

Gemeinde Jork

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „WESTERJORK – AM FRIEDHOF“ TEILFLÄCHEN 3.1 – 3.3

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Friederike Schaffner
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	4
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	4
3	Geplante Darstellungen	4
4	Ver- und Entsorgung / Erschließung	4
5	Naturschutz und Landschaftspflege	5
6	Umweltbericht	6
7	Flächen	6

Anlage 1:

Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Westerjork – Am Friedhof“

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jork ist seit dem Jahre 2001 wirksam. Die Aufstellung dieser 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde beschlossen, weil sich zum einen die Planungsziele für den Planbereich geändert haben und sich zum anderen die tatsächliche Bebauung in einer Weise entwickelt hat, die dem Flächennutzungsplan nicht entspricht. Die neue Planungskonzeption soll über einen parallel aufgestellten Bebauungsplan (4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Westerjork – Am Friedhof“) rechtsverbindlich werden.

1.2 Lage des Geltungsbereiches / Bestand

Der Geltungsbereich besteht aus drei Teilbereichen, die ca. 200 – 600 m südwestlich des Ortskerns von Jork liegen.

Teilbereich 3.1:

Die Fläche wird landwirtschaftlich zum Obstanbau genutzt. Im Südwesten grenzen Wohngrundstücke an, nach Norden setzt sich der Obstanbau fort bzw. befindet sich die Hofstelle zu den westlichen Obstbauflächen. Im Osten grenzen eine öffentliche Grünfläche sowie weitere Obstbauflächen an den Teilbereich.

Teilbereich 3.2:

Dieser Teilbereich südlich des Rasenwegs ist im Westen zur Gartenstraße hin mit Einfamilienhäusern bebaut, im Osten befindet sich eine noch unbebaute Fläche mit Obstbäumen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 als Baugebiet festgesetzt ist. Die Umgebung ist durch Wohnbaugrundstücke geprägt (Einfamilienhäuser).

Teilbereich 3.3:

Die Fläche liegt derzeit brach (Wiese). Im Westen grenzen Wohngrundstücke und der Wendehammer der Gartenstraße an. Nördlich besteht ein Regenrückhaltebecken, im Osten liegen Wohngrundstücke und eine Grünanlage. Südlich angrenzend verläuft die Westerjorker-Wettern. Jenseits der der Wettern befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Obstbau) sowie Kompensationsflächen des südlich angrenzenden Wohngebiets Jorkerfelde.

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 2004 ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet gekennzeichnet, überlagert mit der Schraffur für „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“. Der Ortskern ist als Grundzentrum dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans entspricht diesen Zielen.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Jork aus dem Jahre 1996 stellt für das Plangebiet (Innerortslage) keine Planungsziele auf. Die Bestandsaufnahme vermerkt die damals und tlw. auch heute noch bestehenden Gräben.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jork sind die Teilbereiche 3.1 und 3.2 als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Der Teilbereich 3.3 ist als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Regenrückhaltung und Parkanlage dargestellt.

3 Geplante Darstellungen

Teilbereich 3.1:

Der Teilbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft Parkanlage dargestellt.

Hier ist im Bebauungsplan Nr. 28 ein Mischgebiet mit einer bis zu zweigeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Aus Gründen der Ortsbildpflege sollen diese ortskernnahen Obstbaumflächen erhalten bleiben und eine Einheit mit dem benachbarten Grünzug und den Friedhofserweiterungsflächen bilden. Dadurch wird auch der nördlich angrenzende Obstbaubetrieb tlw. vor heranrückender Bebauung geschützt. Diese Ausweisung erfolgt in Übereinstimmung mit den Absichten des Grundeigentümers.

Teilbereich 3.2:

Diese Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 28 ist hier ein Mischgebiet festgesetzt. Gebaut wurden jedoch ausschließlich Wohngebäude. Da die Erschließung ausschließlich von Westen durch Wohngebiete erfolgt und auch in Zukunft nur auf diese Weise erfolgen kann (wegen des Verzichts auf die direkte Anbindung nach Westen an die Straße Jorkerfelde), ist eine gemischte Baufläche hier nicht länger angezeigt. Auch die noch unbebaute Grundstücken sollen mit Wohngebäuden bebaut werden.

Teilbereich 3.3

Diese Fläche war bislang Teilbereich einer Fläche zur Regenrückhaltung. Im Zuge der Realisierung der Planung wurde deutlich, dass zur erforderlichen Regenrückhaltung nur eine geringere Fläche als ursprünglich geplant in Anspruch genommen werden muss. Diese zur Rückhaltung nicht mehr erforderliche Fläche soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund des großen Bedarfes der Gemeinde Jork an Wohnbauland und entsprechend dem Charakter angrenzender Flächen wird dieses Gebiet in Wohnbaufläche (W) umgewandelt.

4 Ver- und Entsorgung / Erschließung

In den Teilbereichen 3.1 und 3.2 ergeben sich keine Änderungen an der bisherigen Situation. Die Flächen sind erschlossen und an alle Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen bzw. müssen nicht erschlossen werden.

Teilbereich 3.3

Die **Stromversorgung** erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsleitungen der EWE.

Die **Gasversorgung** ist über das vorhandene Gasrohrnetz der Stadtwerke Buxtehude gesichert.

Die **Abwasserbeseitigung** wird durch die Anbindung an die vorhandene Druckrohrleitung mit Anschluss an die Kläranlage Wetterndorf (Gemeinde Steinkirchen) gesichert. Eine Erweiterung der Kanalisation in den Geltungsbereich hinein ist erforderlich.

Die **Trinkwasserversorgung** wird durch Anschluss an die Anlagen des Trinkwasserverbandes Stader Land gesichert.

Die Abführung des **Regenwassers** erfolgt sowohl von der Straße als auch von den privaten Grundstücken über das nördlich des Gebiets gelegene Regenrückhaltebecken in den vorhandenen Vorfluter südlich des Plangebiets.

Anlagen für die **Telekommunikation** des Plangebietes können innerhalb der Straßenverkehrsflächen verlegt werden.

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

5 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 von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Es gilt, die in der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten Gebote planerisch zu bewältigen und entsprechend ihrem Gewicht in die sachgerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen. So sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Daraus ergibt sich für die Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan die Anforderung, dass grundsätzlich erkennbar wird, wie die sich aus der Eingriffsregelung ergebenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Bindend festgesetzt werden können die Maßnahmen erst durch einen verbindlichen Bauleitplan.

Durch die parallel aufgestellte Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für alle Teilgeltungsbereiche sind nur geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Zwar wird im südlichen Plangebiet eine Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt, es handelt sich jedoch um eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“. Des Weiteren wird in den nördlichen Teilbereichen große Fläche, die zuvor als Mischgebiet ausgewiesen waren, in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Insofern kann bezüglich des Schutzgutes Boden sogar davon ausgegangen werden, dass die Größe des vorbereiteten Eingriffs gegenüber der des rechtskräftigen Bebauungsplans abnehmen wird.

6 Umweltbericht

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. Die Umweltauswirkungen werden dabei in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Für die Teilbereiche dieser Änderung und darüber hinaus wurde im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Westerjork – Am Friedhof“ ein Umweltbericht erstellt. In diesem Umweltbericht ist auch die Bewertung der Auswirkungen dieser FNP-Änderung enthalten. Daher fungiert der Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplans auch als Umweltbericht für diese FNP-Änderung und liegt deshalb als Anlage 1 bei.

Hinweis:

Die Teilbereiche 3.1 und 3.2 dieser Flächennutzungsplanänderung sind Bestandteil des Teilgeltungsbereiches 1 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Der Teilbereich 3.3 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch den Teilgeltungsbereich 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschrieben.

7 Flächen

Der Änderungspunkt 3.1 hat eine Größe von ca. 4.880 m².

Die Teilfläche 3.2 hat eine Größe von ca. 6.270 m² (Wohnbaufläche).

Die Teilfläche 3.3 hat eine Größe von ca. 3.370 m² (Wohnbaufläche)

Jork, den

.....
Bürgermeister

Gemeinde Jork

Umweltbericht

als Teil der Begründung (Kapitel 8)

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

„Westerjork – Am Friedhof“

Auftraggeber:

Gemeinde Jork
Am Gräfengericht 2
21635 Jork

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Michael Sprenger

Inhalt

1 Umweltbericht	3
1.1 Einleitung.....	3
1.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	3
1.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	3
1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	3
1.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	4
1.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	13
1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	13
1.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	14
1.3 Zusätzliche Angaben	14
1.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	14
1.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	15
1.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist 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 und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß Satz 4 das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

1.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Wesentliches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist im Teilgeltungsbereich 2 (südwestlichen Teilbereich) die Umwidmung einer ursprünglich für die Regenwasserrückhaltung vorgesehenen, jetzt jedoch nicht mehr benötigten Fläche in Wohnbaufläche und im Teilgeltungsbereich 1 (nördlichen Teilbereich) eine Anpassung der Verkehrsflächen und der Art der baulichen Nutzung an geänderte Anforderungen. Hinzu kommen zwei sehr kleine Teilgeltungsbereiche im Süden und Südosten, die zur Abrundung von Baugrundstücken als Planbereiche in diesen Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Diese beiden Kleinflächen (Teilgeltungsbereiche 3 und 4) sind insgesamt nur 120 m² groß. Die Umweltprüfung erfolgt deshalb nur für die Teilgeltungsbereiche 1 und 2.

1.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Bei der Aufstellung sowie Änderung von Bauleitplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für die einzelnen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes. Maßgeblich für die Umweltprüfung sind die Änderungsbereiche und der derzeitige Planungsstand. Soweit es zur Beurteilung von möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erforderlich ist, werden die Schutzgüter über die Teilgeltungsbereiche hinaus betrachtet.

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet. Bei der Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird jedoch Bezug genommen auf die Auswirkungen, die über die bisher zulässige Entwicklung (Bebauungsplan Nr. 28) mit ihren Auswirkungen auf die Umwelt hinausgehen. Die Beurteilung, ob die zu erwartenden Auswirkungen des Bauleitplanes erheblich sind, richtet sich dabei nach den fachgesetzlichen Maßstäben. Hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich die Maßstäbe aus dem Naturschutzrecht. Dabei sind die Auswirkungen um so eher als erheblich nachteilig zu bewerten, je wertvoller oder je empfindlicher die betroffenen Ausschnitte oder Ausprägungen von Natur und Landschaft sind.

1.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Menschen (menschliche Gesundheit)

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Durch § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 2 Nr. 11 NNatG sind für Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten.

Das Schutzgut Menschen ist über zahlreiche Wechselbeziehungen mit den anderen Schutzgütern verbunden. Menschen beziehen ihre Nahrung aus der landwirtschaftlichen Produktion und sind letztlich von den Bodeneigenschaften abhängig. Über die Atemluft sind Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Luft vorhanden. Auswirkungen, die zunächst bei anderen Schutzgütern erscheinen, können über die Nahrungskette oder über die Trinkwassergewinnung Rückwirkungen auf die Menschen haben. Zwischen der Erholungsnutzung und dem Schutzgut Landschaft (Teilfunktion Landschaftsbild) besteht zudem ein enger Zusammenhang.

Der Teilgeltungsbereich 1 wird im Norden und Osten von Wohnbaugrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen, im Westen und Südwesten von Wohngrundstücken und im Südosten von Brach- und Wohnbauflächen sowie einer Obstbaufläche begrenzt, die als Friedhoferweiterungsfläche vorgesehen ist.

Im Westen wird der Teilgeltungsbereich 2 von Wohngrundstücken und dem Wendehammer der Gartenstraße, im Osten von einem Graben mit angrenzenden Wohngrundstücken und einer Grünanlage, im Norden von einem Regenwasserrückhaltebecken und im Süden von der Westerjorker Wettern begrenzt. Südlich der Wettern befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Wohnfunktion wird für die schon vorhandenen bzw. zukünftigen Bewohner im südlichen Bereich durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gestärkt und somit Nutzungs-

konflikte durch die bisher mögliche Mischnutzung planungsrechtlich vermieden. Bisher entstand bereits ausschließlich Wohnbebauung im festgesetzten Mischgebiet. Da sich die ursprüngliche Planungsabsicht der Gemeinde, ein Flächenangebot vorzuhalten, das ein Nebeneinander von Wohnen und mit dem Wohnen verträglichem Gewerbe ermöglicht, nicht realisieren lässt, wird nun für den südlichen Bereich des Teilgeltungsbereiches 1 die planungsrechtliche Absicherung der Wohnfunktion angestrebt. Es sind somit Verbesserungen in Bezug auf die Wohnbedürfnisse der unmittelbar ansässigen bzw. zukünftigen Wohnbevölkerung zu erwarten. Da das verbleibende Mischgebiet im nördlichen Bereich über Wohnstraßen erschlossen wird, sind jedoch ggf. Konflikte mit der planungsrechtlich von Süden heranrückenden Wohnnutzung möglich.

Die Erschließung des Teilgeltungsbereiches 1 wird insgesamt neu strukturiert. Das Gebiet soll im Süden an die Straße Westfeld angeschlossen werden. Der planungsrechtlich festgesetzte Fußweg wird deshalb zur Straße ausgebaut.

An den Teilgeltungsbereich 2 grenzt im äußersten Südwesten eine Obstanbaufläche an. Gemäß verschiedener Gutachten des Pflanzenschutzamtes der Landwirtschaftskammer Hannover kann eine in Windrichtung auftretende direkte Abdrift von Pflanzenschutzmitteln aus Obstanbauflächen auch bei der Verwendung von abdriftmindernder Technik nicht ausgeschlossen werden. Die Obstanbaufläche ist jedoch durch die Westerjorker Wettern und die geplante Verkehrsfläche von der geplanten Wohnbaufläche getrennt. Damit ist ein Abstand von über 10 m zur Wohnbebauung gegeben, so dass mögliche Gesundheitsgefährdungen durch Abdrift von Spritzmitteln hier als geringfügig einzuschätzen sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß § 1 Abs. 1 NNatG ist die Pflanzen- und Tierwelt sowohl im besiedelten als auch im unbesiedelten Bereich als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Entsprechend § 2 Nr. 10 NNatG sind wildlebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 liegen naturräumlich gesehen innerhalb der Einheit „Unterebniederung“ und zwar in der Naturraumregion „Harburger Elbmarschen“. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade aus dem Jahre 1989 unterscheidet weitere „Ökologische Landschaftseinheiten“. Die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 gehören zu der „Stader Elbmarsch“, die sich in die Teilbereiche Flusswatten und Marschen unterscheiden lässt. Die zwischen dem Deich mit Vorland und dem Geestrand liegenden Bereiche werden als Marsch bezeichnet. Die Marsch lässt sich in Hochland, Sietland und Randmoor unterteilen. Die Teilgeltungsbereiche befinden sich im „Alten Land“ und zwar innerhalb der II. Meile.

Spezielle naturschutzfachliche Planungsziele werden weder im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Stade noch im Landschaftsplan der Gemeinde Jork für die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 formuliert.

Gegenwärtig ist der Teilgeltungsbereich 1 im Westen bereits parzelliert und bebaut. Im Süden ist der Teilgeltungsbereich 1 größtenteils noch unbebaut und durch Obstbäume geprägt. Der östliche Teil besteht aus Obstanbauflächen. Der Teilgeltungsbereich 2 wird derzeit als Wiese genutzt. Der im Osten verlaufende Graben liegt teilweise im Teilgeltungsbereich 2.

Der Bestandsplan des Landschaftsplanes für die Gemeinde Jork aus dem Jahre 1995 stellt für den Teilgeltungsbereich 2 Obstplantagen, gemischte Bauflächen und Grünland dar. Der Teilgeltungsbereich 2 ist als Obstplantage dargestellt. Die Biotopkartierung aus dem Jahre 1994/95 trifft für beide Teilgeltungsbereiche keine speziellen Aussagen.

Aus faunistischer Sicht kommt den Änderungsbereichen keine herausragende Bedeutung zu. Teilbereiche können bei naturnaher Ausgestaltung Singvögeln einen Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum bieten. Da jedoch keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein besonders seltener Tierarten vorliegen und es sich um einen anthropogen beeinflussten Eingriffsbereich handelt, ist von einem typischen, allgemeinen Erfahrungswerten entsprechenden Tierbesatz auszugehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Ermittlung des Eingriffs werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 28 den Festsetzungen der 4. Änderung gegenübergestellt, um ausgleichspflichtige zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln. Die nachfolgende Tabelle stellt die relevanten Veränderungen der Festsetzungen dar:

Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 im Teilgeltungsbereich 1	Darstellung der 4. Änderung im Teilgeltungsbereich 1	Überschlägige Eingriffsbeurteilung
3.500 m ² Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4	3.500 m ² Fläche für die Landwirtschaft	Entsiegelung von Boden durch die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft. → Aufwertung von Natur und Landschaft hinsichtlich des Schutzgutes Boden.
485 m ² Straßenverkehrsfläche	485 m ² Fläche für die Landwirtschaft	Entsiegelung von Boden durch die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft. → Aufwertung von Natur und Landschaft hinsichtlich des Schutzgutes Boden.
500 m ² öffentliche Grünfläche mit der Funktion als Fußweg	500 m ² Straßenverkehrsfläche	Keine wesentliche Veränderung der Flächennutzung, da befestigte Flächen bereits vorhanden. → keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft
6.615 m ² Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4	6.615 m ² Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3	Entsiegelung von Boden durch die Festsetzung als Wohngebiet mit einer geringeren GRZ. → Aufwertung von Natur und Landschaft hinsichtlich des Schutzgutes Boden.

Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 im Teilgeltungsbereich 2	Darstellung der 4. Änderung im Teilgeltungsbereich 2	Überschlägige Eingriffsbeurteilung
2.680 m ² Regenrückhaltebecken, davon ca. 250 m ² Fläche zum Anpflanzen	2.680 m ² Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35	Verlust von 250 m ² Fläche zum Anpflanzen und zusätzliche Bodenversiegelung durch die Festsetzung als Wohngebiet. → Beeinträchtigung von Natur und Landschaft hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und hinsichtlich des Schutzgutes Boden.
280 m ² Regenrückhaltebecken	280 m ² Straßenverkehrsfläche	Zusätzliche Bodenversiegelung durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche. → Beeinträchtigung von Natur und Landschaft hinsichtlich des Schutzgutes Boden.
375 m ² Regenrückhaltebecken	375 m ² öffentliche Grünfläche mit der Funktion als Räumstreifen	Keine wesentliche Veränderung der Flächennutzung. → keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Der Verlust von 250 m² Fläche zum Anpflanzen im Teilgeltungsbereich 2 führt zu einem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Die im Teilgeltungsbereich 1 überplante öffentliche Grünfläche fungiert gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 planungsrechtlich bereits als Fußweg zwischen dem Rutenweg und der Straße Westfeld, es entsteht dort somit keine zusätzliche Beeinträchtigung hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden im nachfolgenden Kapitel dargestellt.

Schutzgut Boden

Nach § 2 Nr. 4 NNatG ist Boden zu erhalten. Ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit sind zu vermeiden.

Durch die enge Verzahnung des Bodens mit den anderen Umweltmedien ergeben sich vielfältige Wechselwirkungen. So ist der Boden u. a. wegen seiner Leistungen für den Schutz der anderen Schutzgüter (z.B. Grundwasser) schützenswert.

Geologie und Oberflächengestalt der Teilgeltungsbereiche sind holozänen Ursprungs. Während des Atlantikums (um 500 v. C.) begann unter dem Einfluss feucht-warmen Klimas die Marschenbildung im Elbe-Bereich. Bei der durch Gezeitenfluss entstandenen Flussmarsch handelt es sich überwiegend um feuchte, stellenweise nasse, grundwasserbeeinflusste und verbreitet schwach staunasse, schluffige Tonböden. Ausgangsmaterial der Bodenbildung waren fluviale Sedimente im Tidebereich.

Die durchschnittliche Geländehöhe der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 bewegen sich zwischen 0,5 und 1,0 m über Normalnull (NN), die Reliefunterschiede sind nur gering.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Beeinträchtigungen hängt vor allem von der Bodenart und dem Bodentyp ab. Als Bodenart kommt Lehm vor. Die Bodenzahl bzw. Grünlandzahl liegt zwischen 79 und 70. Die bisher noch unversiegelten Böden der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 sind durch die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Natürlichkeit stark überprägt und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten deutlich beeinträchtigt. Im Teilgeltungsbereich 1 sind die Böden teilweise befestigt und überbaut. Insgesamt sind die unversiegelten Böden des Plangebietes von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich der Teilgeltungsbereiche nicht bekannt.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Es werden keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, naturnahe und empfindliche Böden, Böden mit kulturhistorischer Bedeutung oder Archivfunktion oder seltene Böden für das Vorhaben beansprucht.

Die Intensität der Versiegelung wird sich aufgrund der Umnutzungen nicht wesentlich verändern. Die nachfolgenden Tabellen stellen die Entsiegelungen im Teilgeltungsbereich 1 und die Versiegelungen im Teilgeltungsbereich 2 dar.

Teilgeltungsbereich 1	Gesamtfläche	Planungsrechtliche Entsiegelung
Umwandlung von Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 in Fläche für die Landwirtschaft	3.500 m ²	2.100 m ²
Umwandlung von Verkehrsfläche in Fläche für die Landwirtschaft	485 m ²	485 m ²
Umwandlung von Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 in Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3	6.615 m ²	ca. 990 m ²
Summe		3.575 m²

Teilgeltungsbereich 2	Gesamtfläche	Planungsrechtliche Versiegelung
Umwandlung von Fläche für Regenrückhaltung in Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35	2.680 m ²	1.410 m ²
Umwandlung von Fläche für Regenrückhaltung in Verkehrsfläche	280 m ²	280 m ²
Summe		1.690 m²

Einer geplanten Versiegelung von 1.690 m² im Teilgeltungsbereich 2 steht im Ergebnis eine Entsiegelung von Flächen in eine Größe von 3.575 m² im Teilgeltungsbereich 1 gegenüber. Insofern sind durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst die Oberflächengewässer sowie das Grundwasser.

Gemäß § 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben. Entsprechend § 2 Nr. 6

NNatG sind Wasserflächen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erhalten und zu vermehren; Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen; nach Möglichkeit ist ein rein technischer Ausbau von Gewässern zu vermeiden und durch biologische Wasserbaumaßnahmen zu ersetzen.

Der Teilgeltungsbereich 1 wird im Osten in Nord-Süd-Richtung von einem nährstoffreichen Graben durchquert. Der Teilgeltungsbereich 2 wird im Osten durch einen Graben begrenzt. Südlich befindet sich der Westerjorker Wettern, ein Gewässer II. Ordnung, das vom Wasser- und Bodenverband Jork-Borstel-Ladepkop betreut wird.

Für das Schutzgut Grundwasser sind die unversiegelten Bereiche von ökologischer Bedeutung, da sie potenziell für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sein können. Gemäß der Einzelkarte Grundwasser -Grundlagen- liegt die Grundwasserneubildungsrate im Bereich der Teilgeltungsbereiche bei weniger als 100 mm / Jahr.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag ist abhängig von den das Grundwasser überlagernden Deckschichten. Die Gefährdung des Grundwassers wird aufgrund der vorhandenen Tonböden als gering eingestuft.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die vorhandenen Gräben werden sowohl im Teilgeltungsbereich 1 als auch im Teilgeltungsbereich 2 im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt und bei der Bestimmung der Baugrenzen berücksichtigt.

Durch die Planung sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten, da gemäß der Gesamtbilanz keine weiteren zusätzlichen Bodenversiegelungen erfolgen. Vielmehr ist mit einer Bodenentsiegelung zu rechnen, die sich unter Umständen positiv auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken kann.

Schutzgut Luft und Klima

Gemäß § 2 Nr. 7 NNatG sind Luftverunreinigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten. Luftverunreinigungen sind gemäß § 3 Abs. 4 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden und Wasser. So können Luftschadstoffe als Depositionen aus der Atmosphäre in den Boden übergehen. Über den Luftpfad können auch schädliche Einwirkungen auf die Menschen übertragen werden.

Entsprechend § 2 Nr. 8 NNatG sind Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern.

Makroklimatisch liegen die Teilgeltungsbereiche im Bereich eines deutlich maritim geprägten Klimas und ist Teil des Klimabezirkes „Niedersächsisches Flachland“. Durch die Nähe zu den großen Wasserkörpern Nordsee und Elbe herrscht ein meeresnahes Küstenklima vor. Die Winde wehen vorherrschend aus westlichen Richtungen. Folgende Klimadaten kennzeichnen das Klima der Gemeinde Jork (Station Jork, Mittelwerte von 1937 – 1990):

- 8,6° C mittlere jährliche Lufttemperatur,
- 740 mm mittlere jährliche Niederschlagssumme,
- 78 Frosttage.

Kleinklimatische Besonderheiten werden weitgehend durch die Topographie und die Flächennutzung bestimmt. Im Bereich der Wiesenflächen im Teilgeltungsbereich 2 kann es aufgrund der nächtlichen Ausstrahlung während austauschschwacher, bewölkungsarmer Wetterlagen zu einer starken Abkühlung der bodennahen Luftschicht kommen und somit zur Produktion von Kaltluft. Ansonsten prägt die umgebende bauliche Nutzung insbesondere im Teilgeltungsbereich 1 das Lokalklima.

Aktuelle Untersuchungen, die für die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 die Luftqualität und -hygiene beschreiben, liegen nicht vor.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung werden besondere Klimaschutzfunktionen nicht erheblich gemindert. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie luftverbessernde Flächen werden nicht beansprucht.

Durch die Darstellungen ergibt sich eine Beeinflussung des Mikroklimas durch Veränderung der Geländemorphologie in den Teilgeltungsbereichen 1 und 2. In der Gesamtbetrachtung sind durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Der Schutz von Landschaften oder Landschaftsteilen wird durch das NNatG geregelt. Gemäß § 1 Abs. 1 NNatG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind. Bauliche Anlagen aller Art haben sich entsprechend § 2 Nr. 14 NNatG in Natur und Landschaft schonend einzufügen.

Die Qualität des Landschaftsbildes ist wichtig für das Wohlbefinden des Menschen und die Erholungsfunktion der Landschaft. Diese Wechselwirkungen wurden bereits beim Schutzgut Menschen angesprochen.

Teile des Teilgeltungsbereiches 1 sind entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 bisher noch unbebaut. So bestimmen Freiflächen, die teilweise durch Obstbäume geprägt werden, den Charakter des Geltungsbereiches. Hier ist die ursprüngliche Nutzung des Plangebietes noch ablesbar und erkennbar. Im Teilgeltungsbereich 2 wird das Landschafts- und Ortsbild durch die ausgeübte Wiesennutzung und den Übergang zur Westerjorker Wetteren bestimmt. Das festgesetzte Regenrückhaltebecken ist baulich nicht umgesetzt worden. Nördlich anschließend an den Teilgeltungsbereich 2 ist ein abgezauntes Regenrückhaltebecken vorhanden.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung erfolgt keine Inanspruchnahme von Gebieten von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Ortsbild wird sich im Teilgeltungsbereich 2 durch die baulichen Ergänzungen verändert. Die angestrebte Nachverdichtung ist als erhebliche Veränderung des Ortsbildes zu werten. Durch die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche im Teilgeltungsbereich 1 wird in

Verbindung mit den südöstlich bis an die Kreisstraße 26 reichenden Friedhofsflächen die Ausbildung einer Grünzäsur zwischen der Bebauung am Westerminnerweg und den südlich anschließenden Wohngebieten unterstützt und somit das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich aufgewertet. In der Gesamtbetrachtung sind somit durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Gemäß § 2 Nr. 13 NNatG sind historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart zu erhalten. Dies gilt auch für die Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Kulturdenkmale im Sinne des § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale. Für alle Kulturdenkmale besteht die Pflicht zur Erhaltung, Pflege und Schutz vor Gefährdungen (§ 6 NDSchG). Eine besondere Bedeutung hat außerdem der Schutz des Umfeldes der Kulturgüter.

Für die Teilgeltungsbereiche sind bisher weder archäologische Baudenkmale noch andere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt.

Die Gemeinde Jork liegt in der Kulturlandschaft Altes Land. Das Alte Land besitzt einen erheblichen kulturhistorischen Wert. Die Siedlungen bestehen aus Deich- und Marschhufendörfern mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, die fast ausschließlich dem Obstbau dienen. Die Landschaft ist durch Offenheit und Weite geprägt. Durch Gräben gegliederte geschlossene Obstbaumflächen ergeben ein weitgehend einheitliches Bild, in dem vertikale Elemente, wie z. B. Kirchtürme, deutlich sichtbar werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Eine Beeinträchtigung geschützter Denkmäler und sonstiger schützenswerter Objekte ist nicht erkennbar. Die geplante Nutzung der Teilgeltungsbereiche hat keinen Verlust der historischen Kulturlandschaft Altes Land zur Folge, da die Flächen bereits rechtsverbindlich durch den Bebauungsplan Nr. 28 überplant sind.

Die Fläche des Teilgeltungsbereiches 2 war bislang Bestandteil einer Fläche zur Regenrückhaltung. Im Zuge der Realisierung der Planung wurde deutlich, dass zur erforderlichen Regenrückhaltung eine geringere Fläche als ursprünglich geplant in Anspruch genommen werden muss. Diese zur Rückhaltung nicht mehr erforderliche Fläche kann deshalb einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Belange der Landwirtschaft werden nicht beeinträchtigt. Im Teilgeltungsbereich 1 wird eine derzeit zum Obstanbau genutzte Teilfläche durch die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft im Bestand gesichert. Eine Nutzungsänderung ist nicht beabsichtigt. Darüber hinaus sind Nutzungskonflikte mit den angrenzend festgesetzten Mischnutzungen nicht zu erwarten. Die zeitweiligen Immissionen und zeitweilig auftretende Geruchsbelästigungen im Teilgeltungsbereich 2 aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als ortsüblich hinzunehmen. Eine besondere Belastung des Teilgeltungsbereiches 2 ist dadurch nicht erkennbar.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Für die Änderungsbereiche ist der Schwerpunkt der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie den Schutzgütern Mensch und Landschaft zu sehen. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die zuvor beschriebenen zu erwartenden Umweltauswirkungen werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt. Dabei wird zwischen voraussichtlich nicht erhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) und voraussichtlich erhebliche (= deutliche oder schwerwiegende) Umweltauswirkungen unterschieden. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen werden zudem wertend als positiv bzw. negativ beurteilt.

Beschreibung der möglichen Vorhabensauswirkungen	voraussichtlich erheblich positiv (+), negativ (-)	voraussichtlich nicht erheblich (o)
Schutzgut Menschen (menschliche Gesundheit)		
Nutzungskonflikte durch das Heranrücken von Wohnnutzung an Mischnutzung im Teilgeltungsbereich 1	-	
Nutzungskonflikte durch das Heranrücken von Landwirtschaft an Mischnutzung im Teilgeltungsbereich 1		o
Nutzungskonflikte durch das Heranrücken von Wohnnutzung an Landwirtschaft im Teilgeltungsbereich 2		o
Veränderung von öffentlichen Grünflächen		o
Schutzgut Tiere und Pflanzen		
Lebensraumveränderungen durch die Änderung der Festsetzungen	-	
Schutzgut Boden		
Verbesserung der natürlichen Bodenfunktion durch Bodenentsiegelung	+	
Schutzgut Wasser		
Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenentsiegelung	+	
Schutzgut Luft und Klima		
Veränderung des Mikroklimas durch die Änderung der Festsetzungen		o
Schutzgut Landschaft		
Veränderung des Landschaftsbildes durch die Änderung der Festsetzungen		o
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter		
Verringerung der Fläche für die Regenrückhaltung		o

1.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit den Festsetzungen der 4. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 28 sind die in den vorherigen Kapiteln ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die Planung sind keine zusätzlichen, erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen zu erwarten. Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind vielmehr positive Vorhabensauswirkungen möglich. Umweltwirkungen können durch das Heranrücken von Wohnnutzung an Mischnutzung im Teilgeltungsbereich 1 und durch den Verlust von 250 m² Fläche zum Anpflanzen im Teilgeltungsbereich 2 entstehen.

Die Abwasserbeseitigung der zukünftigen Wohnbauflächen kann durch die Anbindung an die vorhandene Druckrohrleitung mit Anschluss an die Kläranlage Wetterndorf (Gemeinde Steinkirchen) erfolgen. Die übrige Ver- und Entsorgung der geplanten Wohnbauflächen ist durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze möglich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wäre im Teilgeltungsbereich 1 gemäß den geltenden Festsetzungen weiterhin eine höhere bauliche Verdichtung mit den entsprechenden Umweltwirkungen wie höherem Versiegelungsgrad möglich. Darüber hinaus würde bei Nichtzustandekommen der Planung der Teilgeltungsbereich 2 weiterhin als Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt bleiben, obwohl dieser Teilbereich aus wasserwirtschaftlicher Sicht für diese Funktion nicht benötigt wird.

1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus der vorangegangenen Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergibt sich die grundsätzliche Anforderung im folgenden Teilbereich:

- Absicherung der geplanten Wohnfunktion im Teilgeltungsbereich 1.

Schutzgut Menschen (menschliche Gesundheit)

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Wohnfunktion im Teilgeltungsbereich 1 wird für das nördliche Mischgebiet festgesetzt, dass Gewerbenutzung im Mischgebiet nur zulässig ist, wenn die Erschließung zu keiner erheblichen Belästigung in den angrenzenden allgemeinen Wohngebiete führt, da das Mischgebiet im nördlichen Teilbereich über Wohnstraßen erschlossen wird. Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Einschätzung der verbleibenden Umweltauswirkungen

Im Teilgeltungsbereich 2 wurde ein Ausgleichsbedarf von **250 m²** für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ermittelt. Der Ausgleich wird außerhalb des Änderungsgebietes auf einer Poolfläche der Gemeinde Jork in der Gemarkung Rübke erfolgen. Hierzu wird eine entsprechend große Teilfläche des Flurstückes 35/1 der Flur 5 herangezogen. Durch ein ökologisches Fachgutachten wurde zuvor die Eignung der Flächen als Kompensationsfläche ermittelt. Die vorgesehene Aufwaldung auf dem Flurstück 35/1 der Flur 5 in der Gemarkung Rübke ist zwischenzeitlich umgesetzt worden. Über einen städtebaulichen Vertrag wird eine Zuordnung zur Poolfläche der Gemeinde Jork vorgenommen. Diese Zuordnung wird auf dem Poolkontoführungsblatt zum Flurstück 35/1 der Flur 5 (Gemarkung Rübke) vermerkt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade vorgelegt.

1.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen des Bauleitplanes kommen keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht. Die generelle Standortwahl für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgte im Jahre 1991.

Die vorgesehene landwirtschaftliche Fläche im Nordosten des Teilgeltungsbereiches 1 könnte theoretisch durch die 4. Änderung auch als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Eine Nutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle hätte allerdings zur Folge, dass Nutzungskonflikte mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Mischgebiet am Westerminnerweg entstehen würden. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wurden die Flächen im Bereich des Westerminnerweges im Bebauungsplan Nr. 28 entsprechend der städtebaulichen Ausprägung und Zielsetzung als Mischgebiet festgesetzt. Insbesondere, die langansässigen, ortstypischen Betriebe sollen so erhalten werden.

Für den Teilgeltungsbereich 2 wäre auch eine Nutzung als öffentliche Grünfläche denkbar. Die Durchführung dieser Überlegung hätte dann allerdings zur Konsequenz, dass ggf. an anderer Stelle am Rande der Gemeinde Jork auf einer unbebauten Fläche eine neue Wohnbaufläche zusätzlich ausgewiesen werden würde. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist der Umnutzung der Fläche gegenüber einer Inanspruchnahme von unverbrauchten Flächen der Vorzug zu geben.

1.3 Zusätzliche Angaben

1.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Verwendete Fachgutachten und technische Verfahren

Im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird auf die fachlichen Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Stade (1989) und dem Landschaftsplan der Gemeinde Jork (1996) zurückgegriffen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an dem Kompensationsmodell von BREUER (1994, modifiziert 2002).

Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist mit Unsicherheiten verbunden. Diese Unsicherheiten und Ungenauigkeiten sind auch darin begründet, dass niemals vollständige Bestandsinformationen über alle Einzelheiten des Vorhabens vorliegen können.

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen ist es ein generelles Problem, dass über zahlreiche Tierartengruppen keine Informationen vorliegen und auch mit vertretbarem Aufwand nicht zu beschaffen sind. Gezielte Erfassungen von Pflanzen- und Tierarten sind auch deshalb nicht durchgeführt worden, da durch die Darstellungen der 4. Änderung überwiegend Flächen betroffen sind, die einer intensiven Nutzung unterliegen. Das Vorkommen von gefährdeten Arten kann aufgrund der Naturferne der angetroffenen Biotoptypen höchstwahrscheinlich ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Schutzgutes Wasser gibt es Kenntnislücken. So ist festzustellen, dass über die konkrete Grundwassersituation der Teilgeltungsbereiche keine Angaben vorliegen. Kenntnislücken bestehen ebenfalls, wie dargestellt, im Bereich der Luftschadstoffe, da aktuelle Daten nicht vorliegen.

1.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen notwendig. Nach jetzigem Kenntnisstand ist somit für keines der zu betrachtenden Schutzgüter ein Monitoring erforderlich.

1.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für das Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch. Er stellt selbst keine Abwägung mit anderen Belangen, sondern die fachliche Bewertung der Umweltbelange dar. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser rechtlichen Abwägung sind die Umweltbelange mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht zu bewerten.

Gegenstand des Umweltberichtes ist der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Wesentliches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist im Teilgeltungsbereich 2 (südwestlichen Teilbereich) die Umwidmung einer ursprünglich für die Regenwasserrückhaltung vorgesehenen, jetzt jedoch nicht mehr benötigten Fläche in Wohnbaufläche und im Teilgeltungsbereich 1 (nördlichen Teilbereich) eine Anpassung der Verkehrsflächen und der Art der baulichen Nutzung an geänderte Anforderungen.

Für die einzelnen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes erfolgt jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes. Maßgeblich für die Umweltprüfung sind die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 sowie der derzeitige Planungsstand. Soweit es zur Beurteilung von möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erforderlich ist, werden die Schutzgüter über den Teilgeltungsbereich hinaus betrachtet. Als wesentliche Bewertungsergebnisse sind zu nennen:

- Biotop- und Nutzungstypen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.
- Überprägte bzw. bereits befestigte Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.
- Bereiche mit geringer Verschmutzungsgefährdung/ Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

- Bereiche ohne besondere Funktionsfähigkeit von Klima und Luft.
- Bereiche ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet. Bei der Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird jedoch Bezug genommen auf die Auswirkungen, die über die bisher zulässige Entwicklung (Bebauungsplan Nr. 28) mit ihren Auswirkungen auf die Umwelt hinausgehen.

Zusammenfassend sind durch die Planung keine zusätzlichen, erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen zu erwarten. Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind vielmehr durch die Verringerung der Bodenversiegelung positive Vorhabensauswirkungen möglich. Umweltwirkungen können durch das Heranrücken von Wohnnutzung an Mischnutzung im Teilgeltungsbereich 1 und durch den Verlust von 250 m² Fläche zum Anpflanzen im Teilgeltungsbereich 2 entstehen.

Die Maßnahmen zur Verminderung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen beschrieben. Die Maßnahmen konzentrieren sich auf die Absicherung der geplanten Wohnfunktion im Teilgeltungsbereich 1 und auf den Ausgleich des Eingriffes auf einer entsprechend großen Teilfläche einer Poolfläche der Gemeinde Jork in der Gemarkung Rübke (Flurstück 35/1 der Flur 5).

Eine Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben schließen diesen Umweltbericht ab.

Da bei Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen notwendig.