

Gemeinde Jork

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Neuenfelder Straße 16“

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Reinhold Engberding

Dipl.-Ing. Hannes Korte

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 Darstellung	4
4	Ver- und Entsorgung / Erschließung	5
5	Archäologie	5
6	Umweltbericht / Natur und Landschaft.....	5

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jork ist seit dem Jahre 2001 wirksam. Das Plangebiet ist als Erweiterungsfläche für einen Obstlagerbetrieb vorgesehen. Die Aufstellung dieser 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde beschlossen, um die Erweiterung planerisch vorzubereiten und zu sichern.

1.2 Lage des Geltungsbereiches / Bestand

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortslage von Jork ungefähr 4 km östlich des Ortskerns (Rathaus) im Ortsteil Klein Hove, auf der Ostseite der Neuenfelder Straße (L 140). Es hat eine Größe von ca 1,9 ha.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zwei Wohn- und Bürogebäude und eine Obstlagerhalle. Die östliche Hälfte des Plangebiets wird als Obstbaufläche genutzt. Das Gebiet umfasst Teile der Flurstücke 1/1 (Flur 11) und 100/46 (Flur 8) der Gemarkung Hove.

Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen werden als Obstbauflächen genutzt. Im Westen, auf der anderen Straßenseite der L 140, befindet sich das Gerätehaus der Feuerwehr Hove.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Stade in der Fassung der Neubekanntmachung 2004 ist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Erholung und als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (auf Grund des hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzial) gekennzeichnet.

Durch die Darstellung als Sondergebiet für Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse wird den Darstellungen des Raumordnungsprogramms entsprochen. Die Darstellung ist mit dem Vorsorgegebiet für Erholung vereinbar, da die landwirtschaftliche Nutzung der Erholung nicht entgegensteht.

2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist in der Bestandskarte des Landschaftsplans der Gemeinde Jork größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Ein kleinerer östlicher Bereich ist als Obstplantage dargestellt.

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

Die Darstellung eines Sondergebietes steht den Aussagen des Landschaftsplanes nicht schwerwiegend entgegen, da das geplante Vorhaben (Obstlagerhalle) Teil eines Obstbaubetriebes ist.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die L 140 auf der Westseite ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

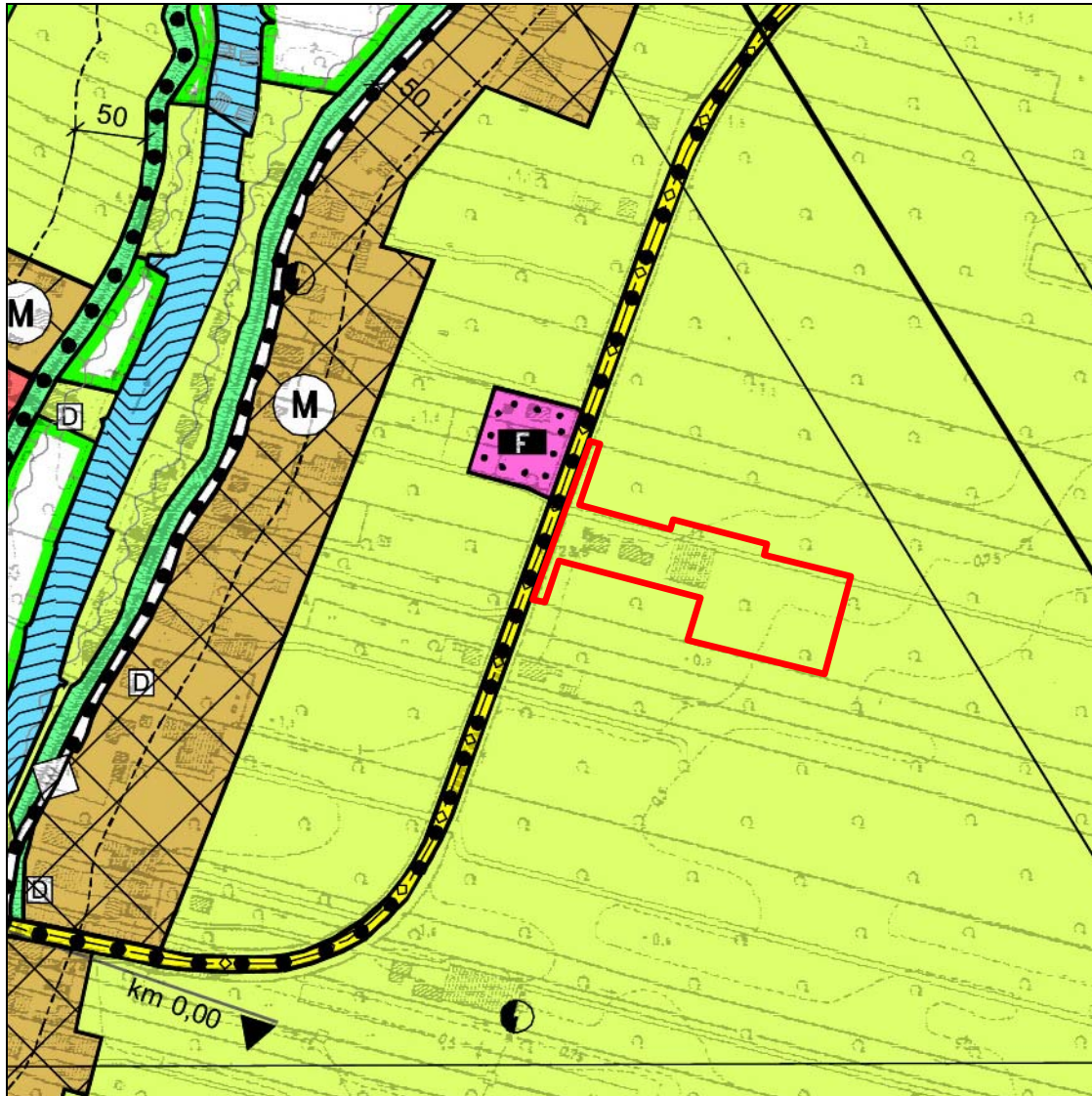


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000, mit Kennzeichnung des Bereichs dieser Änderung

3 Geplante Darstellung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 19.200 m². Die Abgrenzung dieser Änderung entspricht dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Jork Nr. 41 „Neuenfelder Straße 16 – Marktgemeinschaft Altes Land“.

Das Gebiet wird als Sondergebiet für Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse dargestellt. Der Standort steht im baulichen Zusammenhang mit dem bestehenden Obstlagerbetrieb, welcher in die Tiefe erweitert werden soll.

Mit der Ausweisung als Sondergebiet soll einerseits die Entwicklung des im vorderen Bereich ansässigen landwirtschaftlichen Obstbaubetriebes ermöglicht werden, andererseits jedoch die Wohnnutzung oder beliebige gewerbliche Nutzungen unterbunden werden.

Die Notwendigkeit der Änderung der bisherigen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ ist gegeben, da der Umfang der beabsichtigten Erweiterung in dieser Außenbereichslage eine planerische Steuerung erforderlich macht.

Im gleichzeitig im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 41 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. Nur in einem Teilbereich sollen betriebsbezogene Wohnungen zulässig sein. Die Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben soll verhindert werden, da sich dies störend auf die Nachbarschaft auswirken könnte, außerdem stehen in der Gemeinde Jork hierfür Flächen im Gewerbegebiet Ostfeld zur Verfügung. Der vorhandene Betrieb ist sowohl in seiner jetzigen als Form auch nach der geplanten Erweiterung mit der Umgebung verträglich.

4 Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die Aufstellung dieses Flächennutzungsplans ändert nichts an der bisherigen Ver- und Entsorgungssituation. Die Flächen sind erschlossen und die Abwasserentsorgung erfolgt wie bisher über die vorhandene Grundstückskläranlage. Diese Anlage wird voraussichtlich auch weiterhin ausreichen, da jetzt zum Wohnen genutzte Gebäudeteile zu Büros umgenutzt werden und die Personenzahl nicht erheblich zunehmen wird. Abwasserintensive Einrichtungen sind nicht geplant.

Durch die Erweiterung der vorhandenen versiegelten Flächen wird es zu einem erhöhten Regenwasseraufkommen im Gebiet kommen. Dies macht eine Regenrückhaltung z. B. in Form eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Um einen kontrollierten Abfluss des Oberflächenwassers sicherzustellen wird festgesetzt, dass ein Oberflächenwasserabfluss von höchstens 1,5 l/sec x ha grundsätzlich nicht überschritten werden darf. Dies ist notwendig, um die Entwässerungsanlagen zur Elbe hin nicht zu überlasten.

5 Archäologie

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Bodenbewegungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, Schloss Agathenburg, Hauptstraße 45, 21684 Agathenburg, rechtzeitig vor Beginn schriftlich mitzuteilen.

6 Umweltbericht / Natur und Landschaft

Für das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Für die Änderungsfläche wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 41 „Neuenfelder Straße 16 – Marktgemeinschaft Altes Land“, für den ein Umweltbericht erstellt. In diesem Umweltbericht

ist auch die Bewertung der Auswirkungen dieser FNP-Änderung enthalten. Daher fungiert der Umweltbericht zum Bebauungsplan auch als Umweltbericht für diese FNP-Änderung. Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Umweltbericht beschreibt ebenfalls die Belange von Natur und Landschaft und enthält die Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG. Die Eingriffsregelung ist im Umweltbericht bereits konkreter bearbeitet, als für diese Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da der zugehörige Bebauungsplan bereits verbindliche Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen festlegt.

Jork, den

.....
Bürgermeister