Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)
Landesverband Schleswig-Holstein | Lorentzendamm 16 | 24103 Kiel

Amt Kirchspielslandgemeinde Eider
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1
25779 Hennstedt

per E-Mail an: hans.maassen@amt-eider.de

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Landesverband Schleswig-Holstein e. V. (BUND SH)

Lorentzendamm 16
24103 Kiel
Tel. +49 431 66060-0
Fax +49 431 66060-33

info@bund-sh.de
www.bund-sh.de

Bearbeitung durch:
Wencke Lehmacher,

Kreisgruppe Dithmarschen

E-Mail:
info@bund-dithmarschen.de

Kiel, 28.10.2025

Stellungnahme des BUND Schleswig-Holstein zum Bebauungsplan Nr. 11 „Altengerechtes Wohnen – Lebenstraum Eider“ der Gemeinde Pahlen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Der BUND Schleswig-Holstein nimmt nach Prüfung der Planunterlagen wie folgt Stellung:

1. Planungsanlass und Bedarf

Die Gemeinde Pahlen verfolgt das Ziel, zusätzlichen Wohnraum mit Schwerpunkt „altengerechtes Wohnen“ zu schaffen. Wir erkennen diesen sozialen Bedarf an. Allerdings weisen die Ergebnisse der Innenentwicklungspotenzialanalyse (2020/2021) darauf hin, dass in der Gemeinde noch eine Reihe ungenutzter Potenzialflächen (Baulücken, leerstehende Gebäude, Flächen in Bebauungsplänen) vorhanden ist.
Nach der Eigentümerabfrage von 2021 waren zwar nur wenige Grundstücke marktverfügbar, dennoch ist festzustellen, dass das Gebot der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) nur eingeschränkt berücksichtigt wurde. Eine transparente Abwägung zwischen Innen- und Außenentwicklung ist in den Planunterlagen nicht hinreichend dokumentiert.

2. Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Übergang zum Außenbereich und grenzt an wertvolle Landschafts- und Naherholungsräume. Es sind mehrere Konflikte zu erwarten:

a) ***Boden und Wasser:***
Laut Wasserbilanzierung (2023) sind die Böden wenig versickerungsfähig, zudem liegt das Grundwasser relativ hoch. Eine großflächige Versiegelung führt zu einer Verschärfung der Wasserbilanzprobleme. Mulden-Rigolen-Systeme, Dachbegrünungen und durchlässige Beläge sind daher zwingend vorzusehen.
Eine zusätzliche Belastung der Abwasserinfrastruktur ist kritisch, da laut Abwasserbericht (2023) schon heute Engpässe bestehen.

b) ***Artenschutz:***
Der Artenschutzfachbeitrag (2023) weist auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln hin. Hier ist eine vertiefte Prüfung notwendig, insbesondere in Bezug auf

Habitatverluste durch Gehölzentnahme und mögliche Störungen während der Bauzeit. Ein Monitoring ist einzuplanen.

c) ***Biotopverbund:***
Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu kartierten Biotopverbundachsen an der Eider. Eine Bebauung kann Barrieren für wandernde Arten schaffen. Daher sollte ein ökologisch gestalteter Grünzug als Pufferzone vorgesehen werden.

3. Kompensation und Ökokonto

Die geplante Kompensation soll über ein Ökokonto erfolgen. Grundsätzlich ist dieses Instrument geeignet, allerdings bedarf es einer flächenscharfen und funktional nachvollziehbaren Darstellung im Bebauungsplan. Das Innenministerium Schleswig-Holstein hat (z. B. im Verfahren Tornesch BP 47, 2025) ausdrücklich betont, dass es nicht genügt, lediglich Punkte zu benennen. Auch das Urteil des VGH Hessen (Az.: 4 C 2399/15) fordert eine eindeutige kartografische Zuordnung, um Transparenz und Anstoßfunktion zu gewährleisten.
Wir empfehlen daher, konkrete Flächen im Bebauungsplan kenntlich zu machen und möglichst ortsnahe Kompensationsmaßnahmen zu wählen (z. B. naturnahes Regenrückhaltebecken, Anlage von Knicks, Gehölzpflanzungen).

4. Innenentwicklung und Alternativenprüfung

Die vorliegenden Innenentwicklungspotenziale zeigen, dass in Pahlen bereits Flächen im Bestand oder in Randlagen zur Verfügung stehen. Eine nachvollziehbare Alternativenprüfung, warum diese Flächen nicht vorrangig genutzt wurden, fehlt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind diese Aspekte zwingend in die Abwägung einzubeziehen.

5. Empfehlungen

Aus Sicht des Naturschutzes sollte der Bebauungsplan in folgenden Punkten nachgebessert werden:

a) Wasserhaushalt:

- Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen, Dachbegrünungen und wasserdurchlässigen Belägen.
- Keine zusätzliche Verrohrung vorhandener Gräben.
- Ökologisch gestaltetes Regenrückhaltebecken.

b) Artenschutz:

- Präzisere Erfassung von Fledermäusen, Amphibien und Brutvögeln.
- Bauzeitenregelungen zum Schutz der Brutvögel.
- Ersatzquartiere (z. B. Fledermauskästen).

c) Biotop- und Landschaftsschutz:

- Anlage eines Grünzugs als Pufferzone.
- Pflanzung standorttypischer Bäume zur Klima- und Hitzeminderung.

d) Kompensation:

- Flächenscharfe Darstellung der Ökokonto-Maßnahmen.
- Vorrang für ortsnahe und funktionsgleiche Maßnahmen.

e) Innenentwicklung:

- Dokumentierte Abwägung, warum Potenzialflächen im Bestand nicht genutzt werden.
- Schlüssige Begründung des Flächenbedarfs über den örtlichen Bedarf hinaus.

Zusammenfassung

Der BUND Schleswig-Holstein erkennt den Bedarf für altengerechtes Wohnen in Pahlen an, sieht jedoch erhebliche Defizite in Bezug auf Innenentwicklung, Wasserhaushalt, Artenschutz und Kompensation. Wir empfehlen daher eine Überarbeitung des Entwurfs mit folgenden Schwerpunkten:

- Vorrang für Innenentwicklung,
- konkrete und ortsnahe Kompensationsmaßnahmen,
- Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in Biotope und Wasserhaushalt,
- Stärkung des Biotopverbundes und klimaangepasste Bauweise.

Wir bitten darum, auch im weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Wencke Lehmacher