

## **Gemeinde Bark**

**Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Bark und Bockhorn sowie die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bockhorn**

**für die Bereiche**

**Gebiet 1: Bark – Westlich der Bebauung Schafhauser Weg 5 – 15, westlich zum Hochmoor 2**

**Gebiet 2: Bark – Nördlich angrenzend an Segeberger Straße 2**

**Gebiet 3: Bark – Südlich Segeberger Straße 9 – 15**

**Gebiet 4: Bockhorn – Nördlich und östlich Bockhorner Landstraße 6 – 14**

**Gebiet 5: Bockhorn – Westlicher Ortsausgang, Bockhorner Landstraße 58 – 60 b und 65 – 69**

**Gebiet 6: Bockhorn – Bebauung Am Schillersberg, Drosselweg, Finkenweg (ehem. Bebauungsplan Nr. 1)**

**Begründung**

## **1 Planungsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung Bark hat in ihrer Sitzung am 27.09.2017 die Aufstellung einer Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Bark und Bockhorn („Klarstellungssatzung“) sowie die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bockhorn beschlossen. Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bockhorn handelt es sich um eine sog. „Abrundungs- und Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, für die Festsetzungen getroffen werden können und der eine Begründung beizufügen ist. Die Begründung und die textlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf das Gebiet Nr. 5 „Bockhorn – Westlicher Ortsausgang, Bockhorner Landstraße 58 - 60b und 65 – 69“.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung 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 (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

## **2 Planungsanlass und Planungsziele**

Aufgrund des vorhandenen Bedarfs an Wohnbauflächen werden zwei heute bereits baulich geprägte Gebiete in den Innenbereich einbezogen. Die Flächen liegen am westlichen Ortsrand von Bockhorn nördlich und südlich der Bockhorner Landstraße (B 206) innerhalb der verkehrlichen Ortsdurchfahrtsgrenze. Die Gründe für die Einbeziehung sind die städtebaulich sinnvolle Arrondierung von baulich vorgeprägten Bereichen und die Schaffung von Bauland für den örtlichen Wohnraumbedarf. Die Größe der Grundstücke beträgt zusammen 10.441 m<sup>2</sup>.

An die am Ortsrand gelegenen Gebiete 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 Ortslage und seiner Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

### **3 Planungsinhalte**

#### **3.1 Städtebau**

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird die Ortslage von Bockhorn sinnvoll abgerundet und die bauliche Entwicklung am westlichen Ortsausgang abgeschlossen

Die nördlich der Bockhorner Straße gelegenen Flächen umfassen das mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück Bockhorner Landstraße 58 und Teile der Betriebsflächen der Firma Dachdecker und Klempner Barkowsky. Auch auf dieser Fläche ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Neben den zwei Wohnhäusern gibt es auch eine gewerbliche Bebauung und umfangreich befestigte und versiegelte Flächen.

Eine Steuerung der Bebauung erfolgt über den Maßstab für das Einfügen nach § 34 (1) BauGB. Eine weitere Feinsteuerung ist entbehrlich, daher wird auf zusätzliche städtebauliche Festsetzungen verzichtet.

#### **3.2 Wald**

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden. "

Die Flächen 5 und 6 werden durch die angrenzende Waldfläche direkt betroffen. Die Waldabstandsvorgabe besteht aber grundsätzlich zu jeglicher Bebauung am oder im Wald und ist entsprechend der rechtlichen Vorgaben zu beachten.

#### **3.3 Naturschutz**

Durch die Bebauung im Geltungsbereich der Satzung, Gebiet 5 kommt es i.S.d. Naturschutzrechtes zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Durch die Versiegelung von Fläche werden die Funktionen des Schutzgutes Boden vollständig und dauerhaft ausgesetzt. Die Ermittlung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013. Bei dessen Anwendung ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 50% der versiegelten Fläche. Die Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen, wenn die durch die Satzung geschaffenen Baurechte beansprucht werden. Es ist heute noch nicht möglich abzuschätzen, ob und in welchem Umfang diese Baurechte in Anspruch genommen werden. Der Ausgleich wird daher wie folgt festgesetzt:

Die Flächen sind heute bereits bebaut und auf Teilflächen versiegelt bzw. befestigt (Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze etc.). Sollte es zu Neuversiegelungen kommen, die über das bisherige Maß hinausgehen, ist pro angefangenen 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist Sorge zu tragen, dass jede Pflanzung einen freien Wurzelraum von 5 x 5 m erhält, der dauerhaft von Versiegelungen freizuhalten ist. Von der Festsetzung eines konkreten Standortes für diese Pflanzungen wird abgesehen, um dem Eigentümer einen großzügigen Gestaltungsspielraum für sein Grundstück zu gewähren. Die Pflanzung von Gehölzen ist multifunktional und trägt auch immer zu einer Belebung des Ortsbildes bei. Da die Flächen von Wald umgeben sind, wird eine zusätzliche Bebauung nur zu einer unwesentlichen Veränderung der Ortseingangssituation führen, so dass auf zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes verzichtet wird.

#### **4 Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung**

Die Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden.

Alle Teilflächen des Gebietes 5 sind über vorhandene Zufahrten direkt an die Bockhorner Straße angebunden. Bei einer Bebauung in zweiter Reihe mit Realteilung sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über das jeweilige Vordergrundstück per Baulast zu sichern sind, wenn das Grundstück hierdurch nicht mehr in angemessener Breite unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

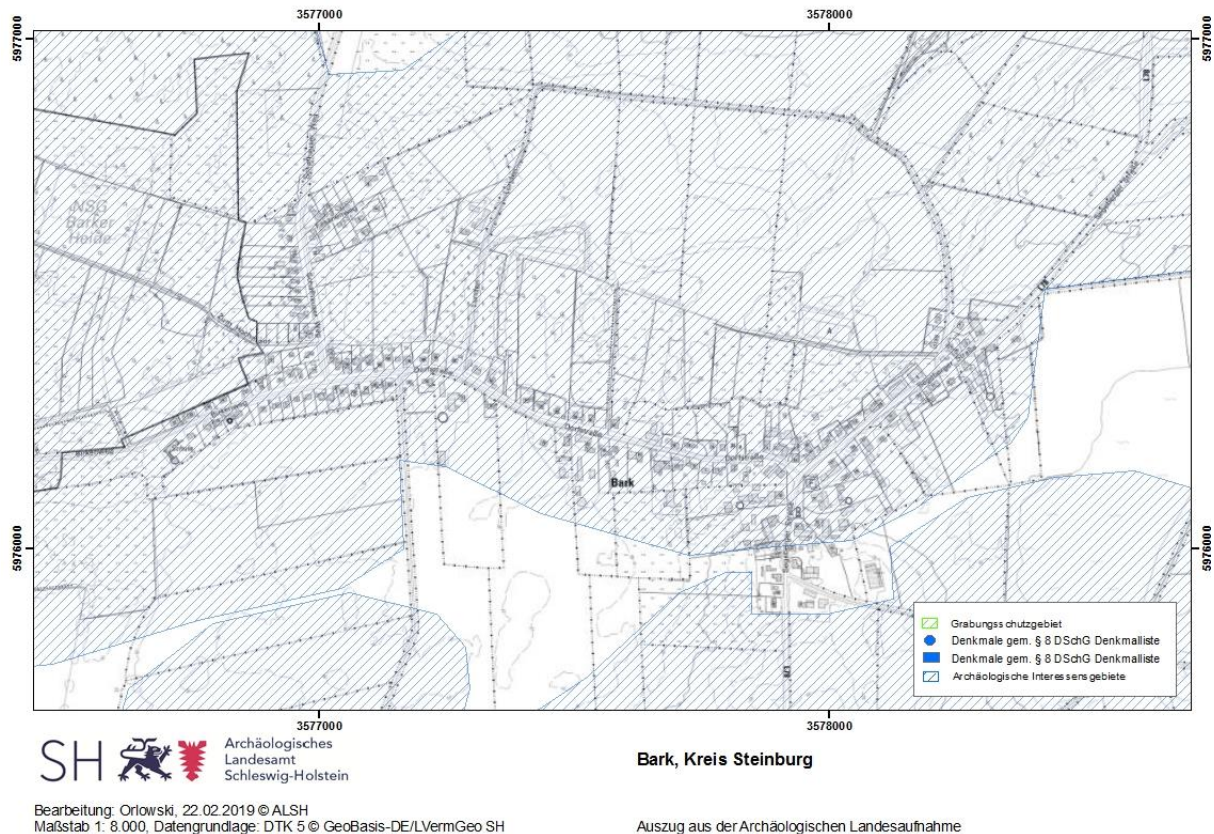
#### **5 Hinweise**

##### **5.1 Archäologie**

Der überplante Bereich der Gebiete 1 – 3 befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat gemäß § 15 DSchG dies 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



## 5.2 Grundwasser

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.

## 5.3 Löschwasser

Im Gebiet 1 + 3 Ortsteil Bark können Gebäude mit einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Für diese Gebäude sind gemäß § 5 Abs. 1 LBO Zufahrten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr anzuordnen. Diese müssen den Anforderungen der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Gemeinde Bark  
Der Bürgermeister

Bark, den

Bürgermeister