

**GEMEINDE JORK**

**BEGRÜNDUNG ZUR  
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
BORSTEL NR. 6 „REHDERS HOF“**

**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 von Restflächen in Wohnbauland.

## 1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

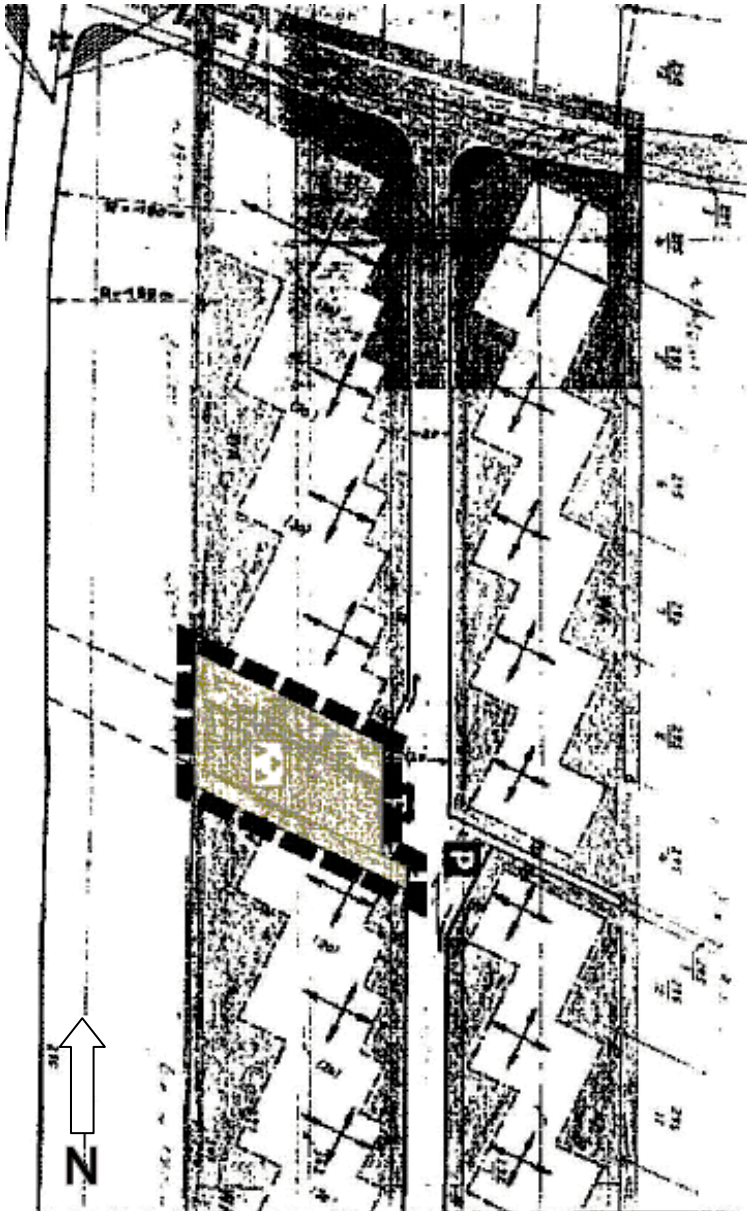


Abb.1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Borstel Nr. 6 „Rehders Hof“ mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Borstel der Gemeinde Jork an der Straße „Appelhoff“. Es umfasst neben dem Flurstück 291/6 auch Teile der nördlich und südlich angrenzenden Flurstücke 291/5 und 291/7 und hat eine Größe von ca. 1.035 m<sup>2</sup>.



Abb.1: Ost – Ansicht der Grünfläche

Der Hauptbereich des Plangebietes wird momentan – entgegen seiner eigentlichen Zweckbestimmung als Parkanlage – als private Lagerfläche genutzt.

## 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 Borstel Nr. 6 (siehe Abb. 1) setzt für die Fläche des Änderungsbereiches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Nördlich und südlich wird die Grünfläche durch allgemeine Wohngebiete begrenzt. Östlich ist die Fläche über die Verkehrsfläche der Straße „Appelhoff“ erschlossen.

## 3 Städtebauliches Konzept

Ziel dieser Änderung des Bebauungsplans Borstel Nr. 6 ist die Umwandlung einer Restfläche in Wohnbauland. Nach der Realisierung des Bebauungsplans blieb die als Parkanlage geplante Fläche lediglich eine Restfläche in Randlage. Im Gegensatz zu anderen vorhandenen Grünflächen, erfüllte sie zu keiner Zeit die angedachte Funktion und wird heute als private Lagerfläche genutzt.

Der gesamte Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die baulichen Festsetzungen sowie die Gestaltungsvorschriften orientieren sich an den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Borstel Nr. 6 für die angrenzenden Grundstücke sowie an der Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom 06. August 1970.

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 Borstel Nr. 6 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 Straßenverkehrsfläche 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 Städtebauprojekte 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 Borstel Nr. 6 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. 539 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Verlust

an Biotopflächen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz (hier: öffentliche Grünfläche ohne Pflanzgebot und ohne Kompensationsfunktion 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 **70 m<sup>2</sup>** ( $539 \text{ m}^2 \times 0,45$  (GRZ 0,3 + 0,15 Überschreitung) = gerundet  $240 \text{ m}^2 \times 0,3$  = gerundet  $70 \text{ m}^2$ ).

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 **70 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 Satzungsbeschluss 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. 1.035 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