

## Gemeinde Pahlen

(Kreis Dithmarschen)

### 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1

für das Gebiet

„Grundstück Hauptstraße 8“

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 17.07.2026  
Projekt-Nr.: 25025

## Entwurf der Begründung

### Auftraggeber

Gemeinde Pahlen  
über Herrn Robert Heiland  
Esserade 2, 24803 Erfde

### 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.    | Planungsvorgaben                                         | 2  |
| 2.1   | Bebauungsplan und Flächennutzungsplan                    | 2  |
| 2.2   | Innenentwicklung und Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen    | 3  |
| 3.    | Erläuterung der Planfestsetzungen                        | 4  |
| 3.1   | Art der Nutzung                                          | 4  |
| 3.2   | Maß der Nutzung                                          | 4  |
| 3.3   | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche               | 4  |
| 3.4   | Grünordnung                                              | 5  |
| 3.4.1 | Private Grünfläche                                       | 5  |
| 3.4.2 | Maßnahmenflächen                                         | 5  |
| 3.4.3 | Pflanz- und Erhaltungsgebote                             | 6  |
| 3.4.4 | Artenschutz                                              | 6  |
| 3.4.5 | Vermeidung, Minimierung, Ausgleich                       | 10 |
| 3.5   | Denkmalschutz                                            | 10 |
| 3.6   | Immissionsschutz                                         | 11 |
| 3.7   | Störfallbetriebe                                         | 11 |
| 3.8   | Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1                   | 11 |
| 4.    | Verkehrerschließung                                      | 11 |
| 5.    | Technische Infrastruktur                                 | 12 |
| 5.1   | Versorgung                                               | 12 |
| 5.2   | Entsorgung                                               | 12 |
| 6.    | Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse           | 12 |
| 7.    | Kosten                                                   | 12 |
| 8.    | Flächenbilanzierung                                      | 13 |
| 9.    | Anlagen                                                  | 14 |
| 9.1   | 15. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung | 14 |

# Gemeinde Pahlen

## 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das Gebiet

„Grundstück Hauptstraße 8“

## Entwurf der Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Bereich nördlich der „Hauptstraße“ (L 172) sowie südlich der Eider. Es befindet sich am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes und umfasst das Grundstück Hauptstraße 8 vollständig.

Der Änderungsbereich umfasst damit die Flurstücke 141/6 und 149 der Flur 2 in der Gemeinde und Gemarkung Pahlen. Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt rund 1,0 ha.

Das Gebiet ist derzeit durch bestehende Bebauung sowie angrenzende Freiflächen geprägt und weist eine Lage am Übergang zwischen Siedlungsbereich und Landschaftsraum auf.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich verlaufende „Hauptstraße“ (L 172). Die Umgebung ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen geprägt. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

#### 1.2 Planungsanlass und -ziele

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 „Alten und Pflegewohnheim“ wurde die betreffende Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenheim“ ausgewiesen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer stationären Pflegeeinrichtung zu schaffen. Ziel war es, an diesem Standort eine entsprechende Nutzung langfristig zu sichern und zu entwickeln.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Haus Rosenpark" wurde darüber hinaus eine bauliche Erweiterung des bestehenden Seniorenheims in westlicher

Richtung vorgesehen, um zusätzliche Kapazitäten zu schaffen und die Wirtschaftlichkeit zu stärken. Diese Planung ließ sich jedoch aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen nicht umsetzen. Der Betrieb des Senioren- und Pflegeheims wurde zwischenzeitlich eingestellt.

Daher erfolgt nun die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans. Für den größten Teil des Geltungsbereichs ist künftig die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Ziel ist es, die Fläche für Wohnzwecke zu öffnen und eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzung zu ermöglichen.

Das bestehende Gebäude wird im Zuge dessen entsprechend der räumlichen und baulichen Rahmenbedingungen umgenutzt; jeweils 2 Pflegebettzimmer werden dabei zu einer Senioren Wohnung zusammengelegt. Gleichzeitig wird die mit der 1. Änderung verfolgte bauliche Nachverdichtung im Westen des Plangebietes weiterverfolgt und entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten belassen.

Für das an die Hauptstraße angrenzenden Bestandsgebäude wird im Zuge der Teilaufhebung auf die vorhandene, die nähere Umgebung prägende Bebauung abgestellt, die durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet ist.

Hier wird vorrangig angestrebt, im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen zu realisieren, während im Obergeschoss Wohnnutzungen vorgesehen werden. Soweit sich eine gewerbliche Nutzung ganz oder in Teilen nicht als tragfähig darstellt, ist eine weitere Umnutzung zu Wohnungen vorgesehen.

Das Bestandsgebäude fügt sich vollständig in die umgebende Bebauung der Hauptstraße ein. Eine darüber hinaus gehende planerische Steuerung ist nicht erforderlich und deshalb nicht mehr vorgesehen.

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

Ziel der Planung ist es, die Fläche für Wohnzwecke zu öffnen und eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste sowie städtebaulich verträgliche Nutzung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird eine geordnete Nachverdichtung und Innenentwicklung unterstützt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich handelt und die zulässige Grundfläche die maßgeblichen Schwellenwerte nicht überschreitet. Nach § 13 a (2) Satz 3 BauGB dient der Bebauungsplan vornehmlich der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Im Zuge des Verfahrens erfolgt die Umstellung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen Angebotsbebauungsplan. Damit wird von einer projektgebundenen Planung auf eine flexiblere planungsrechtliche Grundlage übergegangen, die eine breitere Nutzungsmöglichkeit im Rahmen der festgesetzten Art und des Maßes der baulichen Nutzung 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.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pahlen weist das Plangebiet als Sonderbaufläche -Alten- und Pflegeheim- aus. Dem Bereich des B-Planes Nr. 1 ist die 15. Änderung des Flächennutzungsplans (2026) zugeordnet. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Anlage 9.1). Er weist künftig größtenteils Wohnbauflächen und teilweise gemischte Baufläche (M) aus.

## 2.2 Innenentwicklung und Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

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. Eine Innenentwicklungsanalyse aus dem Jahr 2020 liegt vor (<https://www.amt-eider.de/> Rubrik: Gemeinden / Pahlen / Bauen / Bebauungsplan Nr. 11).

Das Grundstück selbst liegt im Innenbereich und stellt damit ein geeignetes Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenzial dar.

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.“

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen wurde zuletzt im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich Raiffeisenstraße“ ausführlich erörtert, der im Jahr 2025 rechtswirksam wurde. Auf die Ausführungen dort wird verwiesen (s.o., ebendort). Die hier gegenständliche Planung wurde darin mit 18 Wohnungen berücksichtigt.

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.

Mit der zusätzlichen Realisierung des Bebauungsplans Nr. 11 wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen ausgeschöpft oder leicht überschritten. Auf die ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion wird hingewiesen.

### 3. Erläuterung der Planfestsetzungen

#### 3.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet ist die Entwicklung eines Wohngebiets zur Errichtung von Seniorenwohnungen vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie durch die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vergrößerten Baufläche im für Wohngebiete üblichen Rahmen festgesetzt. Dies führt nicht zu einer Erhöhung der bislang zulässigen Flächenversiegelung.

#### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der schon vorhandenen Gebäudelänge wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise, jedoch ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO, zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen ist eine Bebauung zulässig. Die Baugrenzen bleiben gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert.

### 3.4 Grünordnung

Das Plangebiet umfasst den Bereich nördlich der Hauptstraße L 172, südlich der Eider am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes.

Das Plangebiet wird nördlich und westlich durch Knicks geprägt. Südlich schließen Flächen mit heimischen Gehölzen an, während sich östlich eine Verkehrsfläche befindet. Nordöstlich grenzt eine weitere Fläche mit Gehölzbestand an. Insgesamt ist das Umfeld des Plangebiets durch strukturreiche Gehölzbestände sowie lineare Vegetationsstrukturen geprägt.

Die private Grundstückszufahrt, Stellplätze und Gehwege sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m<sup>2</sup> werden nicht zugelassen.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist beabsichtigt, die vorhandenen Grünstrukturen so weit wie möglich zu bewahren sowie die Einbindung der Fläche in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Hierzu zählen die unten aufgeführten Festsetzungen zur Erhaltung der Knicks inklusive der entsprechenden Abstandsregelungen.

#### 3.4.1 Private Grünfläche

Nördlich der Verkehrsfläche wird eine Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- festgesetzt.

Im Westen des Plangebiets befindet sich ein Knick. Zum Schutz dieses Knicks wird eine Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Knickschutzstreifen- festgesetzt.

#### 3.4.2 Maßnahmenflächen

##### Obstbaumwiese

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -Obstbaumwiese- sind mindestens 8 heimische und standortgerechte Obstgehölze dauernd zu erhalten.

##### Gehölzreihe

Die Gehölzreihe ist genau wie die Obstbaumwiese als Kompensationsfläche verzeichnet und wird entsprechend ebenfalls als Maßnahmenfläche festgesetzt.

### 3.4.3 Pflanz- und Erhaltungsgebote

#### Erhaltung der Obstbäume

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -Obstbaumwiese- sind mindestens 8 heimische und standortgerechte Obstgehölze dauernd zu erhalten. Ggf. abgängige Bäume sind zu ersetzen.

#### Erhaltung der Gehölzreihe

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -Gehölzreihe- sind die vorhandenen Gehölze dauernd zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit mindestens 3 heimischen und standortgerechten Gehölzen je lfd. Meter zu bepflanzen.

#### Erhaltung von Knicks

Entlang der westlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenzen befinden sich Knicks. Die Knicks innerhalb des Plangebietes unterliegen dem gesetzlichen Knickschutz und sind als solche zu erhalten.

Zum Schutz der randlichen Knicks wurde im westlichen Bereich ein Knickschutzstreifen als private Grünfläche festgesetzt, während im Norden eine vorgelagerte Obstbaumwiese vorgesehen ist. Weitergehende Festsetzungen zum Knickschutz sind daher nicht erforderlich.

### 3.4.4 Artenschutz

Für die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Pahlen werden im folgenden Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäisch besonders oder streng geschützte Arten getroffen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d. h. zur Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten, zu treffen. Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten wird bezüglich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG analysiert. Demnach sind gemäß § 44 (1) BNatSchG (Zugriffsverbote)

1. das Fangen, das Entnehmen, die Verletzung oder die Tötung wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wildlebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und das Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, die Beschädigung und die Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten verboten.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Potenzialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt. Grundlage für die Bewertung bieten eine Ortsbegehung am 29.10.2025, die Auswertung des Artkatasters der Gemeinde Pahlen vom 23.01.2026 sowie von Literatur zu den relevanten Arten.

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

#### Wirbellose:

Die europäisch geschützten Käfer- und Libellenarten haben hohe Ansprüche an ihre Lebensräume. Ein Vorkommen im Bereich des Plangebiets kann aufgrund der verfügbaren Lebensräume vor Ort ausgeschlossen werden.

In einem Umkreis von 15 km weist das LfU-Artkataster keine der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten der Klasse Wirbellose auf.

#### Amphibien:

Die in Schleswig-Holstein vorkommenden Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind Kammolch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch und Rotbauchunke.

Laut Artkataster des LfU liegen für das Plangebiet selbst keine Daten zu Amphibienfunden vor. Die Artkatasterdaten zeigen jedoch Vorkommen des Kammolchs, der Knoblauchkröte, der Kreuzkröte sowie des Moorfroschs im Umkreis von 1 km bis 6 km um das Plangebiet auf.

Nach Aussage des LfU-Artkataster liegen im gesamten Gemeindegebiet keine Daten zu Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor.

Amphibien sind bei ihrer Wanderung zu den Laichgewässern stark auf Verbund- bzw. Linienbiotope angewiesen. Im Plangebiet befinden sich keine Lebens- und Fortpflanzungsstätten von Arten der Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Mögliche Wanderungen durch das Plangebiet sind aufgrund des mangelnden Biotopverbundes und des Abstands der nächstliegenden Funde unwahrscheinlich. Somit ist mit einer Beeinträchtigung der Arten dieser Klasse durch das Vorhaben nicht zu rechnen. Ferner wirken die angrenzende Wohnbebauung und die Straße, die das Plangebiet von drei Seiten umgeben, als Zäsur, sodass von einem Durchwandern des Plangebiets nicht auszugehen ist. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist somit nicht zu erwarten.

#### Säugetiere:

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie gesetzlich geschützt. Fledermäuse suchen zum Winter bestimmte Winterquartiere auf, die typische Ausprägungen aufweisen. Zu ihnen zählen Höhlen, ruhige Stollen, alte verlassene Gebäude sowie Keller und ähnliche frostfreie, kühlfeuchte Hohlräume.

Bäume sind als Winterquartiere erst ab einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm geeignet. Höhlen in Bäumen ab einem Stammdurchmesser von rd. 30 cm in Brusthöhe sind grundsätzlich als Wochenstube, Männchen-, Balz- oder Tagesquartier für Fledermäuse im Sommer zu betrachten. Ebenso können Bäume mit dichten Efeu- oder Pflanzenbewuchs, abgeplatzten Baumrinden sowie anderen Spalten als Tagesquartier fungieren (LBV-SH: Fledermäuse und Straßenbau, 2020).

Die im Plangebiet sowie westlich angrenzend befindlichen Bäume weisen teilweise abgeplatzte Rindenbereiche auf, die als potenzielle Sommerquartiere dienen können. Aufgrund der fehlenden Frostsicherheit ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es sich hierbei um geeignete Winterquartiere handelt.

Die im Geltungsbereich liegenden Gebäude (Wohnhaus, Gartenhaus, Carport) weisen Strukturen auf, die als Sommerquartiere dienen können. Aufgrund mangelnder Frostsicherheit der zugänglichen Bereiche ist nicht davon auszugehen, dass es sich hierbei um Winterquartiere handelt.

Im Rahmen des Bebauungsplans bleiben alle bestehenden Bäume sowie die vorhandenen Gebäude (Wohnhaus, Gartenhaus, Carport) erhalten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist daher im Hinblick auf mögliche Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen in Bäumen und Gebäuden im Zuge der Erschließungsplanung nicht zu erwarten.

Ein Überfliegen der Plangebiete durch Fledermäuse zur Jagd ist wahrscheinlich. Daraus ergeben sich allerdings keine Beeinträchtigungen von Fledermäusen, da sich die Aktivitätsphasen der Tiere und die Zeiten der Bauaktivitäten nicht überschneiden.

Im Plangebiet befinden sich keine Lebensraumstrukturen, die attraktiv für einen permanenten Aufenthalt des Fischotters sein würden. Gemäß den Daten des LfU-Artkatasters sind innerhalb eines 15-km-Radius keine Vorkommen des Fischotters verzeichnet. Beeinträchtigungen von Fischotter durch die Planung sind somit nicht zu erwarten. Das Vorkommen von weiteren sonstigen Säugetieren in Plangebiet ist aufgrund ihrer Lebensräumansprüche und Verbreitung nicht zu erwarten.

#### Reptilien:

Als europarechtlich geschützte Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind für Schleswig-Holstein die Arten Schlingnatter und Zauneidechse zu nennen.

Die Abfrage des Artkatasters bestätigt eine räumliche Verbreitung dieser Arten in einem Umkreis von bis zu 5,0 km Entfernung zum Plangebiet.

Im Plangebiet wurden keine Lebensräume festgestellt, die für die Schlingnatter oder die Zauneidechse geeignet sein könnten. Nach Auskunft des LfU-Artkatasters liegen für das gesamte Gemeindegebiet keine Nachweise der Schlingnatter vor. Eine Gefährdung der Arten durch die Planung ist daher nicht zu erwarten.

Die bestehenden Knicks sowie die Baumreihen, die potenziell als Habitat dienen können, werden dauerhaft erhalten. Westlich des Knicks ist die Einrichtung eines Knick-schutzstreifens vorgesehen, nördlich schließt eine Obstwiese an.

Ein Vorkommen der besonders geschützten Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann im Plangebiet ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

#### Boden- und Gehölzfreibrüter:

In und entlang der Knicks ist mit dem Auftreten von bodenbrütenden Arten zu rechnen. Ebenso ist ein Vorkommen von Gehölzbrütern im Plangebiet sehr wahrscheinlich.

Um einen Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 bis 2 nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, wird bei notwendigen Beseitigungen von Gehölzen zum Schutz der Boden- und Gehölzfreibrüter, auf die Schutzfristen gemäß Bundesnaturschutzgesetz 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 zu beseitigenden Bäumen noch nicht gebaut oder belegt sind und somit ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 und 2 nach § 44 BNatSchG (1) auszuschließen ist.

Falls die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG (01. März bis 30. September eines Jahres) notwendig sein sollte, so ist das weitere Verfahren mit der UNB abzusprechen. Abweichungen vom Bauzeitenfenster sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

#### Gebäudebrüter:

Ein Vorkommen von Gebäudebrütern ist im Plangebiet potenziell möglich. Bei der Ortsbegehung wurden die Gebäudestrukturen (Wohnhaus, Gartenhaus, Carport) als mögliche Habitate für Gebäudebrüter eingestuft.

Hinsichtlich der Gebäudestrukturen (Wohnhaus, Gartenhaus, Carport) als mögliche Habitate für Gebäudebrüter ist davon auszugehen, dass ein Beginn der Maßnahme (Abriss) vor dem 01. März bzw. nach dem 30. September (analog § 39 BNatSchG) eines Jahres zu keinem Verstoß gegen die Verbot Nr. 1 und Nr. 2 des § 44 BNatSchG führt.

Im Fall eines Beginns in dem Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September sind die beschriebenen Strukturen von einer fachkundigen Person zu kontrollieren und der Nachweis zu erbringen, dass kein Verstoß gegen die Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG vorliegt.

#### Farn- und Blütenpflanzen:

Die Gefäßpflanzen, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, haben spezielle Standortansprüche, die im Untersuchungsgebiet nicht anzutreffen sind. Weitere, nach dieser Richtlinie geschützte Pflanzenarten hatten Vorkommen, die in Schleswig-Holstein zumindest seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts ausgestorben sind.

### 3.4.5 Vermeidung, Minimierung, 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 der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Der Eingriff durch das Vorhaben wird minimiert, indem das Vorhaben im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlungsstruktur realisiert wird. Auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen kann insofern zurückgegriffen werden. Mit Grund und Boden wird insoweit sparsam umgegangen.

Die bisherige Nutzung des Grundstücks umfasst einen Senioren- und Pflegeheim mit Gartennutzung. Bestehende Bebauung und Verkehrsflächen grenzen unmittelbar an das Plangebiet an. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Siedlungsstruktur sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplans bleiben darüber hinaus alle bestehenden Knicks, Bäume und Gehölzreihen erhalten.

Die bestehenden Knicks an der nördlichen und westlich Geltungsbereichsgrenze sind als solche geschützt und zu erhalten. Zum Schutz der randlichen Knicks wurde im westlichen Bereich ein Knickschutzstreifen als private Grünfläche festgesetzt, während im Norden eine vorgelagerte Obstbaumwiese vorgesehen ist. Weitergehende Maßnahmen zum Knickschutz sind daher nicht erforderlich.

Die nördlich gelegene Obstbaumwiese sowie die westlich befindlichen heimischen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Die bestehenden Gehölzstrukturen auf dem gesamten Gelände weisen eine erhöhte Bedeutung für Natur und Landschaft auf und sollen erhalten bleiben. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist bei der Planung und der Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Durch die vorliegende Planung wird keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht; ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche ist somit nicht gegeben.

## 3.5 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung aktuell nicht festzustellen. Der überplante Bereich befindet sich in keinem archäologischen Interessengebiet (Quelle: Archäologie-Atlas SH, Stand 17.07.2026).

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 Hauptstraße wirken sich nicht negativ auf das Plangebiet aus, da dieses in eine überwiegend wohnbaulich geprägte Umgebung eingebettet ist.

Geruchimmission von landwirtschaftlichen Betrieben können aufgrund eines ausreichenden Abstands nicht negativ auf das Plangebiet einwirken.

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

### 3.7 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). In den Gewerbeflächen der Gemeinde sind Störfallbetriebe nicht ausgeschlossen, so dass sich entsprechende Betriebe hier ansiedeln könnten. Aufgrund der zentralen Lage und der kleinteiligen Grundstücksstruktur ist dies nicht zu erwarten. Störfallbetriebe sind im Plangebiet explizit ausgeschlossen.

### 3.8 Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1

Der südliche Teil des Bebauungsplans Nr. 1 befindet sich unmittelbar angrenzend an die Landesstraße 172 in gemischter strukturierter Umgebung. Das ehemalige Verwaltungsgebäude soll vorrangig gewerblich umgenutzt werden. Soweit dies nicht möglich ist, verbleibt die Option, das Gebäude ganz oder teilweise zu Wohnungen umzunutzen.

Aufgrund der Restriktionen des Bauplanungsrechts erfolgt hier eine Teilaufhebung des Bebauungsplans. Eine zukünftige Nutzung und Bebauung muss sich in die nähere Umgebung einfügen. Der Umgebungsbereich entlang der Hauptstraße entspricht einem Mischgebiet. Die DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ ist in Schleswig-Holstein als Technische Baubestimmung eingeführt und für den Schallschutz unmittelbar beachtlich.

## 4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die Hauptstraße (L 172), während die innere Erschließung über eine private, bestehende Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes sichergestellt wird.

## 5. Technische Infrastruktur

### 5.1 Versorgung

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

Für die Löschwasserversorgung ist die Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen (2018/4)“ der DVGW, DFV sowie der AGBE Bund sowie die annähernd gleichlautende DVGW-Information Wasser Nr. 99 aus November 2018 zu beachten.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die SH-Netz AG.

Die Grundversorgung für die Teilbereiche der Bevölkerung mit Telekommunikationsdiensten wird nach §§ 156 ff. Telekommunikationsgesetz (TKG) sichergestellt. Es ist ein Anschluss an das örtliche Glasfasernetz vorgesehen.

### 5.2 Entsorgung

Das Schmutzwasser und Regenwasser wird an die bestehende Leitung in der Hauptstraße angeschlossen.

Da im Plangebiet keine zusätzliche Fläche zur Versiegelung vorgesehen ist, ist die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz nicht erforderlich.

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

## 6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Besitz des Projektträgers.

## 7. Kosten

Der Projektträger trägt die Kosten der Bauleitplanung. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

## 8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 10.080 m<sup>2</sup>. Es gliedert sich wie folgt:

|                                                  |                             |                |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet                           | 5.800 m <sup>2</sup>        | 57,6 %         |
| Teilaufhebung                                    | 470 m <sup>2</sup>          | 4,6 %          |
| Privat-Verkehrsflächen                           | 1.260 m <sup>2</sup>        | 12,5 %         |
| Privat Grünfläche -Parkanlage-                   | 190 m <sup>2</sup>          | 1,9 %          |
| Privat Grünfläche- Knickschutz-<br>schtreifen-   | 450 m <sup>2</sup>          | 4,5 %          |
| Fläche für Maßnahmen<br>Obstbaumwiese<br>Gehölze | 1.660 m <sup>2</sup>        | 16,5 %         |
| Knicks                                           | 250 m <sup>2</sup>          | 2,5 %          |
| <b>Gesamt</b>                                    | <b>10.080 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b> |

Pahlen, \_\_\_\_:\_\_\_\_:\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## 9. Anlagen

### 9.1 15. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

15. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 07.07.2026