

Gemeinde Pahlen

(Kreis Dithmarschen)

Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung Raiffeisenstraße“

für das Gebiet

„südlich der Raiffeisenstraße (Bebauungsplan Nr. 7), östlich der Bebauung der Straße Mühlenberg, nördlich der Bebauung Mühlenkamp und nordöstlich des Ärzteentrums“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 4 a (3) BauGB, 06.08.2025
Projekt-Nr.: 19040

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) 99 890 – 00, Fax: (0 48 35) 99 890 - 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
2.4	Innenentwicklung und Alternativenprüfung	6
2.5	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	7
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	9
3.1	Art der Nutzung	9
3.2	Maß der Nutzung	9
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohneinheiten	10
3.4	Grünordnung	10
3.4.1	Knicks	11
3.4.2	Wallhecken	12
3.4.3	Öffentliche Grünfläche	12
3.4.4	Artenschutz	12
3.4.5	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	13
3.5	Denkmalschutz	15
3.6	Immissionsschutz	16
3.7	Störfallbetriebe	16
4.	Verkehrerschließung	16
5.	Technische Infrastruktur	16
5.1	Versorgung	16
5.2	Entsorgung	17
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	18
7.	Kosten der Planung	18
8.	Flächenbilanzierung	18
9.	Anlagen	19
9.1	Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	
9.2	Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale	
9.3	Fachbeitrag Artenschutz	
9.4	Bodengrundvorerkundung	
9.5	Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW 1	

Gemeinde Pahlen

Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung Raiffeisenstraße“

für das Gebiet

„südlich der Raiffeisenstraße (Bebauungsplan Nr. 7), östlich der Bebauung der Straße Mühlenberg, nördlich der Bebauung Mühlenkamp und nordöstlich des Ärzteentrums“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 liegt im Südwesten der Ortslage Pahlen „südlich der Raiffeisenstraße (Bebauungsplan Nr. 7), östlich der Bebauung der Straße Mühlenberg, nördlich der Bebauung Mühlenkamp und nordöstlich des Ärzteentrums“. Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 33 und 188 der Flur 9 sowie Teilstücke der Flurstücke 178, 184, 187 und 189 der Flur 9, Gemarkung Pahlen (südlich liegender Knick im Bebauungsplan Nr. 7 und Raiffeisenstraße).

Das Plangebiet, welches sich nördlich der Bebauung Mühlenkamp befindet, ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben. Planungsrechtlich handelt es sich um einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich.

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche, die als Stellplatz und Wendeanlage genutzt wird. Bisher wird das gesamte sonstige Plangebiet als Weide genutzt und weist als artenarmes Grünland keine auffallenden Strukturen auf. Im Geltungsbereich befinden sich, überwiegend an den Rändern des Plangebietes, Knicks.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, auf der noch unbebauten landwirtschaftlich genutzten Fläche eine attraktive Wohnbebauung, insbesondere für Senioren, sowie Einfamilienhäuser für Familien realisieren.

Die Gemeinde Pahlen hat in Kooperation mit den Umlandgemeinden zunächst die Absicht gehabt, ein Seniorenzentrum mit Senioreneinrichtungen für Demenzerkrankte und Einrichtungen der Tagespflege sowie barrierearme oder barrierefreie Wohnungen für Senioren zu errichten. Dieses Projekt ließ sich wirtschaftlich nicht umsetzen.

Der Grundgedanke, barrierearme Wohnungen für Senioren und das Marktsegment kleinerer Wohnungen im Miet- oder Wohnungseigentumsbereich zu realisieren, wird jedoch weiterverfolgt. Ein Teil soll auch für den Eigenheimbau bereitgestellt werden.

Die Gemeinde hat sich von einer investorenorientierten Planung zwischenzeitlich gelöst und strebt eine weniger hohe Bebauungsdichte bei maximal einem Vollgeschoss an. Dabei soll die westliche Hälfte des Plangebietes weiterhin Seniorenwohnungen vorbehalten bleiben (ebenerdig), die östlich der Planstraße liegenden Grundstücke bleiben dem Einfamilienhausbau vorbehalten. Der zentrale Bereich kann entsprechend der Nachfrage ausgerichtet und veräußert werden.

Die Fläche des Bebauungsplans befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Damit hat die Gemeinde Einfluss beim Abverkauf der Baugrundstücke. Das Planungsziel wird im Rahmen der Kaufverträge gesichert.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Umweltprüfung nebst Umweltbericht ist nicht erforderlich. Der zugrundeliegende Flächennutzungsplan ist im Zuge einer Berichtigung (vgl. Anlage 9.1) zu ändern.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

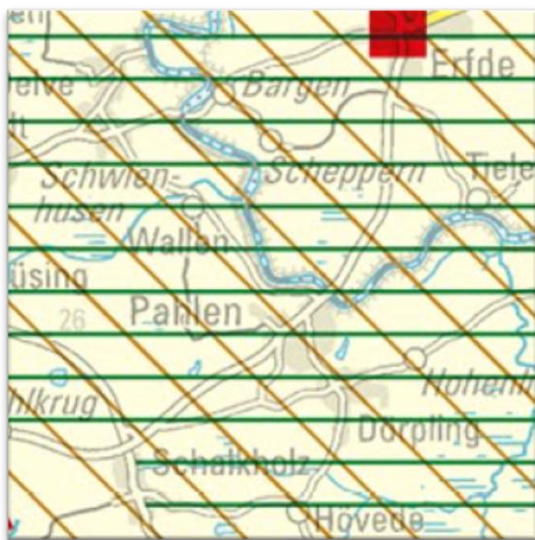


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

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 1.160 Einwohner:innen (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.

Hinsichtlich der Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden legt der Landesentwicklungsplan (2021) in Ziffer 3.6.1 u. a. folgendes fest:

„Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion haben in der Regel keine so gute Infrastrukturausstattung wie Zentrale Orte. Daher nehmen sie die Schwerpunktfunktion nur ergänzend wahr. Um ihrer Funktion gerecht zu werden, ist es erforderlich, dass die Schwerpunkte durch eine nachhaltige kommunale Wohnbauplanung, insbesondere eine vorausschauende Bodenbevorratung sowie ihre Bauleitplanung sicherstellen, dass neben der Deckung des Wohnungsbedarfs der örtlichen Bevölkerung auch größere Zuwanderung möglich ist.“

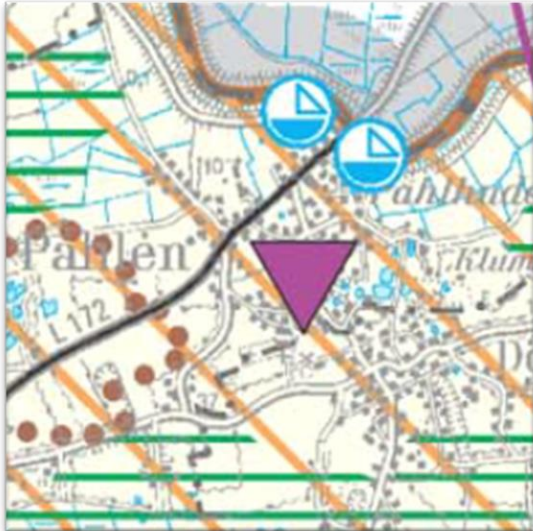


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Im **Regionalplan für den Planungsraum IV** 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.

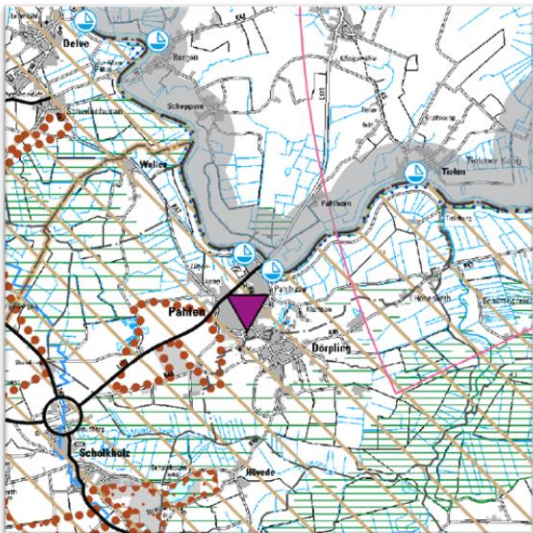


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2. Entwurf 2025)

Der 2. Entwurf des **Regionalplans für den Planungsraum III** (RP III-Entwurf 2025) 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.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III – West (Windenergie an Land)

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

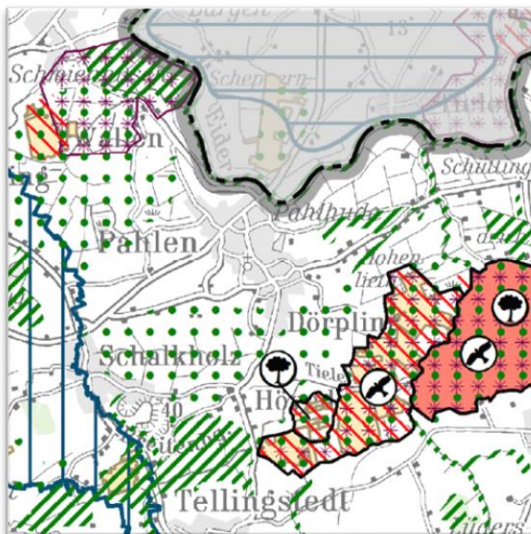


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 1 (2020)

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** (Hauptkarte 1) für den Planungsraum III (2020), liegt das Planungsgebiet ca. 0,6 km nördlich und 1 km südwestlich von Gebieten, die als Schwerpunktbereiche mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet sind. Ca. 0,7 km östlich liegt außerdem ein Gebiet mit Eignung zur Verbundsachse.

Im Süden des Planungsgebietes liegt in 2,5 km Entfernung das EU-Vogelschutzgebiet „Eider-Treene-Sorge-Niederung (1622-493)“. Teile des Gebietes sind auch als FFH-Gebiet (DE 1622-391) ausgewiesen. Das Gebiet ist das größte zusammenhängende Niederungsgebiet Schleswig-Holsteins außerhalb der Küstenregion. Angrenzend an die Eider-Treene-Sorge-Niederung befindet sich außerdem das FFH-Gebiet „Kleiner Geestrücken“ (DE 1721-309) in etwa 3,0 km Entfernung des Plangebietes.

Nördlich des Planungsgebietes liegt das FFH-Gebiet „Wald bei Hollingstedt“ (DE1721-302) in ca. 5,0 km Entfernung. In westlicher Richtung liegt in ca. 5,0 km Entfernung ein Trinkwasserschutzgebiet.

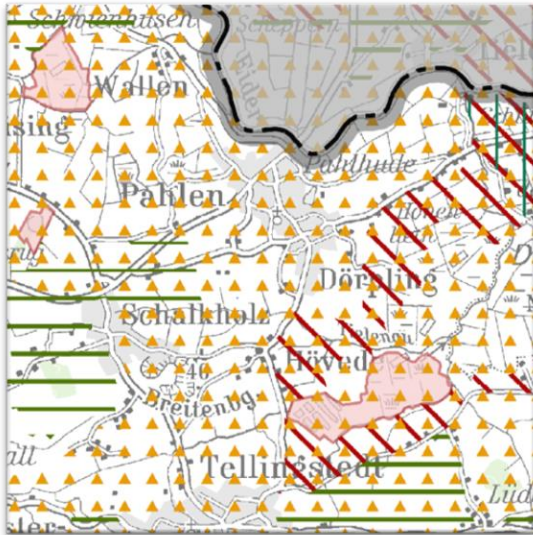


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Karte 2 (2020)

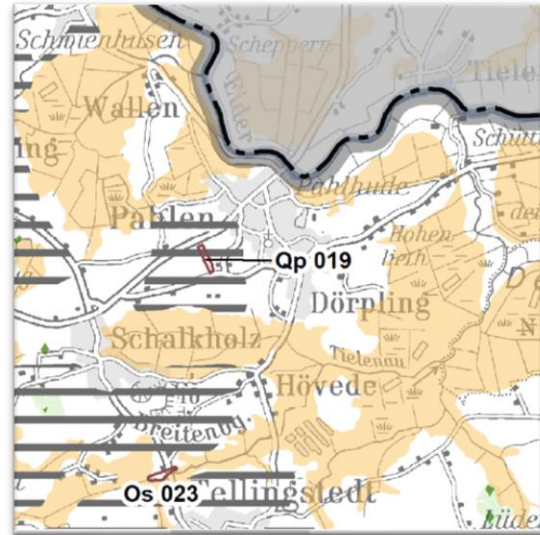


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 3 (2020)

Gemäß Karte 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.

Die Karte 3 des Landschaftsrahmenplans zeigt, dass die Ortslage von Pahlen fast vollständig von Vorkommen klimasensitiver Böden umgeben ist. Lediglich der Nordosten und der Südwesten bilden hier eine Ausnahme. Südwestlich der Ortslage befinden sich oberflächennahe Rohstoffe (Sand und Kies).

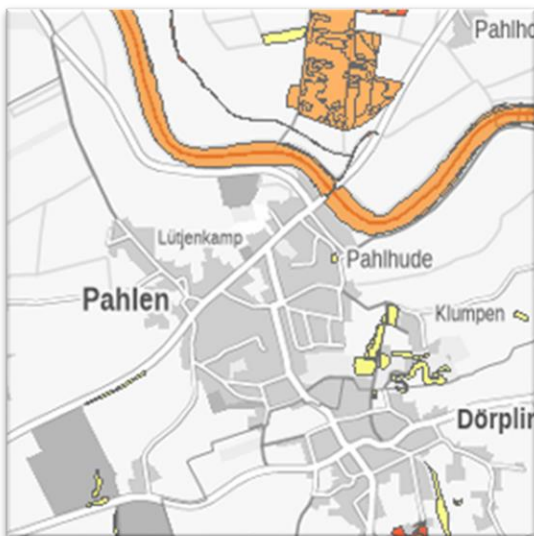


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Biotopkartierung Schleswig-Holstein (Stand: 16.01.2023)

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

Der Bestandsplan des **Landschaftsplans** der Gemeinde Pahlen aus dem Jahr 1997 weist den Geltungsbereich teilweise als mesophiles Grünland aus.

Der Entwicklungsplan des Landschaftsplans aus dem Jahr 2000 sieht im Geltungsbereich die (potentielle) Fläche für Siedlungsentwicklung und Flächen für die Landwirtschaft vor.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 11 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Es handelt sich um die Erschließung einer innerörtlichen Freifläche. Vorgehen ist die weitere wohnbauliche Verdichtung im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde und damit die Weiterentwicklung und Stärkung des Innenbereichs und der umliegenden Infrastruktureinrichtungen. Der Bereich ist durch die umliegende Bebauung bereits vorgeprägt.

Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Sie liegt hier bei ca. 3.040 m².

Die Kriterien zur Anwendung des § 13 a BauGB werden durch die Bebauungsplanänderung ebenso erfüllt wie die in § 13 a (1) BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. So werden durch die Planung u. a. keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Störfallbetriebe befinden sich nicht in relevanter Nähe zum Plangebiet und mit der Planung werden keine Störfallbetriebe ermöglicht.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Für die Gemeinde Pahlen liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 vor und weist Flächen für die Landwirtschaft aus. Dem Bereich des B-Planes 7 ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans zugeordnet. Dieser weist Wohnbauflächen aus. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Anlage 9.1). Er weist zukünftig Wohnbauflächen aus.

2.4 Innenentwicklung und Alternativenprüfung

Die Gemeinde Pahlen gilt als attraktiver Wohnstandort. Sowohl die infrastrukturelle Ausstattung mit Einzelhandel, Schule und Kindergarten sowie die landschaftliche Attraktivität durch die Lage direkt an der Eider und die Dorfgemeinschaft tragen zu einer hohen Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde bei.

Als Planungsziel der Bauleitplanung sieht das BauGB unter § 1 (5) Satz 3 neben anderen Zielen im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung den Vorrang der Innenentwicklung vor. Für eine Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale sind

in diesem Kontext Baulücken im unbeplanten Innenbereich sowie unbebaute Grundstücke innerhalb von rechtswirksamen Bebauungsplänen zu analysieren.

Vor diesem Hintergrund wurde im August 2020 eine Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Pahlen (vgl. Anlage 9.2 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale) aufgestellt. Diese sollte aufzeigen, an welchen Stellen des Gemeindegebietes sich noch Lücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung beansprucht werden können. Darüber hinaus wurden auch Flächen im Außenbereich auf ihre Eignung zur baulichen Weiterentwicklung überprüft.

Hieraus ergaben sich 12 unbebaute Baugrundstücke innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Zudem wurden 18 Baulücken für Wohnnutzung sowie zwei gewerbliche Baulücken erfasst. Es wurden auch Leerstände oder Unternutzungen von Grundstücken kartiert. Hierbei wurden 3 Leerstände bzw. Unternutzungen festgestellt. Insgesamt wurden somit 35 Grundstücke dokumentiert, auf denen eine bauliche Entwicklung im Innenbereich möglich wäre.

Folgend wurden alle entsprechenden Eigentümer dieser betreffenden Grundstücke angeschrieben und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Grundstücke besteht. Im Ergebnis haben sich 54 % der angeschriebenen Grundstückseigentümer zurückgemeldet. Nur drei Grundstücke, die für Wohnnutzung in Frage kommen, sind marktverfügbar. Hierbei handelt es sich insgesamt um eine Grundstücksfläche von ca. 2.250 m².

Innerhalb des zusammenhängenden Gemeindegebietes befinden sich einige Flächen, die auf den ersten Blick geeignet erscheinen. Allerdings liegen hier entweder Geruchsimmissionen (Fläche F, M und N) oder Altlasten (Fläche O) vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 als Fläche J der Innenentwicklungsanalyse schafft eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets mit einer Verbindung zu zentralen Infrastruktureinrichtungen.

Weitere geeignete innerörtliche Flächen bestanden nicht.

2.5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Die Gemeinde Pahlen verfügt mit Stand vom 31.12.2020 über 567 Wohneinheiten.

Im Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 wird der Gemeinde Pahlen eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugewiesen. Hinsichtlich der Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden legt der Landesentwicklungsplan (2021) in Ziffer 3.6.1 u. a. folgendes fest:

„Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion haben in der Regel keine so gute Infrastrukturausstattung wie Zentrale Orte. Daher nehmen sie die Schwerpunktfunktion nur ergänzend wahr. Um ihrer Funktion gerecht zu werden, ist es erforderlich, dass die Schwerpunkte durch eine nachhaltige kommunale Wohnbauplanung, insbesondere eine vorausschauende Bodenbevorratung sowie ihre Bauleitplanung sicherstellen, dass neben der Deckung des Wohnungsbedarfs der örtlichen Bevölkerung auch größere Zuwanderung möglich ist.“

Laut das Demografieportal des Bundes und der Länder wird bis 2050 die Zahl und der Anteil älterer Menschen weiter deutlich zunehmen.

Auf der Internetseite des Kreises Dithmarschen heißt es:

„Die komplexen Wirkungszusammenhänge zwischen der Ansiedlung Northvolts, der Bevölkerungsentwicklung und den Infrastrukturfolgen erfordern eine integrierte Betrachtung der gesamtreionalen Entwicklung. Ausgehend davon sowie von dem zu erwartenden Umfang des Bevölkerungszuwachses und der zeitlichen Perspektive muss auch die Wohnraumschaffung strategisch und konzeptionell begleitet werden. Hiervon unabhängig besteht die sofortige Notwendigkeit der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum aufgrund der aktuellen Bedarfslage.

Die aktuelle Bedarfslage der Gemeinde Pahlen ergibt sich aus der Betrachtung der vorherrschenden Altersstrukturen sowie der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen. In Pahlen ist eine zunehmende Alterung der Bevölkerung erkennbar und auch die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in den vergangenen Jahren gesunken (vgl. Anlage 9.2 Innenentwicklung, Seite 9: 2003: 2,44 Einwohner pro Haushalt; 2018: 2,09 Einwohner pro Haushalt).

Seit der Analyse 2020 hat es eine rege Bautätigkeit insbesondere im Bereich der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 13 gegeben. Das Seniorenheim hat zudem seinen Betrieb eingestellt und soll z. T. zu Seniorenwohnungen umgenutzt werden. Vor diesem Hintergrund wird die Ermittlung des verbleibenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmens aktualisiert.

Eine Umsetzung der Baugrundstücke I bis IV im Bebauungsplan Nr. 3 ist weiterhin nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde zwischenzeitlich vollständig bebaut. Das verbleibende Baugrundstück Nr. VI steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Im Bebauungsplan Nr. 9 ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig und vorgesehen.

Die Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“ sind zwischenzeitlich vollständig veräußert. Mit Stand Mai 2025 sind jedoch noch 12 Grundstücke unbebaut, die auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen sind. Dies gilt auch für die Baufertigstellungen 2022 bis 2024; in diesem Zeitraum wurden 18 Wohnungen fertig gestellt (Statistik Nord – Fertigstellung neuer Wohngebäude (Neubau) in Pahlen; Abruf vom 05.08.2025). In den Jahren 2020 und 2021 sind 14 Baufertigstellungen erfolgt. Diese sind jedoch auf den Wohnbaulichen Entwicklungsrahmen nicht anzurechnen.

Zwischenzeitlich wurde das Seniorenheim an der Hauptstraße geschlossen. Die Unterkünfte sollen überwiegend zu Seniorenwohnungen umgebaut werden. Im rückwärtigen Bereich besteht eine Erweiterungsoption. Das Gebäude an der Straße soll gewerblich umgenutzt werden. Insofern besteht hier ein Leerstand, in dem ca. 10 Wohnungen realisiert werden sowie die Option auf eine Erweiterung um ca. 8 Wohnungen.

Für die Anrechnung auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen werden Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen mit einem **Faktor von 50 %** auf die Gesamtanzahl der Wohneinheiten angerechnet. Insoweit sind 9 Wohneinheiten anzurechnen.

Im Übrigen sind 3 Baulücken bebaut worden. Eine Baulücke ist weiterhin marktverfügbar.

Lückentyp	Summe der Grundstücke	Verfügbar	Nicht verfügbar	Anzurechnen
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen				57
Baufertigstellungen 2022 - 2024	18			18
Baugebiete	18	13	5	13
Baulücken	15	1	14	1
Leerstand/Unternutzung	10 - 18	10 - 18	0	9
Verbleibend				16

Tabelle 1: Verbleibender Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen.

Die Gemeinde verfügt über eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion. Der Bebauungsplan Nr. 11 in der Gemeinde Pahlen wird 20 bis maximal 26 Wohneinheiten ermöglichen. Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen sind nur zur Hälfte anrechenbar. Im Bebauungsplan Nr. 11 werden mindestens 12 Seniorenwohnungen und im Bebauungsplan Nr. 1 mindestens 10 Seniorenwohnungen entstehen.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet soll ein Wohngebiet für die Umsetzung von Seniorenwohnungen und Einfamilienhäusern errichtet werden. Dementsprechend wird als Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Der Bedarf ist aufgrund der raumstrukturellen Anforderungen nicht zu erwarten.

3.2 Maß der Nutzung

Die westliche Hälfte des Plangebietes so Seniorenwohnungen vorbehalten bleiben (ebenerdig), die östlich der Planstraße liegenden Grundstücke bleiben dem Einfamilienhausbau vorbehalten. Der zentrale Bereich kann entsprechend der Nachfrage ausgerichtet und flexibel veräußert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in fünf Teilbereiche, WA 1 bis WA 5. Die Grundflächenzahl wird in den WA 1 bis WA 2, aufgrund der dort geplanten Seniorenhäuser und verdichteten Bauweisen mit 0,4 festgesetzt. Im Teilbereich WA 4 und WA 5 ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird dabei auf 0,3 festgesetzt. Im WA 3 wird als Übergangsbereich eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf ein Geschöß begrenzt.

Zudem wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt. In den Teilbereichen WA 1 und WA 2 beträgt die Firsthöhe 6,5 m, in den übrigen Bereichen beträgt sie 9,0 m. Maßgeblich für die Festlegung der Höhe ist hierbei jeweils der höchste Punkt des vorhandenen Geländes innerhalb der Grundfläche eines Gebäudes. In Zweifelsfällen können die Bezugshöhen durch Interpolation der Höhenschichtlinien der Planzeichnung bestimmt werden.

Die Festsetzung der Gebäude- und Firsthöhen soll mit der Festlegung auf ein ortsübliches Maß die Einfügung des neuen Gebietes in die Umgebung und das Ortsbild gewährleisten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohneinheiten

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierbei dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet werden und eine maximale Gebäudelänge von 50,0 m darf nicht überschritten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Diese hält westlich und südlich 5,0 m Abstand zu Knicks ein und 3,0 m Abstand zur Wallhecke im Norden des Geltungsbereiches. Im Osten wird ein Abstand zwischen Knick und Baugrenzen aufgrund der dort liegenden Strom- und Gasleitungen sowie Schmutzwasserleitungen mit Leitungsrechten in einem Abstand von 7,0 m zum Knickfuß und im WA 5 von 8,0 m Abstand festgesetzt. Hier ist ein Abstand zwischen Baugrenzen und Leitungen von 4,0 m einzuhalten.

In den Teilbereichen WA 4 und WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohnungen wird in den Teilbereichen WA 4 und WA 5 auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

3.4 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 11 ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Westen befindet sich eine öffentliche Grünfläche -Spielplatz-.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist beabsichtigt, vorhandene Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes zu bewahren sowie die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Hierzu zählen die unten aufgeführten Festsetzungen zu der Erhaltung von Knicks und Wallhecken, inklusive entsprechender Abstandsregelungen.

Im Süden des Plangebietes befinden sich sieben und im Norden ein Baum, die aufgrund ihrer Größe als erhaltenswert einzustufen sind. Aufgrund des Abstands zu einer Baugrenze wird ein weiterer Baum mit Stammdurchmesser von 0,8 m im Norden nicht als zu erhalten festgesetzt. Im angrenzenden Teilgebiet WA 1 sind drei Baugrundstücke geplant. Der erforderliche Abstand des Baumes zur geplanten Bebauung kann nicht gewährleistet werden. Die Beseitigung des Baumes ist zu bewerten und durch einen entsprechenden Ersatzbaum auszugleichen.

3.4.1 Knicks

Die entlang der Plangebietsgrenzen verlaufenden und weiter festgesetzten Knicks sind gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sowie § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Lücken im Bewuchs sind je laufenden Meter Knick mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind im Abstand von mindestens 3,0 m zu den vorhandenen Knicks bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf dem Baugrundstück unzulässig. Auch Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich sind nicht gestattet. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedungen im Abstand von 1,0 m vom festgesetzten Knickwallfuß der vorhandenen Knicks.

Die Knicks sind als geschütztes Biotop aufgenommen und beschrieben. Als solches sind sie nach § 30 (2) BNatSchG und § 21 (1) LNatSchG auch entsprechend zu pflegen und zu erhalten. Aufgrund der nahen Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 7 wird im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 11 der nördliche Knick entwidmet.

Für die Errichtung des Fußwegs im Westen und Osten sowie der Zufahrten im Norden werden insgesamt 25,0 m des Knicks entfernt. Der Eingriff ist im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Insgesamt sind 50 m Knick an anderer Stelle herzustellen.

Die Knicks im Osten, Süden und Westen sind dauerhaft zu erhalten und dienen der Abgrenzung des Planungsgebietes von der bestehenden Siedlungsstrukturen. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz gilt die Eingriffsvermeidung vor Ausgleich. Die angrenzende Bebauung hält einen hinreichenden Abstand. Eine Entwidmung der Knicks ist somit nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

3.4.2 Wallhecken

Im Norden des Plangebiets werden aufgrund der dichten Bebauung beidseitig des Knicks insgesamt 132,0 m Knick entwidmet und als private Grünfläche -Wallhecke- gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild ist die ca. 3,0 m breite und ca. 132,0 m lange Wallhecke dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bestand sind mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufenden Meter zu bepflanzen.

Für die Entwidmung des Knicks ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1 zu erbringen. Diesbezüglich wird eine Knickneuanlage von 132 m Länge erforderlich.

3.4.3 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb des Plangebietes wird westlich von WA 2 eine öffentliche Grünfläche -Parkanlage- mit einer Fläche von 280 m² festgesetzt. Es ist als eine Gemeinschaftsfläche für Spielen (z. B. Boule) und Sitzgelegenheiten vorgesehen.

Als Ausgleichsmaßnahme sind innerhalb der Grünfläche 4 heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (3 x v) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.4.4 Artenschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Pahlen werden im Rahmen des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Planungsbüro Philipp, 2023) Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäisch besonders oder streng geschützte Arten getroffen.

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.

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

Im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. nicht zu erhaltende Bäume weisen keine geeigneten Habitate für Fledermäuse auf. Die sonst im Plangebiet vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist im Rahmen der Erschließung des Baugebietes nicht zu befürchten.

Sollten darüber hinaus Bäume entfernt werden oder nicht zu erhalten sein, kann ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sofern Bäume mit 30 bis weniger als 50 cm Stammdurchmesser entfallen sollen, sind diese auch im Hinblick auf die Schutzfristen für Gehölzbrüter nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. / 29. Februar des Jahres zu fällen. Für diesen Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass die Wochenstuben bereits verlassen sind.

Soweit die Baumfällarbeiten nicht im vorstehenden Zeitraum erfolgen können oder größere Bäume entfernt werden sollen, ist frühzeitig das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Bei einer Beseitigung von Gehölzen, welche als potenzielle Habitate für Gehölzfreibrüter 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. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte (§ 39 (5) BNatSchG). Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Sind Gehölze in diesem Zeitraum zwecks Erschließungsmaßnahmen zu entfernen, ist ggf. das Benehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde herzustellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass die Belange von Gehölzfreibrütern nicht betroffen sind.

Im Rahmen dieser Potentialabschätzung stellte sich des Weiteren heraus, dass von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Amphibien, Reptilien, sowie weiteren 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 Artenschutzes 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 nicht erforderlich.

Sollte die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG (diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres) notwendig sein, so ist eine Fällgenehmigung bei der zuständigen UNB zu beantragen und ggf. gutachterlich durch eine fachkundige Person der Nachweis zu erbringen, dass die Belange von Gehölzbrütern nicht betroffen werden, um einen Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 und Nr. 2 auszuschließen.

3.4.5 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 Wohngebietes auf einer Grünlandfläche. Die Bebauung und Versiegelung werden durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche auf das erforderliche Maß begrenzt.

Es erfolgt eine Bebauung in zentraler Ortslage. Dadurch ist eine gute fußläufige Anbindung, insbesondere Richtung Ärztezentrum, gegeben. Die übrige Verkehrserschließung erfolgt flächensparend und wird auf das notwendige Maß begrenzt.

Knicks oder Wallhecken bleiben zur Einbindung in das Landschaftsbild erhalten. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 9 m begrenzt. Im Bereich des hoch liegenden Baufeldes WA1 und WA 2 wird die Firsthöhe auf 6,5 m begrenzt. Insgesamt ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Die unter Ziffer 3.4.4 aufgezeigten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Dadurch 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. Die zulässige Grundfläche liegt hier bei ca. 3.040 m².

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope, u. a. Knicks, sind hingegen weiterhin ausgleichspflichtig. Ein Teil des Knicks (insgesamt ca. 25,0 m) wird im Zuge der Erschließung entfernt. Für diesen Bereich, in denen der Knick vollständig entfällt, ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 zu erbringen.

Im Norden wird 132,0 m Knick entwidmet und als private Grünfläche -Wallhecke- gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Für die Entwidmung des Knicks ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1 nötig.

Der Ausgleich wird der Gemeinde über die Firma ecodots im Naturraum Geest im Kreis Schleswig-Flensburg zur Verfügung gestellt. Über ein Sammelökokonto kann die Maßnahmen auf den Flurstücken in Ellingstedt und in Hüsby (vgl. Tabelle 2) verortet werden.

Ort	Flur	Flurstück
Ellingstedt (Gemarkung Ellingstedt)	3	5 und 7
	4	115 und 118
	8	44
Hüsby (Gemarkung Hüsby)	1	47
	3	2/2

Tabelle 2: Standorte der Kompensationsmaßnahmen

Die Entwidmung des nördlichen Knicks wird auch auf der Ebene des nördlich liegenden Bebauungsplans Nr. 7 greifen. Der dort festgesetzte Knickschutzstreifen wird aus Sicht der Gemeinde funktionslos.

Im Norden des Plangebietes befinden sich zwei Bäume mit einem Stammdurchmesser von 0,8 m. Der westliche Baum kann voraussichtlich im Zuge der Bebauung nicht erhalten werden. Es wird nicht als zu erhalten festgesetzt. Die Beseitigung der großen Bäume ist entsprechend einzeln zu bewerten und durch Ersatzbäume auszugleichen.

Gemäß Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-5315.10; Kiel, 11. Juni 2013) ist bis einem Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) des zu fällenden Baumes ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Für den Ausgleich sind im Bereich der festgesetzten Grünfläche 4 heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (3 x v) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei größeren Bäumen kann ggf. die Anzahl der Bäume reduziert werden.

3.5 Denkmalschutz

Der Digitale Atlas Nord der Landesregierung Schleswig-Holstein und der schleswig-holsteinischen Kommunen benennt den überplanten Bereich als archäologisches Interessengebiet.

Die archäologische Voruntersuchung in Pahlen auf dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 11 wurde am 13.6.2021 planmäßig durchgeführt, dabei konnten keine archäologisch relevanten Befunde oder Funde nachgewiesen werden.

Weitere archäologische Maßnahmen sind demnach hier nicht mehr erforderlich, abgesehen von der Meldepflicht des Bauherrn bei eventuellen Zufallsfunden während des Baugeschehens.

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.

3.6 Immissionsschutz

Immissionen durch Verkehrslärm von der Landesstraße 172 als auch Geruchimmission von landwirtschaftlichen Betrieben können aufgrund eines ausreichenden Abstands nicht negativ auf das Plangebiet einwirken.

Da sich das nächstgelegene Vorranggebiet für Windenergie über 6,5 km entfernt befindet, ist auch hier mit keinen relevanten Auswirkungen zu rechnen.

3.7 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.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die öffentliche Erschließungstrasse durch den Bebauungsplan Nr. 7 von Norden her erschlossen. Das Plangebiet ist somit an das örtliche Straßennetz angebunden.

Der Straßenraum der öffentlichen Straße der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- ist insgesamt 6,0 m breit. Die Gesamtbreite wird in 5,5 m Fahrbahn und beidseitig einen 0,25 m breiten Grünstreifen angelegt. Im Bereich der Grünfläche werden zwei öffentlich Parkplätze vorgesehen.

Die von der Mitte des Plangebiets Richtung Süden verlaufenden Wege werden im 4 m Breite ausgebaut und dienen auch der autoverkehrlichen Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Die sich an die Fahrwege anschließenden Fußwege sind im Osten Richtung Mühlenberg, im Westen Richtung Arztzentrum Pahlen-Dörpling geplant.

Die Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind nur in wasser-durchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² werden nicht zugelassen. Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung der örtlichen Bauvorschriften stellt nach § 84 (1) Nr. 1 LBO eine Ordnungswidrigkeit dar.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

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

Für die Löschwasserversorgung ist die DVGW-Information Wasser Nr. 99 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Stand 01. November 2018) zu beachten. Die Aufstellung von Hydranten erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen sind grundbuchlich zu sichern.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Universaldienstleistungen nach § 156 Telekommunikationsgesetz (TKG) wird seitens der Deutschen Telekom sichergestellt.

5.2 Entsorgung

Die Gemeinde Pahlen verfügt zur Abwasserentsorgung über ein Mischsystem mit einer belüfteten Teichkläranlage. Die neueren Baugebiete (Bebauungsplan Nr. 7 und Nr. 13) wurden allerdings bereits im Trennsystem erschlossen, um sowohl die Kanalisation als auch die Kläranlage nicht hydraulisch zu überlasten. Auch der Bebauungsplan Nr. 11 soll im Trennsystem erschlossen werden (vgl. Anlage 9.5 Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW 1).

Das Entwässerungssystem wird von der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH betreut.

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung aus dem geplanten Bebauungsplan Nr. 11 verfügt sowohl die Vorflutkanalisation (hier Schacht 088S900130 in der Raiffeisenstraße) als auch die Kläranlage über ausreichend freie Kapazitäten, um die zusätzlichen Abflüsse aufzunehmen.

Eine gesicherte dezentrale Versickerung des Regenwassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse und der Grundwasserverhältnisse nur auf den Grundstücken in WA 4 möglich (vgl. Anlage 9.3 Bodenuntersuchung). Hier ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen.

Der Niederschlagsabfluss von den befestigten Hausdach- und Nebengebäudeflächen der Grundstücke in WA 1 bis WA 3 und in WA 5 sowie von den Straßenverkehrsflächen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und dem Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan Nr. 7 „Raiffeisenstraße“ zugeführt. Bei der Bemessung des RRB wurde bereits eine entsprechende Fläche aus dem Bebauungsplan Nr. 11 berücksichtigt (vgl. Anlage 9.5 Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW 1).

Die über die Baugebiete 4 und 5 verlaufende Mischwasserleitung ist grundbuchlich zu sichern.

Die privaten Verkehrsflächen (Auffahrten, Stellplätze, etc.) sind wasserdurchlässig zu befestigen und zumindest die Niederschlagsabflüsse seitlich flächig zu versickern. Das Gleiche gilt auch für die öffentlichen Wege.

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

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Pahlen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Im östlichen Teil (WA 4 und WA 5) des Plangebietes befinden sich die Leitungen (Gas und Mischwasser). Für diese unterirdische Versorgungsleitungen werden Leitungsrechte zugunsten Leitungsträger festgesetzt. Die Leitungen sind im Zuge der Erschließung grundbuchlich zu sichern.

7. Kosten der Planung

Die Kosten der Bauleitplanung einschließlich der in diesem Zusammenhang notwendigen Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen trägt die Gemeinde Pahlen. Auch die Erschließungskosten werden rechtzeitig in den Haushalt der Gemeinde eingestellt.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 10.670 m². Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	7.900 m ²	74,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche -V-	1.300 m ²	12,2 %
-Rad- und Fußweg-	240 m ²	2,2 %
Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-	230 m ²	2,2 %
Öffentliche Grünfläche	70 m ²	0,7 %
Private Grünfläche -Wallhecke-	500 m ²	4,7 %
Knicks	430 m ²	4,0 %
Gesamt	10.670 m²	100,0 %

Gemeinde Pahlen, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

9. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 13.12.2022

9.2 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Gemeinde Pahlen – Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 10.08.2020

9.3 Fachbeitrag Artenschutz

Fachbeitrag Artenschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, Planungsbüro Philipp in der Gemeinde Pahlen; Albersdorf, Stand: 16.03.2023

9.4 Bodengrundvorerkundung

Baugrundvorerkundung – Nr. 222161.1 in 25794 Pahlen, B-Plan Nr. 11, Erwatec Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, Kiel, Stand: 27.01.2023.

9.5 Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW 1

Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW 1, Bornholdt Ingenieure GmbH, Albersdorf, Stand: 10.02.2023.