

Gemeinde Jork

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „WISCH 2“

Stand:

Satzungsbeschluss, 10.09.04

Auftragnehmer:

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:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Lage des Geltungsbereiches / Bestand	3
2	Planungsvorgaben	3
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm	3
2.2	Landschaftsplan	3
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	4
3	Geplante Darstellungen	4
4	Ver- und Entsorgung / Erschließung	4
5	Naturschutz und Landschaftspflege	5
5.1	Allgemeines.....	5
5.2	Eingriff und Ausgleich	6

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jork ist seit dem Jahre 2001 wirksam. Die Aufstellung dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde beschlossen, um den geplanten Neubau einer Obstsortier- und –lagerhalle zur Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen.

1.2 Lage des Geltungsbereiches / Bestand

Das Plangebiet liegt im äußersten Nordwesten der Gemeinde Jork im Ortsteil Wisch an der Kreisstraße 39. Es hat eine Größe von ca. 3.050 m² und umfasst Teile des Flurstücks 147/2 (Wisch Nr. 2) der Gemarkung Borstel sowie kleine Teile des benachbarten Flurstücks 143/1. Das Plangebiet wird fast vollständig als Betriebsfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt und dient als Betriebshof sowie als Abstell- und Lagerfläche.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Stade aus dem Jahre 1999 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ sowie auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht diesen Zielen nicht entgegen.

2.2 Landschaftsplan

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Jork aus dem Jahre 1996 ist das Plangebiet Teil des Naturraumes der Unterebniederung und Teil der Untereinheit der Harburger Elbmarschen. Das Plangebiet ist Bestandteil der II. Meile des „Alten Landes“. Diese reicht von der Lühe bis zur Este.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im nördlichen Bereich Teil einer in der Bestandskarte des Landschaftsplanes als gemischte Baufläche dargestellten Fläche. Der südliche Bereich gehört zu einer landwirtschaftlich überwiegend als Obstplantage genutzten Fläche.

Bezüglich der Landschaftsentwicklung sieht der Landschaftsplan für das Plangebiet keine Maßnahmen vor.

Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche stehen den Aussagen des Landschaftsplanes nicht schwerwiegend entgegen, da das geplante Vorhaben (Obstsortier- und –lagerhalle) Teil eines Obstanbaubetriebes ist.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jork ist der Änderungsbereiches nahezu vollständig Teil einer landwirtschaftlichen Fläche. Lediglich ein kleiner Teil im Nordwesten ist bisher als gemischte Baufläche dargestellt.

3 Geplante Darstellungen

Die gesamte Fläche wird in die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ (G) geändert. Mit dieser Ausweisung soll einerseits die Entwicklung des im vorderen Bereich ansässigen landwirtschaftlichen Obstbaubetriebes ermöglicht werden, andererseits jedoch die Wohnnutzung in unterbunden werden.

Die Darstellung als gemischte Baufläche entsprechend der straßenbegleitenden Ausweisung in der Nachbarschaft wurde nicht gewählt, da zu gemischten Bauflächen auch Wohnnutzungen gehören. Da das Plangebiet jedoch etwas tiefer in die Obstbauflächen ragt als die Bauflächendarstellungen in der Nachbarschaft, soll das Eindringen von Wohnnutzungen in die hinteren Grundstücksteile verhindert werden.

Die Notwendigkeit der Änderung der bisherigen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ war gegeben, da der Betrieb zwar grundsätzlich ein privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb ist, die Größe der beabsichtigten Halle jedoch über das Maß hinausgeht, was als landwirtschaftliche Halle im Außenbereich noch als zulässig angesehen wurde.

Im gleichzeitig im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 für diesen Bereich werden diese Ziele konkretisiert. Nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen im Plangebiet nur Nutzungen zugelassen werden, die der Landwirtschaft dienen oder die Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse zum Inhalt haben. Wohnungen und Wohngebäude werden ausgeschlossen. Die Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben soll verhindert werden, da sich dies störend auf die Nachbarschaft auswirken könnte. Der vorhandene Betrieb ist jedoch sowohl in seiner jetzigen als auch nach der geplanten Erweiterung mit der gemischten Nutzung der Umgebung verträglich.

4 Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die **Stromversorgung** erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsleitungen der EWE. Freileitungen sind im Plangebiet nicht zu berücksichtigen. Das Versorgungsnetz ist als Erdkabelnetz ausgeführt.

Ein Anschluss an die zentrale Ortsentwässerung zur **Abwasserbeseitigung** besteht momentan noch nicht. Laut Auskunft der Hamburger Stadtentwässerung ist der Bau einer zentralen Abwasserbeseitigungsanlage für das Jahr 2004 vorgesehen.

Die **Trinkwasserversorgung** ist durch Anschluss an die Anlagen des Trinkwasserverbandes Stader Land gesichert. Der Trinkwasserverband weist darauf hin, dass die Bewilligung für eine Grundwasserentnahme im Gewinnungsgebiet Heinbockel seit Mai 2000 rechtskräftig ist. Planung, Bau und Inbetriebnahme eines neuen Wasserwerkes in Heinbockel werden voraussichtlich einen Zeitraum von 3 Jahren in Anspruch nehmen. Erst dann wird der Trink-

wasserverband uneingeschränkt in der Lage sein, die Bedürfnisse einer gesicherten Wasserversorgung für Trink- und Betriebswasser in dem Planungsgebiet zu gewährleisten.

Die **Oberflächenentwässerung** erfolgt in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes. Von dort aus wird das Oberflächenwasser gedrosselt in den angrenzenden Graben abgeleitet, wobei ein Abfluss von 1,5 l / sec / ha nicht überschritten werden darf.

Die genaue Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens erfolgt durch eine Fachfirma im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Die **Löschwasserversorgung** ist über Lühe und Elbe sowie über die vorhandenen Hydranten gesichert.

Anlagen für die **fernmeldetechnische Versorgung** des Plangebiets sind bereits vorhanden.

Die öffentliche **Müllbeseitigung** erfolgt im Auftrag des Landkreises Stade als zuständige Gebietskörperschaft.

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Altlasten entdeckt werden, so ist dem Landkreis Stade Anzeige zu machen.

Die Gemeinde Jork ist an das **Gasversorgungsnetz** der Stadtwerke Buxtehude angeschlossen.

Die **Erschließung** erfolgt wie bisher über den vorderen Grundstücksteil und bedarf daher keiner örtlichen Darstellungen.

5 Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Allgemeines

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 von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (planerische Eingriffs-/Ausgleichsregelung) müssen gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 des BauGB in die Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange eingestellt werden. Dabei soll gemäß § 1a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Daraus ergibt sich für die Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan das Erfordernis, dass grundsätzlich erkennbar wird, wie die sich aus der Eingriffsregelung ergebenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Es entspricht jedoch dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung, dass auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht alle durch den Plan ausgelöste Konflikte abschließend bewältigt werden müssen. Die Gemeinde Jork hat sich aus diesem Grund dazu entschlossen, die Konkretisierung und Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wisch 2“ zu

verlagern, der parallel zu dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird. Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen hinsichtlich der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

5.2 Eingriff und Ausgleich

Die Änderungsfläche liegt in unmittelbarem Anschluss an bereits bebaute Bereiche. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Anschließen an eine bestehende Bebauung wünschenswert, da eine Zersiedelung der freien Landschaft vermieden wird. Die erschließungsmäßige Anbindung ist über die bestehende Grundstückszufahrt zur K 39 geplant. Ein Teil der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wäre auch an anderen Standorten im Außenbereich zu verzeichnen, wie Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sowie des Landschaftsbildes.

Die im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes durchgeführte Bilanzierung nach dem Kompensationsmodell von BREUER (1994) kommt zu dem Ergebnis, dass für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsbedarf von 990 m² entsteht. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf kann außerhalb der Änderungsfläche auf der gemeindlichen Poolflächen ausgeglichen werden. Hierzu kann 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 werden.

Jork, den

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor