

Gemeinde Bokhorst

(Kreis Steinburg)

Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet

„südlich der Dorfstraße (K 59) östlich Dorfstraße Nr. 15“

Bearbeitungsstand: § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 19.12.2025
Projekt-Nr.: 23001

Vorentwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Bokhorst
über Herrn André Baade
Dorfstraße 15, 25560 Bokhorst

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landesplanung	2
2.2	Regionalplanung	2
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	4
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	4
4.	Umweltbericht	4

Gemeinde Bokhorst

Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet

„südlich der Dorfstraße (K 59) östlich Dorfstraße Nr. 15“

Vorentwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 liegt am östlichen Rand der Ortslage Bokhorst, südlich der ‚Dorfstraße‘ (K 59) und östlich der Wohnbebauung ‚Dorfstraße‘ Nr. 15. Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich umfasst ein Teilstück von Flurstück 508 der Flur 5 in der Gemeinde und Gemarkung Bokhorst.

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie an der westlichen Plangeietsgrenze von Bäumen geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen. Nördlich der Dorfstraße sowie im weiteren Abstand südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Das Plangebiet wird zur nördlich gelegenen ‚Dorfstraße‘ durch einen Knick landschaftlich eingegrünt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Stillgewässer.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Bokhorst verfolgt das Ziel, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und zum Ausbau einer Betriebsstätte eines Bau- und Lohnunternehmens inklusive Betriebshof, Fahrzeug- und Maschinenhalle mit Werkstatt, Büroräumen und Waschplatz zu schaffen. Zudem ist im östlichen Planbereich die Lagerung und Bearbeitung von Recyclingmaterial aus Abfall vorgesehen.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet schafft nicht nur die Voraussetzungen für die aktuelle Erweiterung, sondern bietet dem Betrieb auch die Perspektive einer künftigen Weiterentwicklung und Flexibilität bei der Ausrichtung auf zukünftige betriebliche Anforderungen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bokhorst befindet sich derzeit in der Aufstellung. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB als vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen.

Nach Maßgabe der Gemeinde soll der Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt werden. Demnach ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zu erarbeiten.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung

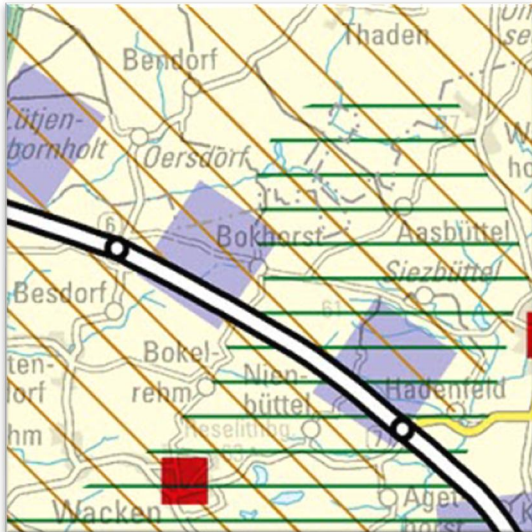


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2021)

Die Gemeinde Bokhorst (136 EW: Stand 31.12.2023) liegt gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein (LEP, Stand 2021) im ländlichen Raum in direkter Nähe zur Autobahn 23 (A 23), die eine Landesentwicklungsachse darstellt. Im Süden rund 4 km entfernt liegt der ländliche Zentralort Wacken.

Das Plangebiet selbst liegt wie das gesamte Gemeindegebiet vollständig in einem großräumigen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Zum Themenbereich „Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie“ wird im LEP 2021 u. a. ausgeführt:

„Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen“ (Ziffer 3.7 (1 G) LEP 2021).

2.2 Regionalplanung

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV (RP IV 2005) liegt das Plangebiet im ländlichen Raum. Laut RP IV befindet sich das gesamte Gemeindegebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Im Osten, Süden und Westen der Gemeinde Bokhorst befinden sich Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Des Weiteren wird südlich der Gemeinde ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe dargestellt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan IV (2005)



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III zu Windenergie an Land (2020)

Der im Dezember 2020 beschlossene **Regionalplan für den Planungsraum III** zum Sachthema Windenergie an Land (Kapitel 5.7) stellt ca. 800 m südöstlich des Plangebietes ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung und das Repowering dar (PR3_STE_013). Rund 1 km westlich des Plangebietes befindet sich das Vorranggebiet für Windenergie PR3_STE_008. Vereinzelt Windanlagen befinden sich bereits in knapp 700 m Entfernung westlich des Plangebietes.

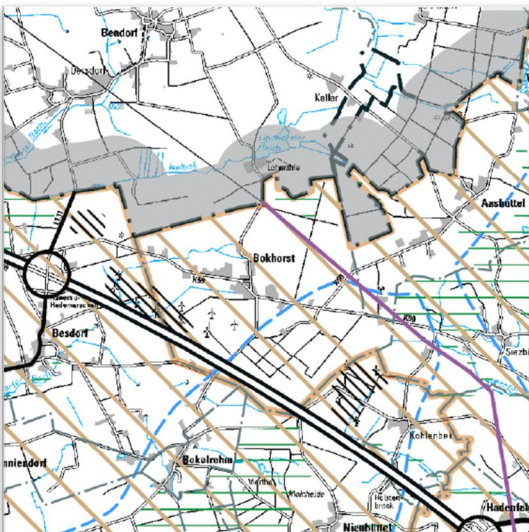


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (2025)

Der 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (2025) zeigt eine kaum abweichende Darstellung zum bisher gültigen Regionalplan für die Gemeinde Bokhorst. Darüber hinaus wird nun eine Freileitung ≥ 220 kV nordöstlich der Gemeinde Bokhorst verzeichnet. Es grenzt ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz an das Gemeindegebiet.

Zudem wird der zuvor als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft bezeichnete Bereich nun teilweise als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die südlich der Gemeinde Bokhorst gelegenen Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe werden in dem Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes nicht dargestellt.

Die Vorranggebiete für Windenergie, die zuvor nur in der Teilfortschreibung des Regionalplans für das Sachthema Windenergie an Land dargestellt wurden, wurden in den vorliegenden Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans nachrichtlich übernommen.

Der Landschaftsrahmenplan und die Landschaftsplanung der Gemeinde werden im Rahmen des Umweltberichts vertiefend erläutert.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bokhorst befindet sich derzeit in der Aufstellung. Der Bebauungsplan soll voraussichtlich nach § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 erforderlich. Die Planaufstellung erfolgt im Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 4 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO schaffen.

Die nähere Erläuterung der Planfestsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Für die Erschließung werden ein Bodengutachten, ein Schallgutachten und ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Betrachtet werden darin die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

In die Umweltprüfung sind auch die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten einzubeziehen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB mit Anlage 1).

Das Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Betriebshofes südlich der Dorfstraße (K 59), östlich der Dorfstraße Nr. 15.

Landschaftsplanung

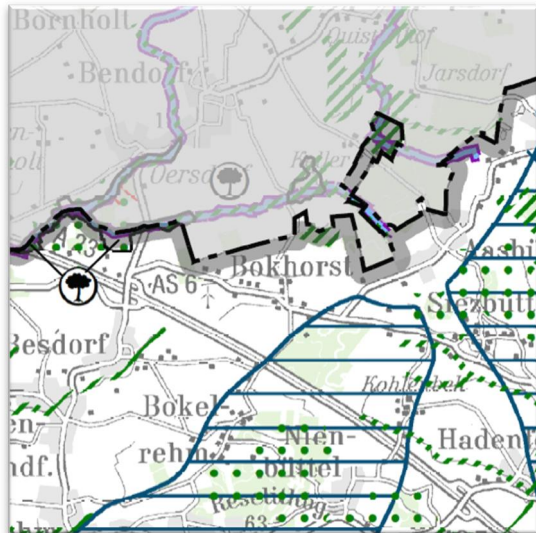


Abbildung 5: Ausschnitt aus Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Gemäß Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans (LRP, Stand 2020) für den Planungsraum III liegt das Plangebiet in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Rund 2 km östlich des der Plangebietes befindet sich ein weiteres Trinkwassergewinnungsgebiet.

Nördlich in etwa 1,2 km Entfernung und östlich in etwa 1,8 km Entfernung des Plangebietes liegen Gebiete, die als Verbundachse mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet sind. Des Weiteren liegen östlich und südlich der Gemeinde Bokhorst Flächen, die als Schwerpunktbereiche für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet sind.

Im Norden der Gemeinde, rund 1,9 km vom Plangebiet entfernt, ist das FFH- Gebiet „Iselbek mit Lindhorster Teich“ (DE 1922-391) abgebildet.

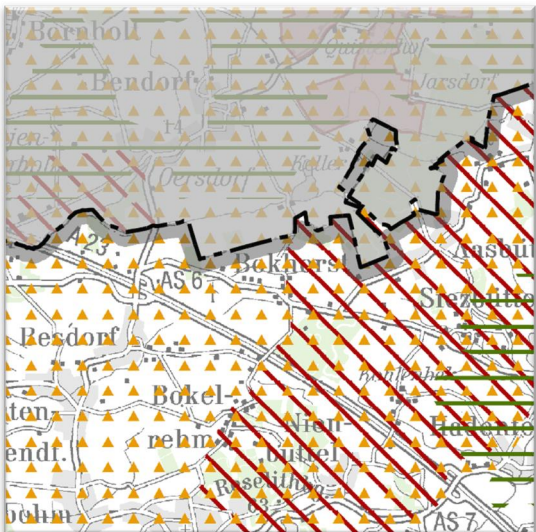


Abbildung 6: Ausschnitt aus Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt die Gemeinde Bokhorst innerhalb eines großräumigen Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Zudem liegt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 in einem Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Im Norden und Südwesten der Gemeinde befindet sich Knicklandschaft.

Zudem wird nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG das Landschaftsschutzgebiet „Obere Hanerau“ etwa 3,1 km nördlich des Plangebietes dargestellt.

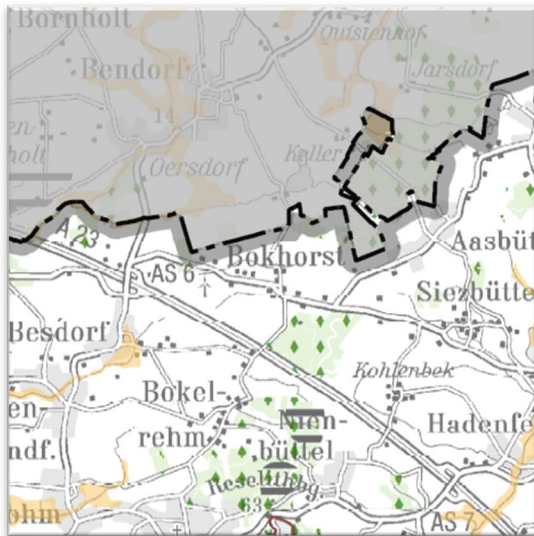


Abbildung 7: Ausschnitt aus Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III zeigt südlich des Plangebietes in etwa 90 m Entfernung eine Waldfläche > 5 ha auf.

Südlich der Bundesautobahn 23 im Gemeindegebiet Nienbüttel wird ein Gebiet zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen.

Klimasensitive Böden liegen im östlichen, westlichen und nördlichen Umkreis der Gemeinde Bokhorst.

Gesetzlich geschützte Biotope

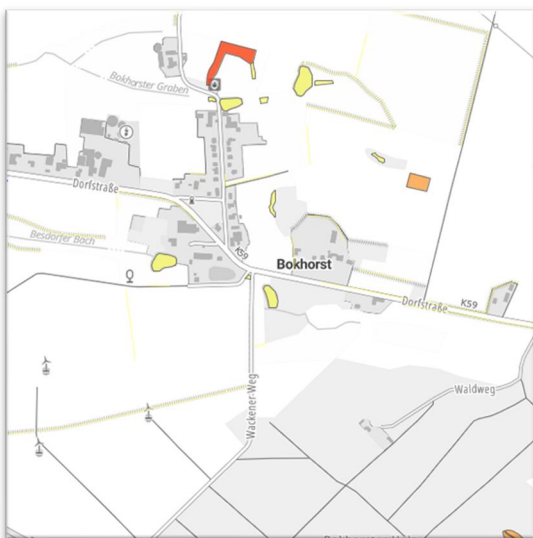


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Biotopkartierung Schleswig-Holstein

Westlich des Plangebietes befinden sich 2 Stillgewässer in einer Entfernung von ca. 300 m und 600 m, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen.

Nördlich, in etwa 320 m Entfernung, liegt eine Fläche mit vergraster Sandheide und etwa 400 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein artenreicher Steilhang im Binnenland.

Das nächstgelegene gesetzlich geschützt Biotop sind die Knicks entlang der K59.

Prüfbedarf

Im Rahmen des Umweltberichts wird insbesondere geprüft werden müssen, ob von dem Vorhaben Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Eine Bestandserfassung zum Schutzgut Biotope sowie Pflanzen und Tiere wird im weiteren Verfahren im Umweltbericht durchgeführt. Darauf basierend wird eine fachliche Bewertung erarbeitet, die Grundlage für die Planung und Eingriffsbewertung ist. Dabei werden Biotope im Bereich des Plangebietes in ihrer Bedeutung und hinsichtlich möglicher Auswirkungen bei Realisierung der Planung bewertet.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesartenschutzgesetz) werden in einem gesondert zu erstellenden Fachbeitrag im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten getroffen, die bei Realisierung der Planung zu beachten sind.

Die Behörden werden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen mitzuteilen und sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern sowie ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen.

Die Begründung nebst Umweltbericht wird ergänzt, bevor weitere Verfahrensschritte eingeleitet werden.

Gemeinde Bokhorst, _____.____.2026

(Bürgermeister)