

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)