

Gemeinde Jork

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 47 „Marktgemeinschaft Altes Land – Erweiterung“

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Teil I: Städtebaulicher Teil

Stand: Frühzeitige Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung, 22.08.2018

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

M-Sc. Leevke Heeschen

Umweltbericht:

Dipl.-Biol. Dr. Jens Dorendorf

Inhalt:

1	Planungsanlass und Verfahren.....	3
2	Lage des Plangebietes / Bestand.....	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Kulturlandschaftsanalyse Altes Land	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Bestehende Bebauungspläne	7
3.5	Archäologie	7
4	Städtebauliches Konzept	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise, Baugrenzen.....	8
4.4	Verkehrsflächen.....	9
4.5	Wasserflächen	9
4.6	Grünflächen und Bepflanzungen	9
4.7	Örtliche Bauvorschriften.....	9
5	Erschließung	10
6	Ver- und Entsorgung	10
7	Immissionsschutz.....	11
8	Umweltbericht	11
9	Flächen und Kosten	11
9.1	Flächen.....	11
9.2	Kosten	11

1 Planungsanlass und Verfahren

Die Marktgemeinschaft Altes Land GmbH (MAL) beabsichtigt den bestehenden und bereits in den Jahren 2009 und 2013 erweiterten Obstlagerbetrieb an der Neuenfelder Straße 16 in Jork-Hove erneut zu erweitern. Zusätzlich zu den bereits errichteten Obstlagerhallen sind zwei weitere Hallen östlich der bestehenden Hallen geplant. Die Erweiterungsabsichten gehen teilweise über das Gebiet des bestehenden Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 47 hinaus, daher ist die Änderung des B-Plans erforderlich.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortslage von Jork ungefähr 4 km östlich des Ortskerns Jork (Rathaus) im Ortsteil Klein Hove, auf der Ostseite der Neuenfelder Straße (L 140). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Das Planungsgebiet wird heute zu großen Teilen als Obstlagerfläche genutzt. Die östlichen Erweiterungsflächen sind momentan noch Obstanbauflächen. Der südliche Graben ist in den Geltungsbereich aufgenommen, da dieser als Regenrückhaltung dienen soll. Durch das Gebiet führt ein landwirtschaftlicher Weg zu den östlich angrenzenden Obstanbauflächen.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rote Umrandung Geltungsbereich des B-Plans), ohne Maßstab, Luftbild: Google Earth

Westlich des Plangebiets verorteten das heutige Betriebsgelände der MAL, bestehend aus drei Hallen sowie zwei Wohngebäuden, die als Büroräume und Betriebsleiterwohnungen genutzt werden. Die nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden als Obstanbauflächen genutzt. Am nördlichen und südlichen Rand des Gebietes befindet sich jeweils ein Graben. Im Westen, auf der anderen Straßenseite der L 140, befindet sich das Gerätehaus der Feuerwehr Hove.

Im Süden des Plangebietes befindet sich zusätzlich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

3 Planungsvorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) für den Landkreis Stade ist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Erholung und als Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials) gekennzeichnet.

Das Alte Land, in dem das Plangebiet liegt, wird in der genehmigten Fassung von 2013 im RROP als eine „international bedeutsame Landschaft“ und als Kandidat eines UNESCO Welterbeträgers dargestellt. Die Bewerbung erfolgt als organisch entwickelte, andauernde Kulturlandschaft und ist angedacht als serielle transnationale Nominierung zusammen mit den Niederlanden und Polen.

Als Ziel werden u. a. genannt der Erhalt und die nachhaltige Sicherung des Obstbaus in den noch heute nachvollziehbaren Strukturen. Das RROP sieht die Notwendigkeit, dass der geschlossene Charakter des Obstbaugebietes nicht zersplittert wird und die Dauerkulturbetriebe (Obstbau) im Alten Land durch eine vorausschauende zukunftsorientierte Bauleitplanung zu fördern sind.

Zusätzlich wird im Entwurf des RROP 2013 zum Küsten- und Hochwasserschutz folgende Aussage getroffen: Im Landkreis Stade besteht für die niedrig gelegenen Marsch- und Moorbereiche hinter der Hauptdeichlinie an der Elbe eine potenzielle Gefährdung. Da die Hauptdeichlinie des Küstenschutzes ständig unterhalten und an den neuesten Erkenntnisstand angepasst wird, ist die Überschwemmungswahrscheinlichkeit dieser Bereiche jedoch als sehr gering einzustufen.

Durch die Darstellung als Sondergebiet für Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse wird der Darstellung des RROP 2013 entsprochen. Durch diese Bauleitplanung wird der Obstbau im Alten Land unterstützt. Die Darstellungen sind mit der Darstellung als Vorsorge- bzw. Vorbehaltsgebiet für Erholung vereinbar, da die landwirtschaftliche Nutzung der Erholung nicht entgegensteht.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen damit den Aussagen des RROP.

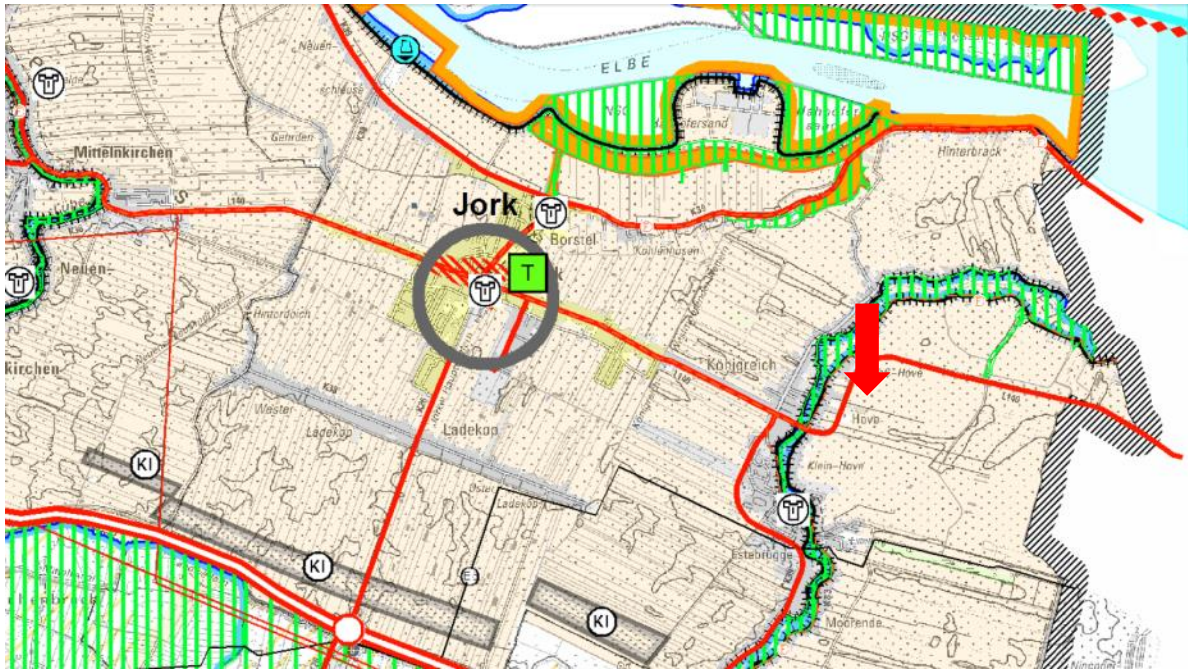


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Stade (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (roter Pfeil)

3.2 Kulturlandschaftsanalyse Altes Land

In der Kulturlandschaftsanalyse Altes Land aus dem Jahr 20071 findet man folgende Aussagen zu dem Bereich dieses Bebauungsplanes:

Für das Plangebiet ist eine landwirtschaftliche Nutzung und ab 1878 Obstanbau dargestellt. Das Gebiet hat seine grundlegende Struktur im 13. Jahrhundert erhalten. Der Bereich des Bebauungsplanes ist durch die „Cope“- bzw. Zwölfvoorling-Kultivierung mit einer Parzellentiefe von 2.250 m geprägt. Die in Ost-West-Richtung gestreckten Parzellen werden von Gräben, Wettern und Vorflutern gegliedert. Das Plangebiet befindet sich in einem bis heute wenig veränderten Bereich mit gut erhaltenen Strukturen der ältesten systematischen Besiedlungsphase.

Der heutige Zustand hat sich sukzessive von Osten nach Westen entwickelt. Begonnen hat die Besiedlung mit der Ortschaft Hove linear entlang des Ostufers der Este, gefolgt von dem Vorgänger der heutigen L 140 (um 1878). Erste Bebauungen östlich der Straße sind nach dem 2. Weltkrieg festzustellen. Mit weiteren Einzelgebäuden und landwirtschaftlichen Betrieben wurde die heutige Form der Bebauung erreicht.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen die historischen Schichten wie die Entwässerung, Grundstückstiefen, Parzellenstruktur und die Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Für diesen Bereich genannte Ziele für die Kulturlandschaft Altes Land sind der Erhalt und die Entwicklung:

- vorrangig von agrarwirtschaftlich nutzbaren Flächen zur dauerhaften Sicherung der obstbaulichen und landwirtschaftlichen Produktion,

¹ Büro für historische Stadt- und Landschaftsforschung; Kulturlandschaftsanalyse Altes Land; im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg und des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege; Köln 2007.

- der dörflichen Milieus und
- der Erholungsfunktion und deren Attraktivität für Erholungssuchende.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes steht den historischen Schichten nicht entgegen, sondern berücksichtigt weitgehend die vorhandene Struktur und entwickelt sie unter heutigen Gesichtspunkten weiter, ohne „Altes“ grundsätzlich zu negieren. Der Bebauungsplan dient insbesondere der Sicherung der agrarwirtschaftlichen Nutzung im Alten Land durch die Bereitstellung von Obstlagerflächen.

Vorhandene Baufluchten, Gebäudehöhen, Farben, Materialien und Einfriedungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt, die historische Parzellenstruktur wird aus betrieblichen Gründen durch die geplante Bebauung in nur einem Teilabschnitt überschritten. Die Struktur der Kulturlandschaft im Plangebiet wird u.a. durch die Festsetzungen zur Firstrichtung der Gebäude, zur Farbgebung der Dächer und Gebäude sowie zu den Anpflanzungen als äußere Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft beibehalten und gesichert. Die Entwicklung von „Neuem“ orientiert sich weitgehend an „Altem“. Die Erhöhung des Gebäudevolumens ist heutigen Produktionserfordernissen angepasst und unvermeidbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Sondergebiet für Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereich des FNP (lila Umrandung) (Maßstab 1:10.000)

Des Weiteren befindet sich der Flächennutzungsplan (FNP) gleichzeitig im Änderungsverfahren. Nach den beabsichtigten Festsetzungen sollen im Plangebiet nur Nutzungen zugelassen werden, die dem Sondergebiet für Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse entsprechen.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Jork stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet für Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse dar. Die Festsetzungen für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans stimmen mit der Darstellung des Flächennutzungsplans überein. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 4: Geplante Darstellung der im Verfahren befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplans (M 1:5.000)

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gibt es in Teilen einen rechtskräftigen Bebauungsplan: Der Bebauungsplan Nr. 47 „Marktgemeinschaft Altes Land - Erweiterung“. Teilbereiche werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 überarbeitet und die Festsetzungen geändert.

3.5 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. § 14 Nds. 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.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Erweiterung des Obstlagerbetriebes wird ein Sondergebiet für Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse festgesetzt. Durch diese Nutzungsfestsetzung wird eine mögliche Entwicklung zu einem „normalen“ Gewerbegebiet verhindert. Die Festsetzung eines Baugebiets an diesem Standort ist nur dadurch begründet, dass hier bereits landwirtschaftliche Produkte gelagert und bearbeitet werden und ein Standort inmitten der Obstanbauflächen sinnvoll ist.

Diese Änderung des Bebauungsplans schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Neubauten und die Erweiterung der Obstlagernutzung auf dem östlich angrenzenden Grundstücksteil und regelt die Regenrückhaltung auf den Grundstücken. Die Flächen des landwirtschaftlichen Weges zu den östlich angrenzenden Obstanbauflächen werden durch entsprechende Festsetzungen (Wegerechte zu Günstigen der Anlieger) gesichert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand auf dem Grundstück und an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Marktgemeinschaft Altes Land - Erweiterung“. Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die nach § 17 BauNVO definierte Obergrenze für Sondergebiete beträgt 0,8, sodass die Obergrenze der BauNVO eingehalten werden. Als Traufhöhe sind maximal 9 m und als Firsthöhe maximal 11,50 m zulässig.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Grundsätzlich erfolgt eine flächige Ausweisung der bebaubaren Flächen. Es wird ein großes Baufenster festgesetzt. Die Baugrenze verläuft im Norden parallel zur Grenze des Geltungsbereichs in einem Abstand von 10 m. Diese 10 m beinhalten 5 m Pflanzstreifen sowie 3 m zur Umfahrung der Halle. Im Osten verläuft die Baugrenze ebenfalls parallel zur Grenze des Geltungsbereichs, hier in einem Abstand von 12 m. Diese 12 m setzen sich aus 5 m breiten Pflanzstreifen sowie einem 5 m breiten Weg, sowie zwei weiteren Metern zusammen, die als Rangierfläche im gedacht sind. Der 5 m breite Weg ist ein Wirtschaftsweg zur Bewirtschaftung der im Osten liegenden Obstanbauflächen. In einem Abstand von 15 m verläuft im Süden die Baugrenze ebenfalls parallel zum Geltungsbereich. Diese 15 m setzen sich aus einem 5 m breiten Graben, einer 5 m breiten Anpflanzfläche und einem 5 m breiten Weg zusammen. Im Westen beträgt der Abstand ebenfalls 12 m. Diese 12 m setzen sich aus dem 5 m breiten Weg sowie weiteren Abstandsflächen zwischen den Hallen zusammen. Auf Höhe der nördlichen Bestandshalle knickt die Baugrenze nach Westen ab und verläuft auf der südlichen Fluchtlinie der nördlichen Bestandshalle und geht in das vorhandene Baufenster über.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Dies ist notwendig, um größere Hallenbauten zu ermöglichen. Zusätzlich wird die Firstrichtung festgesetzt. Sie orientiert sich an der hier vorhandenen Parzellenstruktur in Ost-West-Richtung sowie an der vorhandenen Bebauung.

4.4 Verkehrsflächen

Der Bau öffentlicher Straßen innerhalb des Plangebietes ist nicht beabsichtigt. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um eine erneute Betriebserweiterung, wobei die gesamte Fläche im Besitz des Vorhabenträgers bleibt. Die innere Erschließung liegt damit in der Hand des Vorhabenträgers.

Lediglich der vorhandene landwirtschaftliche Weg wird durch die Festsetzung der Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger gesichert. Im Zuge dieser 1. Änderung des Bebauungsplans wird der landwirtschaftliche Weg, der in Ost-West-Richtung durchs Sondergebiet verläuft, hinter den Bestandshallen um die neue Halle nach Süden verlegt. Der Eigentümer hat der Umlegung bereits zugestimmt. Durch die Sicherung des landwirtschaftlichen Weges wird weiterhin das Erreichen der östlich an das Plangebiet angrenzenden Obstbauflächen ermöglicht.

4.5 Wasserflächen

Der offene Graben am Südrand des Plangebietes wird zukünftig für die Regenrückhaltung genutzt und wird als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt.

4.6 Grünflächen und Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen zu Anpflanzungen getroffen.

Um einen Siedlungsabschluss und eine Eingrünung zur freien Landschaft zu schaffen und eine Abpflanzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Obstanbau) zu gewährleisten, wird an der Grenze des Sondergebietes durchgehend – bis auf den westlichen Bereich – ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Anlage von notwendigen Durchfahrten zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zulässig.

Für alle Gehölzpflanzungen wurden bestimmte Arten und Qualitäten festgesetzt; eine naturnahe und möglichst zeitnahe Durchgrünung des Gebietes ist zu sichern. Bei Abgang der Pflanzungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Unverzüglich nach Baufertigstellung des Vorhabens sind die Anpflanzungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen so vorzunehmen, dass eine wirkungsvolle Eingrünung des Vorhabens gewährleistet ist.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen, die dem Schutz des Ortsbildes insgesamt und einer ansprechenden Gestaltung des Plangebietes dienen.

Die Gestaltungsfestsetzungen orientieren sich an der Gestaltungssatzung der Gemeinde Jork. So wurden für Dachflächen Satteldächer mit einer Mindestneigung von 10 Grad festgesetzt. Beide Dachflächen sind dabei mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Um die Einbindung der Bauten in die Umgebung zu verbessern und optische Störungen zu vermeiden, wurden weiterhin Festsetzungen zur Gestaltung von Dachflächen und Fassaden getroffen. Es wird ein ortstypisches Gestaltungsspektrum bestimmt. Ebenso wurden Regelungen zur Größe und zur Anbringungshöhe von Werbeanlagen getroffen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Leuchtwerbungen

mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind aus den angeführten Gründen ebenfalls unzulässig.

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll ein einheitlicher Charakter des Plangebietes und eine Einpassung des Gebietes in die Kulturlandschaft Altes Land erreicht werden.

Um bei Verstößen gegen örtliche Bauvorschriften ein Ordnungswidrigkeiten-Verfahren einleiten zu können, wird in die örtlichen Bauvorschriften der erforderliche Verweis auf den § 80 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) aufgenommen.

5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird durch diesen Bebauungsplan nicht verändert. Das Plangebiet wird weiterhin von Westen über die L 140 und die bestehende Betriebszufahrt erschlossen. Zur inneren Erschließung des Sondergebiets wird der vorhandene landwirtschaftliche Weg sowie die westlich an das Plangebiet angrenzenden privaten Erschließungsflächen genutzt. Sie sind ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers.

Durch diesen Bebauungsplan werden sich die Verkehrsströme nicht wesentlich verändern, so dass die derzeitige Erschließung ein sicheres Ein- und Ausfahren auf die L 140 gewährleistet. Es sind keine Erschließungsprobleme bekannt.

6 Ver- und Entsorgung

Die im Westen außerhalb des Plangebietes vorhandene Grundstückskläranlage ist nur zur Reinigung der häuslichen Abwässer aus dem Bürotrakt / WC ausgelegt. Fallen betriebsspezifische Abwässer im Plangebiet an, etwa aus Obstsortierung, Fahrzeugwäsche o.a, ist ein entsprechendes Abwasserkonzept erforderlich. Die konkrete Festlegung der Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. 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 statistisch nur einmal in fünf Jahren überschritten werden darf. Dies ist notwendig, um die Entwässerungsanlagen zur Elbe hin nicht zu überlasten. Die Regenrückhaltung soll im südlichen Graben erfolgen. Dieser wird als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Löschwasserbrunnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 und im Plangebiet befindet sich seit 2010 ein 20-kV-Kabel, das der Versorgung der 2009 errichteten Obstlagerhalle dient. Es kommt von Westen von der Neuenfelder Straße her. Im Plangebiet liegt es nördlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Es endet in einem Trafo nördlich der neuen Lagerhalle.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich des 20-kV-Kabels ist eine Einweisung durch die Bezirksmeisterei Harsefeld erforderlich.

7 Immissionsschutz

Der ansässige Betrieb ist auch auf Grund seiner Alleinlage sowohl vom Betrieb her als auch vom verursachten Verkehr her mit der umgebenden Wohnnutzung verträglich. Ein einzelnes Wohngebäude befindet sich rund 35 m nordwestlich der nutzbaren Betriebsfläche, zwei weitere Einzelhäuser 40 bzw. 65 m südlich /südwestlich davon. Konflikte oder Beschwerden sind nicht bekannt. Auflagen können gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

8 Umweltbericht

-Siehe gesondertes Dokument-

9 Flächen und Kosten

9.1 Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte):

Sondergebiet „Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“	9.768 m ²
Davon Anpflanzfläche	1367 m ²
Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung	1.983 m ²
Gesamt	11.751 m²

9.2 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Jork keine Kosten. Sowohl die Bau- wie die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Jork, den

.....

Bürgermeister