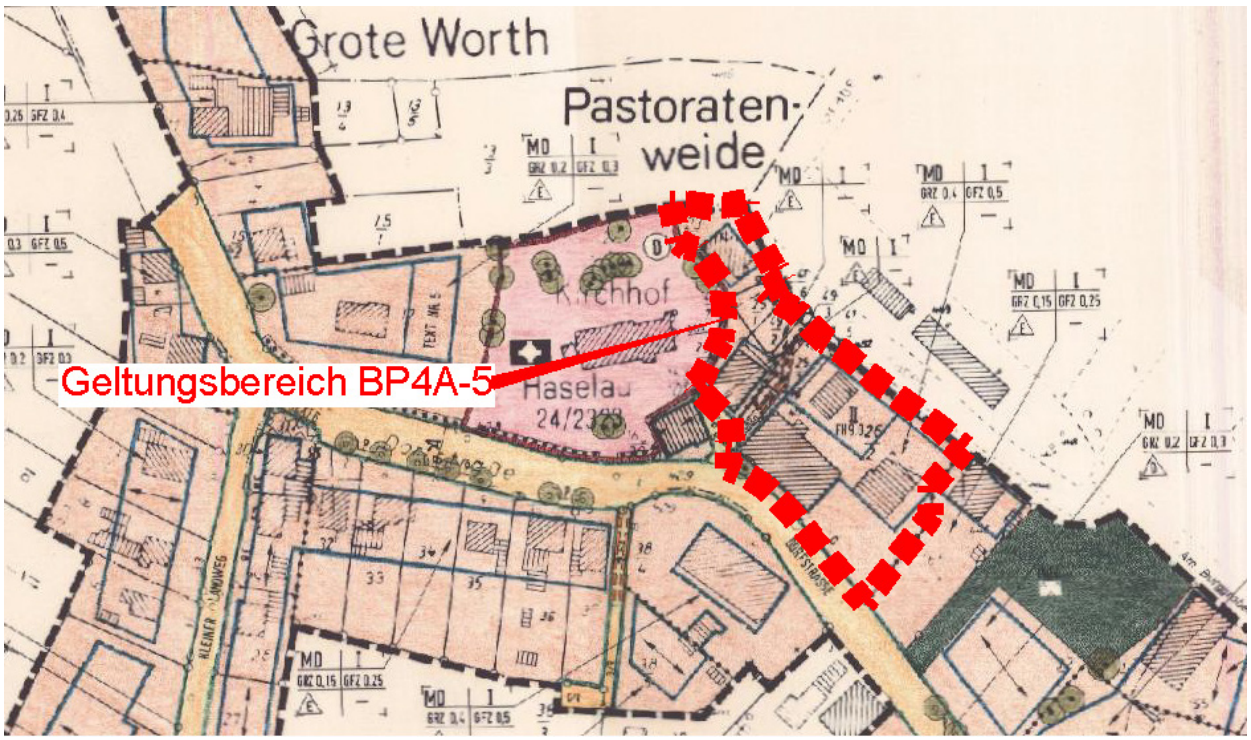
GEMEINDE HASELAU

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4A

BEGRÜNDUNG

für eine Fläche "nördlich der Dorfstraße und östlich des Kirchhofs Haselau"



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4A der Gemeinde Haselau mit Geltungsbereich der 5. 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
eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 11. Februar 2010
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 Standortalternativen 4
1.5 Übergeordnete und gemeindliche Planungen und Bindungen 6
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen 12
3. Städtebauliche Maßnahmen 12
4. Art und Maß der baulichen Nutzung 13
4.1 Art der baulichen Nutzung 13
4.1.1 Dorfgebiet 13
4.1.2 Entfall Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit 13
4.2 Maß der baulichen Nutzung 14
4.2.1 Grundflächenzahl 14
4.2.2 Aufhebung der Geschossflächenzahl (GFZ) 15
4.2.3 Baugrenzen 15
4.2.4 Höhe der baulichen Anlagen 16
4.2.5 Vollgeschosse 17
4.2.6 Bauweise 17
4.2.7 Zulässigkeit von Nebenanlagen 17
4.2.8 Erweiterter Bestandsschutz 18
5. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr 18
6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen 18
7. Artenschutz 19
8. Klimaschutz und Klimaanpassung 20
9. Denkmalschutz 21
10. Kosten und Finanzierung 23
11. Flächenbilanzierung 23
12. Eigentumsverhältnisse 23

BEGRÜNDUNG
5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4A DER GEMEINDE HASELAU

BEGRÜNDUNG

für eine Fläche "nördlich der Dorfstraße und östlich des Kirchhofs Haselau"

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 18 LVO v. 16.01.2019, GVOBl. S. 30, 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), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a umfasst die Flurstücke 23/1, 25/1, 25/2, 25/3, 26/2, 26/3, 41/7, 49/1, 49/2 und 49/3 sowie teilweise das Flurstück 41/6 der Flur 2 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 dargestellt. Damit entspricht die vorhandene und die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Haselau beschloss am 05.06.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a. Bestehende Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4a werden, sofern sie nicht für das Verständnis der vorgenommenen Änderungen am bestehenden Bebauungsplan erforderlich sind, nicht noch einmal erläutert.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Haselau. Sie wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (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).

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 zentralen Teil der Gemeinde Haselau, der mit Wohngebäuden sowie gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut ist. Östlich befindet sich das Grundstück einer ehemaligen Burganlage. Westlich befindet sich das Grundstück der Dreikönigskirche. Südwestlich befindet sich die Dorfstraße. Südlich und nördlich grenzen Wohngrundstücke an.

Die Gemeinde möchte im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a den bestehenden örtlichen Betrieb des "Haselauer Landhauses" sichern und eine Erweiterung des Beherbergungsbetriebes ermöglichen. Es handelt sich demnach um eine Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a beträgt ca. 4.458 m². Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a fällt unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m²).

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 zulässigen Nutzungen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnen, nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe (§ 5 BauNVO). 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 trifft hier also nicht zu.

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Teil der Gemeinde Haselau. Östlich befindet sich das Grundstück einer ehemaligen Burganlage. Dabei handelt es sich gemäß Denkmalliste des Archäologischen Landesamtes um das archäologische Denkmal aKD-ALSH-Nr. 002 407. Nordwestlich grenzt das Grundstück der Dreikönigskirche an den Plangeltungsbereich der 5. Änderung an. Es handelt sich dabei um das Denkmal mit der Objektnummer 40789 gemäß Denkmalliste des Kreises Pinneberg. Südwestlich begrenzt die Dorfstraße den Plangeltungsbereich.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sowohl Wohnbebauung als auch der örtliche Betrieb des "Haselauer Landhauses". Dabei handelt es sich um einen Gastronomie- und Hotelbetrieb, der historisch betrachtet eng mit der Hengststation Haselau (Dorfstraße Nr. 16) verknüpft ist.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 4.458 m².

1.4 Standortalternativen

Der Hotelbetrieb benötigt aufgrund seines überregionalen Bekanntheitsgrades eine Erhöhung der Zimmerzahlen. Es wurde geprüft, an welcher Stelle auf dem Grundstück ein Anbau an bestehende Gebäude möglich wäre.

Maßgeblich für die Standortwahl sind Gründe des Betriebsablaufes. Ein Anbau an das vorhandene Hotel, mit direktem Übergang vom bestehenden Gebäude, ist organisatorisch die beste Lösung. Der Anbau ist in Richtung Nordwesten vorgesehen. Der Abstand des Gebäudes zum Burggraben wird dadurch nicht verringert. Optisch soll der Anbau dem vorhandenen Gebäude angeglichen werden. Die denkmalrechtlichen Vorgaben wurden geklärt, dem widerspricht dieses Vorhaben nicht.

Eine theoretisch denkbare Alternative wäre ein Anbau südöstlich an das vorhandene Hotelgebäude. Dadurch wären aber die Hotelzimmer direkt neben dem Festsaal gelegen, was zu Beeinträchtigungen der Hotelgäste durch Lärm führen würde, und das vor allem nachts. Der Festsaal wurde so konzipiert, dass Schallemissionen sich nicht in die Richtung der Wohnbebauung in der Umgebung ausbreiten, sondern durch das Gebäude abgeschirmt werden. Ein Hotelanbau in diese Richtung würde deshalb keinen Sinn ergeben und hätte für den Burggraben, sowie für Pflanzen und Tiere in dem Gebiet keine Vorteile. Ferner müsste dafür ein Lagergebäude abgerissen und die Auslauffläche für Zuchtstuten aufgehoben bzw. deutlich verringert werden. Das hätte eine deutliche Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes zur Folge.

Weitere Standortalternativen sind nicht ersichtlich. Der direkte Zusammenhang mit dem bestehenden Hotelgebäude ist für den Betrieb aus organisatorischen Gründen wichtig.

1.5 Übergeordnete und gemeindliche Planungen und Bindungen

Nach dem **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** befindet sich die Gemeinde Haselau innerhalb des 10km-Umkreis um das Mittelzentrum Wedel sowie im Ordnungsraum Hamburg. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a aufgrund folgender, von der Gemeinde verfolgten, Ziele:

- die bessere bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes,
- Nachverdichtung eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

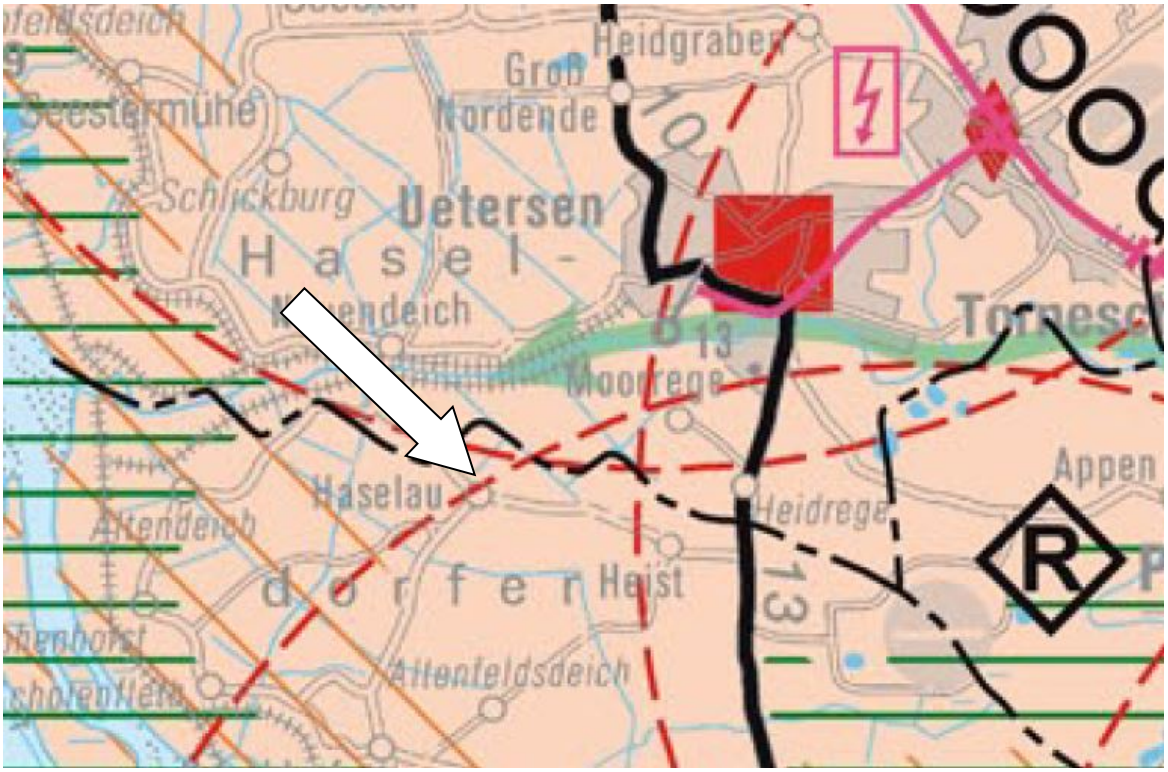


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der **Regionalplan für den Planungsraum I** – Schleswig-Holstein Süd (1998) sieht keine Bindungen für den Plangeltungsbereich vor. Von der großflächigen Darstellung eines regionalen Grünzuges ist unter anderen der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a ausgenommen.

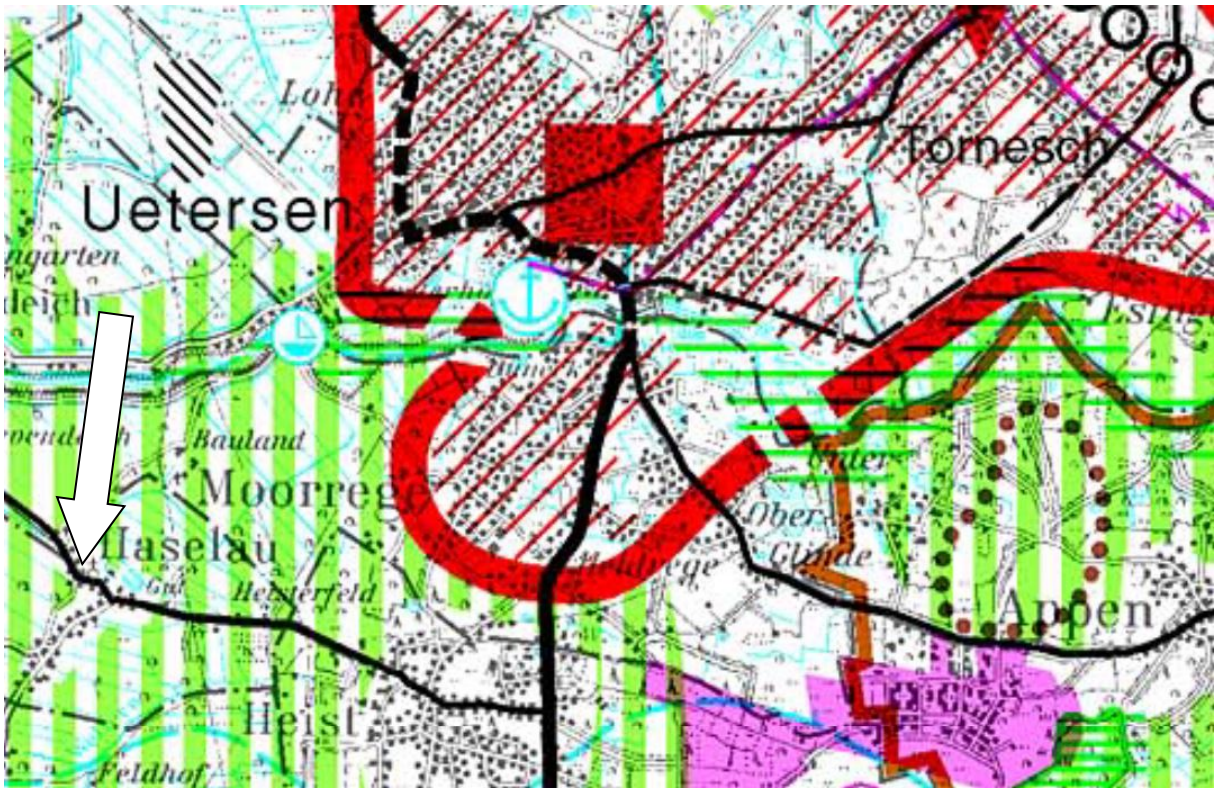


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

Der **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** – Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998) sieht bis auf die Darstellung als Gebiet mit besonderer Erholungseignung und die Darstellung als Landschaftsschutzgebiet keine weiteren Bindungen für den Plangeltungsbereich vor. Darüber hinaus ist ein Baudenkmal und ein archäologisches Denkmal dargestellt. Diese werden jedoch im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a nicht überplant.

Die Darstellung als Landschaftsschutzgebiet ist bereits entfallen, da im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsschutzgebietes 04 "Pinneberger Elbmarschen" der Ortskern der Gemeinde Haselau nicht als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt wurde. Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a befindet sich daher nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

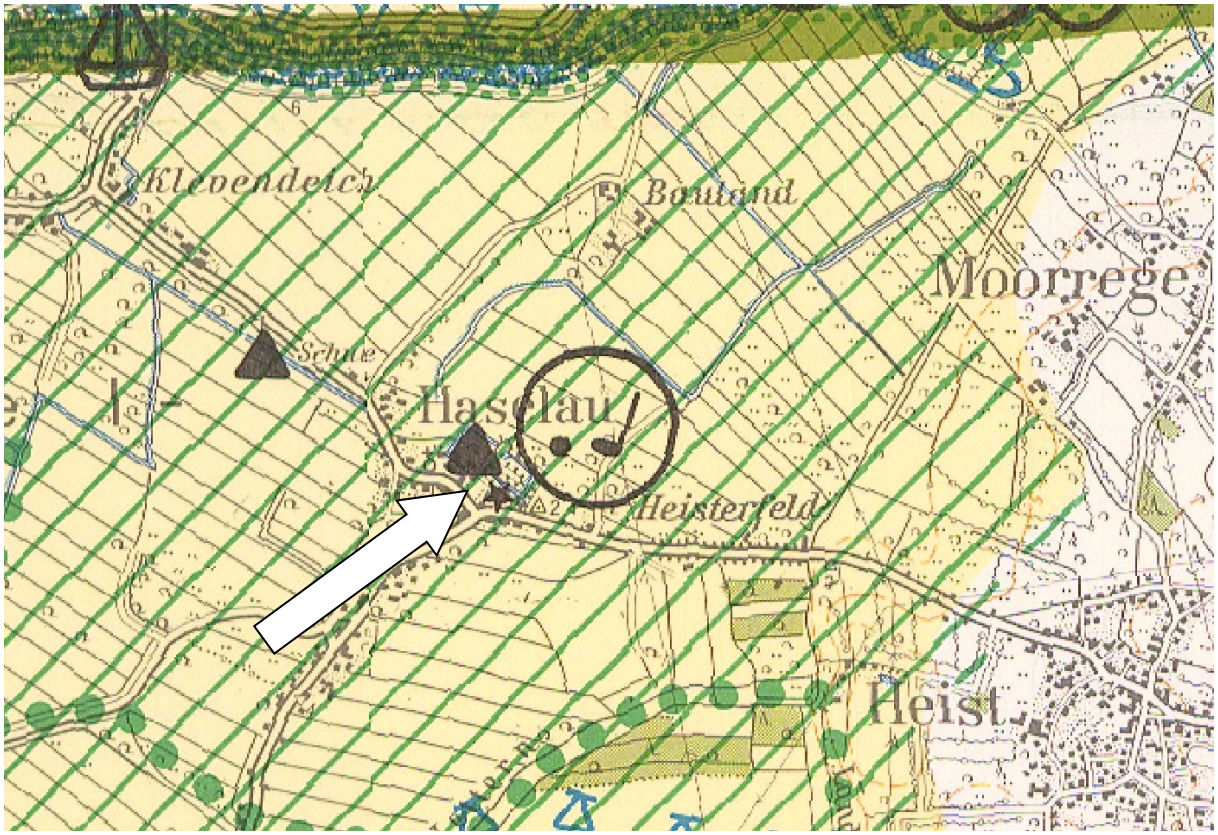


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Haselau stellt das Gebiet als Dorfgebiet dar. Damit entspricht die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4a den Zielen des Flächennutzungsplanes.

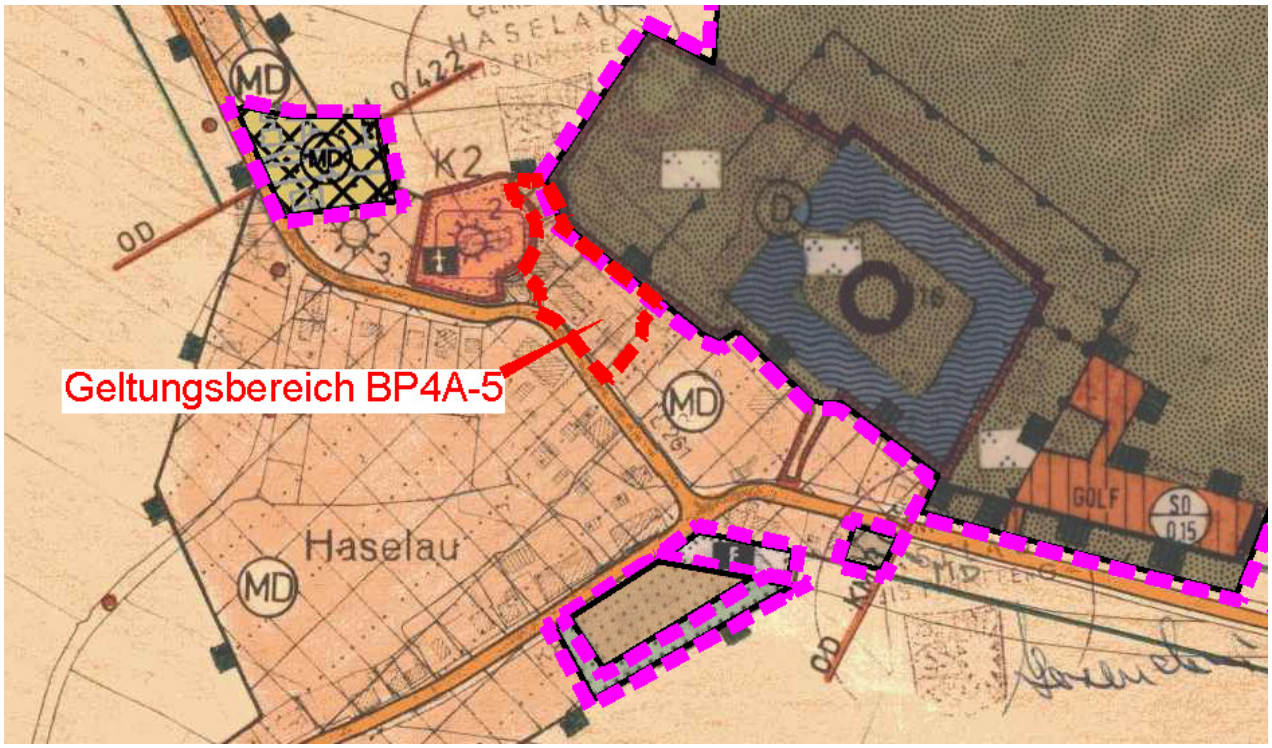


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haselau mit Darstellungen der rechtskräftigen Änderungen

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Haselau – Zielkonzeption stellt das Plangebiet als Fläche für Aufwertung der Siedlungsbereiche, Sicherung und Entwicklung von Übergängen zwischen bebauter und freier Landschaft dar. Darüber hinaus soll eine Entwicklung siedlungsnaher Erholungsbereiche erfolgen. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a grenzt nicht an die freie Landschaft an. Nordöstlich grenzt der Burggraben an, auf dessen östlicher Seite sich Gebäude der Burganlage befinden. Die Schaffung eines Überganges zu diesen Strukturen ist nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Die Entwicklung siedlungsnaher Erholungsbereiche sollte das im Bebauungsplan Nr. 4a festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dienen. Die beabsichtigte Schaffung einer Wegeverbindung in diesem Bereich konnte aber nicht umgesetzt werden.

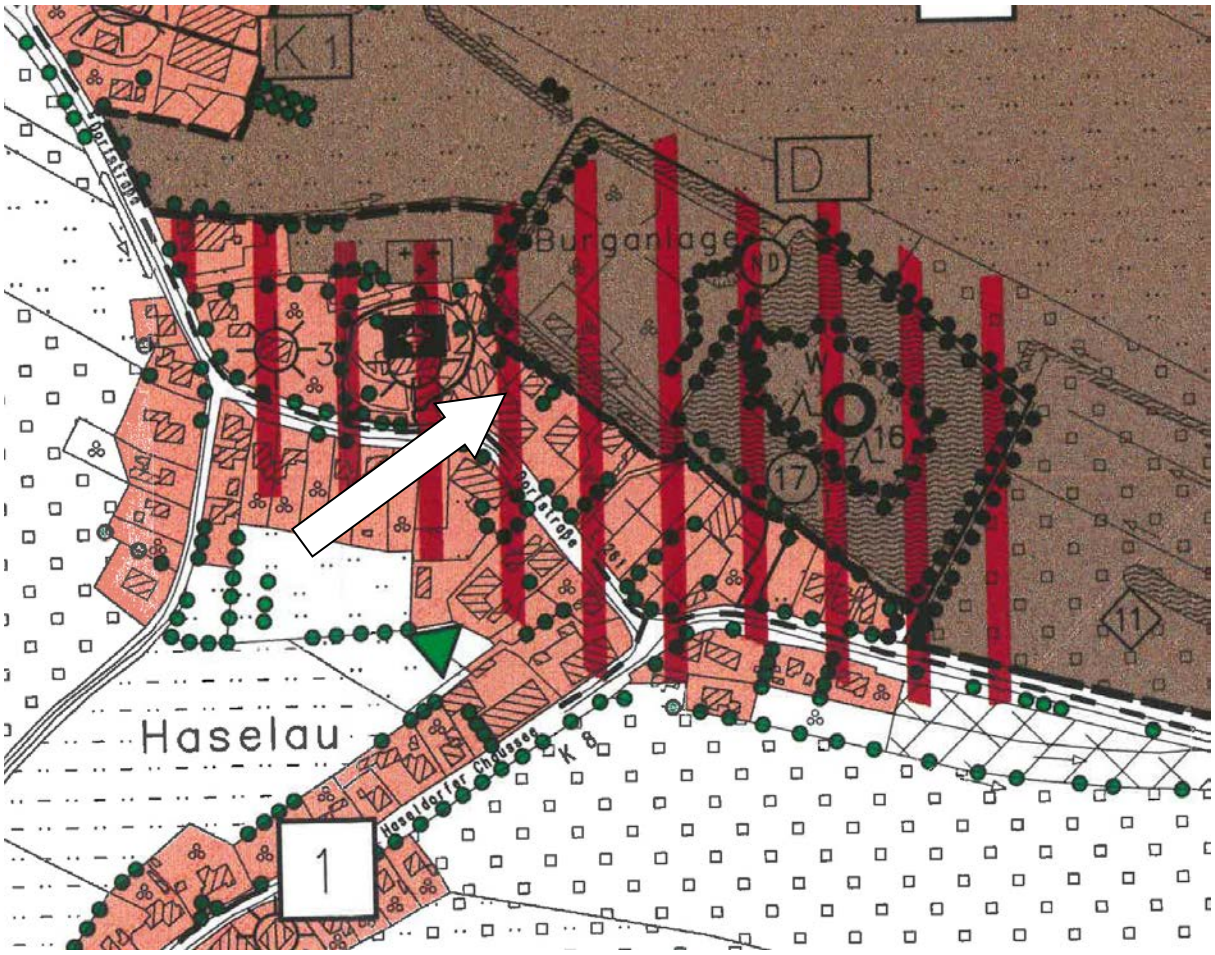


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Gemeinde Haselau

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Haselau gilt die **Ortsgestaltungssatzung** vom 29.09.2010. Danach sind das Haselauer Landhaus (Teilfläche MD2) und die Hengststation (westlich des Geltungsbereiches der 5. Änderung) als ortsbildprägende Gebäude landwirtschaftlichen Ursprungs eingestuft. Ferner wird auf Kulturdenkmäler nach § 5 Denkmalschutzgesetz hingewiesen – die Dreikönigskirche mit umgebenden Gelände und die Burganlage der Burg Haselau.

Für Neubauten, ausgenommen landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude gilt Abschnitt II der Satzung. Für die Gestaltung ortsbildprägender Gebäude landwirtschaftlichen Ursprungs gilt Abschnitt IV.

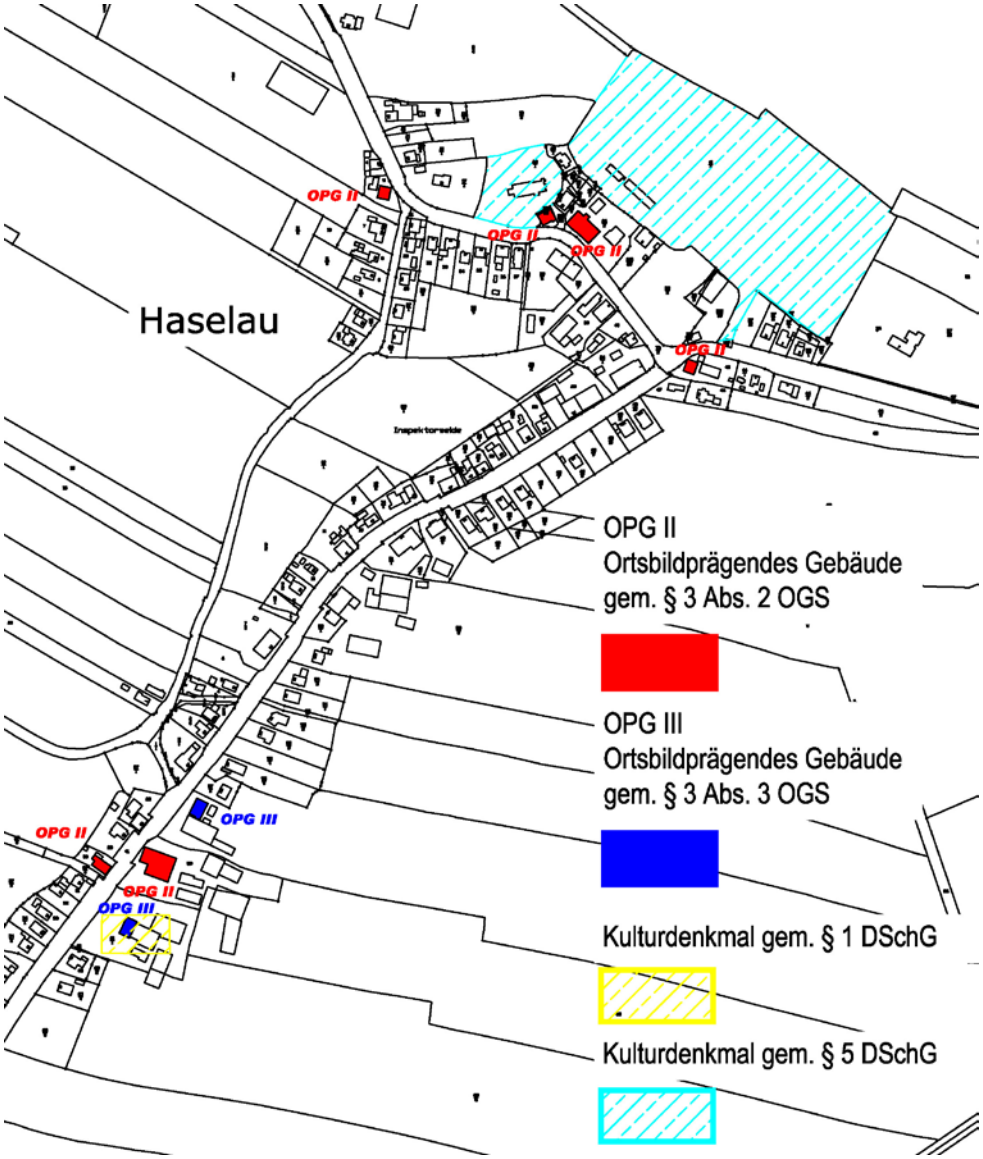


Abbildung 6 – Ausschnitt aus der Anlage zur Ortsgestaltungssatzung vom 29.09.2010 (Ortsteil Haselau)

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan Nr. 4a wurde im Jahr 1991 rechtskräftig. Mittlerweile wurde der Bebauungsplan in Teilflächen bereits 4-mal geändert.

Die Gemeinde Haselau beabsichtigt durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a, die Nutzbarkeit des bestehenden Dorfgebietes durch die Anpassung der Baugrenzen und Überprüfung der Festsetzungen zu erhöhen und damit den örtlichen Betrieb des "Haselauer Landhauses" langfristig zu sichern sowie Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Des Weiteren soll ein bestehendes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entfallen, da dies nicht mehr benötigt wird.

Es handelt sich demnach 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 Baugrenzen,
- Anpassungen der Festsetzungen
- Entfall eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Es handelt sich um Grundstücke, welche bereits mit Wohngebäuden und landwirtschaftlich genutzten Hallen und Gebäuden sowie dem Gastronomie- und Hotelbetrieb des "Haselauer Landhauses" bebaut sind. Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken erfolgt von der Dorfstraße aus.

Das Flurstück 23/1 (nördlicher Teil des Plangeltungsbereiches) wird über einen öffentlichen Weg sowie ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück des Kirchhofes Haselau (Flurstück 22/1) erschlossen. Eine Änderung am bestehenden Geh- und Fahrrecht für das Flurstück 23/1 ist nicht vorgesehen.

Die Gemeinde möchte durch die Änderung der Baugrenzen die Nutzbarkeit des Grundstückes des "Haselauer Landhofes" erhöhen und damit den Bestand durch Erweiterungsmöglichkeiten sichern. Des Weiteren sollen die Festsetzungen zu Firsthöhe und Geschossigkeit an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst

werden. Darüber hinaus soll ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entfallen, dass momentan über die Flurstücke 26/2, 25/3 und 49/3 verläuft. Es war ursprünglich zur fußläufigen Anbindung der Burganlage von der Dorfstraße aus vorgesehen. Dieses Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird von der Gemeinde nicht mehr benötigt, da die fußläufige Verbindung zwischen der Dorfstraße und der ehemaligen Burganlage nie hergestellt wurde und auch nicht mehr hergestellt werden soll. Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit soll daher entfallen.

Das Flurstück 25/2 – ehemaliges **Küsterhaus**, im Eigentum der Evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Haselau, wird zwecks Anpassung der Baugrenzen in den Geltungsbereich der 5. Änderung einbezogen. Für das Gebäude selbst ergeben sich keine Änderungen.

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 Dorfgebiet

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Festsetzung und weiterhin geplanten Nutzung.

4.1.2 Entfall Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4a war eine Wegeverbindung für die Allgemeinheit zwischen der Dorfstraße und der ehemaligen Burganlage vorgesehen. Diese fußläufige Verbindung wurde jedoch nie durch einen Brückenbau über den Burggraben zur Burganlage hergestellt. Darüber hinaus wurde das Wegerecht nie grundbuchlich auf den entsprechenden Flurstücken gesichert.

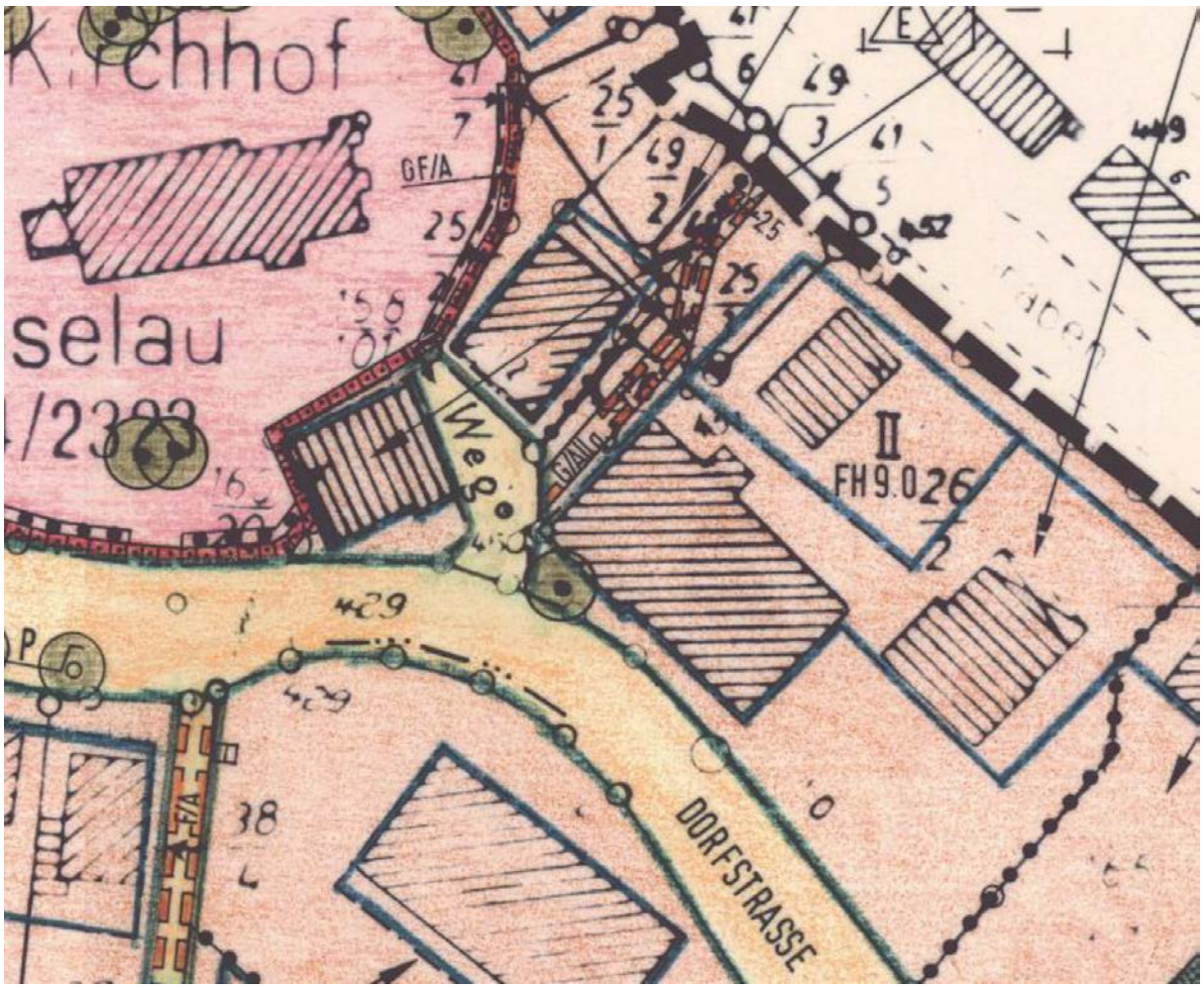


Abbildung 7 – Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4A mit Darstellung des Gehrrechts zugunsten der Allgemeinheit

Da eine fußläufige Anbindung an das Burggelände nicht mehr hergestellt werden kann und soll, verzichtet die Gemeinde zukünftig auf das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die Darstellung soll im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a entfallen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4a beträgt für 0,4. Im Rahmen der 5. Änderung soll die Grundflächenzahl innerhalb der Teilflächen MD1 und MD2 auf 0,45 erhöht werden. Damit ist gewährleistet, dass sowohl am Hotelbetrieb als auch für die Gastronomie und die landwirtschaftliche Nutzung (Pferdezucht) notwendige und sinnvolle Erweiterungen möglich sind. 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. Angesichts der im Plangeltungsbereich der Änderung vorhandenen umfangreichen Nebenanlagen wie Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen etc. wird diese Überschreitungsmöglichkeit mit 60% festgesetzt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

4.2.2 Aufhebung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4a beträgt 0,5. Diese Geschossflächenzahl entfällt im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches. Durch die Festsetzung der GRZ, der maximal zulässigen Firsthöhe, sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, ist eine Festsetzung einer GFZ nicht erforderlich.

4.2.3 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4a orientierten sich eng an der bestehenden Bebauung. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll die Nutzbarkeit des Grundstückes erhöht und die Baugrenzen so geändert werden, dass sinnvolle Erweiterungen möglich sind.

Da das ursprünglich vorgesehene Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit entfällt, kann das Baufenster im Plangeltungsbereich der 5. Änderung insgesamt größer gefasst werden. Die Nutzbarkeit und Bebaubarkeit der Grundstücke wird dadurch erhöht.

Der Abstand der Baugrenze beträgt im nordöstlichen Teil 3 m bis zur Grenze des Plangeltungsbereiches (Diese ist wiederum ca. 3 m von der Böschungsoberkante des Burggrabens entfernt).

In einem Teilbereich entlang der Flurstücksgrenze zum Flurstück 41/5 wurde die Baugrenze mit 2,50 m festgesetzt. Die Verringerung um ca. 50 cm von den sonst üblichen 3 m ist erforderlich, da ein geplanter Anbau in Verlängerung an das bestehende Beherbergungsgebäude errichtet werden soll. Die Festsetzung der Baugrenze dichter an der Grenze des Plangeltungsbereiches ist hier außerdem aus eigentumsrechtlichen Gründen möglich.

Im Übrigen bleiben die Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erhalten und werden nicht geändert.

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

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4a setzt teilweise eine Firsthöhe von 9,00 m fest. In Teilbereichen wird keine Firsthöhe festgesetzt. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a erfolgt eine Änderung dieser Festsetzungen durch Anpassung an die tatsächlich vorhandenen Firsthöhen. Dazu wurden Messungen an den Bestandsgebäuden durchgeführt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird daher innerhalb der Teilflächen wie folgt festgesetzt:

MD1 13,00 m
MD2 10,00 m
MD3 9,00 m

Die Begrenzung auf die vorhandenen Firsthöhen erfolgt insbesondere im Teilbereich MD3 unter Beachtung des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten Dreikönigskirche.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straße (Dorfstraße) im Grundstücks-erschließungsbereiches des Gebäudes Dorfstraße 16 (Hengststation).

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. 4a setzt eine eingeschossige und teilweise zweigeschossige Bebauung fest. Die textliche Festsetzung Nr. 2 besagt: "Dachgeschossaufbauten sind als zweites Vollgeschoss zulässig." Diese Festsetzungen bleiben im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a zum Teil bestehen (MD3).

Im Bereich der Teilflächen MD1 und MD2 wird in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung eine maximal zulässige zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

4.2.6 Bauweise

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 4a setzt eine offene Bauweise – nur Einzelhäuser fest. Diese Festsetzung bleibt für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a weiterhin bestehen.

4.2.7 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4a 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 5. Änderung wird die aktuell gültige Fassung vom 21.11.2017 angewandt.

Aufgrund der vorhandenen 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.

4.2.8 Erweiterter Bestandsschutz

Für die Teilflächen MD1, MD2 und MD3 gilt aus Bestandschutzgründen der bestehenden Bebauung, dass gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, die aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig wären. Sie werden nicht allgemein zugelassen, da die Gemeinde Haselau sich ihr Votum dazu vorbehalten will.

5. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die verkehrliche sowie die fußläufige Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die Dorfstraße. Das Wohngebäude (Hausnummer 14 – Flurstück 23/1) wird über das Grundstück des Kirchhofes (Flurstück 22/1) erschlossen. Zu diesem Zweck ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Änderungen an dieser Darstellung erfolgen im Rahmen der 5. Änderung nicht.

6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Dorfstraße.

Das gleiche gilt für das **Telekommunikation**snetz, hier Deutsche Telekom AG.

Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung der Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Am Tag der Müllabholung sollen die Anwohner die Mülltonnen an der Dorfstraße platzieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch Nutzung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Dorfstraße.

Das von den Dachflächen abfließende **Oberflächenwasser** wird in den Burggraben nordöstlich des Plangeltungsgebietes eingeleitet. Von dort erfolgt eine Einleitung in das Grabensystem des Sielverbandes Moorrege-Klevendeich.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Unterflurhydranten in unmittelbarer Nähe. Ein Löschwasserhydrant befindet sich in ca. 150m Entfernung in südöstlicher Richtung an der Kreuzung Dorfstraße / Heisterfeld / Haseldorfer Chaussee. Die Nennweite der anliegenden Leitung beträgt DN150. Ein weiterer Löschwasserhydrant befindet sich ca. 150m westlich an der Dorfstraße. Die Nennweite der anliegenden Leitung beträgt DN200. Die Löschwasserversorgung ist damit grundsätzlich sichergestellt.

7. Artenschutz

Bei dem Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a handelt es sich um eine Fläche, welche bereits mit Wohnhäusern sowie gewerblich genutzten Gebäuden (Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe) 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.

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.

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

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a reicht nicht bis an die Oberkante der Böschung des Burggrabens heran. Eine Beeinträchtigung des Gewässers ist daher nicht anzunehmen.

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.

8. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der Lage im beplanten Innenbereich angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt im Bebauungsplan keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichts-punkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Die Ausrichtung der Gebäude ist nicht festgelegt. Eine Ausrichtung nach Südwesten bzw. Westen ist daher möglich und aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Seit einigen Jahren gibt es immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden. Um die geplanten Gebäude vor dem Wassereintritt von außen zu schützen, wird empfohlen, dass die Oberkante der Rohfußböden im Erdgeschoss für sämtliche Gebäude im Baugebiet mit maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der Oberkante der Straßenfläche im Grundstückserschließungsbereich liegen sollte.

9. Denkmalschutz

Wie bereits in Kap. 1.3 dargestellt, befindet sich östlich des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a das Grundstück einer ehemaligen Burganlage. Dabei handelt es sich gemäß Denkmalliste des Archäologischen Landesamtes um das archäologische Denkmal aKD-ALSH-Nr. 002 407. Westlich grenzt das Grundstück der Dreikönigskirche an den Plangeltungsbereich der 5. Änderung an. Es handelt sich dabei um das Denkmal mit der Objektnummer 40789 gemäß Denkmalliste des Kreises Pinneberg.

Vor der Ausarbeitung dieses Entwurfes wurde die Umsetzbarkeit der Planung, die Auslöser dieser Bebauungsplanänderung ist, mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein und der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Pinneberg besprochen.

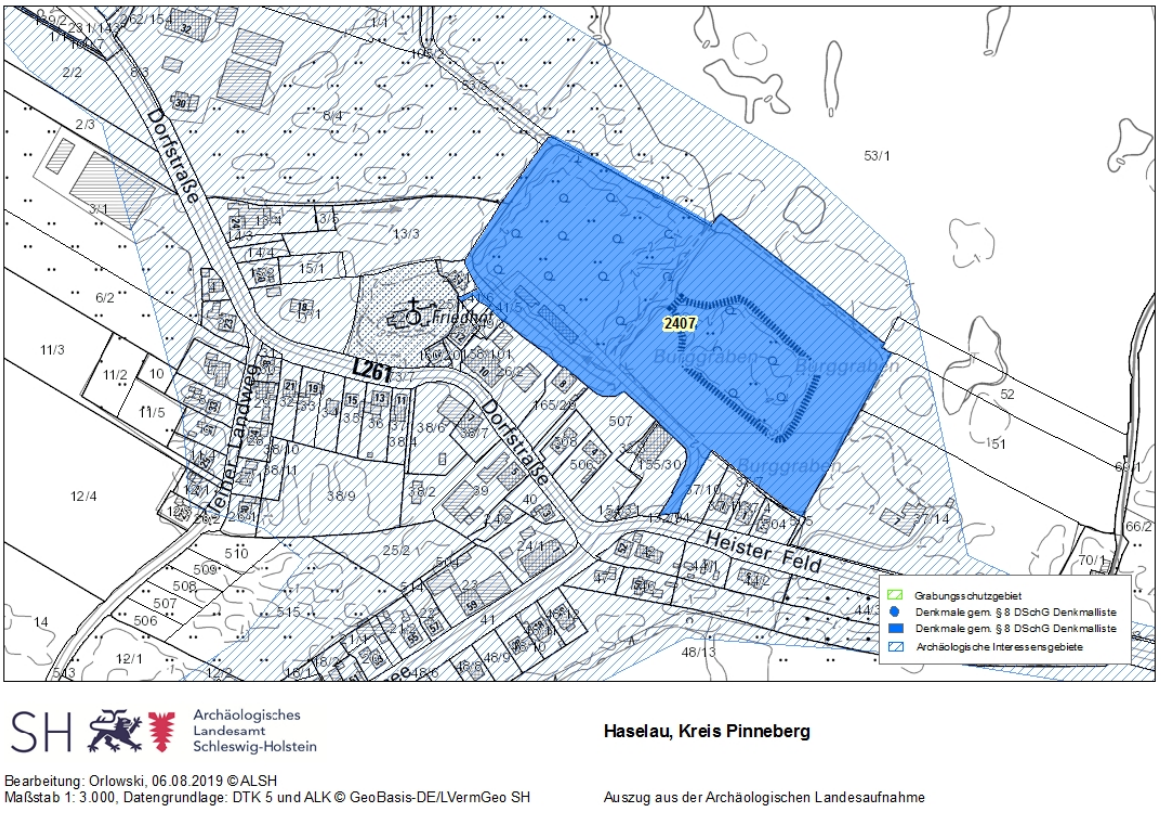


Abbildung 8 – Ausschnitt aus der Archäologischen Landesaufnahme

Das Archäologische Landesamt hat in einer Vorab-Stellungnahme mitgeteilt, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung in einem **archäologischen Interessengebiet** liegt, und im Umfeld eines **archäologischen Denkmals** – siehe oben. Es handelt sich dabei "um eine zweiteilige **mittelalterliche Burganlage** mit annähernd rechteckigem Grundriss und umlaufenden Wassergräben". Das

Vorhaben (Hotelanbau) ist nach § 12 DSchG genehmigungspflichtig. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmals durch das mit der Bebauungsplanänderung ermöglichte Vorhaben kann das Archäologische Landesamtes zurzeit nicht erkennen und stimmt deshalb der Planung zu.

Die Vorab-Stellungnahme enthält ferner folgenden Hinweis: "Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Pinneberg hat hinsichtlich der **Dreikönigskirche** ebenfalls keine Bedenken geäußert, Da die Entfernung des Plangeltungsbereiches zum geschützten Denkmal groß genug ist. Das äußere Erscheinungsbild der in der Nähe des Denkmals stehenden Gebäude sollte nicht grundlegend geändert werden. Dem wird durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen und der zulässigen Geschossigkeit Rechnung getragen.

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

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	**Fläche in m²**
Dorfgebiet	4.458
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	**4.458**

12. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …….. gebilligt.

Haselau, den ……..

Der Bürgermeister