

Auszugsweise Abschrift aus der Hauptsatzung der Gemeinde Pahlen vom 02.09.1991,
zuletzt geändert durch Satzung vom 12.04.1996

HAUPTSATZUNG

Der Gemeinde Pahlen

Kreis Dithmarschen

Inhalt

§ 1	Siegel
§ 2	Einberufung der Gemeindevertretung
§ 3	Bürgermeisterin oder Bürgermeister
§ 3a	Gleichstellungsbeauftragte (zu beachten: § 2 GO, § 22 AO)
§ 4	Ständige Ausschüsse
§ 5	Einwohnerversammlung
§ 6	Entschädigung
§ 7	Wertgrenze bei Erwerb von und Verfügungen über Gemeindevermögen
§ 8	Verträge mit Gemeindevertreterinnen und -vertretern
§ 9	Verpflichtungserklärungen
§ 10	Veröffentlichungen
§ 11	Inkrafttreten

§§ 1 - 9 pp.

§ 10

Veröffentlichungen

- (1) Satzungen der Gemeinde werden durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln, die sich

- a) auf dem Grundstück Mühlenberg Nr. 10
- b) auf dem Grundstück Hauptstraße Nr. 43

befinden, während einer Dauer von 14 Tagen bekanntgemacht. Die Bekanntmachung ist mit dem Ablauf des letzten Tages der Aushangfrist bewirkt.

- (2) Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen ist in der Form des Absatzes 1 hinzuweisen. Die Auslegungsfrist beträgt einen Monat, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist. Beginn und Ende der Auslegung sind auf dem ausgelegten Exemplar mit Unterschrift und Dienstsiegel zu vermerken.
- (3) Andere gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Bekanntmachungen erfolgen ebenfalls in der Form des Absatzes 1, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 11

Inkrafttreten

Die Hauptsatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Hauptsatzung vom 20.09.1978, zuletzt geändert durch Satzung vom 02.12.1983, außer Kraft.

Die Genehmigung nach § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung wurde durch Verfügung des Landrats des Kreises Dithmarschen vom 19.06.1991 und 02.04.1996 erteilt

Pahlen, den 02.09.1991
gez. Börner

(Bürgermeister)

Die vorstehende auszugsweise Abschrift aus der Hauptsatzung der Gemeinde Pahlen vom 02.09.1991 und 12.04.1996 wird hiermit beglaubigt.



Tellingstedt, 24.06.1996

Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt
Der Amtsvorsteher

Im Auftrage

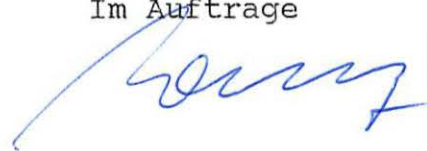
Eigentümerverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pahlen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer
Pahlen	8	36	Gemeinde Pahlen
		25/2	Dorfgemeinde Pahlen
		25/7	Dorfgemeinde Pahlen
		37	Dorfgemeinde Pahlen
		38	Gemeinde Pahlen

Die Übereinstimmung des Inhalts dieses Auszuges mit dem
Inhalt des Katasterbuchwerkes wird hiermit beglaubigt.

Meldorf, den 01.07.1996
Katasteramt
Im Auftrage



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pahlen
für das Gebiet "südlich der Straße Heesenweg im östlichen Anschluß
an die vorhandene Bebauung an der Straße Amselweg"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Pahlen hat z. Z. rd. 1.040 Einwohner.

Pahlen liegt im nordöstlichen Teil Dithmarschens an der Landesstraße 172 (L 172) und unmittelbar an der Eider.

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ist die Wohnfunktion Hauptfunktion, die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion 1. Nebenfunktion und die Agrarfunktion 2. Nebenfunktion der Gemeinde.

2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt im Anschluß an die vorhandene Bebauung der südöstlichen Ortslage.

Das ca. 3,6 ha große Geestbodengelände hat leichtes Gefälle nach Südosten. Der südliche Teil des Bebauungsplanes (Ausgleichsflächen) stellt eine teilweise renaturierte Abgrabungsfläche dar. Das zu bebauende nördliche Baugebiet liegt im Mittel ca. 15 m über NN.

3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche ist zum Zwecke der Baulanderschließung von der Gemeinde angekauft worden.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

4. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

...

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den überwiegenden Eigenbedarf in der Gemeinde für weitere 6 Jahre bis zum Jahre 2002 zu decken, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der südöstlichen Ortslage zu erreichen. Es sollen 27 neue "Einfamilienhausgrundstücke" erschlossen werden.

Das Baugebiet wird entsprechend den Planungszielen der Gemeinde in Anlehnung an die überwiegende vorhandene Wohnstruktur in der südöstlichen Ortslage als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um den "Einfamilienhauscharakter" in der südöstlichen Ortslage zu festigen, werden überwiegend entsprechend dem vorhandenen Bedarf nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen festgesetzt. Die aufgelockerte Bebauung soll erhalten werden.

Weiterhin werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch Kfz-Verkehr oder Belästigungen durch Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weitere Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es ist nicht zu erwarten, daß das künftige Wohngebiet durch Immissionen, wie z. B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr unzumutbar beeinträchtigt wird. Emissions-trächtige Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke mit intensiven Tierhaltungen sowie verkehrsin-tensive überörtliche Straßen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Baugebietes.

Der Bebauungsplan wird aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann vorgesehen werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Versorgungseinrichtungen

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig.

6.2 Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das Erdgasnetz der Schleswig angeschlossen, sofern sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

6.3 Fernmeldeeinrichtungen

Das Baugebiet wird an das vorhandene Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost Telekom angeschlossen.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

6.5 Feuerlöscheinrichtungen

Das zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

7. Entsorgungseinrichtungen

7.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der vorhandenen mit der Gemeinde Dörpling gemeinsamen Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die vorhandenen Vorfluter geleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungseinrichtungen sind entsprechend den jeweiligen standörtlichen Gegebenheiten optimal zu gestalten (s. Arbeitsblatt A 138 - Bau und Vermessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser - der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV)).

...

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Schmutzwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung gemäß Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

8. **Straßenerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 172 und K 46.

Die Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes werden über die vorhandenen Straßen Heesenweg sowie über die Planstraßen A und B erschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt auszubauen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Fahrbahnverengungen, Aufpflasterungen usw. soll eine "natürliche Verkehrsberuhigung" geschaffen werden. Eine Verkehrsberuhigung nach Zeichen 325/326 StVO wird nicht beabsichtigt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, auf den Planstraßen B 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke wird allgemein eine Vorfahrtsregelung von "rechts vor links" angenommen. Der östliche Abschnitt des Heesenweges soll nicht weiter ausgebaut werden. Im Bereich der Einmündung der Straße A wird der Heesenweg im Osten nach § 10 StVO ausgebaut. Dies gilt auch für die Einmündungen der Planstraßen B (W) in die Planstraße A im Bereich des Wendeplatzes. Freizuhaltende Sichtflächen auf den angrenzenden Grundstücken werden hier nicht erforderlich.

9. **Ruhender Verkehr**

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Die Festsetzung der öffentlichen Parkplätze richtet sich nach Ziffer 5.2.1.2 der EAE 85. Danach ist ein Parkplatz für 3 - 6 Wohnungen festzusetzen. Im Hinblick auf die dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur werden die öffentlichen Parkplätze in einem Verhältnis von 1 : 4 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festgesetzt. Es werden rd. 32 Wohneinheiten (WE) erwartet:

$$32 / 4 = 8 \text{ öffentliche Parkplätze erforderlich.}$$

Die erforderlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl im Bereich der Erschließungsstraßen festgesetzt worden.

...

10. **Spielmöglichkeiten für Kinder (Spielplatz)**

Der Spielplatzbedarf für das Baugebiet soll durch den vorhandenen Spielplatz im angrenzenden Baugebiet Nr. 4 gedeckt werden. Der Spielplatz ist für alle Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes in angemessener Entfernung über die vorgesehenen Erschließungsstraßen im Südwesten erreichbar.

Der vorhandene Spielplatz ist mit Spielgeräten für schulpflichtige Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren eingerichtet.

11. **Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Realisierung des Bebauungsplanes, Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen, stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Ortsbild wird beeinträchtigt.

Nach § 6 LNatSchG sind die öffentlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Landschaftsplänen und ggf. auch durch einen Grünordnungsplan darzustellen. Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes hat die Gemeinde für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan ist noch nicht abgeschlossen.

Die nach dem Grünordnungsplan erforderlichen Eingriffsminderungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzt. Neben den im Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen soll die im südlichen Bereich gelegene und teilweise renaturierte Abgrabungsfläche für den Naturschutz gesichert und aufgewertet werden.

Nachfolgende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden vorgesehen und festgesetzt:

- Begrenzung der Grundflächenzahl, um die Versiegelungsflächen relativ gering zu halten,
- Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen,
- Festsetzung von Bäumen und Sträuchern und Einzelbäumen auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Oberflächenbeläge der Gehwege, öffentlichen Parkplätze und Stellplätze sowie die Grundstückszufahrten sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig,

...

- Erhaltung und Verschiebung der vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Knicks,
- Schutz der Knicks durch Festsetzung von Schutzflächen,
- das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen,
- das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken ist zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben zu versickern,
- Sicherung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Biotopmaßnahmen.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Verschiebung und Herstellung von neuen Knicks einschließlich der Biotopmaßnahmen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorgenommen. Art, Menge und Umfang der Bepflanzungen und Maßnahmen werden nach dem Grünordnungsplan entsprechend den Pflanzlisten/-schema durchgeführt.

Die privaten Maßnahmen, die durch die künftigen privaten Grundstückseigentümer vorzunehmen sind (s. Zuordnungsfestsetzungen) werden nach dem Grünordnungsplan durchgeführt. Die Grundstückseigentümer werden entsprechend im Grundstückskaufvertrag durch die Gemeinde dazu verpflichtet.

Der Grünordnungsplan wird Anlage zur Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

12. **Kosten / Finanzierung**

12.1 Kosten

Zur Durchführung des Bebauungsplanes werden nachfolgende Kosten ermittelt:

- a) Grunderwerb (Brutto Bauland) -
- b) Erschließungskosten
 - Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraße Heesenweg 70.000,00 DM

- Ausbau der Planstraßen A und B einschließlich der Oberflächenentwässerung und Beleuchtung	350.000,00 DM
c) Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanalisation)	120.000,00 DM
d) Ausgleichsmaßnahmen (Biotopmaßnahmen)	ca. 32.000,00 DM
e) Planungskosten (Bebauungsplan/F-Plan-Änderung)	ca. 30.000,00 DM

12.2 Finanzierung

Das Baugebiet einschließlich der Ausgleichsfläche ist bereits im Eigentum der Gemeinde bzw. ist von der Gemeinde zum Zwecke der Baulanderschließung erworben und bezahlt worden. Die Finanzkraft der Gemeinde wird dadurch nicht mehr belastet.

Der Heesenweg stellt eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die Erschließungsmaßnahmen zum Ausbau dieser Straße sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Der Aufwand für den Ausbau der Straße Heesenweg in Höhe von rd. 70.000,00 DM wird den Erwerbern der erschlossenen Baugrundstücke im Zusammenhang mit dem Verkauf der Baugrundstücke als Erwerbsvoraussetzung durch Zuschuß auferlegt. Dadurch verbleibt der Gemeinde kein ungedeckter Aufwand für in Betracht kommende Beiträge mehr. Die Baugrundstücke werden zum vollen Marktwert des Grund und Bodens gem. § 90 GO verkauft.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB (Kosten zum Ausbau der Planstraßen A und B) beträgt rd. 350.000,00 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 35.000,00 DM. Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge und aus den Grundstücksverkäufen finanziert. Der gemeindliche Anteil wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde aus den Haushaltsmitteln finanziert. Sofern die gemeindliche Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen unvollständig oder unzureichend ist, wird diese entsprechend geändert.

Aufwendungen für die zentrale Kläranlage fallen nicht an, da die vorhandene Kläranlage ausreicht, den vermehrten Schmutzwasseranfall und das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation werden kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben. Die Satzung wird entsprechend geändert bzw. erweitert, wenn dies erforderlich wird.

...

Die Aufwendungen für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen einschließlich der Löschwasserversorgung trägt der Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen. Das Amt KLG Tellingstedt erhebt zur Deckung der dafür an den Wasserbeschaffungsverband zu leistenden Verbandsbeiträge kostendeckende Anschlußbeiträge, öffentlich-rechtliche Erstattungsbeiträge und Benutzungsgebühren nach der Beitrags- und Gebührensatzung für die Wasserversorgung. Die Finanzkraft der Gemeinde wird auch hier nicht belastet.

Die privaten Zuwegungen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger) zu den Grundstücken Nrn. 6, 7, 10, 12, 18, 21, 22 und 25 werden im Zuge der Erschließung von der Gemeinde ausgebaut. Die Kosten hierfür werden zunächst von der Gemeinde vorfinanziert. Eine Refinanzierung ist über die Grundstücksverkäufe aller Baugrundstücke vorgesehen. Die betroffenen Flächen sind durch die hinterliegenden Grundstückseigentümer zu erwerben und verbleiben nach dem Ausbau in deren Eigentum. Unterhaltungsarbeiten und Folgekosten entstehen der Gemeinde nicht durch die vorgenannten Maßnahmen.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes, die nicht durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen und zu finanzieren sind einschließlich der Biotopmaßnahmen innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft werden kostendeckende Beiträge nach der durch die Gemeinde zu beschließenden Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG erhoben.

Die Erschließung des Baugebietes (Ausbau des Heesenweges und der Planstraßen A und B sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen) werden voraussichtlich im Jahre 1997 erfolgen. Die Erschließung soll abschnittsweise, je nach Bedarf an Baugrundstücken, durchgeführt werden.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1997 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Pahlen, den

10.07.1996



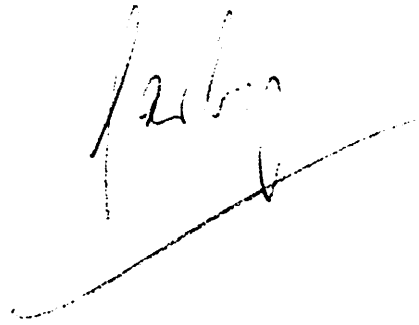
Gemeinde Pahlen
- Bürgermeister -

GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

DER GEMEINDE PAHLEN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Heß', is written over a long horizontal line.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftraggeber: Gemeinde Pahlen
Kreis Dithmarschen

Verfasser: Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH
- Abteilung Landschaftsplanung -
Herzog-Friedrich Straße 45
24103 Kiel

Bearbeitung: Christian Heß, Dipl.-Ing.
SHL Kiel, den 12.06.96

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Einführung	1
1.1 Aufgabenstellung	1
1.2 Lage, Größe	1
1.3 Vorinformation	1
1.4 Planerische Voraussetzungen	2
2. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	3
2.1 Arten und Lebensgemeinschaften	3
2.2 Boden/Relief	4
2.3 Wasser	4
2.4 Klima/Luft	4
2.5 Landschaftsbild	4
3. Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen	5
4. Vermeidung von Beeinträchtigungen	6
5. Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen	6
5.1 Boden	7
5.2 Arten und Lebensgemeinschaften	8
5.3 Landschafts-/Ortsbild	9
5.4 Wasser	10
6. Realisierungshinweise	11
6.1 Textliche Festsetzungen	11
6.2 Pflanzhinweise	11
6.3 Gehölzliste	13
6.4 Kostenschätzung	15

Kartenverzeichnis:

Karte 1:	GOP - Bestand -	M 1:1.000	Anhang
Karte 2:	GOP - Entwicklung -	M 1:1.000	Anhang
Skizzen:	Knickneuanlage	M 1:50	Seite 16

1. EINFÜHRUNG

1.1 Aufgabenstellung

Aufgrund einer hohen Nachfrage nach Bauland plant die Gemeinde Pahlen die Ausweisung von Wohnbauflächen am südlichen Rand der bestehenden Ortslage.

Die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen stellt gemäß § 7 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muß. Der vorliegende Grünordnungsplan setzt sich nach einer Landschaftsanalyse mit den voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung auseinander und zeigt notwendige Vermeidungs- und Gestaltungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf. Damit wird der Forderung des § 6 LNatSchG entsprochen, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Grünordnungsplänen darzustellen.

Mit Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes ist die Anwendung der Eingriffsregelung für bauliche Vorhaben bundesweit vereinheitlicht worden, d.h. für die Eingriffs- und Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung gilt das Bundesnaturschutzgesetz unmittelbar.

Die Konkretisierung stellt ein gemeinsamer **Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994** dar, der das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht regelt. Auf der Grundlage dieses Erlasses wurde der vorliegende Grünordnungsplan erarbeitet.

1.2 Lage des Gebietes, Größe

Der Eingriffsbereich befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Pahlen. Es handelt sich um eine derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzte Fläche. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch den "Heesenweg",
- im Süden durch eine ehemalige Abbaugrube, die teilweise als Weidefläche genutzt wird und Bestandteil des Geltungsbereiches ist,
- im Westen durch vorhandene Einfamilienhausbebauung am Amselweg, die durch einen Knick von der Eingriffsfläche getrennt wird.

Die Größe des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 5 beträgt ca. 3,6 ha.

1.3 Vorinformationen

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum "Eider-Treene Niederung" der Schleswig-Holsteinischen Geest. Der Ort Pahlen liegt unmittelbar westlich der Eider auf einem Geestrücken, wodurch er gegenüber der Eiderniederung exponiert ist.

Das Klima ist geprägt durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee und ist als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Das Temperaturmittel liegt im Januar bei 0° C, im Juli bei 16,5° C. Bei überwiegend westlichen Winden fallen in Pahlen ca. 800 mm Niederschlag pro Jahr.

Die Oberflächengestalt des Planungsraumes wurde maßgeblich während der vorletzten Eiszeit (Warthe-Eiszeit) geprägt. Das Bearbeitungsgebiet ist von einer Fließerde bedeckt, die infolge Bodenfließens während der sommerlichen Auftauperioden in der Eiszeit die Moräne überdeckte.

Gemäß des geologischen Ausgangsmaterials besteht der Boden im Eingriffsbereich in erster Linie aus Sand (vgl. Kap. 2.2). Die potentielle natürliche Vegetation besteht auf dem sandigen und trockenen Substrat aus einem trockenen Eichen-Birkenwald.

Die landesweite Biotopkartierung des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege (1981) macht für den Bearbeitungsraum keine Angaben.

1.4 Planerische Voraussetzungen

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der Eingriffsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie im Bereich einer schützenswerten geologischen und geomorphologischen Form. Hierbei handelt es sich um das Zungenbecken von Schalkholz-Pahlhude. Zungenbecken bestehen aus einer vom Gletscher ausgeformten Hohlform und den umrahmenden Seitenmoränen. Während am Hangfuß des Zungenbeckens mittels einer Bohrung die wartheeiszeitliche Grundmoräne in größerer Mächtigkeit erfaßt wurde, sind die Seitenmoränen meist aus gestauchten Sand- und Kiesmengen aufgebaut.

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde existiert noch nicht. Allerdings hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluß zur Erstellung eines Landschaftsplans gefaßt. Desgleichen ist seitens des Umweltministeriums die Genehmigung zum vorzeitigen Planungsbeginn erfolgt. Mit den Bestandsaufnahmen wird voraussichtlich im Frühjahr 1996 begonnen.

Von den natürlichen Gegebenheiten sowie der Lage her ist der Standort für eine bauliche Erweiterung Pahlens geeignet. Auch bei den Bestandsaufnahmen zum Grünordnungsplan wurden in der Örtlichkeit keine Faktoren gefunden, die gegen eine Bebauung sprechen. Diesbezüglich herrschte auch bei einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde Übereinstimmung.

2. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

2.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Mähweide.

Die Fläche wird an drei Seiten von Knicks bzw. einem ebenerdigen Gehölzstreifen begrenzt. Die Knicks an der Nord- und Westgrenze wurden nach dem Knickbewertungsrahmen des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege beurteilt und demgemäß mit Wertstufen von I (hochwertig) bis III (weniger wertvoll) versehen (vgl. Bestandsplan). Demnach ist der östliche Teil des am Heesenweg verlaufenden Knicks am besten strukturiert. Nach Westen hin wird er lückiger und artenärmer. Der nördliche Bereich des an der Westgrenze befindlichen Knicks (Grenze zu den Hausgärten) ist vom Bewuchs her ebenfalls lückig und zudem stellenweise durch Gartenabfälle beeinträchtigt.

Nach Osten hin wird die Fläche durch einen ebenerdigen Gehölzstreifen abgegrenzt. Dieser setzt sich überwiegend aus fremdländischen Ziersträuchern (Falscher Jasmin, Erbsestrauch) zusammen und ist daher in seiner ökologischen Bedeutung als vergleichsweise gering einzustufen.

Die in den Knicks hauptsächlich vorkommenden Gehölzarten sind:

Eiche	- Quercus robur
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Holunder	- Sambucus nigra
Hainbuche	- Carpinus betulus
Flieder	- Syringa vulgaris
Brombeere	- Rubus fruticosus
Schlehe	- Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Weide	- Salix spec.

Die Knicks sind generell nach § 15b LNatSchG geschützt. Sämtliche Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen, sind verboten.

Als markanter Einzelbaum befindet sich am Heesenweg auf der Nordseite des Knicks eine Linde mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm.

Zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 zählt ebenfalls das Gelände einer ehemaligen Lehm-Abbaugrube südlich der zur Bebauung vorgesehenen Fläche. Vor allem im südlichen und östlichen Teil haben sich Gehölzbestände aus Weide, Esche, Eiche, Erle, Bergahorn, Hasel, Hainbuche und Weißdorn gebildet. Auf der Sohle der ehemaligen Abbaugrube existieren mehrere Kleingewässer. Der nördliche und westliche Teil wird als Weide für Pferde genutzt.

Untersuchungen hinsichtlich der Fauna wurden im Geltungsbereich nicht durchgeführt. Für Vögel, Kleinsäuger und Insekten stellen die Knicks wichtige Lebensräume und Vernetzungselemente dar. Allerdings ist diese Funktion durch den Siedlungsdruck (Hausgärten, Straße) beeinträchtigt. Der ebenerdige Gehölzstreifen an der Ostgrenze ist aufgrund der fremdländischen Artenzusammensetzung von relativ geringer Bedeutung für die heimische Fauna. Als von den Strukturen her bedeutender Lebensraum ist die ehemalige Abbaugrube einzustufen, die durch Teiche, Gehölze, Gebüschgruppen und einen vielartigen Gehölzbestand ein hohes faunistisches Lebensraumpotential bietet. Eine Amphibienbesiedlung der Teiche konnte bei der Bestandsaufnahme zwar nicht festgestellt werden, dennoch ist

aufgrund der örtlichen Gegebenheiten von einer solchen auszugehen. Durch die Beweidung werden die Kleingewässer in der Form beeinträchtigt, daß die Ufer sehr stark zertreten sind.

2.2 Boden/Relief

Die absoluten Höhen des Eingriffsbereiches liegen bei ca. 15 m ü.NN. Das Gelände fällt von West nach Ost leicht ab. Als markante Reliefstruktur befindet sich im Osten der Fläche eine Geländesenke, die vermutlich durch Sandabbau entstanden ist (Durchmesser ca. 40 m, Sohle ca. 2 m unter Flur). Die Senke wird voll bewirtschaftet und unterscheidet sich von der Vegetation her nicht von den umliegenden Bereichen (Wirtschaftsgräser). Auch am tiefsten Punkt der Senke gibt es keine Hinweise auf Stauwasser oder besondere Vegetationsbestände.

Die ehemalige Abbaugrube liegt ca. 4 m unter dem Niveau der Eingriffsfläche und ist gegenüber dieser durch eine versetzte und teilweise terrassierte Böschung abgegrenzt.

Nach der Bodenkarte des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein (M 1:25.000) besteht die zur Bebauung vorgesehene Fläche aus einem homogenen Bodentyp. Es handelt sich um eine sog. Rosterde aus Fließerde über Sand, die schwach podsoliert ist. Vorherrschende Bodenart ist schwach lehmiger Sand bzw. Sand. Der Boden hat eine hohe Wasserdurchlässigkeit und ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe. Das Grundwasser liegt tiefer als 2 m unter Flur.

Der Bereich der Abbaugrube ist als Abgrabung auf der Geest und damit als künstlich veränderte Fläche in der Bodenkarte dargestellt.

2.3 Wasser

Oberflächengewässer befinden sich in Form von Teichen und kleinen Rinnsalen in der ehemaligen Abbaugrube. Durch Beweidung sind die Teiche in ihrer Uferstruktur beeinträchtigt. Im Bereich des vorgesehenen Eingriffes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Grundwasser liegt tiefer als 2 m unter Flur.

2.4 Klima/Luft

Derzeit herrscht im Bearbeitungsgebiet ein offenes Freilandklima vor, so daß von einem hohen Luftaustausch ausgegangen werden kann. Der, zumindest im Sommer vorhandene, flächige Vegetationsbestand führt zu einer hohen Transpirationsrate und wirkt dadurch ausgleichend auf hohe Lufttemperaturen (Steigerung der Luftfeuchtigkeit). Diesbezüglich ist vor allem der waldartige Bestand im Süden des Geltungsbereiches von Bedeutung.

2.5 Landschaftsbild

Die Eingriffsfläche ist durch Knicks und Gehölzstreifen begrenzt. Nach Süden grenzt hoher, waldartiger Baumbestand die Sicht ein, während sich nach Osten, hinter dem Knick am Heesenweg, ein Blick über das Eidertal auftut. Hinter den Knicks im Westen und Norden ist bestehende Bebauung zu erkennen.

3. Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht für den Eingriffsbereich die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vor. Die Erschließung der Fläche ist von Norden über den Heesenweg vorgesehen, von dem aus eine neue Straße in Nord-Süd-Richtung in die zu erschließende Fläche gelegt wird. Da der Querschnitt des Heesenweges in seiner derzeitigen Breite als Erschließungsweg nicht ausreichend dimensioniert ist, ist bis zur Einmündung der neuen Straße dessen Verbreiterung erforderlich. Zu diesem Zweck ist beabsichtigt, den auf der Südseite des Weges verlaufenden Knick (von der nordwestlichen Ecke der Parzelle bis zur Einmündung der neuen Erschließungsstraße) um ca. 4 m nach Süden zu verschieben (siehe Hinweise Kap. 6.6). Auf diese Weise bleibt der Knick als Abschirmung zwischen Wohnbebauung und Straße erhalten.

Die Einmündung der Erschließungsstraße ist so zu legen, daß die vorhandene Linde erhalten wird. Bei der Durchführung der Straßenbauarbeiten ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) unbedingt zu beachten.

Von dem geplanten Eingriff sind somit Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Intensivgrünland) sowie Knicks als schützenswerte Landschaftsbestandteile betroffen. Insofern muß von einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Schutzgutes Landschaftsbild ausgegangen werden.

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter kommt es zu folgenden Beeinträchtigungen:

Boden

Aufgrund der Planung wird es zu Flächenversiegelungen kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllt. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen kann er unter versiegelten Flächen nicht mehr erfüllen.

Verursacht werden die Flächenversiegelungen durch den Bau von Gebäuden, Nebenanlagen, Straßen und Stellplätzen. Überschlüssig sind folgende potentiellen Versiegelungen zu erwarten (vgl. Kap. 5.1):

Bauflächen mit GRZ 0.3:	ca. 20.000 m ²
Straßen und Wege:	ca. 3.500 m ²

Gesamt:	ca. 23.500 m ²
---------	---------------------------

Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch Grundstückszuwegungen und den Knickdurchbruch für die neue Straße kommt es insgesamt zu einer Beseitigung von 35 m Knick, die gemäß Erlaß durch ein Verhältnis von mindestens 1:2 auszugleichen ist. Zudem wird ein 90 m langer Knickabschnitt um ca. 4 m verschoben. Auch dies ist ein ausgleichspflichtiger Eingriff, der mit einem Verhältnis von 1:1,5 auszugleichen ist.

Die weiteren Schutzgüter werden wie folgt beeinträchtigt:

Wasser

- Verringerung der Versickerung und damit der Grundwasserneubildungsrate bedingt durch Flächenversiegelungen,
- Gefahr des Eintrages verschmutzten Oberflächenwassers von den Erschließungsflächen in die Vorfluter.

Klima/Luft

- Reduzierung der Frischluftentstehung infolge erhöhter Bebauung und Versiegelung. Die Verringerung der Verdunstungsflächen bewirkt eine verringerte Luftfeuchtigkeit; eine vermehrte Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen führt zu einer Erhöhung der Lufttemperatur.

Landschaftsbild

- Umwandlung eines bislang landwirtschaftlich genutzten Bereiches in eine Wohnbaufläche, d.h. Veränderung eines typischen Landschaftsbildes in ein von baulicher Substanz geprägtes Ortsbild.

4. Vermeidung von Beeinträchtigungen

Nach dem Vermeidungsgebot sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. auf das geringst mögliche Maß zu beschränken. Dieser Forderung wird in dem geplanten Wohngebiet durch folgende Maßnahmen entsprochen:

- Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenabflusses durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Gehwegen, Parkplätzen und privaten Stellplätzen.
- Vermeidung einer Verbreiterung des östlichen Heesenweges zum Erhalt der vorhandenen Linde.
- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken.

5. Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Durch den Eingriff werden Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz beeinträchtigt (Grünland).

Die Einstufung als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ergibt sich aufgrund der diesbezüglichen Vorgaben des Erlasses, d.h.:

- Bodenart und -typ sind als naturraumtypisch einzustufen,
- der natürliche Grundwasserstand liegt auch unter Berücksichtigung von Schwankungen mindestens 1 m unter Flur,
- aufgrund der Lage und der natürlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, daß die zur Bebauung vorgesehen Flächen im aufzustellenden Landschaftsplan der Gemeinde nicht dem Verbund nach § 15 Abs 1 Nr. 3 oder 4 LNatSchG dienen werden.

Der vorgesehene Eingriff führt somit zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild. Da auch Knicks als geschützte Landschaftsbestandteile beeinträchtigt werden, ist auch das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" betroffen.

Nachfolgend werden, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Art und Umfang dargestellt.

5.1 Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Bearbeitungsraum keine Möglichkeit besteht, wird gemäß des oben genannten Erlasses für versiegelte und überbaute Flächen in einem Verhältnis von 1 : 0,3 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von 1 : 0,2 ausgeglichen. Als Ausgleich sind Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges ist von der nach dem Bebauungsplan maximal zulässigen Überbauung auszugehen. Diese richtet sich nach der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Im vorliegenden Fall ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, d.h. 30 % der Grundstücksfläche darf überbaut werden. Für Nebenanlagen, wie Gehwege, Zufahrten, Schuppen usw. wird pauschal ein Zuschlag von 50 % auf die GRZ aufgeschlagen.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich auf der Grundlage des Bebauungsplanes somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen:

Bauland mit GRZ 0.3:	20.250 m²
Verkehrsfläche: vollversiegelt	1.100 m²
teilversiegelt	2.400 m²
<hr/>	
Gesamt	23.750 m²

Versiegelungsflächen:

Vollversiegelung:

Bauland mit GRZ 0.3 (+50%):	9.112,5 m²
Verkehrsfläche (vollversiegelt):	1.100 m²
<hr/>	
Gesamt:	10.212,5 m²

Ausgleichsflächenberechnung (Schutzgut Boden):

Erforderliche Ausgleichsfläche:

$$\begin{array}{rcl} 10.215,5 & \times & 0,3 = 3.063,75 \text{ m}^2 \\ 2.400 & \times & 0,2 = 480,00 \text{ m}^2 \end{array}$$

Summe **3.543,75 m²**

Der Ausgleich für den Schutzfaktor Boden erfolgt in der unmittelbar südlich an die Eingriffsfläche anschließenden ehemaligen Abbaugrube. Während der südliche und östliche Teil naturnahe Strukturen aufweisen (vgl. Kap. 2.1), wird der nördliche und westliche Teil beweidet. Auf Wunsch der Gemeinde ist es im Zuge der B-Plan-Aufstellung vorgesehen, den gesamten Bereich der ehemaligen Abbaugrube in den Geltungsbereich des B-Planes mit aufzunehmen und im B-Plan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festzusetzen. Die derzeit beweideten Bereiche werden aus der Nutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen (ca. 4.000 m²).

Tab. 1: Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden

Nr.	Maßnahme	Bestand	Umfang
A 1	Sicherung und Entwicklung der südlich angrenzenden ehemaligen Abbaugrube für den Naturschutz		ca. 11.000 m ²
	S 1: Aufgabe der Weidenutzung, → natürliche Sukzession	Grünland	≈ 4.000 m ²
	S 2: Erhalt und Schutz des strukturreichen Waldbestandes		≈ 7.000 m ²

Der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden wird durch die Herausnahme der Weidenutzung und die Überführung in eine naturnahe Sukzessionsfläche erzielt. Gleichwohl ist hervorzuheben, daß die Gemeinde die gesamte Abbaugrube durch die Ausweisung im Bebauungsplan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" langfristig für den Naturschutz sichert und somit die planerische Voraussetzung für eine ungestörte Entwicklung schafft.

5.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" wird durch die Beseitigung von Knickabschnitten sowie das Verschieben des nordwestlichen Knicks beeinträchtigt. Gemäß des oben erwähnten Erlasses sind Knickbeseitigungen mindestens im Verhältnis 1:2 und Knickverschiebungen mindestens im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen. Bei dem vorgesehe-

nen Eingriff werden insgesamt ca. 35 m Knick beseitigt und ca. 90 m Knick verschoben. Das ergibt einen Ausgleichsbedarf von mindestens 135 m für die Knickverschiebung sowie einen Ersatzbedarf von mindestens 70 m Knick für die Beseitigung.

Tab. 2: Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Nr.	Maßnahme	Umfang
A 2	Anlage eines neuen Knicks als südliche Abgrenzung des Wohngebietes	115 m
A 3	Umwandlung des ebenerdigen Gehölzstreifens aus fremdländischen Gehölzen in einen land-schaftstypischen Knick	145 m

Somit stehen dem Ausgleichserfordernis von 205 m neuem Knick die Neuanlage von 260 m Knick gegenüber, so daß die diesbezüglichen Beeinträchtigungen als ausgeglichen zu betrachten sind.

Durch die Maßnahme A 3 wird der Heesenweg auf der Ostseite des geplanten Wohngebietes in einen typischen Redder umgewandelt womit dessen ökologische Bedeutung gesteigert wird.

Die Knickwälle sind mit einer Sohlenbreite von 2,5 m und einer Kronenbreite von 1,5 m mit einer Höhe von 1,0 m aufzusetzen (vgl. Skizze). Die Bepflanzung erfolgt 3-reihig mit stand-ortgerechten, heimischen Gehölzen (vgl. Gehölzliste Kap. 6.3), wobei der Gehölzabstand in der Reihe 1,0 m beträgt und der Reihenabstand 0,6 m. Die Pflanzreihen werden zueinander um 0,50 m versetzt (Pflanzung "auf Lücke"). Die Gehölze 1. Ordnung (spätere Überhälter) sind verstärkt in der mittleren Reihe zu pflanzen. Zur Entwicklung eines Krautsaumes und zur Verbesserung der Vernetzungsfunktion ist zu befestigten Wegen (Heesenweg) ein 1 m breiter Randstreifen zu belassen, der einer extensiven Pflege zu unterziehen ist (1 -malige Mahd im Jahr). Nach Möglichkeit ist ein solcher Randstreifen auch zu den Privatgrundstücken hin zu belassen. Die neu angelegten Knicks sind durch Einzäunung vor Verbiß zu schützen.

5.3 Landschaftsbild/Ortsbild

Das Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Bebauung erheblich verändert und beeinträchtigt. Insofern wird seitens der Grünordnungsplanung sowohl Wert auf eine äußere, als auch auf eine innere Durchgrünung gelegt.

Durch die vorhandenen und zu erhaltenden Knicks ist eine äußer Eingrünung größtenteils gegeben, bzw. wird durch die Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A 3 verbessert.

Zur inneren Durchgrünung und Gliederung des Wohngebietes sieht der Grünordnungsplan die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Gestaltungsmaßnahmen vor:

Tab. 3: Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Nr.	Maßnahme	Umfang
G 1	Durchgrünung des Straßenraumes mit heimischen Laubbäumen	8 Bäume
G 2	Öffentliche Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen zur Gliederung des Wohngebietes	500 m ² 6 Bäume
G 3	Festsetzung, daß auf jedem Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist	ca. 27 Bäume
G 4	Gehölzstreifen zur Gliederung des Wohngebietes	250 m ²

5.4 Wasser

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine zentrale Kanalisation abgeleitet und gereinigt.

Oberflächenwasser

Es ist vorgesehen, daß Regen- und Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Dies sollte bei den vorherrschenden sandigen Bodenverhältnissen prinzipiell möglich sein. Dennoch ist auf jedem Grundstück durch genauere Bodenuntersuchungen die Möglichkeit einer Versickerung zu analysieren. Für eine Versickerung sind entsprechende Vorrichtungen (Versickerungsmulden, -rinnen, -schächte) vorzusehen.

6. Realisierungshinweise

6.1 Textliche Festsetzungen

Zur Verwirklichung der grünordnerischen Ziele enthält der Grünordnungsplan die folgenden textlichen Festsetzungen, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

1. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Baum muß mit Ausnahme der Grundstücke am Heesenweg zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gepflanzt werden.
2. Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.
3. Im Bereich der Knicks ist die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen in einem Abstand von unter 2 m zum Knickfuß nicht zulässig.
4. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.
5. Die Grundstückszufahrten, öffentlichen Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen.
6. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume im öffentlichen Bereich sind als heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muß mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
7. Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Knicks sind gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplanes aufzusetzen.
8. Auf der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" werden folgende Entwicklungsziele festgesetzt:

Fläche 1: Natürliche Sukzession (Aufgabe der Weidenutzung)

Fläche 2: Erhalt und Schutz des strukturreichen Waldbestandes

6.2 Pflanzhinweise

Knickverschiebung:

Der nordwestliche Knick wird um ca. 4 m nach Süden verschoben, um an dieser Stelle eine erforderliche Verbreiterung des Heesenweges zu ermöglichen. Vor der Verschiebung ist der Knick auf den Stock zu setzen. Um Ausfällen durch Trockenheit vorzubeugen, ist die Maßnahme nach Möglichkeit im Herbst, nach Beendigung der Vegetationsperiode, durchzuführen (frühestens Ende Oktober).

Besonderer Wert ist darauf zu legen, daß die Verschiebung von einer in der Sache erfahrenen und qualifizierten Fachfirma durchgeführt wird. In der Regel erfolgt die Versetzung mit Planierdrape und/oder Radlader. Sowohl Pflanzen, als auch Boden sind größtmöglichst zu schonen. Nach dem Versetzen ist das Pflanzengut zu richten, ggf. Boden nachzufüllen und der Wall vorsichtig anzudrücken, um Hohlräume zu schließen.

Pflanzenausfälle und dadurch entstandene Lücken sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Gegenüber den Privatgrundstücken ist der versetzte Knick durch einen Zaun abzugrenzen.

Einzelbäume:

Jeder zu pflanzende Hochstamm ist mit Senkrechtpfählen (mindestens 2 Stück, im Straßenraum 3 Stück), 250 cm lang, einschließlich Kokoswicklung zu sichern.

Bodenvorbereitung:

Nach Beendigung der Bautätigkeiten sind auf den vorgesehenen Vegetationsflächen baubedingte Bodenverdichtungen mit einem Tiefengrundlockerer zu beseitigen.

6.3 Gehölzliste:

Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der folgenden Listen auszuführen:

Festgesetzte Bäume im öffentlichen Bereich

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Qualität</u>
Acer platanoides	Spitzahorn	H,3 x v,m.B., 14 - 16
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	

Festgesetzte Bäume auf Privatgrundstücken

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Qualität</u>
Bäume 1. Ordnung :		
Acer platanoides	Spitzahorn	H,3 x v,m.B.,12 - 14
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	
Betula pendula	Birke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Bäume 2. Ordnung :		
Acer campestre	Feldahorn	H,3 x v,m.B.,12 - 14
Carpinus betulus	Hainbuche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	

Knicks

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Qualität</u>
Bäume 1. Ordnung:		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I.Hei, 1 x v, o.B., 100 - 150
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Populus tremula	Zitterpappel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Qualität</u>
Bäume 2. Ordnung :		
Betula pendula	Sandbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	I.Hei, 1 x v, o.B., 100 - 150
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sträucher :		
Cornus mas	Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	
Malus sylvestris	Holzapfel	
Prunus spinosa	Schlehe	I.Str., 1 x v, 70-90
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Salix aurita	Öhrchenweide	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	
Salix caprea	Salweide	
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	

6.4 Kostenschätzung

Für die im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Pahlen vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im öffentlichen Bereich entstehen voraussichtlich folgenden Baukosten (ohne Planungshonorar):

<u>Maßnahme</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Einzelpreis (DM)</u>	<u>Gesamtpreis (DM)</u>
Straßenbäume, H 14 - 16	14	500,-	7.000,00
Gehölzpflanzung (m²)	750	14,-	10.500,00
Knick incl. beidseitiger Einzäunung (m)	260	60,-	15.600,00
Knickverschiebung (m)	90	12,-	1.080,00
		Summe	34.180,00
		Mwst. (15%)	5.127,00
		Kosten (brutto)	<u>39.307,00</u>

Den Maßnahmenkosten sind die Kosten für den Grunderwerb hinzuzuzählen.

Aufgestellt:
Ch. Heß, Dipl.-Ing.
SHL
Kiel, den 12.06.96

M. 1:50

A. Schnitt

-Bäume I. und II. Ordnung

-Sträucher

Zou n

1:50

Füllboden

Oberboden

4.50

* 0,60 * 0,60 *

B. Draufsicht

Bäume I. und II. Ordnung

Sträucher

**Schleswig-Holsteinische
Landgesellschaft
mbH**

HERZOG-FRIEDRICH-STR.46

24103 KTEL

TEL.0431/808-0



Knick 1 Wall degradiert
Bewuchs dicht

- Eiche
- Hasel
- Weißdorn
- Holunder
- Brombeere
- Johannisbeere
- Pfaffenhütchen
- Flieder
- Hainbuche

Knick 2 Wall degradiert
Bewuchs lückig
Holunder dominant

Knick 3 Wall degradiert
Gartenabfälle
Bewuchs lückig

- Holunder
- Weißdorn

Knick 4 Wall degradiert
Bewuchs dicht

- Holunder
- Hasel
- Weißdorn
- Eiche
- Schlehe

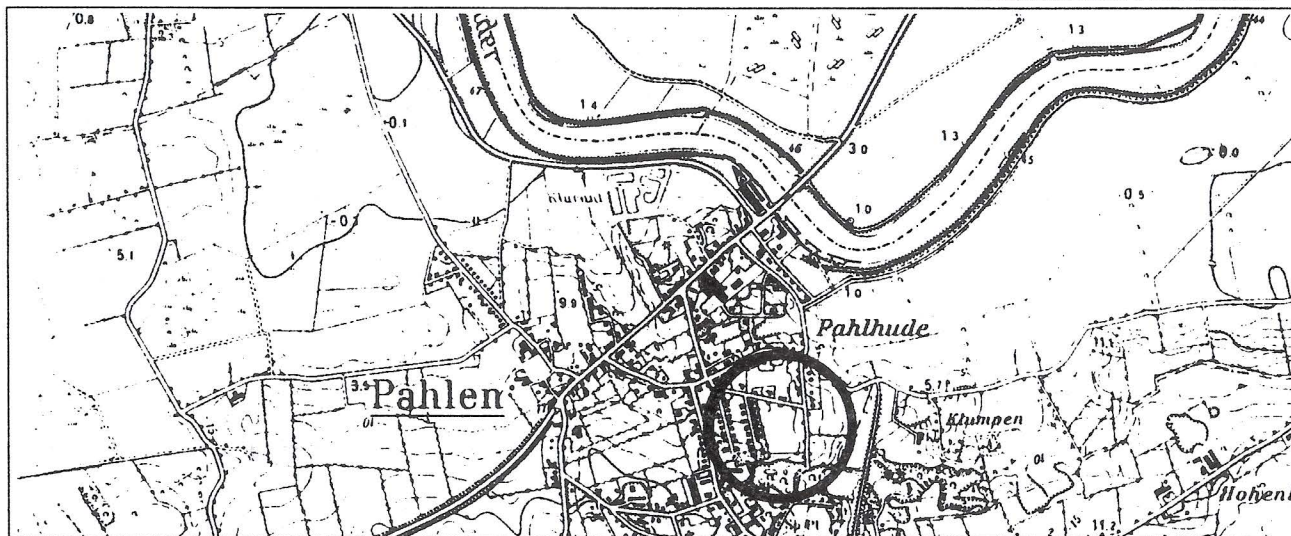
LEGENDE

-  Knick (geschützt nach § 15 b LNatSchG)
-  Gehölzstreifen, ebenerdig
-  Laubbaum
- 50/12 Stammdurchmesser (cm) / Kronendurchmesser (m)
-  Gebüsch
-  Laubwald
-  Intensiv - Grünland
-  Grünland / Weide
-  Brache
-  Vernähte Bereiche
-  Teich (geschützt nach § 15a LNatSchG)
-  Böschung
-  Zaun
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- I hochwertig
- II mittlere Wertigkeit
- III weniger wertvoll

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE PAHLEN KREIS DITHMARSCHEN - BESTAND -

ÜBERSICHTSKARTE 1:25000



Wa
Flur 7
 $\frac{8}{1}$
Sallhorn

VORENTWURF ☐

ENTWURF ☐

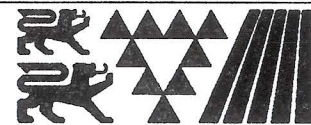
im Juni 95

Schleswig-Holsteinische
Landgesellschaft
mbH

HERZOG-FRIEDRICH-STR.45

24103 KIEL

TEL.0431/606-0





Maßstab 1 : 1000

LEGENDE

vorhanden

geplant



Knick (geschützt nach § 15b LNatSchG)

Verschobener Knick (ca. 4m in Pfeilrichtung)

Festgesetzter Baum (öffentlich)

Baum ohne Standortbindung (privat)

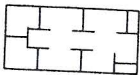
Gehölzpflanzung (öffentlich)

A1

Ausgleichsmaßnahmen mit Nr.

G1

Gestaltungsmaßnahmen mit Nr.



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Teich (geschützt nach § 15a LNatSchG)

Wald (z. T. geschützt nach § 15a LNatSchG)

Nutzungsaufgabe - Natürliche Sukzession



Erhalt und Schutz des Waldbestandes



Festgelegte Grundstückszufahrt



Baugrenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

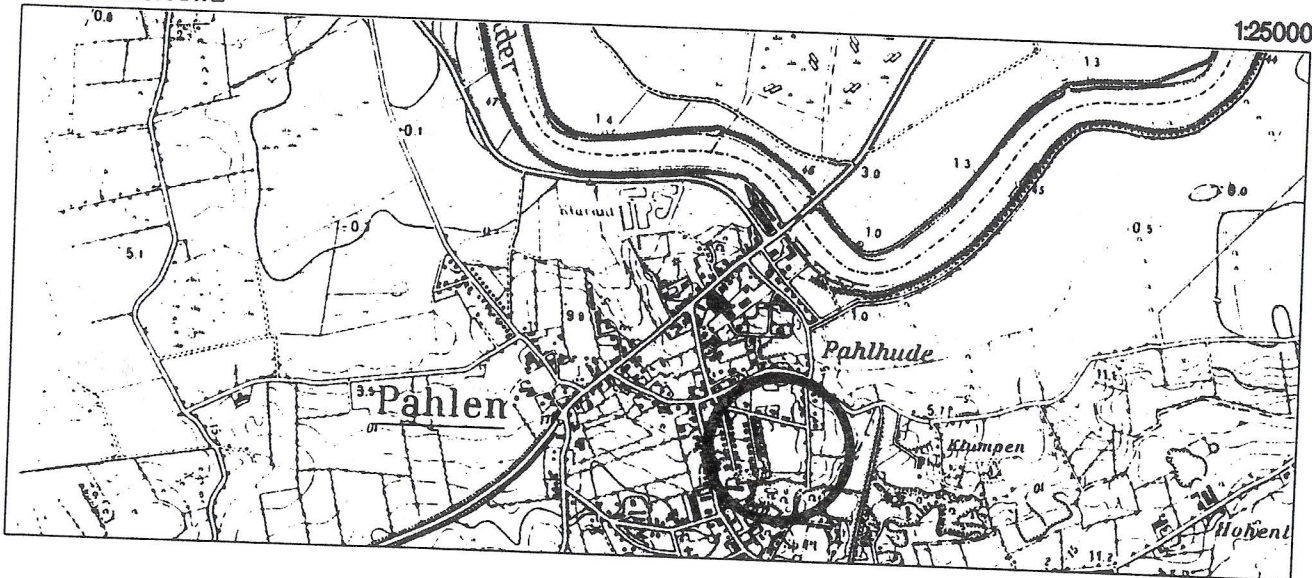
DER

GEMEINDE PAHLEN

KREIS DITHMARSCHEN

-ENTWICKLUNG-

ÜBERSICHTSKARTE



VORENTWURF ☐

ENTWURF ☐

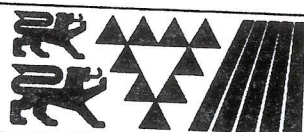
29.11.95 / 12.06.96

**Schleswig-Holsteinische
Landgesellschaft
mbH**

HERZOG-FRIEDRICH-STR.45

24103 KIEL

TEL.0431/806-0





Textliche Festsetzungen

1. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 12-14cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Baum muß, mit Ausnahme der Grundstücke am Heesenweg, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gepflanzt werden.
2. Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.
3. Im Bereich der Knicks ist die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen in einem Abstand von unter 2 m zum Knickfuß nicht zulässig.
4. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.
5. Die Grundstückszufahrten, öffentlichen Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen.
6. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume im öffentlichen Bereich sind als heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muß mindestens 6 qm betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
7. Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Knicks sind gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplanes aufzusetzen.
8. Auf der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" werden folgende Entwicklungsziele festgesetzt:

Fläche 1: -Natürliche Sukzession (Aufgabe der Weidennutzung)

Fläche 2: -Erhalt und Schutz des strukturreichen Waldbestandes

KREIS DITHMARSCHEN - DER LANDRAT -

als untere Naturschutzbehörde
Amt für Umweltschutz



Patenkreis der Kreise
Greifenberg und Naugard

Kreis Dithmarschen • Postfach 1620 • 25736 Heide

Amt Kirchspielslandgemeinde
Tellingstedt
- Der Amtsvorsteher -
Hauptamt
Postfach 51

Telefax-Nr. des Umweltamtes:
0481/97-1587

25780 Tellingstedt

Auskunft erteilt	Zimmer
Herr Lorenzen	417

Ihre Zeichen und Nachricht vom

610-1-9/14
19.03.1997

Mein Zeichen

171.680.06/5/088/1

Durchwahl-Nr

(0481) 97 1426

Heide

02.04.1997

Betreff

Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pahlen

Anlg.: 1 Verfahrensakte

Nach Prüfung des mit Bericht vom 19.03.1997 vorgelegten festgestellten Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pahlen und Durchsicht der ebenfalls vorgelegten Verfahrensakte bleibt festzustellen, daß die von mir mit Verfügung vom 10.10.1996 unterbreiteten Änderungs- bzw. Ergänzungsvorschläge unberücksichtigt geblieben sind.

Aufgrund des § 6 Abs. 3 letzter Satz Landesnaturschutzgesetz widerspreche ich hiermit dem festgestellten Grünordnungsplan in bezug auf die von mir unterbreiteten Änderungs- bzw. Ergänzungsvorschläge mit der Folge, daß der Grünordnungsplan hinsichtlich dieser Punkte für mich als untere Naturschutzbehörde nicht bindend ist.

Im Auftrag

Rainer Meier

Rainer Meier

Dienstgebäude
Stettiner Straße 30
25746 Heide

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
08.00 - 12.00 Uhr

Telefon
(0481) 970
Telefax
(0481) 971499

Konten der Kreiskasse
Alte Märrer Sparkasse Dithmarscher Kommunalbank
(BLZ 218 517 20) Konto 60000204
Verbandssparkasse Meldorf (BLZ 218 518 30) Konto 100 226
Postgiroamt Hamburg (BLZ 200 100 20) Konto 9539-207

Die Ablichtung *der Widersprechung des Grün-*
ordnungsplanes für den B-Rand der Gemeinde Pahlen
(genaue Bezeichnung der Urkunde)

stimmt mit dem mir vorgelegten Original überein.
Diese beglaubigte Abschrift wird nur zur Vorlage bei einer
Behörde erteilt.

Tellingstedt, den *07.08.1997*

Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt

Der Amtsvorsteher

Im Auftrage:



[Handwritten signature]



KREIS DITHMARSCHEN
Der Landrat
des Kreises Dithmarschen
-Rechts- und Kommunalaufsichtsamt-

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Gegen Empfangsbekenntnis

Amt Kirchspielslandgemeinde
Tellingstedt
Der Amtsvorsteher

25782 Tellingstedt



Stettiner Straße 30
25746 Heide

Telefon
(04 81) 97-0
Telefax
(04 81) 97-14 99

Auskunft erteilt

Herr Reimers
Zimmer
511

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Mein Zeichen

601.622.60/088

Durchwahl-Telefon

(04 81) 97-1418

Durchwahl-Telefax

(04 81) 97-1586

Heide,

03.07.1997

Anzeige über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Pahlen

Anlg.: 4 Planausfertigungen
1 Verfahrensakte

Den von der Vertretungskörperschaft am 14.05.1996 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pahlen haben Sie mir nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) angezeigt.

Ich erkläre hiermit nach § 11 Abs. 3 BauGB, daß ich keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend mache.

Hinweis: Der Grünordnungsplan ist noch als Anlage zur Begründung allen Planausfertigungen beizufügen.

Alle Exemplare des Bebauungsplanes sind nunmehr auszufertigen. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind nach § 12 BauGB bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung ist auch die Gebietsbezeichnung des Bebauungsplanes anzugeben. Außerdem sind in die Bekanntmachung Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB aufzunehmen. Hierzu wird auf Nr. 2.8 des Runderlasses des Herrn Innenministers vom 30.06.1987 und auf Ziff. 7.2 des Erlasses vom 27.10.1987 verwiesen.

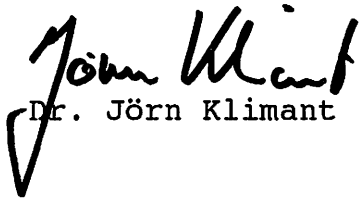
Ferner bitte ich, die Bekanntmachung mit dem Hinweis über die Unbeachtlichkeit der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 4 Abs. 3 der mit Wirkung vom 01.04.1996 in Kraft getretenen Änderung der Gemeindeordnung zu versehen. Hierzu wird auf die Erlasse des Innenministers vom 15.03.1996 und 25.04.1997 verwiesen.

Konten der Kreiskasse

Alte Marner Sparkasse/Dithm. Kommunalbank (BLZ 218 517 20) Konto 60 000 204
Verbandssparkasse Meldorf (BLZ 218 518 30) Konto 100 226 08.00 - 12.00 Uhr
Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20) Konto 9559-207

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
08.00 - 12.00 Uhr

Alsdann bitte ich, mir die zweite und vierte Ausfertigung zusammen mit der Bekanntmachung zurückzugeben. Die Drittausfertigung ist dem Herrn Innenminister auf dem Dienstwege vorzulegen.


Dr. Jörn Klimant

Örtliche Bekanntmachung der Gemeinde Pahlen

Betreff: Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pahlen für das Gebiet „südlich der Straße Heesenweg im östlichen Anschluß an die vorhandene Bebauung an der Straße Amselweg“

Für den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 14.05.1996 als Satzung beschlossen Bebauungsplan der Gemeinde Pahlen für das Gebiet „südlich der Straße Heesenweg im östlichen Anschluß an die vorhandene Bebauung an der Straße Amselweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Die örtlichen Bauvorschriften sind mit Verfügung des Landrates des Kreises Dithmarschen vom 03.07.1997, Aktenzeichen 601.622.60/088 genehmigt worden.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 05.08.1997 in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage ab in der **Amtsverwaltung Tellingstedt, Teichstraße 1, 25782 Tellingstedt, Zimmer 4**, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwegung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

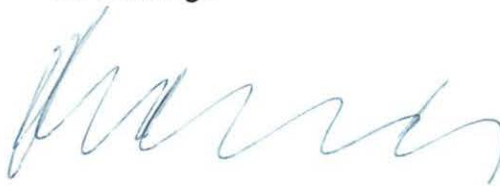
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe ist auf eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Tellingstedt, den 17.07.1997

Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt

Der Amtsvorsteher

Im Auftrage



(Arens)

VERÖFFENTLICHT:

An der Bekanntmachungstafel in Pahlen auf dem Grundstück Hauptstraße 43, in Pahlen auf dem Grundstück Mühlenberg 10

ausgehängt am 21.07.1997

abzunehmen am 05.08.1997

abgenommen am 05.08.1997

Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt

Der Amtsvorsteher

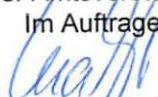
Im Auftrage



Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt

Der Amtsvorsteher

Im Auftrage



Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Pahlen



ERGÄNZUNG

Albersdorf / Potsdam, März 2004

Kompensationsausgleich
für Verstöße gegen den
Kindschutz im B-Plan
Nr. 5
Tell., den 12.03.2004

Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage

N. Melmann

ERGÄNZUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7

Kompensation für Verstöße gegen den Knickschutz in Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pahlen

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Pahlen will die Gemeinde auf Flächen ihres „Ausgleichsflächenpools“ Eingriffe aus Bebauungsplan Nr. 5 kompensieren. Dabei handelt es sich vorrangig um Verstöße gegen den Schutz lt. „Knickerlass“ der nach § 15a LNatSchG geschützten Knicks im Baugebiet.

Anschließend wird kurz ermittelt und dargestellt, um welche Eingriffe bzw. Verstöße es sich handelt und wie diese im Rahmen des „Ausgleichsflächenpools“ kompensiert werden können.

Grundstücks-Nr. in B-plan Nr. 5	Art des Verstoßes bzw. Eingriffs	Größenordnung in qm
26	Ablagerung von Baumaterial / Tank etc. im Knickschutzstreifen (2m)	18
27	Versiegelung durch Zufahrt im Knickschutzstreifen (2m)	30
25	Überbauung mit Gartenschuppen im Knickschutzstreifen (2m)	13
22	Überbauung mit Gartenschuppen im Knickschutzstreifen (2m)	13
21	Erdaufschüttung und Ablagerung im Knickschutzstreifen (2m)	20
18	Erdaufschüttung und Ablagerung im Knickschutzstreifen (2m)	32
17	Erdaufschüttung im Knickschutzstreifen (2m)	106
16	Erdaufschüttung im Knickschutzstreifen (2m), Holzschuppen und Ablagerung von Baumaterial auf dem Knick	115
15	Erdaufschüttung im Knickschutzstreifen (2m), Bau eines massiven Holzzauns auf dem Knick	115
14	Erdaufschüttung im Knickschutzstreifen (2m), Versiegelung und Bau einer Treppe auf dem Knick	50
13	Erdaufschüttung im Knickschutzstreifen (2m)	46
Ausgleichsfläche am Park hinter den Grundstücken 13-17	Beeinträchtigung der Ausgleichsfläche durch Ablagerung von Schutt, Baumaterial u. ä., Einrichtung von Grillplätzen usw. auf ca. 30 % der Fläche	360
	Summe	918

Die ermittelten Eingriffsflächen sind mit dem Faktor 1 : 1 auszugleichen, da es sich um Beeinträchtigungen bzw. tlw. Zerstörungen eines geschützten Biotops handelt. Dabei wird berücksichtigt, dass keine komplette Entfernung, Zerstörung o. ä. stattfindet, hier wäre der Ausgleichsfaktor höher anzusetzen.

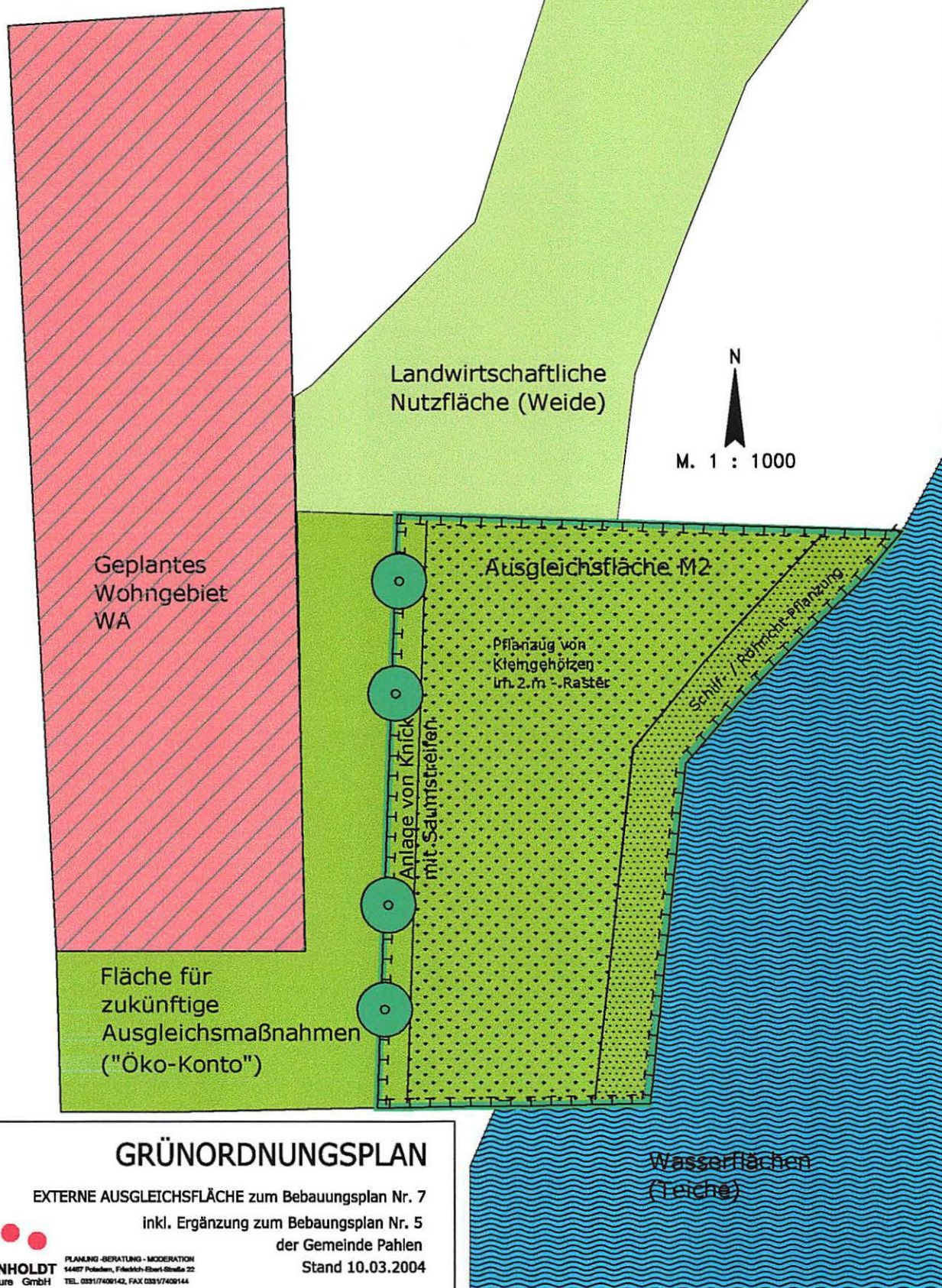
Die Kompensation findet folgendermaßen statt:

- Erweiterung der Ausgleichsfläche M2 (Externe Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 7) um insgesamt 9 m Breite nach Westen = 945 qm zusätzliche Ausgleichsfläche
- Anlage eines neuen Knicks als Abschluss der Kompensationsfläche M2 aus Bebauungsplan Nr. 7 mit 3 m Breite und 1 m Höhe inkl. Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und 4 Überhältern (Quercus robur, Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm)
- Anlage eines offenen Saumstreifens von 3 m Breite vor dem Knick mit Einsaat von Wiesensaatmischungen für die freie Landschaft
- Anpflanzung auf der Erweiterungsfläche von 3 m Breite mit Sträuchern wie in der Beschreibung zu M2 vorgesehen

Näheres ist der anliegenden Planskizze zu entnehmen.

GRÜNORDNUNGSPLAN PAHLEN

Externe Ausgleichsfläche / Maßnahmenfläche M2-Neu
Anlage zum Textteil der Ergänzung
Legende siehe Planteil / Hauptblatt



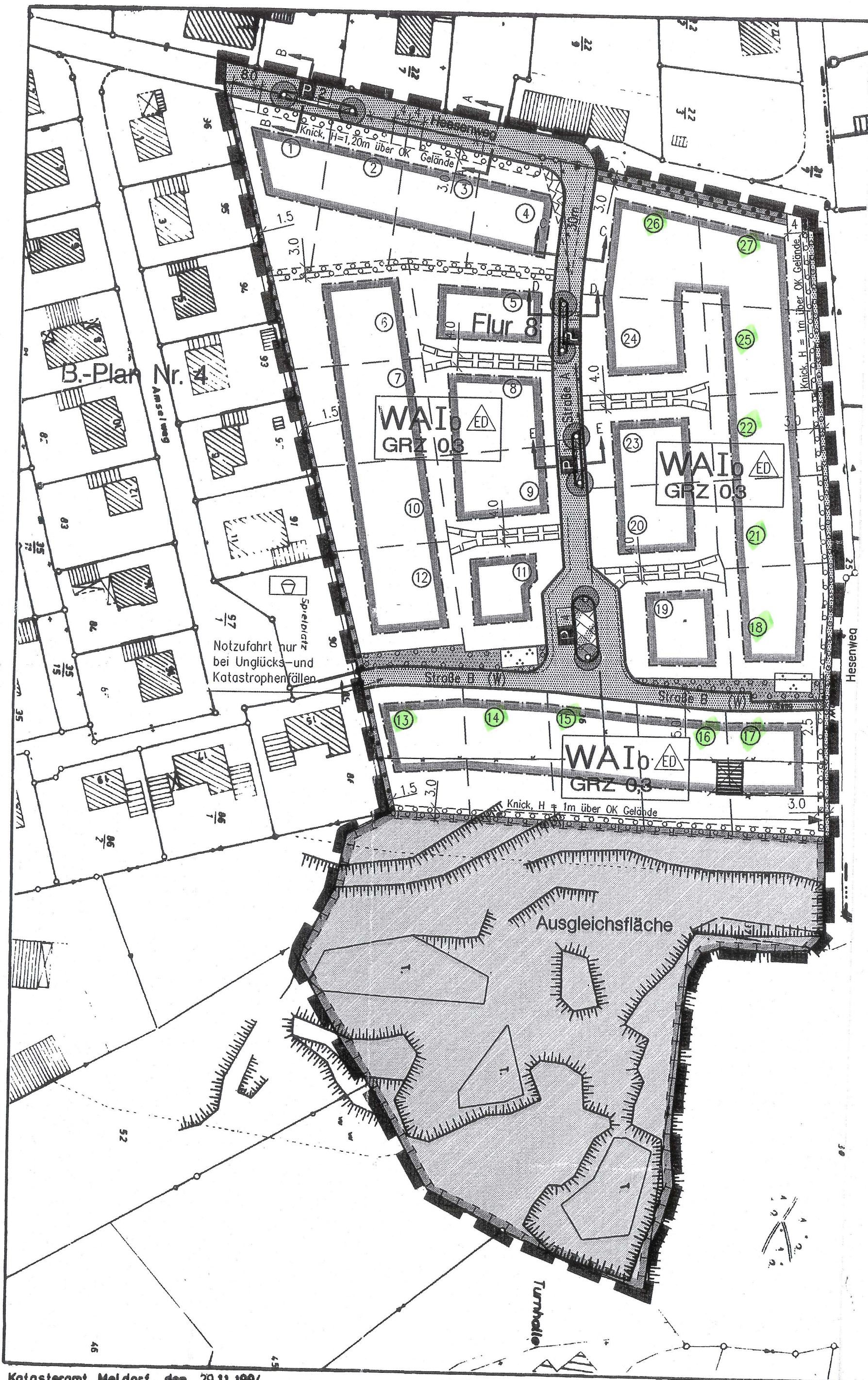
GRÜNORDNUNGSPLAN

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE zum Bebauungsplan Nr. 7
inkl. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 5
der Gemeinde Pahlen
Stand 10.03.2004

BORNHOLDT
Ingenieure GmbH

PLANUNG-BERATUNG-MODERATION
14487 Pahlen, Fiedrich-Ebert-Str. 22
TEL. 0391/7406142, FAX 0391/7406144

Es gilt die BauNVO 1990
 Amtliche Planunterlage für einen **Bebauungsplan**
 Kreis Dithmarschen · Gemeinde Pahlen · Gemarkung Pahlen · Flur



B.-Plan Nr. 5



Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt

Der Amtsvorsteher

- Ordnungs- und Sozialamt -

Amt Tellingstedt, Postfach 51, 25780 Tellingstedt

Frau
Christel Simon
Eiderstr. 10

25794 Pahlen



Flußlandschaft
Eider - Treene - Sorge

Dienstgebäude: Teichstraße 1, 25782 Tellingstedt

Telefon (04838) / 7869-0

Telefax (04838) / 7869-69

e-Mail: Amt.KLG.Tellingstedt@t-online.de

Auskunft erteilt:

Zimmer

5-7

Ihre Zeichen und Nachricht vom

Mein Zeichen

Durchwahl Nr.
(04838) 7869-30

Tellingstedt

618-2

28.06.2000

Betr.: Grundstücksangelegenheiten

Sehr geehrte Frau Simon,

Sie sind Eigentümerin der Flurstücke 36/6 und 36/9 der Flur 8 in der Gemarkung Pahlen, Am Park 6 und 8. Auf dem Flurstück 36/6 haben Sie ein Einfamilienhaus errichtet. Das andere Flurstück ist unbebaut.

Sie haben nunmehr das Flurstück 36/9 an die Gemeinde Pahlen zurückgegeben. Es sind auch schon Interessenten vor Ort gewesen und haben das Grundstück besichtigt.

Dabei ist festgestellt worden, daß auf dem bebauten Grundstück an der Grenze zu den benachbarten Flurstücken 36/9 sowie 93 (Amselweg) ein nach vorn offener Blechschuppen errichtet worden ist. Dieser Schuppen weist die Maße ca. 8 m Länge, ca. 3,20 m Breite und ca. 3,90 m Höhe auf. Dieses Gebäude war für die bisherigen Interessenten Anlaß, von einem Erwerb Abstand zu nehmen.

Unabhängig davon, daß das Gebäude außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet worden ist, ist es nicht zulässig, Garagen an der Grenze zu errichten, die höher als 2,75 m sind (§ 6 Abs. 10 der Landesbauordnung vom 10.01.00; GVOBl. S.-H., S. 47).

Solange dieser Schuppen nicht auf die vorgenannte Höhe zurückgebaut ist, sieht sich die Gemeinde Pahlen nicht in der Lage, der Rückauffassung und damit der Rückzahlung des Kaufpreises zuzustimmen.

...

Konten der Amtskasse:

Sparkasse Hennstedt-Wesselburen

Ratföisenbank eG Tellingstedt

Postgiroamt Hamburg

- BLZ 218 523 10 Konto-Nr. 76000085

- BLZ 218 604 18 Konto-Nr. 4010043

- BLZ 200 100 20 Konto-Nr. 60686-201

Besuchszeiten:

Montag bis Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und

Donnerstag 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Ich darf Sie bitten, umgehend entsprechend tätig zu werden.

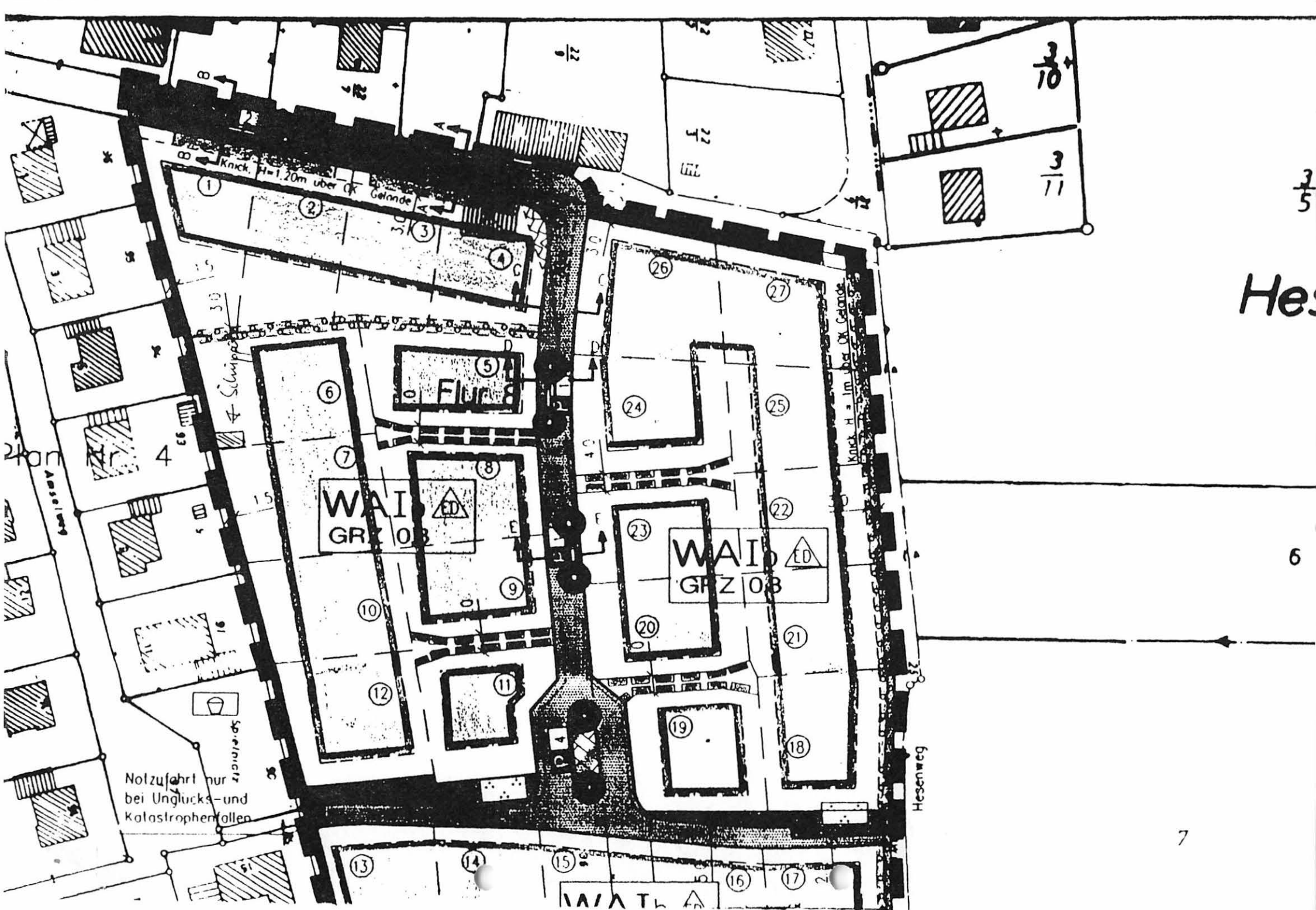
Die Frage, ob der Verstoß gegen die Landesbauordnung als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden soll, steht noch nicht zur Debatte.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

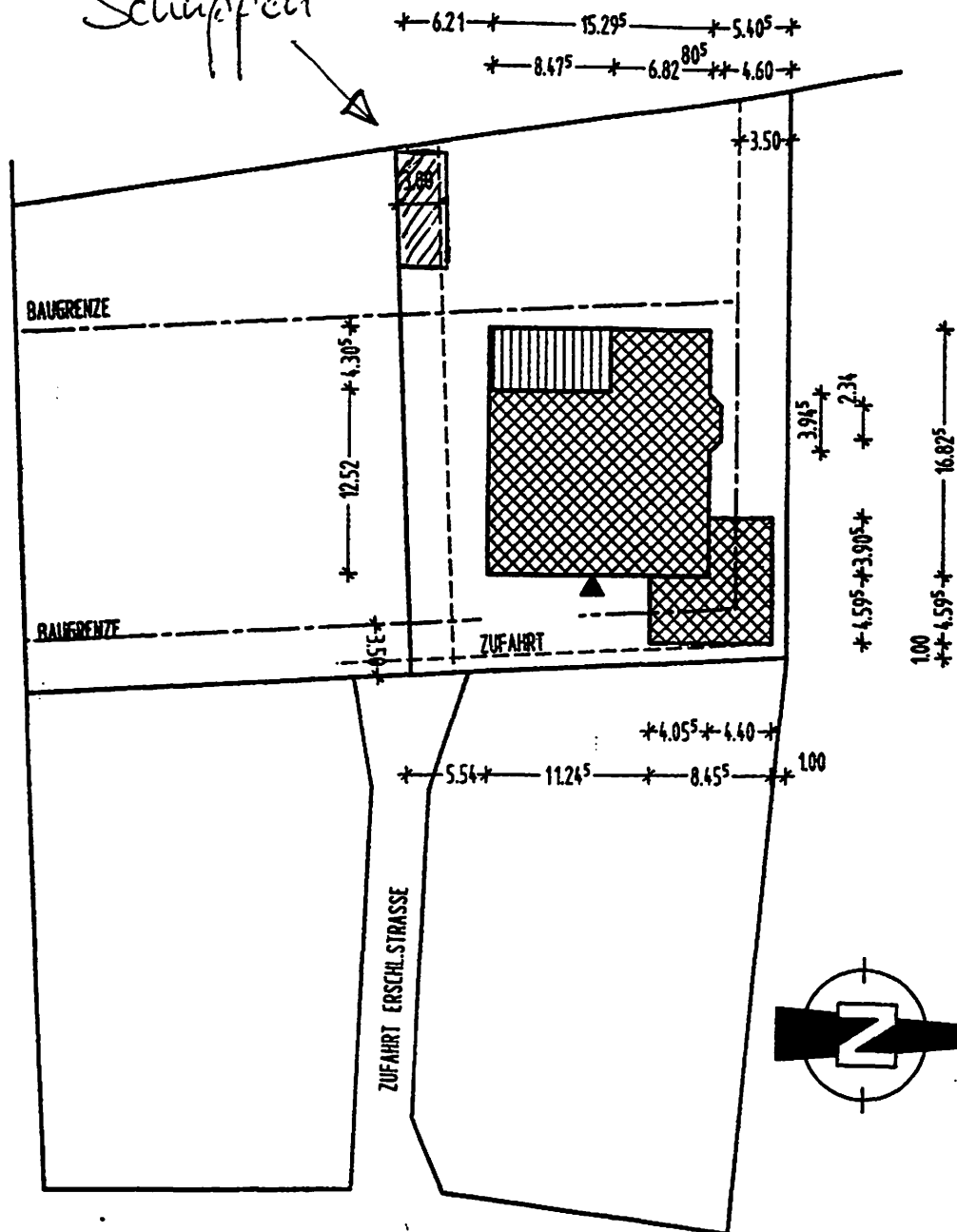
gez. Jürgensen
(Jürgensen)

Ø I:1/2



Hes

Schuppen



BAUHERR	BAUVORHABEN	ZEICHNUNG:	PLANVERFASSER:
CHRISTEL SIMON	NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT GARAGE	LAGEPLAN	ARCHITEKTURBÜRO DPL.-ING. JÖRG GRIMM
EIDERSTRASSE 10 25794 PAHLEN	BAUORT: 25794 PAHLEN B-PLANGEBIET NR.5	MASZSTAB: 1 : 500 BLATT-NR: 1 DATUM: 13.10.1997 ÄNDERUNG:	POSTSTRASSE 8 24848 KROPP TEL.: 04624/80730 FAX: 04624/2276

Gesprächsvermerk

Datum:

01.08.2000

Gesprächspartner:

Gespräch aufgenommen von:

Inhalt des Gespräches:

Haus,
bitte prüfen, ob alle
Erhebungen erledigt
sind.

Melmann
Erledigt durch Ergänzung (Funktions-
Angebot) zum GOP zum 13. März 2001
Tel., den 12.03.2004
Melmann

Gesprächsvermerk

Datum:

26.06.2000

Gesprächspartner:

Herr Lorenzen

Gespräch aufgenommen von:

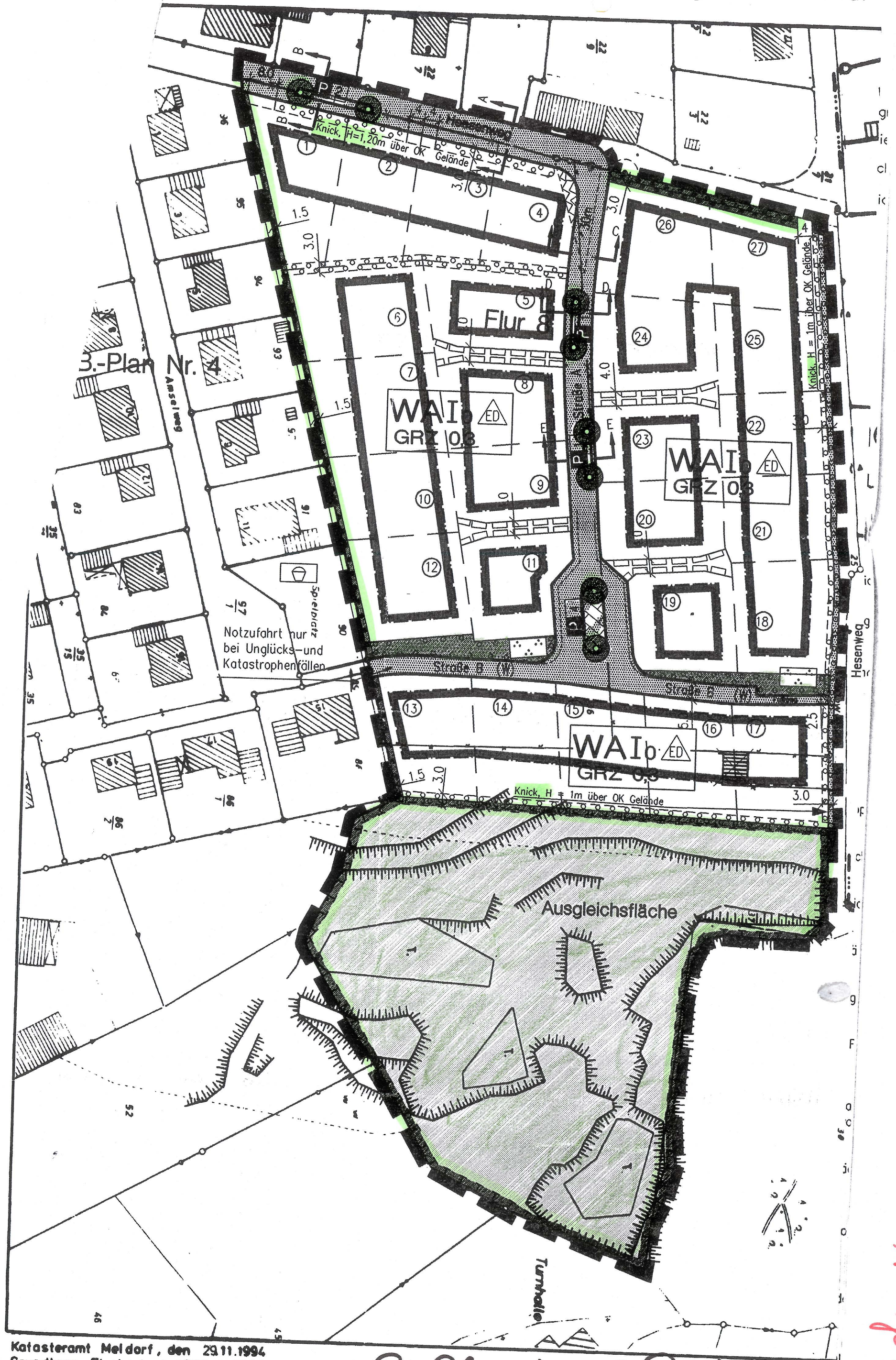
M. D. H. Warden

Inhalt des Gesprächs:

Betr.: B-Plan 5 Pahlen

Sind die Verstöße gegen
den B-Plan inzwischen
bereinigt worden?
laut Vermerk von Herrn
Hinterkeus ist noch nicht
alles erledigt worden.

J. M. Warden



Textliche Festsetzungen

Anlage 21

1. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 12-14cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Baum muß, mit Ausnahme der Grundstücke am Heesenweg, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gepflanzt werden.
2. Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.
3. Im Bereich der Knicks ist die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen in einem Abstand von unter 2 m zum Knickfuß nicht zulässig.
4. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.
5. Die Grundstückszufahrten, öffentlichen Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen.
6. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume im öffentlichen Bereich sind als heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muß mindestens 6 qm betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
7. Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Knicks sind gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplanes aufzusetzen.
8. Auf der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" werden folgende Entwicklungsziele festgesetzt:

Fläche 1: -Natürliche Sukzession (Aufgabe der Weidennutzung)

Fläche 2: -Erhalt und Schutz des strukturreichen Waldbestandes

⊗ Anlage 4

B-Plan Nr. 5 Pohlen - Grünordnungsplan

Flur 7

6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (öffentlichen Grundstücks- und Verkehrsflächen)

6.2 Auf den Baugrundstücken ist je 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Die Bäume sind zwischen den vorderen Grundstücksgrenzen und den angrenzenden Baugrenzen zu pflanzen.

7. Schutzflächen im Bereich der Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)

Im Bereich der Knicks sind auf den privaten Grundstücken in einem Streifen von 2m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

8. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

9. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8a Abs. 1 BNatSchG)

9.1 Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 - 27 zugeordnet:

- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen

- Die Bepflanzung der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern

- Die Errichtung und Verschiebung neuer bzw. der vorhandenen Knicks an der nördlichen, südlichen und östlichen Plangeltungsbereichsgrenze

*Bepflanzung
- D. Anlage 5*

9.2 Die übrigen nicht in Ziffer 9.1 aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst herzustellen:

- Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den privaten Grundstücken.

- Das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen und hinteren Grundstücken nach Ziffer 4.2 des Textes Teil B.

Begründung - Ziffer 11 -

- Sicherung und Aufwertung der teilweise renaturierten Abgrabungsflächen

- D. Anlage 4 -

- Wasserdurchlässigem Material auf Gehwege, öffentlichen Park- und Stellplätzen sowie Grundstückszufahrten

B-Plan Nr. 5 Pahlen

Anlage B



B-Plan Nr. 5 Pahlen - Grünordnungsplan

Ausgleichsflächenberechnung (Schutzgut Boden):

Erforderliche Ausgleichsfläche:

$$\begin{array}{rcl} 10.215,5 & \times & 0,3 = 3.063,75 \text{ m}^2 \\ 2.400 & \times & 0,2 = 480,00 \text{ m}^2 \end{array}$$

Summe 3.543,75 m²

(+) Der Ausgleich für den Schutzfaktor Boden erfolgt in der unmittelbar südlich an die Eingriffsfläche anschließenden ehemaligen Abbaugrube. Während der südliche und östliche Teil naturnahe Strukturen aufweisen (vgl. Kap. 2.1), wird der nördliche und westliche Teil beweidet. Auf Wunsch der Gemeinde ist es im Zuge der B-Plan-Aufstellung vorgesehen, den gesamten Bereich der ehemaligen Abbaugrube in den Geltungsbereich des B-Planes mit aufzunehmen und im B-Plan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festzusetzen. Die derzeit beweideten Bereiche werden aus der Nutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen (ca. 4.000 m²).

Tab. 1: Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden

Nr.	Maßnahme	Bestand	Umfang
A 1	Sicherung und Entwicklung der südlich angrenzenden ehemaligen Abbaugrube für den Naturschutz		ca. 11.000 m ²
S 1:	Aufgabe der Weidenutzung, → natürliche Sukzession	Grünland	≈ 4.000 m ² (+)
S 2:	Erhalt und Schutz des strukturreichen Waldbestandes		≈ 7.000 m ²

Der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden wird durch die Herausnahme der Weidenutzung und die Überführung in eine naturnahe Sukzessionsfläche erzielt. Gleichwohl ist hervorzuheben, daß die Gemeinde die gesamte Abbaugrube durch die Ausweisung im Bebauungsplan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" langfristig für den Naturschutz sichert und somit die planerische Voraussetzung für eine ungestörte Entwicklung schafft.

5.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" wird durch die Beseitigung von Knickabschnitten sowie das Verschieben des nordwestlichen Knicks beeinträchtigt. Gemäß des oben erwähnten Erlasses sind Knickbeseitigungen mindestens im Verhältnis 1:2 und Knickverschiebungen mindestens im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen. Bei dem vorgesehe-

nen Eingriff werden insgesamt ca. 35 m Knick beseitigt und ca. 90 m Knick verschoben. Das ergibt einen Ausgleichsbedarf von mindestens 135 m für die Knickverschiebung sowie einen Ersatzbedarf von mindestens 70 m Knick für die Beseitigung.

Tab. 2: Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Nr.	Maßnahme	Umfang
A 2	Anlage eines neuen Knicks als südliche Abgrenzung des Wohngebietes	115 m
A 3	Umwandlung des ebenerdigen Gehölzstreifens aus fremdländischen Gehölzen in einen land-schaftstypischen Knick	145 m

Somit stehen dem Ausgleichserfordernis von 205 m neuem Knick die Neuanlage von 260 m Knick gegenüber, so daß die diesbezüglichen Beeinträchtigungen als ausgeglichen zu betrachten sind.

Durch die Maßnahme A 3 wird der Heesenweg auf der Ostseite des geplanten Wohngebietes in einen typischen Redder umgewandelt womit dessen ökologische Bedeutung gesteigert wird.

Die Knickwälle sind mit einer Sohlenbreite von 2,5 m und einer Kronenbreite von 1,5 m mit einer Höhe von 1,0 m aufzusetzen (vgl. Skizze). Die Bepflanzung erfolgt 3-reihig mit stand-ortgerechten, heimischen Gehölzen (vgl. Gehölzliste Kap. 6.3), wobei der Gehölzabstand in der Reihe 1,0 m beträgt und der Reihenabstand 0,6 m. Die Pflanzreihen werden zueinander um 0,50 m versetzt (Pflanzung "auf Lücke"). Die Gehölze 1. Ordnung (spätere Überhälter) sind verstärkt in der mittleren Reihe zu pflanzen. Zur Entwicklung eines Krautsaumes und zur Verbesserung der Vernetzungsfunktion ist zu befestigten Wegen (Heesenweg) ein 1 m breiter Randstreifen zu belassen, der einer extensiven Pflege zu unterziehen ist (1 -malige Mahd im Jahr). Nach Möglichkeit ist ein solcher Randstreifen auch zu den Privatgrundstücken hin zu belassen. Die neu angelegten Knicks sind durch Einzäunung vor Verbiß zu schützen.

5.3 Landschaftsbild/Ortsbild

Das Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Bebauung erheblich verändert und beeinträchtigt. Insofern wird seitens der Grünordnungsplanung sowohl Wert auf eine äußere, als auch auf eine innere Durchgrünung gelegt.

Durch die vorhandenen und zu erhaltenden Knicks ist eine äußer Eingrünung größtenteils gegeben, bzw. wird durch die Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A 3 verbessert.

Zur inneren Durchgrünung und Gliederung des Wohngebietes sieht der Grünordnungsplan die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Gestaltungsmaßnahmen vor:

6.3 Gehölzliste:

Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der folgenden Listen auszuführen:

Festgesetzte Bäume im öffentlichen Bereich

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Qualität</u>
Acer platanoides	Spitzahorn	H,3 x v,m.B., 14 - 16
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	

Festgesetzte Bäume auf Privatgrundstücken

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Qualität</u>
Bäume 1. Ordnung :		H,3 x v,m.B., 12 - 14
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	
Betula pendula	Birke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Bäume 2. Ordnung :		H,3 x v,m.B., 12 - 14
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	

Knicks

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Qualität</u>
Bäume 1. Ordnung:		I.Hei, 1 x v, o.B., 100 - 150
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Populus tremula	Zitterpappel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Qualität</u>
Bäume 2. Ordnung :		
Betula pendula	Sandbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	I.Hei, 1 x v, o.B., 100 - 150
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sträucher :		
Cornus mas	Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	
Malus sylvestris	Holzapfel	
Prunus spinosa	Schlehe	I.Str., 1 x v, 70-90
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Salix aurita	Öhrchenweide	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	
Salix caprea	Salweide	
Pyrus pyraster	Wildbirne	

Gesprächsvermerk

über die Ortsbesichtigung am 20.02.2001

Teilnehmer:


1. Herr Hintzpeter von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen
2. Bürgermeister Börner
3. Herr Nottelmann vom Amt Tellingstedt

Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pahlen;

hier: Einhaltung der Festsetzungen

Bei verschiedenen Ortsbesichtigungen hat Herr Hintzpeter von der unteren Naturschutzbehörde festgestellt, dass doch einige gravierende Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen. Die Verstöße sieht er insbesondere im Bereich des anzulegenden Knicks des Heesenweges. Hier wurden größtenteils Aufschüttungen vorgenommen bis zur Knickhöhe. Dadurch wurde auch der Schutzstreifen der gemäß Festsetzung von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, bebaut. Gravierende Verstöße sind im Bereich der Grundstücke 13, 14, 15, 16 und 17 festgestellt worden. Hier erfolgte die Erdaufschüttung bis zur Knickhöhe. Darüber hinaus wurde im Bereich des Grundstücks Nr. 13 noch ein Holzgebäude errichtet. Schwierig könnte es werden, von den Eigentümern des Grundstückes Nr. 17 zu verlangen, den aufgeschütteten Mutterboden wieder zu entfernen. Dagegen sollte durch eine Knickverschiebung im Bereich des Grundstückes Nr. 13 versucht werden, den geforderten Schutzstreifenabstand einzuhalten. Dringend geboten scheint auch, den abgelagerten Bauschutt hinter dem Knick zu entfernen. Bürgermeister Börner sagte zu, dies mit den rückwärtigen Anliegern abzustimmen. Hierfür setzte Herr Hintzpeter eine Frist bis zum 20.03.2001. Sollte hier dann nichts passieren, müssten die Eigentümer dieser Grundstücke dem Kreis Dithmarschen aufgegeben werden.


(Nottelmann)

*Zusatz Ansgleide zum GUP
zum B-Plan Nr. 7
Tellingstedt, den 18.03.2004*


Az. 610-3-5

Tell: ugskatt, den 17. 02. 01

4/8

- 1) Kopia an I v. Bgm. Börnes / ed. h.
- 2) Lvl. an 10.04. 15.03. 2001 / utb

) Av.
J. H. |
K

Gesprächsvermerk

Datum: 12.04.2002

Gesprächspartner: Bgm. Börner

Gespräch aufgenommen von:

Inhalt des Gespräches:

Betr.: B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Pahlen -Nr. 23-

Nach Auskunft von Bgm. Börner möchte Frau Ohm den letzten Bauplatz im B-Plan Nr. 5 erwerben. Bedingung ist aber, dass die Zufahrt zum Carport über die Straße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgen kann. Diese Zufahrt ist aber für die rückwärtigen Grundstücke Nr. 22 und 25 gedacht. Gemäß Rücksprache mit Herrn Boysen vom Kreis Dithmarschen ist dies möglich, wenn die Straße im Eigentum der Gemeinde Pahlen verbleibt. Dies hat Bgm. Börner bestätigt.

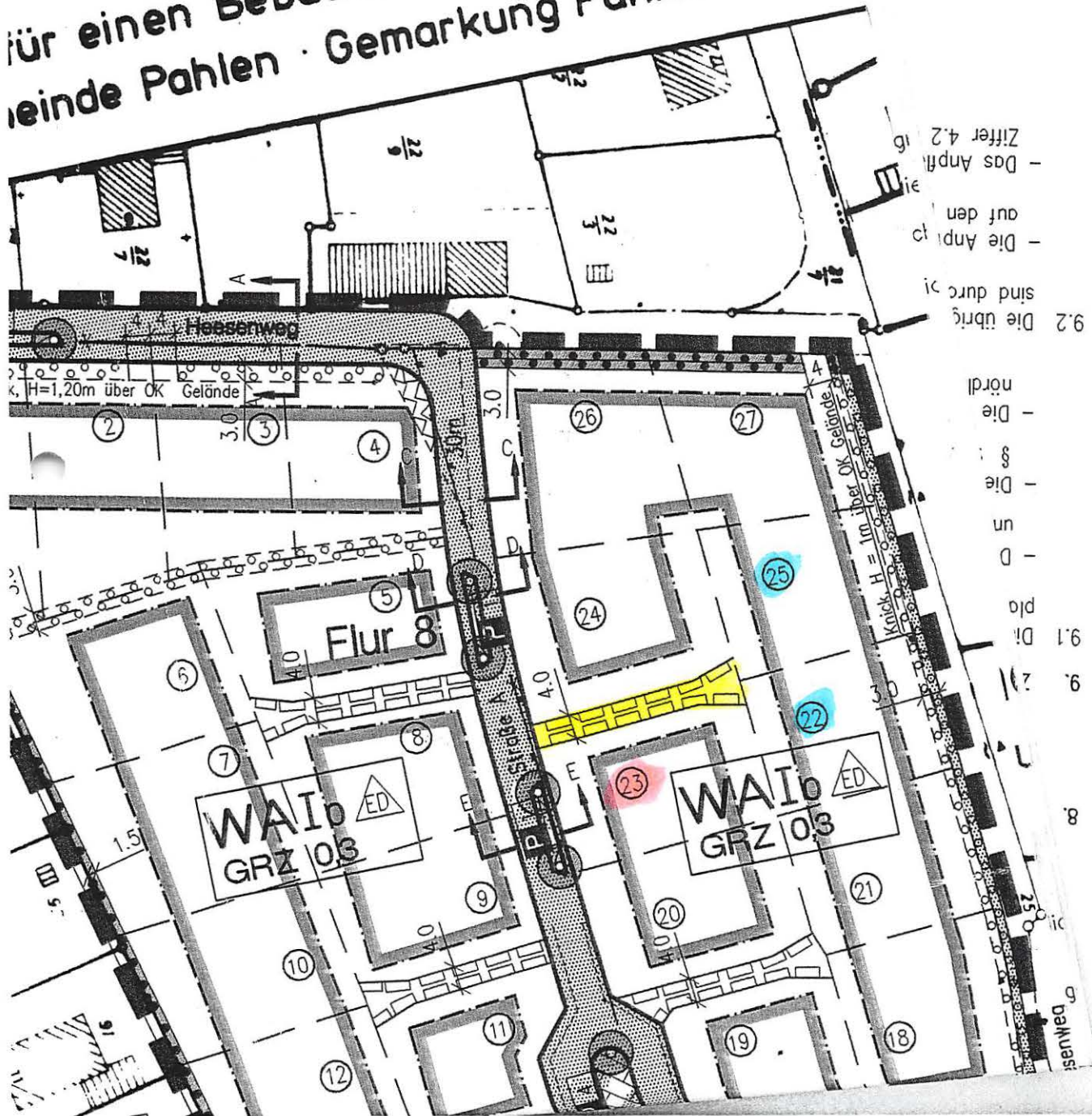
Anhand der Kaufverträge ist zu prüfen, ob die Flächenanteile für diese Straße nicht an die rückwärtigen Grundstückseigentümer schon veräußert wurden.

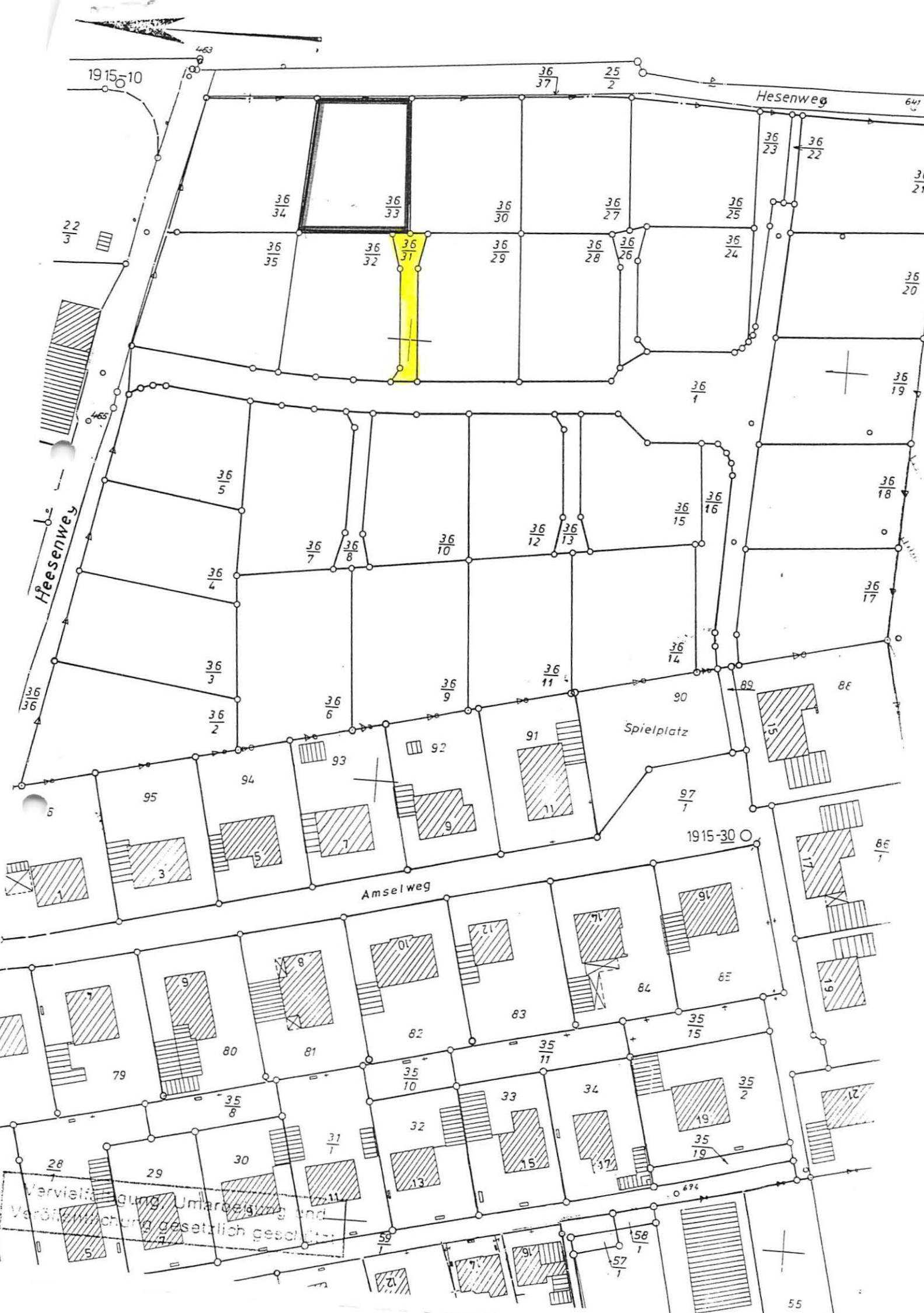
Laut Flurkartenauszug wurde die Zufahrt (Flurstück 36/11) nicht an die rückwärtigen Grundstückseigentümer veräußert.

Tell., den 17.04.2002

PLANZEICHNUNG TE

Es gilt die BauNVO 1990
für einen Bebauungsplan
Heinde Pahlen · Gemarkung Pahlen · Flur

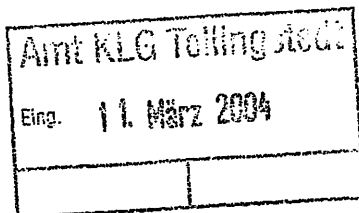




•Bornholdt Ingenieure GmbH • Friedrich-Ebert-Str. 22 • 14467 Potsdam

Amt Tellingstedt
Herrn Nottelmann
Teichstraße 1

25782 Tellingstedt



BORNHOLDT

10. März 2004

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom
jb.

Telefon
0331/74091-42

Ergänzung zum GOP zum B-plan Nr. 7 Pahlen

Sehr geehrter Herr Nottelmann,

anbei übersende ich Ihnen, wie abgesprochen, die Ergänzung zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Pahlen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist mit Herrn Hintzpeter telefonisch abgestimmt. Frau Heine / LK Dithmarschen habe ich ein Exemplar zur Übernahme in den Bebauungsplan zugesandt.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt

*Kopie an:
Bgm. Börner
Gv Pahlen
Amt II*

Az.: Tell., d. 12.03.2004

1. *Vfg.* Für Akt. B-Plan Nr. 5

2. Zda. / Wvl. am

Der Amtsvorsteher

1. A

BORNHOLDT

Ingenieure GmbH

Planung • Beratung • Realisierung

Amtsgericht Meldorf HRB 424

Geschäftsführer: Günther Bornholdt

25767 Albersdorf

Klaus-Groth-Weg 28

Telefon 04835/9706-0

Telefax 04835/9706-32

info@bornholdt-potsdam.de

Rüdiger Brause

01796 Pirna

Bahnhofstr. 15e

Telefon 03501/5660-0

Telefax 03501/5660-32

buer@bornholdt-pirna.de

Arnim Gliemann

14467 Potsdam

Friedrich-Ebert-Str. 22

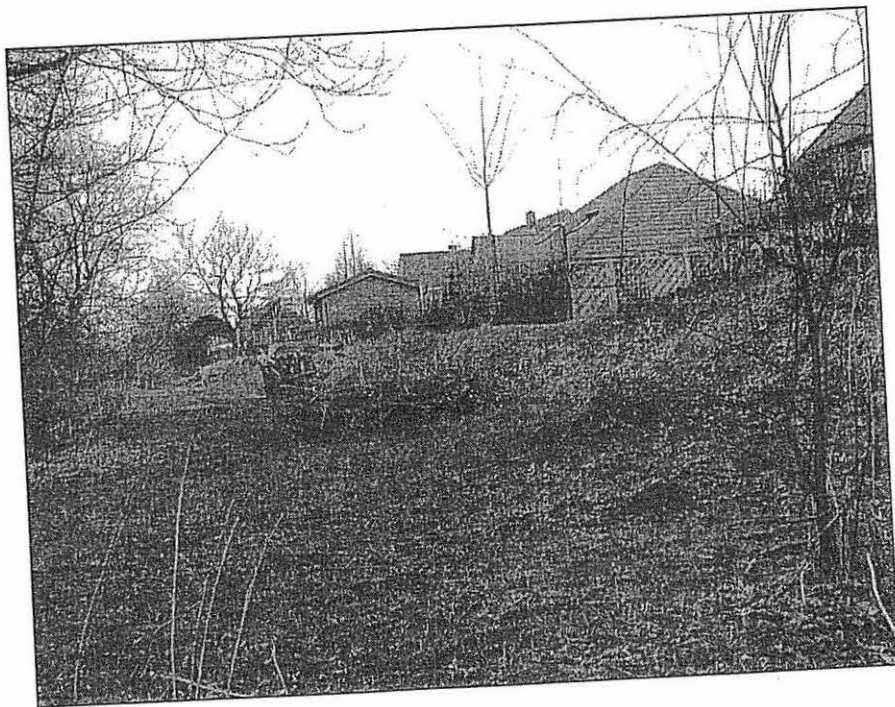
Telefon 0331/74091-42

Telefax 0331/74091-44

info@bornholdt-potsdam.de

Jan Bornholdt

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Pahlen



ERGÄNZUNG

Albersdorf / Potsdam, März 2004

ERGÄNZUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7

Kompensation für Verstöße gegen den Knickschutz in Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pahlen

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Pahlen will die Gemeinde auf Flächen ihres „Ausgleichsflächenpools“ Eingriffe aus Bebauungsplan Nr. 5 kompensieren. Dabei handelt es sich vorrangig um Verstöße gegen den Schutz lt. „Knickerlass“ der nach § 15a LNatSchG geschützten Knicks im Baugebiet.

Anschließend wird kurz ermittelt und dargestellt, um welche Eingriffe bzw. Verstöße es sich handelt und wie diese im Rahmen des „Ausgleichsflächenpools“ kompensiert werden können.

Grundstücks-Nr. in B-plan Nr. 5	Art des Verstoßes bzw. Eingriffs	Größenordnung in qm
26	Ablagerung von Baumaterial / Tank etc. im Knickschutzstreifen (2m)	18
27	Versiegelung durch Zufahrt im Knickschutzstreifen (2m)	30
25	Überbauung mit Gartenschuppen im Knickschutzstreifen (2m)	13
22	Überbauung mit Gartenschuppen im Knickschutzstreifen (2m)	13
21	Erdaufschüttung und Ablagerung im Knickschutzstreifen (2m)	20
18	Erdaufschüttung und Ablagerung im Knickschutzstreifen (2m)	32
17	Erdaufschüttung im Knickschutzstreifen (2m)	106
16	Erdaufschüttung im Knickschutzstreifen (2m), Holzschuppen und Ablagerung von Baumaterial auf dem Knick	115
15	Erdaufschüttung im Knickschutzstreifen (2m), Bau eines massiven Holzzauns auf dem Knick	115
14	Erdaufschüttung im Knickschutzstreifen (2m), Versiegelung und Bau einer Treppe auf dem Knick	50
13	Erdaufschüttung im Knickschutzstreifen (2m)	46
Ausgleichsfläche am Park hinter den Grundstücken 13-17	Beeinträchtigung der Ausgleichsfläche durch Ablagerung von Schutt, Baumaterial u. ä., Einrichtung von Grillplätzen usw. auf ca. 30 % der Fläche	360
	Summe	918

Die ermittelten Eingriffsflächen sind mit dem Faktor 1 : 1 auszugleichen, da es sich um Beeinträchtigungen bzw. tlw. Zerstörungen eines geschützten Biotops handelt. Dabei wird berücksichtigt, dass keine komplette Entfernung, Zerstörung o. ä. stattfindet, hier wäre der Ausgleichsfaktor höher anzusetzen.

Die Kompensation findet folgendermaßen statt:

- Erweiterung der Ausgleichsfläche M2 (Externe Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 7) um insgesamt 9 m Breite nach Westen = 945 qm zusätzliche Ausgleichsfläche
- Anlage eines neuen Knicks als Abschluss der Kompensationsfläche M2 aus Bebauungsplan Nr. 7 mit 3 m Breite und 1 m Höhe inkl. Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und 4 Überhältern (Quercus robur, Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm)
- Anlage eines offenen Saumstreifens von 3 m Breite vor dem Knick mit Einsaat von Wiesenmischungen für die freie Landschaft
- Anpflanzung auf der Erweiterungsfläche von 3 m Breite mit Sträuchern wie in der Beschreibung zu M2 vorgesehen

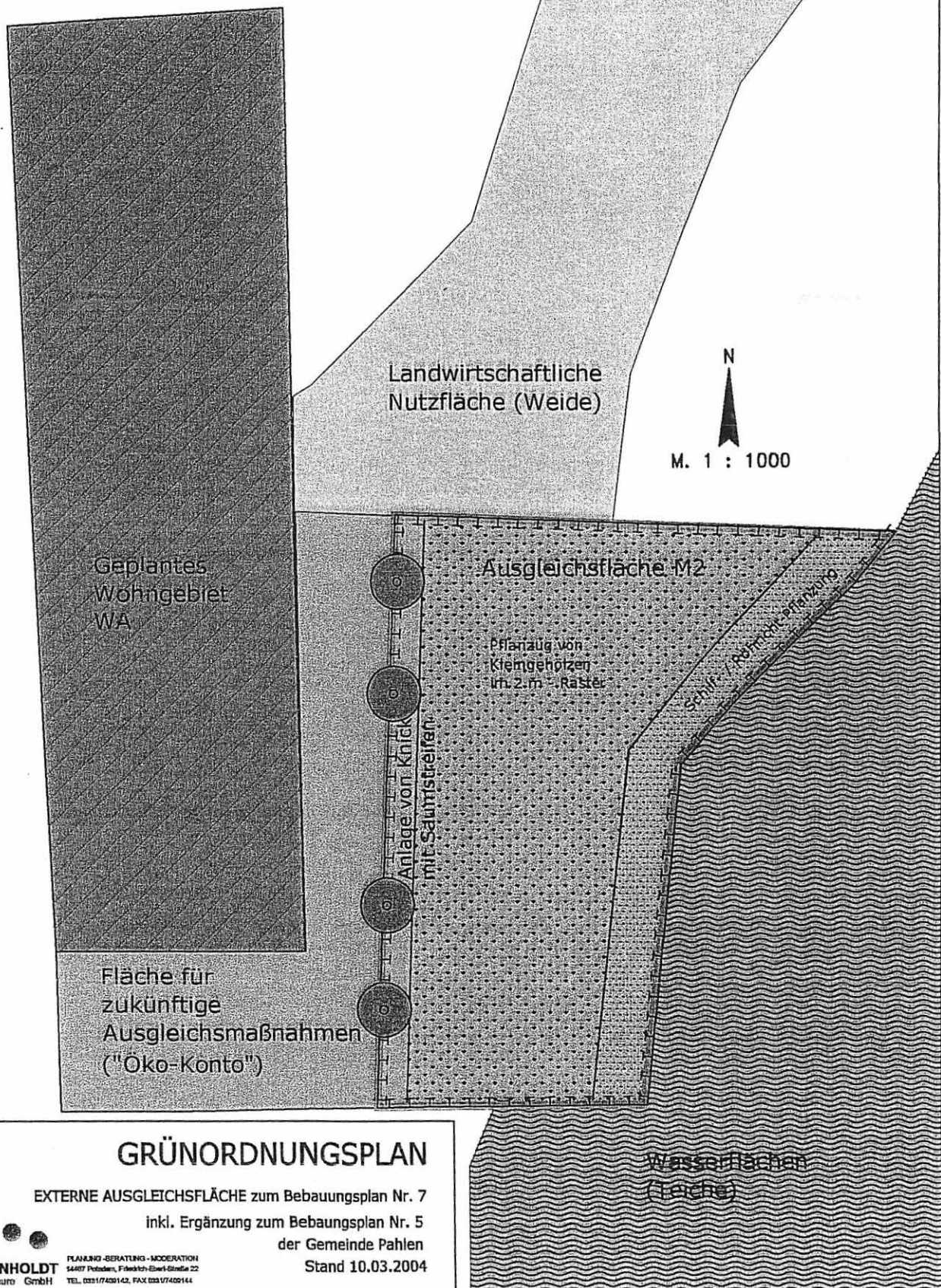
Näheres ist der anliegenden Planskizze zu entnehmen.

GRÜNORDNUNGSPLAN PAHLEN

Externe Ausgleichsfläche / Maßnahmenfläche M2-Neu

Anlage zum Textteil der Ergänzung

Legende siehe Planteil / Hauptblatt



GRÜNORDNUNGSPLAN

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE zum Bebauungsplan Nr. 7

inkl. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 5

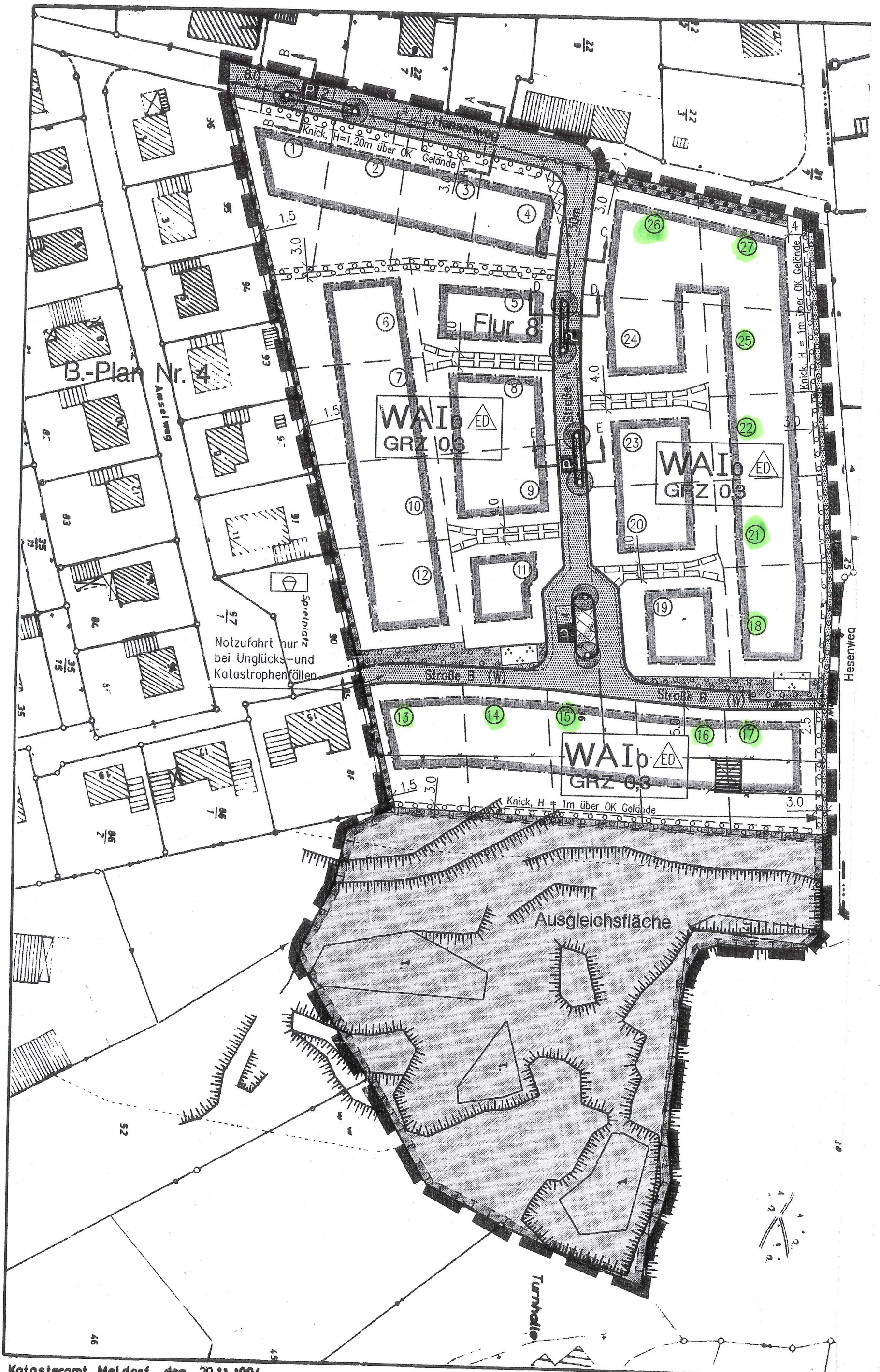
der Gemeinde Pahlen

Stand 10.03.2004

BORNHOLDT
Ingenieurbüro GmbH

PLANUNG · BERATUNG · MODERATION
54877 Pöhlten, Friedrich-Ebert-Straße 22
TEL.: 0531/7429143, FAX: 0531/7429144

Es gilt die BauNVO 1990
 Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan
 Kreis Dithmarschen · Gemeinde Pahlen · Gemarkung Pahlen · Flur



B-Plan Nr. 5