

---

## Gemeinde Haselau

### 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

### Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Haselau**  
Landkreis  
Pinneberg

Planung: **OLAF**  
Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung

Süderstraße 3  
25885 Wester-Ohrstedt  
Telefon: 04847/980  
Fax: 04847/483  
[www.olaf.de](http://www.olaf.de)

Bearbeiter: Jenny de Granda, Lic.rer.reg.

Stand: Satzungsbeschluss

---

## I N H A L T

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Vorbemerkungen .....	2
1.2	Anlass der Planung.....	2
1.3	Lage und Umfang des Plangebietes .....	2
1.4	Verfahren .....	2
<b>2</b>	<b>Inhalte des Plans</b> .....	<b>3</b>
2.1	Städtebauliches Entwurfskonzept .....	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
2.3	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	3
2.4	Örtliche Bauvorschriften.....	3
<b>3</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>4</b>
3.1	Nutzungen und Bebauung .....	4
3.2	Umweltauswirkungen .....	4
<b>4</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	5
4.2	Rechtsgrundlagen .....	5



## **1 Einleitung**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Haselau plant die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gebiet Kreuzdeich. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

### **1.2 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Haselau trat im Jahr 1990 in Kraft. Die vorliegende Planänderung dient der Anpassung an die Erfordernisse einer verdichteten Bebauung zur Schaffung von zusätzlichem, am örtlichen Bedarf ausgerichteten Wohnraum in der Gemeinde

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

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 befindet sich südlich der Straße Kreuzdeich im Gemeindegebiet Kreuzdeich der Gemeinde Haselau. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2911 m<sup>2</sup> mit den Flurstücke 500 und 501 sowie teilweise 16/6 und 33/2 der Flur 8 der Gemarkung Haselau. Auf dem Flurstück 501 befindet sich ein großes verfallenes altes Hofgebäude. Westlich davon verläuft auf dem Flurstück 500 ein öffentlicher Fußweg. Östlich grenzt das Plangebiet an eine vorhandene Wohnbebauung. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Landweg, der den westlich gelegenen Fußweg mit dem Neuen Weg verbindet. Südlich grenzen Obstplantagen an. Nördlich der Straße Kreuzdeich liegen als Grünland genutzte Flächen. Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Haselau und Haseldorf ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt.

### **1.4 Verfahren**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans soll gemäß § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Die maximale Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet.

Es werden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem



Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

## **2 Inhalte des Plans**

### **2.1 Städtebauliches Entwurfskonzept**

Im städtebaulichen Entwurfskonzept soll durch eine Nachverdichtung eine kleinteiligere Bebauung ermöglicht werden. Die straßenseitige Baugrenze wird an die vorhandene Bebauung im Westen und Osten angepasst.

### **2.2 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin die eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO. Zur Erhaltung des Gebietscharakters sind Tankstellen und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Firsthöhe wird in Anlehnung an das vorhandenen Gebäudebestand mit 9.00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die grundstücksseitige Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße „Kreuzdeich“. Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl wird entsprechend der Festsetzungen südlich der Straße „Kreuzdeich“ in der 4. Änderung des B-Plans einheitlich mit einer GFZ 0,40 und GRZ 0,50 festgesetzt. Damit sich die zukünftige Bebauung in das vorhandene Siedlungsbild einfügt, darf eine Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **2.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Um eine einheitliche Gebäudeflucht zu erhalten, dürfen sie jedoch nicht über die straßenseitige Gebäudefassade vorspringen.

### **2.5 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 werden übernommen. Die festgesetzte Mindestgrundstücksbreite entfällt, da eine Nachverdichtung mit drei Einzelhäusern zulässig ist.



### **3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Nutzungen und Bebauung**

Mit den Darstellungen der Planung wird eine Veränderung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Veränderung der bebaubaren Flächen angestrebt, um eine neue Anordnung der Gebäude zu ermöglichen. Gemäß §1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden soll sparsam und schonen umgegangen werden.

Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Es sind im Plangebiet keine landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen einbezogen und dadurch auch keine Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten.

#### **3.2 Umweltauswirkungen**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 sind keine Eingriffe in einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Die Fläche ist stark durch die bisherigen Nutzungen vorgeprägt und wird nachverdichtet. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Vor Abriss der Gebäude ist die Prüfung eines möglichen Fledermausvorkommens erforderlich. Sollten Gehölze beseitigt werden, ist dies nur im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. des darauffolgenden Jahres möglich.



## 4. Abschließende Erläuterungen

### 4.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

### 4.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Regionalplan für den Planungsraum V, 2002
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, S.301), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02. Mai 2018 (GVOBl. S. 162)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Satzungen der Gemeinde Haselau
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juni 2016 (GVOBl. S. 369)

Die Begründung wird gebilligt.

Haselau, den .....

.....

(Bürgermeister)

