

# GEMEINDE HASELAU

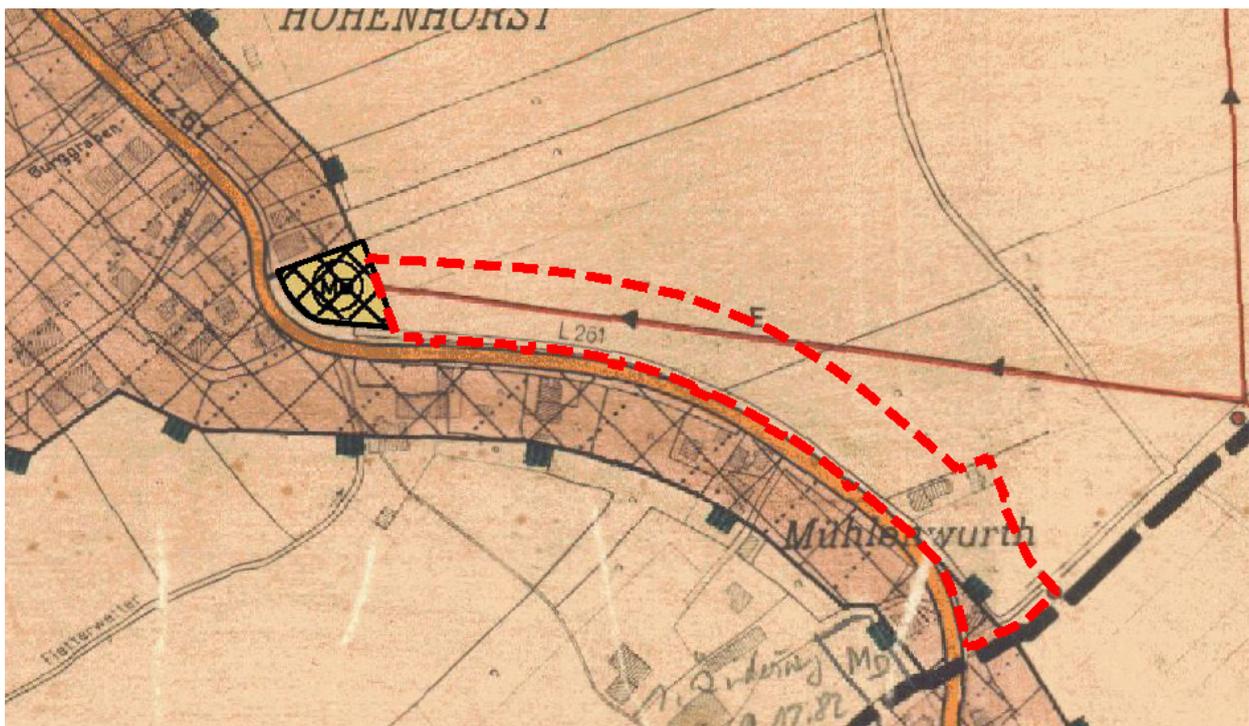


## SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11

### **VORLÄUFIGE** BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) -

für das Gebiet: "entlang der Hohenhorster Chaussee, westlich der Straße  
Großer Landweg"



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haselau mit Darstellung der 8. 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)

Bearbeitungsstand: 19. Oktober 2023

**Verfahrensstand: Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1. BauGB) und  
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**



## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil 1 - **Vorläufige** Begründung

1. Allgemeines .....	3
1.1 Rechtsgrundlagen .....	3
1.2 Verfahrensstand .....	4
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes .....	5
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen .....	5
3. Übergeordnete Planungen und Bindungen .....	7
4. Städtebauliche Maßnahmen .....	18
5. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	18
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	18
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	18
5.1.2 Mischgebiet .....	19
5.1.3 Grünflächen (öffentlich / privat) .....	19
5.1.4 Verkehrsflächen (öffentlich / privat) .....	20
5.1.5 Entwässerungsgraben / Niederschlagsentwässerung .....	21
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	21
5.2.1 Grundflächenzahl .....	21
5.2.2 Baugrenzen .....	22
5.2.3 Vollgeschosse .....	22
5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe .....	22
5.2.5 Bauweise .....	23
5.2.6 Mindestgrundstücksgößen .....	23
5.2.7 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude .....	23
5.2.8 Bindungen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	24
6. Gestalterische Festsetzungen .....	24
6.1 Einleitung .....	24
6.2 PKW-Stellplätze .....	24
6.3 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden / Ausschluss von Kellergeschossen .....	25
7. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr .....	25

8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .....	26
9. Natur- und Artenschutz.....	27
10. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	27
11. Kosten und Finanzierung.....	29
12. Flächenbilanzierung .....	29
13. Eigentumsverhältnisse .....	30

## **Teil 2 - Vorläufiger Umweltbericht**

14. Einleitung.....	31
14.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 11 .....	31
14.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	32
14.3 Methodik der Umweltprüfung .....	33
15. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario) .....	33
15.1 Schutzgut Fläche .....	33
15.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	34
15.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	34
15.4 Schutzgut Boden.....	35
15.5 Schutzgut Wasser.....	36
15.6 Schutzgüter Luft und Klima.....	36
15.7 Schutzgut Landschaft .....	37
15.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	37
15.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen) .....	37
16. Gliederung Umweltbericht .....	38

**TEIL 1 –BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER  
GEMEINDE HASELAU**

**VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG**

**- für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und  
frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1. BauGB-**

**für das Gebiet: „entlang der Hohenhorster Chaussee, westlich der Straße  
Großer Landweg“**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleit-  
verfahrens 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**

Der Bebauungsplan Nr. 11 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. 2 Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021 (GVObI. Schl.-H. S. 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 Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient eine Vermessung durch das Vermessungsbüro Felshart im Maßstab 1:1.000. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst jeweils teilweise die Flurstücke 42/1, 43, 502, 503, 506 und 507 sowie jeweils vollständig die Flurstücke 39, 42/2, 42/3, 42/4 und 42/5 der Flur 7 der Gemarkung Haselau.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haselau ist der Plangeltungsbereich größtenteils als Fläche für Landwirtschaft sowie in einem Teilbereich als Dorfgebiet dargestellt.

Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 erfolgt die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeindevertretung beschloss am 28.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

## 1.2 Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 11 befindet sich im **Verfahrensstand der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB**: "Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern."

Dieser Verfahrensschritt dient der Einholung von Informationen über das Plangebiet, die bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorliegen, sowie der Abfrage von möglicherweise zu dem Gebiet vorliegenden Unterlagen. Das gilt sowohl im Hinblick auf den Umweltbericht als auch auf die Planung insgesamt. Der vorliegende Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichtes zum Bebauungsplanes Nr. 11 soll den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Informationen geben, die benötigt werden für die Feststellung, ob deren Belange berührt sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dann aufgefordert, mitzuteilen ob und in welcher Weise ihre Belange berührt sind und die Informationen zu geben, die zu dieser Einschätzung führen. Wenn ihnen Unterlagen über das Plangebiet und/oder dessen Umgebung vorliegen, die für die Planung relevant sein können, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, der Gemeinde Haselau diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

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

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil der Gemeinde Haselau, entlang der Hohenhorster Chaussee bzw. der Straße Großer Landweg.

Nordwestlich und westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an der Hohenhorster Chaussee sowie landwirtschaftliche Betriebe. Nördlich bzw. östlich des Plangeltungsbereiches grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches sind bereits Wohngrundstücke vorhanden, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine Wohnnutzung und Landwirtschaft. Damit entspricht die geplante Nutzung weitgehend der vorhandenen städtebaulichen Situation in der Umgebung.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 24.541 m<sup>2</sup>.

## **2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen**

Die Gemeinde Haselau beabsichtigt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete sowie eines Mischgebietes zu entwickeln und damit die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbauland bzw. als Mischgebiet zu entwickeln. Die vorhandenen Grundstücke im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches sollen im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in den Bebauungsplan Nr. 11 aufgenommen werden.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungszusammenhanges,
- die Schaffung von Mischgebietsflächen für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Eingliederung der geplanten und bestehenden Gebäude hinsichtlich Art und Maß in die umgebende Bebauung,
- Schaffung eines landschaftsgerechten Ortsrandes.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches (landwirtschaftliche Flächen sowie bestehende Wohngrundstücke) befindet sich in Privateigentum. Die Entwässerungsgräben entlang der Hohenhorster Chaussee sowie die Straße "Großer Landweg" befinden sich im Eigentum der Gemeinde Haselau.

### 3. Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021** befindet sich der Plangeltungsbereich im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung in diesem Ordnungsraum besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Daher sollen unterschiedliche Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben. Darüber hinaus befindet sich der Plangeltungsbereich im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und grenzt an einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft an.

Das von der Gemeinde Haselau verfolgte Ziele ist:

- die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb des Siedlungsbereiches,
- die Schaffung von Mischgebietsflächen für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Schaffung eines landschaftsgerechten Ortsrandes.

Diese Ziele stehen den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

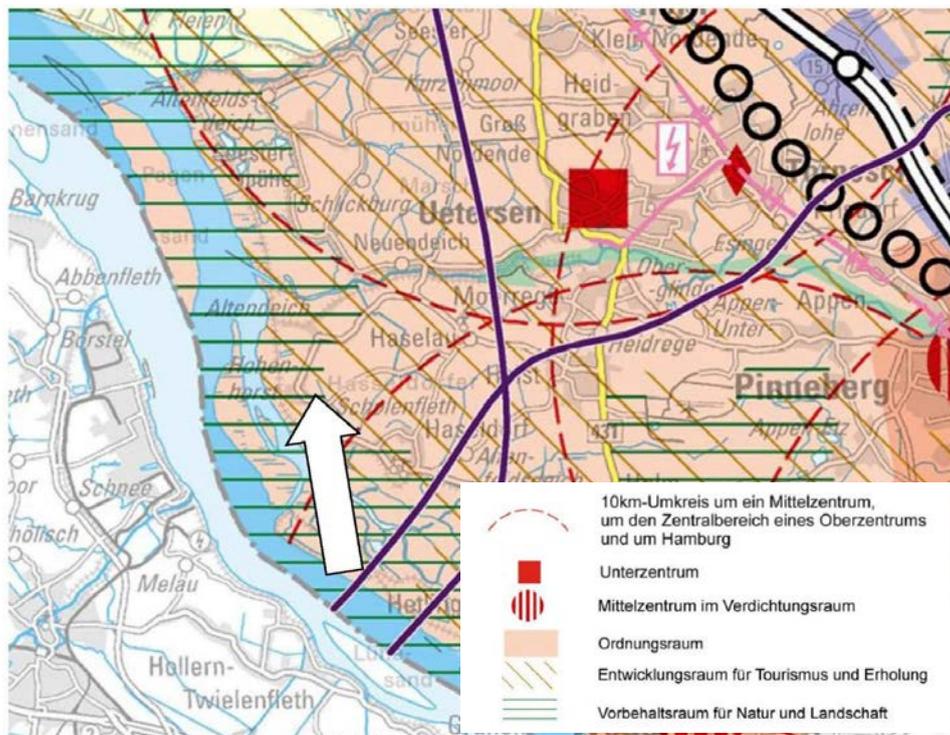


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Bearbeitungsstand: 19.10.2023

Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1. BauGB)

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet angrenzend an einem regionalen Grünzug. Westlich befindet sich ein Vorranggebiet für den Naturschutz sowie das FFH-Gebiet "Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen". Der Abstand zum Plangeltungsbereich beträgt etwa 600 m in Richtung Westen.

Die Planungsziele der Gemeinde Haselau stehen den Darstellungen des Regionalplanes nicht entgegen.

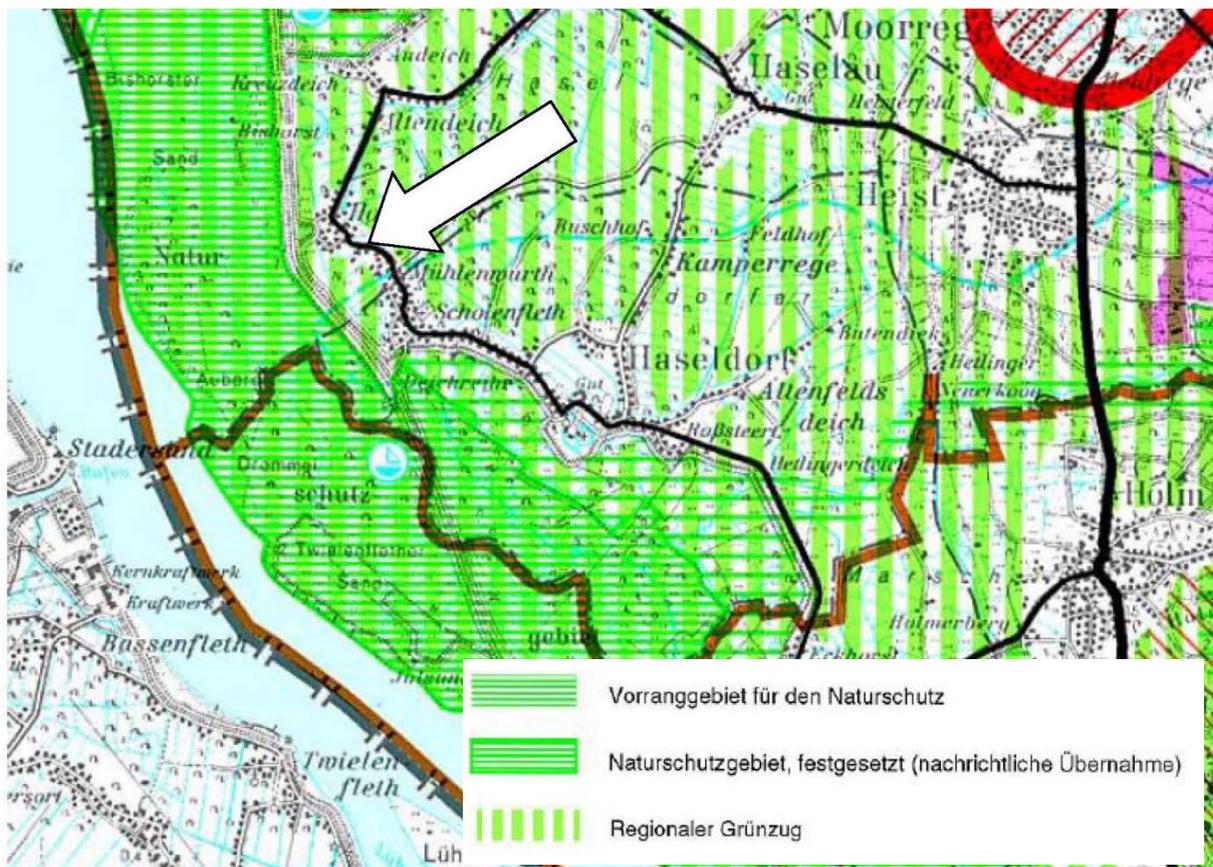


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 1 sieht keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor.

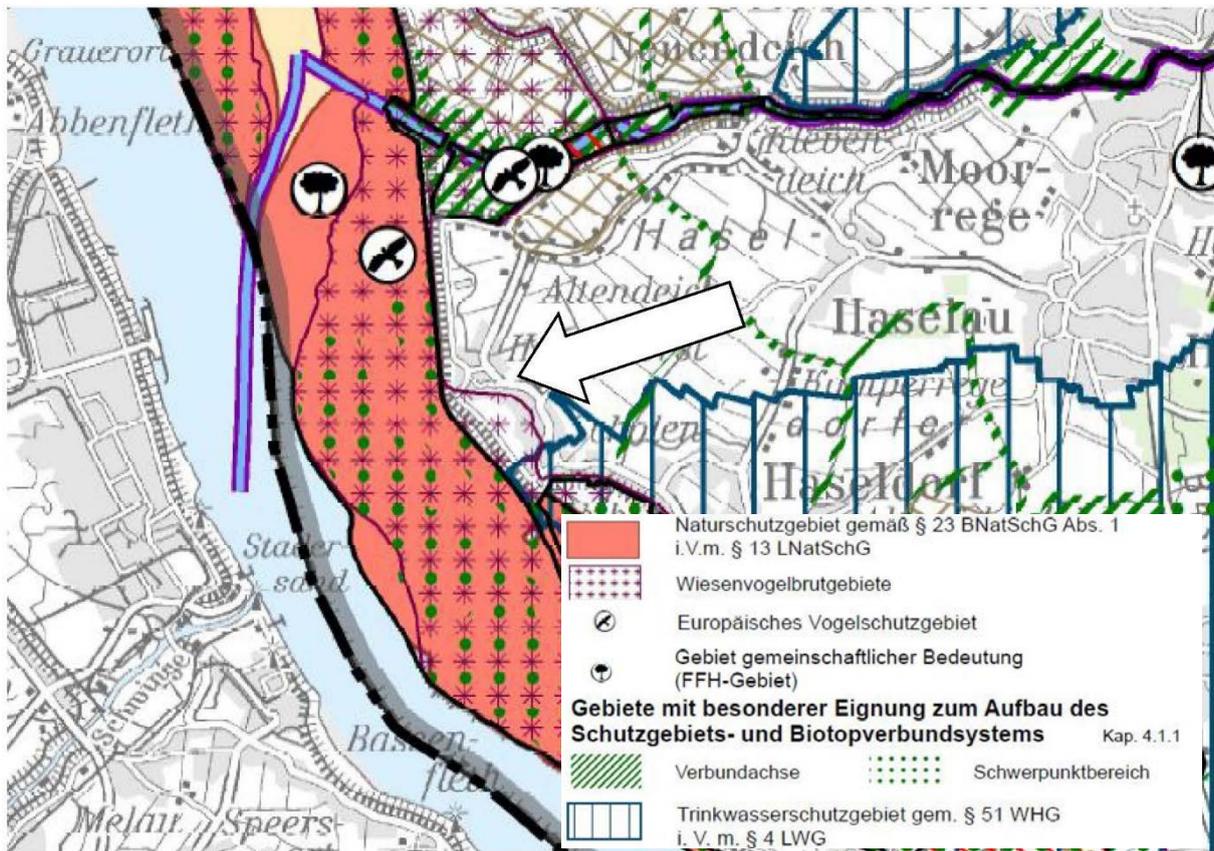


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 1

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 2 sieht für den Plangeltungsbereich die Darstellung eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung vor. Darüber hinaus ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Dabei handelt es sich teilweise um die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes aufgrund der 7. Änderungsverordnung, die sich in Teilbereichen mit dem Landschaftsschutzgebiet 04 – Pinneberger Elbmarschen (LSG) überlagert. Die Bereiche der Ortslagen sind vom LSG 04 ausgenommen.

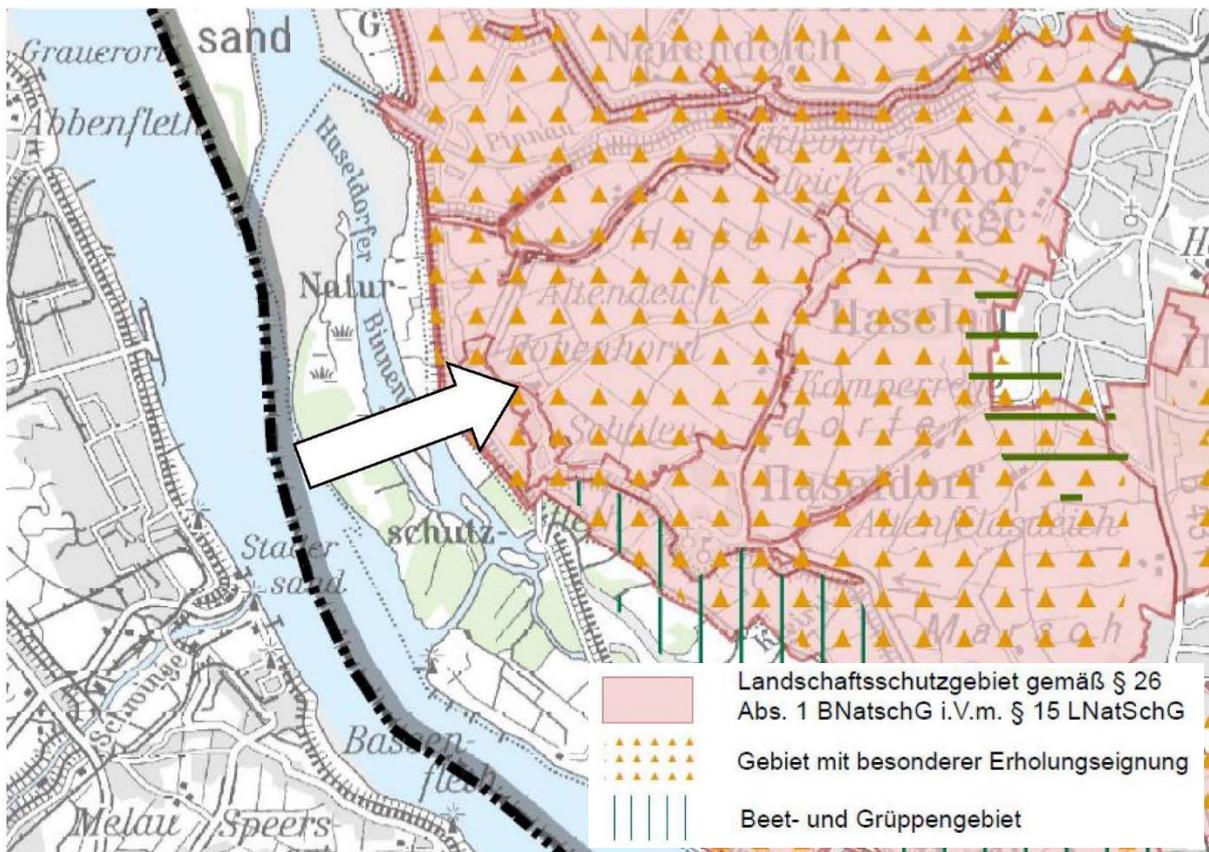


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde so gefasst, dass sich ein 6m breiter Streifen innerhalb des LSG 04 befindet. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 wird die geplante Wohnbebauung bzw. gemischte Bebauung außerhalb des LSG 04 festgesetzt. Der etwa 6m breiten Streifen innerhalb des LSG 04 wird als private Grünfläche festgesetzt und darf nicht bebaut werden. Er ist für die Ortsrandgestaltung vorgesehen.



Abbildung 5 - Ausschnitt aus der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet  
"Pinneberger Elbmarschen (LSG 04)"

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 3 sieht für den Plangeltungsbereich die Darstellung eines Hochwasserrisikogebietes vor.

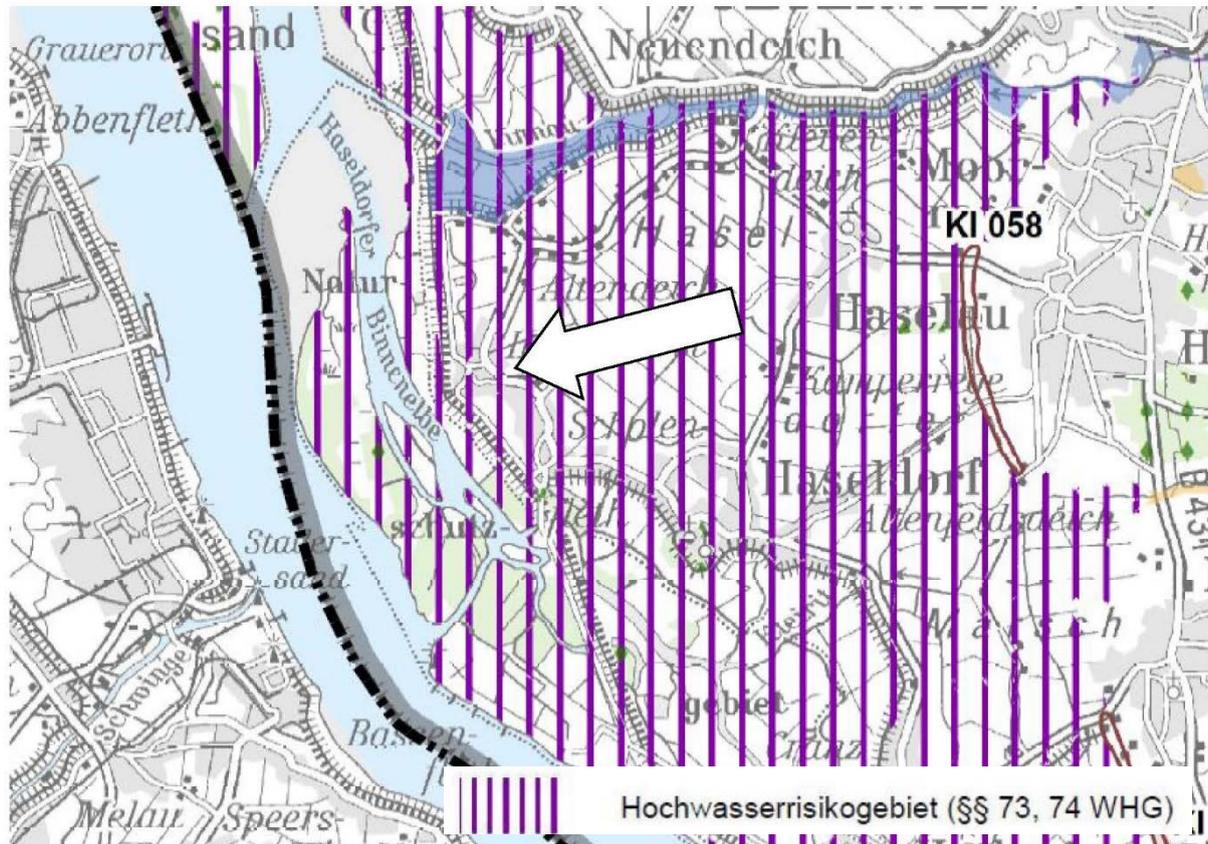
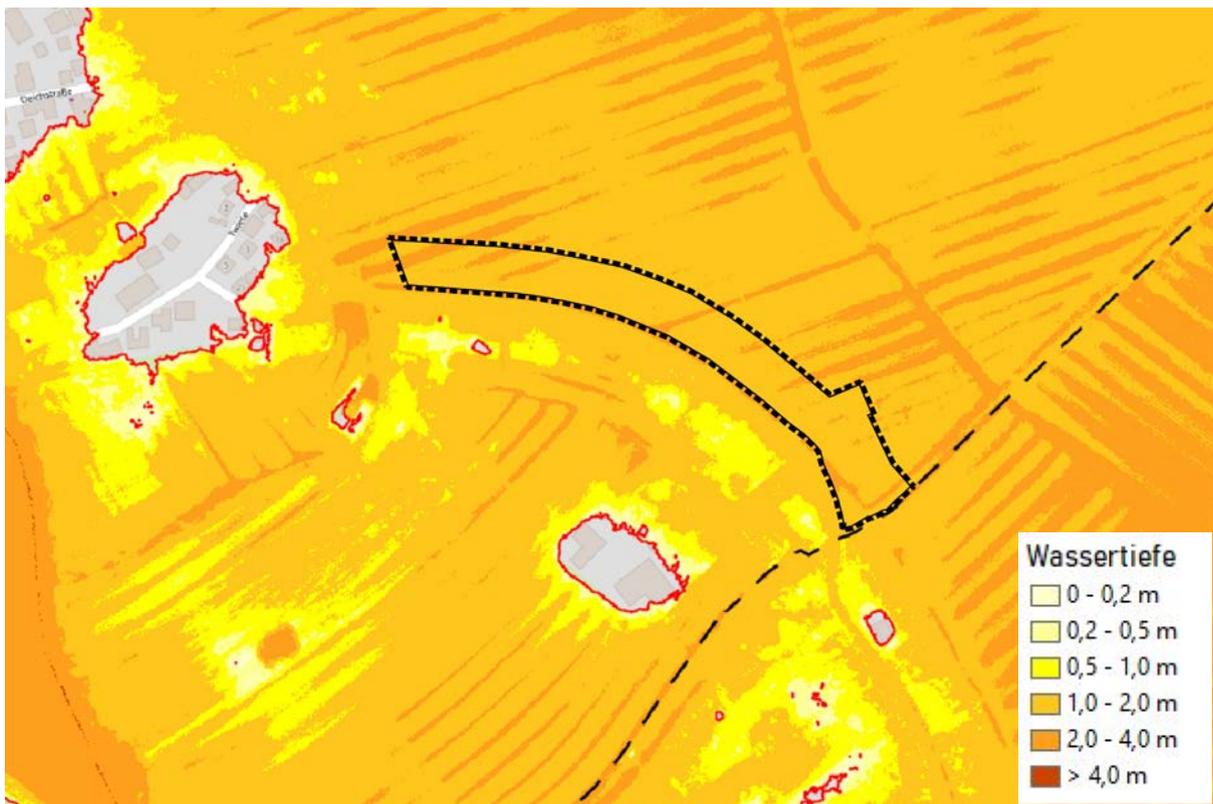


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 3

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit **geringer Überflutungswahrscheinlichkeit** (zweihundertjähriges Überschwemmungsereignis – HW200 in einem Extremszenario in ausreichend geschützten Bereichen). Demnach sind Wassertiefen von 1 m bis 2 m, stellenweise von 2 m bis zu 4 m möglich. Es wird daher 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 7 - Ausschnitt aus Umweltatlas Schleswig-Holstein – Darstellung HW200 in einem Extremszenario in ausreichend geschützten Bereichen**

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Haselau stellt den Plangeltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft bzw. in einem kleinen Teilbereich als Dorfgebiet dar. Darüber hinaus ist eine Elektrizitätsleitung dargestellt, die aber nicht mehr existiert.

Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 erfolgt die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

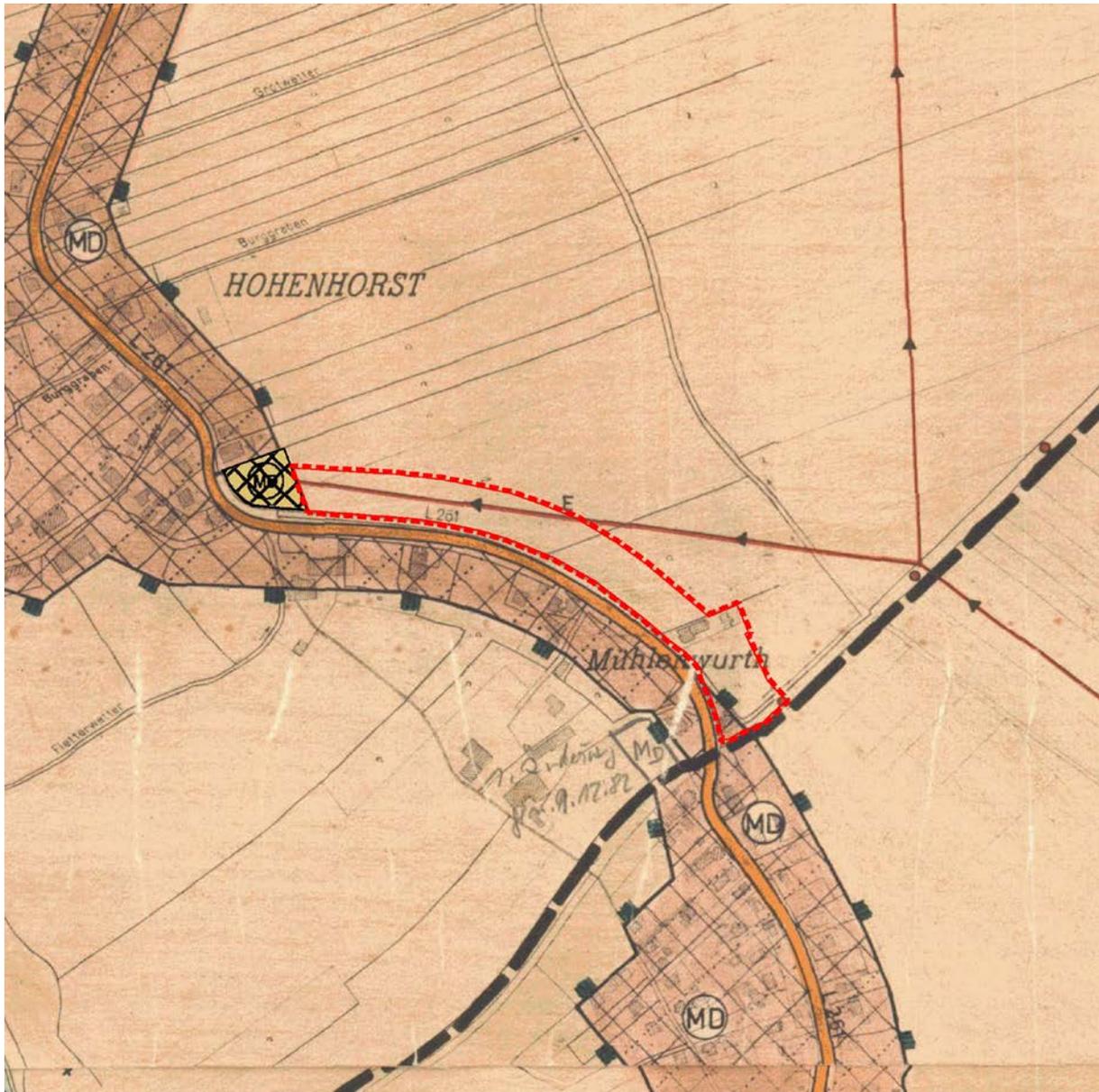
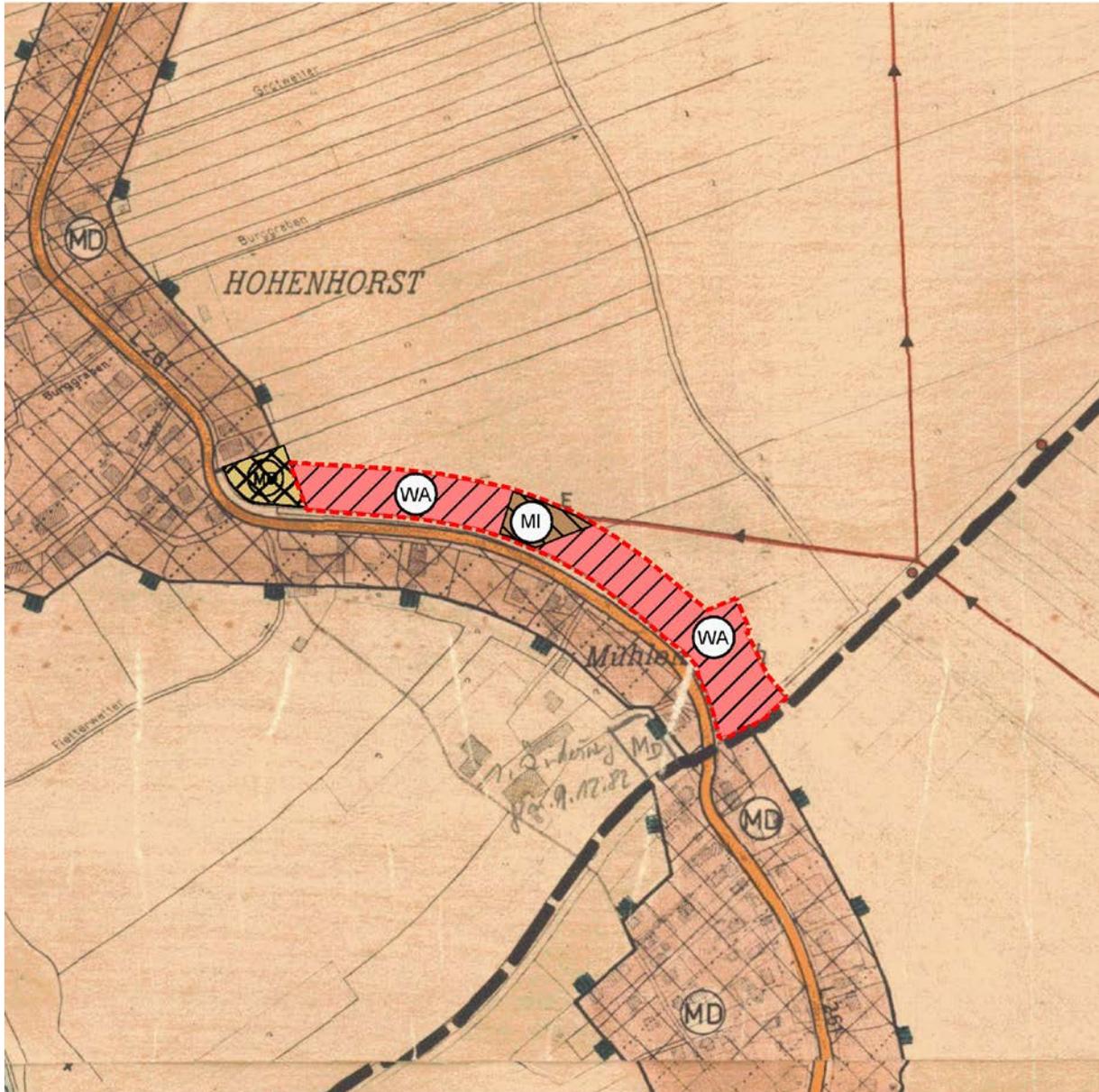


Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haselau

Im Rahmen der **10. Änderung** wird der **Flächennutzungsplan** den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 nach abschließendem Beschluss als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet darstellen.



**Abbildung 9 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haselau mit Darstellung der 10. Änderung**

Der Plangeltungsbereich befindet sich teilweise 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.

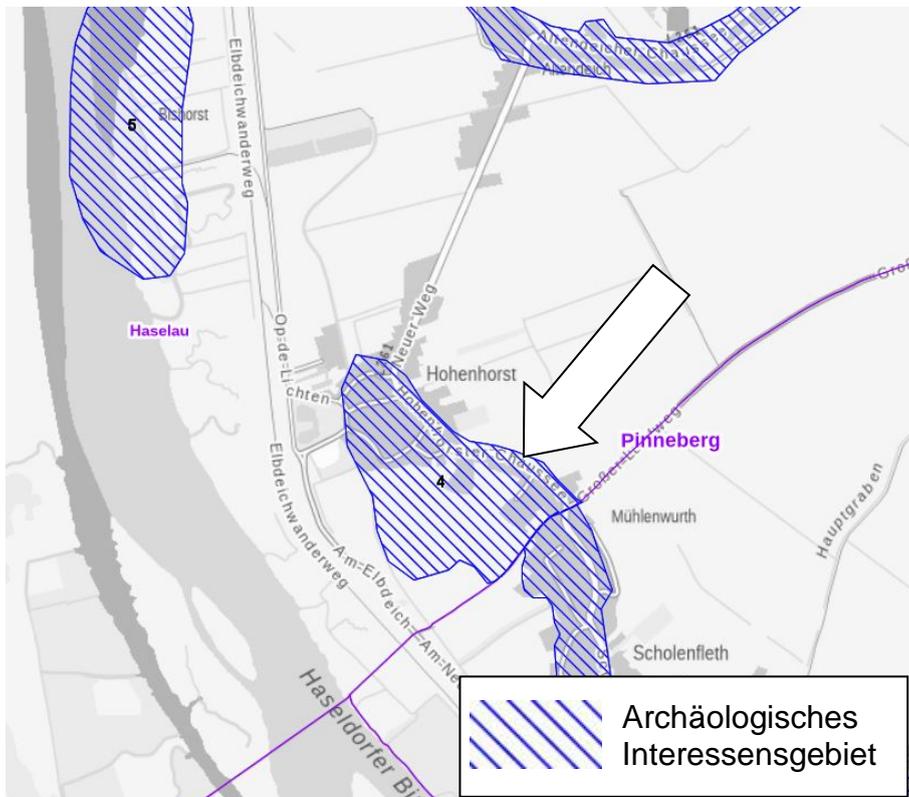


Abbildung 10 – Ausschnitt aus dem Archäologisch-Atlas des Landes Schleswig-Holstein

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Haselau gilt die **Ortsgestaltungssatzung** vom 29.09.2010 sowie die 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung vom 21.05.2021. Demnach sind sowohl innerhalb des Plangeltungsbereiches als auch in der näheren Umgebung ortsbildprägende Gebäude landwirtschaftlichen Ursprungs vorhanden.

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

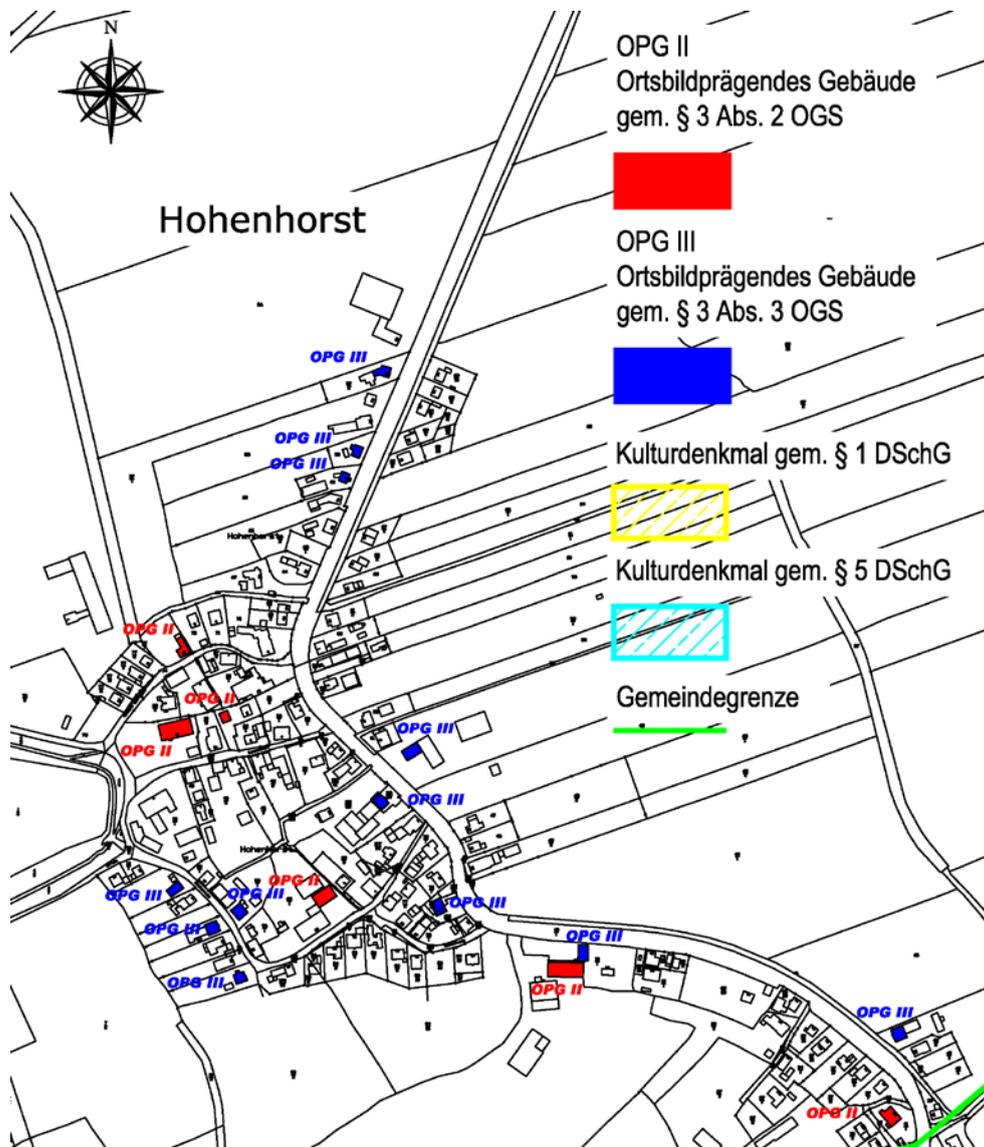


Abbildung 11 – Ausschnitt aus der Anlage zur Ortsgestaltungssatzung vom 29.09.2010 (Ortsteil Hohenhorst)

## **4. Städtebauliche Maßnahmen**

Es sind allgemeine Wohngebiete überwiegend für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern im nordwestlichen Teil vorgesehen. Darüber hinaus ist im zentralen Bereich ein Mischgebiet für Wohngebäude bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung durch private Stichstraßen an die Hohenhorster Chaussee bzw. die Straße Großer Landweg. Die Lage der Stichstraßen wurde so gewählt, dass die Anzahl der Stichstraßen möglichst gering gehalten werden kann und gleichzeitig alle Grundstücke erschlossen werden können. Die vorhandenen Zuwegungen zur Hohenhorster Chaussee zu den Grundstücken der Hausnummern 51 bis 55a (südöstlicher, teilweise bebauter Teil des Plangeltungsbereiches) wurden nachrichtlich dargestellt.

## **5. 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.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der nordwestliche und südöstliche Teil des Plangeltungsbereiches (Teilflächen WA1, WA2 und WA3) wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

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

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der verkehrlichen Anbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Die Festsetzung als allgemeine Wohngebiete entspricht der umliegenden und der geplanten Nutzung. Der Plangeltungsbereich ist im westlichen Teil umgeben von Einfamilien- und bzw. Doppelhäusern.

Nördlich des Plangeltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen landwirtschaftlich genutzten Flächen können gegebenenfalls Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

### **5.1.2 Mischgebiet**

Der zentrale Bereich wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sowie Anlage für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

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

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden aufgrund der verkehrlichen Anbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

### **5.1.3 Grünflächen (öffentlich / privat)**

An der nördlichen bzw. nordöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches wird ein ca. 6 m breiter Streifen als private Grünflächen festgesetzt. Dieser Streifen befindet sich innerhalb des LSG 04. Die Ausweisung als private Grünflächen dient sowohl der Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft als auch als Fläche, die für Entwässerungsanlagen vorgehalten werden soll. Nähere Detailplanungen zu

möglichen Entwässerungseinrichtungen innerhalb dieser privaten Grünflächen erfolgen nach Ausarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes im Anschluss an die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Darüber hinaus ist innerhalb dieses Streifens die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Sie dient der Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft und der Ortsrandgestaltung.

Im zentralen Teil des Plangeltungsbereiches wurde an dem vorhandenen Entwässerungsgraben eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Breite dieses öffentlichen Grünstreifens beträgt ca. 3,50 m. Die Fläche dient der Bewirtschaftung des Entwässerungsgrabens und soll nicht bebaut werden können.

#### **5.1.4 Verkehrsflächen (öffentlich / privat)**

Die Erschließung und Anbindung der allgemeinen Wohngebiete bzw. des Mischgebietes erfolgt überwiegend durch private Stichwege an die Hohenhorster Chaussee bzw. an die Straße Großer Landweg. Die Breite der geplanten Stichwege beträgt ca. 4,50 m. Darüber hinaus wurden die bestehenden Zuwegungen der vorhandenen Wohngrundstücke im südöstlichen Bereich ebenfalls als private Stichwege vorgesehen. Die Festsetzung erfolgt als private Verkehrsflächen.

Die Lage der Stichwege wurde so gewählt, dass die Anzahl der Zuwegungen auf die Hohenhorster Chaussee minimiert wurde. Gleichzeitig können alle Grundstücke verkehrlich erschlossen werden. Zusätzliche Ein- bzw. Ausfahrten auf die Hohenhorster Chaussee sollen verhindert werden.

An der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches verläuft die Straße "Großer Landweg" in Richtung Nordosten. Es handelt sich bei der Straße um die Grenze zwischen den Gemeinden Haselau und Haseldorf. Die Festsetzung der Straße Großer Landweg erfolgt als öffentliche Verkehrsflächen.

Des Weiteren befindet sich im zentralen Teil des Plangeltungsbereiches die Bushaltestelle an der Hohenhorster Chaussee. Die Fläche wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **5.1.5 Entwässerungsgraben / Niederschlagsentwässerung**

Im zentralen Teil des Bebauungsplanes sowie entlang der Hohenhorster Chaussee bzw. der Straße Großer Landweg ist ein Entwässerungsgraben vorhanden, der Niederschlagswasser in Richtung Osten in die Grotwetter ableitet. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 11 erfolgt die Festsetzung als Wasserfläche, die der Regelung des Wasserabflusses dient.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wird durch das Ingenieurbüro Lenk + Rauchfuß GmbH ein siedlungswasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet. Im Ergebnis werden anhand der Vorplanungen die Lage der Entwässerungsgräben und Entwässerungsflächen bestimmt sowie wassertechnische Berechnungen durchgeführt.

Ziel des siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeptes ist der Nachweis, dass eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangeltungsbereich möglich ist, ohne dass das bestehende Entwässerungssystem beeinträchtigt wird.

Die vorgesehenen Entwässerungsgräben werden im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt. Detaillierte Angaben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete beträgt 0,3. Das entspricht der Ausnutzung der Grundstücke in der näheren Umgebung. Die Gemeinde Haselau will dadurch einen hohen Grünanteil und den ländlichen Charakter bewahren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Mischgebietes beträgt 0,4. Das entspricht der geplanten Ausnutzung der Grundstücke für eine gemischte Nutzung. Die Gemeinde Haselau will dadurch sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung ermöglichen.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Dadurch können die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken untergebracht werden.

### **5.2.2 Baugrenzen**

Die Baugrenzen orientieren sich innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bzw. des Mischgebietes überwiegend an einem Abstand von 3 m entlang der Grenze des Plangeltungs-bereiches, der privaten Verkehrsflächen bzw. der Entwässerungsgräben. Im nördlichen Bereich orientieren sich die Baugrenzen an der Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Innerhalb der Teilfläche WA3 wurde die Baugrenze aufgrund der örtlichen Lage in einem Abstand von 2 m zu den Flurstücksgrenzen festgesetzt. Darüber hinaus orientiert sich die Baugrenze an einem bestehenden Gebäudeteil sowie am Flurstück des Entwässerungsgrabens (Flurstück 502).

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 Abs. 5 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) können je nach Gebäudetyp und –höhe größere Abstandsflächen erforderlich sein.

### **5.2.3 Vollgeschosse**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bzw. des Mischgebietes ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

### **5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt.

Die Firsthöhe wird in den allgemeinen Wohngebieten bzw. im Mischgebiet auf 10,50 m beschränkt. In Anbindung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung des Plangeltungsbereiches entspricht das im Wesentlichen den dort vorhandenen Gebäudehöhen. Durch die Festsetzung von maximal 10,50 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig können die Grundstücke gut ausgenutzt und bebaut werden.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist ein Schachtdeckel am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches (siehe Planteil A). Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 1,05 m DHHN2016<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Deutsches Haupthöhennetz 2016 – einheitliches Höhenbezugssystem in Deutschland

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.

### **5.2.5 Bauweise**

Die Bauweise wird entsprechend der umliegenden Bebauung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bzw. des Mischgebietes als offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) - festgesetzt.

### **5.2.6 Mindestgrundstücksgrößen**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 bzw. des Mischgebietes MI beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser mit zwei senkrecht teilbaren Hälften mindestens 700 m<sup>2</sup>. Bei Realteilung der Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt die Mindestgrundstücksgröße 350 m<sup>2</sup> pro Haushälfte.

Durch diese Festsetzung wird gesichert, dass trotz des Gebots, sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen keine der örtlichen Situation unangemessene bauliche Dichte entsteht.

Für die Teilfläche WA3 erfolgt keine Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße, da es sich um ein bestehendes Wohngrundstück mit ca. 487 m<sup>2</sup> handelt.

### **5.2.7 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bzw. des Mischgebietes auf 2 pro Gebäude beschränkt. Dies ist dem Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung geschuldet, das nicht gravierend verändert werden soll.

Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushälfte beschränkt. Dies gilt auch bei Realteilung des Grundeigentums. Damit soll verhindert werden, dass in einem zusammenhängenden Haus mehr als 2 Wohneinheiten entstehen.

Zur Definition des Doppelhauses siehe vor, Kap. 5.2.6.

Innerhalb der Teilfläche WA2 befinden sich ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die im Rahmen der Nachnutzung zu Wohnzwecken umgebaut werden sollen. Die Gemeinde will das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht unterbinden. Für Nachnutzungen im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 1 f BauGB gilt daher die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude nicht.

### **5.2.8 Bindungen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Als optische Abgrenzung der geplanten Bebauung gegenüber der freien Landschaft wird die Herstellung einer Fläche mit Bindungen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Die Fläche mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen bzw. dem Klimawandel angepassten Laubgehölzen anzupflanzen und bei Ersatz nachzupflanzen:

## **6. Gestalterische Festsetzungen**

### **6.1 Einleitung**

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Haselau gilt die Ortsgestaltungssatzung vom 29.09.2010 sowie die 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung vom 21.05.2021. Für gestalterische Vorgaben wird daher auf die Ortsgestaltungssatzung verwiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 soll lediglich die verbindliche Herstellung von PKW-Stellplätzen geregelt werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden getroffen.

### **6.2 PKW-Stellplätze**

Die Zufahrten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bzw. des Mischgebietes sind als private Verkehrsflächen konzipiert. Das Ortsbild und die Verkehrssicherheit soll nicht durch eine große Anzahl ungeordnet am Straßenrand der Hohenhorster Chaussee bzw. der Straße Großer Landweg parkender Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

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

### **6.3 Höhe der Erdgeschossfußböden / Ausschluss von Kellergeschossen**

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden. Darüber hinaus befindet sich der Plangeltungsbereich in einem Bereich mit geringer Überflutungswahrscheinlichkeit (zweihundertjähriges Überschwemmungsereignis – HW200 in einem Extremszenario in ausreichend geschützten Bereichen). Gemäß Hochwassergefahrenkarte sind Überflutungen mit Wassertiefen von 1 m bis 2 m, stellenweise von 2 m bis zu 4 m möglich.

Um die geplanten Gebäude vor dem Wassereintritt von außen weitgehend zu schützen, ist der Erdgeschossfußboden in den allgemeinen Wohngebieten bzw. des Mischgebietes 1,00 m über dem jeweiligen Bezugspunkt der einzelnen Grundstücke zu errichten. Die Festsetzung bezieht sich nur auf den konkreten Standort des Hauses. Eine vollständige Auffüllung des jeweiligen Baugrundstückes soll nicht erfolgen.

Darüber hinaus wird aufgrund der anstehenden Boden- und Grundwasserhältnisse die Errichtung von Kellergeschossen ausgeschlossen.

## **7. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr**

Die allgemeinen Wohngebiete bzw. das Mischgebiet werden durch private Verkehrsflächen in Anbindung an die Hohenhorster Chaussee erschlossen.

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

## 8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Hohenhorster Chaussee bzw. der Straße Großer Landweg. 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 den Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch geliefert. Es liegen bereits Leitungen in der Hohenhorster Chaussee bzw. der Straße Großer Landweg, an die angeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für das **Telekommunikationsnetz**, hier Deutsche Telekom AG.

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 Hohenhorster Chaussee bzw. der Straße Großer Landweg zu platzieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb der Hohenhorster Chaussee bzw. der Straße Großer Landweg.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird durch das Ingenieurbüro Lenk + Rauchfuß GmbH ein siedlungswasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Im Rahmen dieses Konzeptes wird die Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** festgelegt. Im Ergebnis werden anhand der Vorplanungen die Lage der Entwässerungsgräben bestimmt sowie wassertechnische Berechnungen durchgeführt. Ziel des siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeptes ist der Nachweis, dass eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangeltungsbereich möglich ist, ohne dass das bestehende Entwässerungssystem beeinträchtigt wird. Die Ausarbeitung erfolgt im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes. Detaillierte Angaben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten in der Hohenhorster Chaussee. 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. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Angaben zur Löschwasserversorgung bereitzustellen.

## **9. Natur- und Artenschutz**

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine faunistische Artenschutzprüfung auf der Basis einer Potenzialanalyse und eine Biotoptypenkartierung erstellt. In dieser wird untersucht, ob gefährdete Arten oder besonders bzw. streng geschützte Arten im Untersuchungsbereich vorkommen. Berücksichtigt werden dabei besonders oder streng geschützte Arten, wie Vögel und Fledermäuse sowie weitere Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie.

Darüber hinaus wird anhand einer Biotoptypenkartierung die Ausstattung und Struktur des Lebensraums für Tierarten festgestellt. Die Darstellung erfolgt kartografisch gemäß dem aktuellen Biotoptypenschlüssel für das Land Schleswig-Holstein.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und der Biotoptypenkartierung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

## **10. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Gemeindeentwicklung. 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 der Bebauungsplan Nr. 11 im Bereich der allgemeinen Wohngebiete bzw. des Mischgebietes 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.

## 11. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich größtenteils in Privateigentum. Der Planbegünstigte trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Kosten für die zusätzlichen Erschließungsflächen.

Es entstehen der Gemeinde Haselau Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete ist mit einer Erhöhung der Einwohnerzahl zu rechnen. Daher können soziale Einrichtungen der Gemeinde zusätzlich in Anspruch genommen werden.

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. Dazu gehört auch die Unterhaltung der Entwässerungsgräben. Die Erschließungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken gehören nicht dazu.

## 12. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	15.882
Mischgebiet	2.070
Wasserflächen / Entwässerungsgraben	2.471
Private Grünflächen	2.349
Private Verkehrsflächen	1.012
Öffentliche Grünflächen	419
Öffentliche Verkehrsflächen	338
<b>Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches</b>	<b>24.541</b>

---

Bearbeitungsstand: 19.10.2023

Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1. BauGB)

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

### **13. Eigentumsverhältnisse**

Der Plangeltungsbereich befindet sich größtenteils im Privateigentum. Das Flurstück der Hohenhorster Chaussee, der Entwässerungsgräben sowie der Straße Großer Landweg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Haselau.

**TEIL 2 –BEBAUUNGSPLAN NR. 11  
DER GEMEINDE HASELAU**

**VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT**

**- für die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) –**

**Die endgültige Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11 mit den berücksichtigten Hinweisen aus dem TöB-Verfahren.**

## **14. Einleitung**

### **14.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 11**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil der Gemeinde Haselau, entlang der Hohenhorster Chaussee bzw. der Straße Großer Landweg.

Nordwestlich und westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an der Hohenhorster Chaussee sowie landwirtschaftliche Betriebe. Nördlich bzw. östlich des Plangeltungsbereiches grenzen landwirtschaftliche genutzte Flächen an. Im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches sind bereits Wohngrundstücke vorhanden, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine Wohnnutzung. Damit entspricht die geplante Nutzung der vorhandenen städtebaulichen Situation in der Umgebung.

Die Gemeinde Haselau beabsichtigt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 durch Festsetzung allgemeiner Wohngebiete bzw. eines Mischgebietes zu entwickeln und damit die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbauland bzw. als Mischgebiet zu entwickeln. Die vorhandenen Grundstücke im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches sollen im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in den Bebauungsplan Nr. 11 aufgenommen werden.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 24.541 m<sup>2</sup>.

#### **14.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

Die Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den für die einzelnen Schutzgüter wirksamen Bundes- und Landesgesetzen ergeben, sollen hier nicht zitiert werden.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 1 sieht keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 2 sieht für den Plangeltungsbereich die Darstellung eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung vor. Darüber hinaus ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Dabei handelt es sich teilweise um die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes aufgrund der 7. Änderungsverordnung, die sich in Teilbereichen mit dem Landschaftsschutzgebiet 04 – Pinneberger Elbmarschen (LSG) überlagert. Die Bereiche der Ortslagen sind vom LSG 04 ausgenommen.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 3 sieht für den Plangeltungsbereich die Darstellung eines Hochwasserrisikogebietes vor.

**FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks und Landschaftsschutzgebiete** sind in der näheren Umgebung **nicht** vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in ca. 600 m Entfernung in westlicher Richtung. Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet "Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen". Der Bereich ist ebenfalls als EU-Vogelschutzgebiet "Untereibe bis Wedel" sowie als Naturschutzgebiet "Haseldorfer Binnenelbe mit Elbvorland" im Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein dargestellt. Aufgrund der Entfernung von ca. 600 m sind Auswirkungen aufgrund der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Haselau stellt den Plangeltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft bzw. als Dorfgebiet dar. Darüber hinaus ist eine Elektrizitätsleitung dargestellt, die aber nicht mehr existiert. Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 erfolgt die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Weitere umweltrelevante Planvorgaben sind bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

### **14.3 Methodik der Umweltprüfung**

Für jedes Schutzgut wird das Basisszenario anhand allgemein zugänglicher und speziell erhobener Daten dargestellt. Die Bewertung erfolgt nach Kriterien, die für die einzelnen Schutzgüter relevant sind. Die Bewertung des Bestandes, der Umweltauswirkungen, sowie der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt verbal-argumentativ. Für die Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen wird der gemeinsame Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 9.12.2013 herangezogen.

Die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) werden umweltbezogen überprüft. Dabei einbezogen werden die Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen und Auswirkungsprognosen für die relevanten Schutzgüter. Es wird dargestellt, welche umsetzbare Variante unter dem Aspekt möglichst geringer Beeinträchtigung der Schutzgüter die am wenigsten belastende ist.

## **15. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario)**

### **15.1 Schutzgut Fläche**

Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie des Bundesrepublik Deutschland soll der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha pro Tag verringert werden (z. Zt. sind es ca. 66 ha pro Tag). Gefordert ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die dem Prinzip "Innen vor Außen" folgt. Die Außenbereiche sollen geschont werden, in dem auf verträgliche Art und Weise die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden. Dazu gehört die Nutzung von Brachflächen im Siedlungsbereich, die Nutzung von Baulücken und die Behebung von Leerständen, sowie die Um- bzw. Nachnutzung bereits bebauter Bereiche, soweit vorhanden.

Der Plangeltungsbereich wurde bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzt und soll als Wohngebiet entwickelt werden. Die Gemeinde Haselau besitzt aufgrund der

umliegenden Landschaftsschutzgebiete nur über ein begrenztes Entwicklungspotenzial. Der Plangeltungsbereich befindet sich direkt an einer innerörtlichen Straße. Der Bereich ist somit einer der wenigen Fläche, die für eine bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet überhaupt in Frage kommen und rundet das Ortsbild entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße sinnvoll ab.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 eine zusätzliche Bebauung im hinteren Grundstücksbereich bereits vorhandener Wohngrundstücke ermöglicht. Der o.g. Nachhaltigkeitsstrategie wird dadurch Rechnung getragen.

### **15.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Auf den Menschen und seine Gesundheit wirkt seine Umwelt in ihrer Gesamtheit ein. Das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen hängen von dem Erhalt seiner Lebensgrundlagen ab. Beeinträchtigungen von Fläche, Boden, Wasser, Tieren, Pflanzen, biologischer Vielfalt, Klima, Luft, und der ihn umgebenden Landschaft können auch auf den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden nachteilige Auswirkungen haben. Diese Beurteilung fließt jedoch bei den genannten Schutzgütern und den Wechselwirkungen ein, soweit Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden in diesem Zusammenhang die Wohnung und das Wohnumfeld des Menschen und die Erholungsfunktion der Landschaft untersucht, da alle anderen Wirkfaktoren bei den Untersuchungen für die anderen Schutzgüter thematisiert werden. Zusätzlich werden, soweit erforderlich, die ortsübergreifenden Auswirkungen ermittelt.

Das Wohnumfeld für den Menschen sowie die Erholungsfunktion der Landschaft werden im Rahmen von Ortsbegehungen analysiert und bewertet.

### **15.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Dieses Schutzgut umfasst die wildlebenden Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sowie die wildwachsenden Pflanzen und deren Vorkommen in Biotopen. Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Arten und Lebensräumen.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 11 eine faunistische Artenschutzprüfung auf der Basis einer Potenzialanalyse und eine Biotoptypenkartierung erstellt. In dieser wird untersucht, ob gefährdete Arten oder besonders bzw. streng geschützte Arten im Untersuchungsbereich vorkommen.

Berücksichtigt werden dabei besonders oder streng geschützte Arten, wie Vögel und Fledermäuse sowie weitere Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie.

Darüber hinaus wird anhand einer Biotoptypenkartierung die Ausstattung und Struktur des Lebensraums für Tierarten festgestellt. Die Darstellung erfolgt kartografisch gemäß dem aktuellen Biotoptypenschlüssel für das Land Schleswig-Holstein.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und der Biotoptypenkartierung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

#### **15.4 Schutzgut Boden**

Boden im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) "ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten."

Zu bewerten sind die Bodenverhältnisse anhand der in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführten Kriterien:

1. natürliche Funktion als:
  - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
  - Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte,
3. Nutzungsfunktion als
  - als Rohstofflagerstätte,
  - Fläche für Siedlung und Erholung,
  - Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die anstehenden Bodenverhältnisse werden anhand des Landwirtschafts- und Umweltatlas´ Schleswig-Holstein ermittelt. Des Weiteren wird eine Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit durch das Geologische Büro Thomas Voß durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Baugrundvorerkundung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Da es sich größtenteils um landwirtschaftliche Flächen sowie um Grundstücke handelt, die bereits bebaut sind, wird nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Informationen über eine altlastenverdächtige Fläche oder über eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. eine Verdachtsfläche liegen nicht vor.

Die Funktion als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wird anhand der Bodentypen bewertet.

Die Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte wird durch Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein ermittelt.

### **15.5 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser wird aufgeteilt in die Teilaspekte oberirdische Gewässer und Grundwasser (§ 2 Abs. 1 WHG). Zu den oberirdischen Gewässern gehören die Stillgewässer (Seen, Teiche, Tümpel, Weiher) und die Fließgewässer (Flüsse, Bäche, Gräben). Zum Grundwasser gehören zusammenhängende Grundwasserleiter und lokale Vorkommen.

Die nötigen Untersuchungen werden durch Auswertung aktueller Luftbilder und anhand des Landwirtschafts- und Umweltatlas´ Schleswig-Holstein ermittelt.

### **15.6 Schutzgüter Luft und Klima**

Die Schutzgüter Luft und Klima sind gesondert zu betrachten. Luft ist ein die Erde umgebendes Gasgemisch. Ihre Qualität wird anhand natürlicher Gegebenheiten und vorhandener Verschmutzungen festgestellt. Als Klima wird der Zustand der bodennahen Atmosphäre und Witterung bezeichnet, der Boden, Tiere, Pflanzen und den Menschen beeinflusst. Für den Umweltbericht relevant ist nicht das Weltklima, sondern die örtlich und ggf. regional wirksamen Aspekte.

Diese Schutzgüter werden im Rahmen eigener Auswertungen aktueller Luftbilder ermittelt. Des Weiteren werden aktuelle Luftqualitätsmessungen durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume ausgewertet.

### **15.7 Schutzgut Landschaft**

Der Begriff der Landschaft umfasst die Landschaftsfunktionen, das Landschaftsbild und die Erlebbarkeit der Landschaft. Da die Landschaftsfunktionen im Rahmen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt behandelt wurden, und die Erlebbarkeit der Landschaft beim Schutzgut Mensch, werden die Untersuchungen für das Schutzgut Landschaft auf das Landschaftsbild beschränkt.

Die Bestandsdarstellung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch Geländebegehung.

### **15.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Der Begriff kulturelles Erbe bezeichnet Baudenkmäler und archäologische Denkmäler, sowie historische Gärten und historische Kulturlandschaft. Im Rahmen des Umweltberichts zu betrachtende Sachgüter sind Gebäude und Infrastruktureinrichtungen unterschiedlicher Nutzungsbestimmung, sowie landschaftliche Besonderheiten.

Archäologische Denkmäler werden ggf. nach Mitteilung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein sowie aus dem archäologischen Atlas (siehe Kap. 3) aufgenommen. Baudenkmäler werden ggf. nach dem Flächennutzungsplan oder nach Auskunft der Gemeinde Haselau auf Grundlage der Ortgestaltungssatzung dargestellt. Die Erhebung schützenswerter Sachgüter erfolgt durch Geländebegehung.

### **15.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)**

Die gängigen, allgemein bekannten Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden nicht beschrieben. Maßgeblich sind die Wechselwirkungen, die für die Bewertung des Vorhabens relevant sind. Diese werden beschrieben.

## **16. Gliederung Umweltbericht**

1. Einleitung
  - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 11
  - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung
  - 1.3 Methodik der Umweltprüfung
  
2. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung – Basisszenario)
  - 2.1 Schutzgut Fläche
    - 2.1.1 Bestand und Bewertung
    - 2.1.2 Vorbelastungen
  - 2.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
    - 2.2.1 Bestand und Bewertung
    - 2.2.2 Vorbelastungen
  - 2.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
    - 2.3.1 Bestand und Bewertung
    - 2.3.2 Vorbelastungen
  - 2.4 Schutzgut Boden
    - 2.4.1 Bestand und Bewertung
    - 2.4.2 Vorbelastungen
  - 2.5 Schutzgut Wasser
    - 2.5.1 Bestand und Bewertung
    - 2.5.2 Vorbelastungen
  - 2.6 Schutzgüter Luft und Klima
    - 2.6.1 Bestand und Bewertung
    - 2.6.2 Vorbelastungen
  - 2.7 Schutzgut Landschaft
    - 2.7.1 Bestand und Bewertung
    - 2.7.2 Vorbelastungen
  - 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
    - 2.8.1 Bestand und Bewertung
    - 2.8.2 Vorbelastungen
  - 2.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)
  
3. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 11
  - 3.1 Schutzgut Fläche
    - 3.1.1 Bauphase

- 3.1.2 Bestandsphase
- 3.2 Schutzgut Mensch
  - 3.2.1 Bauphase
  - 3.2.2 Bestandsphase
- 3.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
  - 3.3.1 Bauphase
  - 3.3.2 Bestandsphase
- 3.4 Schutzgüter Boden und Wasser
  - 3.4.1 Bauphase
  - 3.4.2 Bestandsphase
- 3.5 Schutzgüter Luft und Klima
  - 3.5.1 Bauphase
  - 3.5.2 Bestandsphase
- 3.6 Schutzgut Landschaft
  - 3.6.1 Bauphase
  - 3.6.2 Bestandsphase
- 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 3.7.1 Bauphase
  - 3.7.2 Bestandsphase
- 3.8 Wechselwirkungen
  
- 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotenziale
  
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
  - 5.1 Prognose ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11
  - 5.2 Prognose mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11 infolge
    - 5.2.1 Art und Menge der Emissionen
    - 5.2.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle
    - 5.2.3 Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelle Erbe oder Umwelt
    - 5.2.4 kumulierende Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete
    - 5.2.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Klima sowie Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels
    - 5.2.6 der eingesetzten Techniken und Stoffe
  
- 6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen
- 7. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)
- 8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen

- Verfahren bei der Umweltprüfung
9. Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
  10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
  11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben  
- § 2a Abs. 3 BauGB
  12. Abkürzungsverzeichnis
  13. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

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

Gemeinde Haselau, den

**Der Bürgermeister**