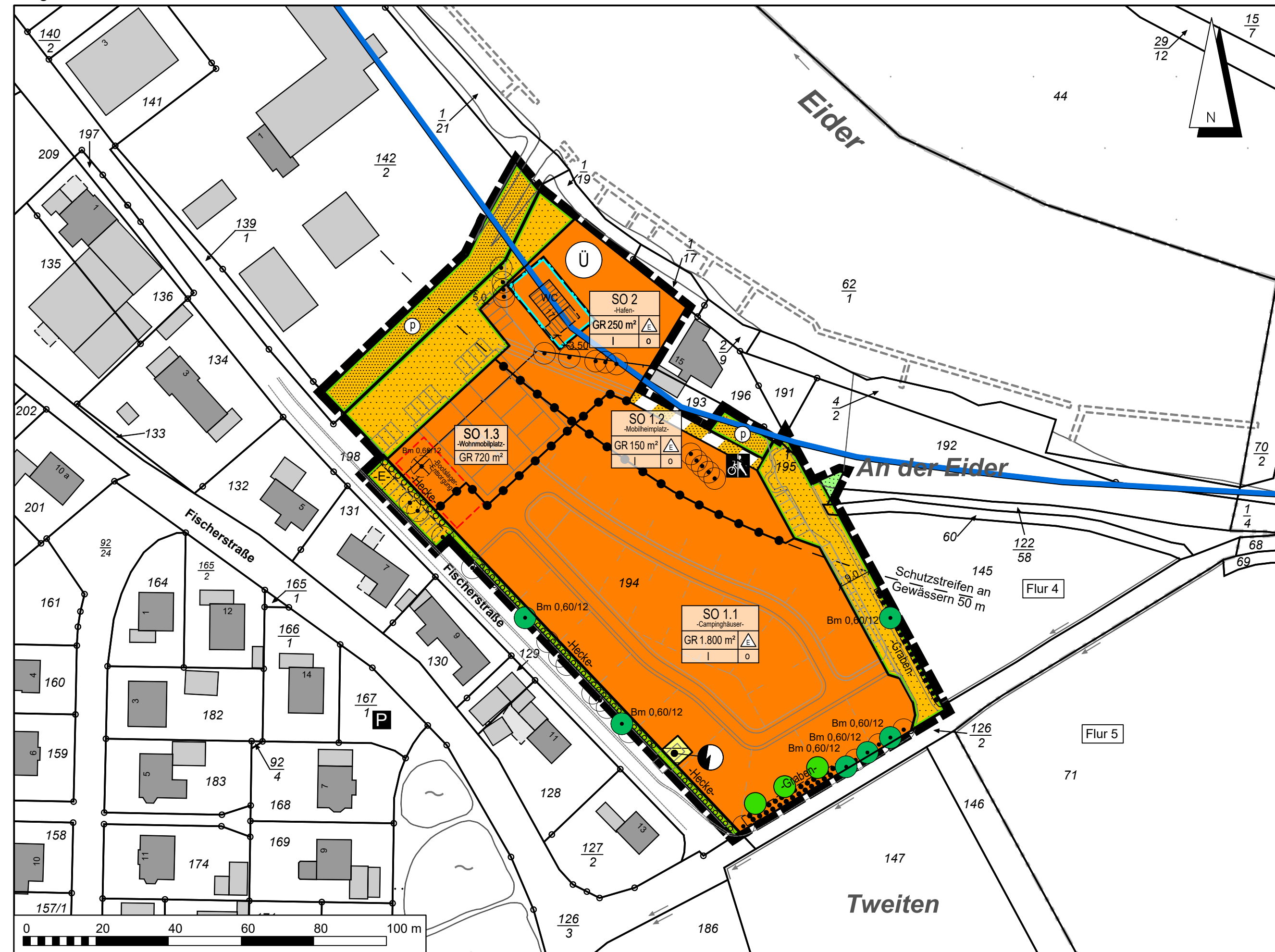


Entwurf zur Satzung der Gemeinde Pahlen über den Bebauungsplan Nr. 14 „Eiderhafenpark Pahlen“ für das Gebiet „nordöstlich der Fischerstraße, südöstlich des Eider-Treene-Verbandes und südwestlich der Eider“

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: 20.11.2024

Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung Pahlen - Flur 4

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Eiderhafenpark Pahlen“ für das Gebiet „nordöstlich der Fischerstraße, südöstlich des Eider-Treene-Verbandes und südwestlich der Eider“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.05.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt KLG Eider am 18.06.2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 23.10.2025 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 ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.10.2025 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ... bis ... gemäß § 3 (2) BauGB im Internet unter der Adresse „amt-eider.de“ (Rubrik: Bürgerservice / Aktuelle Verfahren Bauleitplanung (BOB)) eingestellt. Zusätzlich sind die Planunterlagen in der Amtsverwaltung KLG Eider, Kirchspiesschreiber-Schmidt-Straße 1, 25779 Hennstedt, öffentlich ausgelegt worden. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten per E-Mail, schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... 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.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Pahlen, _____
Bürgermeister

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

Heide, _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Pahlen, _____
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 14 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 ... (vom ... bis ... durch Aushang) 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 ... in Kraft getreten.

Pahlen, _____
Bürgermeister

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Sondergebiet das der Erholung dient -Campinghäuser- gemäß Text (Teil B) Ziffer 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 10 (1) BauNVO		Straßenverkehrsfläche -öffentlich-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet -Hafen-	§ 9 (1) Nr. 1 § 11 (2) BauGB § 11 (2) BauNVO		Straßenverkehrsfläche -privat-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 9 (1) Nr. 1 § 1 (4) BauGB § 1 (4) BauNVO		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg- -öffentlich-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Größe der Grundfläche, hier maximal 1.800 m²	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB § 16 (2) BauNVO		Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 1	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB § 16 (2) BauNVO		Fläche für Versorgungsanlagen -Trafostation-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2) BauGB § 22 (2) BauNVO		private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2) BauGB § 22 (2) BauNVO		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern -Graben-	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: -Bootslagercontainer- -Entsorgungseinrichtungen-	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB		Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
				Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

Text (Teil B)

1. ART DER NUTZUNG

1.1 Sondergebiet -Campingplatz- und Wochenendplatzgebiet-

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. 10 (1) BauNVO)
Das der Erholung dienende Sondergebiet -Camping- und Wochenendplatzgebiet- dient insbesondere der Unterbringung eines Camping- und Wochenendplatzgebietes. Das Camping- und Wochenendplatzgebiet wird in die Teilsondergebiete 1 bis 3 gegliedert.

1.1.1 Teilsondergebiet 1.1 (SO 1.1) -Campinghäuser-
Im Teilsondergebiet 1.1 sind zulässig
- Campinghäuser bis zu 50 m² Grundfläche zuzüglich 10 m² Terrasse

1.1.2 Teilsondergebiet 1.2 (SO 1.2) -Mobilheimplatz-
Im Teilsondergebiet 1.2 sind zulässig
- Mobilheime bis zu 25 m² Grundfläche

1.1.3 Teilsondergebiet 1.3 (SO 1.3) -Wohnmobilplatz-
Im Teilsondergebiet 1.3 sind zulässig
- Standflächen für Wohnmobile

1.2 Sondergebiet -Hafen-

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. 11 (2) BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet 2 (SO 2) -Hafen- dient insbesondere der Unterbringung eines Hafengebäudes. Im Sondergebiet 2 sind zulässig:

- Verwaltungs- und Versammlungsräume,
- Shank- und Speisewirtschaft inkl. Außengastronomie,
- Tourismusbüro,
- Sanitäreinrichtungen,
- Lagerräume.

2. ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) Satz 3, § 19 (5) Halbsatz 1 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf im Teilsondergebiet 1.1 -Campinghäuser- (SO 1.1) durch Nebenanlagen, Wege und Stellplätze um 1.200 m² überschritten werden.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet 2 -Hafen- (SO 2) durch Nebenanlagen, Wege und Stellplätze um 250 m² überschritten werden.

2.3 Die maximale Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (5) Halbsatz 2 BauNVO nicht überschritten werden. § 19 (4) BauNVO bleibt unberührt.

3. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das im gesamten Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist flächig zu versickern.

4. ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

4.1 Neuanpflanzung von Hecken

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- ist jeweils eine Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Neupflanzungen von Bäumen

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind 3 heimische standortgerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (3 x v) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahme

	Schutzstreifen an Gewässern (50 m)	§ 35	LNatSchG
	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz -Hochwasserrisikogebiet Flusshochwasser-		gem. Kapitel 6.5.1 LEP-VO 2021

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandener Baum ≥ 0,3 m und < 0,6 m
	entfallender Baum
	Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser
	Anpflanzen von Einzelbäumen gemäß Text (Teil B), Ziffer 4.2
	geplante Stellplätze
	E - Ladestation
	Erschließungsstraße

5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

Befestigte Freifläche

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.

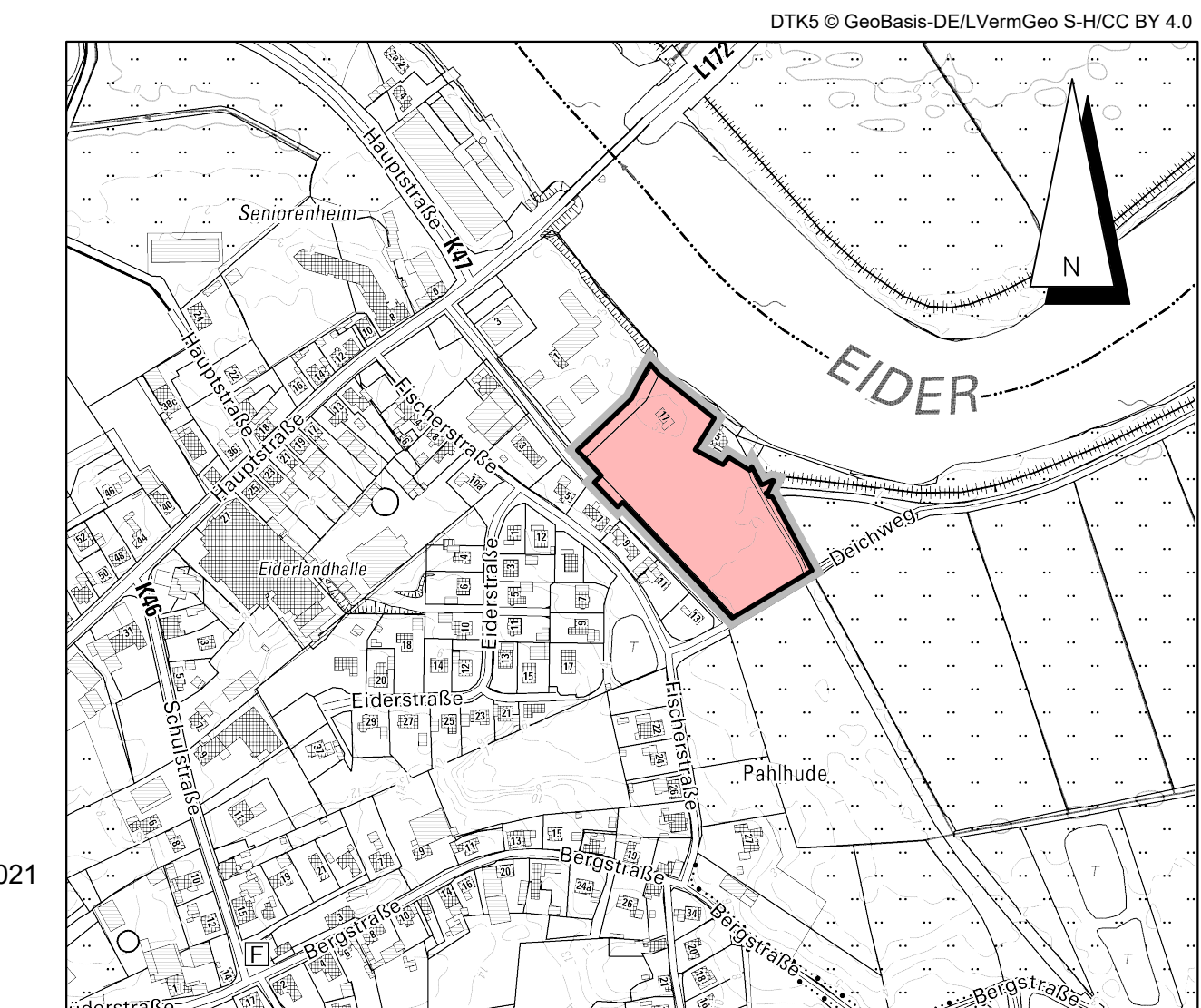
HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten

(§ 84 (1) Nr. 1 LBO)

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 (1) Nr. 1 der LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig der örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 5 des Textes (Teil B)) zu befestigten Freiflächen zuwiderhandelt.

Übersichtskarte



Stand: 23.10.2025

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Pahlen über den Bebauungsplan Nr. 14 „Eiderhafenpark Pahlen“

für das Gebiet

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

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

Planungsbüro
Philipp