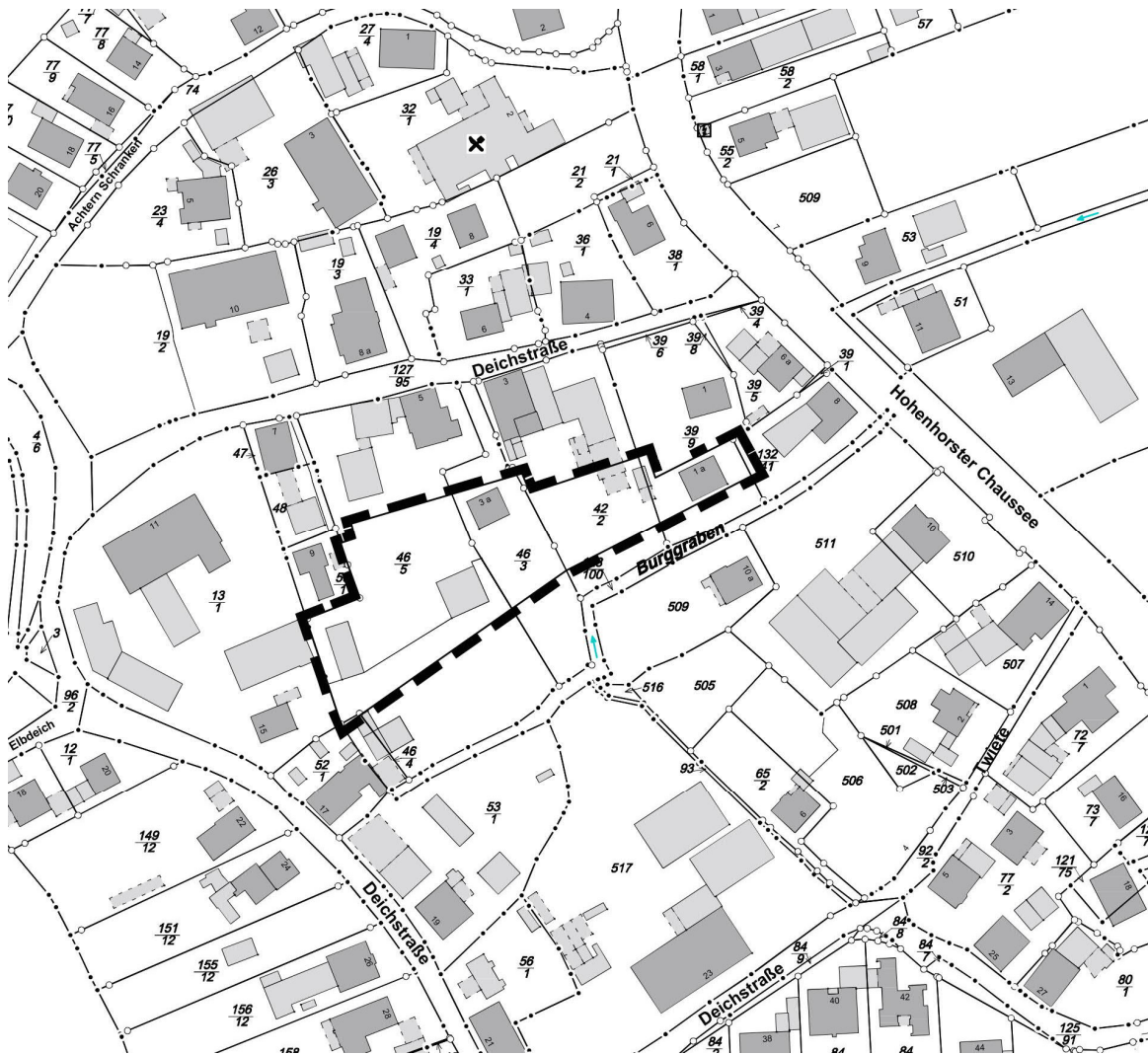


Gemeinde Haselau (Kreis Pinneberg)



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A

- Deichstraße - Hohenhorster Chaussee -

Gemeinde Haselau**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A**

für das Gebiet westlich der Bebauung „Hohenhorster-Chaussee“ südlich und östlich der Bebauung „Deichstraße“ sowie nördlich des Burggrabens

Auftraggeber:

Gemeinde Haselau
Amt Geest und Marsch Südholstein
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Auftragnehmer:

dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann
Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiterinnen:

Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Dipl.-Ing. Dorle Danne

TÖB - Beteiligung	Beteiligung d. Öff.	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§§ 13 a (2) i.V.m. 4 (2)	§§ 13 a (2) i.V.m. 3 (2)		

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	5
2.1	Planungsziel und Verfahren	5
2.2	Planungsanlass	5
2.3	Überprüfung der Festsetzung Dorfgebiet	6
3	Rechtlicher Planungsrahmen	7
3.1	Städtebaupolitik des Bundes	7
3.2	Landesentwicklungsplan (LEP)	7
3.3	Regionalplan	7
3.4	Landschaftsrahmenplan	8
3.5	Flächennutzungsplan	9
3.6	Bebauungsplan	9
3.7	Beschleunigtes Verfahren	10
3.8	Prüfung der Umweltverträglichkeit	11
3.9	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
4	Städtebauliche Festsetzungen	12
5	Natur und Landschaft	14
6	Äußere Gestaltung gem. § 84 LBO (SH)	15
7	Ver- und Entsorgung	15
8	Boden	15
9	Verkehrliche Erschließung	16
10	Altlasten und Altablagerungen	16
11	Denkmalschutz	16
12	Kosten	18

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 A liegt im südwestlichen Gemeindegebiet von Haselau im Ortsteil Hohenhorst. Er umfasst eine Teilfläche nordwestlich des Burggrabens im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 A vom 28. Mai 1991. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 A vom 12. Dezember 2001 bezieht sich auf einen Bereich im Südosten und berührt nicht die 2. Änderung. Mit dem Bebauungsplan sollten die gewachsenen städtebaulichen Räume erhalten, der dörfliche Charakter gesichert und behutsame bauliche Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des ortstypischen Bildes geschaffen werden.

Der Ursprungsplan erstreckt sich nahezu über den gesamten historischen Ortskern von Hohenhorst, umgeben von dem Straßenring Achtern Schranken, Deichstraße und Hohenhorster Chaussee. Hier befindet sich dörfliche Bebauung mit Einfamilienhäuser und landwirtschaftlichen Hofstätten. Im inneren Bereich verläuft der „Burggraben“ der auf den ursprünglichen Siedlungskern hinweist.

Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig, lediglich einige Wirtschaftsgebäude aus der Jahrhundertwende sind zweigeschossig. Die Grundstücke sind gärtnerisch angelegt, hier ist alter Baumbestand vorzufinden. Der Änderungsbereich ist überwiegend unbebaut und wird derzeit gärtnerisch genutzt.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereichen (ohne Maßstab)



Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- Im Osten durch die Bebauung und rückwärtigen Gärten an der "Hohenhorster Chaussee"
- Im Norden und Westen durch die Bebauung und rückwärtigen Gärten an der „Deichstraße“ und
- im Süden durch Grünflächen entlang des Burggrabens.

Der Geltungsbereich ist ca. 3.780 m² groß.

2 Planungsanlass und Planungsziele

2.1 Planungsziel und Verfahren

Planerisches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 6 für den Geltungsbereich, die das Dorfgebiet dahingehend einschränkt, nur Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen zuzulassen. Dabei handelt es sich um eine rein textliche Änderung.

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage. Bei der Erweiterung des Nutzungskataloges handelt es sich um eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient, deshalb wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

2.2 Planungsanlass

Der Geltungsbereich wurde bisher auf Grund der zuvor genannten Einschränkungen noch nicht bebaut, da sich die Wirtschaftsstellen der landwirtschaftlichen Betriebe an anderen Stellen im Gemeindegebiet befinden. Zum großen Teil wird der Bereich als Gartenfläche genutzt. Da dieser innere Bereich nicht ausschließlich für Wirtschaftsstellen benötigt wird, soll die Einschränkung der Art der baulichen Nutzung aufgehoben werden, so dass wieder alle im § 5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig sind.

Die Festsetzung 6 umfasst im Ursprungsbebauungsplan auch eine Fläche südlich des Burggrabens, die sich jedoch nicht im Geltungsbereich befindet. Hier soll die Festsetzung und somit die ausschließliche Nutzung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe beibehalten werden. Durch Beibehaltung dieser Festsetzung südlich des Burggrabens, wird eine Fläche für dorfgbietstypische Betriebe im Inneren des Ortsteils gesichert, die ohne diese Festsetzung ggf. schon mit Wohngebäuden bebaut wäre. Auch im Geltungsbereich der B-Planänderung werden land- und forstwirtschaftliche Betriebe nicht ausgeschlossen.

Der ehemalige Leitgedanke des Ursprungsplans die bislang unbebauten Bereiche im Innenbereich als Teil der dorftypischen landwirtschaftlich geprägten Grünbereiche weiterhin unbebaut zulassen, wird hiervon nicht grundsätzlich berührt. Beidseitig des Burggrabens in einer Entfernung von ca. 8 - 30 m ist auch weiterhin keine Bebauung zulässig. Es wird lediglich der Katalog der zulässigen Nutzungen erweitert.

Im wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Haselau und Haseldorf sind die bebauten Bereiche durchweg als Dorfgebiete dargestellt. Entsprechend sind in allen Bebauungsplänen (auch dem B-Plan Nr. 8 A) der Gemeinde Haselau Dorfgebiete festgesetzt.

2.3 Überprüfung der Festsetzung Dorfgebiet

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist im Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 A bereits als Dorfgebiet festgesetzt. Mit der 2. Änderung sollen lediglich die Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

So muss gemäß dem Urteil des BVerwG vom 23. April 2009 – 4 CN 5.07 – im Geltungsbereich eines Dorfgebietes (MD) im Bebauungsplan ein aktiver land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb vorhanden oder die Unterbringung eines solchen Betriebes möglich sein.

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe werden mit dem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Zudem sind die Festsetzungen im Ursprungsplan so großzügig gefasst, dass land- und forstwirtschaftliche Betriebe ermöglicht werden. So ist z.B. eine große überbaubare Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,3 im Ursprungsplan festgesetzt, die dem dörflichen Charakter der Umgebung entspricht. Zudem sind im Geltungsbereich des Ursprungsplan Nr. 8 A mehrere landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Diese sind traditionell auf den Erwerbsobstbau orientiert, so dass z.B. Geruchsimmissionen eher nicht zu erwarten sind.

Abbildung 2 - Übersichtsplan der landwirtschaftlichen Betriebe (ohne Maßstab)



Quelle Luftbild: © 2017 Google, © 2009 GeoBasis-DE/BKG

Innerhalb des Ringes Deichstr./ Hohenhorster Chaussee / Twiete gibt es keine praktizierenden Landwirte mehr mit Viehhaltung. Hier und angrenzend befinden sich drei Obstbaubetriebe

(Hohenhorster Chaussee 10 Wilfried Plüschau, Jan Brauer Hohenhorster Chaussee 13 und ehem. Hermann Holst Deichstr. 11) und ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Viehhaltung (Peter Hauschild Deichstr. 23). An der Hohenhorster Chaussee liegt ein Hobbypferdestall neben Haus 13. Das Haus Deichstr. 10 (ehem. Heitmann, heute Kähler) und Achtern Schranken 3 (ehem. Behrens, heute Seeger) sind Wohngebäude.

Da sich im Geltungsbereich des Ursprungs B-Plan Nr. 8 A landwirtschaftliche Betriebe befinden und aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht das Plangebiet und der Bereich des Ursprungsplanes weiterhin dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Städtebaupolitik des Bundes

Seit dem 15.09.2013 ist die BauGB-Novelle 2013 in die Planung einzubeziehen. Sie nennt u.a. als Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Es sei daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei gehe es darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Mit der Wiedernutzbarmachung dieser inneren Flächen für alle in § 9 der BauNVO genannten Nutzungen, entspricht das Vorhaben der BauGB-Novelle.

3.2 Landesentwicklungsplan (LEP)

Der LEP definiert in seinem Leitbild das Ziel, für alle Menschen ein angemessenes und differenziertes Angebot an Wohnraum zu schaffen, indem in geeigneten Orten Flächen für Wohnen in ausreichendem Umfang ausgewiesen werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 A, 2. Änderung entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein von 2010, da er bedarfsgerecht vergleichsweise wenig Raum für Baugrundstücke ausweist und besonders ortsansässige Bürger angesprochen werden sollen.

3.3 Regionalplan

Der Regionalplan Planungsraum I (1998) trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen. Haselau befindet sich südwestlich des Unterzentrums Uetersen im Regionalen Grünzug. Der Siedlungsbereich sowie auch das Plangebiet sind vom regionalen Grünzug ausgespart.

Die angestrebte Ausweisung steht der Raumordnung somit nicht entgegen.

Abbildung 3 - Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)



3.4 Landschaftsrahmenplan

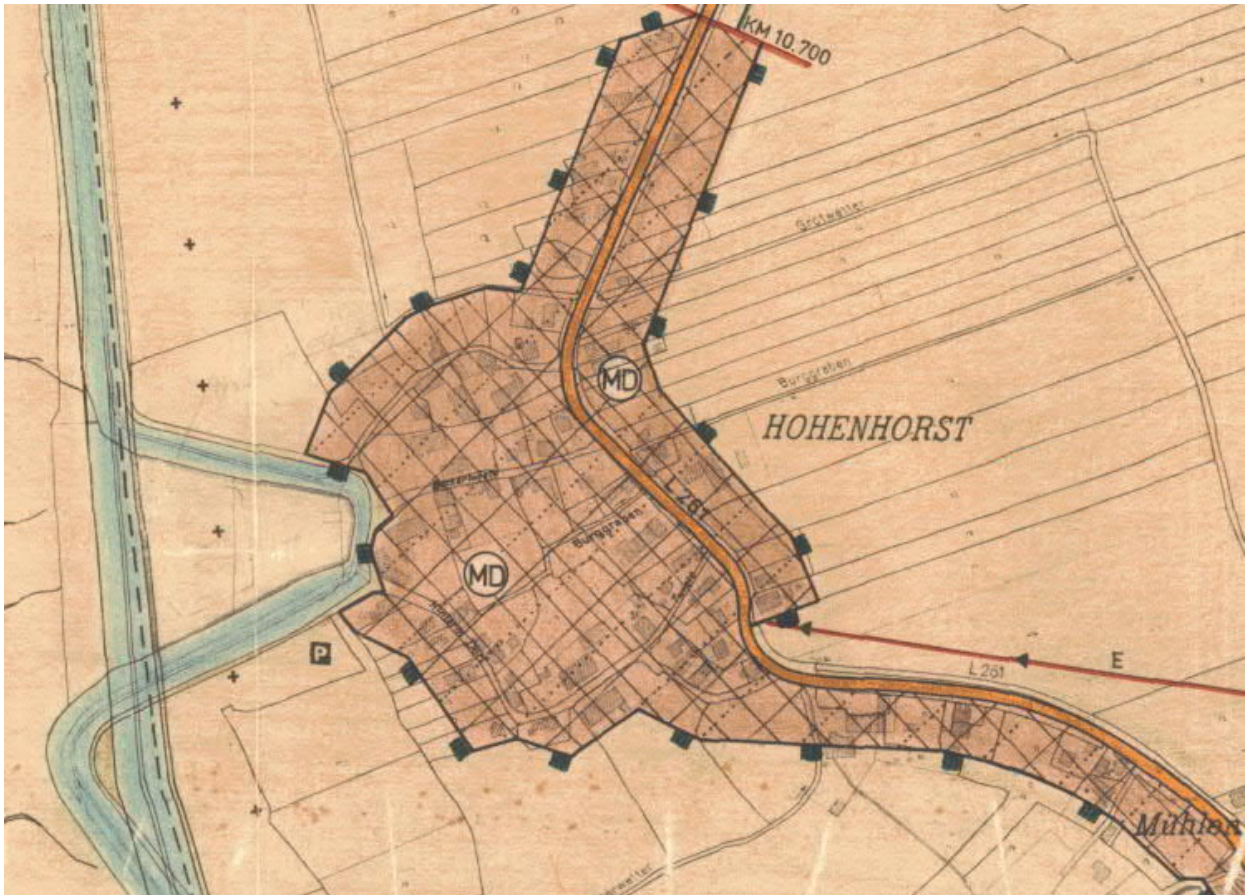
Der Landschaftsrahmenplan von 1998 verortet den Geltungsbereich angrenzend eines Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Überarbeitung der Landschaftsschutzgebietsverordnung durch den Kreis Pinneberg sind die Abgrenzungen der Schutzgebiete neu festgelegt worden. Das Gemeindegebiet ist dabei dem LSG 04 Pinneberger Elbmarschen zugeordnet worden. Ausgenommen hiervon sind nur die Ortslagen der Gemeinde. Das Plangebiet liegt damit nicht im Landschaftsschutzgebiet.

3.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Dorfgebiet dar. Angrenzend verläuft die Landschaftsschutzgrenze. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des LSGs 04 (Siehe hierzu auch Kapitel 3.3 Landschaftsrahmenplan auf Seite 8)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 2. Änderung des B-Plans 8 A kann somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abbildung 4 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



3.6 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich existiert eine verbindliche Bauleitplanung.

Festgesetzt wurden u.a.:

- ein Dorfgebiet,
- mit einer GRZ von 0,3 ,
- die eingeschossige Bauweise mit einem Dachgeschoss als Vollgeschoss,
- eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m²
- und Text Nr. 6 der beinhaltet, dass nur Wirtschaftsstellen Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen zulässig sind,
- zudem gilt die Gestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Haselau.

- Der Änderungsbereich ist ca. 3.800 m² groß, so dass der Schwellenwert von 20.000 m² selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Änderungsbereiches nicht erreicht werden könnte.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar“ ist in der Luftlinie mindestens 980 m entfernt.
- Die Pinnau-Niederung in ca. 2.000 m Entfernung im Norden sowie die Haseldorfer Binnenelbe in ca. 3.500 m Entfernung im Südwesten zählen zum FFH-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (Nr. 2323-302). Die übergreifenden Ziele für das genannte Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ sind:

Die Erhaltung des Gebietes mit seinen dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten zur langfristigen Gewährleistung der biologischen Vielfalt und der Kohärenz des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Für die Arten Schierlings-Wasserfenchel und Maifisch soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Zusätzlich soll der Elbästuars mit seinen Salz-, Brack- und Süßwasserzonen und angrenzenden Flächen als möglichst naturnahes Großökosystem mit allen Strukturen und Funktionen sowie die ungestörte Zonation von Flusswatten bis Hartholzauenwäldern unter beeinträchtigtem Tideneinfluss, tide- und fließdynamik-geprägten Prielen und Nebenelben vor und hinter Deichen sowie Grünflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss erhalten werden.¹

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FHH-Gebietes durch Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten dieses innerörtlichen, allseitig von Bebauung umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu dem Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.

- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die zusätzliche Zulassung von Wohngebäuden und allen Nutzungen gem. § 6 BauNVO unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Der Bebauungsplan Nr. 8 A wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird.

3.8 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

¹ Quelle: www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/pdf/erhaltungsziele/DE-2323-392.pdf; S. 2;
Stand: 10.11.2016

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Da der Versiegelungsgrad und die Ausnutzbarkeit des mit dem B-Plan Nr. 8 A überplanten Grundstücks nicht verändert, sondern lediglich die Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden, erfolgt für den B-Plan keine Umweltprüfung.

3.9 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

4 Städtebauliche Festsetzungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A erfolgt in rein textlicher Form. Bestandteil der Satzung ist außerdem ein Übersichtsplan, in dem der Änderungsbereich dargestellt ist.

Zur Sicherung des genannten Planungsziels wird die Textziffer 6 des Ursprungsplanes in der am 28. Mai 1991 rechtsverbindlich gewordenen Fassung wie folgt verändert:

Die Einschränkung der Art der zulässigen Nutzung, dass nur Wirtschaftsstellen Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen zulässig sind, wird ersatzlos gestrichen. Textziffer 6. entfällt somit.

Abbildung 7 - B-Plan Nr. 8A - Ursprungsfestsetzung Nr. 6 wird ersatzlos gestrichen

FESTSETZUNGEN FÜR DIE GEKENNZEICHNETEN BEREICHE
6. INNERHALB DIESER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE SIND GEM. § 1 Abs. 5 BauNVO NUR
DIE NUTZUNGEN GEM. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (WIRTSCHAFTSSTELLEN LAND- UND
FORSTWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE UND DIE DAZUGEHÖRIGEN WOHNUNGEN UND
WOHNGEBÄUDE) ZULÄSSIG.

Bei Erstellung des Bebauungsplanes (1991) ging es damals auch um die Sicherung von Entwicklungsflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe. In der Begründung heißt es dazu:

„Die Gemeinde sieht als bauliche Entwicklungsflächen zunächst einmal die jeweiligen Hofgrundstücke darüber hinaus dann die bislang unbebauten Flächen im inneren Bereich des Quartiers „Deichstraße“ -dieser innere Freibereich soll jedoch als typischer dörflicher Grünbereich möglichst von Bebauung freigehalten werden - und der Nutzung „Hofkoppel oder Gemüsegarten“ dienen.

Aus diesem Grunde wird für die innenliegenden überbaubaren Bereiche im Text 6 als bauliche Nutzung nur die landwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Es können hier also nur die sonst im Außenbereiche „privilegierten landwirtschaftlichen Vorhaben städtebaulichen Ausdruck gewin-

nen, eine Bebauung der inneren Flächen wird als nur mit den tatsächlich erforderlichen „Betriebsgebäuden entstehen können und damit auf das Minimum reduziert bleiben.“

Mittlerweile besteht an dieser Stelle kein Bedarf an landwirtschaftliche Entwicklungsflächen. Vielmehr möchte die Gemeinde auch zur Belebung des inneren Ortskerns Wohnnutzungen zulassen, da hier ein Bedarf auch von der ortsansässigen Bevölkerung besteht.

Somit reagiert die Gemeinde auf die veränderten Rahmenbedingungen. Durch Streichung der Einschränkung Nr. 6 werden nunmehr alle nach § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen im Dorfgebiet, insbesondere das Wohnen, ermöglicht.

Zulässig sind somit:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Somit entspricht dieser Gebietstyp der im Planungsziel angestrebten Nutzung.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 A bleiben unverändert bestehen.

Abbildung. 8 - die weiteren Festsetzungen bleiben unverändert bestehen

TEIL B - TEXT

FESTSETZUNGEN FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH

1. GEM. §1 Abs.5 BauNVO SIND TANKSTELLEN (§5 Abs.2 Nr.9 BauNVO) NICHT ZULÄSSIG.

2. DACHGESCHOSSAUSBAUTEN SIND ALS ZWEITES VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG.

3. DIE MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE BETRÄGT 750m², SOFERN SIE NICHT BEREITS IM BESTAND UNTERSCHRITTEN WIRD.

4. NEBENGEBÄUDE IM SINNE DES § 14 BauNVO, GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE SIND GEM. §12 BauNVO NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN UND IN DEN GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

5. ES GILT DIE ORTSGESTALTUNGSSATZUNG (OGS) DER GEMEINDE HASELAU

FESTSETZUNGEN FÜR DIE GEKENNZEICHNETEN BEREICHE

7. GEM. § 1 Abs. 4 BauNVO IN VERBINDUNG MIT § 15 BauNVO GILT FÜR „SONSTIGE WOHN- GEBÄUDE“ GEM. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO DIE MIT (T7) GEKENNZEICHNETEN GESCHOSS- FLÄCHENZAHL GFZ. DIESE IST ENTHALTEN IN DER FÜR DIE GESAMTZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (§ 5 Abs. 2 BauNVO) FESTGESETZTEN GRZ bzw. GFZ.

8. ABWEICHENDE ODER ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN ZUR OGS :
INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN MIT FESTSETZUNG II GILT FÜR DIE KENNZEICHNUNGEN

a) TRAUFHÖHE MAX. 6,00m , FIRSTHÖHE MAX. 10,00m

b) TRAUFHÖHE MAX. 5,50m , FIRSTHÖHE MAX. 7,50m

c) TRAUFHÖHE MAX. 5,00m , FIRSTHÖHE MAX. 6,00m

JEWEILS GEMESSEN VON OK FAHRBAHN ERSCHLIESSUNGSSTRASSE.

5 Natur und Landschaft

Auf die Belange von Natur und Landschaft wirkt sich die 2. Änderung nicht aus.

Abbildung 9 - Luftbild mit Geltungsbereich und Flurstücksgrenzen (ohne Maßstab)



Quelle Luftbild: © 2017 Google, © 2009 GeoBasis-DE/BKG

Der ortsbildprägende Baum- und Strauchbestand am Burggraben wird durch die 2. Änderung nicht berührt, da sich der Burggraben und die umliegenden Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Der jetzige Geltungsbereich ist bereits mit dem B-Plan Nr. 8 A überplant und könnte bebaut werden. Mit der 2. Änderung wird lediglich der Nutzungskatalog erweitert, Baugrenzen und GRZ bleiben unverändert erhalten. Der Änderungsbereich umfasst lediglich Gartenbereiche mit Nutzungstypischen Bewuchs.

Alle Festsetzungen zur Natur und Landschaft bleiben unverändert bestehen.

6 Äußere Gestaltung gem. § 84 LBO (SH)

Um die ortstypische äußere Gestaltung in der Gemeinde zu wahren, wurde eine Gestaltungssatzung (OGS) erlassen, die auch im Erweiterungsbereich eingehalten werden muss. Abweichungen oder Ergänzungen zur OGS sind in der Festsetzung Nr. 8 beschrieben.

7 Ver- und Entsorgung

Alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes notwendigen Anlagen und Einrichtungen sind vorhanden bzw. werden diese ggf. grundstücksbezogen erweitert.

Da der Verdichtungsgrad des Änderungsbereiches nicht berührt sondern lediglich andere Nutzungen zugelassen werden, hat die 2. Änderung keine Auswirkungen auf die bisher zulässige Situation der Ver- und Entsorgung.

8 Boden

Nach der Bodenkarte ist dieser Bereich tonig und schluffig d.h. für die Herstellung eines tragfähigen Baugrundes sind die für die Marsch typischen Aufwendungen (Bodenabgrabungen und -austausch) einzuplanen.

9 Verkehrliche Erschließung

Da es sich lediglich um eine textliche Änderung handelt und keine neuen Baufelder oder Erschließungsflächen festgesetzt werden, wird die verkehrliche Erschließung durch die 2. Änderung nicht berührt.

Sofern jedoch zukünftig im Rahmen der Nachverdichtung weitere Bebauung hinzukommt, wird empfohlen, dass auf den Grundstücken ausreichende Stellplätze für Anwohner oder ggf. Besucher, Mitarbeiter usw. vorzuhalten sind. Die Deichstraße und andere umliegenden Straßen können keinen ruhenden Verkehr aufnehmen.

10 Altlasten und Altablagerungen

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altablagerung und/oder Altstandort im Plangebiet sind nicht bekannt.

Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und/ oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/ oder Gefahreabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

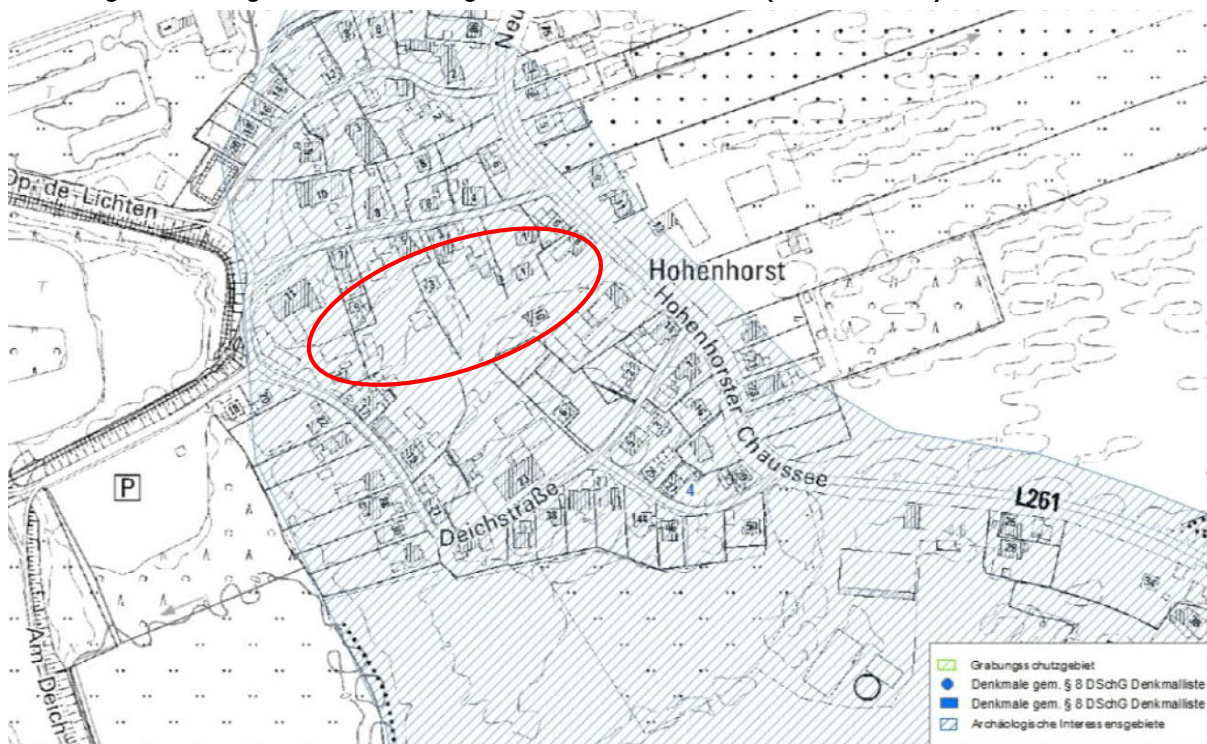
Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

11 Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird,

Abbildung 10 - Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme (ohne Maßstab)

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Zuständig ist Herr Dr. Ingo Lütjens (Tel.: 04321 – 418154, Email: ingo.luetjens@alsh.landsh.de).

Darüber hinaus wird 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.

12 Kosten

Zu den Kosten können zu diesem Zeitpunkt noch keine Aussagen getroffen werden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass die Erschließungskosten bei Bebauung der Grundstücke von den Bauherren zu tragen sind.

Diese Begründung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Haselau in ihrer Sitzung am gebilligt.

Haselau, den

.....

Bürgermeister