

# Satzung der Gemeinde Pahlen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Betrieb Bornholdt“ für das Gebiet „Hauptstraße 62, westlich bis nördlich der Grundstücke Hauptstraße 56, 56 a, 58 und 60 sowie westlich des großen Parkplatzes Pahlazzo“

## Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches sowie und nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2024 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Betrieb Bornholdt“ für das Gebiet „Hauptstraße 62, westlich bis nördlich der Grundstücke Hauptstraße 56, 56 a, 58 und 60 sowie westlich des großen Parkplatzes Pahlazzo“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

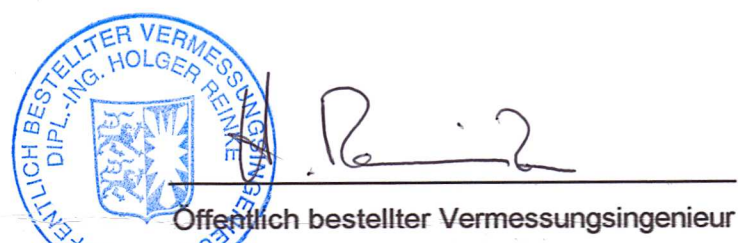
## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt KLG Eider am 03.01.2020.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 23.06.2022 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 27.08.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.07.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 15.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 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 16.09.2022 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 „https://www.bob-sh.de“ ins Internet eingestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 6) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.04.2023 bis 19.05.2023 während der Dienstzeiten erneut 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 05.04.2023 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt KLG Eider ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://www.bob-sh.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 a (3) BauGB am 18.04.2023 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.10.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.12.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Pahlen, 12.12.2024

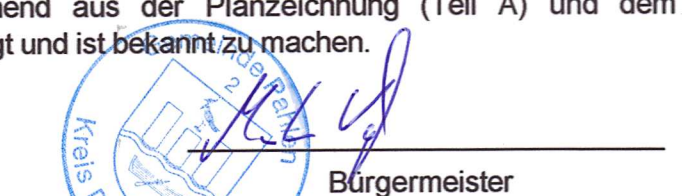
  
Bürgermeister

Heide, 10. JAN. 2025

  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Pahlen, 12.12.2024

  
Bürgermeister

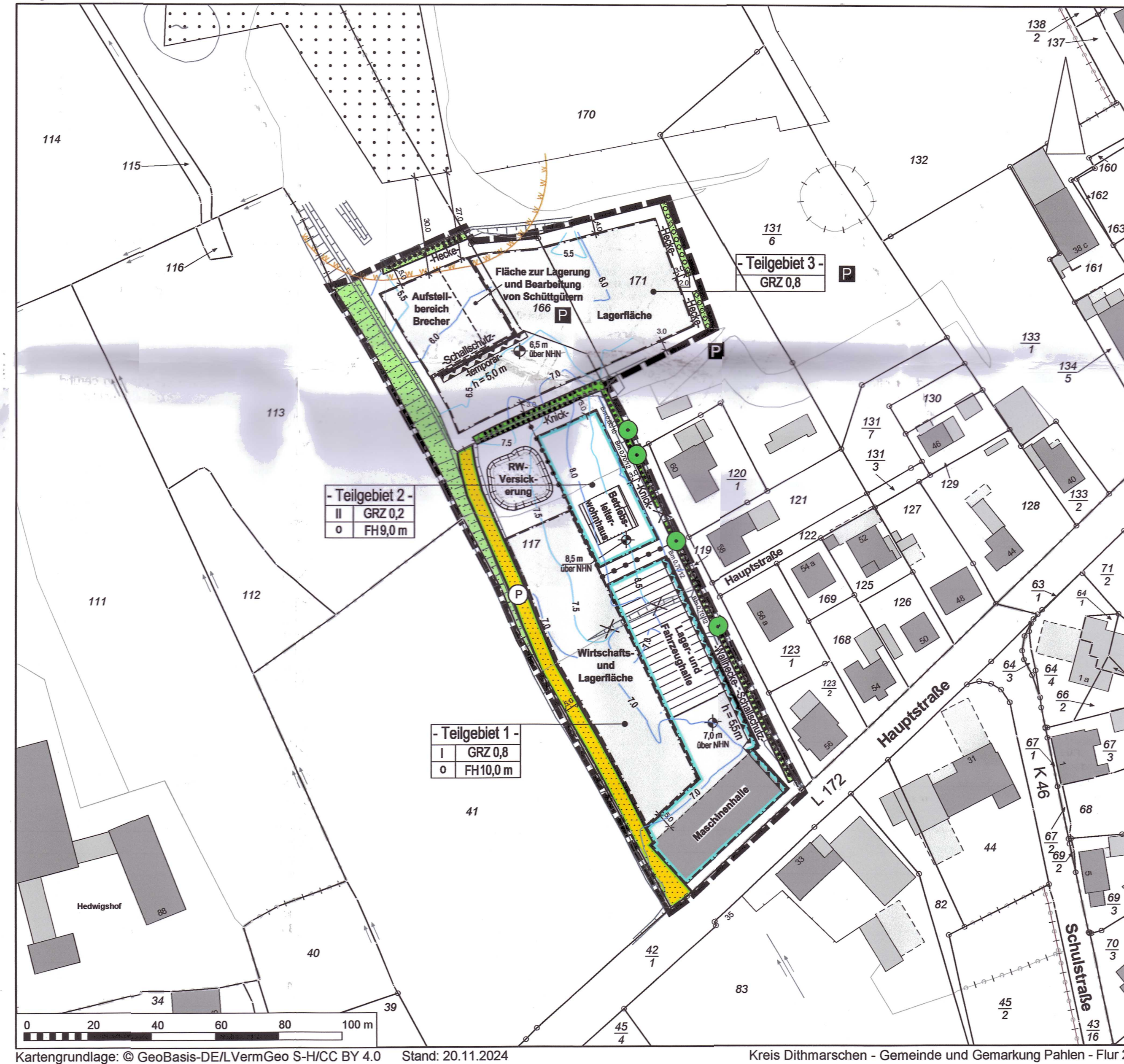
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 9 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.12.2025 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 04.12.2025 in Kraft getreten.

Pahlen, 10.12.2025

  
Bürgermeister

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo S-H/CC BY 4.0 Stand: 20.11.2024

Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung Pahlen - Flur 2

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier maximal 0,8	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 10,0 m	Firsthöhe, hier maximal 10,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
8,5 m über NHN	Höhenbezugspunkt über NHN hier 8,5 m über NHN	§ 9 (1) Nr. 1 § 18 (1) BauGB § 18 (1) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 1 (4) BauNVO
O	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
Baugrenze		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
Baugrenze Wirtschafts- und Lagerflächen		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
P	Straßenverkehrsfläche - privat -	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
■	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzbauwerk-	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke -	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
■	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Wallhecke - / - Hecke -	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

### Nachrichtliche Übernahme

■	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 9 (6) BauGB
■	Erhaltung von Bäumen	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
W-W	Waldabstand	§ 21 (4) Nr. 3 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB § 24 LWaldG

### Vorhaben- und Erschließungsplan

Planzeichen	Erläuterungen	§ 12 (3) BauGB
■	-Maschinenhalle- (Bestand)	
■	Lager- und Fahrzeughalle	
■	Betriebsleiterwohnhaus	
■	- Wirtschafts- und Lagerfläche - - Lagerfläche - - Fläche zur Lagerung und Bearbeitung von Schüttgütern -	
■	Regenwasserversickerung	
■	Aufstellbereich Brecher	
■	Schallschutztemporär h = 5,0 m	
■	Schallschutz h = 5,5 m	
■	-Maschinenhalle- (Bestand)	
GR	Zahl der Vollgeschosse	720 m²
Pultdach:	Traufhöhe - Süden	3,5 m
Firsthöhe		10,0 m
■	Lager- und Fahrzeughalle	
GR	Zahl der Vollgeschosse	900 m²
Satteldach:	Traufhöhe	6,0 m
Firsthöhe		10,0 m
■	Betriebsleiterwohnhaus	
GR	Zahl der Vollgeschosse	200 m²
II	Gebäudehöhe	9,0 m
■	Wirtschafts- und Lagerfläche	2.750 m²
■	Lagerfläche	2.800 m²
■	Fläche zur Lagerung und Bearbeitung von Schüttgütern	900 m²

### Darstellung ohne Normcharakter

- Teilgebiet 1 - Teilgebiet mit Nummerierung gemäß Text (Teil B) Ziffer 1

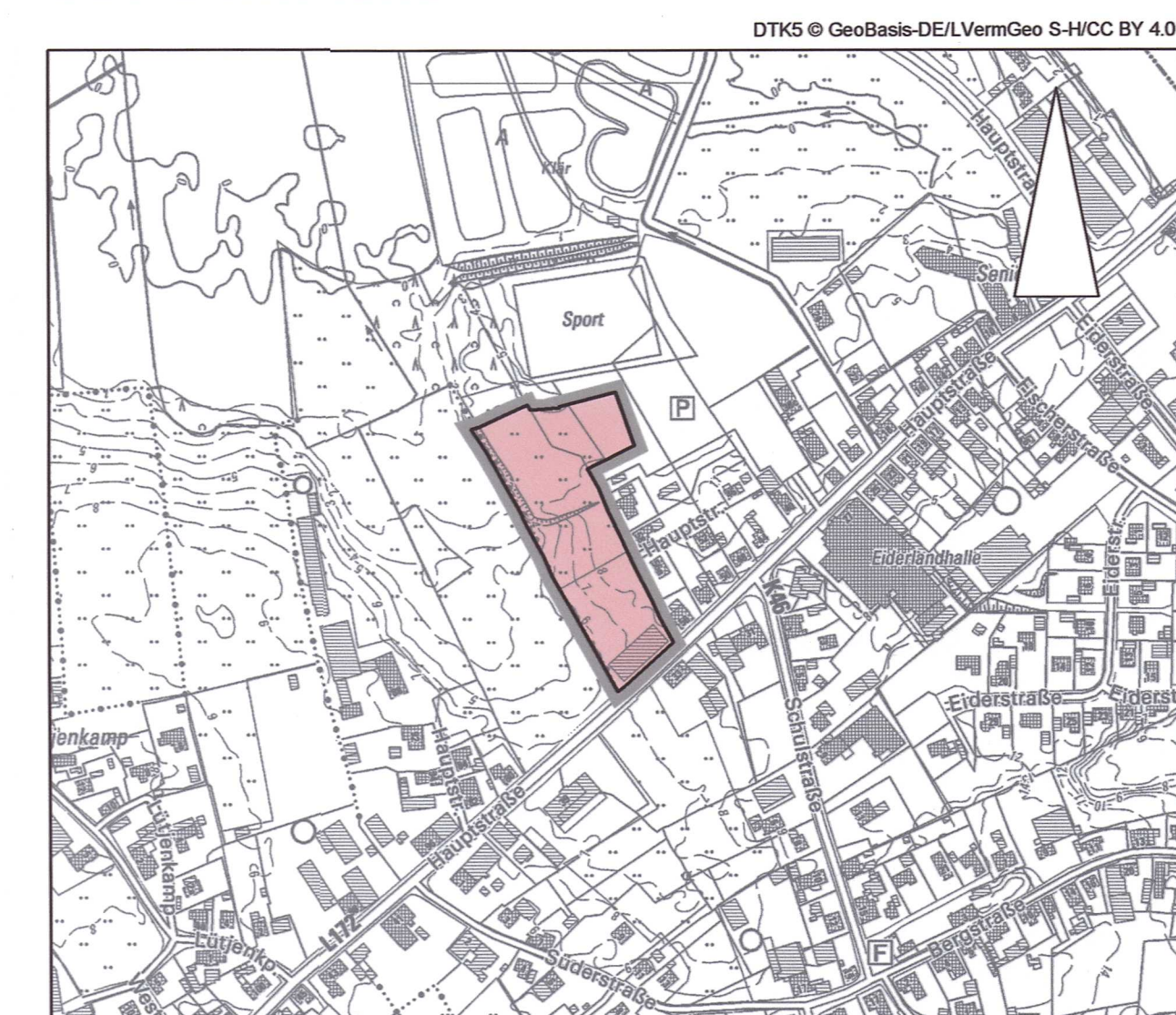
## Text (Teil B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB)  
1.1 Das Plangebiet dient der Unterbringung eines Unternehmens für Straßen- und Tiefbau vornehmlich für Erd- und Pflasterarbeiten. Es gliedert sich in 3 Teilgebiete.  
1.2 Zulässig sind  
- im Teilgebiet 1 die notwendigen Betriebsgebäude und Anlagen (insbesondere Maschinenhalle, Lagerhalle, Fahrzeughalle) sowie Lager- und Wirtschaftsflächen;  
- im Teilgebiet 2 Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;  
- im Teilgebiet 3 Flächen zur Lagerung und Bearbeitung von Schüttgütern sowie Lagerflächen (jeweils insbesondere zur Bearbeitung bzw. Abfallzwischenlagerung von mineralischen Bauabfällen und Recyclingmaterial).
- TRAUFHÖHE** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
Die Traufhöhe der östlichen Gebäudefassade der Lager- und Fahrzeughalle im Teilgebiet 1 darf eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.
- STANDORT BRECHERANLAGE** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) Satz 2 und (3) BauNVO)  
Die Brecheranlage darf nur in dem als „Aufstellbereich Brecher“ gekennzeichneten Bereich betrieben werden.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - KNICKSCHUTZSTREIFEN** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)  
In einem Abstand von 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung der nachrichtlich übernommenen Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedungen im Abstand von 1 m vom festgesetzten Knickwallfuß der vorhandenen Knicks.
- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON GEHÖLZEN** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)  
5.1 **Neuanlage von Hecken**  
Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- sind Hecken anzulegen und dauernd zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.  
5.2 **Erhaltung von Hecken**  
Die vorhandenen und die festgesetzten Hecken bzw. Wallhecken sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen.  
5.3 **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.
- SCHALLSCHUTZ** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist innerhalb der Baugrenzen eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5,5 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt des Teilgebietes 1 zu errichten. Die Schallschutzwand kann durch eine Gebäudefassade entsprechender Höhe ersetzt werden. Die flächenbezogene Masse des verwendeten Baumaterials muss mindestens 15 kg/m² betragen.  
Mindestens für die Dauer des Brecherbetriebes ist in dem mit -Schallschutz- temporär gekennzeichneten Bereich ein Schallschutzbauwerk von mindestens 30 m Länge und 5 m Höhe über Höhenbezugspunkt für das Teilgebiet 3 zu errichten. Die flächenbezogene Masse des verwendeten Baumaterials muss mindestens 15 kg/m² betragen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)  
Befestigte Freiflächen  
Mindestens 50 % der Wirtschafts- und Lagerfläche im Teilgebiet 1 ist nur in wasserundurchlässigem Material herzustellen. Teilgebiet 3 ist vollständig in wasserundurchlässigem Material herzustellen. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

### HINWEISE

**Ordnungswidrigkeiten** (§ 84 (1) Nr. 1 LBO)  
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 (1) Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 7 des Textes (Teil B) zu befestigten Freiflächen) zuwiderhandelt.

## Übersichtskarte



Stand: 21.11.2024

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

**Satzung der Gemeinde Pahlen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Betrieb Bornholdt“ für das Gebiet „Hauptstraße 62, westlich bis nördlich der Grundstücke Hauptstraße 56, 56 a, 58 und 60 sowie westlich des großen Parkplatzes Pahlazzo“**

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

**Planungsbüro Philipp**