

Gemeinde Pahlen

Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

für das Gebiet

„östlich der Bebauung Heese, südlich der Bergstraße, westlich der Teiche am Klumpen“

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 19.01.2020
Projekt-Nr.: 20013

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 | 3 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan und Bebauungsplan | 4 |
| 2.4 | Innenentwicklung und Alternativenprüfung | 5 |
| 3. | Erläuterung der Planfestsetzungen | 6 |
| 3.1 | Art der Nutzung | 6 |
| 3.2 | Maß der Nutzung | 6 |
| 3.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 3.4 | Grünordnung | 7 |
| 3.4.1 | Knicks | 8 |
| 3.4.2 | Hecken | 8 |
| 3.4.3 | Versickerung von Niederschlagswasser | 9 |
| 3.4.4 | Artenschutz | 9 |
| 3.4.5 | Vermeidung, Minimierung und Ausgleich | 10 |
| 3.5 | Denkmalschutz | 12 |
| 3.6 | Immissionsschutz | 12 |
| 3.7 | Störfallbetriebe | 12 |
| 4. | Verkehrerschließung | 12 |
| 5. | Technische Infrastruktur | 13 |
| 5.1 | Versorgung | 13 |
| 5.2 | Entsorgung | 14 |
| 6. | Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse | 15 |
| 7. | Kosten der Planung | 15 |
| 8. | Flächenbilanzierung | 16 |
| 9. | Anlagen | 17 |
| 9.1 | Baugeologisches Gutachten | |
| 9.2 | Erster Nachtrag zum baugeologischen Gutachten | |
| 9.3 | Fachbeitrag Artenschutz | |
| 9.4 | Wasserhaushaltsbilanz | |
| 9.5 | 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung | |
| 9.6 | Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale | |

Gemeinde Pahlen

Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

für das Gebiet

„östlich der Bebauung Heese, südlich der Bergstraße, westlich der Teiche am Klumpen“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der bebauten Ortslage der Gemeinde Pahlen und südlich der Bergstraße. Die westliche Grenze bildet die Bebauung entlang der Straße Heese. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Teiche/Wasserflächen entlang der Straße Klumpen. Die südliche Grenze bildet die Flurgrenze zwischen den Flurstücken 6 und 7 der Flur 7 der Gemarkung Pahlen.

Der rund 3,0 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Hesen“ besteht im Kern aus den Flurstücken 3/5 und 6 der Flur 7 der Gemeinde und Gemarkung Pahlen. Der Bereich der Zuwegung entlang der Straße Heese enthält die Flurstücke 25/10, 22/3, 22/9 und 21/7 der Flur 8. Die Aufweitung im Bereich der Bergstraße findet auf dem Flurstück 1/6 der Flur 7 der Gemeinde und Gemarkung Pahlen statt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 wird aktuell nicht baulich genutzt, es handelt sich um eine brachliegende Ackerfläche, die vorjährig als Maisacker genutzt wurde. Sie ist von Knicks und Hecken umrandet und grenzt sich so gegenüber der Landschaft ab.

Das Plangebiet ist über die Straße Heese von Westen her erschlossen. Die Straße mündet nordöstlich in die Schulstraße und damit in die L 172 (Hauptstraße). Das Plangebiet ist somit an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Das Ortszentrum der Gemeinde Pahlen befindet sich fußläufig erreichbar südwestlich des Plangebietes.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Pahlen von August 2020 hat einige vereinzelte Baulücken im Gemeindegebiet aufgezeigt (siehe 9.6 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale). Darüber hinaus stehen im Innenbereich der Gemeinde allerdings keine dem Bedarf entsprechenden wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Analyse attestiert dem Plangebiet zur weiteren

baulichen Entwicklung der Gemeinde in den Außenbereich eine gute Eignung. Aufgrund dessen verfolgt die Gemeinde das Ziel, auf der noch unbebauten landwirtschaftlich genutzten Fläche eine attraktive Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 700 m² und 850 m² zu realisieren.

Für die Umsetzung der Planung in Baurecht für ca. 30 Grundstücke soll bauleitplanerisch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2010)

Gemäß **Landesentwicklungsplan 2010** des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2010) liegt die Gemeinde Pahlen zwischen den ländlichen Zentralorten Hennstedt, Erfde und Tellingstedt im ländlichen Raum. Die Gemeinde Pahlen hat 1.138 Einwohner:innen (Stand 31.12.2019).

Das Gemeindegebiet von Pahlen ist im LEP 2010 als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Westlich der Gemeinde befindet sich ein Schwerpunktraum für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Der **Zweite Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2020)** weist in Abweichung zum LEP 2010 keinen Schwerpunktraum für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe in der Nähe von Pahlen aus.

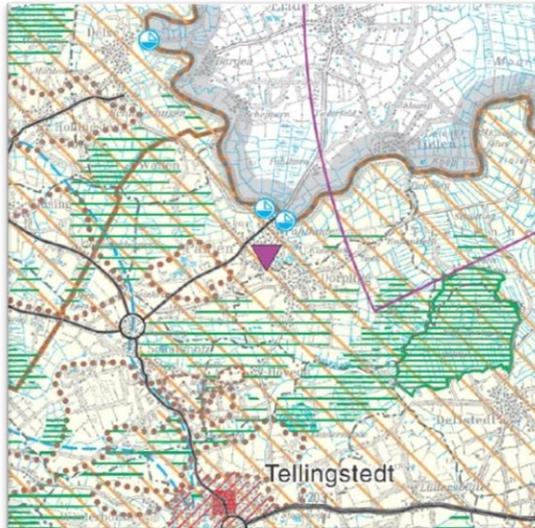


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

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.

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

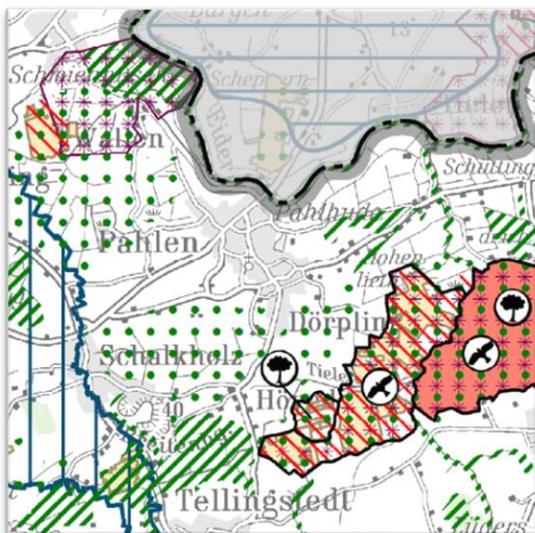


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 1 (2020)

Nach Karte 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 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 in 1,8 km Entfernung zum Plangebiet befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 1622 - 493 „Eider-Treene-Sorge-Niederung“. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich südöstlich der Gemeinde gelegen in ca. 2,5 km Entfernung. Es handelt sich dabei um das Gebiet mit der Nummer DE 1622 - 391 „Moore der Eider-Treene-Sorge-Niederung“.

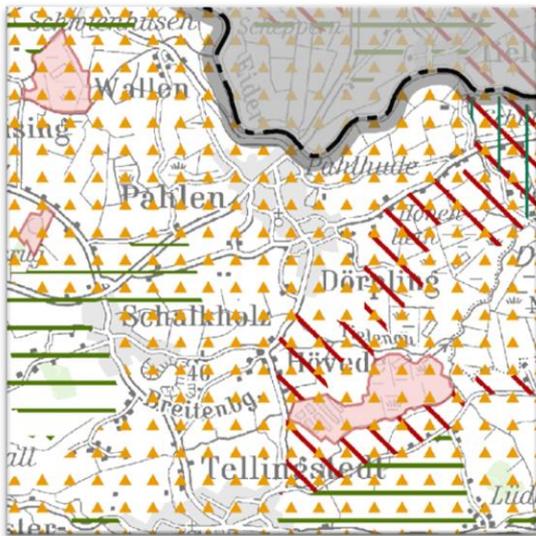


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Karte 2 (2020)

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.

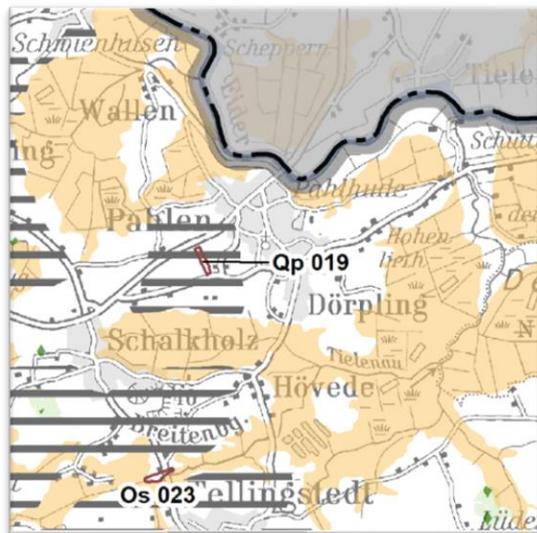


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 3 (2020)

Die Karte 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).

Der Bestandsplan des **Landschaftsplans** der Gemeinde Pahlen aus dem Jahr 1997 weist für den Geltungsbereich mesophiles Grünland aus. Östlich angrenzend befindet sich nach § 15 a LNatSchG geschützter Röhricht sowie im Bereich der Teiche das gesetzlich geschützte Biotop „B 11“. Der Entwicklungsplan des Landschaftsplans aus dem Jahr 2000 sieht im westlichen Geltungsbereich eine (potentielle) Fläche für die Siedlungsentwicklung vor. Zudem sollen an dieser Stelle die Entwicklung und Eingrünung des Ortsrands stattfinden.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 der Gemeinde Pahlen sind auf Flächennutzungsplanebene in der Vergangenheit bereits mehrere Änderungen in Kraft

getreten. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pahlen aus dem Jahr 1996 weist einen Streifen entlang der Bergstraße im Norden des Planungsgebietes als landwirtschaftliche Fläche aus. Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2003 wurde zudem ein weiterer Teil des Geltungsbereiches in der Mitte bzw. im Südwesten des Geländes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 13 wird auf Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 b BauGB kann das beschleunigte Verfahren bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern (hier: 6.500 m²) im Sinne des § 13 a (1) Satz 2 angewendet werden, soweit dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, welche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die genannten Kriterien zur Anwendung des § 13 b BauGB werden durch den Bebauungsplan Nr. 13 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 sind im Umfeld nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die geplante Realisierung eines Wohngebietes ist zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) BauGB notwendig. Es ist beabsichtigt, die Fläche dabei als Wohnbaufläche (W) darzustellen.

2.4 Innenentwicklung und Alternativenprüfung

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.

Die Gemeinde Pahlen hat im Jahr 2020 eine Analyse der Innenentwicklungspotenziale durchgeführt. Der aktuelle Planstand ist der Anlage 9.6 zu entnehmen.

Im Zuge der Analyse der Innenentwicklungspotenziale wurden für die Gemeinde Pahlen im Innenbereich 14 Baulücken mit guter Eignung aufgezeigt. Als Baulücke erfasst wurden eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile, die insgesamt noch durch landwirtschaftliche Nutzungen (extensiv genutzter Rasen, Koppeln oder Gärten) bewirtschaftet werden oder zum Zeitpunkt der Bestandserfassung brach lagen.

Zur Prüfung der Marktverfügbarkeit der Baulücken-Grundstücke hat eine Eigentümer-Abfrage stattgefunden. Diese hatte zum Ziel, abzuklären, inwieweit Grundstückseigentümer verkaufsbereit sind. Der Rücklauf dieser Abfrage beträgt derzeit 66 %. Hiervon

sind 3 Eigentümer bereit, ihre Grundstücke bei gegebener Nachfrage zu veräußern. 10 Grundstücke stehen nicht zu einem Verkauf zur Verfügung.

Zudem sind weitere 10 Grundstücke in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen für eine bauliche Entwicklung gut geeignet. Die sechs für eine Bebauung geeigneten Grundstücke aus dem Bebauungsplan Nr. 7 sind bereits veräußert und eine Bebauung ist zeitnah angedacht, wodurch sie für eine Deckung der Nachfrage nach Bauland nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Bebauung der vier freien Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 ist nicht zeitnah zu erwarten, da diese bereits lange verfügbar sind. Es ist davon auszugehen, dass sie in ihrer Ausgestaltung nicht der aktuellen Nachfrage nach Bauland entsprechen.

Zusätzlich wurden im Zuge der Analyse der Innenentwicklungspotenziale Erweiterungsflächen bestimmt. Diese sind dem Lageplan Innenentwicklungspotenziale zu entnehmen. Insgesamt wurden hierbei für Pahlen fünf mögliche Erweiterungsflächen mit guter Eignung festgestellt. Diese Flächen würden eine weitere bauliche Entwicklung zum Teil im Außenbereich ermöglichen.

Auf Grundlage der Innenentwicklungspotenzialanalyse und zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland in der Gemeinde wurde für eine Teilfläche der Entwicklungsfläche A der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“ gefasst. Diese Fläche wurde im Vergleich zu den drei anderen Entwicklungsflächen mit guter Eignung ausgewählt, da sie über eine dem Bedarf entsprechende ausreichende Größe verfügt. Zudem bringt die räumliche Nähe der Fläche zum Ortszentrum mit Schule und Kindergarten eine Attraktivität vor allem für Familien, die in der Gemeinde Pahlen Bauland erwerben wollen, mit sich.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Auf dem Plangebiet soll ein Wohngebiet für die Umsetzung von Einfamilienhausbauten entstehen. Dementsprechend wird als Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die ausnahmsweise zulässige Ansiedlung von Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO ist im Plangebiet ausgeschlossen und auch aufgrund der raumstrukturellen Anforderungen nicht zu erwarten.

3.2 Maß der Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in sechs Teilbereiche. Es werden Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,3 entsprechend der Grundstücksgrößen in den Teilgebieten festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Geschosse begrenzt. Zudem wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Maßgeblich ist hierbei der höchste Punkt des vorhandenen Geländes innerhalb der Grundfläche eines Gebäudes. Die Höhenschichtlinien der Planzeichnung sind in Zweifelsfällen entscheidend.

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

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 m darf nicht überschritten werden.

Auf dem Plangebiet sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Zur Sicherung des Planungsziels dürfen je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. Bei Doppelhäusern darf je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung errichtet werden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche. Zum öffentlichen Straßenraum wird dabei dort, wo es möglich ist, ein Abstand von 5,0 m eingehalten. Entlang der Planwege 2 und 3 wird ein Abstand von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist ein Abstand von 5,0 m zu bestehenden und anzupflanzenden Knicks festgelegt. Aufgrund der östlich des Plangebietes befindlichen Teiche wird in diesem Bereich von den Baugrenzen ein größerer Abstand von 10,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Angrenzend an die Bestandsbebauung entlang der Straße Heese werden im WA 1 im Westen ebenfalls ein größerer Abstand von 8,0 m vorgesehen.

3.4 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende Ackerfläche, die vorjährig als Maisacker genutzt wurde. Sie ist von Knicks und Hecken umrandet und grenzt sich so gegenüber der Landschaft ab.

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 zur Anpflanzung von Knicks und Hecken sowie der Erhaltung von Knicks inklusive entsprechender Abstandsregelungen.

3.4.1 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 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 sind nicht gestattet. Zäune hingegen sind zulässig.

Im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans entlang der als Auffahrt dienenden bestehenden Knickunterbrechung ist ein 7,0 m langer Knickwall anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Er ist mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufenden Meter zu bepflanzen.

Im Westen des Plangebietes entlang der Zuwegung zum Baugebiet im Bereich der Heese kann durch ein Heranrücken der Straßenverkehrsfläche an den Knickfuß der Knickschutz nicht mehr sichergestellt werden. Folglich müssen für die Errichtung der Zufahrt 59 Meter Knick entwidmet werden. Der entwidmete Knick wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Für die Entwidmung des Knicks ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1 nötig.

Für eine Verbesserung des Begegnungsverkehrs im Bereich der Bergstraße ist eine Verbreiterung der Straße vorgesehen, um Ausweichmöglichkeiten zu schaffen. Der in diesem Bereich befindliche Knick muss hierfür 4,5 m nach Süden versetzt werden. Dies entspricht einer Knickbeseitigung und ist dementsprechend im Verhältnis 1 : 2 ausgleichspflichtig. Der dann versetzte Knick wird als teilweise als Ausgleich angerechnet.

Zudem muss für eine ausreichend breite Zuwegung ins Gebiet entlang der Planstraße A der dort befindliche Knick in einer Breite von 5,0 m entfernt werden. Auch hierfür wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein entsprechender Ausgleich vorgesehen.

3.4.2 Hecken

Im Nordosten des Plangebietes ist zur Einbindung in das Landschaftsbild eine 3,0 m breite und ca. 40 m lange Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufenden Meter zu bepflanzen.

Die nachrichtlich übernommene 82 m lange Hecke im Osten des Plangebiets angrenzend an die Teiche ist dauerhaft zu erhalten.

3.4.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Die durch ein Baugebiet entstehende Versiegelung des Bodens entzieht dem Wasserkreislauf die Möglichkeit, Niederschlagswasser zurückzuführen. Eine dezentrale Versickerung, wie sie überwiegend für die vorliegende Planung vorgesehen ist, trägt dazu bei, durch die direkte Rückführung des Niederschlagswassers einen naturnahen Wasserhaushalt zu erhalten.

Nach den baugelologischen Gutachten (s. Anlage 9.1 und 9.2) liegt für jedes geplante Grundstück eine Rammkernsondierung vor, die unter anderem Aussagen zu den unterschiedlichen Bodenschichten, zum Grundwasserstand und dem Durchlässigkeitsbeiwert (Kf-Wert) gibt. Auf 22 Grundstücken lässt der Kf-Wert aufgrund des sandigen Bodens eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers zu. Die betreffenden Grundstücke sind in der Planzeichnung als Flächen für die „Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses -Versickerung-“ gekennzeichnet.

Der Niederschlagsabfluss der übrigen 10 Baugrundstücke sowie das auf der Straßenverkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser werden über Freigefälleleitungen gesammelt und zu dem im Bereich des Geländetiefpunktes geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB) in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes geführt.

3.4.4 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein gesonderter Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet, der dieser Begründung als Anlage 9.3 beigelegt ist. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden 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 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 den potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden:

Von einem Vorkommen von Vogelarten der Offenlandschaften (z.B. Kiebitz und Feldlerche) im Geltungsbereich ist nur bedingt auszugehen. Um einen Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und 2 (erhebliche Störung) gänzlich ausschließen zu können, ist eine Bauzeitenregelung (Brut- und Setzzeit von März bis Juli) zu berücksichtigen. 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 31. Juli (Schwerpunkt der Brutzeit der heimischen Bodenbrüter), sind rechtzeitig geeignete Vergrämerungsmaßnahmen 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 einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen, welche als potentielle Habitate für Vögel 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. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

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

Von einer erheblichen Reduzierung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist nicht auszugehen, da eine potentielle Gehölzentfernung nur sehr kleinräumig stattfinden wird.

Zum Schutz von Amphibien während der Bauphase ist ein Amphibienzaun mit einer ‚Überwindungshilfe‘ in Richtung vom Planungsgebiet weg, an den Innenseiten der Knicks und entlang der übrigen Geltungsbereichsgrenzen zu errichten.

Der Zaun ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu errichten und nach Beendigung der Baumaßnahmen zu entfernen.

In den Abschnitten der benötigten Zufahrten ist der Zaun täglich zu Baubeginn zu entfernen und zu Bauende wieder aufzustellen. Da Amphibien nachts wandern, kann somit ein Verstoß nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eine Zunahme von Störungen durch Licht- und Lärmemissionen sowie Bewegungen innerhalb des Plangebietes führt nicht zu einer erheblichen Störung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion hinsichtlich der potentiell betroffenen Arten weiterhin erfüllt.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden.

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 von Wohnbauflächen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Bestehende Gehölzstrukturen mit Ausnahme von geplanter Beseitigung der Knicks werden erhalten. Eingriffe in das Knicksystem werden somit überwiegend 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 sowie eine anzulegende Hecke wird eine Einbindung in das Ortsbild geschaffen.

Durch die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nach Ziffer 3.4.4 werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zum Artenschutz unterlassen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 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.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop, u. a. Knicks, sind hingegen weiterhin ausgleichspflichtig. Der Knick entlang der Straße Heese wird im Zuge der Planung entwidmet und als Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der verbleibende Knick resp. die festgesetzte Grünfläche ist im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Für Bereiche, in denen der Knick vollständig entfällt, ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 zu erbringen.

| | Knicklänge (m) | Ausgleichsverhältnis | Erforderlicher Ausgleich in m |
|-----------------------|----------------|----------------------|-------------------------------|
| Knickentwidmung Heese | 59 | 1 : 1 | 59 |
| Einfahrt Planstraße A | 5 | 1 : 2 | 10 |
| Aufweitung Bergstraße | 38 | 1 : 2 | 76 |
| Gesamt | 102 | | 145 |

Tabelle 1: Erforderlicher Knickausgleich

| | |
|--|------------|
| Erforderlicher Knickausgleich | 145 |
| Versetzung Knick für Aufweitung Bergstraße | -59 |
| Schließung Zufahrt Südwesten | -7 |
| Übriger erforderlicher Knickausgleich | 79 |

Tabelle 2: Realisierbarer Knickausgleich im Plangebiet

Für die zu entwidmenden und entfallenden Knicks ist in Summe ein Knickausgleich von 145 m erforderlich. Ein Ausgleichsbedarf von 66 m kann durch Versetzung des Knicks und die Schließung einer Zufahrt im Geltungsbereich bereitgestellt werden. Abzüglich dieses vor Ort realisierbaren Ausgleichs bleibt erforderlicher Knickausgleich von 79 m übrig.

Dieser wird der Gemeinde über die Firma ecodots im Naturraum Geest im Kreis Schleswig-Flensburg zur Verfügung gestellt. Über ein Sammelökokonto kann die Maßnahme auf den Flurstück 47 der Flur 1 der Gemarkung Hüsby verortet werden.

Darüber hinaus ist im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich, beispielsweise für die Versiegelung des Bodens, notwendig.

3.5 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 ein archäologisches Interessengebiet, d.h. es ist mit 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.

3.6 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 Vorranggebiet für Windenergie über 5,5 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 Straße Heese von Westen her erschlossen. Die Straße mündet nordöstlich in die Schulstraße und damit in die L 172 (Hauptstraße). Das Plangebiet

ist somit an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Das Ortszentrum der Gemeinde Pahlen befindet sich fußläufig erreichbar südwestlich des Plangebietes.

Von der Straße Heese wird das Plangebiet über die Planstraße A erschlossen, die zum Planring führt. Die Ringerschließung schafft dabei eine ansprechende städtebauliche Struktur und sorgt im Gegensatz zu einer Sackgasse zu einer gleichmäßigeren Verteilung des Verkehrs. Von dem geplanten Planring zweigen drei Planwege ab, um die Erschließung der im Norden, Nordosten und Südwesten des Plangebiets befindlichen Grundstücke zu sichern. Die Straße Heese und Planstraße A sollen dabei als Verkehrsfläche und der Planring sowie die Planwege 1 bis 3 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Die Straße Heese soll auf eine Gesamtbreite von 7,5 m ausgebaut werden. Hierin ist ein 2,0 m breiter Fußweg vorgesehen, der im Weiteren entlang der Planstraße A ins Plangebiet geführt wird. Entlang der Planstraße A angrenzend an die nördlich befindliche Bestandsbebauung wurde zudem ein 1,0 m breiter Abstandstreifen vorgesehen. Auf beiden Straßen ist eine Fahrbahnbreite von 5,0 m gegeben.

Der Planring und die Planwege 1 bis 3 sollen als Mischverkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer:innen ausgestaltet werden. Zudem ist entlang des Planrings im Norden und Süden jeweils ein Parkstreifen vorgesehen, der im öffentlichen Raum ca. 15 Besucher:innen-Parkplätze schafft.

Der Planweg 1 ist als Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für Pkw vorgesehen. Zudem ist in Richtung Norden eine Notzufahrt für Einsatzfahrzeuge vorgesehen, die nur im Notfall benutzt werden kann. Die Gesamtstraßenbreite beläuft sich auf 5,0 m.

Der Planweg 2 erschließt neben einigen Grundstücken auch das im Nordosten des Plangebietes befindlichen Regenrückhaltebecken. Er hat genau wie Planweg 1 eine Breite von 5,0 m.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich zudem der 4,5 m breite Planweg 3. Alle Planwege sind nicht auf die Befahrbarkeit mit einem Müllfahrzeug ausgelegt, weswegen an den jeweiligen Einmündungen zum Planring Abstellflächen für Müllbehälter herzustellen sind.

Zur Förderung der Naherholung ist im östlichen Teil des geplanten Gebiets ein Fußweg in Richtung der Teiche geplant. Aus Sicherheitsgründen zur Verhinderung der Befahrbarkeit mit einem Pkw muss ein Poller bereitgestellt werden.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

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

Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) 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 Versorgung der Bevölkerung mit Universaldienstleistungen nach § 78 Telekommunikationsgesetz (TKG) wird seitens der Deutschen Telekom sichergestellt.

5.2 Entsorgung

Auf 22 Grundstücken ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken selber zur Versickerung zu bringen. Die betreffenden Grundstücke sind in der Planzeichnung als Flächen für die „Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses -Versickerung-“ gekennzeichnet.

Der mittlere höchste Grundwasserstand muss mindestens 1,0 m unterhalb der Sohle der geplanten Versickerungseinrichtungen liegen. Es wird darauf hingewiesen, dass Versickerungseinrichtungen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 herzustellen sind.

Auf den übrigen Baugrundstücken Nr. 1, 11, 16, 16a, 18, 19, 22, 26 und 27 charakterisieren sich die Sondierungspunkte entweder mit einem $K_f < 5,0 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ (HAZEN) oder durch einen Grundwasserstand $< 1,80 \text{ m}$ unter Gelände sowie vorliegenden Bodenschichten, die einen Stauhorizont bilden. Hier ist eine dezentrale Versickerung nur eingeschränkt möglich und wird nicht durch den Bebauungsplan vorgeschrieben. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit nicht geeigneten Grundstücken wird für das Baugrundstück Nr. 17 auch ein Anschluss an das RRB vorgesehen.

Der Niederschlagsabfluss dieser 10 Grundstücke sowie das auf der Straßenverkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser werden über Freigefälleleitungen gesammelt und zu dem im Bereich des Geländetiefpunktes geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes geführt.

Von hier aus wird das Wasser mit einer gedrosselten Ablaufmenge des RRB über eine 125 m lange Ablaufleitung in Richtung Nordosten dem Vorfluter 050200 des Eider-Treene-Verbandes zugeführt. Mit dem Eigentümer der für die Ablaufleitung relevanten Grundstücke ist hierfür eine vertragliche Vereinbarung getroffen worden.

Vor dem Hintergrund des Erhalts des potenziell naturnahen Wasserhaushalts wurde im Oktober 2019 im Land Schleswig-Holstein die Richtlinie „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ erlassen. Hierbei sind im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Abweichungen vom potenziell naturnahen Zustand des Wasserhaushalts zu erfassen und ggf. weitere Nachweise zu erbringen (vgl. Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung, Flintbek, 2019).

Die Wasserhaushaltsbilanz zeigt, dass alle Kriterien für den Fall 1: *Weitgehend natürlicher Wasserhaushalt* nicht eingehalten werden (s. Anlage 9.4 Wasserhaushaltsbilanz). Für den Fall 2: *Deutliche Schädigung des Wasserhaushaltes* sind alle Kriterien eingehalten.

Der zukünftige Zustand des Wasserhaushalts weicht in den Kategorien Abfluss, Versickerung und Verdunstung erwartungsgemäß bis zu 15 % vom potenziell naturnahen Haushalt ab, sodass nach dem Erlass eine deutliche Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts gegeben ist.

Geeignete Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet wurden ausgeschöpft. Verbleibendes Niederschlagswasser wird gedrosselt an die Vorflut abgegeben. Gründächer sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Gemeinde strebt vorrangig Nutzungsmöglichkeiten für solare Strahlungsenergie an.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über die Fläche des RRB (ohne den Anschluss an selbiges) an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bergstraße angeschlossen werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Abfallsatzung des Kreises Dithmarschen und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Bei der Einmündung der Planwege 1 bis 3 in den Planring sind aufgrund der mangelnden Befahrbarkeit dieser Straßen mit Müllfahrzeugen geeignet große Müllabstellflächen herzustellen.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Pahlen. Lediglich im Bereich der Zuwegung entlang der Heese werden tlw. Privatgrundstücke überplant. Diese wird die Gemeinde im weiteren Verlauf der Planung erwerben.

7. Kosten der Planung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Kostenschätzung für die notwendige Erschließung vorgenommen.

Mit folgenden Erschließungskosten ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans zu rechnen.

Ingenieurbauwerke

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Baustelleneinrichtung und -räumung | 11.000 € |
| Schmutzwasserkanal | 141.000 € |
| Regenwasserkanal | 104.000 € |
| Schmutzwasserhausanschlüsse | 51.000 € |
| Regenwasserhausanschlüsse | 17.000 € |

| | |
|--|-------------------------|
| Regenrückhaltebecken inkl. Zaun und Drosselleitung | 40.000 € |
| Sonstiges, Honorar und Kleinleistungen | 63.000 € |
| Verkehrsanlagen | |
| Baustelleneinrichtung und -räumung | 20.000 € |
| Planstraße (bituminös) | 160.000 € |
| Planwege (gepflastert) | 453.000 € |
| Fußwege (wassergebunden) | 7.000 € |
| Sonstiges, Honorar und Kleinleistungen | 139.000 € |
| <hr/> | |
| Summe (netto) | 1.206.000 € |
| | zzgl. 19 % MwSt. |
| Gesamtkosten (brutto) | rund 1.435.000 € |

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 29.960 m². Es gliedert sich wie folgt:

| | | |
|--|-----------------------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 23.620 m ² | 78,8 % |
| Straßenverkehrsfläche | 1.540 m ² | 5,1 % |
| Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 2.990 m ² | 10,0 % |
| Fußweg | 110 m ² | 0,4 % |
| Notzufahrt | 60 m ² | 0,2 % |
| Öffentliche Grünflächen | 110 m ² | 0,4 % |
| Zu erhaltender Knick | 560 m ² | 1,9 % |
| Neu anzulegender Knick | 130 m ² | 0,4 % |
| Zu erhaltende Hecke | 120 m ² | 0,4 % |
| Neu anzulegende Hecke | 130 m ² | 0,4 % |
| Regenrückhaltebecken | 590 m ² | 2,0 % |
| <hr/> | | |
| Summe | 29.960 m² | 100,0 % |

Gemeinde Pahlen, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 Baugeologisches Gutachten

Baugeologisches Gutachten, Ingenieurbüro für Grundbaumesstechnik und Umweltschutztechnik Dr. Ruck & Partner GmbH, Eckernförde, Stand: 01.10.2020

9.2 Erster Nachtrag zum baugeologischen Gutachten

Erster Nachtrag zum baugeologischen Gutachten, Ingenieurbüro für Grundbaumesstechnik und Umweltschutztechnik Dr. Ruck & Partner GmbH, Eckernförde, Stand: 28.10.2020

9.3 Fachbeitrag Artenschutz

Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 13, Planungsbüro Philipp; Albersdorf, Stand: 14.12.2020

9.4 Wasserhaushaltsbilanz

Bericht zur Regenwasserbeseitigung, Bornholdt Ingenieure GmbH, Albersdorf, Stand: 03.11.2020

9.5 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 03.12.2020

9.6 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

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