

**GEMEINDE JORK**

**BEGRÜNDUNG ZUR  
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12  
„OSTERJORK – SÜDLICH TRAUTE ECKHOFF“**

Stand: Satzungsbeschluss, 10.09.04

**Planverfasser:**

Planungsgruppe Elbberg  
Kruse • Schnetter & Rathje  
Architekten & Stadtplaner  
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
Dipl.-Ing. Thomas Helmig  
Dipl.-Ing. Maike Schilling

## INHALT:

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	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>Umweltverträglichkeitsprüfung .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>7</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplans ist ein Beschluss der Gemeindevertretung zur Umwandlung nicht notwendiger Spielplätze in Wohnbauland.

## 1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

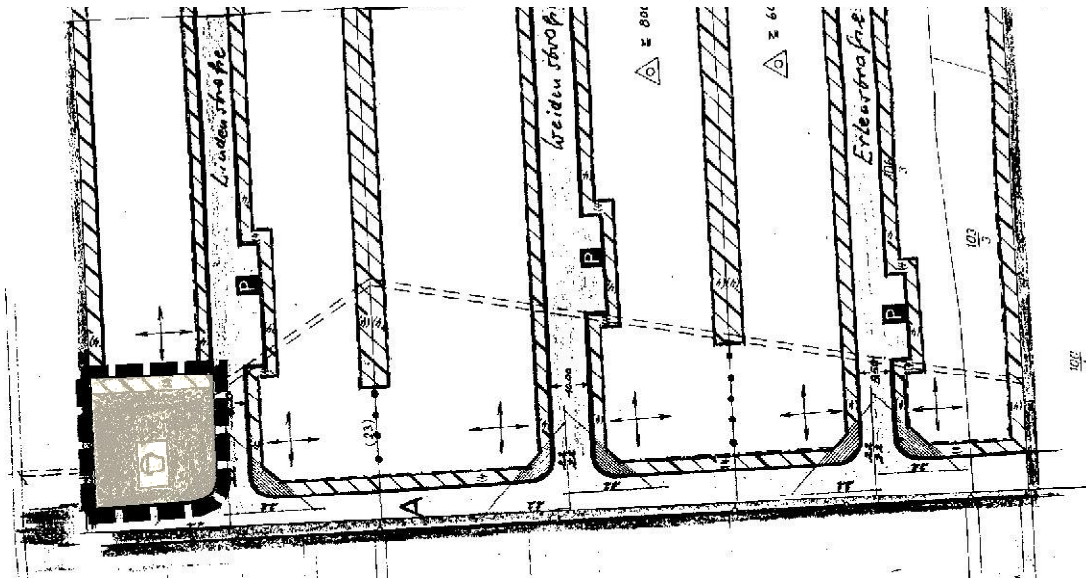


Abb.1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Osterjork – Südlich Traute Eckhoff“ mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt im Jorker Ortsteil Osterjork im Kreuzungsbereich von Pappelweg und Lindenstraße und hat eine Größe von ca. 1.185 m<sup>2</sup>. Der Änderungsbereich umfasst neben dem Flurstück 114/4 der Flur 6 in der Gemarkung Jork auch einen 4 m breiten Streifen des direkt angrenzenden Flurstücks 114/5.



Abb.2: Nord-Ost-Ansicht der Spielfläche

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und wird momentan weitgehend als Spielfläche genutzt. Nur der 4 m breite Streifen des nördlich angrenzenden Flurstücks 114/5 ist bereits Wohnbauland und Teil eines bereits bebauten Baugrundstückes. Die Straße „Pappelweg“ endet südlich des Plangebietes, nur 30 m hinter dem Kreuzungsbereich mit der Lindenstraße. Eine Erweiterung des Wohngebietes und somit eine Verlängerung des Pappelweges hat bisher nicht stattgefunden und ist auch nicht beabsichtigt.

Südlich angrenzend befindet sich an der Straße „Pappelweg“ eine Trafostation. Westlich des Plangebietes und südlich des Pappelweges schließen Obstanbauflächen an.

## **2 Planungsvorgaben**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen dar. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

### **2.2 Bebauungspläne**

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 (siehe Abb. 1) setzt für die Fläche des Änderungsbereiches im Norden allgemeines Wohngebiet und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Südlich und östlich schließen Verkehrsflächen an.

## **3 Städtebauliches Konzept**

Ziel dieser Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ist die Umwandlung einer nicht mehr benötigten Spielfläche in Wohnbauland.

Die beabsichtigte Umnutzung wurde mit dem Landkreis Stade abgestimmt. Danach ist eine Umwandlung möglich, da ausreichende Spielplatzflächen gemäß dem Nds. Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1973 weiterhin zur Verfügung stehen.

Der in der Weidenstraße liegende Spielplatz erfüllt die Voraussetzungen, auch die Kapazitäten des Einzugsbereichs Lindenstraße – Pappelstraße mit aufzunehmen. Sowohl aufgrund seiner Lage als auch seiner Größe erfüllt dieser Spielplatz die Anforderungen gem. § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 NSpPG. Die maximale Entfernung zum Spielplatz beträgt jeweils weniger als 400 m. Die erforderliche Mindestgröße von ca. 370 m<sup>2</sup> wird mit ca. 750 m<sup>2</sup> deutlich überschritten.

Eine Erweiterung des Änderungsbereiches über die Spielfläche hinaus auf das Flurstück 114/5 wurde vorgenommen, um den Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen der angrenzenden Wohnbauflächen herzustellen.

Daher wird der gesamte Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Weitere Änderungen sind nicht erfolgt. Alle anderen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung entsprechen dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Begründungen dieser Festsetzungen sind daher der Begründung des Bebauungsplans Nr. 12 zu entnehmen.

## 4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Diese Änderung des Bebauungsplans ändert nichts an der bisherigen Erschließungssituation. Das Grundstück ist erschlossen, alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden.

## 5 Umweltverträglichkeitsprüfung

### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Durch die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist als Anlage 1 eine Liste UVP - pflichtiger Vorhaben mit Größen- oder Leistungswerten und Prüfwerten eingefügt. Der Prüfwert der Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht überschritten. Erst bei einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> ist gemäß § 3c Abs. 1 UVPG anhand einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu prüfen.

Gemäß § 3 b Abs. 3 UVPG ist bei Städtebauprojekten nach der Nummer 18.7 der Anlage 1 zum UVPG mit Rücksicht auf den dynamischen Charakter der Siedlungsentwicklung der Bestand nicht zu berücksichtigen.

### Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine nach Landesrecht UVP - pflichtigen bzw. vorprüfungspflichtigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben festgesetzt.

## 6 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Städte und Gemeinden ausdrücklich verpflichtet, mit dem Instrument der Bauleitplanung dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung sowie Änderung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 zulässig waren. Bei der Ermittlung des Eingriffs ist deshalb nicht von dem Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen. Vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans den Festsetzungen der 1. Änderung gegenüberzustellen, um ausgleichspflichtige zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln.

Die Bewertung des Eingriffs sowie die Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt in Anlehnung an das Modell von BREUER („Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung“ von 1994). Durch die Festsetzungen der 1. Änderung werden im wesentlichen ca. 1.050 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Verlust an Biotopflächen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz (hier: öffentlicher Spielplatz mit der Wertstufe 3) führt grundsätzlich nicht zu einem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Die zusätzliche Bodenversiegelung durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist als zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und

Landschaft zu bewerten. Bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind im Verhältnis 1:0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Für die zusätzliche Baufläche ergibt sich unter Berücksichtigung der geschilderten Annahme für das Schutzgut Boden ungefähr ein Kompensationsbedarf von **140 m<sup>2</sup>** ( $1.050 \text{ m}^2 \times 0,45$  (GRZ 0,3 + 0,15 Überschreitung) = gerundet  $470 \text{ m}^2 \times 0,3$  = gerundet  $140 \text{ m}^2$ ).

Dieser 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, T., 1999, Ökologisches Fachgutachten, „Flächen für die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz“ für die Gemeinde Jork) wurde die Eignung der Flächen als Kompensationsflächen ermittelt. Als landschaftspflegerische Maßnahme ist u.a. eine flächendeckende Extensivierung der Flächennutzung vorgesehen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden bis zur Inanspruchnahme für Kompensationsmaßnahmen weiterhin bewirtschaftet.

Der Kompensationsbedarf von **140 m<sup>2</sup>** für das Schutzgut Boden wird außerhalb des Plangebietes auf einen Teil der o.g. Poolflächen ausgeglichen. Hierzu wird eine entsprechend große Teilfläche des Flurstückes 128/2 der Flur 9 in der Gemarkung Moorende (Poolfläche Nr. I) oder eine entsprechend große Teilfläche des Flurstückes 17/2 der Flur 8 in der Gemarkung Moorende (Poolfläche Nr. IV) herangezogen. Die genaue Flächenzuordnung innerhalb der o.g. Poolflächen erfolgt durch das Büro Sumfleth in Absprache mit der Gemeinde Jork.

Die konkrete Ausführungsplanung für die Umsetzung der erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, der vor Satzungsabschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade abgeschlossen wird. In dem städtebaulichen Vertrag wird der Umsetzungszeitpunkt benannt und eine Zuordnung zur Poolfläche der Gemeinde Jork vorgenommen und auf dem Poolkontoführungsblatt vermerkt.

## 7 Flächen und Kosten

### Fläche

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.185 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

.....  
Gemeindedirektor