

Gemeinde Pahlen

(Kreis Dithmarschen)

11. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

„nordöstlich der Fischerstraße, südöstlich des Eider-Treene-Verbandes und südwestlich der Eider“

Bearbeitungsstand: § 6 BauGB, 27.01.2026
Projekt-Nr.: 22042

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Pahlen
über das Amt KLG Eider
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1
25779 Hennstedt

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	7
3.1	Art der Nutzung	7
3.2	Grünordnung	7
3.2.1	Artenschutz	8
3.2.2	Gewässerschutzstreifen (Eider)	8
3.2.3	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	8
3.3	Immissionsschutz	9
3.4	Störfallbetriebe	10
3.5	Denkmalschutz	10
3.6	Hochwasserschutz	10
3.7	Verkehrerschließung	10
4.	Technische Infrastruktur	11
4.1	Versorgung	11
4.2	Entsorgung	11
5.	Flächenbilanzierung	11

Gemeinde Pahlen

11. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

„nordöstlich der Fischerstraße, südöstlich des Eider-Treene-Verbandes und südwestlich der Eider“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Pahlen Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 14 im Luftbild (Maps, Stand Mai 2023)

Das etwa 1,39 ha große Plangebiet der 11. Flächennutzungsplanänderung liegt nordöstlich in Pahlen, nordöstlich der Fischerstraße sowie südöstlich des Eider-Treene-Verbandes und südwestlich der Eider.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 194, ein Teilstück von Flurstück 142/2, ein Teilstück des Flurstücks 198 (Fischerstraße) und Flurstück 195 der Flur 4 in der Gemeinde und Gemarkung Pahlen. Es wird zurzeit überwiegend als Lagerfläche, teils als Wohnmobilstellplatz und teils für Hafeninfrastruktur genutzt. Außerdem ist es umgeben von Bebauung.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung der Ortslage von Pahlen. Östlich grenzt ein Wohngebäude an, im Weiteren die Eider und der Hafen.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Es ist beabsichtigt, nordöstlich der Fischerstraße und südöstlich des Geländes des Eider-Treene-Verbandes und südwestlich der Eider die touristische Entwicklung zu forcieren. Im Rahmen des Konzepts „Eiderhafenpark Pahlen“ sind diverse Ferienhäuschen, Ferienhütten und ein Wohnmobilstellplatz vorgesehen. Darüber hinaus soll das Hafengebäude durch ein Bistro, ein Tourismusbüro, Vereinsräume und zusätzliche Sanitäranlagen aufgewertet werden.

Für die Realisierung des Vorhabens sind die 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 im Parallelverfahren erforderlich. Von der Plangebietsänderung sind die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht tangiert (siehe Ziffer 2.3). Insofern kann die Flächennutzungsplanänderung auch im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Gemäß Landesentwicklungsplan von 2021 (LEP 2021) liegt die Gemeinde Pahlen zwischen den ländlichen Zentralorten Hennstedt, Tellingstedt und dem Unterzentrum Erfde im ländlichen Raum. Die Gemeinde Pahlen hat 1.153 Einwohner (Stand 31.12.2021).

Das Gemeindegebiet von Pahlen ist im LEP 2021 als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Südwestlich liegt der 10-km Umkreis des Mittelzentrums von Heide.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Im Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 (RP IV 2005) wird der Gemeinde Pahlen eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugewiesen. Dargestellt sind außerdem zwei Sportboothäfen an der Eider.

Die Gemeinde Pahlen gilt als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Schwerpunktbereiche bzw. Kernbereiche für Tourismus weist der aktuell gültige RP IV nicht aus. Südlich und westlich liegen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Zusätzlich prägt das Umland westlich der Gemeinde ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III – West (Windenergie an Land)

Der Regionalplan für den Planungsraum III – West (Windenergie an Land) von 2020 sieht in näherer Umgebung zur Gemeinde Pahlen keine Windenergieanlagenstandorte oder Vorranggebiete für Windenergienutzung oder Repowering vor.

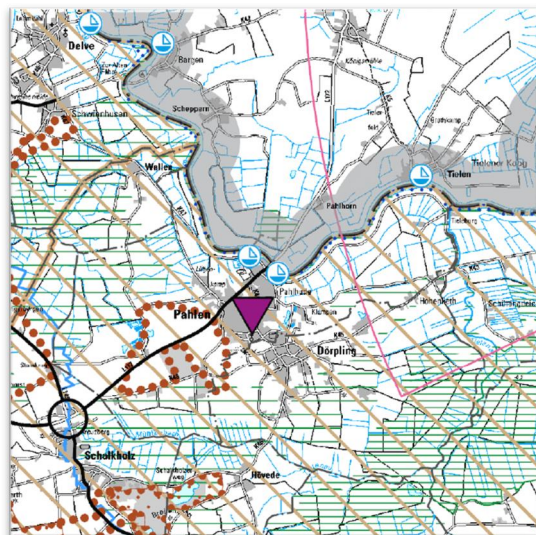


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Entwurf 2023)

Der Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (RP III-Entwurf) von 2023 weist für das Gebiet ähnliche Darstellungen wie der Landesentwicklungsplan auf. Es wird der Gemeinde Pahlen eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zugewiesen. Dargestellt sind auch östlich des Plangebiets die zwei Sportboothäfen an der Eider. Südwestlich liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

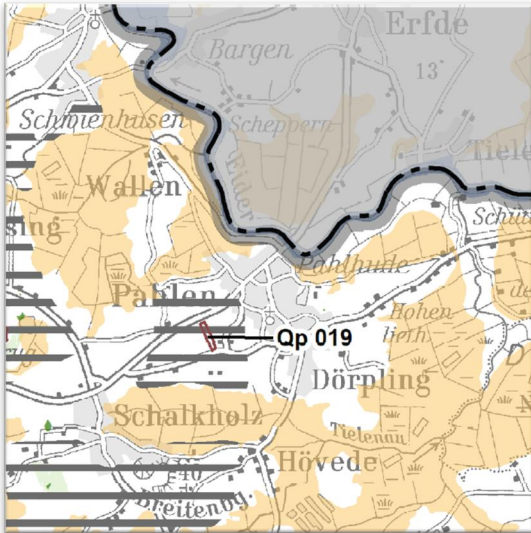


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 3 (2020)

Die Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III zeigt die Gemeinde Pahlen vor allem im Nordosten sowie Nordwesten umgeben von klimasensitiven Böden. Das Plangebiet selbst liegt auch im Bereich klimasensitiver Böden. Südlich und südwestlich der Gemeinde befinden sich oberflächennahe Rohstoffe (Sand und Kies).

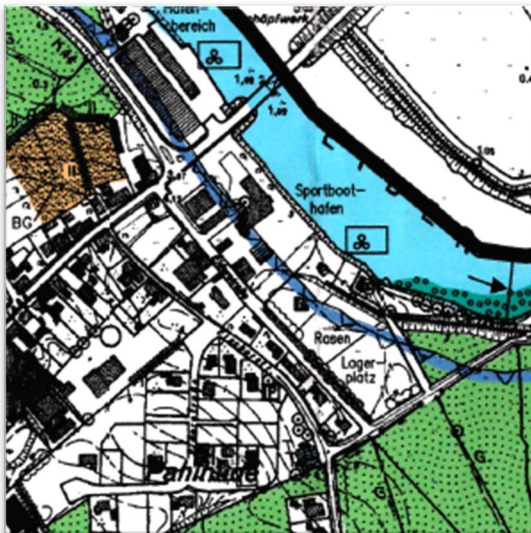


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Bestand (1997)



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Entwicklung (2000)

Laut Landschaftsplan - Bestand - von 1997 ist das Plangebiet südöstlich und südwestlich von Gehölzstreifen und Feldgehölz umgeben. Durch das Gebiet hindurch verläuft ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG a. F. Nordöstlich angrenzend befindet sich der Sportboothafen von Pahlen. Außerdem ist ein Parkplatz-, Rasen- und Lagerfläche vorgesehen.

Der Landschaftsplan - Entwicklung - (2000) sieht Ähnliches wie der des Bestandes vor. Das Plangebiet wird hier als Grünfläche für Erholungseinrichtungen wie Wanderwege oder Campingplätze vorgesehen. Die Eider ist eingetragen als eine Eignungsfläche für eine Hauptverbundachse für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Für die Gemeinde Pahlen liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 vor, der inzwischen 10 Änderungen erhalten hat. Die 2. und 4. Änderung, die den Planbereich betreffen, wurden nicht umgesetzt.

Für das Plangebiet an der Eider ist die Aufstellung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1979 relevant. Hier wird das Gebiet als Sondergebiet -Wochenendhausgebiet- ausgewiesen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans weist einen Teilbereich des Plangebietes als Sondergebiet -Hafen- aus.

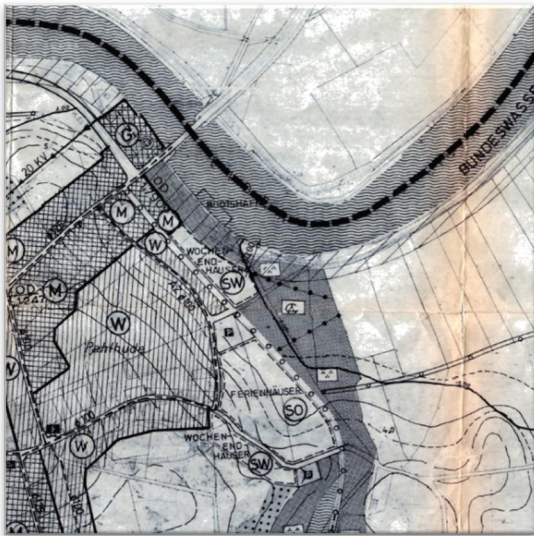


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem FNP (1979)

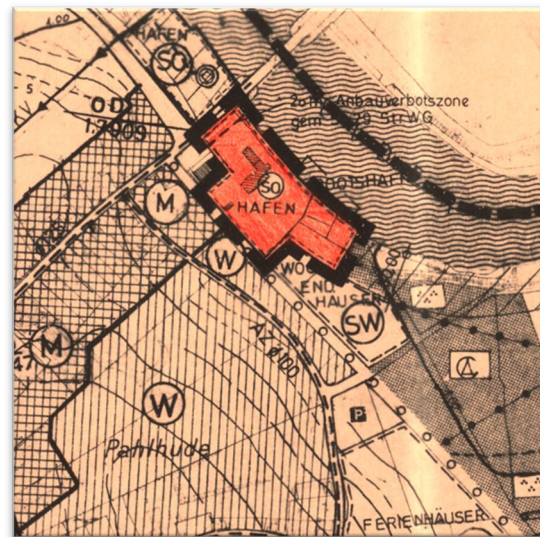


Abbildung 12: Ausschnitt aus der 1. Änderung FNP (1982)

Mit der Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Sondergebiete als SO -Hafen- und SO -Ferienhäusengebiet und Wohnmobilplatz- nach § 1 (2) Nr. 12 BauNVO ausgewiesen.

Zur Realisierung der Planung ist die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 erforderlich. Von der Plangebietsänderung sind die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht tangiert. Die Anwendungsvoraussetzung des § 13 BauGB werden auch im Übrigen erfüllt. Insofern kann die Flächennutzungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund der gegenwärtigen Verortung des Wohnmobilstellplatzes innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes steht der Gemeinde an der Eider nur das gewählte Plangebiet für eine sinnvolle Erweiterung des touristischen Angebots zu Verfügung. Die Gemeinde beabsichtigt die touristische Entwicklung im Bereich Eiderhafen. Die Fläche war bereits baulich in Nutzung und ist baulich vorgeprägt. Weitere Planungsalternativen sind insoweit nicht zu prüfen.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Den Planungszielen entsprechend werden die im Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung gelegenen Bauflächen als Sondergebiet -Hafen- und Sondergebiet -Ferienhäusengebiet und Wohnmobilplatz- gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (2) Nr. 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist das SO -Hafen-, dieses soll im Bereich des Boothauses um ein Bistro und weitere Sanitäranlagen erweitert werden. Unterhalb dieser Fläche liegt das SO -Ferienhäusengebiet und Wohnmobilplatz-. Hier werden die bereits vorhandenen Stellplätze für Wohnmobile verlegt, verbleiben aber grundsätzlich im Plangebiet. Ferner werden Ferienhäuschen und Ferienhütten realisiert.

Die unterzubringenden Gebäude sollen grundsätzlich ortsveränderlich sein und sind zu diesem Zweck auch in der Größe zu begrenzen. In Analogie zu Campinghäusern (vgl. Camping- und Wochenendplatzverordnung) soll eine Größe von 50 m² Grundfläche je Gebäude nicht überschritten werden. Im Bereich des Gewässerschutzstreifens sind jederzeit ortsveränderliche Ferienhütten vorgesehen (analog zu Mobilheimen).

Die Fläche wird von der Gemeinde verpachtet. Zu diesem Zweck soll die Nutzung reversibel sein. Pächter und private Dritte können für die Dauer des Pachtvertrages Ferienhäuschen aufstellen. Diese werden überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt.

3.2 Grünordnung

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Nordosten der Gemeinde Pahlen, südöstlich der Hauptstraße. Nordwestlich grenzt Gewerbe, nordöstlich die Eider und südwestlich Wohnbebauung an.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung der Ortslage von Pahlen. Nordöstlich grenzt ein Wohngebäude an, im Weiteren die Eider und der Hafen.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Nutzung und wird teilweise als Erschließungsfläche für den Hafen nebst Stellplatzanlage, Hafengebäude, Wohnmobilstellplatz, für Bootslagercontainer sowie als Lagerfläche genutzt.

Nordöstlich der Wohnbebauung und südwestlich der Fischerstraße wird das Plangebiet durch Bäume abgetrennt. Diese können voraussichtlich dauerhaft erhalten werden. Gleiches gilt für im Plangebiet verlaufende Gräben.

3.2.1 Artenschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 14) wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d. h. zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten erarbeitet. Nach erster Einschätzung ist bereits absehbar, dass die Planung ohne Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorgaben umsetzbar ist, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

3.2.2 Gewässerschutzstreifen (Eider)

Nordöstlich des Plangebiets verläuft die Eider (Gewässer I. Ordnung). In einem Abstand von 50 Metern zum Ufer der Eider verläuft der Schutzstreifen an Gewässern (§ 35 LNatSchG). In diesem Bereich sollen bauliche Anlagen üblicherweise nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Die Beschränkung gilt u. a. nicht für öffentliche Häfen, bei rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder für nach § 36 zugelassene Stege und für Sportboothäfen.

Ausnahmen können u.a. zugelassen werden für kleine bauliche Anlagen, die dem der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen, für einzelne Bootschuppen sowie für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern sind Hafeninfrastruktur (Bootshaus, Bootsccontainer, Stellplätze und Rangierfläche für das Einsetzen von Booten) sowie mobile Ferienhütten für den Boots- und Fahrradtourismus vorgesehen.

3.2.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Der Flächennutzungsplan gibt für die Bauleitplanung nur einen unscharfen Rahmen vor. Detaillierte Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter am Standort können auf dieser Ebene nicht festgelegt werden. Es wird daher an dieser Stelle auf Aspekte hingewiesen, zu denen in den Bebauungsplänen verbindliche Festsetzungen zu treffen sind.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Umweltauswirkungen infolge von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sind die überbaubare Fläche und die dazugehörigen Zuwegungen und Unterhaltungswege auf das erforderliche Maß zu beschränken.

In den Randbereichen sollen Grünstrukturen wie Bäume, Gräben und Hecken nach Möglichkeit erhalten werden. Im Übrigen soll eine landschaftsgerechte Eingrünung, z. B. durch Hecken erfolgen.

Mit Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden bzw. Fläche zu erwarten, da Freifläche in Anspruch genommen wird und Flächen neu versiegelt und überbaut werden können, die derzeit noch brach liegen oder als (Zwischen-) Lager genutzt werden.

Die zu erwartende versiegelte Fläche inkl. der zulässigen Überschreitung beträgt 0,4 bis 0,5 ha. Die bereits versiegelte Fläche der bestehenden Hafeninfrasturktur kann in Abzug gebracht werden. Insgesamt vorbleibt eine 0,2 bis 0,3 ha große Fläche, die neu versiegelt werden darf. Vor diesem Hintergrund wird ein Ausgleich von 0,1 bis 0,15 ha Fläche erforderlich.

Der Ausgleich wird extern über ein Ökokonto vorgenommen. Bereits bestehende Grünstrukturen sollen erhalten bleiben. Knicks oder sonstige geschützte Biotope werden nicht tangiert.

3.3 Immissionsschutz

Schallschutz

Da sich das nächstgelegene Vorranggebiet für Windenergie über 4,5 km entfernt befindet, ist hier mit keinen relevanten Auswirkungen zu rechnen. Nordwestlich des Plangebiets liegt ein Betriebshof des Eider-Treene-Verbandes. Hier befindet sich eine Werkstatt zur Reparatur von LKW, Baggern sowie Großpumpen und Schöpfwerken. Die genannten Großgeräte werden per LKW / Tieflader über die an der westlichen Plangebietsgrenze verorteten privaten Straßenverkehrsfläche angeliefert.

Im Plangebiet muss daher aufgrund des Schwerlastverkehrs zeitweise mit Schallimmissionen gerechnet werden.

Bei der geplanten Anordnung der störungsempfindlichen Nutzungen (Ferienhäuser und Hütten) Richtung Osten und dem vorgesehenen Abstand von 50,0 m ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch Gewerbelärm zu rechnen.

Verkehrslärm

Das Gebiet ist über die Fischerstraße an die Hauptstraße (L 172) angebunden. Diese Straße verzeichnet einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 3.554 Fahrzeugen (vgl. Verkehrsmengenkarte 2015 des Landes Schleswig-Holstein). Aufgrund des Abstandes sind relevante Verkehrslärmimmissionen nicht zu erwarten. Gleiches gilt für den Schiffsverkehr, der fast vollständig im touristischen Bereich liegt.

Durch das Bootshaus und den Hafenbetrieb ist nur mit einem geringfügig erhöhten Schallaufkommen zu rechnen, dass maßgeblich durch die Stellplatzanlage und ggf. die Außengastronomie bestimmt wird.

Geruchsimmissionen

In der näheren Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Höfe. Geruch initiiierenden Quellen sind neben Landwirtschaft im Umfeld nicht erkennbar.

3.4 Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Im Plangebiet sind Störfallbetriebe aufgrund der getroffenen Festlegung nicht zulässig.

3.5 Denkmalschutz

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.

Der Digitale Atlas Nord der Landesregierung Schleswig-Holstein und der schleswig-holsteinischen Kommunen benennt den überplanten Bereich nicht als archäologisches Interessengebiet.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Auf § 15 DSchG wird weiterführend verwiesen.

3.6 Hochwasserschutz

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes für Flusshochwasser, welches gemäß LEP-VO 2021 (Kap. 6.5.1) als Vorranggebiet für den vorbeugenden Binnenhochwasserschutz ausgewiesen ist.

Die Belange des Binnenhochwasserschutzes haben hier Vorrang gegenüber konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen.

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreis Dithmarschen (E-Mail Wöltjen/Rentz vom 16.05.2025) ist das Plangebiet aus Sicht des Binnenhochwasserschutzes nicht gefährdet. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen geplante Umbau-/ Anbaumaßnahmen des Bestandsgebäudes.

3.7 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch die Anbindung an die Fischerstraße und der damit verbundenen Anbindung an die Landesstraße 172 (Hauptstraße) gegeben.

4. Technische Infrastruktur

4.1 Versorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen sichergestellt. Trinkwasserleitungen verlaufen innerhalb des Plangebietes.

Die Rohrleitungen dürfen laut Auskunft des Wasserverbandes Norderdithmarschen nicht überbaut werden oder müssen kostenpflichtig umgelegt werden. Bäume und stark- sowie tiefwurzelnende Sträucher dürfen in dem vorgenannten Bereich nicht gepflanzt werden.

Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) zu beachten. Die Aufstellung von Hydranten erfolgt in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises und der örtlichen Feuerwehr.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Telekommunikationsdiensten wird nach §§ 156 ff. Telekommunikationsgesetz (TKG) sichergestellt.

4.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt werden. Die gemeindliche Kläranlage befindet sich nordwestlich des Plangebietes.

Anfallendes Niederschlagswasser soll flächig im Bereich des Plangebietes versickert werden.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

5. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung ist rund 1,39 ha groß. Er gliedert sich wie folgt:

SO -Hafen-	0,33 ha	23,74 %
SO -Ferienhäuschengebiet und Wohnmobilplatz-	1,06 ha	76,26 %
Summe	1,39 ha	100,00 %

Gemeinde Pahlen, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)