

Amt Eider

Gemeinde Pahlen

Bekanntmachung des Amtes KLG Eider
für die Gemeinde Pahlen

Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 7 der Gemeinde Pahlen für das Gebiet „östlich der Straße Westerende und nördlich der vorhandenen Bebauung am Mühlenkamp“

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 28.05.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet „östlich der Straße Westerende und nördlich der vorhandenen Bebauung am Mühlenkamp“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 01.07.2014 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung von diesem Tage an in der Außenstelle der Amtsverwaltung Eider in Tellingstedt, Teichstraße 1, Zimmer 8, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt/der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängeln des Abwägungsvorganges.

Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

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

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

Tellingstedt, den 12.06.2014

Amt KLG Eider
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage
gez. Hans Maaßen

Veröffentlicht im Info-Blatt des Amtes KLG Eider am 30.06.2014

Für die Richtigkeit:



Im Auftrag

Gemeinde Pahlen

(Kreis Dithmarschen)

Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

für das Gebiet

„östlich der Straße Westerende und nördlich der
vorhandenen Bebauung am Mühlenkamp“

Abschließende Planfassung

- Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans Nr. 7
- Begründung

Gemeinde Pahlen

(Kreis Dithmarschen)

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

für das Gebiet

**„östlich der Straße Westerende und
nördlich der vorhandenen Bebauung am Mühlenkamp“**

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 28.05.2014

Satzung

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

Gemeinde Pahlen

(Kreis Dithmarschen)

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

für das Gebiet

**„östlich der Straße Westerende und
nördlich der vorhandenen Bebauung am Mühlenkamp“**

Satzung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.05.2014 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 für das Gebiet „östlich der Straße Westerende und nördlich der vorhandenen Bebauung am Mühlenkamp“, bestehend aus der Änderung der Planzeichnung (Teil A) und der Änderung des Textes (Teil B), erlassen:

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7. Das Plangebiet liegt östlich der Straße Westerende, nördlich der vorhandenen Bebauung am Mühlenkamp.

Der Änderungsbereich umfasst ein Teilstück von Flurstück 44/5 (Straße Mühlenkamp) sowie die Flurstücke 44/1, 41/8, 112 bis 116, 118 bis 123, 125 bis 133, 139, 140, 142, 145 und 146 der Flur 9 in der Gemeinde und Gemarkung Pahlen und ist zudem durch anliegenden Lageplan zum Geltungsbereich bestimmt (Anlage 1). Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung. Bei den Planstraßen A und C des Ausgangsbauungsplans handelt es sich um die heutige Raiffeisenstraße.

Die Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 7 werden für obigen Geltungsbereich in den folgenden Punkten geändert:

Änderung der Planzeichnung (Teil A)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für alle Baugebiete auf maximal 2 begrenzt.

(II, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2),
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO.

Änderung des Textes (Teil B)

2. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

2.1 Gebäude

- Dachneigung:
30° bis 50°, bis 60° bei einem Walm,
bei zweigeschossigen Gebäuden: Dachneigung ab 15°.

HINWEIS:

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 gelten unverändert fort.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.03.2014.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Informationsdienst für das Amt KLG Eider“ am 24.03.2014 erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 13.03.2014 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 26.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Änderung der Planzeichnung (Teil A) und der Änderung des Textes (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.04.2014 bis 02.05.2014 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 geltend gemacht werden können, am 24.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.05.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Gemeindevertretung hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, bestehend aus der Änderung der Planzeichnung (Teil A) und der Änderung des Textes (Teil B) am 28.05.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Pahlen, den 02.06.2014


Bürgermeister

8. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, bestehend aus der Änderung der Planzeichnung (Teil A) und der Änderung des Textes (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Pahlen, den 02.06.2014


Bürgermeister

9. Der Beschluss über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften 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 01.07.2014 in Kraft getreten.

Pahlen, den 02.07.2014


Bürgermeister

Anlage 1: Festsetzung des Geltungsbereiches

Gemeinde Pahlen

(Kreis Dithmarschen)

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

für das Gebiet

**„östlich der Straße Westerende und
nördlich der vorhandenen Bebauung am Mühlenkamp“**

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 28.05.2014

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
2.	Erläuterung der Planfestsetzungen	2
2.1	Zahl der Vollgeschosse	2
2.2	Dachneigung	2
3.	Sonstiges	2

Gemeinde Pahlen

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

für das Gebiet

**„östlich der Straße Westerende und
nördlich der vorhandenen Bebauung am Mühlenkamp“**

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Pahlen wurde im Jahr 2004 rechtskräftig. Der Änderungsbereich umfasst den Bereich des Ausgangsbauungsplans insgesamt. Dieser liegt östlich der Straße Westerende und nördlich der vorhandenen Bebauung der Straße Mühlenkamp. Das Plangebiet wird über die Raiffeisenstraße (ehemalige Planstraßen A und C) erschlossen. Etwa die Hälfte des Erschließungsgebietes wurde zwischenzeitlich realisiert und überwiegend bebaut.

Der Änderungsbereich umfasst ein Teilstück von Flurstück 44/5 (Straße Mühlenkamp) sowie die Flurstücke 41/8, 44/1, 112 bis 116, 118 bis 123, 125 bis 133, 139, 140, 142, 145 und 146 der Flur 9 in der Gemeinde und Gemarkung Pahlen. Er ist insgesamt 4,5 ha groß.

Im Rahmen der Vermarktung der Baugrundstücke ist eine zunehmende Nachfrage nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen zu verzeichnen. Neben dem aktuellen Trend sind diese Häuser sowohl energetisch günstig als auch sehr flächensparsam.

Die Gemeinde beabsichtigt, der geänderten Nachfragesituation in dem Baugebiet Rechnung zu tragen. Eine Änderung der allgemeinen Höhenentwicklung ist nicht beabsichtigt. Aufgrund der ergänzenden Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe, zur Grundflächenzahl und zur Anzahl der Wohneinheiten werden die Grundzüge der Ausgangsplanung nicht tangiert.

Für die Realisierung der Planung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erforderlich. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das nächst-gelegene Natura-2000-Gebiet befindet sich im Abstand von ca. 2,5 km südöstlich zum Plangebiet. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet 1721-309 „Klei-

ner Geestrücken südlich Dörpling' sowie im Anschluss um das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1622-493 'Eider-Treene-Sorge-Niederung'. Auswirkungen auf die Natura-2000-Gebiete sind aufgrund des großen Abstandes und der dazwischen liegenden Ortslagen von Pahlen und Dörpling nicht zu erwarten.

2. Erläuterung der Planfestsetzungen

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Planungsziel ist die zusätzliche Realisierung von zweigeschossigen Wohngebäuden, die im Stile von Stadtvillen verstärkt nachgefragt werden. Innerhalb des Planänderungsbereichs sind für alle Baugebiete deshalb maximal zwei Vollgeschosse zulässig (bisher eins).

Eine Veränderung der Höhenentwicklung ist zu diesem Zweck weder erforderlich noch wünschenswert. Die Höhenbegrenzung erfolgt weiterhin durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt.

2.2 Dachneigung

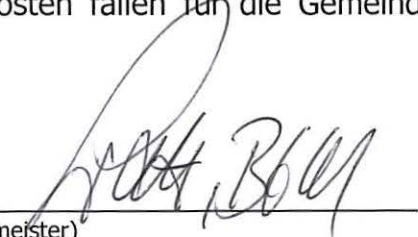
Zwei Vollgeschosse bei maximal 9,0 m Firsthöhe erfordern eine vergleichsweise niedrige Dachneigung, typischerweise zwischen 15 und 25 Grad. Insofern wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften eine Mindestdachneigung von 15° für zweigeschossige Gebäude festgesetzt.

3. Sonstiges

Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 gelten unverändert fort.

Die Planungskosten trägt die Gemeinde; sonstige Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

Pahlen, den 02.06. 2014


(Bürgermeister)