

Gemeinde Jork

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Estebbrügge Nr. 3

Stand: Behördenbeteiligung Öffentliche Auslegung , 14.08.2009

Auftragnehmer und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Hannes Korte

Inhalt:

1	Planungsanlass / Planverfahren	3
2	Lage des Plangebietes / Bestand	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Wirksamer Bebauungsplan.....	5
4	Städtebauliches Konzept.....	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	5
6	Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege	5
7	Flächen und Kosten.....	6

1 Planungsanlass / Planverfahren

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplans ist die gewünschte Umwandlung eines Teils eines nicht benötigten öffentlichen Parkplatzes zu Wohnbauland.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB), da die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplans nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung / Umweltbericht verzichtet.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Estebürgge südlich der Kirche und grenzt im Norden an die Poststraße und im Westen an die Neue Straße. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 21/9, 21/7, 22/10 und 22/11 sowie Teile der Flurstücke 22/7 und 21/8 der Flur 3 der Gemarkung Estebürgge. Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 (aufgestellt von der ehemaligen Gemeinde Estebürgge, heute Ortsteil von Jork) und hat eine Größe von ca. 1.730 m². Der Bebauungsplan wurde inzwischen zweimal geändert, die Änderungen betreffen jedoch nicht dieses Plangebiet.

Das Plangebiet wurde bisher teilweise als öffentlicher Parkplatz genutzt, teilweise war es mit einem Wohngebäude bebaut, dass inzwischen abgerissen wurde. Die Festsetzung Parkplatz wird im bisher vorgesehenen Umfang nicht benötigt. Die südlich angrenzenden Baugrundstücke sind mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut, im nördlichen Bereich bleibt der Parkplatz bestehen. Im Südwesten befindet sich eine Abwasserpumpstation.



Abb. 1 Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs, ohne Maßstab (Quelle: Google Earth)

3 Planungsvorgaben

3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

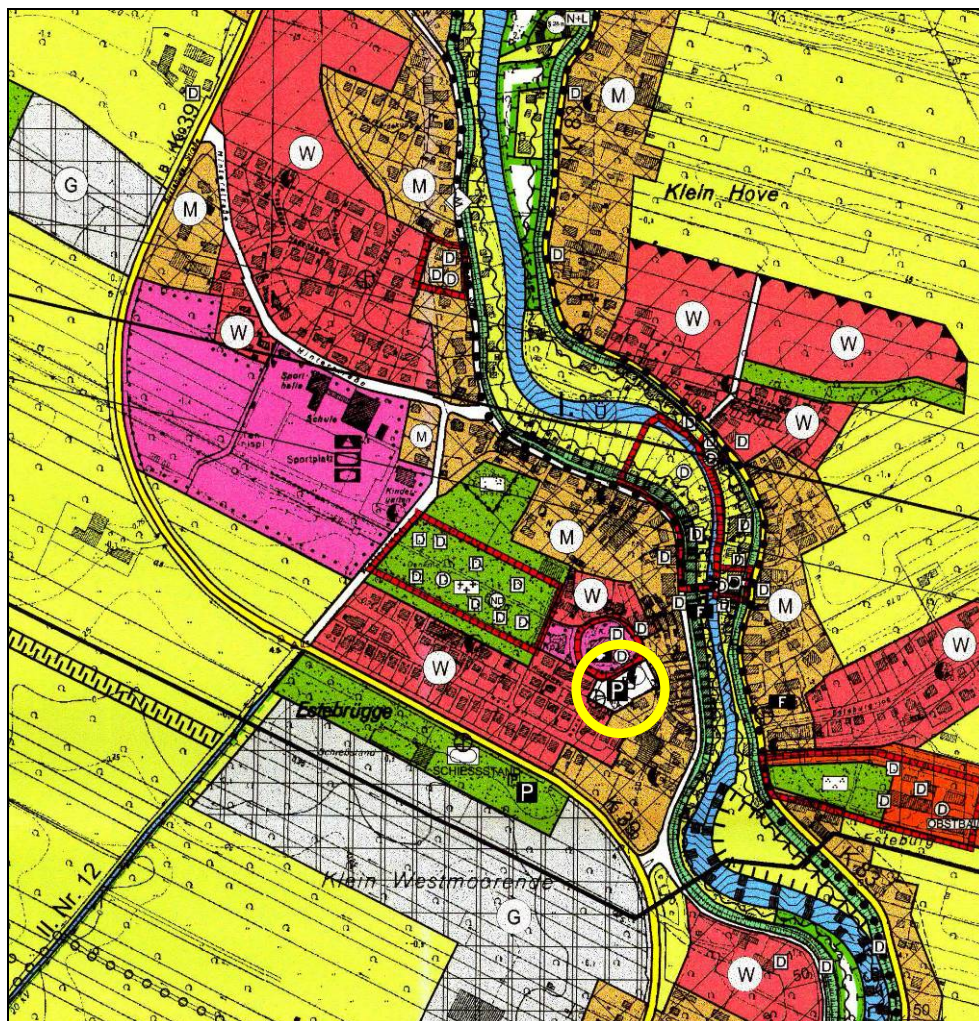


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets (M 1:5.000)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jork aus dem Jahre 2001 stellt für das Plangebiet Parkplatz und im Südwesten eine Pumpstation dar. Südöstlich des Plangebiets ist im FNP gemischte Baufläche und südwestlich des Plangebiets Wohnbaufläche dargestellt. Festszustellen ist, dass auch die Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan rechtskräftig mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant ist. Der Bebauungsplan weicht mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und einer um 20 m veränderten Grenze zwischen Baugebiet und Parkplatz geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Zu Abweichungen gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplans heißt es im Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert / Fieseler, 8. Aufl., Randnr. 70.1 und 70.3 zu § 1:

„Der Begriff *Entwickeln* umfasst nicht nur die Ausfüllung des groben FN-Plan-Rasters mit genaueren Festsetzungen, sondern ermöglicht darüber hinaus, innerhalb des durch den FN-Plan vorgegebenen Rahmens eigenständig zu planen. Er gestattet im begrenzten Umfang, sogar von den Darstellungen des FN-Plans abzuweichen, sofern sich der B-Plan innerhalb der Grundzüge der Planung hält.

Abweichungen des B-Plans vom FN-Plan sind insoweit vom Begriff Entwickeln gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen lassen und der B-Plan trotz dieser Abweichung dem FN-Plan nicht widerspricht.“

Dieser Gestaltungsspielraum wird hier genutzt, so dass dieser Bebauungsplan insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplans für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

3.2 Wirksamer Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Estebrügge Nr. 3 setzt für den überwiegenden Bereich des Plangebiets dieser Änderung Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche fest. Im südlichen und östlichen Bereich ist im diesem Bebauungsplan Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 bleibt aber, auf Grund der Nähe zur Kirche unter dessen Werten. Es wird daher nur eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl bleibt bei 0,4 .

Um die Stellung des Hauptgebäudes auf dem Grundstück flexibel zu halten, werden die vordere und seitliche Baugrenze mit einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Pumpstation. Die notwendige Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung für historische Ortsteile“ der Gemeinde Jork vom 29.03.2000. Da diese hier zur Anwendung kommt wurde von Festsetzungen zur Gestaltung abgesehen. Auch auf weitere textliche Festsetzungen konnte verzichtet werden, da der zu ändernde Plan ebenfalls keine textlichen Festsetzungen hat.

5 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.

6 Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege

Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich (vgl. Kapitel 1). 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.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Zu vergleichen ist hier der zulässige Eingriff nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 mit dem zulässigen Eingriff durch diese Bebauungsplanänderung, der Bestand ist unerheblich. Die zulässige Versiegelung erhöht sich durch diesen Bebauungsplan wenn überhaupt nur geringfügig. Statt einer befestigten Stellplatzanlage kann jetzt ein Wohngebäude errichtet werden.

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da dieser Bebauungsplan keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

7 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1.730 m². Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte):

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.690 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	40 m²
Gesamt	1.730 m²

Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Planung keine lediglich Kosten für die Änderung des Bebauungsplans.

Einnahmen entstehen durch den Verkauf der derzeit gemeindeeigenen Flächen als Bauland.

Jork, den

.....

Bürgermeister