Satzung der Gemeinde Pahlen über den Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung Raiffeisenstraße”

für das Gebiet „südlich der Raiffeisenstraße (Bebauungsplan Nr. 7), östlich der Bebauung der Straße Mühlenberg, nördlich der Bebauung Mühlenkamp und nordöstlich des Ärztezentrums” (aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.01.2026 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung Raiffeisenstraße” für das Gebiet „südlich der Raiffeisenstraße (Bebauungsplan Nr. 7), östlich der Bebauung der Straße Mühlenberg, nördlich der Bebauung Mühlenkamp und nordöstlich des Ärztezentrums”, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.08.2019.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt KLG Eider am 13.09.2019.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 09.12.2022 durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 28.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 17.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2023 bis 06.06.2023 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.04.2023 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt KLG Eider ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.bob-sh.de” ins Internet eingestellt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 18.08.2025 erneut den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 und der Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 a (3) BauGB erneut am 15.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 29.09.2025 bis einschließlich 03.11.2025 nach § 3 (2) BauGB im Internet unter „www.amteider.de” (Rubrik: Bürgerservice & Politik / Bürgerservice / Bauleitplanung (BOB)) zur Einsichtnahme bereitgestellt. Die gemäß § 3 (2) BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen lagen zusätzlich während der Dienststunden und nach Vereinbarung im Amtsgebäude des Amtes KLG Eider, Mühlenstraße 18, 25779 Hennstedt öffentlich aus. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten per Mail, bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.09.2025 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt KLG Eider ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde unter dem vorgenannten Link ins Internet eingestellt.

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.01.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.01.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

    Pahlen, 30.01.2026 — Bürgermeister

11. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

    Heide, den 10. FEB. 2026 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Pahlen, 01.02.2026 — Bürgermeister

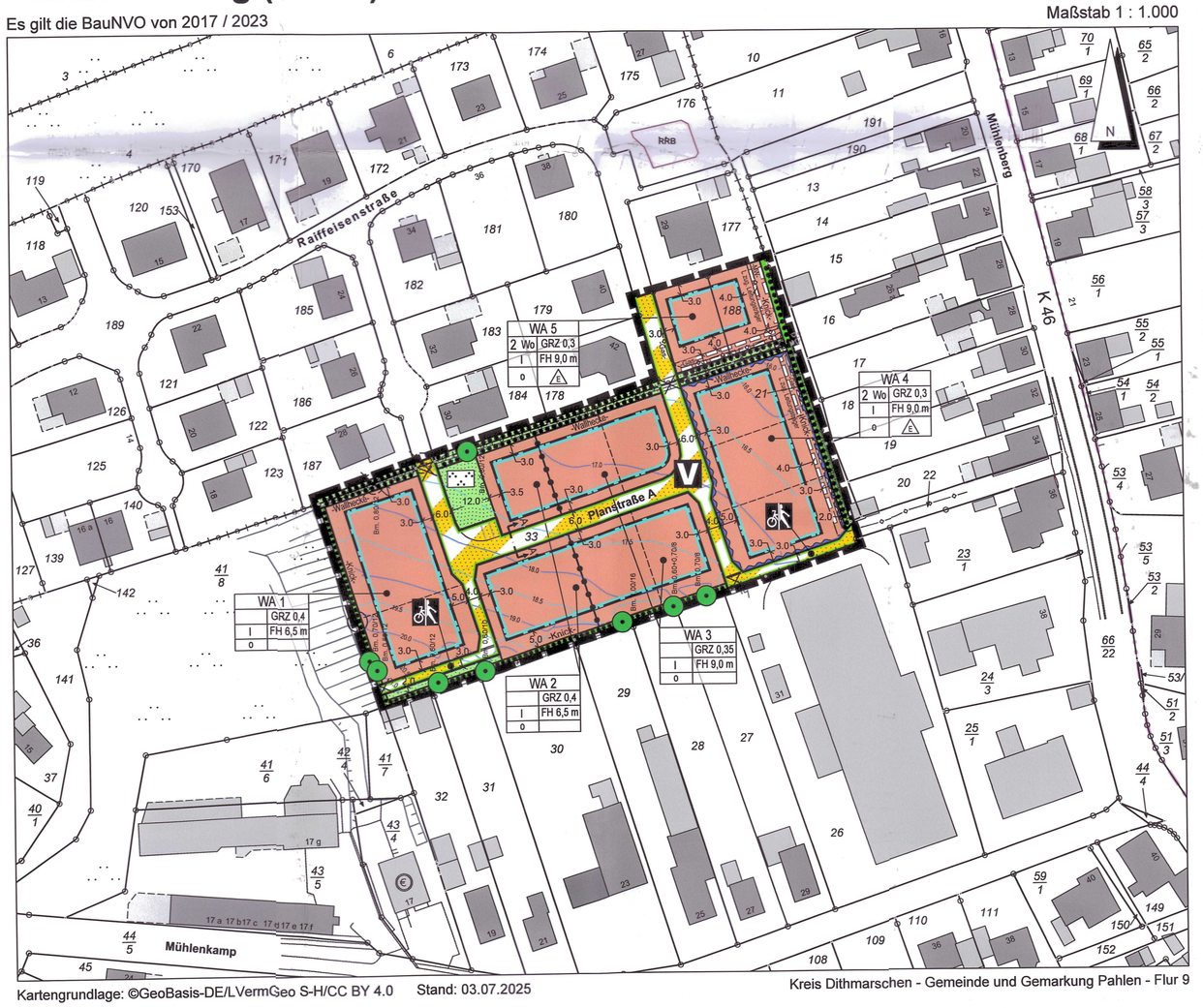
13. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 11 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.03.2026 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt KLG Eider ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 06.03.2026 in Kraft getreten.

    Pahlen, 09.03.2026 — Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017 / 2023

Maßstab 1 : 1.000



Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo S-H/CC BY 4.0 Stand: 03.07.2025

Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung Pahlen - Flur 9

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 4	BauGB BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier maximal 0,4	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
FH 9,0 m	Firsthöhe, hier maximal 9,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 1	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (5)	BauGB BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2)	BauGB BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2)	BauGB BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (2)	BauGB BauNVO
V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB
-Gas-	Versorgungsleitung unterirdisch, - Gasleitung -	§ 9 (1) Nr. 13	BauGB
-MW-	Versorgungsleitung unterirdisch, - Mischwasserkanal -	§ 9 (1) Nr. 13	BauGB
	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15	BauGB
	öffentliche Grünfläche -Parkanlage-	§ 9 (1) Nr. 15	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses -Versickerung-	§ 9 (1) Nr. 16	BauGB
L. zug. Leitungsträger	Leitungsrecht zugunsten Leitungsträger	§ 9 (1) Nr. 21	BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b	BauGB
-Wallhecke-	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern -Wallhecke-	§ 9 (1) Nr. 25 b	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7)	BauGB

Nachrichtliche Übernahme

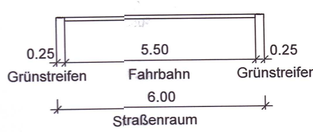
-Knick-	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 § 9 (1) Nr. 25 b	LNatSchG BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandener Baum < 0,6 m Stammdurchmesser
Bm 0,70/10	Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser
	entfallender Baum
	entfallender Knick
17.5	Höhenschichtlinie

Straßenquerschnitt

Planstraße A
Schnitt A - A`
M 1 :100



Text (Teil B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ausschluss von Nutzungen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 2)
Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)
Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes (Höhenlinien in der Planzeichnung) innerhalb der Grundfläche des Gebäudes.

3. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Das auf den befestigten Freiflächen anfallende Oberflächenwasser ist als Flächenversickerung auf allen Grundstücken selbst zu versickern.

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses -Versickerung- ist in WA 4 das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern.

4. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - KNICKSCHUTZSTREIFEN -
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Innerhalb des Baugebietes sind in einem Abstand von 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung der nachrichtlich übernommenen Knicks bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Offene Einfriedungen sind in mindestens 1 m Abstand zum Knickfuß zulässig.

5. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON GEHÖLZEN

5.1 Erhaltung von Wallhecken
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Wallhecke- sind die vorhandenen Gehölze einschließlich der vorhandenen Wälle dauernd zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen.

5.2 Erhaltung von Knicks
(§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)
Die nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

5.3 Anpflanzung von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche -Parkanlage- sind 4 heimische standortgerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (3 x v) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

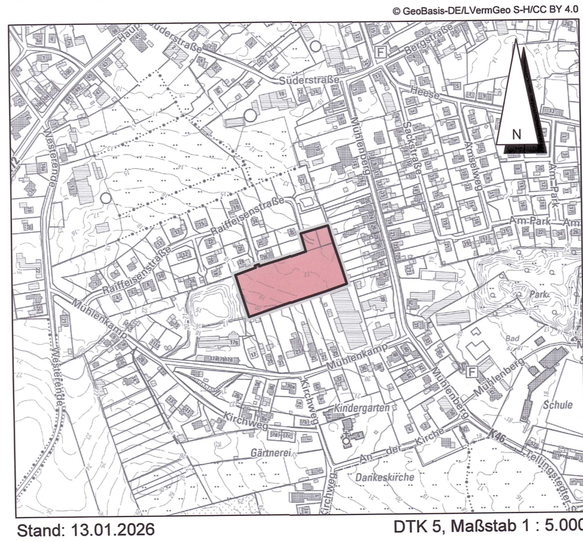
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)
Befestigte Freiflächen
Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 (6) BauGB)
Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 8 (1) Satz 1 LBO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 (1) Nr. 1 LBO)
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 (1) Nr. 1 der LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 6 des Textes (Teil B) zu befestigten Freiflächen zuwiderhandelt.

Übersichtskarte



Stand: 13.01.2026 DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Satzung der Gemeinde Pahlen über den Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung Raiffeisenstraße”

für das Gebiet

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

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro Philipp