

Gemeinde Pahlen

(Kreis Dithmarschen)

Bebauungsplan Nr. 14 „Eiderhafenpark Pahlen“

für das Gebiet

„nordöstlich der Fischerstraße, südöstlich des Eider-Treene-Verbandes und südwestlich der Eider“

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 18.08.2025
Projekt-Nr.: 22042

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Pahlen
über das Amt KLG Eider
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1
25779 Hennstedt

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	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	5
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Örtliche Bauvorschriften	7
3.5	Grünordnung	8
3.5.1	private Grünfläche	8
3.5.2	Neuanlage und Erhalt von Hecken und Bäumen	8
3.5.3	Erhalt von Gewässern	9
3.5.4	Artenschutz	9
3.5.5	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
3.5.6	Ausgleichsmaßnahmen	13
3.6	Schutzstreifen an Gewässern	16
3.7	Hochwasserrisikogebiet Flusshochwasser	16
3.8	Immissionsschutz	17
3.9	Störfallbetriebe	17
3.10	Denkmalschutz	18
3.11	Altlasten	18
4.	Verkehrerschließung	19
5.	Technische Infrastruktur	19
5.1	Versorgung	19
5.2	Entsorgung	20
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	21
7.	Kosten	21
8.	Flächenbilanzierung	22
9.	Umweltbericht	22
9.1	Inhalte und Ziele	22
9.1.1	Angaben zum Standort	22
9.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen	23
9.1.3	Bedarf an Grund und Boden	24
9.1.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	25
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltaus-	30
9.2.1	Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen	30
9.2.2	Schutzgut Boden / Fläche	37

9.2.3	Schutzgut Wasser	39
9.2.4	Schutzgut Klima / Luft	40
9.2.5	Schutzgut Landschaft	41
9.2.6	Schutzgut Mensch	42
9.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	45
9.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	45
9.3	Prognose der Umweltauswirkungen	46
9.3.1	Die Wirkfaktoren des Vorhabens	46
9.3.2	Zusammenfassende Prognose	49
9.3.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	51
9.4	Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich	51
9.4.1	Vermeidung, Schutz und Minimierung	51
9.4.2	Ausgleich	53
9.4.3	Überwachung von Maßnahmen	56
9.5	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	56
9.6	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht	58
9.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	58
9.6.2	Überwachung der Umweltauswirkungen	58
9.6.3	Zusammenfassung des Umweltberichts	58
9.6.4	Referenzliste	60
10.	Anlagen	61
10.1	Konzept "Eiderhafenpark Pahlen"	
10.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
10.3	Altlastenuntersuchung	
10.4	Bodengutachten	
10.5	Abwasserbeseitigung	

Gemeinde Pahlen

Bebauungsplan Nr. 14 „Eiderhafenpark Pahlen“

für das Gebiet

„nordöstlich der Fischerstraße, südöstlich des Eider-Treene-Verbandes und südwestlich der Eider“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Pahlen Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 14 im Luftbild (Maps, Stand Mai 2023)

Das 1,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 14 „Eiderhafenpark Pahlen“ liegt nordöstlich in Pahlen, nordöstlich der Fischerstraße sowie südöstlich des Eider-Treene-Verbandes.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 194, ein Teilstück von Flurstück 142/2, ein Teilstück des Flurstücks 198 (Fischerstraße) und Flurstück 195 der Flur 4 in der Gemeinde und Gemarkung Pahlen. Es wird zurzeit überwiegend als Lagerfläche, teils als Wohnmobilstellplatz und teils für Hafeninfrastuktur genutzt. Außerdem ist es umgeben von Bebauung, stellt aber mangels Bebauungszusammenhang keinen Innenbereich dar.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung der Ortslage von Pahlen. Nordöstlich grenzt ein Wohngebäude an, im Weiteren die Eider und der Hafen.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Es ist beabsichtigt, nordöstlich der Fischerstraße südöstlich des Geländes des Eider-Treene-Verbandes und westlich der Eider die touristische Entwicklung zu forcieren. Im Rahmen des Konzepts „Eiderhafenpark Pahlen“ (Anlage 10.1) sind diverse Campinghäuser, kleinere Mobilheime und ein Wohnmobilstellplatz vorgesehen. Darüber hinaus

soll das Hafengebäude durch ein Bistro und zusätzliche Sanitäreinrichtungen aufgewertet werden.

Zur Realisierung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 sowie die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Gemäß **Landesentwicklungsplan von 2021 (LEP 2021)** liegt die Gemeinde Pahlen zwischen den ländlichen Zentralorten Hennstedt, Tellingstedt und dem Unterzentrum Erfde im ländlichen Raum. Die Gemeinde Pahlen hat 1.160 Einwohner (Stand 31.12.2023).

Das Gemeindegebiet von Pahlen ist im LEP 2021 als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Südwestlich liegt der 10-km Umkreis des Mittelzentrums Heide.

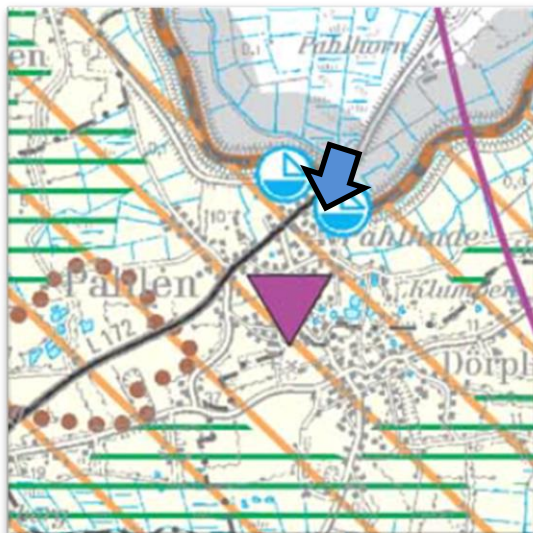


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Im **Regionalplan für den Planungsraum IV** von 2005 (RP IV 2005) wird der Gemeinde Pahlen eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugewiesen. Dargestellt sind außerdem zwei Sportboothäfen an der Eider.

Die Gemeinde gilt als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Südlich und westlich liegen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Zusätzlich prägt das Umland westlich der Gemeinde ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

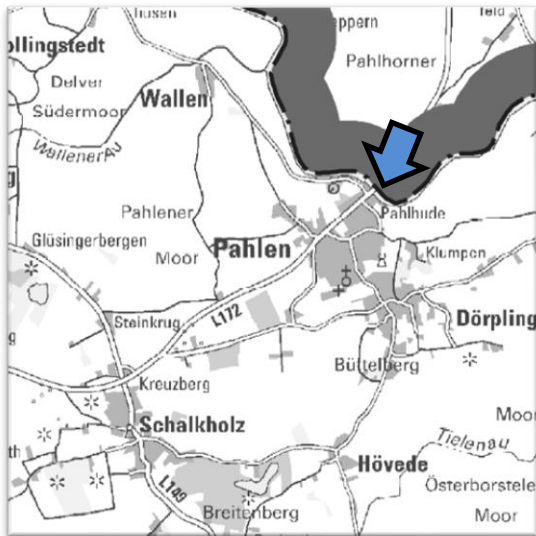


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III – West

Die **Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III – Sachthema Windenergie an Land** von 2020 sieht in näherer Umgebung zur Gemeinde Pahlen keine Windenergieanlagenstandorte oder Vorranggebiete für Windenergienutzung oder Repowering vor.

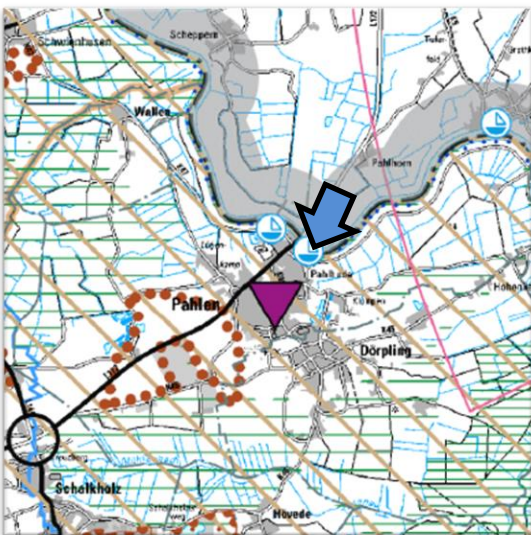


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2. Entwurf 2025)

Der 2. Entwurf des **Regionalplans für den Planungsraum III (RP III)** von 2025 weist für das Gebiet ähnliche Darstellungen wie der bisher gültige Regionalplan auf. Es wird der Gemeinde Pahlen eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugewiesen. Dargestellt sind auch östlich des Plangebiets die zwei Sportboothäfen an der Eider. Südwestlich liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

2.2 Landschaftsplanung

Nach Hauptkarte 1 des **Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum III** aus dem Jahr 2020 liegen südöstlich, südwestlich und nordwestlich der Ortslage Pahlen Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems als ‚Schwerpunktbereich‘ und ‚Verbundachse‘. Südöstlich von Pahlen befindet sich ein Europäisches Vogelschutzgebiet und ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und ein Naturschutzgebiet. Nordwestlich und südöstlich ist ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 (1) BNatSchG i. V. m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt.

Ein Wiesenvogelbrutgebiet liegt nordwestlich der Gemeinde und des Plangebiets. Entlang der westlichen Gemeindegrenze erstreckt sich ein Trinkwasserschutzgebiet gem. § 15 WHG i. V. m. § 4 LWG. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG größer 20 Hektar sind südöstlich, südwestlich und nordöstlich der Gemeinde vorzufinden.

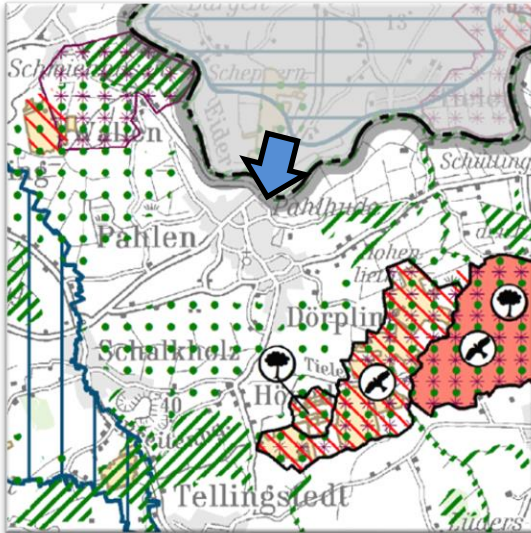


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 1 (2020)

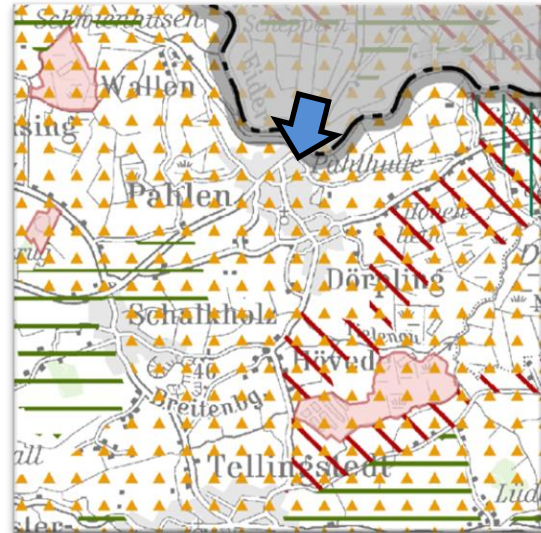


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 2 (2020)

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt die Gemeindefläche und somit auch das Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Darüber hinaus befindet sich südlich und südwestlich der Gemeinde eine historische Knicklandschaft. Östlich und südlich ist ein Gebiet vorgesehen, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Südöstlich, westlich und nordwestlich liegt je ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG.

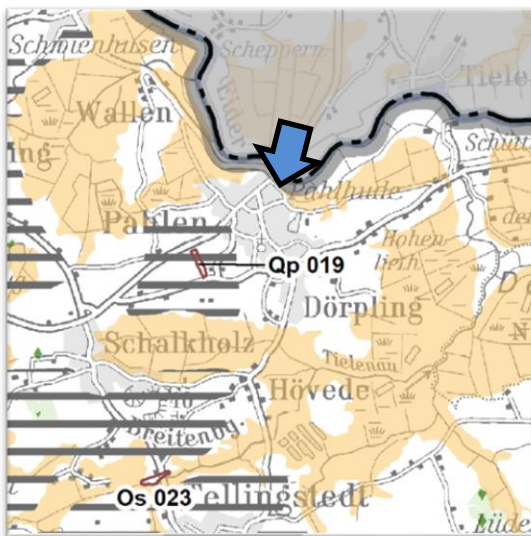


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 3 (2020)

Die Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III zeigt die Gemeinde Pahlen vor allem im Nordosten sowie Nordwesten umgeben von klimasensitiven Böden. Das Plangebiet selbst liegt auch im Bereich klimasensitiver Böden. Südlich und südwestlich der Gemeinde befinden sich oberflächennahe Rohstoffe (Sand und Kies).



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Bestand (1997)

Laut **Landschaftsplan – Bestand** - von 1997 ist das Plangebiet südöstlich und südwestlich von Gehölzstreifen und Feldgehölz umgeben. Durch das Gebiet hindurch verläuft ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gem. § 35 LNatSchG. Nordöstlich angrenzend befindet sich der Sportboothafen von Pahlen. Außerdem ist dort ein Parkplatz sowie eine Rasen- und Lagerfläche vorgesehen.



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan -Entwicklung- (2000)

Der Landschaftsplan – Entwicklung – (2000) zeigt ähnliche Darstellungen wie der des Bestandes. Das Plangebiet wird hier als Grünfläche für Erholungseinrichtungen wie Wanderwege oder Campingplätze vorgesehen. Die Eider ist eingetragen als eine Eignungsfläche für eine Hauptverbundachse für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Für die Gemeinde Pahlen liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 vor, der inzwischen mehrere Änderungen erhalten hat. Die 2. und 4. Änderung, die den Planbereich betreffen, wurden nicht umgesetzt.

Für das Plangebiet an der Eider ist die Aufstellung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1979 relevant. Hier wird das Gebiet als Sondergebiet -Wochenendhausgebiet- ausgewiesen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans weist einen Teilbereich des Plangebietes als Sondergebiet -Hafen- aus.

Im Hinblick auf die geplante Realisierung der touristischen Infrastruktur des Konzeptes „Eiderhafenpark“ (Campinghäuser, Mobilheime und Wohnmobilstellplätze) sowie der Aufwertung des Hafengeländes werden mit der Aufstellung der 11. Änderung des

Flächennutzungsplans die Sondergebiete als SO -Hafen- und SO -Camping- und Wochenendplatzgebiet- nach § 1 (2) Nr. 12 BauNVO ausgewiesen.

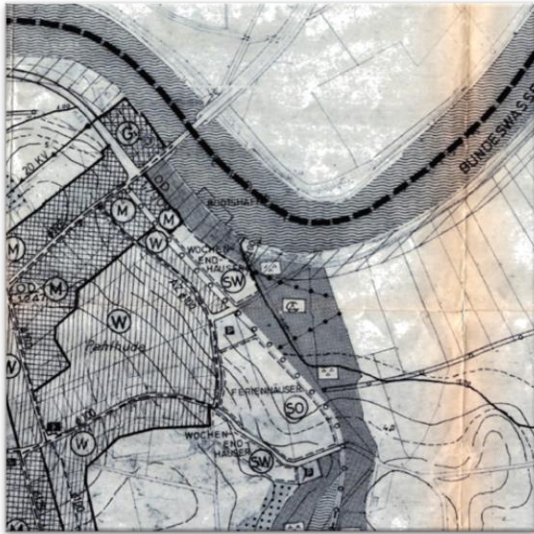


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (1979)



Abbildung 12: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (1982)

Zur Realisierung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 sowie die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Den Planungszielen entsprechend (vgl. Ziffer 1.1) werden im Plangebiet unterschiedliche Sondergebiete festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt (SO 1 -Camping- und Wochenendplatzgebiet-). Es gliedert sich in die drei Teilsondergebiete 1.1 -Campinghäuser-, SO 1.2 -Mobilheimplatz- sowie SO 1.3 -Wohnmobilplatz-.

Das Teilsondergebiet SO 1.1 -Campinghäuser- dient der Unterbringung von Campinghäusern bis zu 50 m² Grundfläche zuzüglich 10 m² Terrasse. In Teilsondergebiet SO 1.2 -Mobilheimplatz- sind Mobilheime bis zu 25 m² Grundfläche zulässig. Teilsondergebiet SO 1.3 -Wohnmobilplatz- umfasst Standflächen für Wohnmobile.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet -Hafen- (SO 2) festgesetzt und dient insbesondere der Unterbringung eines Hafengebäudes.

Im SO 2 -Hafen- sind Verwaltungs- und Versammlungsräume, Schank- und Speisewirtschaften inkl. Außengastronomie, ein Tourismusbüro, Sanitäreinrichtungen sowie Lagerräume zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Für den nördlichen Teil des Plangebietes (SO 2) wird eine Grundfläche von 250 m² festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt 1.

Im Teilsondergebiet SO 1.1 -Campinghäuser- wird eine maximal zulässige Grundfläche von 1.800 m² als Höchstmaß festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche im SO 1.2 -Mobilheimplatz- beträgt 150 m². Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt in beiden Teilsondergebieten ebenfalls 1. Für das SO 1.3 -Wohnmobilplatz- wird eine Grundfläche von 720 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet 2 -Hafen- darf durch Nebenanlagen, Wege und Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO um 250 m² überschritten werden. Im Teilsondergebiet SO 1.1. -Campinghäuser- ist eine Überschreitung der Grundfläche um 1.200 m² zulässig.

In den Teilsondergebieten SO 1.2 -Mobilheimplatz- und SO 1.3 -Wohnmobilplatz- kann die GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO überschritten werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der örtlichen Bebauung sowie dem Planungskonzept entsprechend wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Im SO 2 -Hafen- wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und lassen ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit in Bezug auf weitere bauliche Erweiterungen oder Umbaumaßnahmen zu.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Um die Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen sowie aus gestalterischen Gründen werden auf Grundlage des § 9 (4) BauGB sowie des § 86 Landesbauordnung (LBO) örtliche Bauvorschriften bezüglich der Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze, Wege und Zufahrten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Danach sind Stellplätze, Wege und Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² sind nicht zulässig.

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung der örtlichen Bauvorschriften stellt nach § 84 (1) Nr. 1 LBO eine Ordnungswidrigkeit dar.

3.5 Grünordnung

Das Plangebiet weist überwiegend Flächen mit geringer oder allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Die Biotopstrukturen sind stark von den aktuellen Nutzungen (Lagerfläche, Wohnmobilstellplatz und Hafeninfrastuktur) geprägt.

Die bestehenden Gehölzstrukturen auf dem gesamten Gelände sind teilweise mit Nistkästen versehen und weisen eine allgemeine bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Sie sollen größtenteils erhalten bleiben. Lediglich der Baum mit einem Stammdurchmesser von 60 cm im Bereich des SO 1.3 -Wohnmobilstellplatz- kann im Zuge der Planung nicht erhalten werden und muss gefällt werden. Der Ausgleich für diese Gehölzbeseitigung erfolgt durch die entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen Anpflanzungen neuer Bäume.

Entlang der südöstlichen sowie der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft abschnittsweise ein Graben, der aufgrund seines Bewuchses mit Schilfgras eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist.

Im Nordwesten grenzt die Eider an das Plangebiet an. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein einzelnes Wohngebäude an der Eider und es grenzen Grünlandflächen an. Auch im Osten des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen.

Südlich des Plangebietes verläuft die Straßenverkehrsfläche der Fischerstraße. Ferner grenzt Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich das Gelände des Eider-Treene-Verbandes.

Mit den im Folgenden aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist beabsichtigt, vorhandene Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes zu bewahren sowie die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

3.5.1 Private Grünfläche

Im Nordosten des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit einer Größe von 20 m² festgesetzt. Diese dient dem Erhalt der hier bereits vorhandenen Grünfläche.

3.5.2 Neuanlage und Erhalt von Hecken und Bäumen

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebiets (Fischerstraße) ist innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- zur Einbindung in das Landschaftsbild eine Hecke

anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufenden Meter Hecke sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzenarten sind der ‚Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteiner Knicks – Schlehen-Hasel-Knicks‘ des Knickerlasses (Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz; Kiel 2017) zu entnehmen.

Dies wären u.a.:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Hasel (*Corylus avellan*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Eine Bepflanzung mit nichteinheimischen Gehölzen, wie etwa Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) und Thuja (*Thuja*), ist nicht zulässig.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume bleiben erhalten. Lediglich im Bereich des SO 1.3 -Wohnmobilplatz- kann ein Einzelbaum (Ø 0,60 m) nicht erhalten werden.

Daher und zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild sind entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze im SO 1.1 -Campinghäuser- drei heimische und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm als Ersatzbaumpflanzungen vorgesehen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

Im Falle von unvermeidlichen Abgängen der Anpflanzungen durch Fällung oder Krankheit sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle vorzunehmen.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist bei der Planung und der Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

3.5.3 Erhalt von Gewässern

Die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern -Graben- entlang der östlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Osten des Plangebietes sowie im SO 1.1 -Campinghäuser- dient dem Erhalt der hier vorhandenen Entwässerungsgräben.

3.5.4 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d.h. zur Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten, zu treffen. Für den Geltungsbereich des

Bebauungsplans Nr. 14 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (vgl. Anlage 10.2).

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potenzialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt. Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und der potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden.

„Das Vorkommen **bodenbrütender Vogelarten** der Offenlandschaften im Geltungsbereich ist nicht wahrscheinlich. Mit allgemein weit verbreiteten und ungefährdeten Arten ist jedoch temporär zu rechnen. Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, wird empfohlen die Schutzfristen für heimische Bodenbrüter (Brut- und Setzzeit) zu berücksichtigen. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 15. August. Damit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Mit dem Beginn des Vorhabens vor der Brutzeit heimischer Bodenbrüter kann davon ausgegangen werden, dass potenzielle Fortpflanzungsstätten noch nicht besetzt wurden, so dass ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) nicht vorliegt.

Fällt der Maßnahmenbeginn in die Zeit zwischen dem 01. März und 15. August, sind rechtzeitig geeignete Vergrämungsmaßnahmen (Flutterband) vorzunehmen. Die Bauflächen sind vor Beginn zu begutachten und ein geeigneter Nachweis, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen. Damit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vorkommen von **Gehölzfreibrütern sowie Gehölzhöhlenbrütern** sind potenziell im Plangebiet möglich.

Um bei der geplanten Gehölzbeseitigung im Westen des Plangebietes (SO 1.3 - Wohnmobilplatz-) ein Verstoß gegen die Verbote Nr. 1 bis Nr. 3 (§ 44 (1) BNatSchG) ausschließen zu können, sind die Schutzfristen laut § 39 (5) BNatSchG bei der Pflege und dem Entfernen der Gehölze zu beachten. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. In dieser Zeit ist es verboten, Bäume und Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Mit der Beachtung dieser Vorschriften wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsgebot Rechnung getragen.

Bei Beachtung der genannten Schutzfristen ist davon auszugehen, dass Nistplätze in den zu beseitigenden Gehölzbeständen im Plangebiet noch nicht belegt sind und somit ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG auszuschließen ist.

Sind Gehölze während des Zeitraums vom 01. März bis 30. September zu roden, ist der Kontakt mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde herzustellen und eine Fällgenehmigung für die betroffenen Gehölze zu beantragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 umfasst mit dem Bestandsgebäude im SO 2 -Hafen- im Nordwesten des Geltungsbereiches sowie den Containern der Kanu-Station im Westen des Plangebietes Gebäudebestände, die durch allgemein vorkommende und an anthropogene Lebensstätten angepasste **Gebäudebrüter** als Habitate genutzt werden könnten. An dem Bestandsgebäude im SO 2 -Hafen- sind darüber hinaus bereits zwei Nistkästen angebracht, die durch europäische Vogelarten genutzt werden können.

Im Rahmen des Vorhabens kann ein Verstoß gegen die Verbote Nr. 1 bis 3 (§ 44 (1) BNatSchG) ausgeschlossen werden, wenn die Schutzfristen laut § 39 (5) BNatSchG eingehalten werden. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Ein Abriss / Umbau von Bestandsgebäuden wird daher nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres empfohlen.

Bei Beachtung der genannten Schutzfristen ist davon auszugehen, dass Nistplätze an vorhandenen Gebäuden im Plangebiet nicht besetzt sind und somit ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG auszuschließen ist.

Sind Gebäude außerhalb des genannten Zeitraums (01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres) zwecks Erschließung zu beseitigen, ist der Nachweis zu erbringen, dass Besatz durch Gebäudebrüter nicht vorliegt sowie ggf. eine Abrissgenehmigung zu erwirken.

Die am Bestandsgebäude im SO 2 -Hafen- vorhanden Nistkästen sind innerhalb des Zeitraums 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres abzunehmen und in den westlich oder südlich des Bestandsgebäude befindlichen Gehölzbeständen wieder zu installieren.

Im Rahmen dieser Potentialabschätzung stellte sich des Weiteren heraus, dass von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Amphibien, Reptilien sowie Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Gefäßpflanzen aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen ist. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes dieser Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nach aktuellem Stand nicht erforderlich.“

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind insoweit folgende Vermeidungsmaßnahmen zwingend zu berücksichtigen:

Vogelschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände Nr. 1 bis 2 gemäß § 44 (1) BNatSchG für bodenbrütende Vogelarten ist eine Bauzeitenregelung unter Berücksichtigung der Brut- und Setzzeit vom 01. März bis zum 15. August vorzusehen. Mit dem Beginn des Vorhabens vor der Brutzeit kann davon ausgegangen werden, dass potentielle Fortpflanzungsstätten noch nicht besetzt wurden, so dass ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) nicht vorliegt.

Fällt der Maßnahmenbeginn in die Zeit zwischen dem 01. März und 15. August (Schwerpunkt der Brutzeit der heimischen Bodenbrüter), sind rechtzeitig geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z. B. Flatterband) vorzunehmen. Die Bauflächen sind vor Baubeginn zu begutachten und ein geeigneter Nachweis, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen. Damit kann ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) ausgeschlossen werden.

Die Gehölzbestände im Bereich des gesamten Plangebietes sind als geeignete Habitate für gehölzbrütende Vogelarten anzusprechen. Um bei der geplanten Beseitigung des Baumes im SO 1.3 (Ø 60 cm) einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, wird zum Schutz von Gehölzbrütern auf die Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG hingewiesen. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. In dieser Zeit ist es verboten, Bäume und Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Sollte die Beseitigung des Baumes innerhalb der Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG notwendig sein, so ist die zuständige UNB zu kontaktieren und eine Fällgenehmigung zu beantragen, um einen Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 und Nr. 2 auszuschließen.

Gebäudebrüter

Ein Hinweis auf gebäudebrütende Vogelarten wurde im Rahmen der Ortsbegehung an der bestehenden Bausubstanz im Plangebiet nicht festgestellt. Eine Nutzung des Bestandsgebäudes im SO 2 -Hafen- durch gebäudebrütende Vogelarten ist dennoch potenziell möglich.

Im Rahmen des Vorhabens kann ein Verstoß gegen die Verbote Nr. 1 bis 3 (§ 44 (1) BNatSchG) ausgeschlossen werden, wenn die Schutzfristen laut § 39 (5) BNatSchG eingehalten werden. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Ein Abriss / Umbau von Bestandsgebäuden wird daher nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres empfohlen.

Bei Beachtung der genannten Schutzfristen ist davon auszugehen, dass Nistplätze an vorhandenen Gebäuden im Plangebiet nicht besetzt sind und somit ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG auszuschließen ist.

Sind Gebäude außerhalb des genannten Zeitraums (01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres) zwecks Erschließung zu beseitigen, ist der Nachweis zu erbringen, dass Besatz durch Gebäudebrüter nicht vorliegt sowie ggf. eine Abrissgenehmigung zu erwirken.

Die am Bestandsgebäude im SO 2 -Hafen- vorhandenen Nistkästen sind innerhalb des Zeitraums 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres abzunehmen und in den westlich oder südlich des Bestandsgebäude befindlichen Gehölzbeständen wieder zu installieren.

3.5.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die folgenden Minimierungsmaßnahmen zu nennen:

- Bebauung und Versiegelung werden durch Festsetzung der bebaubaren Grundfläche (GR) im Baugebiet auf das notwendige Maß begrenzt.
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird zur Einbindung in die Bestandsbebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt.
- Der Niederschlagsabfluss der Gebäudedächer wird flächig versickert und gelangt über den Grundwasserleiter in die Eider und wird so dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.
- Das Niederschlagswasser der befestigten Freiflächen ist flächig zu versickern.
- Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren, wird eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Wege und Stellplatzbefestigungen nur in wasserdurchlässigem Material zulässig sind. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² sind nicht zulässig.
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 (1) LBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Schottergärten sind unzulässig.
- Die bestehenden Gehölzstrukturen bleiben größtenteils erhalten. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920, RAS-LP-4 zu sichern.
- Bei krankheitsbedingten Abgängen oder unvermeidbaren Fällungen des zu erhalten festgesetzten Baums ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum zu pflanzen.
- Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Gehölzpflanzungen (Hecken und Einzelbäume) vorgenommen.
- Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gemäß Ziffer 3.5.4 sind zu berücksichtigen.

3.5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der genannten Minimierungsmaßnahmen ist die Umsetzung der Planung mit einem Eingriff verbunden. Es sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden / Fläche zu erwarten, da Freifläche erstmalig in Anspruch genommen und Flächen neu

versiegelt bzw. überbaut werden können, welche sich derzeit noch in landwirtschaftlicher Nutzung befinden.

Zur Kompensation des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffs in das Schutzgut Boden ist ein Ausgleich erforderlich.

Mit der Festsetzung der Grundfläche (GR) wird die maximal zulässige Flächengröße für Versiegelung und Bebauung in den Bauflächen bestimmt. Die Grundfläche kann gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen im SO 1.1 -Campinghäuser- um bis zu 1.200 m² und im SO 2 -Hafen- um bis zu 250 m² überschritten werden. In den Teilsondergebieten SO 1.2 -Mobilheimplatz- und SO 1.3 -Wohnmobilplatz- kann die GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO überschritten werden.

Von der maximal zulässigen Flächenversiegelung ist bei der Eingriffsbilanzierung auszugehen.

Gemäß des gemeinsamen Runderlasses ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Az.: V 531-5310.23 vom 09.12.2013) ist für die Bodenversiegelung auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,3 anzusetzen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit den Containern der Kanu-Station und dem Bestandsgebäude im SO 2 -Hafen- bereits überbaute / versiegelte Flächen (insgesamt 240 m²), die bei der Ausgleichsberechnung abgezogen werden. Für die bereits versiegelten Straßenverkehrsflächen (2.700 m²) ist kein Ausgleich erforderlich.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf für die zulässigen Versiegelungen (vgl. Tab. 1).

Die über die Planung ermöglichte Gesamtversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen in den Teilsondergebieten sowie unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen insgesamt 8.050 m². Nach Abzug der bereits vorhandenen versiegelten Flächen ergibt sich eine Zusatzversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 von überschlägig **5.110 m²**.

Tabelle 1: Ausgleichsbedarf für die zulässige Versiegelung

		GR + Überschreitung	zulässige Versiegelung	Ausgleichs- verhältnis	erforderlicher Ausgleich
SO 1 -Camping- und Wocheplatzgebiet-	SO 1.1 -Campinghäuser-	1.800 m ² + 1.200 m ²	3.000 m ²	1 : 0,5	1.500 m ²
	SO 1.2 -Mobilheimplatz-	150 m ² + 50 %	230 m ²	1 : 0,5	120 m ²
	SO 1.3 -Wohnmobilplatz- <i>bereits versiegelte Fläche</i>	720 m ² + 50 %	1.080 m ² <i>- 60 m²</i>	1 : 0,3	310 m ²
SO 2 -Hafen- <i>bereits versiegelte Fläche</i>		250 m ² + 250 m ²	500 m ² <i>- 180 m²</i>	1 : 0,5	160 m ²
Verkehrsflächen	privat (Bestand)	820 m ²	bereits versiegelt kein Ausgleich nötig		
	öffentlich (Bestand)	1.880 m ²	bereits versiegelt kein Ausgleich nötig		
	Stellplätze Fischerstr.	400 m ²	400 m ²	1 : 0,5	200 m ²
	Rad- und Fußweg	140 m ²	140 m ²	1 : 0,3	40 m ²
			5.110 m²		≈ 2.330 m²

Zur Kompensation des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffs in das Schutzgut Boden (Flächenversiegelung) ist ein Ausgleich von überschlägig insgesamt **2.330 m²** erforderlich.

Der Ausgleich wird extern im Rahmen des Ökokontos Akz.: 680.01/2/4/156 der Firma ecodots GmbH im Kreis Dithmarschen im Naturraum Geest erbracht.

Bei dem Ökokonto handelt es sich um die Flurstück 76 und 77 der Flur 2 sowie um die Flurstücke 11 und 31 der Flur 15 in der Gemeinde und Gemarkung Pahlen. Ziel des Entwicklungskonzeptes für die Ökokontofläche ist die Entwicklung von gesetzlich geschütztem Dauergrünland. Durch die geplante Vernässung der Flächen werden auch Wiesenvögel und Amphibien gefördert.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird im Bereich des SO 1.3 -Wohnmobilplatz- ein Einzelbaum mit einem Stammdurchmesser von 60 cm beseitigt.

Der Ausgleich wird analog zum Knickerlass erbracht. Demnach bemisst sich die Anzahl der neu zu pflanzenden Ersatz-Bäume beim Ausgleich für die Fällung von Überhältern am Stammumfang des zu beseitigenden Baumes. Hierbei sind folgende Mindestausgleichswerte gemäß Knickerlass (MELUR 2017, Kap. 5.2.3) einzuhalten:

Bis 100 cm Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 / 14 cm zu pflanzen. Für jede weitere 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes ist je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Bezogen auf den Stammdurchmesser ergibt sich daraus, dass der Verlust eines Baumes mit einem Stammdurchmesser von mindestens ca. 0,3 m (Stammdurchmesser gemessen in einem Meter Höhe) mit der Pflanzung eines Ersatzbaumes auszugleichen ist. Für jede weitere 15 cm Stammdurchmesser des zu fällenden Baumes ist je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorgesehen.

Die Fällung des Einzelbaumes im SO 1.3 -Wohnmobilplatz- ist somit durch Pflanzung von mindestens **3 Ersatzbäumen** in der Pflanzqualität Stammmindestumfang 12 / 14 cm auszugleichen.

Die Ersatzbaumpflanzungen sind im Plangebiet entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen.

3.6 Schutzstreifen an Gewässern

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Eider. Im SO 2 -Hafen- sowie im SO 1.2 -Mobilheimplatz- ist ein Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 35 LNatSchG zu beachten.

Demnach dürfen an Gewässern erster Ordnung [...] bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 35 (2) LNatSchG).

Von dem Verbot können gemäß § 35 (4) Nr. 4 LNatSchG Ausnahmen zugelassen werden. Hierfür wird parallel zur Veröffentlichung der Planunterlagen ein gesonderter Antrag auf Befreiung bei der zuständigen UNB gestellt.

3.7 Hochwasserrisikogebiet Flusshochwasser

Teile des SO 2 -Hafen- befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes für Flusshochwasser an der Eider, welches gem. Kap. 6.5.1 LEP-VO 2021 zu den Vorranggebieten für den vorbeugenden Binnenhochwasserschutz gehört. Die Belange des Binnenhochwasserschutzes haben hier Vorrang gegenüber konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen.

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreis Dithmarschen (E-Mail vom 16.05.2025) ist das Plangebiet aus Sicht des Binnenhochwasserschutzes nicht gefährdet. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Umbau-/ Anbaumaßnahmen des Bestandsgebäudes im SO 2 -Hafen-.

3.8 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Nordwestlich des Plangebiets liegt ein Betriebshof des Eider-Treene-Verbandes. Hier befindet sich eine Werkstatt zur Reparatur von LKW, Baggern sowie Großpumpen und Schöpfwerken. Die genannten Großgeräte werden per LKW / Tieflader über die an der westlichen Plangebietsgrenze verorteten privaten Straßenverkehrsfläche angeliefert.

Im Plangebiet muss daher aufgrund des Schwerlastverkehrs zeitweise mit Schallimmissionen gerechnet werden.

Für das dem Betriebshof des Eider-Treene-Verbandes nächstgelegene Teilsondergebiet SO 1.3 -Wohnmobilplatz- wird ein geringerer Schutzanspruch als für die Teilsondergebiete SO 1.1 und SO 1.2 zugrunde gelegt. Darüber hinaus sind bislang bei dem vorhanden Wohnmobilstellplatz keine Konflikte aufgetreten.

Bei der geplanten Anordnung der störungsempfindlichen Nutzungen (SO 1.1. -Campinghäuser- & SO 1.2 -Mobilheimplatz-) Richtung Osten und dem dabei eingehaltenen Abstand von 50,0 m ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch Gewerbelärm zu rechnen.

Verkehrslärm

Das Gebiet ist über die Fischerstraße an die Hauptstraße (L 172) angebunden. Diese Straße verzeichnet einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 3.554 Fahrzeugen (vgl. Verkehrsmengenkarte 2015 des Landes Schleswig-Holstein). Aufgrund des Abstandes sind relevante Verkehrslärmimmissionen nicht zu erwarten. Gleiches gilt für den Schiffsverkehr, der fast vollständig im touristischen Bereich liegt.

Durch das Bootshaus und den Hafenbetrieb ist nur mit einem geringfügig erhöhten Schallaufkommen zu rechnen, dass maßgeblich durch die Stellplatzanlage und ggf. die Außengastronomie bestimmt wird.

Geruchsmissionen

In der näheren Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Höfe. Geruch initiiierenden Quellen sind neben Landwirtschaft im Umfeld nicht erkennbar.

3.9 Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Im Plangebiet selbst sind Störfallbetriebe nicht zulässig.

3.10 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb Archäologischer Interessengebiete. Auswirkungen auf archäologische Denkmäler sind daher derzeit nicht erkennbar.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

3.11 Altlasten

Für Teile des Plangebietes liegen im Boden- und Altlastenkataster des Kreis Dithmarschen Informationen vor, wonach das Flurstück 194 der Flur 4 in der Gemeinde und Gemarkung Pahlen als altlastenverdächtige Fläche zu bewerten ist. Es handelt sich bei dem Flurstück um das Betriebsgelände einer ehemaligen Ziegelei.

Im Rahmen einer Kontaminationsuntersuchung durch das BÜRO ZIEGENMEYER UMWELT-GEOTECHNIK wurde eine detaillierte Prüfung möglicher Beeinträchtigungen durch in der Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage 10.4) festgestellten geringfügigen Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) der oberflächennahen Bodenbereiche durchgeführt. Diese Untersuchung liegt der Begründung als Anlage 10.3 bei.

Der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen wurde durch die ausgeführten Untersuchungen nicht bestätigt. Aus gutachterlicher Sicht sind Gefährdungen der Wirkungspfade Boden – Grundwasser und Boden – Mensch nicht zu befürchten.

In den oberflächennahen Auffüllungen (Bauschuttreste) und dem Oberboden wurden jedoch Hinweise auf entsorgungsrelevante Belastungen angetroffen, die bei Baumaßnahmen bei einem Bodenaushub bodenspezifisch zu separieren und entsprechend zu entsorgen sind.

Sofern bei Erdarbeiten auffällige Bodenverfärbungen oder sonstige Hinweise auf Altlasten gefunden werden, ist das Benehmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises herzustellen.

Auf das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) sowie auf die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird an dieser Stelle verwiesen.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt nördlich der Fischerstraße und wird über diese erschlossen. Eine weitere Erschließung erfolgt über den östlich gelegenen Deichweg und die Eiderstraße. Das Plangebiet ist über die Fischerstraße an den Ortskern von Pahlen und ferner an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zur Nutzung der Slipanlage sowie auf einem Abschnitt entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze als Zufahrt für das dort gelegene Wohngebäude private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Östlich angrenzend an die private Straßenverkehrsfläche im Westen sowie südlich des SO 1.3 -Wohnmobilplatz- und entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze werden öffentliche Straßenverkehrsflächen als Zufahrten sowie Pkw-Parkplätze festgesetzt.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze schafft eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg eine Anbindung des westlichen Plangebietes an den ‚Deichweg‘, der zu Naherholungszwecken entlang der Eider genutzt werden kann.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen sichergestellt.

Das im SO 2 -Hafen- befindliche Bestandsgebäude (Fischerstraße Nr. 17) ist bereits über einen Hausanschluss an die Trinkwasserversorgung angebunden. Der Hausanschluss erfolgt über Abzweigung der Hausanschlussleitung von dem nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Wohnhauses (Fischerstraße Nr. 15). Die Hausanschlussleitung für die genannten Gebäude verläuft zentral durch das Plangebiet.

Die Rohrleitungen dürfen laut Auskunft des Wasserverbandes Norderdithmarschen nicht überbaut werden oder müssen kostenpflichtig umgelegt werden. Bäume und stark- sowie tiefwurzelnende Sträucher dürfen in dem vorgenannten Bereich nicht gepflanzt werden.

Weitere Leitungen innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden und sind im Zuge der Erschließung herzustellen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Kreis Dithmarschen und der örtlichen Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist die Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen

Verkehrsflächen (2018/4)“ der DVGW, DFV sowie der AGBE Bund sowie die annähernd gleichlautende DVGW-Information Wasser Nr. 99 aus November 2018 zu beachten. Der nächstgelegene Hydrant (1563) verfügt über eine entnehmbare Löschwassermenge zwischen 48 m³/h bis 96 m³/h und befindet sich in der Fischerstraße auf Höhe der Bebauung Nr. 12. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 wird vom Wasserverband Norderdithmarschen eine theoretische Löschwassermenge von 48 m³/h bis 96 m³/h angegeben.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas ist durch die Schleswig-Holstein-Netz AG möglich. Entsprechende Leitungen sind bereits im Plangebiet vorhanden und können bei Bedarf erweitert werden.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist im SO 1.1 -Campinghäuser- befindet sich eine Trafostation. Darüber hinaus ist südlich des SO 1.3 -Wohnmobilplatz- eine Ladestation für E-Fahrzeuge vorhanden.

Die Telekommunikation soll durch Anschluss an das örtliche Glasfasernetz sichergestellt werden.

5.2 Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das gemeindliche Abwassernetz der Schleswig Abwasser GmbH. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal der Fischerstraße eingeleitet und der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

Zur Prüfung der Möglichkeit einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt, welches Auskunft über die Baugrundverhältnisse sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens gibt. Das Bodengutachten liegt der Begründung bei (vgl. Anlage 10.4).

Die Baugrunduntersuchung der Erwatec Arndt Ingenieurgesellschaft mbH vom 06.07.2023 hat ergeben, dass die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend gegeben ist. Die angetroffenen Schichten sind aufgrund versickerungsunfähiger Ablagerungen und des angetroffenen hohen Wasserstandes nicht zur Versickerung geeignet.

Auch wenn das vorliegende Baugrundgutachten der Erwatec Arndt Ingenieurgesellschaft mbH denkbar ungünstige Untergrundverhältnisse aufzeigt (Klei-, Schluff- und Torfböden unter 1,20 m bis 2,20 m mächtigen Auffüllungen bei Grundwasserständen von 0,80 m bis 2,60 m unter Gelände) soll das Niederschlagswasser vor Ort flächig versickert werden (vgl. Abwasserbeseitigung, Anlage 5). Auch im jetzigen Zustand vor der Erschließung versickert das Regenwasser in der Fläche und gelangt dann über den Grundwasserleiter in die Eider.

Die Tiny-Häuser erhalten keine Wasserfassung. Der Niederschlagsabfluss von dem Dach des WC-Gebäudes wird flächig versickert. Ein Regenwasserkanal ist in keinem Bereich vorgesehen.

Die Wohnmobilstellplätze werden nicht befestigt. Die geplante Erschließung sieht in den Verkehrsflächen und Stellplätzen wassergebundene Befestigungen vor. Dazu sind Stellplätze, Wege und Zufahrten in den Sondergebieten nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

Da kein Regenwasser gefasst wird, handelt es sich laut Aussage der Unteren Wasserbehörde des Kreis Dithmarschen (Anfrageantwort vom 11.07.2023) nicht um Abwasser und es Bedarf dann keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Weiterhin fällt der B-Plan Nr. 14 mit dem geplanten Gebäude im SO 2 -Hafen- mit einer Grundfläche von 250 m² zuzüglich 250 m² Überschreitung unter die Bagatellgrenze von 1.000 m². Es ist demnach kein A-RW 1-Nachweis erforderlich.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt und erfolgt zurzeit durch die Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH. Der im Plangeltungsbereich anfallende Müll ist zur Abholung an die Fischerstraße zu bringen.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte private Straßenverkehrsfläche befindet sich im Eigentum des Eider-Treene-Verbandes, welcher westlich des Plangebietes einen Betriebshof unterhält.

Der übrige Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Der Bereich SO 1.1 -Campinghäuser- und das SO 1.2 -Mobilheimplatz- sind langfristig zur Verpachtung vorgesehen.

7. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung einschließlich der in diesem Zusammenhang notwendigen Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen trägt die Gemeinde.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 14.100 m² und gliedert sich wie folgt:

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

		Fläche in m ²	Fläche in %
SO 1 -Camping- und -Wocheendplatzgebiet-	SO 1.1 -Campinghäuser-	6.970	50,0
	SO 1.2 -Mobilheimplatz-	870	6,2
	SO 1.3 -Wohnmobilplatz-	1.090	7,7
SO 2 -Hafen-		1.790	12,7
Straßen- verkehrsfläche	öffentlich	2.370	16,8
	privat	820	5,8
	Fuß- und Radweg	140	1,1
private Grünfläche		20	0,1
Fläche für Versorgungsanlagen -Trafostation-		30	0,2
gesamt		14.100	100,0

9. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (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 und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9.1 Inhalte und Ziele

9.1.1 Angaben zum Standort

Das 1,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 14 „Eiderhafenpark Pahlen“ liegt nordöstlich in Pahlen, nordöstlich der Fischerstraße sowie südöstlich des Eider-Treene-Verbandes.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 194, ein Teilstück von Flurstück 142/2, ein Teilstück des Flurstücks 198 (Fischerstraße) und Flurstück 195 der Flur 4 in der Gemeinde und Gemarkung Pahlen. Es wird zurzeit überwiegend als Lagerfläche, teils als Wohnmobilstellplatz und teils für Hafeninfrastuktur genutzt. Außerdem ist es umgeben von Bebauung, stellt aber mangels Bebauungszusammenhang keinen Innenbereich dar.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung der Ortslage von Pahlen. Nordöstlich grenzt ein Wohngebäude an, im Weiteren die Eider und der Hafen.

9.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Gemeinde Pahlen beabsichtigt den Bereich nordöstlich der Fischerstraße südöstlich des Geländes des Eider-Treene-Verbandes und westlich der Eider für die touristische Entwicklung zu forcieren. Im Rahmen des Konzepts ‚Eiderhafenpark‘ sind diverse Campinghäuser, kleinere Mobilheime und ein Wohnmobilstellplatz vorgesehen. Darüber hinaus soll das Hafengebäude durch ein Bistro und zusätzliche Sanitäreinrichtungen aufgewertet werden.

Planungsziel für das Gebiet ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO im Bereich der bereits bestehenden Hafeninfrastuktur sowie im übrigen Bereich des Plangebietes die Ausweisung eines der Erholung dienenden Sondergebietes nach § 10 BauNVO.

Das der Erholung dienende Sondergebiet -Camping- und Wochenendplatzgebiet- (SO 1) gliedert sich in die drei Teilsondergebiete 1.1 -Campinghäuser-, SO 1.2 -Mobilheimplatz- sowie SO 1.3 -Wohnmobilplatz-.

Das Teilsondergebiet SO 1.1 -Campinghäuser- dient der Unterbringung von Campinghäuser bis zu 50 m² Grundfläche zuzüglich 10 m² Terrasse. In Teilsondergebiet SO 1.2 -Mobilheimplatz- sind Mobilheime bis zu 25 m² Grundfläche zulässig. Teilsondergebiet SO 1.3 -Wohnmobilplatz- umfasst Standflächen für Wohnmobile.

Das Sonstige Sondergebiet -Hafen- (SO 2) dient der Unterbringung eines Hafengebäudes sowie der Unterbringung von zu touristischen Zwecken genutzter Infrastruktur, wie Verwaltungs- und ein Versammlungsraum, eine Schank- und Speisewirtschaft mit Außengastronomie, einem Tourismusbüro, Sanitäreinrichtungen sowie Lagerräumen.

Für das SO 2 -Hafen- wird eine Grundfläche von 250 m² festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt 1.

Im Teilsondergebiet SO 1.1 -Campinghäuser- wird eine maximal zulässige Grundfläche von 1.800 m² als Höchstmaß festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche im SO 1.2 -Mobilheimplatz- beträgt 150 m². Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt in beiden Teilsondergebieten ebenfalls 1. Für das SO 1.3 -Wohnmobilplatz- wird eine Grundfläche von 720 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet 2 -Hafen- darf durch Nebenanlagen, Wege und Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO um 250 m² überschritten werden. Im

Teilsondergebiet SO 1.1. -Campinghäuser- ist eine Überschreitung der Grundfläche um 1.200 m² zulässig.

In den Teilsondergebieten SO 1.2 -Mobilheimplatz- und SO 1.3 -Wohnmobilplatz- kann die GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO überschritten werden.

Im Nordosten des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit einer Größe von 20 m² festgesetzt. Diese dient dem Erhalt der hier bereits vorhandenen Grünfläche.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebiets (Fischerstraße) ist innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- zur Einbindung in das Landschaftsbild eine Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume bleiben erhalten. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze im SO 1.1 -Campinghäuser- ist die Anpflanzung von drei heimischen und standortgerechten Laubbäumen vorgesehen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

Die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern -Graben- entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze im SO 1.1 -Campinghäuser- dient dem Erhalt der hier vorhandenen Entwässerungsgrabens.

9.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Eiderhafenpark Pahlen“ umfasst eine Fläche von etwa 1,4 ha.

Davon entfallen 8.930 m² auf das der Erholung dienende Sondergebiet SO 1 -Camping- und Wochenendplatzgebiet- und 1.790 m² auf das Sonstige Sondergebiet SO 2 -Hafen-. Die Straßenverkehrsflächen nehmen 3.330 m² ein. Eine private Grünfläche wird auf 20 m² festgesetzt und 30 m² werden von einer Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) eingenommen.

Von der maximal zulässigen Flächenversiegelung ist bei der Eingriffsbilanzierung auszugehen.

9.1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

9.1.4.1 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind unter anderem in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan beschrieben.

Tiere und Pflanzen, Biotope

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."

Darüber hinaus heißt es in § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen werden in § 39 (5) BNatSchG Schutzfristen für Beseitigung von Gehölzen dargelegt. Demnach ist es verboten,

„Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen [...].“

In § 44 (1) BNatSchG sind Zugriffsverbote für den Schutz von besonders oder streng geschützten Arten formuliert. Danach ist es verboten,

- „1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Natura 2000-Gebiete

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG. Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

„Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie [...] geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.“

Boden / Fläche

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 a (2) des Baugesetzbuches fest:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen [...] Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz in § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.“

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz in § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

„Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.“

Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

Klima / Luft

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen [...]; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.“

Landschaft

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich "die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft" auf Dauer zu sichern.

Mensch und Gesundheitsschutz

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm. Für die Bewertung der Geruchsbelastung ist die TA-Luft maßgebend.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgüter sind Denkmale zu berücksichtigen.

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege

„dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. [...]. Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“

9.1.4.2 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan

Gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein (2021) liegt die Gemeinde Pahlen zwischen den ländlichen Zentralorten Hennstedt, Tellingstedt und dem Unterzentrum Erfde im ländlichen Raum. Die Gemeinde Pahlen hat 1.153 Einwohner (Stand 31.12.2021).

Das Gemeindegebiet von Pahlen ist im LEP 2021 als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Südwestlich liegt der 10km-Umkreis des Mittelzentrums Heide.

Regionalplan Planungsraum IV

Im Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 (RP IV 2005) wird der Gemeinde Pahlen eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugewiesen. Dargestellt sind außerdem zwei Sportboothäfen an der Eider.

Die Gemeinde Pahlen gilt als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Schwerpunktbereiche bzw. Kernbereiche für Tourismus weist der aktuell gültige RP IV nicht aus. Südlich und westlich liegen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Zusätzlich prägt das Umland westlich der Gemeinde ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Der Regionalplan für den Planungsraum III – West (Windenergie an Land) von 2020 sieht in näherer Umgebung zur Gemeinde Pahlen keine Windenergieanlagenstandorte oder Vorranggebiete für Windenergienutzung oder Repowering vor.

Der 2. Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (RP III) von 2025 weist für das Gebiet ähnliche Darstellungen wie der Landesentwicklungsplan auf. Es wird der Gemeinde Pahlen eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugewiesen. Dargestellt sind auch östlich des Plangebiets die zwei Sportboothäfen an der Eider. Südwestlich liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Landschaftsrahmenplan

Nach Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum III (LRP III) aus dem Jahr 2020 liegen südöstlich, südwestlich und nordwestlich der Ortslage Pahlen Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems als 'Schwerpunktbereich' und 'Verbundachse'. Südöstlich von Pahlen befindet sich ein Europäisches Vogelschutzgebiet und ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) sowie ein Naturschutzgebiet. Nordwestlich und südöstlich ist ein

Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 (1) BNatSchG i. V. m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt.

Ein Wiesenvogelbrutgebiet liegt nordwestlich der Gemeinde und des Plangebiets. Entlang der westlichen Gemeindegrenze erstreckt sich ein Trinkwasserschutzgebiet gem. § 15 WHG i. V. m. § 4 LWG. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG größer 20 Hektar sind südöstlich, südwestlich und nordöstlich der Gemeinde vorzufinden.

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt die Gemeindefläche und somit auch das Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Darüber hinaus befindet sich südlich und südwestlich der Gemeinde eine historische Knicklandschaft. Östlich und südlich ist ein Gebiet vorgesehen, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Südöstlich, westlich und nordwestlich liegt je ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG.

Die Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III zeigt die Gemeinde Pahlen vor allem im Nordosten sowie Nordwesten umgeben von klimasensitiven Böden. Das Plangebiet selbst liegt auch im Bereich klimasensitiver Böden. Südlich und südwestlich der Gemeinde befinden sich oberflächennahe Rohstoffe (Sand und Kies).

Landschaftsplan

Laut Landschaftsplan -Bestand- von 1997 ist das Plangebiet südöstlich und südwestlich von Gehölzstreifen und Feldgehölz umgeben. Durch das Gebiet hindurch verläuft ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gem. § 35 LNatSchG. Nordöstlich angrenzend befindet sich der Sportboothafen von Pahlen. Außerdem ist dort ein Parkplatz- sowie eine Rasen- und Lagerfläche vorgesehen.

Der Landschaftsplan -Entwicklung- (2000) sieht Ähnliches wie der Bestandsplan vor. Das Plangebiet wird hier als Grünfläche für Erholungseinrichtungen wie Wanderwege oder Campingplätze vorgesehen. Die Eider ist eingetragen als eine Eignungsfläche für eine Hauptverbundachse für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsysteme.

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Pahlen liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 vor, mit inzwischen mehreren Änderungen, wovon die 2. und 4. jedoch nicht umgesetzt wurde.

Für das Plangebiet an der Eider ist die Aufstellung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1979 relevant. Hier wird das Gebiet als Sondergebiet -Wochenendhausgebiet- ausgewiesen.

Im Hinblick auf die geplante Realisierung der touristischen Infrastruktur des Konzeptes „Eiderhafenpark“ (Campinghäuser, Mobilheime und Wohnmobilstellplätze) sowie der Aufwertung des Hafengeländes werden in der Aufstellung der 11. Änderung des

Flächennutzungsplans die Sondergebiete als SO -Hafen- und SO -Camping- und Wochenendplatzgebiet- nach § 1 (2) Nr. 12 BauNVO ausgewiesen.

9.1.4.3 Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Die vorstehenden Fachpläne werden insbesondere im Rahmen der Bestandsaufnahme der Schutzgüter herangezogen. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt u. a. anhand der oben aufgeführten Fachgesetze und Fachplanungen. Ziele und Umweltbelange werden darüber hinaus im Rahmen der Vermeidungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Insbesondere dem Bodenschutz kommt im Rahmen der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ein besonderes Gewicht bei.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird auf Basis des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans und weiterer umweltbezogener Informationen sowie von Ortsbegehungen, zuletzt am 11.05.2025, eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

9.2.1 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

9.2.1.1 Bestand

Biotop- und Nutzungsstruktur

Der Bestand an Biotoptypen im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 14 wird im Folgenden auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung durch Ortsbegehung, zuletzt am 11.05.2025, beschrieben.

Bezeichnungen und Code der Biotoptypen orientieren sich an der „Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins, Version 2.2.1“ des LfU.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches umfasst das gegenwärtige Hafengelände und den Wohnmobilstellplatz. Auf der Fläche befinden sich ein nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude, der Wohnmobilstellplatz sowie ein großer Schotterparkplatz für Hafenbesucher.

Bei dem übrigen Teil des Geltungsbereiches handelt es sich zum größten Teil um arten und strukturreiche Rasenfläche. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine zur Lagerung von Sand, Kies und Bauschutt genutzte Fläche, welche teilweise durch Pioniervegetation bewachsen ist.

Entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze (SO 1.1 und SO 1.3) befinden sich Baumreihen, die aus heimischen Laubbäumen (Birke und Erle) ähnlichen Alters bestehen. Entlang der östlichen sowie nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen schilfbestandene Gräben.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelhaus direkt an der Eider. Östlich sowie nordöstlich des Plangebietes befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche in Grünlandnutzung. Östlich und südlich grenzen die vollversiegelten Straßenverkehrsflächen des Deichweges und der Fischerstraße an. Westlich des Plangebietes befindet sich der Betriebshof des Eider-Treene-Verbandes. Nordwestlich grenzt ein Teilbereich des Pahlener Hafens an das Plangebiet an.

Tabelle 3: Übersicht über die Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp / Nutzungstyp	Beschreibung
Sonstige Lagerfläche (SLy)	Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine zur Lagerung von Sand, Kies und Bauschutt genutzte Fläche, welche teilweise durch Pioniervegetation bewachsen ist.
Anlage der Elektrizitätsversorgung (SIe)	Im Süden des Plangebietes befindet sich an der Fischerstraße eine Trafostation zur Elektrizitätsversorgung.
Vollversiegelte Verkehrsfläche (SVs)	Im Süden des Plangebietes verläuft ein Teil der vollversiegelten Straßenverkehrsfläche der Fischerstraße. Darüber hinaus befinden sich hier zwei Parkplätze / Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ebenfalls die Straßenverkehrsfläche der Fischerstraße innerhalb des Plangebietes.
Teilversiegelte Verkehrsfläche (SVt)	Im Westen des Plangeltungsbereiches befindet sich eine großflächige teilversiegelte Straßenverkehrsfläche (Schotterfläche).
Unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation (SVu)	Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft im geplanten SO 1.2 ein unversiegelter Fußweg.
Baumreihe aus heimischen Laubbäumen (HRy)	Im Nordwesten (SO 2), im Norden (SO 1.2) sowie entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze (SO 1.1 und SO 1.3) befinden sich Baumreihen, die aus heimischen Laubbäumen (Birke & Erle) ähnlichen Alters bestehen.
Sonstiger Graben (FGy)	Entlang der östlichen sowie südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen schilfbestandene Gräben.
Rasenflächen, arten- und strukturreich (SGe)	Zentral im Plangebiet, sowie unmittelbar an der Eider befinden sich zwei Rasenflächen, welche durch unregelmäßige Mahd relativ artenreich sind.
Campingplatz (SEc)	Im Westen des Plangebietes befindet sich aktuell ein Wohnmobilstellplatz mit Strom- und Wasseranschlüssen auf teilversiegelter Fläche (Schotterstellplatz).
Sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung (SIy)	Im Nordwesten des Plangebietes (SO 2) in der Nähe der Eider befindet sich ein Bestandsgebäude in Holzbauweise. Im Westen befindet sich im Bereich des geplanten SO 1.3 zwei zu Lagerungszwecken genutzte Container der Kanu-Station.

Flora und Fauna

Das Plangebiet weist eine für den Landschaftsraum typische Fauna auf. Das Plangebiet und die daran angrenzenden Flächen sind geprägt von Gehölzbeständen und Entwässerungsgräben.

Nach europäischem Recht besonders geschützte Arten der Wirbellose, Amphibien, Reptilien, Säugetiere, Pflanzen sowie Europäische Vogelarten der Gilden Boden-, Gehölz-, Gehöhlhöhlen- und Gebäudebrüter werden im Fachbeitrag Artenschutz (Anlage 10.1) behandelt. Eine Zusammenfassung daraus ist im folgenden Abschnitt „Bewertung der Auswirkungen – Flora und Fauna“ enthalten.



Abb. 10: Ausschnitt aus der Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein

Gesetzlich geschützte Biotope

In der Biotopkartierung Schleswig-Holstein sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 keine gesetzlich geschützten Biotope dargestellt.

Bei den nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotop gemäß Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein handelt es sich um die Eider als Lebensraumtyp und gesetzlich geschütztes Biotop (Fluss, naturnah mit flutender Vegetation).

Natura 2000-Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Prüfung von Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Gebieten durchzuführen, die durch die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung wildlebender Vogelarten geschützt sind. EU-Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie bilden das Europäische Schutzgebietsnetz ‚Natura 2000‘.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet Eider-Treene-Sorge-Niederung (DE 1622-493) in etwa 2,0 km Entfernung südöstliche Richtung. Die Eider-Treene-Sorge-Niederung ist das größte zusammenhängende Niederungsgebiet Schleswig-Holsteins außerhalb der Küstenregionen. Die Niederung bildet ein großflächiges Biotopverbundsystem aus feuchten Grünländern, Röhrichtern, Hoch- und Niedermooren, Flachseen, Überschwemmungswiesen sowie den offenen Wasserflächen der Flüsse.

Die Verzahnung dieser Lebensräume begründet eine herausragende Bedeutung der Niederung für brütende und rastende Vogelarten. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung der einzelnen Teilgebiete mit ihrer Vielzahl an Lebensräumen. Hierzu ist die Erhaltung hoher Wasserstände im gesamten Gebiet besonders wichtig.

Naturschutzgebiete

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in etwa 3,3 km Entfernung das Naturschutzgebiet ‚Dellstedter Birkwildmoor‘. Das 1989 ausgewiesene etwa 620 ha große Gebiet besteht aus zwei Teilflächen. Schutzziel ist es, die typischen atlantischen Hochmoore und ihre Umgebung mit ihren charakteristischen Tier- und Pflanzenarten zu erhalten.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich etwa 500 m nordwestlich des nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiets. Es handelt sich dabei um das Landschaftsschutzgebiet ‚Nordergeest‘, das per Verordnung vom 03.05.2022 ausgewiesen wurde. Allgemeiner Schutzzweck ist der Erhalt des naturraumtypischen Landschaftsbildes wegen seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit, seiner besonderen kulturhistorischen Bedeutung und seiner besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung sowie die Erhaltung des naturraumtypischen Landschaftsbildes mit seiner Bedeutung für das Landschaftserleben.

Biologische Diversität

Die biologische Diversität eines Gebiets wird von den abiotischen, den biotischen und den anthropogenen Faktoren maßgeblich beeinflusst. Die Habitatstruktur des Plangebiets weist eine durchschnittliche Strukturvielfalt auf und bietet relativ häufig vorkommenden Tierarten Lebensraum.

Biotopverbund

Das Plangebiet selber ist nicht als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Biotopverbundsystems oder als Schwerpunktbereich gekennzeichnet.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Eider ist als Verbundachse des Biotopverbundsystems gekennzeichnet.

9.2.1.2 Bewertung der Auswirkungen

Biotop- und Nutzungsstruktur

Durch die geplante Nutzung als der Erholung dienendes Sondergebiet -Camping- und Wochenendplatzgebiet- (SO 1) und Sonstiges Sondergebiet -Hafen- (SO 2) werden Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen.

Die Gehölzbestände als Elemente mit höherer Bedeutung für Natur und Landschaft und Habitatfunktion für die unterschiedlichsten Tierarten sollen im Zuge der Planung größtenteils erhalten bleiben. Es ist vorhabenbedingt lediglich die Fällung eines Einzelbaumes im Südwesten des Plangebietes vorgesehen. Daher ist mit erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung nicht zu rechnen.

Flora und Fauna

Über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hinaus sind in der Bauleitplanung Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d. h. zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten zu treffen. Zu diesem Zweck wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (Anlage 10.2).

Mit der Umsetzung der Planung sind Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren nur untergeordnet zu erwarten, da der Großteil des Geltungsbereiches zurzeit bereits durch anthropogene Nutzung (Hafengelände, Wohnmobilstellplatz, Lagerfläche) gekennzeichnet ist. Gehölzbestände als Elemente mit höheren Lebensraumeigenschaften innerhalb des Plangebietes bleiben größtenteils erhalten.

Im Zuge der Baumaßnahmen eintretende Scheuchwirkungen können durch direkt im Umfeld des Plangebiets gelegene gleichwertige Habitatstrukturen kompensiert werden. Baubedingte Störungen durch Lärm und Bewegungen sind temporär. Im Plangebiet gehen bereits im Bestand von der anthropogenen Nutzung Störungen durch Lärm und Bewegungen aus, die auf Tiere im Plangebiet einwirken können. Bei der Umsetzung der Planung sind daher erhebliche negative baubedingte Auswirkungen nicht zu erwarten.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen stehen die bereits vorhandenen Lebensräume für eine Wiederbesiedlung zur Verfügung. Durch die Planung werden neue Strukturen geschaffen, die in Zukunft als neue Habitate fungieren können.

Durch die Nutzung des Plangebietes als der Erholung dienendes Sondergebiet mit Ferienunterkünften wird es zu geringfügig erhöhten Emissionen von Licht, (Verkehrs-) Lärm und Schadstoffen kommen. Aufgrund der bereits vorliegenden touristischen Nutzung des westlichen und nördlichen Teils des Plangebietes (Wohnmobilstellplatz und Hafengelände) ist von einem vorliegenden Gewöhnungseffekt der vorkommenden Tierarten an die mit touristischer Nutzung einhergehenden Emissionen und der Anwesenheit von Menschen auszugehen. Die potenziell im Plangebiet vorkommenden häufigen und ungefährdeten Tierarten zeigen bezüglich der zu erwartenden Emissionen eine hohe Toleranzschwelle, so dass hier mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen ist.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände Nr. 1 bis 2 gemäß § 44 (1) BNatSchG für **bodenbrütende Vogelarten** ist eine Bauzeitenregelung unter Berücksichtigung der Brut- und Setzzeit vom 01. März bis zum 15. August vorzusehen. Mit dem Beginn des Vorhabens vor der Brutzeit kann davon ausgegangen werden, dass potentielle Fortpflanzungsstätten noch nicht besetzt wurden, so dass ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) nicht vorliegt.

Fällt der Maßnahmenbeginn in die Zeit zwischen dem 01. März und 15. August (Schwerpunkt der Brutzeit der heimischen Bodenbrüter), sind rechtzeitig geeignete Vergrämsungsmaßnahmen (z. B. Flatterband) vorzunehmen. Die Bauflächen sind vor Baubeginn zu begutachten und ein geeigneter Nachweis, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen. Damit kann ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) ausgeschlossen werden.

Bei der vorhabenbedingten Beseitigung von Gehölzen, welche als potenzielle Habitate für **Gehölzfreibrüter und Gehölzhöhlenbrüter** anzusprechen sind, ist zwecks

artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. In dieser Zeit ist es verboten, Bäume und Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Bei Beachtung der genannten Schutzfristen ist davon auszugehen, dass Nistplätze in den zu beseitigenden Gehölzbeständen im Plangebiet noch nicht belegt sind und somit ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG auszuschließen ist.

Sind Gehölze während des Zeitraums vom 01. März bis 30. September zu roden, ist der Kontakt mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde herzustellen und eine Fällgenehmigung für die betroffenen Gehölze zu beantragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 umfasst mit dem Bestandsgebäude im SO 2 -Hafen- im Nordwesten des Geltungsbereiches sowie den Containern der Kanu-Station im Westen des Plangebietes Gebäudebestände, die durch allgemein vorkommende und an anthropogene Lebensstätten angepasste **Gebäudebrüter** als Habitate genutzt werden könnten. An dem Bestandsgebäude im SO 2 -Hafen- sind darüber hinaus bereits zwei Nistkästen angebracht, die durch europäische Vogelarten genutzt werden können.

Im Rahmen des Vorhabens kann ein Verstoß gegen die Verbote Nr. 1 bis 3 (§ 44 (1) BNatSchG) ausgeschlossen werden, wenn die Schutzfristen laut § 39 (5) BNatSchG eingehalten werden. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Ein Abriss / Umbau von Bestandsgebäuden wird daher nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres empfohlen.

Bei Beachtung der genannten Schutzfristen ist davon auszugehen, dass Nistplätze an vorhandenen Gebäuden im Plangebiet nicht besetzt sind und somit ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG auszuschließen ist.

Sind Gebäude außerhalb des genannten Zeitraums (01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres) zwecks Erschließung zu beseitigen, ist der Nachweis zu erbringen, dass Besatz durch Gebäudebrüter nicht vorliegt sowie ggf. eine Abrissgenehmigung zu erwirken.

Die am Bestandsgebäude im SO 2 -Hafen- vorhandenen Nistkästen sind innerhalb des Zeitraums 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres abzunehmen und in den westlich oder südlich des Bestandsgebäude befindlichen Gehölzbeständen wieder zu installieren.

Im Rahmen dieser Potentialabschätzung stellte sich des Weiteren heraus, dass von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Amphibien, Reptilien sowie Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Gefäßpflanzen aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen ist. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes dieser Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich in nördliche sowie östliche Richtung Flächen, die als potenzielle Lebensraum von unterschiedlichen Tierarten genutzt werden. Mit einer Minderung der ökologischen Funktion von möglichen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist nicht zu rechnen. Ein Verstoß nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor.

Die allgemein weit verbreiteten und ungefährdeten Arten sind nicht auf besondere Ansprüche spezialisiert, so dass diese auf Strukturen in der nahen Umgebung temporär ausweichen können.

Darüber hinaus wird eine potenzielle Zunahme von Störungen durch Licht- und Lärmemissionen sowie Bewegungen innerhalb des Plangebietes nicht zu einer erheblichen Zerstörung von Fortpflanzungsstätten führen. Im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion hinsichtlich der potentiell betroffenen Arten weiterhin erfüllt. Von einer erheblichen Reduzierung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist nicht auszugehen.

Durch die Neugestaltung des Geltungsbereiches werden im Rahmen des Vorhabens neue Strukturen und Gebäude geschaffen, die neu erschlossen werden können. Von einer erheblichen Reduzierung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher unter Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen nicht auszugehen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 (5) BNatSchG werden nicht erforderlich.

Gesetzlich geschützte Biotope

Auswirkungen auf das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop (Fluss, naturnah mit flutender Vegetation) sind bei fachgerechter Durchführung der Planung nicht zu erwarten. Es sind keine baulichen Maßnahmen an der nördlich angrenzenden Eider vorgesehen.

Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet Eider-Treene-Sorge-Niederung (DE 1622-493) in etwa 2,0 km Entfernung südöstlicher Richtung. Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, die über die vorliegende Entfernung geeignet wären, die Schutzziele des FFH-Gebietes zu beeinträchtigen.

Naturschutzgebiete

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in etwa 3,3 km Entfernung das Naturschutzgebiet ‚Dellstedter Birkwildmoor‘. Aufgrund des vorliegenden Abstands zum Plangebiet sind bei Durchführung der Planung keine Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten. Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, die über die vorliegende Entfernung geeignet wären, die Schutzziele zu beeinträchtigen.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 befindet sich 500 m nordwestlich des nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiets ‚Nordergeest‘. Aufgrund des vorliegenden Abstands zum Plangebiet sind bei Durchführung der Planung keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, die über die vorliegende Entfernung geeignet wären, die Schutzziele zu beeinträchtigen.

Biologische Diversität

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Biotope mit geringer bis hoher Bedeutung für den Naturschutz. Die naturschutzfachlich höherwertigen Biotope (Gehölzbestände) bleiben größtenteils erhalten. Es ist lediglich die Fällung eines Einzelbaumes innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Es ist im Rahmen der Planung nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Diversität zu rechnen da die höherwertigen Strukturen erhalten bleiben und im nahen Umfeld Flächen und Biotope existieren, auf die vorkommende Tierarten temporär und bis zum Ende der Baumaßnahmen ausweichen können.

Biotopverbund

Das Plangebiet ist kein Teil eines Biotopverbundsystems und weist aufgrund der bestehenden Nutzung eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund auf.

Nördlich grenzt die Eider als Verbundachse des Biotopverbundsystems an das Plangebiet an. Durch das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14 ermöglichte Vorhaben ist aufgrund des örtlich begrenzten Einflusses des Vorhabens keine Beeinträchtigungen dieses Gebietes zu erwarten, da keine baulichen Maßnahmen an der nördlich angrenzenden Eider vorgesehen sind.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Biotope, Tiere und Pflanzen verbunden, soweit die aufgezeigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

9.2.2 Schutzgut Boden / Fläche

9.2.2.1 Bestand

Die Bodenschutz- und Flächenbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens, der Prüfungen von Planungsalternativen und der Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verzicht, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen geprüft.

Die im Plangebiet vorliegenden Leitbodentypen sind nach Bodenübersichtskarte des Landes Schleswig-Holstein Kalkmarsch sowie Dwogmarsch. Ein Großteil des Plangebietes ist durch Aufschüttungen anthropogen verändert worden.

Gemäß Bodengutachten vom 06.07.2023 (ERWATEC ARNDT INGENIEURGESELLSCHAFT) ist der Boden im Plangebiet durch Auffüllungen über Schluff, Torf / Humus sowie vereinzelt über Mudde und Wiesenkalk gekennzeichnet.

In der bodenfunktionalen Gesamtbewertung des Landes Schleswig-Holstein liegen für den Boden im Bereich des Plangebietes keine Informationen vor.

Der Boden ist in seinem natürlichen Aufbau und in seinen Funktionen zu erhalten und zu schützen. Die vorhandenen Bodentypen sind nicht besonders selten oder empfindlich.

Hinsichtlich der in Anspruch zu nehmenden Fläche durch die Planung werden bisher stark anthropogen überprägte Böden in Anspruch genommen.

9.2.2.2 Bewertung der Auswirkungen

Durch Bodenversiegelungen, Bodenabtrag und Bodenauffüllungen wird die Funktionsfähigkeit wie Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens sowie das Ökosystem Boden stark verändert und eingeschränkt.

Der Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fällt durch Versiegelung fort. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem Boden, so dass die Speicherfähigkeit (Wasser, Nährstoffe und Luft) reduziert wird bzw. vollständig zum Erliegen kommt.

Teilversiegelung reduziert die Bodenfunktion, sodass diese eingeschränkt erhalten bleibt.

Die im Plangebiet vorliegenden Bodentypen werden nicht als besonders selten oder schützenswert bewertet.

Im Eingriffsbereich liegen auf Grundlage verfügbarer Informationen keine Flächen, die für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktionen besonders geeignet wären oder auf denen Veränderungen im Bodenaufbau die Bodenfunktionen in besonderer Weise beeinträchtigen können. Entsprechend wird bei den Böden im Eingriffsbereich im Bestand von einer allgemeinen Bedeutung des Bodens für den Bodenschutz ausgegangen.

Dem Gebot der Vermeidung von Flächeninanspruchnahme wird in der Planung gefolgt. Die bebaubare Grundfläche orientiert sich an dem erforderlichen Umfang für die touristische Entwicklung des Gebietes.

Die über die Planung ermöglichte Gesamtversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen in den Teilsondergebieten sowie unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen insgesamt 8.050 m². Nach Abzug der bereits vorhandenen versiegelten Flächen ergibt sich eine Zusatzversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 von überschlägig **5.110 m²**.

Eine Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche erfolgt durch die Auswahl einer Fläche, die bereits durch anthropogene Nutzung vorbelastet ist und nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz aufweist.

Gemäß des gemeinsamen Runderlasses ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energie- wende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Az.: V 531-5310.23 vom 09.12.2013) ist für die Bodenversiegelung auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,3 anzusetzen. Bereits versiegelte Flächen können bei der Ausgleichsbilanzierung in Abzug gebracht werden.

9.2.3 Schutzgut Wasser

9.2.3.1 Bestand

Grundwasser

Der Planungsraum liegt im Grundwasserkörper Nördliche Dithmarscher Geest (Ei 18), der eine Größe von 166 km² umfasst.

Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird aufgrund von Nitrateinträgen aus der Landwirtschaft als schlecht bewertet.

Der Grundwasserstand innerhalb des Plangebietes liegt gemäß Bodengutachten der ERWATEC ARNDT INGENIEURGESELLSCHAFT zwischen 0,80 m und 3,20 m unter GOK. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Oberflächenwasser

Nördlich des Plangebietes verläuft das Fließgewässer Eider.

Entlang der östlichen sowie südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen schilfbestandene Gräben.

9.2.3.2 Bewertung der Auswirkungen

Grundwasser

Die durch Bebauung entstehende Versiegelung des Bodens entzieht dem Wasserkreislauf die Möglichkeit Niederschlagswasser zurück und somit dem Prozess der Grundwasserneubildung zuzuführen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung können im gesamten B-Plan Gebiet bis zu 5.110 m² Fläche versiegelt werden.

Der Grundwasserkörper wird bei der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht berührt.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird durch die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Fläche des Plangebietes weitestgehend minimiert. Stellplätze, Wege und Zufahrten in den Sondergebieten sind zu diesem Zwecke nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² werden nicht zugelassen. Das Niederschlagswasser wird dem Wasserkreislauf somit wieder zugeführt.

Oberflächenwasser

Im SO 2 -Hafen- sowie im SO 1.2 -Mobilheimplatz- ist für die nördlich verlaufende Eider ein Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 35 LNatSchG zu beachten.

Darüber hinaus liegen Teile des SO 2 -Hafen- innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes für Flusshochwasser an der Eider, welches gem. Kap. 6.5.1 LEP-VO 2021 zu den Vorranggebieten für den vorbeugenden Binnenhochwasserschutz gehört. Die Belange des Binnenhochwasserschutzes haben hier Vorrang gegenüber konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen.

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreis Dithmarschen (E-Mail vom 16.05.2025) ist das Plangebiet aus Sicht des Binnenhochwasserschutzes nicht gefährdet. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Umbau-/ Anbaumaßnahmen den Bestandsgebäudes im SO 2 -Hafen-.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist darüber hinaus nicht von einem Eintrag wassergefährdender Stoffe auszugehen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz.

Durch die getroffenen Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel 9.4.1 Vermeidung und Minimierung) wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser weitestgehend minimiert.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind bei fachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen und Nutzung des „Eiderhafenpark Pahlen“ somit nicht zu erwarten.

9.2.4 Schutzgut Klima / Luft

9.2.4.1 Bestand

In seiner Grundausrprägung wird das Klima im Raum Pahlen wie in ganz Schleswig-Holstein von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Charakteristisch sind ausgeglichene Temperaturen mit relativ kühlen Sommer- und milden Wintertemperaturen bei hohen Niederschlägen.

Das Kleinklima im Plangebiet ist durch ungehinderten Luftaustausch bestimmt und kann als ausgeglichen charakterisiert werden. Es bestehen vor Vorhabenbeginn bereits

teilversiegelte Flächen, über denen sich die Luft im Sommer kleinräumig leichter erwärmt.

9.2.4.2 Bewertung der Auswirkungen

Flächenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird.

Mit der Umsetzung der Planung sind Befestigungen in vollversiegelnder und teilversiegelnder Bauweise im Plangebiet verbunden. Daher kann es temporär zu kleinklimatischen Veränderungen kommen. Wesentliche Auswirkungen auf das lokale Klima sind nicht zu erwarten.

Belastungen der Luft durch Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr werden sich aufgrund des zu erwartenden An- und Abreiseverkehrs gegenüber dem Bestand geringfügig erhöhen. Das Plangebiet ist jedoch bereits jetzt durch den An- und Abreiseverkehr des Wohnmobilstellplatzes sowie durch das Verkehrsaufkommen von Tagestouristen, welche die Eider besuchen, geprägt.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung Erneuerbarer Energien wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ermöglicht.

9.2.5 Schutzgut Landschaft

9.2.5.1 Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Das Plangebiet liegt im Naturraum Heide-Itzehoer-Geest, welche durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Beeinflussung geprägt sind.

Der nordwestliche (Hafengelände) und westliche Teil (Wohnmobilstellplatz) des Plangebietes wird bereits jetzt touristisch bzw. zu Naherholungszwecken genutzt.

9.2.5.2 Bewertung der Auswirkungen

Durch die gegenwärtige anthropogene Nutzung (Hafengelände, Wohnmobilstellplatz sowie Lagerfläche) ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für die Eingliederung in das Landschaftsbild.

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt in einem bereits touristisch genutzten Bereich, der in seiner Umgebung durch Wohnbebauung geprägt ist. Durch die festgesetzte eingeschossige Bauweise sollen sich die Neubauten in die Eigenart der angrenzenden Wohnbebauung in der Umgebung einfügen.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild sollen vorhandene Gehölzbestände erhalten bleiben. Entlang der südlichen sowie östlichen Geltungsbereichsgrenze sind Gehölzpflanzungen vorgesehen (Hecke sowie Einzelbäume).

Mit der Umsetzung der Planung ist daher keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds verbunden.

9.2.6 Schutzgut Mensch

9.2.6.1 Bestand

Erholungseignung

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt die Gemeinde Pahlen und somit auch das Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Immissionen

Geruch

Östlich des Plangeltungsbereiches schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Aufgrund der Nähe zu diesen landwirtschaftlichen Nutzflächen können kurzzeitige Immissionen (Staub und Gerüche) auf das Betrachtungsgebiet einwirken.

Beleuchtung

Von der Beleuchtung des westlich angrenzenden Betriebshofes des Eider-Treene-Verbandes sowie der Wohngebäude an der Fischerstraße und im Norden des Geltungsbereiches können Lichtimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Gewerbelärm

Westlich des Plangeltungsbereiches liegt der Betriebshof des Eider-Treene-Verbandes, auf dem Fahrzeugbewegungen sowie regelmäßige Wartungsarbeiten der Fahrzeuge stattfinden, sodass im Plangebiet mit Immissionen in Form von Lärm zu rechnen ist. Weitere Immissionen von angrenzenden Nutzungen konnten nicht festgestellt werden.

Emissionen

Eine Beleuchtung des Plangebiets im notwendigen Umfang ist zu erwarten.

Während der Bauphase im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens kann es durch den Baustellenverkehr und -betrieb zu Emissionen in Form von Lärm und Staub kommen. Diese Emissionen sind zeitlich begrenzt.

Bei Nutzung der im Rahmen des Vorhabens geplanten touristischen Infrastruktur ist An- und Abfahrtsverkehr von Pkws sowie die Anwesenheit von Personen im Außenbereich der Gebäude und damit einhergehende Geräusche zu erwarten. Diese Emissionen sind zeitlich begrenzt.

Weitere wesentliche Emissionen durch das geplante Vorhaben können nicht festgestellt werden.

Abwasser/ Abfall

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das gemeindliche Abwassernetz der Schleswig Abwasser GmbH. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal der Fischerstraße eingeleitet und der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt. Die Entsorgung ist zwischen Vorhabenträger und Entsorgungsunternehmen direkt zu regeln.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Teile des SO 2 -Hafen- befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes für Flusshochwasser an der Eider.

9.2.6.2 Bewertung der Auswirkungen

Erholungseignung

Die örtliche Naherholung findet im ländlichen Umfeld von Pahlen statt. Das Plangebiet selbst ist aufgrund der Lage direkt südlich der Eider ein beliebtes Freizeit- und Erholungsziel.

Die Erholungsfunktion des Plangebietes ist aufgrund der gegenwärtigen Ausstattung und Nutzung im Bestand als mittelmäßig zu bewerten und soll durch das geplante Vorhaben ausgebaut werden.

Immissionen

Geruch

Die geringfügigen Immissionen ausgehend von der nordöstlich sowie östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) werden für das Vorhaben in der Gesamtbeurteilung als nicht wesentlich störend angesehen.

Beleuchtung

Die Beleuchtung des westlich angrenzenden Betriebshofes des Eider-Treene-Verbandes ist von den im Rahmen des Vorhabens „Eiderhafenpark Pahlen“ geplanten

Beherbergungsstätten weit genug entfernt, sodass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Nutzung der Hofbeleuchtung ist darüber hinaus zeitlich begrenzt.

Für die dem Betriebshof am nächsten gelegenen Wohnmobilplätze des SO 1.3 wird ein geringerer Schutzanspruch als für die Teilsondergebiete SO 1.1 und SO 1.2 zugrunde gelegt, sodass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Darüber hinaus sind bislang bei dem vorhanden Wohnmobilstellplatz keine Konflikte aufgetreten.

Von der Beleuchtung der angrenzenden Wohngebäude ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Gewerbelärm

Die aus Fahrzeugbewegungen sowie regelmäßige Wartungsarbeiten der Fahrzeuge auf dem Betriebshof des Eider-Treene-Verbandes resultierenden Lärmimmissionen finden tagsüber statt und sind zeitlich begrenzt. Von einer erheblichen Beeinträchtigung auf die im Rahmen der Camping- und Wochenendplatznutzung geplante Nutzung des Plangebietes wird nicht ausgegangen.

Emissionen

Während der Bauphase sind Emissionen in Form von Lärm und Staub zu erwarten. Diese Emissionen sind zeitlich begrenzt, sodass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Während der Bauphase kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baustellen- und Lieferverkehr kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch nur auf die Bauphase beschränkt und in der Gesamtbelastung als unerheblich anzusehen.

Während der Nutzung der Gebäude sind Lärmemissionen ausgehend von der Anwesenheit von Personen zu erwarten. Bei Einhaltung der Nachtruhezeiten sind diese Emissionen zeitlich begrenzt, sodass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Während der Nutzung des Eiderhafenparks mit seinen Beherbergungsstätten sind Lärmemissionen ausgehend von Fahrzeugbewegungen bei An- und Abreise zu erwarten. Diese sind zeitlich begrenzt und werden in der Gesamtbetrachtung als nicht wesentlich störend angesehen.

Eine Beleuchtung des Plangebiets im notwendigen Umfang ist zu erwarten. Eine Beeinträchtigung durch Lichtemissionen ist als unerheblich zu bewerten.

Abwasser/ Abfall

Bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Vorgaben sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Das

Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Auch innerhalb des Plangebietes selbst sind Störfallbetriebe unzulässig. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Verminderung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind.

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreis Dithmarschen (E-Mail vom 16.05.2025) ist das Plangebiet aus Sicht des Binnenhochwasserschutzes nicht gefährdet. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Umbau-/ Anbaumaßnahmen den Bestandsgebäudes im SO 2 -Hafen-.

9.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

9.2.7.1 Bestand

Bau- und Bodendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich außerhalb Archäologischer Interessengebiete.

Sonstige Sachgüter

Sonstige erhebliche Sachgüter, die potenziell durch die Umsetzung des Vorhabens betroffen sein könnten, wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

9.2.7.2 Bewertung der Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler

Erkennbare Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen. Auswirkungen auf Bau- oder Bodendenkmäler sind somit nicht erkennbar.

Auf § 15 DSchG wird weitergehend verwiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen sonstiger Sachgüter sind nicht zu erwarten.

9.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust

von Freiflächen durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann.

Im vorliegenden Fall werden durch weitere Faktoren, wie z.B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und liegen somit nicht im wesentlichen Bereich. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

9.3 Prognose der Umweltauswirkungen

9.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 wird die Realisierung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO im Bereich der bereits bestehenden Hafeninfrastuktur (SO 2) sowie im übrigen Bereich des Plangebietes die Ausweisung eines der Erholung dienenden Sondergebietes nach § 10 BauNVO (SO 1) ermöglicht.

Von diesem Vorhaben gehen vielfältige Wirkungen, nachfolgend Wirkfaktoren genannt, aus, die positive und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Um diese Auswirkungen zu ermitteln und beschreiben zu können, muss der Ist-Zustand der Schutzgüter jeweils zu den Wirkfaktoren des Vorhabens in Beziehung gesetzt werden.

In der nachfolgenden Darstellung ist diese Wirkungskette skizziert:

Vorhaben → Wirkfaktoren → Schutzgüter → Auswirkungen

An dieser Stelle werden deshalb erst einmal die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der Aufzählung aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nummer 2 BauGB. Gleichzeitig wird – soweit möglich – verdeutlicht, auf welche Schutzgüter die Faktoren in erster Linie wirken.

Wirkfaktoren aa) infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens und bb) infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt zu temporären und dauerhaften Wirkungen auf die Schutzgüter Boden / Fläche, Biotope, Tiere und Pflanzen, Klima / Luft sowie Mensch und Gesundheit (vgl. Ziffer 9.2). Temporäre Wirkungen sind zumeist auf die Bauphase beschränkt, während dauerhafte Wirkungen sowohl von dem Vorhandensein des Vorhabens als auch von dessen Betrieb ausgehen.

Dabei beschränken sich die Einflüsse auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und das nahe Umfeld. Im Wesentlichen können folgende Wirkungen differenziert werden:

- Zunahme von Verkehr, Vibrationen und Erschütterungen, Staub sowie Lärm und Lichtemissionen während der Bauphase
- Zunahme von Verkehr, Lärm- und Lichtemissionen bei der Nutzung der Sondergebiete
- Verlust von Boden, Flächen sowie der Bodenfunktion durch Versiegelung
- Verlust eines Einzelbaumes als Lebensraum

Bei der Umsetzung der Planung kommt es zu einer temporären und dauerhaften Nutzung natürlicher Ressourcen. Für die endlichen Ressourcen Boden / Fläche sind erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben anzunehmen (vgl. Ziffer 9.2), die einen Ausgleich erforderlich machen.

Tabelle 4: Baubedingte Wirkfaktoren der Planung

Baubedingte Wirkfaktoren	Betroffenes Schutzgut
Emissionen (Lärm, Staub und Licht, Verkehr, Vibrationen, Erschütterungen)	Mensch und Gesundheit Biotop, Tiere und Pflanzen
Beseitigung eines Einzelbaumes	Biotop, Tiere und Pflanzen

Tabelle 5: Anlagenbedingte Wirkfaktoren der Planung

Anlagenbedingte Wirkfaktoren	Betroffenes Schutzgut
Flächeninanspruchnahme	Biotop, Tiere und Pflanzen Boden / Fläche Landschaft
Versiegelung	Biotop, Tiere und Pflanzen Boden / Fläche Wasser Klima/Luft

Tabelle 6: Betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung

Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Betroffenes Schutzgut
Zunahme von Bewegungen von Menschen	Tiere
Lärm -und Lichtemissionen	Tiere Menschen und Gesundheit
Erhöhtes Verkehrsaufkommen	Tiere Mensch und Gesundheit

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Bauliche Maßnahmen und die damit verbundenen Emissionen von Staub, Lärm, Licht und Erschütterungen sind während der Bauphase zu erwarten.

Durch die Nutzung beider Sondergebiete selbst sind Lärm- und Lichtemissionen in herkömmlicher Menge sowie ein leichter Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird die Emission von Schadstoffen im

geringfügig erhöht. Von diesen Emissionen geht in der Gesamtbelastung keine Gesundheitsgefahr aus.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen in der Bau- und Betriebsphase des Vorhabens an. Hierbei wird es sich bei Art und Menge um übliche Abfälle von Baumaßnahmen und dem Betrieb touristisch genutzter Einrichtungen handeln. Hier sind keine negativen Wirkungen zu erwarten, da für die Abfälle vorgegebene Entsorgungswege bestehen. Die Abfallentsorgung ist über Satzung geregelt.

Abwasser und Abfälle werden so behandelt und entsorgt, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Von dem Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, die gravierende Risiken für die o.a. Schutzgüter verursachen könnten.

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes für Flusshochwasser. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreis Dithmarschen (E-Mail vom 16.05.2025) ist das Plangebiet aus Sicht des Binnenhochwasserschutzes nicht gefährdet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb Archäologischer Interessengebiete.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind keine weiteren Vorhaben bekannt.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die messbaren Auswirkungen auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken. Diese werden durch äußere Einflüsse auf diese Bereiche ausgeglichen, so dass keine ständigen Auswirkungen verbleiben.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinausreichende erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht erkennbar.

hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die bei dem Vorhaben voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Hier sind keine gravierenden Wirkungen zu erwarten.

Multidimensionale Auswirkungen

Die Auswirkungen hinsichtlich der direkten, indirekten sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und

vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der Planung auf die in Ziffer 9.2 genannten Schutzgüter wurden gemäß Anlage 1 Nr. 2 BauGB in den entsprechenden Kapiteln betrachtet und bewertet.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurden keine weiteren multidimensionalen Auswirkungen vorgetragen.

9.3.2 Zusammenfassende Prognose

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden zunächst in der folgenden Tabelle für jedes Schutzgut kurz dargestellt und anschließend in einer Gesamtprognose zusammengefasst.

Tabelle 7: Übersicht über die Beeinträchtigung der Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung
Biotope, Tiere, Pflanzen	Inanspruchnahme von Flächen allgemeiner Bedeutung	+
	Lärm- und Lichtemissionen	+
	Beseitigung Einzelbaum	+
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Versiegelung	++
Fläche	Inanspruchnahme von Freiflächen	++
Wasser	Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes	0
	Beeinträchtigung von Oberflächengewässern	0
Klima, Luft	Veränderungen des örtlichen Kleinklimas durch Flächenversiegelung	0
Landschaft	Neubau von Gebäuden	+
Mensch (Erholungseignung)	Nutzungsänderung einer Fläche	0
Mensch (Immissionen)	Betriebsbedingte Immissionen angrenzender landwirtschaftlicher & gewerblicher Nutzung	+
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	0
Wechselwirkungen zw. Schutzgütern	Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	0

+++ starke Beeinträchtigung, ++ mittlere Beeintr., + geringe Beeintr., 0 keine Beeintr.

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und die Beschreibung der Umweltauswirkungen zeigen, dass von der Flächeninanspruchnahme Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind, die bereits durch anthropogene Nutzung geprägt sind. Wertvolle Biotoptypen sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Schutzgut Boden wird dort, wo eine Flächenversiegelung stattfindet, lokal erheblich beeinträchtigt.

Bebauung und Versiegelung werden durch Festsetzung der bebaubaren Grundfläche (GR) im Baugebiet auf das notwendige Maß begrenzt. Die über die Planung ermöglichte Gesamtversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen in den Teilsondergebieten sowie unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen insgesamt 8.050 m². Nach Abzug der bereits vorhandenen versiegelten Flächen ergibt sich eine Zusatzversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 von überschlägig **5.110 m²**. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist auszugleichen.

Die durch Bebauung entstehende Versiegelung des Bodens entzieht dem Wasserkreislauf die Möglichkeit, Niederschlagswasser zurück zu führen. Es sind bei der Grundwasserneubildung aufgrund der maximal anzunehmenden Versiegelung sowie der Größe des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen des naturnahen Wasserhaushaltes zu erwarten.

Die Gräben entlang der südöstlichen sowie nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze bleiben erhalten. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort flächig versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Entlang der nördlich gelegenen Eider ist ein Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 35 LNatSchG zu beachten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit nicht zu erwarten.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie den Betriebshof des Eider-Treene-Verbandes sind geringfügige Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Diese sind zeitlich begrenzt und in ihrer Auswirkung gering.

Des Weiteren ist von einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen im Bereich des Plangebietes auszugehen (Besucherverkehr), wodurch die Emissionen von Schadstoffen jedoch nur unwesentlich erhöht wird. Dauerhafte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit werden durch das Vorhaben nicht wesentlich erhöht.

Erhebliche Auswirkungen auf die Erholungseignung und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die prägenden Gehölzstrukturen (Einzelbäume) im Plangebiet bleiben erhalten und es ist die Neuanlage einer Hecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Die Gebäudehöhe wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Zur Minimierung der Auswirkung auf geschützte Tierarten sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können bei Berücksichtigung der Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter hat ergeben, dass für die Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu

erwarten sind oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert werden können.

Auswirkungen der Planung sind aufgrund der Flächenversiegelung auf das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten. Diese sind auszugleichen (vgl. Ziffer 9.4.2).

9.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen im Plangebiet im Bestand ihrer Biotop- und Nutzungsstruktur voraussichtlich bestehen, wie sie unter Ziffer 9.2 schutzgutbezogen als Bestandssituation beschrieben wurden.

Die Entwicklung des Umweltzustands wird sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich von dem beschriebenen Basisszenario unterscheiden.

Es würden keine zusätzlichen partiellen Versiegelungen im Geltungsbereich stattfinden und die Bodenfunktion würde weiter unter gegebenen Bedingungen bestehen. Niederschlagswasser könnte ungehindert versickern bzw. oberflächlich abfließen.

Insgesamt sind bei Nichtdurchführung der Planung keine negativen aber auch keine wesentlich positiven Auswirkungen zu erwarten.

9.4 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich

9.4.1 Vermeidung, Schutz und Minimierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden sollen oder können, sind sie auszugleichen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. U.a. sind die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant:

Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Folgende artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zur Vermeidung und Minimierung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG umzusetzen:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände Nr. 1 bis 2 gemäß § 44 (1) BNatSchG für bodenbrütende Vogelarten ist eine Bauzeitenregelung unter Berücksichtigung der Brut- und Setzzeit vom 01. März bis zum 15. August vorzusehen. Mit dem Beginn des Vor-

habens vor der Brutzeit kann davon ausgegangen werden, dass potentielle Fortpflanzungsstätten noch nicht besetzt wurden, so dass ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) nicht vorliegt.

Fällt der Maßnahmenbeginn in die Zeit zwischen dem 01. März und 15. August (Schwerpunkt der Brutzeit der heimischen Bodenbrüter), sind rechtzeitig geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z. B. Flatterband) vorzunehmen. Die Bauflächen sind vor Baubeginn zu begutachten und ein geeigneter Nachweis, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen. Damit kann ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) ausgeschlossen werden.

Die Gehölzbestände im Bereich des gesamten Plangebietes sind als geeignete Habitate für gehölzbrütende Vogelarten anzusprechen. Um bei der geplanten Beseitigung des Baumes im SO 1.3 (Ø 60 cm) einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, wird zum Schutz von Gehölzbrütern auf die Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG hingewiesen. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. In dieser Zeit ist es verboten, Bäume und Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Sollte die Beseitigung des Baumes innerhalb der Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG notwendig sein, so ist die zuständige UNB zu kontaktieren und eine Fällgenehmigung zu beantragen, um einen Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 und Nr. 2 auszuschließen.

Gebäudebrüter

Ein Hinweis auf gebäudebrütende Vogelarten wurde im Rahmen der Ortsbegehung an der bestehenden Bausubstanz im Plangebiet nicht festgestellt. Eine Nutzung des Bestandsgebäudes im SO 2 -Hafen- durch gebäudebrütende Vogelarten ist dennoch potenziell möglich.

Im Rahmen des Vorhabens kann ein Verstoß gegen die Verbote Nr. 1 bis 3 (§ 44 (1) BNatSchG) für gebäudebrütende Vogelarten ausgeschlossen werden, wenn die Schutzfristen laut § 39 (5) BNatSchG eingehalten werden. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Ein Abriss / Umbau von Bestandsgebäuden wird daher nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres empfohlen.

Bei Beachtung der genannten Schutzfristen ist davon auszugehen, dass Nistplätze an vorhandenen Gebäuden im Plangebiet nicht besetzt sind und somit ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG auszuschließen ist.

Sind Gebäude außerhalb des genannten Zeitraums (01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres) zwecks Erschließung zu beseitigen, ist der Nachweis zu erbringen, dass Besatz durch Gebäudebrüter nicht vorliegt sowie ggf. eine Abrissgenehmigung zu erwirken.

Die am Bestandsgebäude im SO 2 -Hafen- vorhandenen Nistkästen sind innerhalb des Zeitraums 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres abzunehmen und in den westlich oder südlich des Bestandsgebäude befindlichen Gehölzbeständen wieder zu installieren.

Schutzgut Boden/Fläche

Dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird entsprochen, indem die zu bebauende Grundfläche (GR) auf das notwendige Maß begrenzt wurde. Die Flächenversiegelung ist auszugleichen.

Schutzgut Wasser

Der Niederschlagsabfluss der Gebäudedächer wird flächig versickert und gelangt über den Grundwasserleiter in die Eider und wird so dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Das Niederschlagswasser der befestigten Freiflächen ist flächig zu versickern.

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren, wird eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Wege und Stellplatzbefestigungen nur in wasserdurchlässigem Material zulässig sind. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² sind nicht zulässig.

Schutzgut Klima/Luft

Die Flächenversiegelung wurde auf das notwendige Maß begrenzt. Die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes bleiben größtenteils erhalten.

Schutzgut Landschaft

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds wird die Gebäudehöhe auf ein Vollgeschosse begrenzt. Prägende Landschaftselemente (Gehölzbestände) bleiben erhalten. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Neuanlage einer Hecke vorgesehen.

9.4.2 Ausgleich

Bodenversiegelung

Mit Umsetzung der Planung sind auch nach Berücksichtigung der o. a. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden / Fläche zu erwarten, da derzeit unbebaute Flächen neu versiegelt werden können. Insofern sind für das Vorhaben Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen orientieren sich an dem gemeinsamen Runderlass ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘ vom 09.12.2013, auf dessen Grundlage der Ausgleichsbedarf ermittelt wurde.

Gemäß des gemeinsamen Runderlasses ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Az.: V 531-5310.23 vom 09.12.2013) ist für die Bodenversiegelung auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,3 anzusetzen.

Mit der Festsetzung der Grundfläche (GR) wird die maximal zulässige Flächengröße für Versiegelung und Bebauung in den Bauflächen bestimmt. Die Grundfläche kann gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen im SO 1.1 -Campinghäuser- um bis zu 1.200 m² und im SO 2 -Hafen- um bis zu 250 m² überschritten werden. In den Teilsondergebieten SO 1.2 -Mobilheimplatz- und SO 1.3 -Wohnmobilplatz- kann die GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO überschritten werden.

Die über die Planung ermöglichte Gesamtversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen in den Teilsondergebieten sowie unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen insgesamt 8.050 m². Nach Abzug der bereits vorhandenen versiegelten Flächen ergibt sich eine Zusatzversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 von überschlägig **5.110 m²**.

Von der maximal zulässigen Flächenversiegelung ist bei der Eingriffsbilanzierung auszugehen.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf für die zulässige Versiegelungen (vgl. Tab. 1).

Tabelle 1: Ausgleichsbedarf für die zulässige Versiegelung

		GR + Überschreitung	zulässige Versiegelung	Ausgleichs- verhältnis	erforderlicher Ausgleich
SO 1 -Camping- und Wochenendplatzgebiet-	SO 1.1 -Campinghäuser-	1.800 m ² + 1.200 m ²	3.000 m ²	1 : 0,5	1.500 m ²
	SO 1.2 -Mobilheimplatz-	150 m ² + 50 %	230 m ²	1 : 0,5	120 m ²
	SO 1.3 -Wohnmobilplatz- <i>bereits versiegelte Fläche</i>	720 m ² + 50 %	1.080 m ² <i>- 60 m²</i>	1 : 0,3	310 m ²
SO 2 -Hafen- <i>bereits versiegelte Fläche</i>		250 m ² + 250 m ²	500 m ² <i>- 180 m²</i>	1 : 0,5	160 m ²
Verkehrsflächen	privat (Bestand)	820 m ²	bereits versiegelt kein Ausgleich nötig		
	öffentlich (Bestand)	1.880 m ²	bereits versiegelt kein Ausgleich nötig		
	Stellplätze Fischerstr.	400 m ²	400 m ²	1 : 0,5	200 m ²
	Rad- und Fußweg	140 m ²	140 m ²	1 : 0,3	40 m ²
			5.110 m²		≈ 2.330 m²

Baumfällung

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird im Bereich des SO 1.3 -Wohnmobilplatz- ein Einzelbaum mit einem Stammdurchmesser von 60 cm beseitigt.

Der Ausgleich wird analog zum Knickerlass erbracht. Demnach bemisst sich die Anzahl der neu zu pflanzenden Ersatz-Bäume beim Ausgleich für die Fällung von Überhältern am Stammumfang des zu beseitigenden Baumes. Hierbei sind folgende Mindestausgleichswerte gemäß Knickerlass (MELUR 2017, Kap. 5.2.3) einzuhalten:

Bis 100 cm Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 / 14 cm zu pflanzen. Für jede weitere 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes ist je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Bezogen auf den Stammdurchmesser ergibt sich daraus, dass der Verlust eines Baumes mit einem Stammdurchmesser von mindestens ca. 0,3 m (Stammdurchmesser gemessen in einem Meter Höhe) mit der Pflanzung eines Ersatzbaumes auszugleichen ist. Für jede weitere 15 cm Stammdurchmesser des zu fällenden Baumes ist je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorgesehen.

Die Fällung des Einzelbaumes im SO 1.3 -Wohnmobilplatz- ist somit durch Pflanzung von mindestens **3 Ersatzbäumen** in der Pflanzqualität Stammumfang 12 / 14 cm auszugleichen.

Die Ersatzbaumpflanzungen sind im Plangebiet entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen.

9.4.3 Überwachung von Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung sowie zum Ausgleich werden im Bebauungsplan dargelegt.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

9.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standort

Aufgrund des geplanten Ausbaus des bereits bestehenden Wohnmobilstellplatzes am Eiderhafen ist die Planung an den vorhandenen Standort gebunden. Die bestehende touristische Infrastruktur soll daher erneuert und Richtung Osten um Ferienunterkünfte erweitert werden.

Planungsvarianten im Plangebiet

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Möglichkeiten zur Erschließung des Plangebietes erwogen. Der Unterschied besteht dabei in der Anordnung und Anzahl der Wohnmobilstellplätze (SO 1.3).



Abb. 12: Erschließungsvariante mit länglichem Wohnmobilstellplatz



Abb. 13: Erschließungsvariante mit quadratischem Wohnmobilstellplatz



Abb. 14: Erschließungsvariante des Vorentwurfs

Gegenüber dem Vorentwurf (vgl. Abb. 14) wurde die Erschließung des Plangebietes dahingehend verändert, als dass das SO 1.3 - Wohnmobilplatz- zugunsten der Realisierung weiterer Pkw-Stellplätze weiter nördlich in das Plangebiet hinein verlegt wurde.

Die Kanu-Station sowie die Entsorgungsinfrastuktur (Müllsammelstelle) liegt nun direkt an der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze.

Die vorliegende Planung wurde unter dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gewählt. Hierfür werden die bestehende Straßenverkehrsflächen / Zufahrten genutzt und erweitert.

Die ringförmige Erschließungsinfrastruktur im SO 1.1 -Campinghäuser- schafft eine städtebaulich aufgelockerte Struktur innerhalb des Plangebietes und führt zu einer gleichmäßigen Verteilung des An- und Abreiseverkehrs.

Die gewählte quadratische Anordnung der Wohnmobilstellplätze mit Zufahrt von der westlich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (vgl. Abb. 12) schafft eine klare Trennung der einzelnen Teilsondergebiete (SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3) mit ihren unterschiedlichen Nutzungsformen (Campinghäuser, Mobilheime und Wohnmobile) und trägt so zu einer harmonischen Nutzung des Plangebietes bei.

9.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

9.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Auswertung bestehender Unterlagen auf Landes-, Gemeinde- und Projektebene sowie auf den im Rahmen einer Ortsbegehung gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

9.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zu überwachen sind (gemäß § 4 c BauGB) nur die erheblichen Umweltauswirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Darstellungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sofern die Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen im Plangebiet ordnungsgemäß eingehalten werden, ist eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

9.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 14 „Eiderhafenpark Pahlen“ liegt nordöstlich in Pahlen, nordöstlich der Fischerstraße sowie südöstlich des Eider-Treene-Verbandes.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 194, ein Teilstück von Flurstück 142/2, ein Teilstück des Flurstücks 198 (Fischerstraße) und Flurstück 195 der Flur 4 in der Gemeinde und Gemarkung Pahlen. Es wird zurzeit überwiegend als Lagerfläche, teils als Wohnmobilstellplatz und teils für Hafeninfrastruktur genutzt.

Die Gemeinde Pahlen beabsichtigt im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14 die bereits bestehende touristische Nutzung (Wohnmobilstellplatz) des Gebietes weiter auszubauen. Im Rahmen des Konzepts „Eiderhafenpark Pahlen“ sind diverse Campinghäuser, kleinere Mobilheime und ein Wohnmobilstellplatz vorgesehen. Darüber hinaus soll das Hafengebäude durch ein Bistro und zusätzliche Sanitäreanlagen aufgewertet werden.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter hat ergeben, dass für die Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert werden können.

Auswirkungen der Planung bestehen aufgrund der Inanspruchnahme von Freiflächen durch Flächenversiegelung und Überbauung im Bereich des Schutzguts Boden / Fläche, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Unter Berücksichtigung der empfohlenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Im Ergebnis sind bei Einhaltung der aufgezeigten Vermeidungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.6.4 Referenzliste

Fachplanungen und Gesetze (in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses):

BAUGB	Baugesetzbuch - Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BIG – PLANUNG GMBH	Flächennutzungsplan der Gemeinde Pahlen 1979, Kiel
BNATSCHG	Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542)
BBodSCHG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 01.03.199 (BGBl. I S. 502)
BIMSCHG	Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
DSCHG	Denkmalschutzgesetz – Gesetz zum Schutz der Denkmale vom 20. Dezember 2014 (GVOBl. 2015, 2)
IM	Regionalplan für den Planungsraum IV, 2005, Kiel
LANDGESELLSCHAFT SCHLESWIG-HOLSTEIN	Landschaftsplan der Gemeinde Pahlen, 2000, Kiel
LfU	Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (Version 2.2.1, Stand August 2024)
LLUR	Artkatasterauszug Pahlen (Stand 08.02.2022)
LNATSCHG	Landesnaturschutzgesetz - Gesetz zum Schutz der Natur vom 24. Februar 2010 (GVOB. 2010, 301)
MEKUN	Bodenübersichtskarte Schleswig-Holstein, 2022, Kiel
MEKUN	Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein, 2022, Kiel
MELUND	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn (2020)
MIKWS	Regionalplan Planungsraum III – Neuaufstellung, 2. Entwurf 2025, Kiel
MILIG	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021, Kiel
MILIG	Regionalplan für den Planungsraum III – West in Schleswig-Holstein - Windenergie an Land, 2020, Kiel
MELUR, IM	Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Az. V 531 – 5310.23, IV 268), 2013, Kiel
ÖKOKONTO-VO	Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung - Landesverordnung über das Ökokonto, die Einrichtung des Kompensationsverzeichnisses und über Standards für Ersatzmaßnahmen vom 28. März 2017
VSchRL	Vogelschutzrichtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates (RL 2009/147/EG) vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

10. Anlagen

10.1 Konzept “Eiderhafenpark Pahlen”

Gemeinde Pahlen, Städtebaulicher Funktionsplan zum Bebauungsplan Nr. 14, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 21.05.2025

10.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 14 “Eiderhafenpark Pahlen” der Gemeinde Pahlen, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 12.05.2025

10.3 Altlastenuntersuchung

Prüfung möglicher Beeinträchtigungen durch in Voruntersuchungen festgestellter Belastungen der Auffüllungen – Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Pahlen, Ziegenmeyer Umwelt Geotechnik, Uetersen, Stand: 09.07.2024

10.4 Bodengutachten

Baugrunduntersuchung Nr. 326090.1 in 25794 Pahlen, Erwatec Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, Kiel, Stand: 06.07.2023

10.5 Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung Gemeinde Pahlen – Bebauungsplan Nr. 14, Bornholdt Ingenieure GmbH, Albersdorf, Stand: 12.07.2023