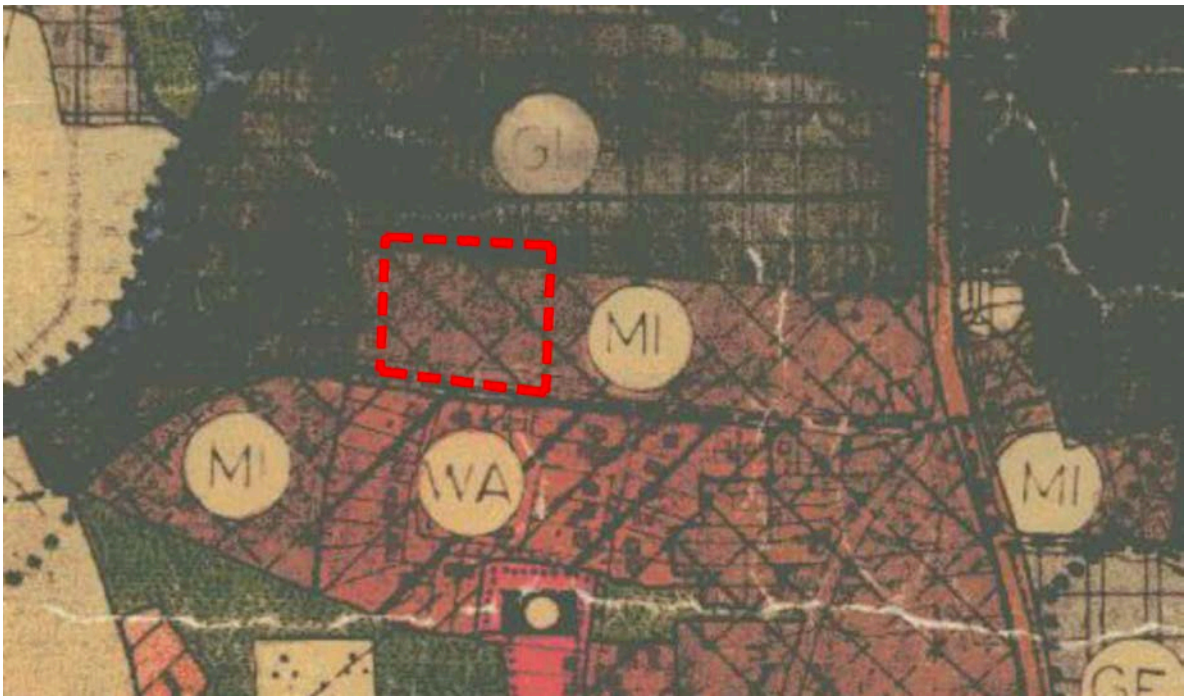
GEMEINDE MOORREGE

BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21

für das Gebiet: „südlich der Pinnau, westlich der Moorreger Chaussee (B 431), einschließlich des nördlichen Teilbereiches der Moorreger Chaussee, südlich angrenzend an die Brücke über die Pinnau, und nördlich des Werftweges“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorrege

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: 17. Juli 2018
Verfahrensstand: Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Allgemeines 1
1.1 Rechtsgrundlagen 1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB 2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes 4
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen 5
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen 10
3. Städtebauliche Maßnahmen 10
4. Art und Maß der baulichen Nutzung 11
4.1 Art der baulichen Nutzung 11
4.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe 11
4.2 Maß der baulichen Nutzung 11
4.2.1 Grundflächenzahl und Baugrundstück 11
4.2.2 Baugrenzen 12
4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen 13
4.2.4 Bauweise 13
4.3 Bindungen für Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern 13
4.4 Pflanzliste 13
5. Gestalterische Festsetzungen 14
6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr 14
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen 15
8. Waldschutz 15
9. Klimaschutz und Klimaanpassung 16
10. Hochwasserschutz 16
11. Kosten und Finanzierung 16
12. Flächenbilanzierung 17
13. Eigentumsverhältnisse 17

BEGRÜNDUNG
ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 GEMEINDE MOORREGE

für das Gebiet: „südlich der Pinnau, westlich der Moorreger Chaussee (B 431), einschließlich des nördlichen Teilbereiches der Moorreger Chaussee, südlich angrenzend an die Brücke über die Pinnau, und nördlich des Werftweges“

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst teilweise die Flurstücke 172/5 und 172/6 der Flur 6 der Gemarkung Moorrege.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gemeinsamen rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben ist der Plangeltungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht den Zielen

des Flächennutzungsplanes. Es wird eine Anpassung durch Berichtigung durchgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Moorrege beschloss am 28.06.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21. Bestehende Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 werden nicht noch einmal erläutert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Moorrege. 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, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden, 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 das Grundstück der Nordmark Arzneimittel GmbH & Co. KG (im nachfolgenden Nordmark). Der bestehende Bebauungsplan setzt den Plangeltungsbereich als Mischgebiet fest. Entsprechend der seit Jahren bestehenden Nutzung und der Erweiterungsvorhaben der Firma Nordmark wird diese Festsetzung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert. Die Einschränkung bezieht sich auf die zulässigen Schallimmissionen in der

Nachbarschaft. Die Gemeinde will mit dieser Änderung die Erweiterungsmöglichkeiten der Firma Nordmark auf dem Grundstück ergänzen.

Es handelt sich demnach um eine Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung wird die zulässige Nutzung den Gegebenheiten angepasst und die so gefasst, dass eine weitere Bebauung ermöglicht wird.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 beträgt ca. 10.194 m². Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 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 zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich ist nach der 2. Änderung weiterhin die vorhandene gewerbliche Nutzung mit baulicher Erweiterungsmöglichkeit. Zulässig sind nur gewerbliche Nutzungen, mit Ausnahme von Tankstellen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. 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 gilt hier also nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, "…wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.". Zu betrachten sind hierfür lediglich die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21, also die Änderung der Baugrenzen. Dadurch sind Beeinträchtigungen der vorgenannten Art nicht zu erwarten. Die Anpassung des Gebietstyps an die bestehende Nutzung stellt keine Beeinträchtigung von Schutzgütern dar.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Moorrege. Im Plangeltungsbereich befindet ein bestehendes Lagergebäude der Firma Nordmark. Weiter nördlich begrenzt die Pinnau den Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21. Südlich begrenzt die Straße „Werftweg“ den Plangeltungsbereich. Weiter südlich befindet sich Wohnbebauung im Werftweg. Dabei handelt es sich überwiegend um Einfamilien- und Doppelhäuser. Westlich des Plangeltungsbereiches der 2. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 21 befinden sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Östlich begrenzt Wald den Plangeltungsbereich.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung umfasst ca. 10.194 m².

1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** befindet sich die Gemeinde Moorrege innerhalb der 10km-Umkreise zu den Mittelzentren Elmshorn und Pinneberg, sowie im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Daher sollen unterschiedliche Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Darüber hinaus sollen innerhalb der Ordnungsräume Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Diesem Grundsatz wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 durch Ergänzung der Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Betrieb gerecht.

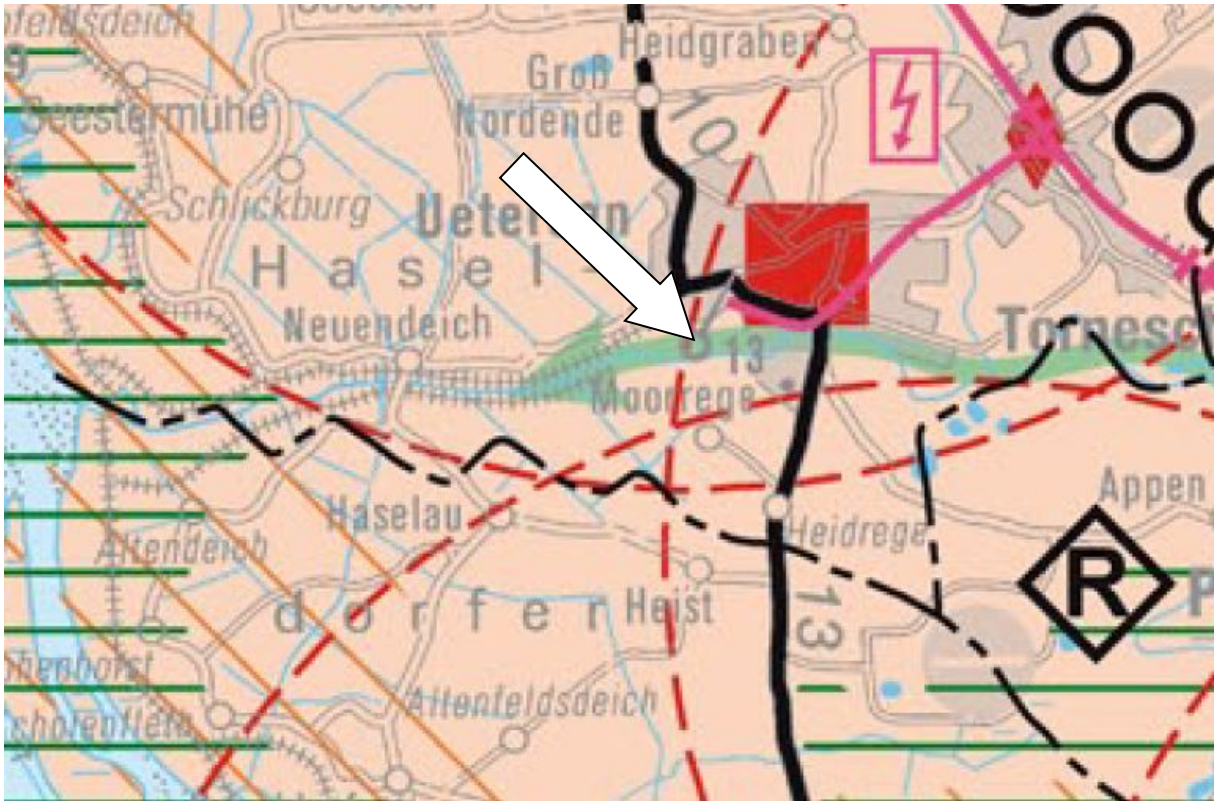


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Die Gemeinde Moorrege grenzt an das Unterzentrum Uetersen an, das sich auf der nordwestlichen Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn befindet. Zudem befindet sich die Gemeinde Moorrege innerhalb des besonderen Siedlungsraumes. Dabei handelt es sich um einen Raum, der sich in Verlängerung innerstädtischer Achsen von Hamburg historisch entwickelt hat. Diese Räume können über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung teilnehmen.

Im Textteil des Regionalplanes für den Planungsraum I ist im Kapitel 5.6 "Ziele und Orientierungsrahmen" für Städte und Gemeinden ausgeführt, dass die Gemeinde Moorrege das Unterzentrum Uetersen durch behutsame Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes entlasten soll. Damit entspricht das Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Nachverdichtung) den Zielen des Regionalplanes.

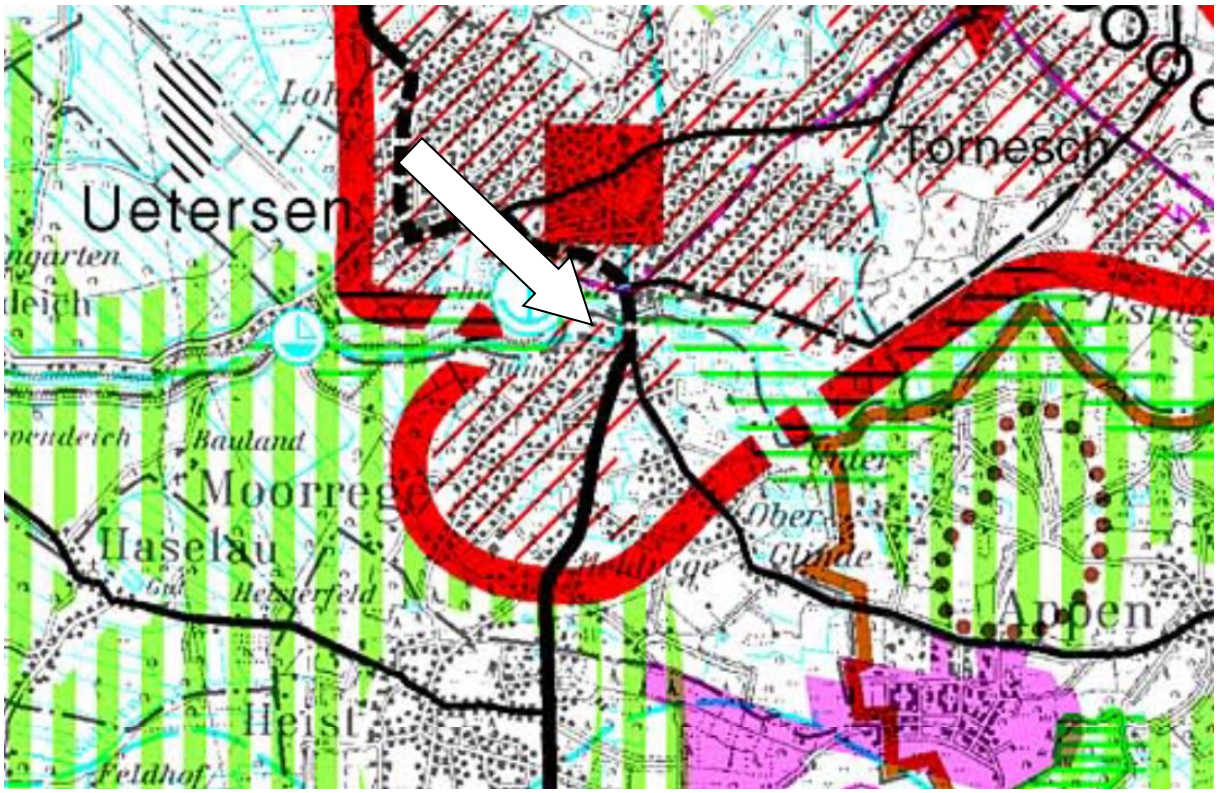


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I – Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998) sieht keine Bindungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 vor.

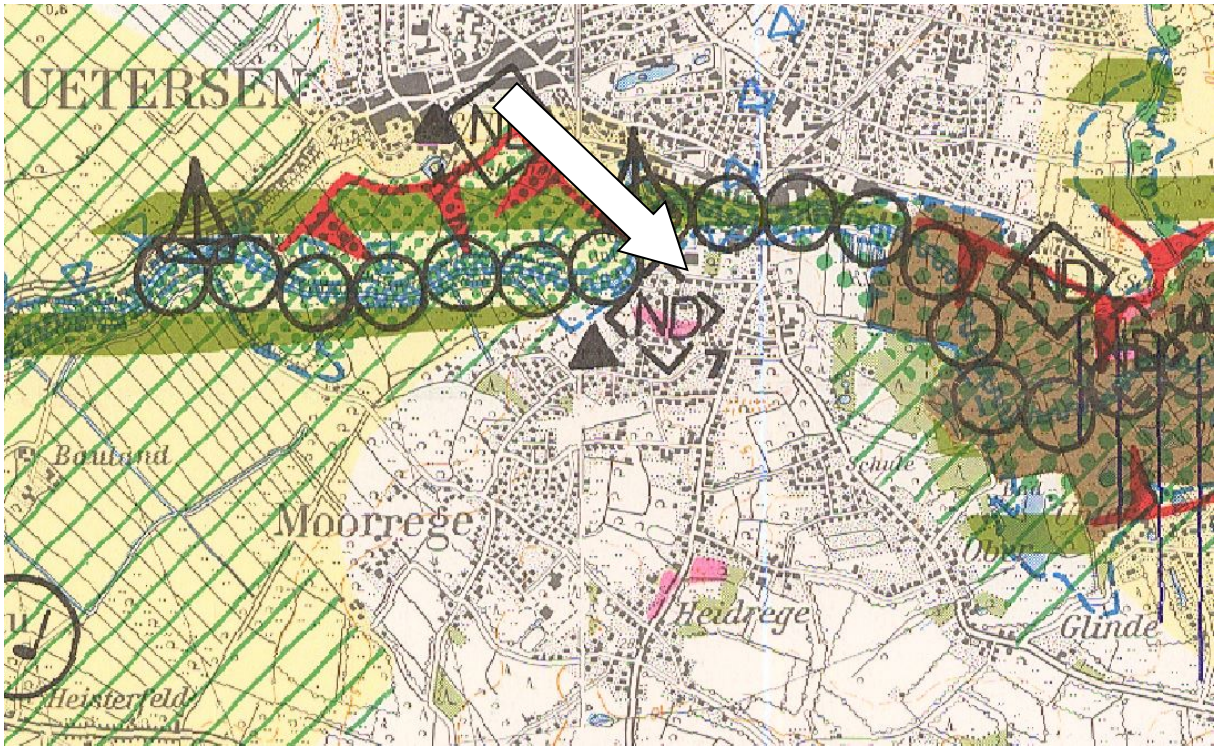


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum I

Der gemeinsame **Flächennutzungsplan** der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben stellt das Gebiet als Mischgebiet dar. Damit entspricht die geplante Nutzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es erfolgt eine Anpassung durch Berichtigung.

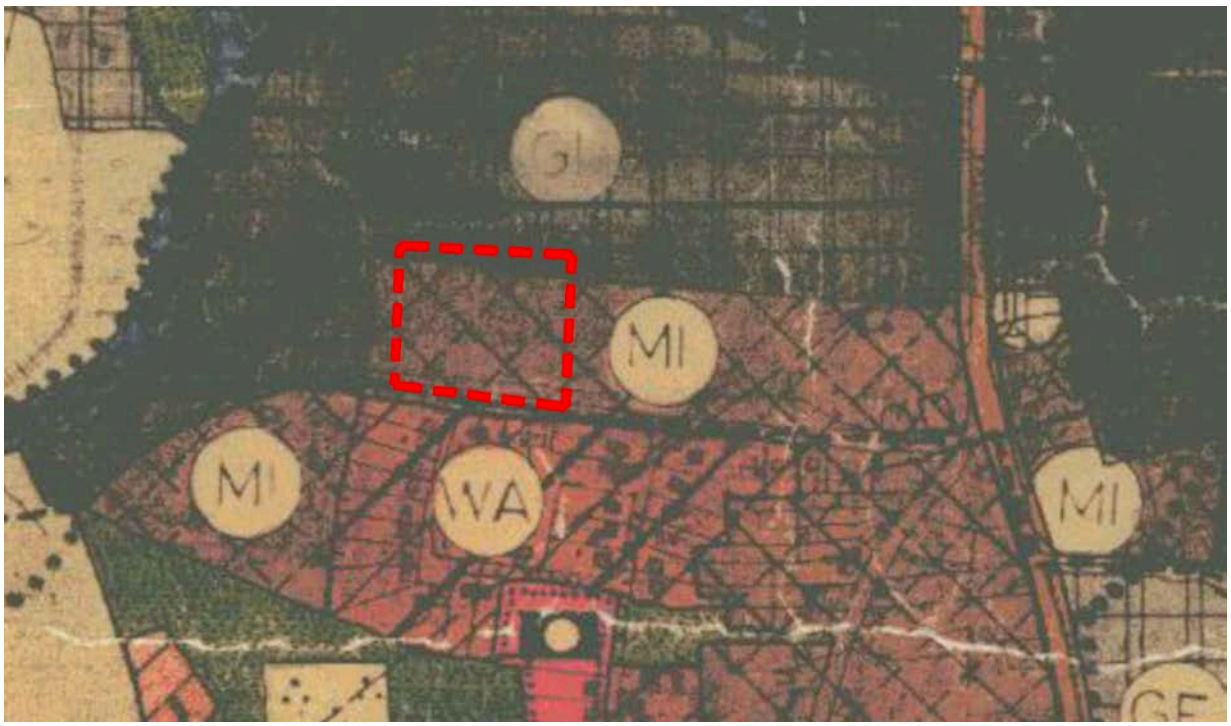


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben

Im Rahmen dieser Anpassung durch Berichtigung wird der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nach Satzungsbeschluss als eingeschränktes Gewerbegebiet darstellen.

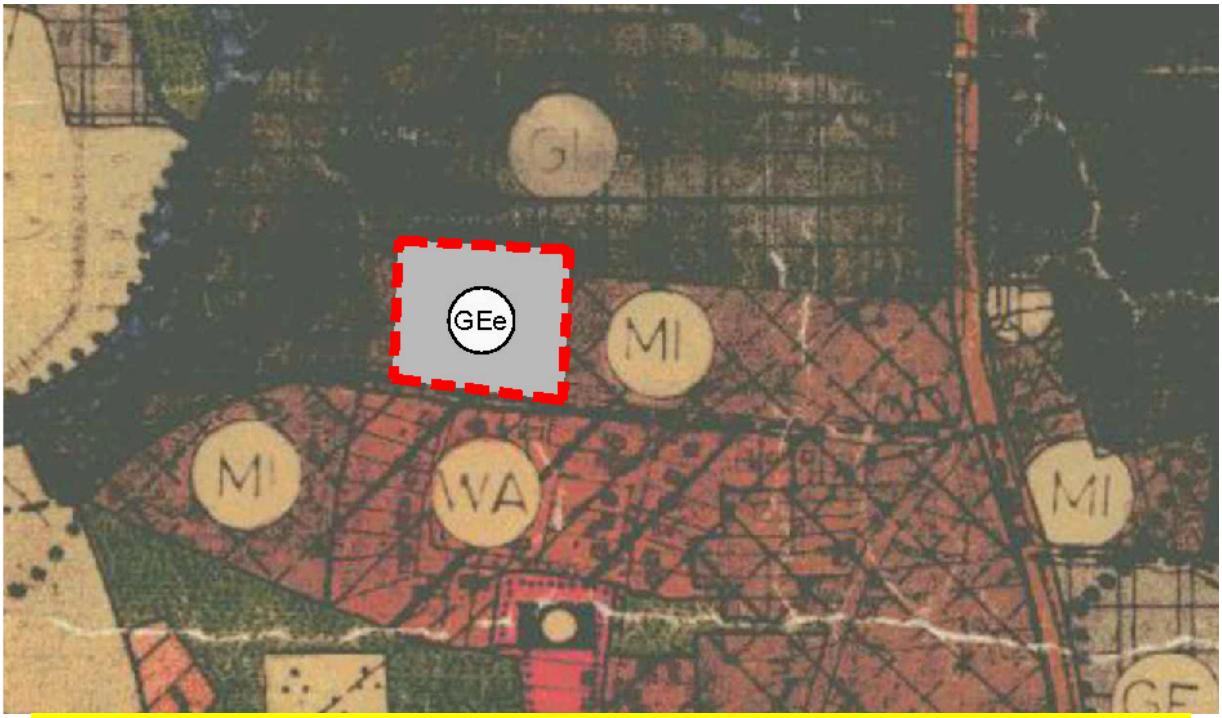


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben mit Darstellung der Anpassung durch Berichtigung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan Nr. 21 wurde im Jahr 2002 rechtskräftig. Die 1. Änderung erfolgte im Jahr 2006 und umfasste den östlichen Teil des Plangeltungsbereiches. Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung sieht im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 eine gemischte Nutzung vor. Diese wird im Rahmen der 2. Änderung geändert.

Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt nunmehr, durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes der bestehenden und geplanten Nutzung gerecht zu werden, sowie die Baugrenzen innerhalb des Gebietes zu erweitern und damit dem ansässigen Betrieb angemessene Erweiterungsmöglichen einzuräumen.

Dies ist auch im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Dieser besagt, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dies beinhaltet auch Maßnahmen wie eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung.

Ziele der Planaufstellung sind:

- Anpassung des festgesetzten Gebietstyps an die vorhandene Nutzung
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Betrieb,
- die Nachverdichtung eines im Zusammenhang bebauten Bereiches der Gemeinde Moorrege.

Im nördlichen und im zentralen Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 befindet sich ein Hallenkomplex der ansässigen Firma Nordmark. Die Firma Nordmark plant die Erweiterung und die Errichtung weiterer baulicher Anlangen südlich der bestehenden Halle. Aus diesem Grund soll die Baugrenze in Richtung Süden erweitert werden. Das Grundstück befindet sich vollständig in Privateigentum.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen soll durch die Änderung der Baugrenzen sowie durch die Änderung des Gebietstyps erreicht werden. Weitere Änderungen am Bebauungsplan sind im Rahmen der 2. Änderung nicht vorgesehen.

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 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe

Der gesamte Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich auf die zulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft. Zulässig sind nur gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit entspricht die zulässige gewerbliche Nutzung der, die in einem Mischgebiet zulässig ist. Die Festsetzung als Mischgebiet wurde nicht beibehalten, weil die vorhandene Nutzung eine rein gewerbliche und keine gemischte ist. Es fehlt der in einem Mischgebiet erforderliche Wohnanteil. Auch zukünftig sind innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung keine Wohnungen geplant.

Die Gemeinde Moorrege möchte die gewerbliche Nutzung durch das ansässige Unternehmen in diesem Bereich weiterhin in der vorhandenen Form ermöglichen und Erweiterungen zulassen. Aus diesem Grund, und zum Schutz der Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Seite des Werftweges, werden die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl und Baugrundstück

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 beträgt 0,6. Diese Grundflächenzahl wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 innerhalb des Plangeltungsbereiches auf 0,8 geändert. Das Grundstück soll im Geltungsbereich der 2. Änderung gut ausgenutzt werden.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen grundsätzlich eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Hier ist mit der Festsetzung der GRZ aber bereits die

Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erreicht, so dass diese Überschreitungsmöglichkeit hier faktisch keine Rolle spielt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung war bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 sehr hoch versiegelt. Das Gebäude, die Parkplätze und die Feuerwehrumfahrt nehmen einen sehr großen Anteil des Grundstückes in Anspruch (die Erweiterung des Gebäudes auf einer bereits versiegelten Fläche geplant). Eine Änderung dieser Situation wäre mit erheblichen Umbauten verbunden, die die Gemeinde nicht für erforderlich hält. Um den nach den BauNVO vorgesehenen unversiegelten Grundstücksanteil zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass das gesamte Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 als ein Baugrundstück bei der Anwendung der GRZ zugrunde zu legen ist. Damit wird der nicht versiegelbare Grundstücksanteil aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung in das nördlich angrenzende Gewerbegebiet verschoben. Der dort grundsätzlich zulässige Versiegelungsgrad wird zugunsten des Geltungsbereiches der 2. Änderung verringert.

4.2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 orientieren sich an einem 10 m Abstand zur westlich gelegenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im östlichen Teil orientiert sich die Baugrenze an einem Abstand von 7 m zum Wald. Dieser Waldabstand wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde festgelegt. Darüber hinaus orientiert sich die südliche Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 innerhalb der Teilfläche MI1 an einem Abstand von ca. 27,80 m bzw. 35,30 m zur südlichen Plangebiets- bzw. Flurstücksgrenze.

Diese Baugrenze soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 in Richtung Süden erweitert werden. Die Gemeinde will damit die Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Betriebes verbessern und ein größeres Baufenster schaffen. Die Baugrenze wird daher im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf einen Abstand von 3,00 m zur Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Abstand zur südlichen Plangebiets- bzw. Flurstücksgrenze beträgt damit ca. 5,50 m.

Insgesamt entsteht dadurch ein größeres zusammenhängendes Baufenster. Die Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Unternehmens werden dadurch verbessert.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 ist eine maximale Firsthöhe von 10,00 m für den Plangeltungsbereich der 2. Änderung festgesetzt. Es erfolgt keine Änderungen an den Festsetzungen zur Firsthöhe im Rahmen der 2. Änderung.

4.2.4 Bauweise

Die Bauweise ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 als offene Bauweise festgesetzt. Auch in diesem Punkt erfolgt eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse, es wird innerhalb der Teilfläche GEe3 die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht hier weitgehend der offenen Bauweise, die Gebäudelänge wird aber nicht auf 50 m beschränkt.

Innerhalb der Teilfläche GEe4 wird ebenfalls die abweichende Bauweise festgesetzt. Aus Rücksicht auf die gegenüberliegende Wohnbebauung wird die maximale Gebäudelänge (auch in mehreren Gebäudeteilen) jedoch auf insgesamt 60 m in West-Ost-Ausdehnung begrenzt.

4.3 Bindungen für Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

An der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches wurden im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt im Rahmen der 2. Änderung weiterhin erhalten. Es wird lediglich eine Pflanzliste für diesen Bereich ergänzt.

4.4 Pflanzliste

Die Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Ausfall bzw. beim Anpflanzen von Gehölzen mit heimischen Arten laut nachfolgender Artenliste zu bepflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	Rotbuche

Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5. Gestalterische Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 weiterhin gültig.

6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

~~Das~~ Die eingeschränkten Gewerbegebiete ~~wird~~ werden von der ~~Straße „Werftweg“~~ Moorreger Chaussee (B431) erschlossen.

Fußläufig wird der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 über Gehwege im öffentlichen Straßenraum erschlossen.

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

Trinkwasser wird durch den Wasserbeschaffungsverband Moorrege geliefert. Es liegen bereits Leitungen in der Straße „Werftweg“ südlich des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, an die angeschlossen werden kann. Auch **Gas**leitungen sind in der Straße „Werftweg“ vorhanden, so dass bei Bedarf daran angeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für das **Telekommunikation**snetz, 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 Straße „Werftweg“, südlich des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, zu platzieren.

Das anfallende **Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke** ist, soweit es nicht gespeichert und genutzt wird, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone einer Versickerung zuzuführen.

Die Ableitung des **Schmutzwasser**s erfolgt durch Anbindung an das vorhandene Abwassernetz innerhalb der Straße „Werftweg“ südlich des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.

Für die **Löschwasser**versorgung sind südlich des Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 21 vorhandene Oberflurhydranten (Werftweg) mit nutzbar.

8. Waldschutz

Östlich des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung befindet sich Wald. Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 fanden umfangreiche Abstimmungsgespräche mit der zuständigen Forstbehörde statt. Mit Schreiben vom 27.03.1998 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass eine Unterschreitung des Regelabstandes zum Wald um 20 m zugelassen wird. Die Braugrenze wurde somit

im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 auf einen Abstand von 10 m zum Wald festgesetzt. Da die vorhandene Halle der Firma Nordmark (Teilfläche GEe3) bereits zur damaligen Zeit bestand, wurde die Baugrenze an das bestehende Gebäude angepasst. Dies erfolgte ebenfalls in Abstimmung mit der Forstbehörde. Die Baugrenze wird daher in Verlängerung der bestehenden Baugrenze in Richtung Süden erweitert.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- 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.

10. Hochwasserschutz

Gemäß Geoportal zu den Überflutungsszenarien der EG-Hochwassermanagement-richtlinie für das Land Deutschland befindet sich der Plangeltungsbereich nicht innerhalb eines Bereiches mit einer Überflutungswahrscheinlichkeit.

11. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum. Der Planbegünstigte trägt die Kosten für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Kosten für die zusätzliche Erschließung.

12. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	**Fläche in m²**
eingeschränktes Gewerbegebiet	9.961
Private Grünfläche	233
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	**10.194**

13. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum.

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

Gemeinde Moorrege, den …….

Der Bürgermeister