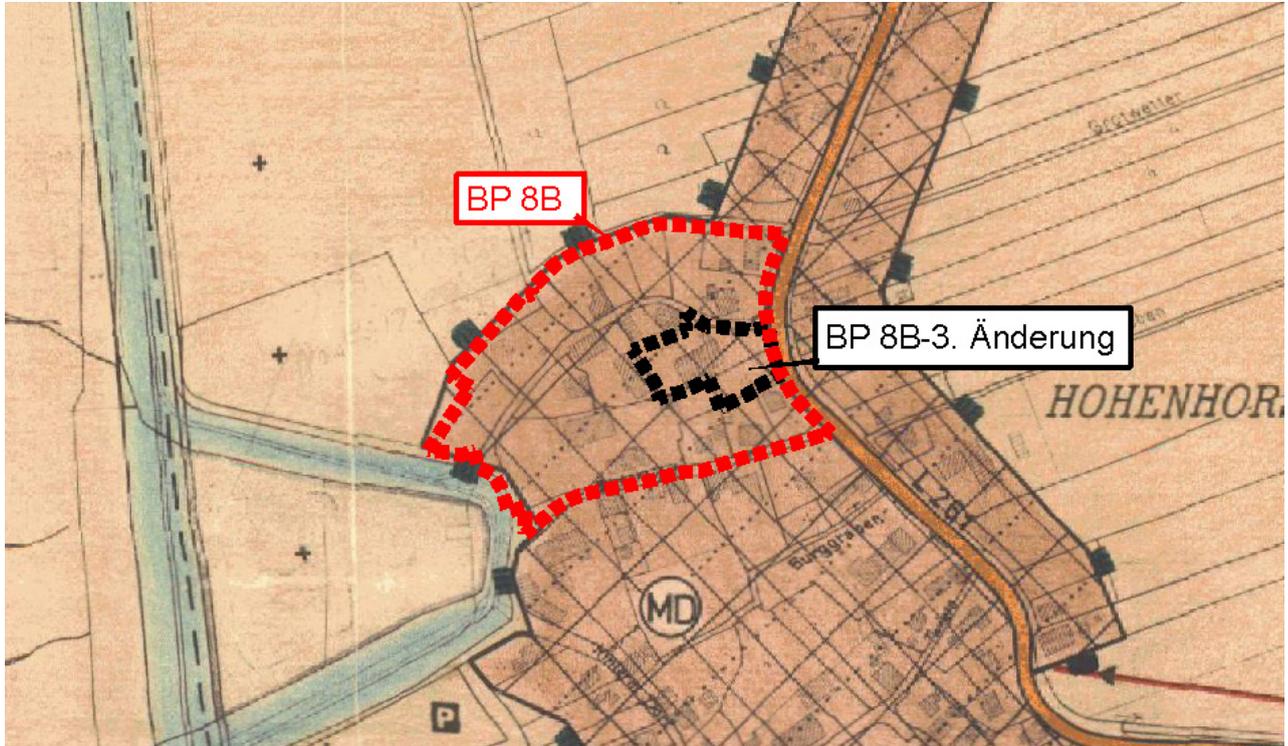


# GEMEINDE HASELAU



## BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8B

für das Gebiet "Achtern Schranke / Deichstraße"



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haselau mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8b und der 3. Änderung

**Bearbeitung:**

**Möller-Plan**

**Stadtplaner + Landschaftsarchitekten**

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet [www.moeller-plan.de](http://www.moeller-plan.de)

eMail [info@moeller-plan.de](mailto:info@moeller-plan.de)

### Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 8b der Gemeinde Haselau übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Amt Geest und Marsch Südholstein Fachbereich Bauen und Liegenschaften kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Bearbeitungsstand: 28. Februar 2024

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



## INHALTSVERZEICHNIS

### Begründung

1. Allgemeines .....	1
1.1 Rechtsgrundlagen .....	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB .....	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes .....	4
1.4 Übergeordnete und gemeindliche Planungen und Bindungen .....	5
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen .....	16
3. Städtebauliche Maßnahmen .....	16
4. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	17
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	17
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	17
4.1.2 öffentliche Verkehrsflächen - Fußgängerbereich .....	18
4.1.3 Gemeinschaftliche Stellplatzanlage .....	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	18
4.2.1 Grundflächenzahl .....	18
4.2.2 Aufhebung der Geschossflächenzahl (GFZ) .....	19
4.2.3 Baugrenzen .....	19
4.2.4 Höhe der baulichen Anlagen – Firsthöhe / Traufhöhe .....	19
4.2.5 Vollgeschosse .....	20
4.2.6 Bauweise .....	20
4.2.7 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen .....	21
5. Gestalterische Festsetzungen .....	21
5.1 Einleitung .....	21
5.2 PKW-Stellplätze .....	22
5.3 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden .....	22
6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr .....	23
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .....	23
8. Artenschutz .....	24
9. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	25
10. Kosten und Finanzierung .....	26
11. Flächenbilanzierung .....	27
12. Eigentumsverhältnisse .....	27

**BEGRÜNDUNG ZUR  
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8B DER  
GEMEINDE HASELAU**

**für das Gebiet "Achtern Schranken / Deichstraße"**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.**

**Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Gemeinde vorgenommene Abwägung wider.**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021 (GVOBl. Schl.-H. 2021, 1422) aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient eine Vermessung durch das Vermessungsbüro Felshart im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b umfasst die Flurstücke 21/2 und 32/1 der Flur 9 der Gemarkung Haselau.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haselau ist der Plangeltungsbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Anschluss an das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 8b regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Haselau. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Haselau beschloss am 30.11.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

**Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b. Bestehende Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8b werden, sofern sie nicht für das Verständnis der vorgenommenen Änderungen am bestehenden Bebauungsplan erforderlich sind, nicht noch einmal erläutert.**

## **1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen.

Es geht u.a. um die Umnutzung bereits bebauter Flächen, um die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen und um die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um einen Bereich im westlichen Teil der Gemeinde Haselau, der mit dem Gebäudekomplex des Jägerkrugs bebaut ist.

Westlich grenzen ehemals landwirtschaftlich genutzte Hallen an den Plangeltungsbereich an. Nördlich verläuft die Straße "Achtern Schranken", weiter nördlich befinden sich Wohngrundstücke. Östlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Hohenhorster Chaussee bzw. die Straße "Neuer Weg". Südlich bzw. südwestlich grenzen Wohngrundstücke an.

## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b der Gemeinde Haselau

---

Die Gemeinde möchte im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b die Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude schaffen. Der vorhandene Gebäudekomplex des Jägerkrugs soll dazu perspektivisch abgebrochen und auf dem Grundstück sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser errichtet werden. Es handelt sich demnach um eine Umnutzung eines bereits bebauten Grundstücks sowie um eine Nachverdichtung für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b beträgt ca. 2.975 m<sup>2</sup>. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b fällt unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>).

Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewandt werden, „...wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich ist Wohnen und andere in § 4 BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von der Versorgung dienenden Läden, Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Diese Nutzungen sind weder im Bundes- noch im Landes-UVP-Gesetz als UVP-pflichtige Nutzungen aufgeführt. Auch die Pflicht zur Durchführung einer Einzelfallprüfung nach UVP-Recht besteht nicht. Dieses Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren greift hier also nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, „...wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Anhaltspunkte liegen hier ebenfalls nicht vor.

Die Innenentwicklung dient insbesondere dem neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen Schutzgut „Fläche“, da für die bauliche Entwicklung keine zusätzliche Fläche außerhalb des Siedlungszusammenhanges in Anspruch genommen wird.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b anwendbar.

### **1.3 Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Haselau und ist mit dem Gebäudekomplex des Jägerkrugs bebaut. Dabei handelt es sich um eine Gastwirtschaft, die perspektivisch betrachtet zur Errichtung zusätzlicher Wohnhäuser abgebrochen werden soll.

Westlich grenzen landwirtschaftliche Hallen an den Plangeltungsbereich an. Nördlich verläuft die Straße "Achtern Schranken", weiter nördlich befinden sich Wohngrundstücke. Östlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Hohenhorster Chausse bzw. die Straße "Neuer Weg". Südlich bzw. südwestlich grenzen Wohngrundstücke an.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 2.975 m<sup>2</sup>.

#### 1.4 Übergeordnete und gemeindliche Planungen und Bindungen

Nach dem **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021** befindet sich die Gemeinde Haselau innerhalb des 10km-Umkreis um das Mittelzentrum Wedel sowie im Ordnungsraum Hamburg. Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung liegt nicht innerhalb des 10 km – Umkreises. Das Vorhabengebiet liegt darüber hinaus in einem Entwicklungsbereich für Tourismus und Erholung und einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben. Dieser Vorgabe entspricht die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b aufgrund folgender, von der Gemeinde verfolgten, Ziele:

- Umnutzung und Nachverdichtung eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches
- Zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.

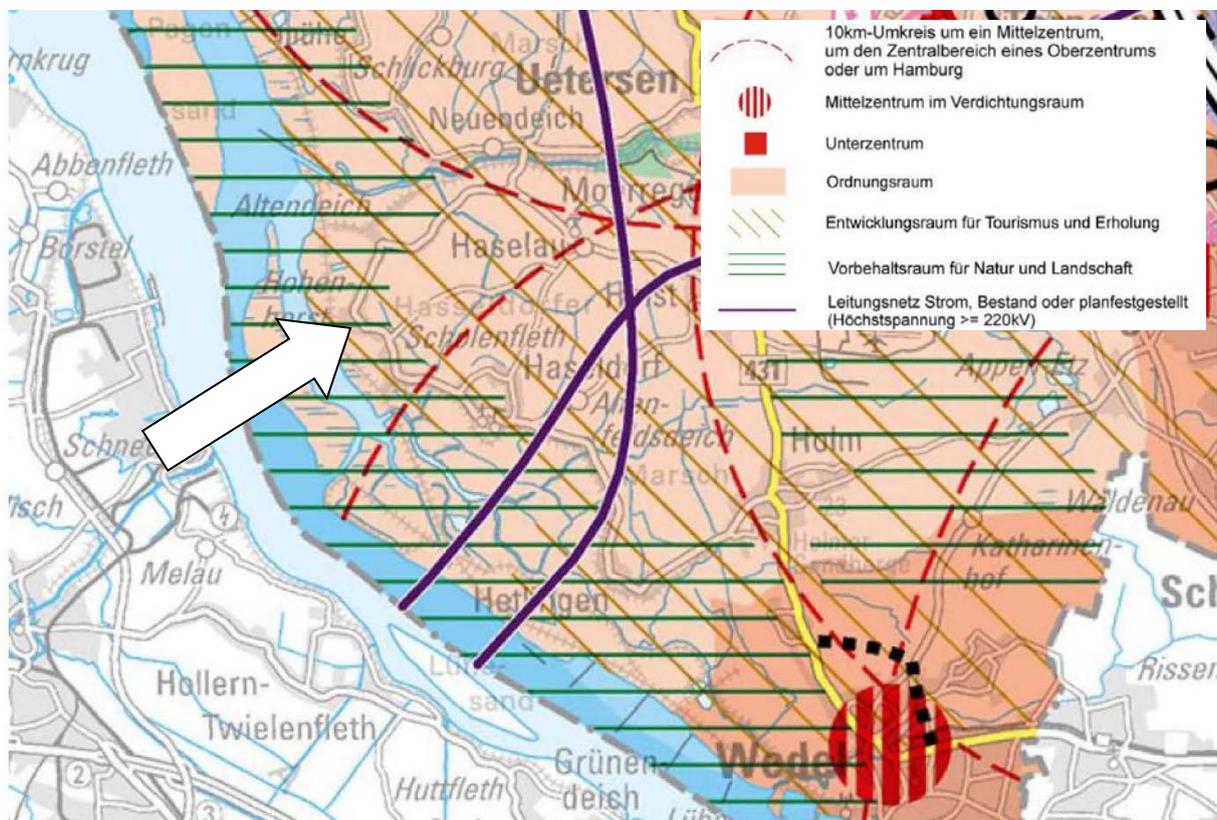
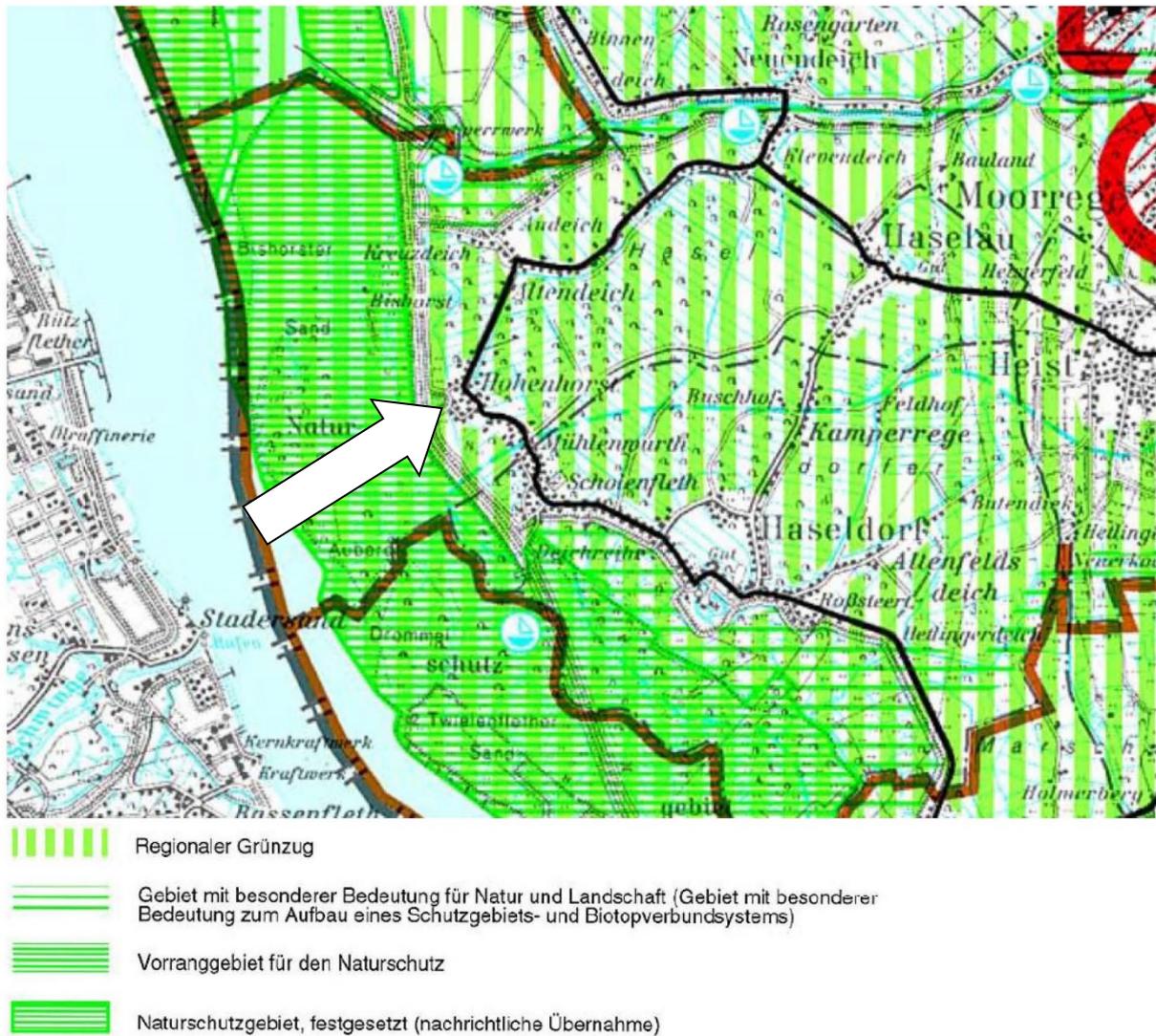


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b der Gemeinde Haselau

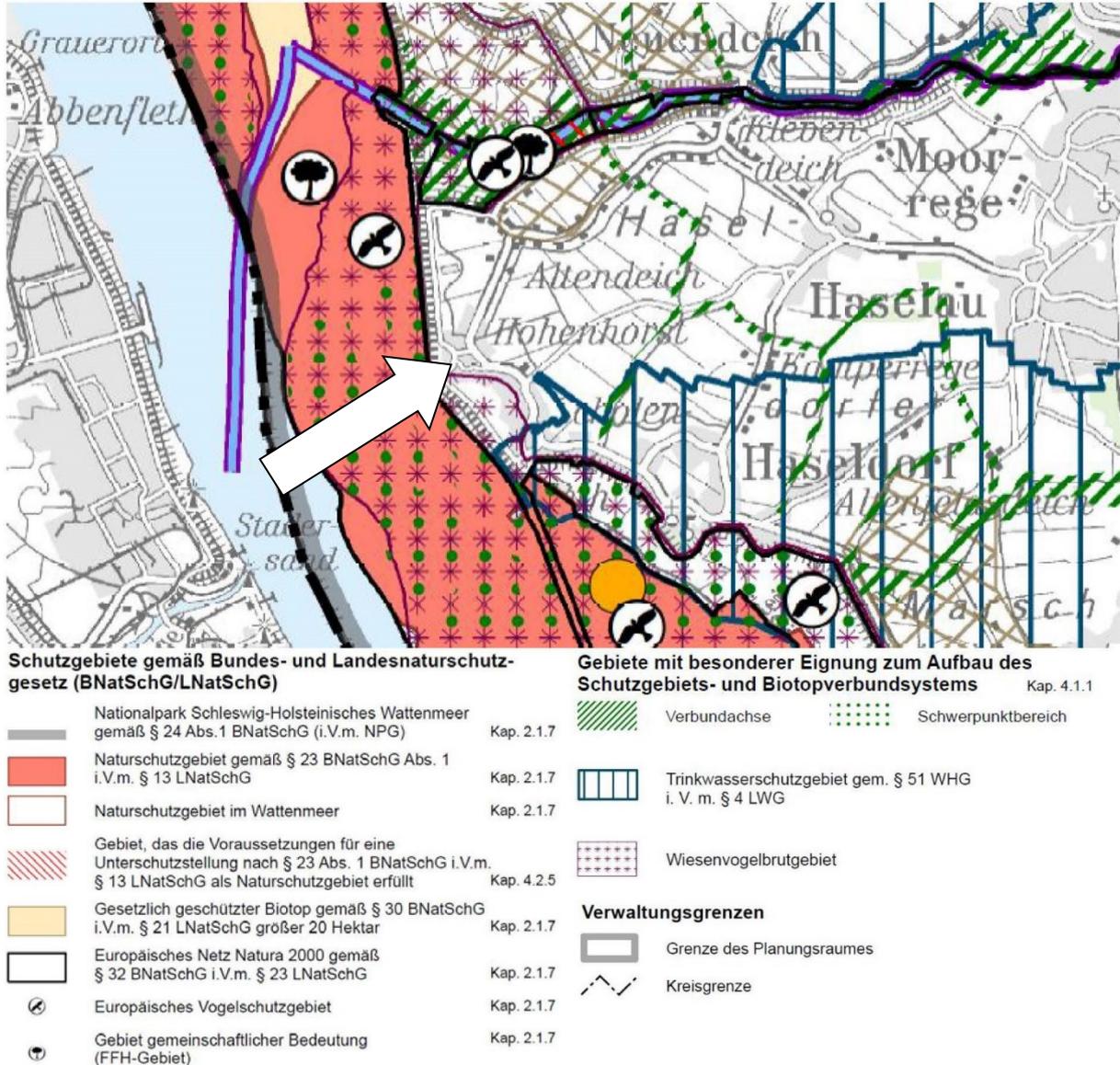
Der **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd** (1998) sieht keine Bindungen für den Plangeltungsbereich vor. Von der großflächigen Darstellung eines regionalen Grünzuges sowie von Naturschutzgebieten ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b ausgenommen.



**Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I**

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b der  
Gemeinde Haselau

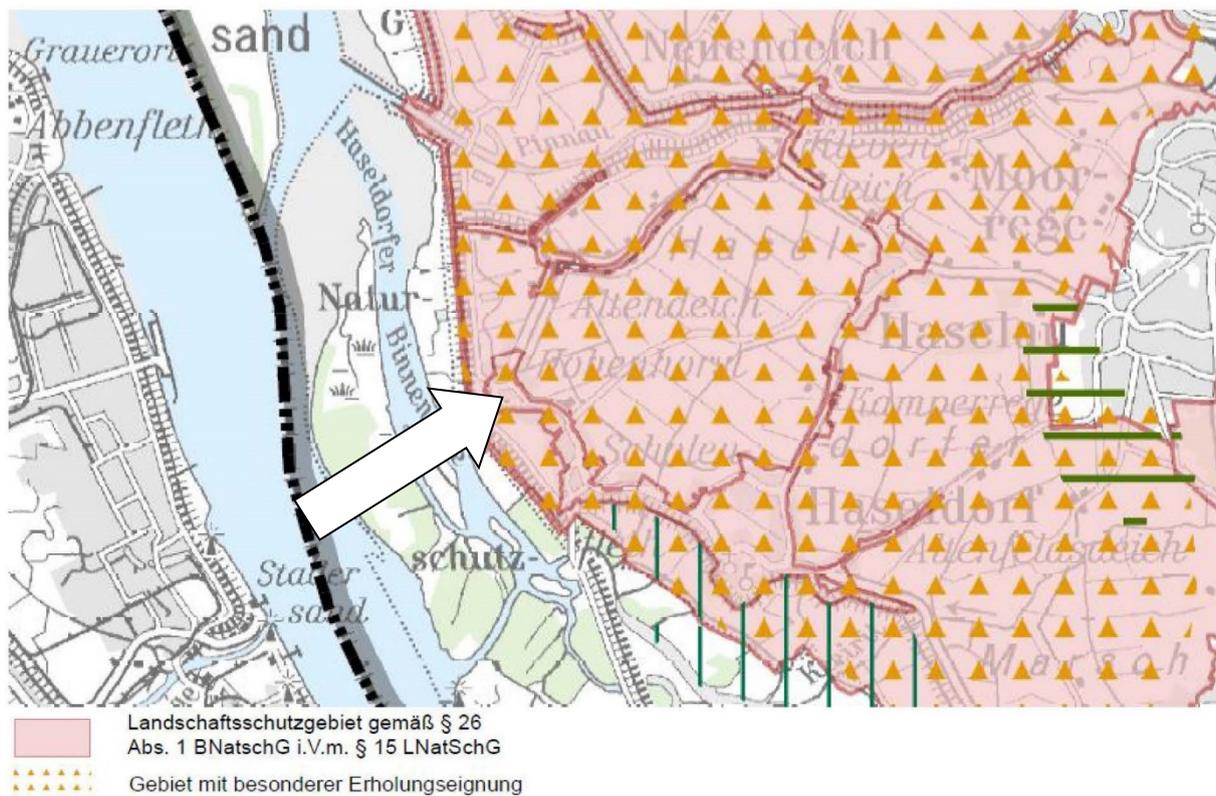
Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – **Karte 1** sieht keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Wiesenbrutvogelgebiet.



**Abbildung 3** Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Karte 1

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – **Karte 2** sieht bis auf die Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes keine Bindungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes basiert auf der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in Kreis Pinneberg, die in diesem Bereich durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung 04 "Pinneberger Elbmarschen" ersetzt wurde. Der Plangeltungsbereich liegt nicht im Schutzgebiet dieser Verordnung.



**Abbildung 4** Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Karte 2



## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b der Gemeinde Haselau

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Bereich mit **geringer Überflutungswahrscheinlichkeit** (zweihundertjähriges Überschwemmungsereignis – HW200 in einem Extremszenario in ausreichend geschützten Bereichen). Dabei handelt es sich größtenteils um den östlichen Bereich des Bebauungsplanes (Teilfläche WA2), der zur Errichtung der PKW-Stellplatzanlage vorgesehen ist. Gemäß Hochwassergefahrenkarte sind Überflutungen von ca. 0,20 bis maximal 1,00 m möglich.

Dennoch wird auf das Wasserhaushaltsgesetz (Stand 31.07.2009, zuletzt geändert am 04.01.2023) hingewiesen. In Überschwemmungsgebieten sowie in weiteren Risikogebieten sind danach in Neubaugebieten Ölheizungen generell unzulässig, sofern andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).



Abbildung 6 Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte HW200 Schleswig-Holstein

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b der  
Gemeinde Haselau

---

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines **archäologischen Interessengebietes**.

Es wird daher auf § 15 DSchG verwiesen: "Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit."

Aufgrund der Lage des Plangeltungsbereiches innerhalb eines archäologischen Interessengebietes wird dieser Hinweis in den Planteil B aufgenommen.



Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Archäologischen Atlas des Landes Schleswig-Holstein

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b der  
Gemeinde Haselau

---

Der gemeinsame **Flächennutzungsplan** der Gemeinden Haselau und Haseldorf stellt das Gebiet als Dorfgebiet (MD) dar. Damit entspricht die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8b nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes.

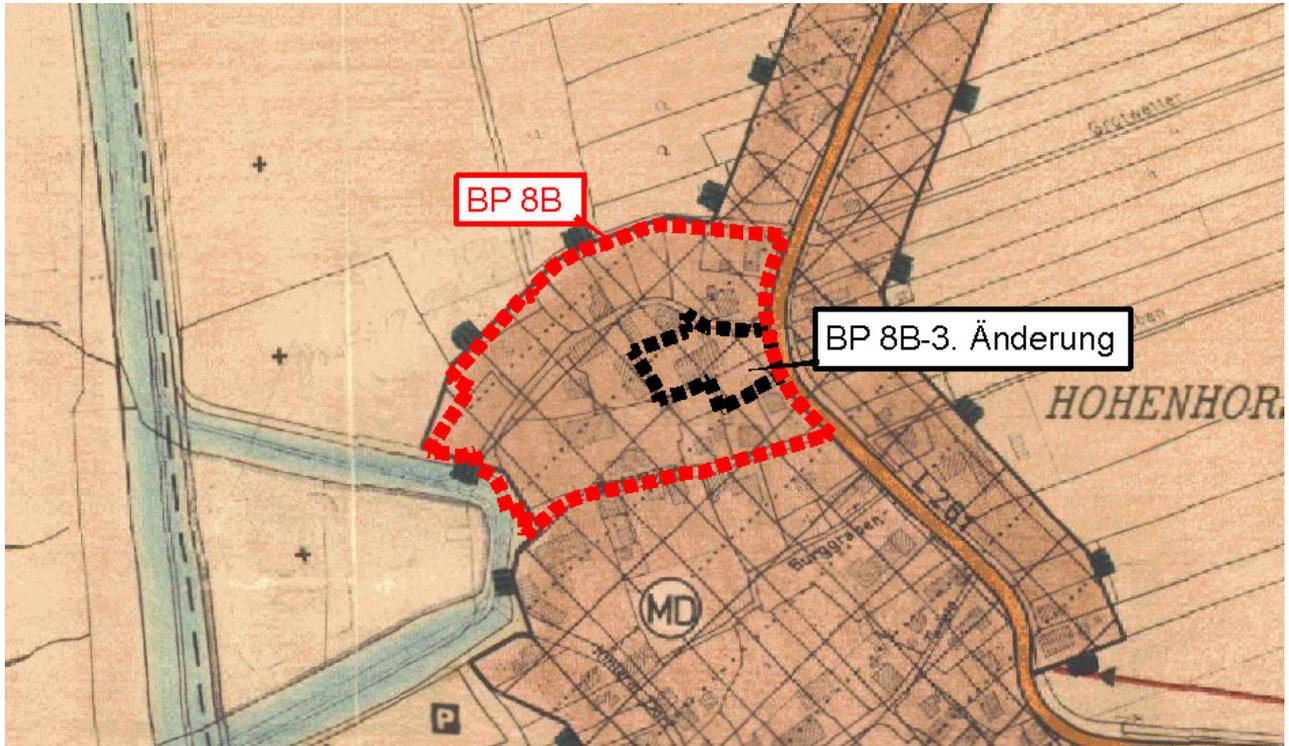


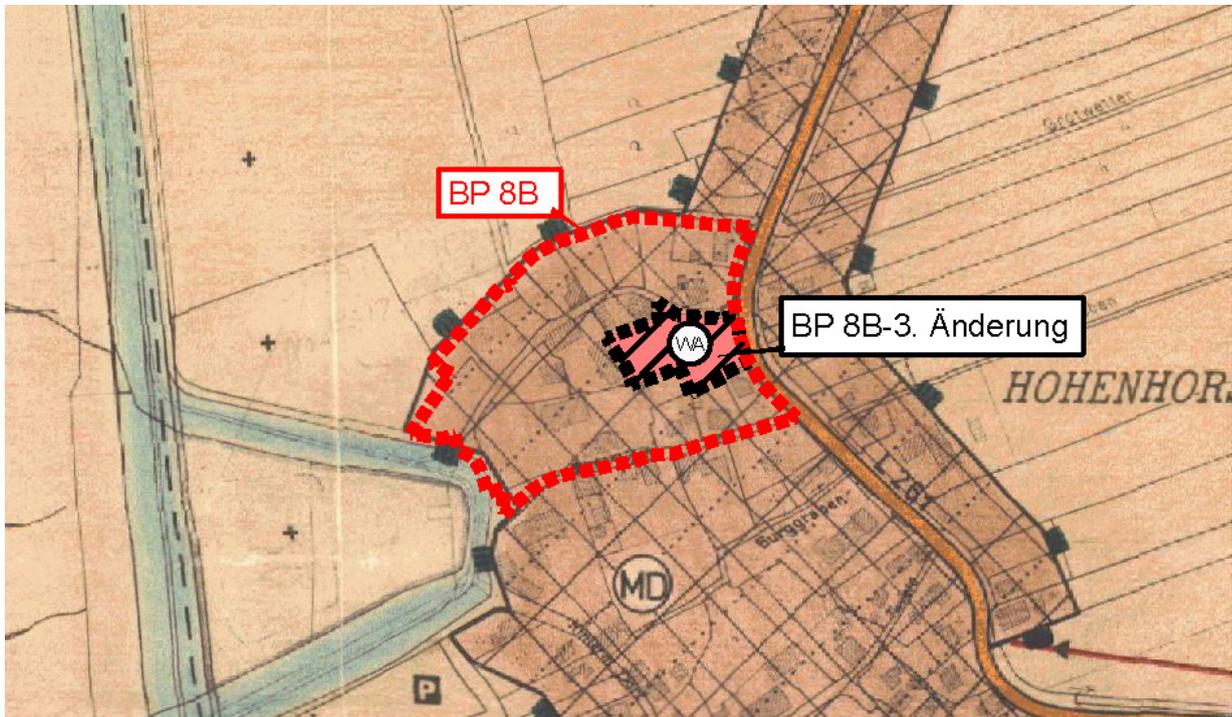
Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Haselau  
und Haseldorf

## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b der Gemeinde Haselau

---

Im Rahmen der Konkretisierung durch das Bauleitverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b plant die Gemeinde Haselau die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt (§ 13a Abs. 2 BauGB).



**Abbildung 9 - Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Haselau und Haseldorf mit Darstellung der Anpassung durch Berichtigung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b**

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b der  
Gemeinde Haselau

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Haselau – Entwicklungskonzept stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Darüber hinaus ist die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, Hecken (Knicks) an Straßen, öffentlichen Plätzen, im Privatbereich, Dach- und Fassadenbegrünung dargestellt. Bei dem Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b handelt es sich um eine Fläche, welche bereits überwiegend bebaut ist. An Nebenanlagen sind die mit Gehwegplatten befestigten Grundstückszufahrten, gepflasterte PKW-Stellplätze, sowie Lager- und Fahrflächen vorhanden. Die Freiflächen werden als Gartenland genutzt. Im Übrigen sind die nicht versiegelten Flächen mit Rasen bedeckt. Die Versiegelung wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b gegenüber der bestehenden Situation reduziert. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Freiflächen bepflanzt und gärtnerisch genutzt. Dadurch entspricht die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b im Wesentlichen den Zielen des Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplanes.

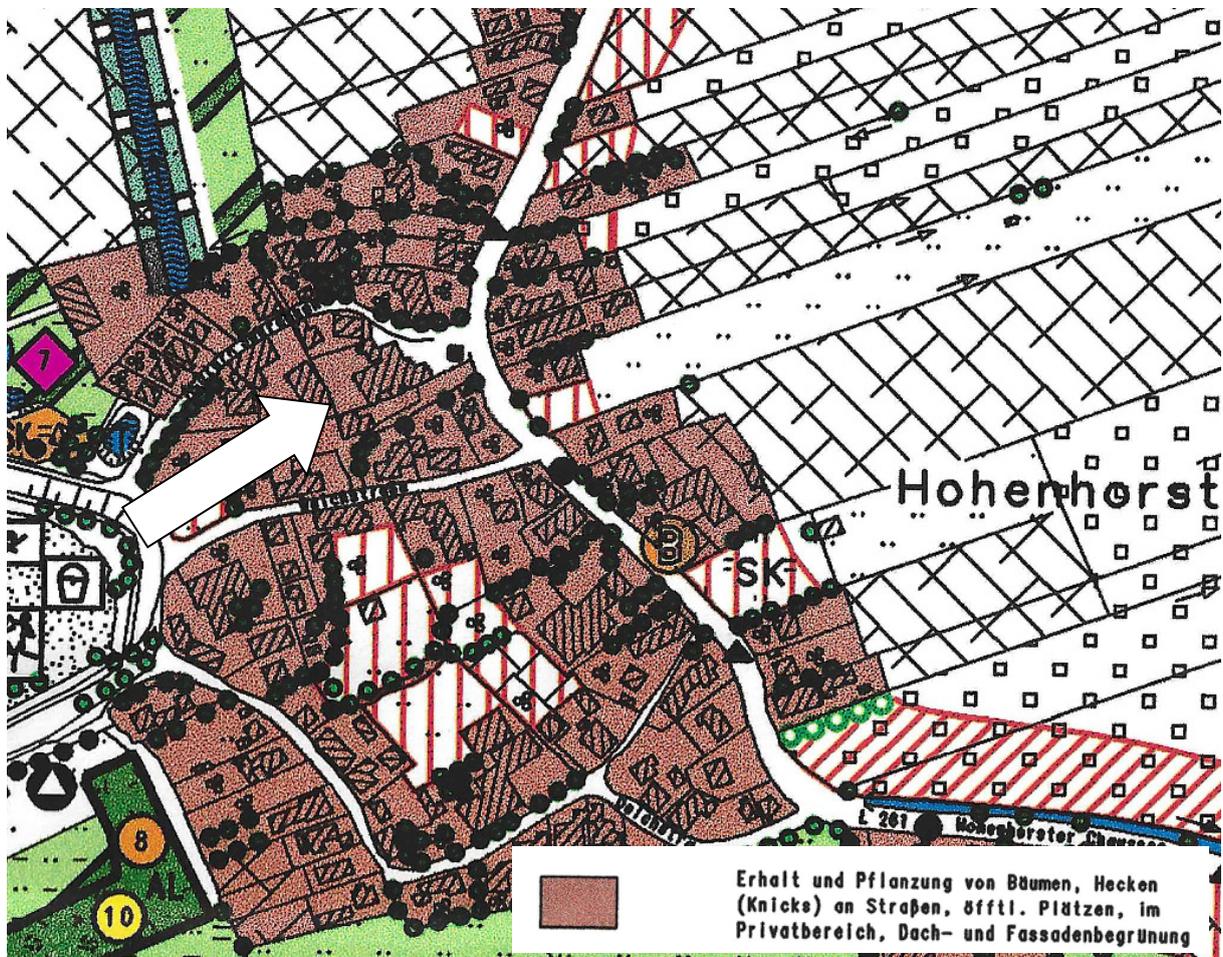


Abbildung 10 - Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Gemeinde  
Haselau

## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b der Gemeinde Haselau

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Haselau gilt die **Ortsgestaltungssatzung** vom 29.09.2010 sowie die 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung vom 21.05.2021. Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Gebäude vorhanden, die als ortsbildprägend eingestuft sind.

Für Neubauten, ausgenommen landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude gilt Abschnitt II der Satzung. Für die Gestaltung von Werbeanlagen gilt Abschnitt VII.

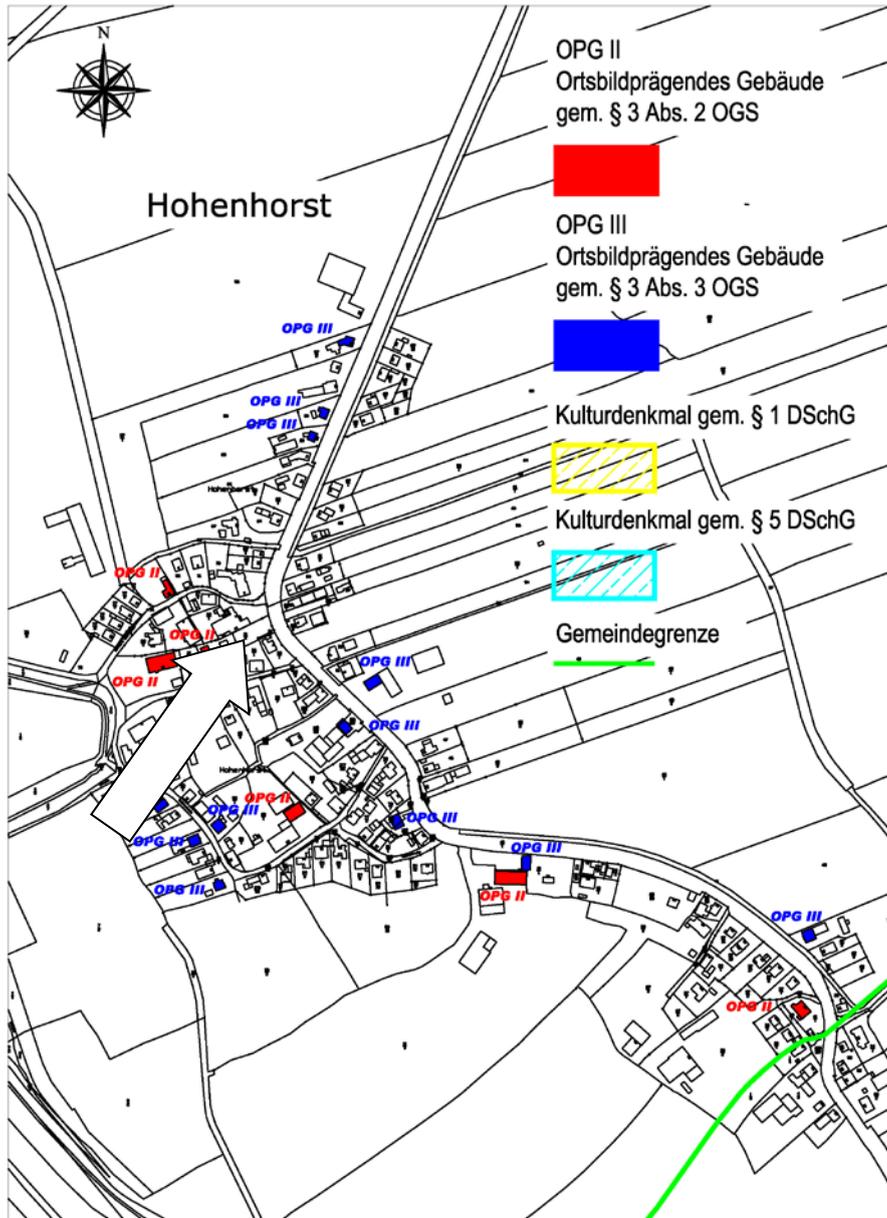


Abbildung 11 – Ausschnitt aus der Anlage zur Ortsgestaltungssatzung vom 29.09.2010 (Ortsteil Hohenhorst)

## **2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen**

Der Bebauungsplan Nr. 8b wurde im Jahr 1990 rechtskräftig. Mittlerweile wurde der Bebauungsplan in Teilflächen bereits 2-mal geändert.

Die Gemeinde Haselau beabsichtigt im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b das bestehende Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Darüber hinaus sollen durch die Anpassung der Baugrenzen und Überprüfung der Festsetzungen die Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher Wohngebäude geschaffen werden. Das bestehende Gasthaus Jägerkrug wird dazu perspektivisch rückgebaut.

Es handelt sich demnach um eine Umnutzung und um eine Nachverdichtung eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches. Dies wird vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklung im Hamburger Umland und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs für sinnvoll und notwendig erachtet.

Ziele der Planaufstellung sind:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet
- Änderung der Baugrenzen,
- Anpassungen der Festsetzungen.

## **3. Städtebauliche Maßnahmen**

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen erfolgt durch die Änderung des Dorfgebietes (MD) in ein allgemeines Wohngebiet. Die Zufahrt zu den geplanten Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern erfolgt über die Straße "Achtern Schranken" bzw. die Hohenhorster Chaussee / Neuer Weg (L261).

Im östlichen Bereich der Teilfläche WA2 ist die Herstellung einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage für PKWs vorgesehen.

Ein Teilbereich des Flurstücks 32/1 ist im nördlichen Teil an der Straße "Achtern Schranken" mit dem Gehweg bebaut. Dieser Bereich wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche – Fußgängerbereich festgesetzt.

## **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b nur die Anlagen für gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke als zulässig festgesetzt. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie Anlagen für kirchliche Zwecke sind aufgrund des dadurch zu erwartenden Verkehrsaufkommens solcher Anlagen nicht zulässig.

Die Gemeinde Haselau beabsichtigt eine gezielte Planung und Steuerung der Ansiedlung von kulturellen Einrichtungen, insbesondere von Schulen zur Konzentration im Ortszentrum. Grund ist die verkehrliche Situation vor Schulen und die Lage innerhalb der Gemeinde (Einzugsgebiete). Daher sind Anlagen für kulturelle Zwecke zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Plangeltungsbereich ebenfalls unzulässig.

Darüber hinaus sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier ebenfalls aufgrund der für derartige Betriebe unzureichenden verkehrlichen Anbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens unzulässig.

Diese Festsetzung entspricht der umliegenden und der geplanten Nutzung. Der Plangeltungsbereich ist größtenteils umgeben von Einfamilien-, teilweise Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

#### **4.1.2 öffentliche Verkehrsflächen - Fußgängerbereich**

Im südlichen Bereich der Straße "Achtern Schranken" verläuft ein öffentlicher Fußweg teilweise auf dem Flurstück 32/1 und somit auf einem privaten Grundstück.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche – Fußgängerbereich. Der Gehweg wird somit im Bebauungsplan gesichert.

#### **4.1.3 Gemeinschaftliche Stellplatzanlage**

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die Errichtung einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage mit insgesamt 20 PKW-Stellplätzen für die Bewohner und Besucher der Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Geplant ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 10 Wohneinheiten. Damit stehen den 10 Wohneinheiten rechnerisch 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit zur Verfügung.

Die Fahrgassen der Stellplatzanlagen sind mit 6,00 m ausreichend dimensioniert, so dass bei einer Stellplatzbreite von 2,50 m ein rückwärtiges Ausparken möglich ist.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8b beträgt 0,4. Im Rahmen der 3. Änderung soll die Grundflächenzahl innerhalb der Teilflächen WA1 und WA2 nicht angepasst werden. Damit ist gewährleistet, dass die geplante Nutzung realisiert werden. Angesichts der zentralen Lage des Plangeltungsbereiches innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches der Gemeinde Haselau erscheint die GRZ auch angemessen.

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan richten sich nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977/86. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (1977) werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO(1977) nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Die aktuell gültige Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 2017 sieht in § 19 Abs. 4 die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Gebäudegrundfläche für Nebenanlagen um bis zu 50% vor. Das ist erforderlich, um die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken unterbringen zu können.

#### **4.2.2 Aufhebung der Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8b beträgt 0,5. Diese Geschossflächenzahl entfällt im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches.

Durch die Festsetzung der GRZ, der maximal zulässigen Firsthöhe, sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend festgelegt.

#### **4.2.3 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8b orientierten sich eng an der bestehenden Bebauung. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die Nutzbarkeit des Grundstückes erhöht und die Baugrenzen so geändert werden, dass sinnvolle Erweiterungen möglich sind.

Der Abstand der Baugrenze beträgt im nördlichen Teil 3 m bis zum öffentlichen Fußweg. Im nordwestlichen, westlichen und südlichen Teil wurde die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Grenze des Plangeltungsbereiches (Flurstücksgrenzen) festgesetzt. Im östlichen Bereich wurde die Baugrenze in einem Abstand von 16 m ab der Flurstücksgrenze festgesetzt.

Bei dem Abstand von 3,00 m handelt es sich gemäß Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH) um einen Regelabstand von Gebäuden. Nach § 6 der LBO-SH können je nach Gebäudetyp und –höhe größere Abstandsflächen erforderlich sein.

#### **4.2.4 Höhe der baulichen Anlagen – Firsthöhe / Traufhöhe**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8b setzt in Teilbereichen eine Firsthöhe von 11,00m fest. In Teilbereichen wird keine Firsthöhe festgesetzt und auf die Ortsgestaltungssatzung verwiesen.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b erfolgt für den Teilbereich WA1 die Festsetzung der Firsthöhen auf 10,50 m. Innerhalb dieser Teilfläche ist die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern geplant.

Innerhalb der Teilfläche WA2 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Firsthöhe wird daher mit 11,50 m festgesetzt.

Aufgrund unterschiedlicher Geländehöhen wurden zwei verschiedene Höhenbezugspunkte für die beiden Teilflächen WA1 und WA2 festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Teilfläche WA1 ist ein Unterflurhydrant an der Straße "Achtern Schranken". Die Höhe des Unterflurhydranten beträgt ca. 2,81 m DHHN.

Der Höhenbezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Teilfläche WA2 ist ein Unterflurhydrant an der Straße "Neuer Weg". Die Höhe des Unterflurhydranten beträgt ca. 1,28 m DHHN.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

#### **4.2.5 Vollgeschosse**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 8b setzt eine eingeschossige und teilweise zweigeschossige Bebauung fest. Die textliche Festsetzung Nr. 2 besagt: "Dachgeschossaufbauten sind als zweites Vollgeschoss zulässig." Diese Festsetzung bleibt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b bestehen.

#### **4.2.6 Bauweise**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 8b setzt eine offene Bauweise – nur Einzelhäuser fest.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b will die Gemeinde die Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern im westlichen Teil (Teilfläche WA1) sowie von Mehrfamilienhäusern im östlichen Teil (Teilfläche WA2) schaffen.

Innerhalb der Teilfläche WA1 wird eine offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen der umliegenden und der geplanten Nutzung.

Innerhalb der Teilfläche WA2 wird eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht hier der oben genannten offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) mit dem Unterschied, dass Gebäudelängen nur bis zu 25m Gesamtlänge zulässig sind. Dadurch wird die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig.

#### **4.2.7 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8b richtet sich die Zulässigkeit von Nebengebäuden nach der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977/86. Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Beschränkung auf Nebengebäude sieht jedoch die Baunutzungsverordnung (auch nicht aus dem Jahr 1977/86) nicht vor. Im Rahmen der 3. Änderung wird die aktuell gültige Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023, angewandt.

Aufgrund der geplanten Nebenanlagen, PKW-Stellplätze und Zuwegungen sowie der zentralen Lage des Plangeltungsbereiches in Haselau wird die Zulässigkeit dieser Anlagen nicht beschränkt. Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind deshalb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5. Gestalterische Festsetzungen**

### **5.1 Einleitung**

Die Gemeinde Haselau verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung aus dem Jahr 2010 sowie die 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung vom 21.05.2021. Die Gemeinde verzichtet im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes daher auf gestalterische Vorgaben, da die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung auch für den Bebauungsplan 8b verbindlich sind.

Lediglich Vorgaben zur Anzahl der PKW-Stellplätze je Wohneinheit sollen geregelt werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden getroffen.

## **5.2 PKW-Stellplätze**

Die Gemeinde will sicherstellen, dass eine ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken hergestellt wird. Gleichzeitig soll das Ortsbild nicht durch eine große Anzahl am Straßenrand der Straßen "Achtern Schranken" bzw. "Neuer Weg" parkender Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Aus dem Grund wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

## **5.3 Höhe der Erdgeschossfertigungsböden**

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern, von der Kanalisation oder von Entwässerungseinrichtungen aufgenommen werden können. Darüber hinaus befindet sich der Plangeltungsbereich teilweise in einem Bereich mit geringer Überflutungswahrscheinlichkeit (zweihundertjähriges Überschwemmungsereignis – HW200 in einem Extremszenario in ausreichend geschützten Bereichen). Gemäß Hochwassergefahrenkarte sind Überflutungen von ca. 0,20 bis maximal 1,00 m (teilweise im Bereich der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage) möglich.

Um die geplanten Wohnhäuser innerhalb der Teilfläche WA1 vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird festgesetzt, den Erdgeschossfußboden in den allgemeinen Wohngebieten 0,50 m über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.

Um die geplanten Wohnhäuser innerhalb der Teilfläche WA2 vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregen- oder Überflutungsereignis zu schützen, wird festgesetzt, den Erdgeschossfußboden in den allgemeinen Wohngebieten 1,00 m über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.

## 6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die verkehrliche sowie die fußläufige Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die Straße "Achtern Schranken" bzw. die Hohenhorster Chaussee / Neuer Weg (L261).

In fußläufiger Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Hohenhorst Twiete. Dort verkehren die Buslinien 589 und 6675 in Richtung Uetersen – Wedel. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

## 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Strom-, Wasser- und ggf. Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Straße "Achtern Schranken" bzw. "Neuer Weg". Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird nicht verbindlich vorgeschrieben. Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan engen die Möglichkeit dieser Nutzung auch nicht ein. **Gasleitungen** sind vorhanden, so dass bei Bedarf daran angeschlossen werden kann. Hinweis: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) befindet sich derzeit im parlamentarischen Änderungsverfahren. Der vom Bundestag verabschiedete Entwurf sieht vor, dass ab 01.01.2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss.

**Trinkwasser** wird durch die Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch geliefert. Es liegen bereits Leitungen innerhalb der Straße "Achtern Schranken" bzw. "Neuer Weg", an die angeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für das **Telekommunikationsnetz**, hier Deutsche Telekom AG sowie der Zweckverband Breitband Marsch und Geest.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Standorte für die Müllbehälter sind an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Müllbehälter sind zur Abholung an der Straße "Achtern Schranken" bzw. "Neuer Weg" (L 261) zu platzieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb der Straße "Achtern Schranken" bzw. "Neuer Weg".

Die Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** erfolgt ebenfalls über die bereits vorhandenen Leitungen innerhalb der Straße "Achtern Schranken" bzw. "Neuer Weg". Da die Flächenversiegelungen nach der Umstrukturierung geringer sein werden als im jetzigen Zustand, sind weitergehende Untersuchungen dazu nicht erforderlich.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten in der näheren Umgebung. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 wird für ein durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet mit 1-geschossiger Bebauung eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Damit ist die Löschwasserversorgung grundsätzlich sichergestellt.

## 8. Artenschutz

Bei dem Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b handelt es sich um eine Fläche, welche bereits mit einem überwiegend gewerblich genutzten Gebäudekomplex (Gasthaus Jägerkrug) bebaut ist.

An Nebenanlagen sind die mit Gehwegplatten befestigten Grundstückszufahrten, gepflasterte PKW-Stellplätze, sowie Lager- und Fahrflächen vorhanden. Die Freiflächen werden als Gartenland genutzt. Im Übrigen sind die nicht versiegelten Flächen mit Rasen bedeckt. Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzenarten ergaben sich nicht.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist zu klein, um als Nahrungshabitat von Fledermäusen eine Rolle zu spielen.

Spalten oder Hohlräume in der Fassade der Gebäude sowie Verstecke innerhalb der Gebäude, die als Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Tagesverstecke dienen könnten, können nicht ausgeschlossen werden. Wenn diese Gebäude abgebrochen werden, ist vorab eine fachkundige Einschätzung einzuholen. Gehölze mit einem Stammumfang, bei dem mit Fledermausquartieren zu rechnen ist, sind nicht vorhanden.

Die Laubbäume, Gartenziergehölze und die vorhandenen Hecken werden Brutvögel beheimaten. Derartige Nistmöglichkeiten gibt es auch in der Umgebung des Plangeltungsbereiches. Sollten während der späteren Baumaßnahmen hier vorübergehend keine Vögel brüten können oder wollen, gibt es ausreichend

Ausweichmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangeltungsbereiches und der dadurch fehlenden Fluchtdistanz nicht zu erwarten. Zum Schutz der Brutvögel wird auf die Einhaltung der Rodungsfrist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 28/29. Februar des Folgejahres) verwiesen.

Es gibt auch keine Hinweise auf das Vorkommen anderer streng geschützter Arten.

Da nach vorliegenden Erkenntnissen nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen ist, wurde auf einen gesondert erstellten artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.

## **9. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8b im Bereich der allgemeinen Wohngebiete in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der örtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Die Ausrichtung der Gebäude kann in Richtung Süden bzw. Südwesten erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Gartengestaltungen mit Kunstrasen, Stein- oder Schotterschüttungen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5

BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m<sup>2</sup>. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz). Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.

## **10. Kosten und Finanzierung**

Die Planbegünstigten tragen die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Da es sich um ein bestehendes Dorfgebiet handelt, welches bereits mit Gebäuden bebaut und technisch erschlossen ist, entstehen der Gemeinde Haselau keine Infrastrukturfolgekosten.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Pinneberg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Gemeinde Haselau entstehen dadurch keine Kosten.

Technische Folgekosten entstehen für die Gemeinde nur insoweit, wie die Unterhaltung der Anlagen kommunale Aufgabe ist. Die Erschließungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken gehören nicht dazu.

## 11. Flächenbilanzierung

<b>Flächennutzungen im Plangeltungsbereich</b>	
<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	2.924
öffentlicher Gehweg	33
<b>Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches</b>	<b>2.957</b>

## 12. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.03.2024 gebilligt.

Haselau, den .....

**Der Bürgermeister**