

# **Gemeinde Bark**

## **Bebauungsplan Nr. 4**

für das Gebiet

„Südlich des Fasanenweges, östlich des Schafhauser  
Weges und nördlich der Dorfstraße“

Begründung

## **Inhalt**

- 1 Allgemeines
- 2 Übergeordnete Planungsvorgaben
- 3 Lage und Umfang des Plangebietes
- 4 Planungsziele
- 5 Planungsinhalte
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 5.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
  - 5.4 Gestalterische Festsetzungen
  - 5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6 Umweltbelange
  - 6.1 Naturschutz
    - 6.1.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe
    - 6.1.2 Gesetzlicher Biotopschutz
    - 6.1.3 Besonderer Artenschutz
    - 6.1.4 Schutzgebiete
  - 6.2 Gewässerschutz
- 7 Verkehrliche Erschließung
- 8 Ver- und Entsorgung
- 9 Immissionen
- 10 Hinweise

### Anlage

Orientierende Vorerkundung, Dipl.-Geol. Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung  
& Geotechnik, 02.09.2019  
Baulückenerfassung 2018

## **1 Allgemeines**

Die Gemeindevertretung Bark hat auf ihrer Sitzung am 11.12.2019 beschlossen, für das Gebiet „Südlich des Fasanenweges, östlich des Schafhauser Weges und nördlich der Dorfstraße“ den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen. Mit dieser Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet und gesichert.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Die Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 10.000 m<sup>2</sup> und das Plangebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bark an. Der Bebauungsplan wird zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

In Ermangelung einer relevanten Entwicklungsdynamik war bislang die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1967 ist seit langem umgesetzt. Seitdem hat keine weitere Bauleitplanung zur Schaffung neuer Wohnbauflächen stattgefunden. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird als selbständiger, genehmigungspflichtiger Bebauungsplan aufgestellt.

Die Gemeinde besitzt keinen Landschaftsplan. Aufgrund der geringen Flächengröße wird keine Notwendigkeit gesehen, die Belange von Natur und Landschaft für das gesamte Gemeindegebiet zu erfassen, zu bewerten und darauf aufbauend Entwicklungsmaßnahmen zu bestimmen.

## **2 Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan vom 13.07.2010 in der Fassung des Entwurfs der Fortschreibung von Dezember 2018 und dem Regionalplan für den Planungsraum I (heute Planungsraum III) von 1998.

Nach dem Regionalplan liegt die Gemeinde Bark im ländlichen Raum und besitzt keine zentralörtlichen Funktionen. Die ländlichen Räume sollen unter Berücksich-

tigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Der Landesentwicklungsplan in der Entwurfsfassung für die Fortschreibung gibt für die Gemeinden im ländlichen Raum bis 2030 einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von max. 10% des Wohnungsbestandes von 2018 vor.

Unter Berücksichtigung der bis heute realisierten Wohneinheiten ergibt sich für die Gemeinde Bark ein rechnerischer Entwicklungsspielraum von maximal 39 Wohneinheiten.

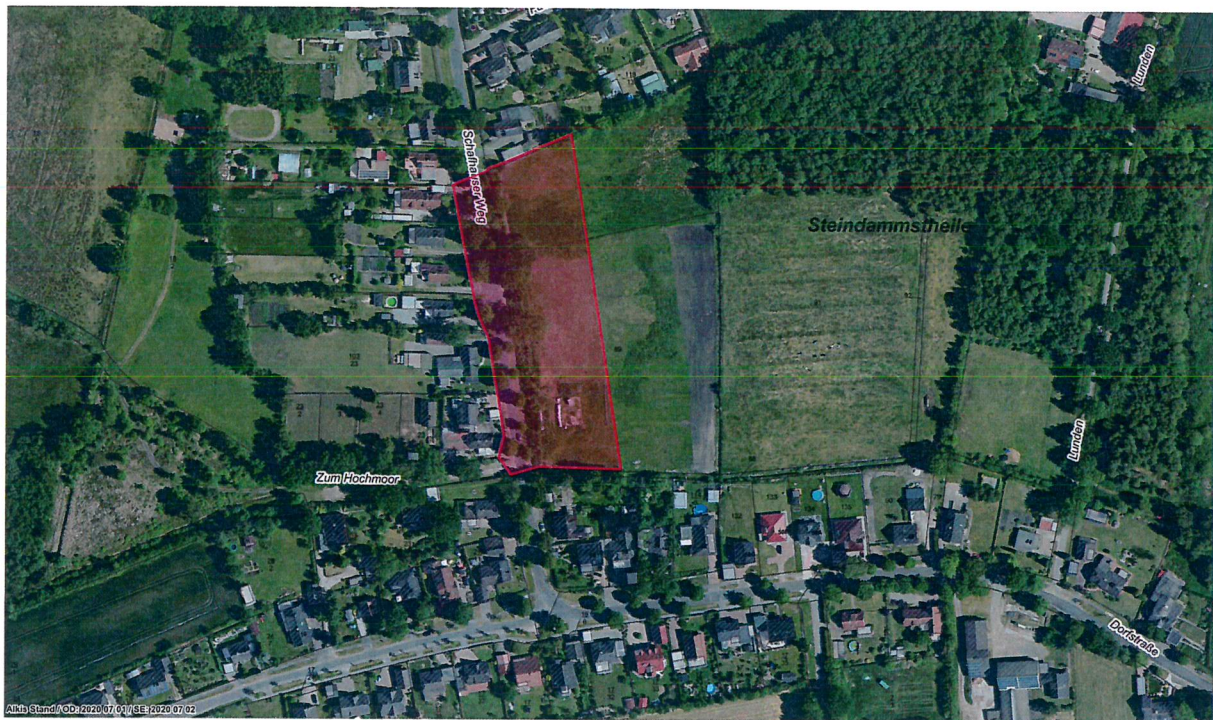
Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich wurde in 2018 eine Baulückenerfassung für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt. Diese liegt der Begründung an. Von den ermittelten 23 Baulücken stehen heute noch 5 Baulücken kurzfristig innerhalb der nächsten 5 Jahre zur Verfügung. Diese potentiellen Bauflächen sind auf den landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungsrahmen anzurechnen. Es ergibt sich somit ein Entwicklungsspielraum von bis zu 34 Wohneinheiten bis 2030.

### **3 Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bark östlich des Schafhauser Weges und wird im Norden, Westen und Osten von Bebauung umrahmt. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 89, 90 und 115, alle Flur 3 in der Gemarkung Bark und besitzt eine Größe von ca. 0,97 ha, von denen 0,3 ha auf die Straßenflächen entfallen. Es handelt sich um einen Teilabschnitt des Schafhauser Weges und eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Diese wird auf der Westseite von einem gut ausgebildeten Knick von der Straße abgegrenzt.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



Plangebiet

#### 4 Planungsziele

Die Gemeinde hat sich in den letzten 25 Jahren kontinuierlich entwickelt. Die stärksten Zuwächse gab es von 1994 bis 2009. In diesem Zeitraum stieg die Zahl der Wohneinheiten um 37% oder 88 Wohneinheiten. Planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage war hierfür überwiegend § 34 BauGB i.V.m. der Innenbereichssatzung vom 16.09.1982.

Ab 2010 ist der durchschnittliche jährliche Zuwachs stetig gesunken, auf zuletzt nur noch 2 Wohneinheiten in 2019. In den vergangenen Jahren hat es immer wieder Nachfragen nach Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser gegeben. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Wohnraum und bezahlbarem Bauland ist die Nachfrage aktuell nochmals stark gestiegen. Oftmals sind es Kinder von Ortsansässigen oder ehemalige Ortsansässige, aber auch Ortsfremde, die die dörfliche Struktur und die attraktive Umgebung mit der Barker Heide und dem Segeberger Forst schätzen.

Zur anteiligen Deckung des örtlichen und allgemeinen Baulandbedarfs sowie für die Sicherung der Dorfstruktur und den Fortbestand des vorhandenen dörflichen Lebens werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Zuwachs von bis zu 7 Wohneinheiten geschaffen.

## 5 Planungsinhalte

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angelehnt an die Bebauung der näheren Umgebung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsformen in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden sind und eine solche Nutzung auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Neben einer Wohnnutzung werden keine weiteren Nutzungen zugelassen. Die weiteren allgemein zulässigen Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund des erwarteten Störgrades im Hinblick auf die Wohnruhe ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die auch eine barrierefreie, oft eingeschossige und verhältnismäßig flächige Bebauung ermöglicht und mit der auch die anzulegenden 2 Stellplätze pro Wohneinheit ohne ungewollte Einschränkung des Wohngebäudes auf dem Grundstück angelegt werden können.

Durch die Zulässigkeit der Zweigeschossigkeit wird die Möglichkeit eröffnet, den Versiegelungsgrad zu minimieren ohne auf Wohnfläche verzichten zu müssen. Dies ist förderlich für den Klima-, Boden- und Artenschutz.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m wird gewährleistet, dass alle gängigen Haustypen und auch individuell geplante Wohnhäuser errichtet werden können. Die neuen Wohnhäuser werden insgesamt nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich im erwarteten Gesamtbild in die ortstypische Bau- und Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild nicht übermäßig belasten.

Aufgrund des vorhandenen Geländeabfalls in Richtung Osten und zur Schaffung der Voraussetzungen für eine Regenwasserversickerung, muss das Plangebiet mind. bis auf Höhe der mittleren Fahrbahnachse des Schafhauser Weges aufgeschüttet werden. Um ein möglichst einheitlich ebenes, optisch ansprechendes Geländeniveau zu gewährleisten, wird eine Maximalhöhe für den Erdgeschossrohfußboden festgesetzt. Dies soll ein harmonisches Gesamtbild sichern und Gebäude ausschließen, die wie „auf einer Warft“ in Erscheinung treten.

### 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, da hierfür die größte Nachfrage besteht und diese der typisch dörflichen Baustruktur entsprechen. Zusammen mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung sich harmonisch in die bestehende Situation der Ortslage einfügen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht und dem Naturschutzrecht werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

### **5.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude**

Um die Bebauung in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen und zur Anpassung an die ortstypischen Grundstücksgrößen in der näheren Umgebung, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 800 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der begrenzten Kapazitäten der Klärteiche können nicht mehr als eine (1) Wohneinheit pro Wohngebäude zugelassen werden.

### **5.4 Gestalterische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Umgebung einwirken. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand der Wohnbebauung in der Ortslage.

### **5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aufgrund der erwarteten Funktionsverluste des straßenbegleitenden Knicks durch die Anlage von Zufahrten und eine heranrückende Bebauung, wird der Knick umgewidmet und der vorhandene Gehölzbestand wird zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird eine Knickneuanlage als Ersatz für die Umwidmung des Bestandsknicks und zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt. Um mit der Pflanzung möglichst auch viele positive Effekte für die heimische Insektenfauna zu fördern, wird für die Laubgehölze die Einschränkung „heimische Gehölzarten“ vorgegeben.

Hierzu gehören z.B.:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Ebenfalls zur Förderung der Insektenfauna wird die Gestaltung der Freiflächen ohne offene Bodenflächen und stattdessen mit Verwendung von Kies, Schotter oder Splitt nicht zugelassen.

Um den Wasserhaushalt nicht erheblich zu verändern, wird die Versickerung des Regenwassers verpflichtend festgesetzt. Durch eine Aufschüttung des Geländes kann der Abstand der Oberfläche zum Grundwasser ausreichend vergrößert werden, so dass eine Versickerung möglich wird. Für die Versickerung ist es förderlich, befestigte Oberflächen möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass befestigte Oberflächen dauerhaft wasserdurchlässig sein müssen. Als dauerhaft wasserdurchlässig gelten Materialien mit einer Sickerfähigkeit von 270 l/s \* ha.

## **6 Umweltbelange**

### **6.1 Naturschutz**

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besonderen Biotopschutz. Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### **6.1.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe**

Bei der Standortwahl wurde darauf geachtet, keine für den Naturschutz hochwertige Fläche in Anspruch zu nehmen. Bei dem für eine Überbauung vorgesehenen Plangebietsteil handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, die an die vorhandene Bebauung anschließt. Weiter Richtung Osten werden die Flächen zunehmend feuchter. Das Gelände fällt von West nach Ost um ca. 2m ab und wird am östlichen Rand des Flurstücks von einem Graben begrenzt. Das Plangebiet liegt im westlichen höher gelegenen und trockenen Bereich des Flurstücks. Das Grünland im Plangebiet fällt nicht unter die gesetzlich besonders geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (keine 20% Feuchtezeiger, keine 10% Binsen und Seggen).

Innerörtlich gibt es keine verfügbaren Flächen, die weniger Konfliktpotential besitzen. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Bauflächen und Wohnraum ist eine Inanspruchnahme und damit Beeinträchtigung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vermeidbar.

Durch geeignete Festsetzungen wird die Minimierung der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewährleistet. Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Wohneinheiten sowie der Gebäudehöhen und der



Gestaltung der Gebäude wurden so getroffen, dass sie eine nachfragegerechte, zeitgemäße Bebauung ermöglichen, dabei aber die Ausnutzbarkeit und damit die Beeinträchtigungen auf ein ortsangepasstes Maß begrenzen.

Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ (0,25 + 50% für Nebenanlagen, Carport, Garage oder Stellplatz) eine Neuversiegelung von bis zu 2.200 m<sup>2</sup> möglich und der Ortsrand würde sich in die freie landwirtschaftlich genutzte Landschaft verschieben. Diese Beeinträchtigungen (Eingriffe) gelten insgesamt jedoch gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

### **6.1.2 Geschützte Biotop**

Zwischen den Bauflächen und der Straße verläuft ein gut ausgebildeter Knick. Der Bewuchs ist dicht und im nördlichen Abschnitt befinden sich zwei Überhänger mit Stammdurchmessern von ca. 1 m und 1,20 m. Der Knick ist naturschutzfachlich hochwertig. Knicks gehören nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen. Sie dürfen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG weder beseitigt noch erheblich beeinträchtigt werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. die Anlage der Zufahrten zu den Grundstücken, würde der Knick an 7 Stellen unterbrochen werden. Der ohnehin isoliert liegende Knick würde damit noch weiter in seinen Funktionen beeinträchtigt. Erfahrungsgemäß führt ein Heranrücken von Bebauung zu weiteren Veränderungen in der Knickstruktur, da das Interesse an einer gärtnerischen Nutzung allgemein überwiegt.

Um ordnungsrechtliche Verfahren zu vermeiden, soll der Knick nicht beseitigt, dafür vorbeugend umgewandelt werden. Hierzu wird der Knick als 3 m breite private Grünfläche zum Erhalt festgesetzt. Dadurch werden die Funktionen als Trittsteinbiotop und als gliederndes Element im Siedlungsraum gesichert, aber der Status als gesetzlich besonders geschützter Biotop entfällt. Der Grünstreifen ist dauerhaft zu erhalten, wobei die moderate gärtnerische Nutzung und Einfriedigung dann zulässig wird. Nach dem Knickerlass vom 11.06.2013, Pkt. 5.1 „Knickschutz im Bauleitplanverfahren“ kann eine solche Umwandlung als ausgeglichen gelten, wenn zusätzlich zu der Festsetzung als „Grünfläche“ ein externer Ausgleich im Verhältnis 1:1 für den entwidmeten Knick erfolgt. Als Ausgleich für die Umwidmung wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Knick neu angelegt. Die Einzelheiten werden im naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren verbindlich geregelt.

### **6.1.3 Besonderer Artenschutz**

Es werden keine aktuellen Kartierungen der Fauna durchgeführt. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt mittels einer Potentialabschätzung auf der Grundlage zweier Ortsbegehungen im Frühjahr und einer Datenrecherche. Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen im Plangebiet sind die vorhandenen Knicks. In diese wird nicht eingegriffen.

Die Knickgehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Dies hat sich bei den Ortsbesichtigungen im Frühjahr bestätigt. Es konnten rufende und balzende Tiere (Blaumeisen, Grasmücken, Amseln) sowie Individuen mit Nistmaterial im Schnabel ausgemacht werden. Bei den Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die benachbarten Knicks reagieren werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und Anlage der Gärten mit zusätzlichen Gehölzen wird das Plangebiet wieder Habitatqualität für diese Arten besitzen, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Bodenbrüter werden aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mit Maschineneinsatz, Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auch in der Brut- und Setzzeit sowie der geringen Flächengröße ausgeschlossen.

Aufgrund des Anteils an Haselsträuchern in den Knicks besitzen diese Potential als Habitat für Haselmäuse. Bei den Ortsbesichtigungen wurde gezielt nach Nester und Fraßspuren gesucht. Dabei wurden in allen Abschnitten weder Kobel noch Haselnussschalen mit den typischen senkrecht zum Loch verlaufenden Zahnabdrücken gefunden. Dies erlaubt jedoch keinen sicheren Rückschluss auf das Fehlen von Haselmäusen. Nussschalen sind im Frühjahr oftmals nicht mehr aufzufinden und die Kobel sind häufig durch Frühjahrswinde verweht. Auch wenn ein Vorkommen von Haselmäusen nicht nachgewiesen werden konnte und es auch keine bekannte Nachweise für dieses Gebiet in den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank gibt, so kann es nicht sicher ausgeschlossen werden.

Nach Ablauf der naturschutzrechtlichen Schonfrist wird der Knick im kommenden Herbst auf den Stock gesetzt. Dadurch wird seine Habitateignung temporär eingeschränkt und die Tiere sind faktisch gezwungen auf benachbarte Strukturen auszuweichen. Für die Phase der Erschließung und der Bautätigkeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht gänzlich auszuschließen. Diese lassen aber keine Beeinträchtigungen geschützter Arten erwarten, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

#### **6.1.4 Schutzgebiete**

In einer Entfernung von ca. 150 m beginnen in westlicher Richtung die Natura 2000-Gebiete FFH- Gebiet 2026-401 „Barker Heide“ und das Vogelschutzgebiet „Wittenborner und Barker Heide“.



Braune Schraffur Natura 2000-Gebiete

1. Das gebietsspezifische Erhaltungsziel für das FFH-Gebiet ist lt. Datenbogen folgendes:

„Erhaltung einer großen, zusammenhängenden, naturnahen, unverbauten und in weiten Teilen offenen Binnendünen- und Heidelandschaft. mit vorwiegend oligotrophen Nährstoffverhältnissen und naturnahem Bodenwasserhaushalt“.

Das gebietsspezifische Erhaltungsziel für das Vogelschutzgebiet ist lt. Datenbogen folgendes:

„Das Gebiet ist für die Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung folgender Vogelarten und ihrer Lebensräume

- a. von besonderer Bedeutung:
  - Neuntöter (*Lanius collurio*) (B)
  - Heidelerche (*Lullula arborea*) (B)
- b. von Bedeutung:
  - Raufußkauz (*Aegolius funereus*) (B)
  - Schwarzspecht *Dryocopus martius* (B)“

Übergreifendes Erhaltungsziele

„Erhaltung des Gebietes als Brutlebensraum insbesondere für Heidelerche und Neuntöter. Hierfür ist die Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung der von Mager-

rasen, Dünen- und Sandheideflächen sowie regenerierenden Heidemooren geprägten Sanderlandschaft, die mosaikartig und in Übergängen lichte Laubwälder einschließt, erforderlich.“

Aufgrund der Entfernung sind hinsichtlich des FFH-Gebietes keine Auswirkungen der Planung erkennbar. Eine Betroffenheit lässt sich nicht begründen und es sind keine von der Umsetzung der Planung verursachten Umstände oder Entwicklungen absehbar, die einen negativen Einfluss auf die Ziele der Schutzgebietsausweisung bzw. deren Arten und Biotoptypen haben könnten. Nach Lage der Dinge besteht keine ernsthafte Besorgnis nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgebiet (BVerwG 13.08.2010 – 4 BN 6.10). Eine weitergehende Verträglichkeitsvorprüfung oder –prüfung wird nicht erforderlich.

## **6.2 Gewässerschutz**

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft das unterhaltungspflichtige Verbandsgewässer 800 Buerwischbek des Gewässerpflegeverbandes Schmalfelder Au. Nach der Verbandssatzung ist ein Streifen von 5m Breite für die Gewässerunterhaltung freizuhalten. In der Planzeichnung wird eine entsprechende Fläche für die Gewässerunterhaltung als von der Bebauung freizuhalten festgesetzt.

## **7 Verkehrliche Erschließung**

Westlich des Plangebietes verläuft unmittelbar angrenzend der Schafhauser Weg. Die Grundstücke werden über Einzelzufahrten daran angebunden.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die Strom- und Gasversorgung sowie die Frischwasserversorgung und die Anbindung an Telekommunikationseinrichtungen erfolgen über den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen im Schafhauser Weg.

Für das neue Baugebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden sicherzustellen. Dabei können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m mit eingerechnet werden. Die erste Entnahmestelle mit mindestens 24 m<sup>3</sup>/h muss jedoch in einer maximalen Entfernung von 75 m zu den geplanten Grundstücken liegen. Ecke Schafhauser Weg und Dorfstraße sowie am Ortseingang aus Schafhaus kommend, befindet sich je ein Bohrbrunnen mit 1000l/min Leistung. Da diese deutlich weiter als 75 m von den künftigen Grundstücke entfernt gelegen sind, wird die Einrichtung einer zusätzlichen Löschwasserentnahmestelle etwa in der Mitte des Plangebietes erforderlich.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Anbindung der Baugrundstücke an die Leitung im Schafhauser Weg und die Ableitung in den gemeindlichen Klärteich Lunden. Mit der Erschließung des Plangebietes ist die Kapazität der Klärteichanlage Lunden ausgeschöpft.

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt. Der Gutachter (Dipl.-Geol. Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 02.09.2019) kommt zu dem Ergebnis, dass der Boden nicht ausreichend sickertfähig ist, um das anfallende Regenwasser aufzunehmen. Die Wasserbehörde des Kreises Segeberg hat die Gemeinde beraten und es wurde vereinbart, das Plangebiet aufzuschütten, um den Abstand der Geländeoberkante zum Grundwasser zu vergrößern. Bei einer Aufschüttung bis zur Höhe der mittleren Fahrbahnachse ist die Sickerschicht ausreichend mächtig für die Aufnahme des Regenwassers. Die Versickerung wird daher verpflichtend festgesetzt. Die Versickerungsart (Mulde, Rigole) ist auf Bauantragsebene im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung zu bestimmen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wege-Zweckverband zur Zentraldeponie in Tensfeld.

## **9 Immissionen**

An das am Ortsrand gelegene Wohngebiet grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Lage der Gemeinde im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des neuen Wohngebietes hinzunehmen.

## **10 Hinweise**

### **10.1 Archäologischer Denkmalschutz**

Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **10.2 Grundwasserschutz**

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **10.3 Löschwasser**

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2016) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

### **10.4 Telekommunikation**

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit dem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 in Verbindung setzen oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse:  
<https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

-----  
Gemeinde Bark  
Der Bürgermeister

Bark, den 19.03.2021

