

Gemeinde Pahlen

(Kreis Dithmarschen)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20

für das Gebiet

„zwischen den Grundstücken Hauptstraße 33 und 39“

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 09.10.2023
Projekt-Nr.: 22028

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	4
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
3.3	Grünordnung	7
3.3.1	Knicks	8
3.3.2	Hecke	8
3.3.3	Artenschutz	8
3.3.4	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	9
3.4	Denkmalschutz	10
3.5	Störfallbetriebe	10
3.6	Immissionsschutz	10
3.6.1	Geruchsimmissionen	10
3.6.2	Schallschutz	11
4.	Verkehrerschließung	12
5.	Technische Infrastruktur	12
5.1	Versorgung	12
5.2	Entsorgung	13
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	13
7.	Kosten der Planung, Durchführungsvertrag	14
8.	Flächenbilanzierung	14
9.	Anlagen	15
9.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	Schalltechnisches Gutachten	
9.4	Immissionsschutz-Stellungnahme zur Geruchsimmission	
9.5	Allgemeines Baugrundachten	
9.6	A-RW1 und DWA-A138	

Gemeinde Pahlen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20

für das Gebiet

„zwischen den Grundstücken Hauptstraße 33 und 39“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Der rund 0,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 liegt südlich der Hauptstraße zwischen den Grundstücken Hauptstraße 33 und 39. Hierzu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 aufgestellt. Das Plangebiet wird aktuell als Grünland für Pferde genutzt. Im Umfeld befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Es umfasst vorrangig ein Teilstück von Flurstück 83 der Flur 3 in der Gemeinde und Gemarkung Pahlen. Das Ortszentrum der Gemeinde befindet sich fußläufig erreichbar südwestlich des Plangebietes.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 wird über die Hauptstraße (L 172) erschlossen. Für den freien Bereich ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (Netto) mit unter 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Die Gemeinde Pahlen beabsichtigt, für die Einrichtung eines Verbrauchermarktes den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der aktuelle Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und liegt zudem der Begründung als Anlage 9.1 bei.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

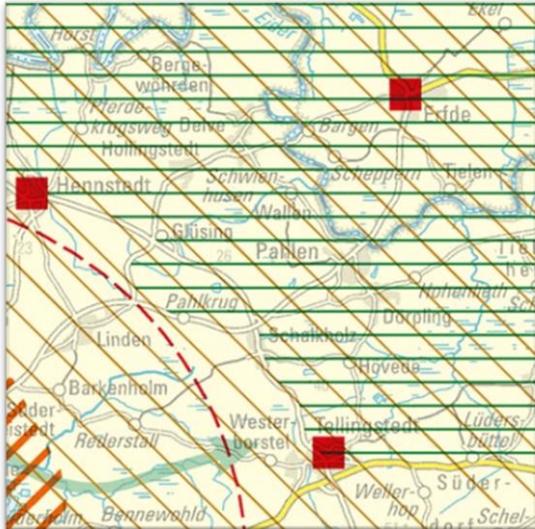


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Gemäß **Landesentwicklungsplan 2021** des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2021) liegt die Gemeinde Pahlen zwischen den ländlichen Zentralorten Hennstedt, Erfde und Tellingstedt im ländlichen Raum. Die Gemeinde Pahlen hat 1.140 Einwohner:innen (Stand: 31.12.2020).

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

Gemäß Landesentwicklungsplan Kapitel 3.7 können alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte

Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen (vgl. LEP 2021, Ziffer 3.7 Absatz 1).

Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächensparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden (ebendort, Absatz 2).

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben legt der Landesentwicklungsplan (2021) in Ziffer 3.10 u. a. Folgendes fest:

„In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden (Absatz 2 (G)).

Zudem wird als Ziel der Landesplanung definiert, dass durch geeignete bauleitplanerische Darstellungen und Festsetzungen sicherzustellen ist, dass in solchen städtebaulichen Lagen, in denen Kern- oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 (3) BauNVO nicht dargestellt und festgesetzt werden dürfen, keine Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben im räumlichen Zusammenhang entstehen, von denen Wirkungen wie von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO ausgehen können (ebendort, Absatz 7 (Z)).

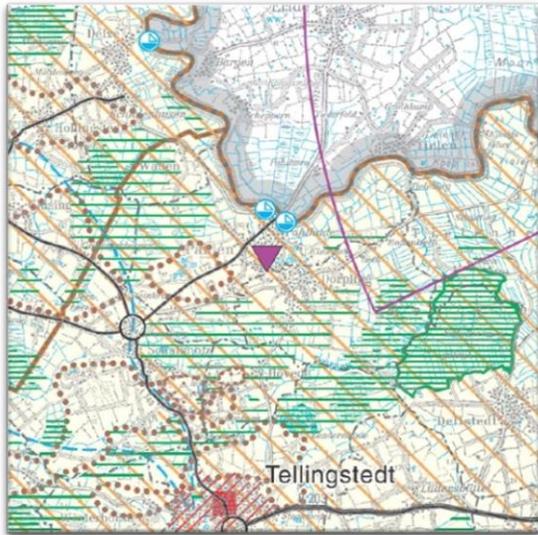


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Planungsraum IV (2005)

Im **Regionalplan für den Planungsraum III** von 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. 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.

Die Fläche ist näher an die Gemeinde herangerückt und liegt weiter östlich, als im Regionalplan von 2005.

Im **Regionalplan für den Planungsraum III Entwurf 2023** ist die einzige Änderung die Fläche für den Abbau oberflächennaher

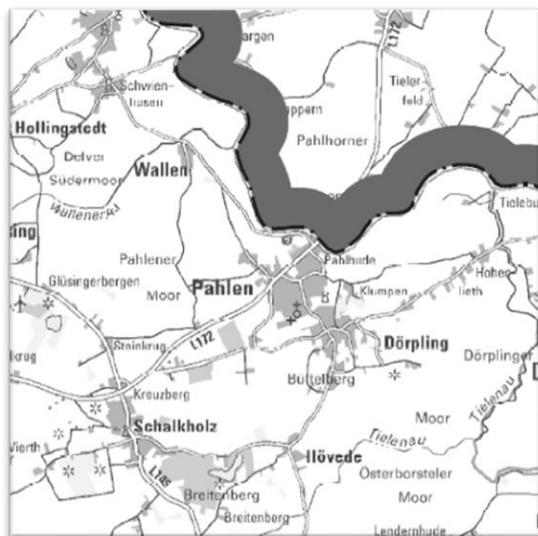


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Planungsraum III – West (Windenergie an Land) (2020)

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.

2.2 Landschaftsplanung

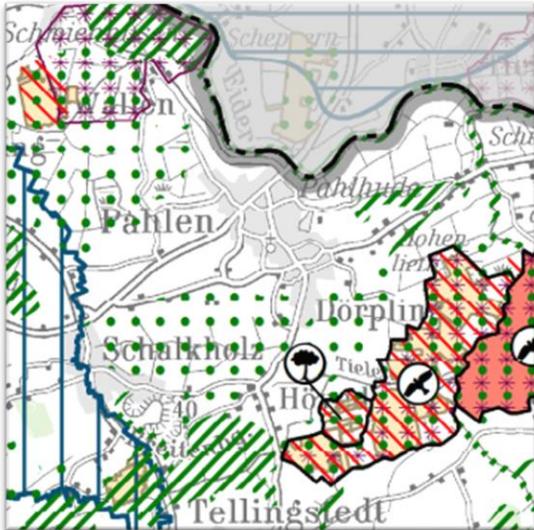


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan, Planungsraum III – Hauptkarte 1 (2020)

Nach Hauptkarte 1 des **Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum III** aus dem Jahr 2020 liegen westlich und südlich der Ortslage Pahlen Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Südöstlich von Pahlen befindet sich in 1,6 km Entfernung ein Europäisches Vogelschutzgebiet, ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung sowie ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 (1) BNatSchG i. V. m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt. Westlich von Pahlen befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet gem. § 52 WHG i.V.m. § 4 LWG. Pahlen ist weiträumig umgeben von Verbundachsen und Schwerpunktbereichen.

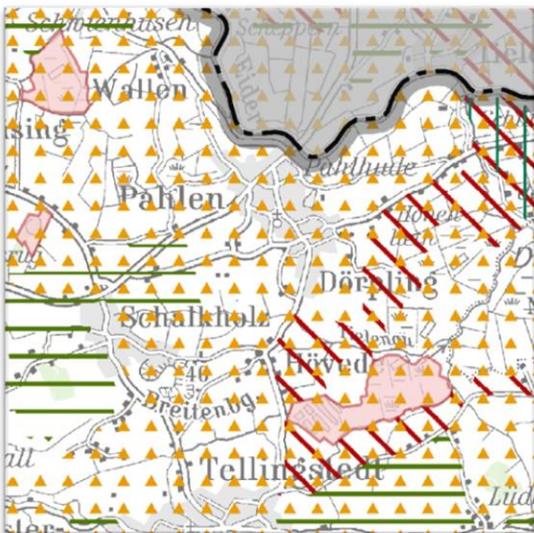


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 2 (2020)

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt die Gemeindefläche und damit auch das Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Darüber hinaus befindet sich südwestlich der Gemeinde eine Knicklandschaft als historische Kulturlandschaft. Östlich ist ein Gebiet vorgesehen, dass die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

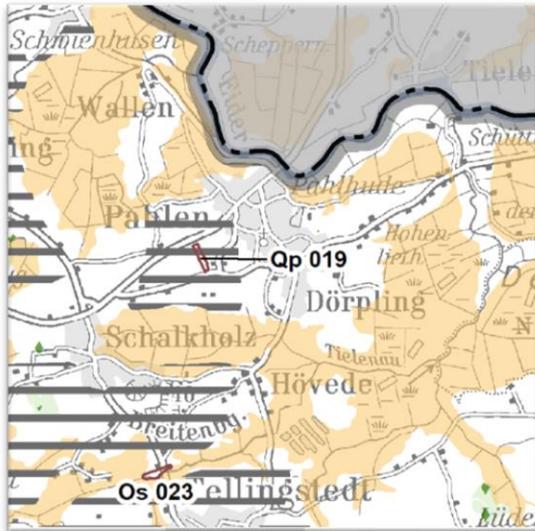


Abbildung 6: Ausschnitt aus den Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 3 (2020)

Die Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans zeigt die Gemeinde Pahlen vor allem im Nordosten sowie Nordwesten umgeben von dem Vorkommen klimasensitiver Böden. Südwestlich der Gemeinde befinden sich oberflächennahe Rohstoffe (Sand und Kies). Westlich der Gemeinde liegt das Geotop Qp 019, dort befindet sich ein Aufschluss aus der Weichselkaltzeit.



Abbildung 7: Ausschnitt aus den Bestandsplan des Landschaftsplanes (1997)

Nach **Landschaftsplan** der Gemeinde Pahlen (1996) ist das Plangebiet als Mesophiles Grünland beschrieben. Im Entwicklungsplan des Landschaftsplanes (2000) ist im Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 8: Ausschnitt aus der landesweiten Biotopkartierung Schleswig-Holstein (Stand: 30.11.2020)

Östlich der Gemeinde befinden sich einige gesetzlich geschützte Biotope, beispielsweise in Form von Stillgewässern. Entlang der Gemeinde fließt der Fluss Eider, welcher zum Lebensraumtyp der Eider-Treene-Niederung gehört. Dieser stellt einen Lebensraumtypen sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop dar.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Für die Gemeinde Pahlen liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 vor, welcher insgesamt 13 Änderungen erhalten hat, wovon allerdings drei nicht umgesetzt wurden, für den Innenbereich ist die 7. Änderung von Bedeutung.

Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht derzeit eine gemischte Baufläche vor. Der Bereich des Plangebiets wird im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Er dient der Nachverdichtung im Innenbereich. Im beschleunigten Verfahren wird in der Regel kein externer Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope (z. B. Knicks) wären jedoch weiterhin ausgleichspflichtig.

FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert. Störfallbetriebe werden durch die vorliegende Planung weder ermöglicht noch wirken solche auf das Plangebiet ein. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen somit insgesamt vor.

Der aktuelle Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Er ist in die Planzeichnung und Legende integriert. Er liegt der Begründung zudem als Anlage 9.1 bei.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Plan des Vorhabenträgers. Dieser entfaltet als solcher keine Rechtswirkungen gegenüber Dritten, auch nicht als Teil des Bebauungsplans. Zulässig ist das Vorhaben, wenn es den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht widerspricht (vgl. § 30 (2) BauGB).

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 der Gemeinde Pahlen dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit unter 800 m² Verkaufsfläche. Die Fläche ist in der geltenden 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde als Mischgebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunktsortiment Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².

Es wird dem Planungsziel entsprechend eine zulässige Grundfläche von 1.250 m² festgesetzt und eine für Einzelhandelsvorhaben typische eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 6,75 m vorgeschrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem geplanten Vorhaben des Marktbetreibers. Textlich wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von 2.650 m², das heißt bis zu einer maximalen Grundfläche von 3.900 m² überschritten werden darf, da die Stellflächen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in aller Regel einen hohen Platz- sowie Versiegelungsbedarf aufweisen. Für das vorgesehene Rückhaltebecken ist keine Flächenversiegelung vorgesehen. Abgrabungen sind zulässig.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich an den Entwürfen des Vorhaben- und Erschließungsplans orientieren. Innerhalb der Baugrenzen ist das Marktgebäude zulässig.

Die Baugrenzen halten jeweils 4,0 m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze, 5,0 m bis 14,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze und 50,0 bis 56,0 m zur nördlich liegenden L 172. Östlich des Gebäudes wird ein Regenrückhaltebecken geplant. Der Abstand zwischen Gebäude und Plangebietsgrenze beträgt 4 m.

3.3 Grünordnung

Zurzeit wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Grünland für Pferde genutzt.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Knick. Der Knick wird durch eine 2,0 m breite Hecke verlängert.

3.3.1 Knicks

Der entlang der Plangebietsgrenze verlaufende Knick ist gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sowie § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind im Abstand von mindestens 3,0 m zu dem vorhandenen Knick bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf dem Baugrundstück unzulässig. Auch Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Bereich nicht gestattet. Einfriedungen hingegen mit 1,0 m Abstand zum Knickfuß sind zulässig.

3.3.2 Hecke

Die Hecke im Süden, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist zur Einbindung im Landschaftsbild anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufenden Meter zu bepflanzen.

3.3.3 Artenschutz

In der Bauleitplanung sind Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d.h. zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten zu treffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein gesonderter Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Darin werden detailliertere Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen auf europäisch besonders oder streng geschützte Arten getroffen (siehe Anlage 9.2 Fachbeitrag Artenschutz). Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis (vgl. Fachbeitrag Artenschutz, Seite 18 f.):

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt.

Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potenziell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Gehölzfreibrüter sind potenziell in den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet vorhanden. Um einen Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 bis 2 nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, wird zum Schutz von Gehölzbrütern für den Fall, dass Gehölze beseitigt werden sollten, auf die Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG hingewiesen.

Demnach ist es laut § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG verboten „Bäume, ... Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.“ Bei Beachtung der

genannten Schutzfristen ist davon auszugehen, dass Nistplätze in den Gehölzen der Planfläche noch nicht belegt sind und somit ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 bis 2 nach § 44 BNatSchG (1) auszuschließen ist.

Es kommt durch das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 ermöglichte Vorhaben zu keiner Minderung der ökologischen Funktion von Habitaten für Gehölz- oder Bodenbrüter im räumlichen Zusammenhang. Im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion hinsichtlich der potenziell betroffenen Arten weiterhin erfüllt.

Zu den potenziell vorkommenden Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet zählen alle heimischen Fledermausarten. Während der Standortbegehungen sind keine Winter- sowie Sommerquartiere von Fledermäusen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 gefunden worden. Die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz werden nicht berührt.

Ein Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Reptilien, Säugetierarten und Gefäßpflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes von diesen 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.“

3.3.4 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. 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.

Planungsziel ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Eingriffe in das Knicksystem werden vermieden. Die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bleibt gewahrt.

Die Bebauung und Versiegelung werden durch Festsetzung der bebaubaren Grundfläche auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe wird eine Einbindung in das Ortsbild geschaffen.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nach Ziffer 3.4.4 sind zu berücksichtigen. Dadurch vermieden werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zum Artenschutz vermieden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

3.4 Denkmalschutz

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.

Der Digitale Atlas Nord der Landesregierung Schleswig-Holstein und der schleswig-holsteinischen Kommunen benennt den überplanten Bereich als kein archäologisches Interessengebiet, das heißt es ist mit keinen archäologischen Denkmälern zu rechnen.

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 DSchG wird weiterführend verwiesen.

3.5 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.

3.6 Immissionsschutz

3.6.1 Geruchsmissionen

Im Rahmen der wohnbaulichen Innenentwicklungsanalyse wurde eine überschlägige Geruchsmissionsprognose erstellt (Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Stand 13.02.2020) (vgl. Anlage 9.4). Bei überschlägiger Betrachtung (worst case) liegen die Geruchsmissionen im Plangebiet bei 10 bis 15 % der Geruchsjahresstunden. Aufgrund des Abstandes zu den Emissionsorten ist auch auf Grundlage der zwischenzeitlich eingeführten TA Luft nicht mit wesentlich anderen Immissionswerten zu rechnen. Im gewerblichen Kontext wirken die Geruchsmissionen nicht negativ auf das Plangebiet ein.

3.6.2 Schallschutz

Da sich das nächstgelegene Vorranggebiet für Windenergie über 5 km entfernt befindet, ist auch hier mit keinen relevanten Auswirkungen zu rechnen.

Für das Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung überprüft, ob mit dem geplanten Betrieb des Marktes und der damit verbundenen Schallemissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen eingehalten werden (vgl. Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Netto Lebensmittelmarktes in der Hauptstraße 33 bis 37 in 25794 Pahlen: goritzka akustik, Stand: 10.01.2023) (vgl. Anlage 9.3). Im Rahmen des Gutachtens wurden entsprechende Schallminderungsmaßnahmen ausgearbeitet.

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Berechnungsergebnisse weisen aus, dass bei dem im Gutachten näher ausgeführten Emissionsansatz (vgl. Tabelle 18, Abschnitt 5) die Immissionsrichtwerte (IRW) in den Beurteilungszeiträumen tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) (Emission Lufttechnik) ≥ 6 dB unterschritten werden. Somit ist die Anlage auch ohne die konkrete Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung für diese Betriebszustände gemäß der TA Lärm genehmigungsfähig.

Für die Nutzung des Parkplatzes nach 22:00 Uhr bis 23:00 sowie der betrachteten Lkw-Nachtanlieferung 5:00 bis 6:00 wird die Zielstellung (Unterschreitung des IRW ≥ 6 dB) nicht erreicht. Die Einhaltung der IRW unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung ist nicht möglich, so dass die Nutzung des Parkplatzes nach 22:00 Uhr sowie die Lkw-Nachtanlieferung organisatorisch auszuschließen sind.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind laut der Schalltechnischen Untersuchung zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes können in der Zeit von 06:30 bis 21:30 Uhr umgesetzt werden.
- Die Marktanlieferung kann ohne Einschränkungen der übergebenen Bewegungshäufigkeiten (s. Anlage 9.3 Tabelle 1) innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung nicht möglich.
- Der Rampentisch (Warenannahme) ist dreiseitig geschlossen mit Dach und mit einer resultierenden Schalldämmung der Bauteile von $R'_{w, res} \geq 25$ dB auszuführen.

- Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden, ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzelntonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der klima- und lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin sind die in der Anlage 9.3 (Tabelle 17) ausgewiesenen Schalleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist südlich der L 172 (Hauptstraße), zwischen den Grundstücken Hauptstraße 33 und 39 erschlossen. Der Anlieferungsverkehr findet ebenfalls von dort aus statt. Das Plangebiet ist somit an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden.

Es wird eine 9 m breite Zufahrt über die nordwestlich des Plangebietes gelegene Straße L 172 angelegt. Diese beinhaltet eine Zufahrt und zwei Ausfahrten, wobei es einen Linksabbieger und einen Rechtsabbieger auf die L 172 gibt.

Innerhalb der Fläche für Stellplätze des Plangebietes sind aktuell 65 Stellplätze vorgesehen. Davon sind vier Behindertenstellplätze und zwei Mutter-Kind-Stellplätze ausgewiesen. Außerdem werden Fahrradstellplätze sowie Einkaufswagenstellplätze vorgesehen.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen sichergestellt. Das Gebiet ist entlang der Hauptstraße an die Versorgungsleitungen angebunden.

Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) zu beachten. Es befindet sich die Hydranten 1555 und 1556 an der Hauptstraße (vor den Häusern Nummer 82 und 56). Unter der Voraussetzung einer baurechtskonformen Bebauung mit überwiegend feuerbeständiger oder feuerhemmender Bauweise ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens 48 m³/h als Grundschutz nachzuweisen. Das Gebiet befindet sich in einem Löschbereich mit 48 m³/h laut Löschwasserplan des Wasserverbands Norderdithmarschen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas ist durch die Schleswig-Holstein-Netz AG möglich bzw. bereits gegeben. Entsprechende Leitungen verlaufen innerhalb der Hauptstraße.

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Telekommunikationsdiensten wird nach §§ 156 ff. Telekommunikationsgesetz (TKG) sichergestellt.

5.2 Entsorgung

Es verläuft eine Mischwasserleitung an der westlichen Grenze des Grundstückes entlang, sowie an der Hauptstraße nördlich des Plangebietes. Dies wird erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet kann nicht vor Ort versickert werden.

Eine gezielte Versickerung nach DWA-A 138 ist nach Baugrundgutachten auf Grund der Stauhohizonte und der damit verbundenen geringen Grundwasserflurabstände auf dem gesamten Gelände nicht möglich bzw. zulässig.

Der Niederschlagsabfluss von den befestigten Dach- und Hofflächen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und einem Regenrückhaltbecken, welches als langgestrecktes offenes Erdbecken am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches angeordnet wird, zugeführt. Von hier aus wird es gedrosselt an den Mischwasserkanal DN 500 FZ, der auf dem Grundstück an der südwestlichen Grenze bereits vorhanden ist, abgegeben. Die Drosselmenge wurde in Abstimmung mit der ATeG auf 5,2 l/s festgelegt. Das Speichervolumen des Regenrückhaltebeckens beträgt ca. 100 m³ und reicht aus um 10-jährige Niederschläge zwischenzuspeichern.

Der Boden ist zur Versickerung und zur Aufnahme von Niederschlagswasser nicht geeignet. Entsprechende Auflagen für Sickerfähiges Pflaster sind im Hinblick auf die Bodenverhältnisse nicht geboten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Abfallsatzung des Kreises Dithmarschen und wird durch das vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes hat sich der Vorhabenträger vertraglich gesichert. Der gebrauchsfertige Markt wird langfristig an einen Marktbetreiber verpachtet. Ein Leihrecht muss im Grundbuch für die Leitung an der Westgrenze des Plangebietes sichergestellt werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten der Planung, Durchführungsvertrag

Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag schließen. Die Kostentragung der Bauleitplanung wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vertraglich vereinbart.

Die Erschließungskosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 trägt ausschließlich der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens. Für die Durchführung des Vorhabens werden Fristen vereinbart.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 5.380 m². Es gliedert sich wie folgt:

Plangebiet des Lebensmittelmarktes	5.320 m ²	98,9 %
Vorhandener Knick	60 m ²	1,1 %
Summe	5.380 m²	100,0 %

Gemeinde Pahlen, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20, Planungsbüro Philipp; Albersdorf, Stand: 09.08.23

9.2 Fachbeitrag Artenschutz

Fachbeitrag Artenschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20, Planungsbüro Philipp; Albersdorf, Stand: 25.11.2022

9.3 Schalltechnisches Gutachten

Schalltechnisches Gutachten Projekt-Nr. 6512 in 25794 Pahlen, goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig, Stand: 09.02.2023

9.4 Immissionsschutz-Stellungnahme zur Geruchsmission

Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsmission in 25794 Pahlen, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp, Stand: 06.02.2020

9.5 Allgemeines Baugrundgutachten

Allgemeines Baugrundgutachten Projekt Nr. 22.3.393 in 25794 Pahlen, Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Oldenburg, Stand: 29.07.2022

9.6 A-RW1 und DWA-A138

Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW1, Bornholdt Ingenieure GmbH, Albersdorf, Stand 12.01.2023