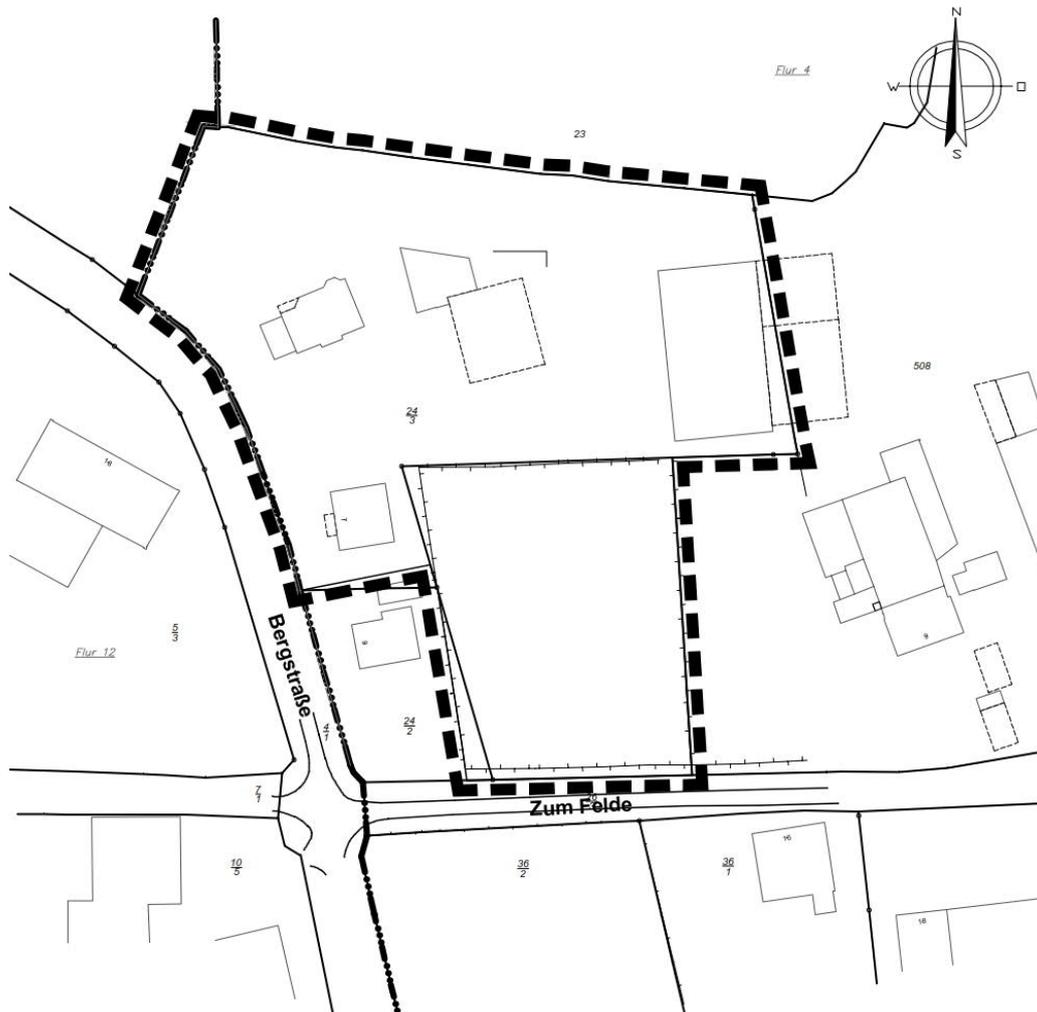




Gemeinde Bokel (Kreis Pinneberg)



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 & 1. Änderung des F-Plans
- Sondergebiet nördlich Zum Felde -

Stand: Vorentwurf | 05.02.2019

Gemeinde Bokel (Kreis Pinneberg)
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 und der 1. Änderung des F-Plans
„Sondergebiet nördlich Zum Felde“

für das Gebiet nordöstlich der "Bergstraße", nördlich der Straße "Zum Felde"

Auftraggeber:

Gemeinde Bokel
über
VG Stadt Barmstedt - Amt Hörnerkirchen
Am Markt 1
25355 Barmstedt

Auftragnehmer:



Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann
Dipl.- Ing. Dorle Danne

frühz. Beteiligung	Beteiligung	erneute Beteiligung	Satzungs-beschluss	Inkrafttreten
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB		

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	5
3. Rechtlicher Planungsrahmen	6
3.1. Raumordnung/ Landesentwicklung/ Regionalplanung	6
3.2. Flächennutzungsplan	7
3.3. Landschaftsplan	7
3.4. Bebauungsplan	7
3.5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	7
4. Bauungs- und Erschließungskonzept	8
6. Immissionsschutz	10
7. Boden, Altlasten und Altablagerungen.....	11
7.1. Bodenaufbau.....	11
7.2. Bodenaushub	11
7.3. Altlasten, Altablagerungen.....	12
8. Denkmalschutz.....	12
9. Flächenbilanz	13
10. Kosten.....	13

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 1,12 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Sondergebiet nördlich Zum Felde" liegt am östlichen Siedlungsrand des Gemeindegebiets von Bokel.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen mit einem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (Rinderhaltung),
- im Osten ebenfalls durch einen landwirtschaftlich genutzten Hof (Pferdezucht)
- im Süden durch die Straße am Felde mit angrenzender Wohnbebauung im Außenbereich und einem landwirtschaftlichen Betrieb und
- im Westen durch ein Wohnhaus (im Außenbereich) mit privater Reitanlage und ein östlich der Bergstraße befindliches Wohngebäude mit zwei Mietwohnungen.

Der Bereich ist durch dörfliche Bebauung mit landwirtschaftlichen Betrieben und Feldern geprägt. Das Areal selbst ist überwiegend mit dem Garten- und Landschaftsbau L.K.D und einer Betriebsleiterwohnhaus bebaut. Der südliche Bereich wird bisher landwirtschaftlich genutzt und soll im Zuge der Bauleitplanung als Erweiterungsfläche für den Betrieb überplant werden.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

Quelle: Google earth 2019

Das Areal ist nördlich und südlich von Knicks eingerahmt, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen. Im nordwestlichen Bereich befindet sich zudem ein gestalteter

Teich, der zur Aufnahme und Retention von Oberflächenwasser des Betriebsleiterwohnhauses und der östlich stehenden Halle des GaLa-Bau-Betriebs dient.

Entlang der Zufahrt wurden von GaLa-Bau-Betrieb zur Gestaltung 7 Ahorn-Bäume nördlich und 2 südlich gepflanzt. Die Bäume sind Teil der gestalteten Außenanlagen am Betriebsleiterwohnhaus und am Bürogebäude.

Nördlich des Reitplatzes, der der Betriebserweiterung dienen soll, befindet sich ein noch junger Knick. Nach Begutachtung durch die untere Naturschutzbehörde, wurde in Aussicht gestellt den Knick zu entwidmen und an anderer Stelle auszugleichen.

Alle Gebäude werden über die gleiche Zufahrt im zentralen Bereich an die Bergstraße erschlossen.

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft mitten durch eine Überdachung. Da es sich um benachbarte Anlagen derselben Familie handelt, wurde die Überdachung direkt an das Bestandsgebäude im Geltungsbereich angebracht, ohne auf die Grundstücksgrenze zu achten. Der Geltungsbereich wird jedoch zur besseren Abgrenzung auf die Grundstücksgrenze gelegt, die Überdachung wird dabei vernachlässigt.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Das bisher als Außenbereich einzustufende Grundstück Bergstraße 7 wird bereits gewerblich genutzt. Hier befindet sich das landwirtschaftliche Lohnunternehmen „LKD Landwirtschaftliche Kommunale Dienstleistungen und Anlagenpflege“, das vor allem im Bereich der landwirtschaftlichen und kommunalen Dienstleistungen und Pflegearbeiten tätig ist (z.B. Ernteeinsätze, Misttransport, Reitplatzbau, Fegen von Parkplätzen, Grünanlagenpflege, Winterdienst, Pflasterarbeiten / Wegebau, Garten- und Landschaftsbau). Dabei verteilen sich die Leistungen auf rund 60 % private, 35 % gewerbliche, sowie 5 % kommunale Auftraggeber.

Planungsziel ist die Sicherung des Betriebes und damit der Arbeitsplätze in der Gemeinde Bokel. Außerdem sollen betriebliche Erweiterungsoptionen sowie die Möglichkeit zum Bau einer Mitarbeiterunterkunft für Saisonarbeitskräfte eröffnet werden, um den Betrieb weiterhin wettbewerbsfähig zu halten.

Durch die Festsetzung des Geltungsbereiches als Sondergebiet „SO-GaLaBau“ können detaillierte, auf den konkreten Betrieb bezogene Festsetzungen getroffen werden, die die Ansiedlung eines artfremden Gewerbebetriebes ausschließen. Zudem wird es für den Eigentümer immer schwieriger die für den Betrieb wichtigen Saisonarbeiter in der näheren Umgebung zu finden, so dass Arbeitskräfte aus weiter entfernten Gegenden Deutschlands oder sogar anderen Ländern beschäftigt werden müssen. Diesen Saisonarbeitskräften möchte der Firmeneigentümer zweckdienlichen Wohnraum zur Verfügung stellen. Hierfür soll auf dem Erweiterungsgelände neben einer neuen Betriebshalle auch eine Mitarbeiterunterkunft (ca. 4 Wohneinheiten) speziell für Saisonarbeitskräfte zur Verfügung stellen, die dem Betrieb zuzuordnen ist.

Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben, da sie den Betrieb am Standort zur Sicherung der Arbeitsplätze und Dienstleistungen in der Gemeinde halten möchte. Hierdurch kann sie im Rahmen der landesplanerisch zugewiesenen Möglichkeiten und Verantwortung Bauflächen zur Sicherung des Betriebes bereitstellen, um dem derzeitigen und dem künftigen Bedarf des Ortes nachzukommen.

Planungsziel ist somit die planungsrechtliche Sicherung des GaLaBau-Betriebes sowie die Eröffnung neuer Erweiterungsmöglichkeiten.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.1. Raumordnung/ Landesentwicklung/ Regionalplanung

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (LROPI.) ist die Gemeinde Bokel der Raumstruktur der ländlichen Räume zugeordnet. Diese sind Räume außerhalb der siedlungsstrukturellen Ordnungsräume, die mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunfts-trächtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden sollen. In den Städten und Dörfern der ländlichen Räume sind die Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere durch Maßnahmen des Städtebaus und der integrierten Dorferneuerung weiter zu verbessern (vgl. Kap. 4.3 LROPI.)

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 (LEP) wird die Gemeinde Bokel ebenfalls der Raumstruktur der ländlichen Räume zugeordnet. Grundsätzlich kann in allen Kommunen eine bauliche Entwicklung erfolgen. Für den Umfang ist maßgebend, ob die Kommune Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung ist und welche ökologischen, städtebaulichen und infrastrukturellen sowie überörtlichen Aspekte zu beachten sind. Da die Gemeinden im Amt Hörnerkirchen keinen entsprechenden Schwerpunkt bilden, ist hier nur jeweils der örtliche Bedarf zu decken (vgl. Kap. 5.4 und 6.5.2 LEP). Zur Deckung des örtlichen Bedarfs ist die gewerbliche Entwicklung und Ansiedlung ortsangemessener Betriebe sowie die Erweiterung örtlicher Betriebe zulässig. Vorrangig vor einer Neuausweisung sollen siedlungs- und stadtstrukturell geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsflächen genutzt werden (vgl. Kap. 6.6 LEP).

In der Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 „alt“ Schleswig-Holstein Süd (RROPI.) wird Bokel ebenfalls dem ländlichen Raum zugeordnet. Dabei liegt die Gemeinde im Nahbereich des Unterzentrums Barmstedt. Das östliche Gemeindegebiet ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie als Schwerpunktbereich für Erholung dargestellt (vgl. Kap. 4.3 RROPI.). In diesem Bereich befinden sich ebenfalls ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaft (vgl. Kap. 4.4 RROPI.), sowie zwei Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (vgl. Kap. 4.6 RROPI.).

Die Planaufstellung erfolgt zur Sicherung und Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes, sodass eine angemessene Entwicklung vorstatten gehen kann. Es sind zudem im Plangebiet keine Erholungseinrichtungen und/oder -nutzungen vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktionen sind daher durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bokel weist den Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft aus. Mit der 1. Änderung des F-Plans wird das Plangebiet parallel zur B-Planaufstellung geändert und als Sondergebiet „SO-GaLaBau“ dargestellt.

Erläuterung zur Nummerierung der Flächennutzungsplanänderung:

Das Amt Hörnerkirchen hat die Planungsgemeinschaft (gemeinsamer Flächennutzungsplan) aufgelöst. Nach der Auflösung der Planungsgemeinschaft handelt es sich demnach um die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Bokel.

3.3. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Bokel ist der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 als Fläche ohne spezifisch landschaftsplanerische Inhalte dargestellt - entsprechend einer Fläche für die Landwirtschaft. Selbst die Bestandsbebauung des Betriebes und das Wohnhaus sind nicht verzeichnet. Damit stellt der Landschaftsplan nicht die aktuellen Inhalte dar, beinhaltet damit aber auch keine Darstellungen, die der Planung entgegenstehen.

Die Bestandsknicks am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches sind ebenfalls verzeichnet. Zudem ist das Kleingewässer als Biotop mit der Kennziffer 17 dargestellt.

Das seinerzeit festgestellte Kleingewässer wurde nach Auskunft des Eigentümers im Rahmen eines 20-jährigen Programms angelegt und nach Ablauf des Zeitraums im Zuge der Baugenehmigungen für die heutigen Bestandsgebäude als Rückhalteteich für Oberflächenwasser umgenutzt. Ein naturnahes Kleingewässer im Sinne eines geschützten Biotops nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG besteht somit nach Bewertung der Gemeinde Bokel nicht.

3.4. Bebauungsplan

Für einen Teil des Geltungsbereiches wurde bereits im Jahre 2009 der Satzungsbeschluss für den B-Plan 3 gefasst, der den Bestand überplante. Aufgrund dessen wurde das Bürogebäude und die Betriebsleiterwohnung an der Bergstraße errichtet (Stand gem. § 33 BauGB). Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht rechtskräftig, da die parallellaufende Flächennutzungsplanänderung nicht genehmigt wurde.

Um den Bestand zu sichern und das Betriebsgelände planungsrechtlich zu erweitern, wird der Geltungsbereich des B-Plans 3 neu überplant und um die Erweiterungsfläche nach Süden ergänzt.

3.5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Seit dem 15.09.2013 ist die BauGB-Novelle 2013 in die Planung einzubeziehen. Sie nennt u.a. als Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung. Sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können die Zentren allerdings in zunehmendem Maße gefährden. Es sei daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei gehe es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung habe zum anderen aber ebenso eine qualitative Dimension. Denn es geht auch um die Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden auch in baukultureller Hinsicht.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Bestandsbetrieb, der sich um eine Fläche von ca. 3000 m² erweitern möchte. Diese Erweiterungsfläche befindet sich nicht in der freien Landschaft, sondern ist an allen Seiten von Bebauung umgeben. Bei der Fläche handelt es sich um den Reitplatz der benachbarten Pferdezucht, der in das Firmeneigentum übergeht. Die Fläche liegt zwar nicht im klassischen Innenbereich, es handelt sich jedoch um eine von Bebauung eingerahmte Fläche, die umgenutzt und verdichtet wird.

Daher wird die Erweiterung des Betriebes auf die südliche Erweiterungsfläche als verträglich mit der BauGB-Novelle 2013 betrachtet.

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die Planung soll die Inhalte und Darstellungen des nicht in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 3 (siehe Kapitel 3.4) der Gemeinde Bokel aufgreifen und unter den heutigen Gegebenheiten einschließlich der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen berücksichtigen.

Mit der 1. Änderung des F-Plans wird das Plangebiet parallel zur B-Planaufstellung geändert und als Sondergebiet „SO-GaLaBau“ dargestellt. Im gleichen Umfang entfallen Flächen für die Landwirtschaft. In der verbindlichen Bauleitplanung wird darauf ebenfalls ein sonstiges Sondergebiet „SO-GaLaBau gem. § 11 BauNVO entwickelt.

Bei „Sonstige Sondergebiete“ sind die Zweckbestimmung sowie die Art der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen. Die Zweckbestimmung dieses Gebietes besteht in der Unterbringung eines Gewerbebetriebes für landtechnische und kommunale Dienstleistungen und Anlagenpflege, sowie für Garten- und Landschaftsbau. Dabei sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Im Einzelnen sind dieses Gebäude zur Lagerung sowie zur Bearbeitung, Wartung und Pflege von Materialien und Maschinen, Lagerplätze, Stellplätze, sowie Büroflächen und Nebenräume, z.B. Aufenthalts-, Sanitär- und Personalräume.

Im Plangebiet sind außerdem das Wohngebäude für den Betriebsinhaber sowie Büronutzungen zulässig. Dieses ist dem Gewerbebetrieb gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet. Weiterhin werden Wohnnutzungen für Saisonarbeitskräfte zugelassen.

Das Sondergebiet „SO-GaLaBau“ wird in drei Nutzungsbereiche gegliedert. Im SO-GaLaBau 1 ist die Betriebsleiterwohnung mit üblichen Nebenanlagen (z.B. Garage, Terrasse) zulässig. Hier wird eine geringere überbaubare Grundfläche sowie geringere Gebäudehöhen zugelassen. In diesem vorderen Teil an der Bergstraße, soll sich das dörfliche Bild der Gemeinde widerspiegeln und die Wohnnutzung sowie die Büronutzung gesichert und gesteuert werden.

Die gewerblichen Nutzungen werden im hinteren Bereich (SO-GaLaBau 2 und 3) konzentriert. Hier sind gewerbliche Aktivitäten möglich.

Im SO-GaLaBau 3 ist eine Halle als Erweiterungsbau geplant. Zudem wurde bereit im Kapitel 2 auf das Vorhaben hingewiesen eine Mitarbeiterunterkunft für Saisonarbeitskräfte zu errichten, die dem Betrieb zu- und untergeordnet ist. Während die neue Halle voraussichtlich im Anschluss an die Betriebsgebäude errichtet wird, ist die Wohnunterkunft im südwestlichen Bereich etwas abgerückt angedacht. Der Geltungsbereich wurde hier näher an die Bergstraße gezogen.

Durch diese Zuordnung der Nutzungen zu den drei Teilbereichen entsteht entlang der Bergstraße eine Pufferzone, die die vorhandene Wohnnutzung westlich der Bergstraße von dem gewerblich genutzten Bereich im östlichen Plangebiet trennt. Der baulich nutzbare Flächenanteil entspricht ungefähr einer GRZ von 0,7, wobei der Versiegelungsgrad zur Pufferzone an der Bergstraße hin abnimmt. Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung einer (max.) Grundflächenzahl für die jeweiligen Teilgebiete definiert.

Die Baugrenzen sind zum Teil an die benachbarten Grundstücke herangerückt. Hier besteht die Möglichkeit für den Eigentümer Baulasten eintragen zu lassen und die Grundstücksgrenze auszuschöpfen. Eine mündliche Vereinbarung mit dem Nachbarn besteht bereits. Die Abstandsvorschriften der LBO (SH) sind dann im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen bzw. entsprechende Ausnahmen zu beantragen.

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft mitten durch eine Überdachung. Da es sich um benachbarte Anlagen derselben Familie handelt, wurde die Überdachung direkt an das Bestandsgebäude im Geltungsbereich angebracht, ohne auf die Grundstücksgrenze zu achten. Der Geltungsbereich wird jedoch zur besseren Abgrenzung auf die Grundstücksgrenze gelegt, die Überdachung wird dabei vernachlässigt.

Die naturschutzrechtlich geschützten Knicks am nördlichen und südlichen Plangebietsrand werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und geschützt.

Der zentrale Knick soll entwidmet werden. Das Ausgleichserfordernis von 65 m Knickneuanlage soll teilweise entlang der südlichen Seite des Plangebiets durch eine ergänzende Strauchbepflanzung des vorhandenen vergrasteten Knickwalls erfolgen. Das Ausgleichserfordernis, das nicht im Plangebiet abgegolten werden kann, soll außerhalb des Plangeltungsbereichs an einer geeigneten Stelle, beglichen werden.

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Das Plangebiet wird über eine Grundstückszufahrt von der Bergstraße erschlossen. Die bestehen bleibt. Für eine im Notfall befahrbare Feuerwehrezufahrt wird die Festsetzung der Maßnahmenfläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs unterbrochen und eine Zufahrt auf die Straße „Zum Felde“ gewährt. Diese Zufahrt ist jedoch nur als Ausnahme gedacht.

Detailliertere Angaben zur Sammlung, Ableitung und ggf. Versickerung des Oberflächenwassers von den Grundstücksflächen sollen im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes während der weiteren Planbearbeitung ausgearbeitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird voraussichtlich wie bisher vom Plangebiet teils direkt und teils über ein neu herzustellendes Leitungsnetz dem Graben an der Bergstraße zugeleitet werden. Durch die künftigen Bebauungen in SO-GaLaBau 3 werden kleinräumig die Oberflächenabflüsse und somit auch die grundstücksbezogene Speisung des Grundwassers verändert.

Der Teich nördlich des Betriebsleiterwohnhauses bleibt erhalten und soll weiterhin der Aufnahme von Oberflächenwasser von den bereits bisher zufließenden Teilflächen dienen. Insgesamt ist in den Teilflächen SO-GaLaBau 1 und SO-GaLaBau 2 keine Änderung der Entwässerungssituation vorgesehen.

6. Immissionsschutz

Das Thema Immissionen wurde bereits im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 3 (Siehe Kapitel 3.4) behandelt. An dieser Stelle wird der Umweltbericht zitiert:

„Der landwirtschaftliche Betrieb nördlich des Plangebietes hat ca. 250 Rinder, üblicherweise sind es nach Auskunft des Landwirts jedoch nur max. ca. 180 Tiere. Gem. Erlass v. 09.05.08 („Hinweise zur Anwendung der Geruchsimmisionsrichtlinie für Tierhaltungen ...“) in Verbindung mit der TA-Luft 2002 ist daher für diesen Betrieb als Orientierungswert ein geschätzter Mindestabstand zu Wohnbebauung von rd. 180 m anzunehmen. Dieser Radius reicht bis zur Linden- / Mühlenstraße und beinhaltet die gesamte Bebauung an der Bergstraße und Zum Felde.

Gegenüber Dorfgebieten und einzeln stehenden Wohnhäusern im Außenbereich kann der Mindestabstand gem. Rechtsprechung halbiert werden. In diesem Fall ergibt sich daraus ein Abstand von rd. 90 m. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich dieses Immissionskreises, dabei jedoch außerhalb der Hauptwindrichtung von West/ Südwest. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Dorfcharakter Bokels überwiegend durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt wird. Landwirtschaftliche Aktivitäten und damit einher gehende Geruchsemissionen sind ortsüblich und in der vorliegenden Gemengelage unvermeidlich, so dass eine gegenseitige Akzeptanz und Rücksichtnahme geboten ist. Der Betriebsinhaber stammt aus der Gemeinde und ist am Standort seit Jahren mit seinem Betrieb ansässig, insofern ist ihm die Situation bekannt. [Auch bei den Saisonarbeitskräften, die insbesondere für landwirtschaftliche Tätigkeiten eingesetzt werden, ist von einer ähnlichen Akzeptanz auszugehen bzw. werden die Arbeitskräfte vor Unterzeichnung des Arbeitsvertrages darauf hingewiesen.]

Nach derzeitigem Informationsstand ist offen, wie lange der landwirtschaftliche Betrieb weitergeführt wird, da eine in den nächsten Jahren anstehende Generationennachfolge nicht gegeben ist. Es ist davon auszugehen, dass potentielle Konflikte zwischen der Rinderhaltung und dem betriebsbezogenen Wohnen nicht zu erwarten und gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Die Fläche des Plangebietes selbst wird durch ein Lohnunternehmen, das landwirtschaftliche und kommunale Dienstleistungen anbietet, genutzt. Die Erschließung erfolgt über die Bergstraße.

Im Betrachtungsraum kommt es zu den für dörfliche Lagen üblichen, temporären Lärmbelastungen durch Traktoren und Maschinen sowie in geringerem Maße durch privaten Verkehr. Die betrieblichen Abläufe des Lohnunternehmens bedingen eine Verkehrsbelastung (Transporter, Traktoren, An- und Abfahrt der Angestellten), die jedoch in ihrem Umfang das bei landwirtschaftlichen Betrieben zu erwartende Maß nicht überschreitet. Das notwendige Baumaterial wird in der Regel direkt zu den Baustellen geliefert, sodass im Plangebiet nur Materialreste und gängige Artikel lagern (z.B. Plattensand, Schreddergut, Brennholz und Zaunmaterial) und der Schwerlastverkehr dadurch minimiert wird. Betriebsbedingt sind gelegentliche Fahrzeugbewegungen in der Nachtzeit (nach 22 Uhr) erforderlich. [...] Ebenso sind die stark saison- und wetterabhängigen Einsätze in den Bereichen Winterdienst und Erntehilfe zu nennen.

Es kommt in den entsprechenden Monaten vor, dass das Räumfahrzeug im Winterdienst um 2.00 Uhr den Hof verlassen muss oder Fahrzeuge bei Ernteeinsätzen, analog zu den benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen, erst um 23.30 Uhr zurückkehren.

Im Hinblick auf Immissionen von Stickstoffdioxid und Feinstaub ist festzustellen, dass gegenwärtig als potenzielle Emissionsquelle in der Umgebung der Straßenverkehr in Frage

kommt. Entsprechende Immissionen können als nicht relevant eingestuft werden, da im unmittelbaren Umfeld des Plangebiet keine stark befahrenen Straßen vorhanden sind und das Gebiet außerdem in einem gut durchlüfteten Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft liegt.

Im Zusammenhang mit der geschilderten gewerblichen Nutzung sind Schadstoffemissionen nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist auf die gemäß den Regeln der Technik vorzusehenden baulichen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Schadstoffimmissionen zu verweisen, die im Rahmen von Baugenehmigungen bzw. Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen nachzuweisen sind. [...]“ (Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bokel von der Ingenieurgemeinschaft Klütz & Kollegen GmbH, 2009).

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass diese Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit haben. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Betriebsleiterwohnhaus das der B-Plan 3 behandelte, weiter nördlich (näher an der Immissionsquelle) lag und die Mitarbeiterunterkunft im südlichen Bereich des Teilgebietes 3 angedacht ist.

7. Boden, Altlasten und Altablagerungen

7.1. Bodenaufbau

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde im November 2010 ein geotechnisches Gutachten erstellt (Geo-Rohwedder, Stand 10.11.2010).

Es wurden 4 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen zwischen 5 m und 6 m unter Gelände niedergebracht. Unter der 0,55 m bis max. 0,8 m starken Oberbodenauflage, die aus humosen Sanden besteht, wurden sandige Geschiebelehme erbohrt, die anfänglich in weich bis steifer Konsistenz und mit zunehmender Tiefe weichplastisch und stark sandig sind. Bereichsweise wurden die Geschiebelehme aber auch als stark schluffige Feinsande angetroffen. Darunter stehen bis zur Endteufe Geschiebemergel an.

Bauvorhabenbezogen wird eine ergänzende Baugrunduntersuchung im Vorwege der Baurealisierung erforderlich werden, um zum einen die individuellen Gebäude beurteilen und um zum anderen kleinflächige Wechsel im Bodenaufbau erkunden zu können.

7.2. Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll zum Teil innerhalb des Plangeltungsbereichs zur Herstellung von Böschungen bzw. Höhenangleichungen sowie zur Gestaltung der Grünanlagen wiederverwendet werden. Nicht verwendbare Übermengen werden voraussichtlich entweder durch den GaLa-Bau-Betrieb selbst als Bodenmaterial genutzt zur Verwendung an geeigneten Stellen oder im Rahmen der Baurealisierung unter Nachweis des Verbleibs abzutransportieren sein.

7.3. Altlasten, Altablagerungen

Der Gemeinde liegen keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte und/ oder Altablagerungen vor.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container).

8. Denkmalschutz

Der B-Plan hat nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014.

Es wird jedoch auf den § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat 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.

9. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in dem Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Fläche in ha
Sondergebiet	0,948
davon: Teilfläche 1	0,224
davon: Teilfläche 2	0,429
davon: Teilfläche 3	0,295
Grünfläche	0,048
Maßnahmenfläche "Knickschutz"	0,128
Geltungsbereich	1,124

Stand: 30.01.2019

10. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 Kosten, über deren Höhe noch keine Aussagen getroffen werden können. Sie geht jedoch davon aus, die Kosten vom Grundstückseigentümer übernommen werden.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Bokel, den

.....
Bürgermeister