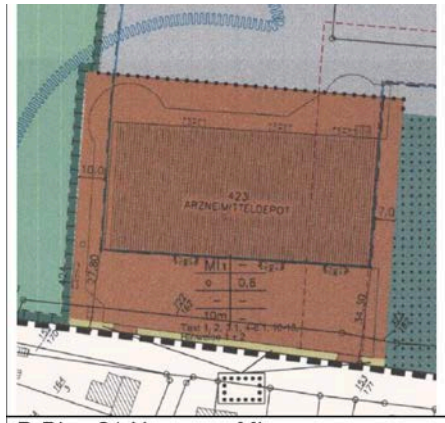
Gemeinde Moorrege, 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 21, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung - Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf –		
Ohne Anregungen und Bedenken		
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig, Stellungnahme vom 21.12.2017		
Deutsche Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck, Stellungnahme vom 02.01.2017		
Vodafone Kabel Deutschland GmbH Amsinckstr. 59, 20097 Hamburg, Stellungnahme vom 12.01.2018		
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, Postfach 1269, 24011 Kiel, Stellungnahme vom 10.01.2018		
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Grüner Kam 15-17, 24768 Rendsburg, Stellungnahme vom 10.01.2018		
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Untere Forstbehörde, Memellandstraße 15, 24537 Neumünster, Stellungnahme vom 15.01.2018		
Ericsson GmbH, Priinzenallee 21, 40549 Düsseldorf, Stellungnahme vom 17.01.2018		
Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe, Postfach 2031, 25510 Itzehoe, Stellungnahme vom 16.01.2018		
Handwerkskammer Schleswig-Holstein, Breite Straße 10/12, 23552 Lübeck, Stellungnahme vom 18.01.2018		

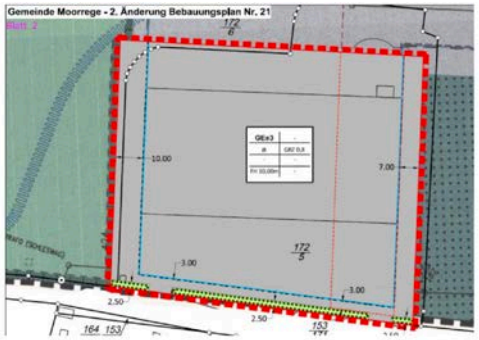
Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Untere Wasserbehörde / Oberflächenwasser, Kurt-Wagner-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 15.01.2018		
azv Südholstein, Postfach 1164, 25487 Holm, Stellungnahme vom 17.01.2018		
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg, Stellungnahme vom 30.01.2018		
Nachbarkommunen		
keine Stellungnahmen erhalten		
Mit Anregungen oder Bedenken **(Die Stellungnahmen sind mit ihrem genauen Wortlaut wiedergegeben.)**		
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
Schleswig-Holstein Netz AG, Reuterstraße 42, 25436 Uetersen, Stellungnahme vom 03.01.2018 von unserer Seite bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Moorrege. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten ein aktuelles Bestandsplanwerk der Versorgungsleitungen durch die ausführende Firma angefordert wird.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die konkrete Erschließungsmaßnahme. **Änderungen am Bebauungsplan ergeben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.**
Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Mühlenweg 2, 25494 Borstel-Hohenraden, Stellungnahme vom 10.01.2018 Wenn eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist darauf zu achten, dass eine Regenrückhaltung eingeplant wird.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die konkrete Erschließungsmaßnahme. **Änderungen am Bebauungsplan ergeben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.**

Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde, Kurt-Wagner-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 15.01.2018

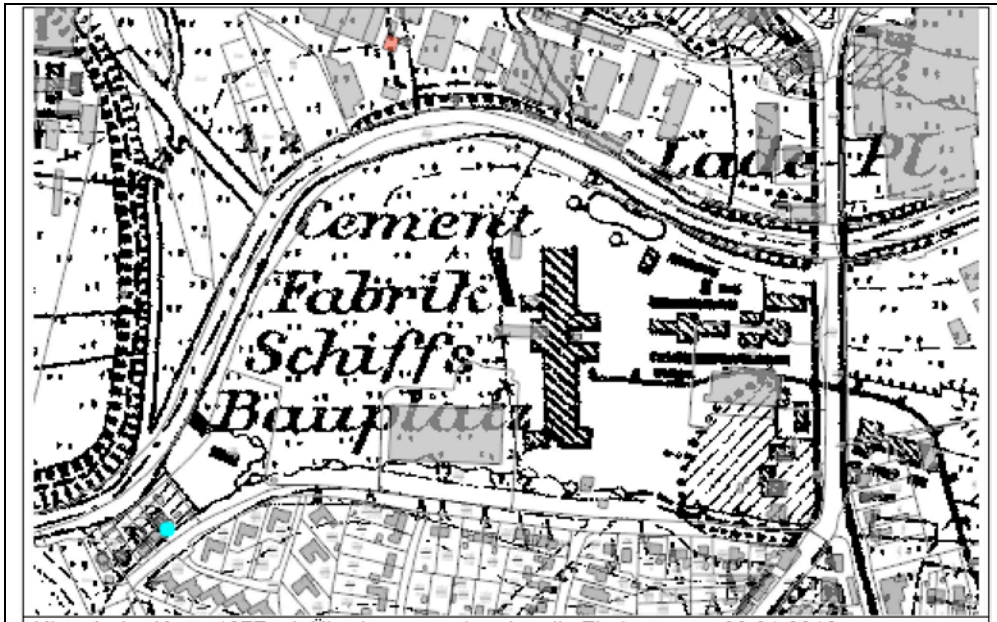
Die 2.te Änderung des B-Planes Nr. 21 der Gemeinde Moorrege sieht die Änderung der Baugrenzen und die Änderung eines Mischgebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor.
Der Plan befindet sich im TöB-Verfahren 4-2.



B-Plan 21 Ursprung Mi



2.Änderung B-Plan 21 GEe



Historische Karte 1877 mit Überlagerung der aktuelle Flurkarte von 03.01.2018

Als historische Nutzungen des Geländes ist von 1842-1930 eine Zementfabrik nachgewiesen und die Werft Schedelgar Finck Jacobs entstand 1827 und schloss ihre Pforten im Jahre 1960 am heutigen Werftweg. Konkrete Anhaltspunkte für schädlichen Bodenveränderung, Altablagerungen und/ oder Altstandorte liegen der der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Eine 1994, im Auftrag der BASF erstellte, historische Recherche, liefert für diese Fläche keine Informationen.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zusammenhang mit Erdarbeiten auf Baukörper, Anlagen und/und oder ehemalige Betriebs- und/ oder Abfallstoffe im Untergrund angetroffen/ freigelegt werden. Hier kommt dann die Meldepflicht nach dem Landesbodenschutzgesetz zum Tragen, so dass Maßnahmen zur Gefahrenabwehr abgestimmt

werden können. Da die Flächen derzeit weitestgehend versiegelt sind, der Wirkungspfad Boden-Mensch somit nicht betroffen ist, sich durch die Ausweisung von Mi zu GEe eine Erhöhung der Prüfwerte der BBodSchV ergibt, verzichtet die untere Bodenschutzbehörde auf Untersuchungen im Zusammenhang mit der 2.Änderung des B-Planes Nr. 21 der Gemeinde Moorrege. Folgender Hinweis ist in die Begründung aufzunehmen: Ergeben sich bei Grundwasserhaltungen, Sondierungen, Abbruch- und/oder Erdarbeiten Hinweise auf Boden-verunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg (Herr Krause, Tel. 04121- 45 02 22 86, r.krause@kreis-pinneberg.de) unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können. Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Herr Krause, Telefon: 04121/ 4502 2286		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Aufnahme des Hinweises erfolgt nicht, da dies bereits durch das Bodenschutzrecht geregelt ist. **Änderungen am Bebauungsplan ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.**
Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Untere Wasserbehörde Grundwasser, Kurt-Wagner-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 15.01.2018 Gem. Kap. 7 der Begründung soll das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden, wobei die angedeutete Speicherung keinen Einfluss auf die Bemessung und Realisierbarkeit der Versickerung hat. Da zum jetzigen Zeitpunkt unklar ist, ob die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse überhaupt eine Versickerung zulassen ist die		Die Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist bereits hoch versiegelt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt bereits seit vielen Jahren. Eine Erweiterung des Gebäudebestandes innerhalb der zulässigen Baugrenzen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 würde an der Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers nichts ändern und den

Niederschlagswasserentsorgung nicht gewährleistet. Grundwasserentnahmen, z.B. Grundwasserhaltungen bedeuten grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig gestellt werden. Auskunft erteilt: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283		Versiegelungsgrad des Grundstücks nicht erhöhen. **Änderungen am Bebauungsplan ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.**
Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Naturschutzbehörde, Kurt-Wagner-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 15.01.2018 **Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege** Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise jedoch auf folgendes hin: Für den Schutz von nachtaktiven fliegenden Insekten, ist eine Außenbeleuchtung vorzusehen, die das Orientierungsvermögen dieser Tiergruppe nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grunde sind für den Geltungsbereich des B-Plans Natriumdampfhochdrucklampen als Außenbeleuchtung vorzusehen. Dies begründet sich auch aus der Lage zwischen dem Waldgebiet und der Pinnauniederung. Beide angrenzenden Bereiche sind als Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse von Bedeutung.		Natriumdampfhochdrucklampen werden inzwischen nicht mehr eingesetzt (z.T. verboten durch die ErP-Richtlinie*). Stand der Technik sind LED-Lampen, die sich als günstig für nachtaktive Tiere erwiesen haben. Deren Verwendung ist zu empfehlen. ***** Richtlinie 2009/125/EG zur „Schaffung eines Rahmens für die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte“, kurz ErP-Richtlinie.
Für den Bereich der privaten Grünfläche, für den ein Bepflanzungs- bzw.- Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt ist, sollte neben der Pflanzliste auch die Qualität der Bepflanzung festgesetzt werden, um eine dauerhafte Eingrünung zum angrenzenden Wohngebiet sicherzustellen. Dies wird durch die Änderung der		Die Pflanzqualität ist in der textlichen Festsetzung Nr. 12 (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 21) enthalten: Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe), Vegetationsfläche pro Baum mind. 12 m². Da diese Tz. nicht geändert wurde, gilt sie unverändert fort.

Baugrenze und den damit verbundenen deutlich geringeren Abstand zwischen Wohn- und Gewerbebauten noch wichtiger.		
Darüber hinaus sollte der B-Plan auch Festsetzungen zur Begrünung der geplanten Gebäude treffen. Eine Fassadenbegrünung sollte für Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie für fensterlose Fassaden festgesetzt werden. Neben der Einbindung ins Landschaftsbild, dienen Dach- und Fassadenbegrünungen auch der Klimafolgen-anpassung. Auskunft erteilt: Frau Abts, Tel.: 04121/4502 2267		Fassaden oder Dachbegrünung ist bei einer Schlangenfarm aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Das Gebäude muss übersichtlich und von außen gut kontrollierbar bleiben. **Änderungen am Bebauungsplan ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.**
Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Gesundheitlicher Umweltschutz, Kurt-Wagner-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 15.01.2018 In der Begründung Kapitel 1.2 wird als Begründung angegeben „Die Einschränkung bezieht sich auf die zulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft.“ Im weiteren Verfahren werden aber die Auswirkungen bezüglich des Schallschutzes nicht weiter ausgeführt. Ich bitte dies nach zu holen. Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 04121/4502 2294		Es handelt sich um eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, die die Vorgaben zum Schallschutz unberührt lässt. Die Ausführungen dazu sind in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 21 enthalten. **Änderungen am Bebauungsplan ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.**
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz, Postfach 1917, 2509 Itzehoe, Stellungnahme vom 18.01.2018 In Bezug auf die schalltechnischen Auswirkungen der Änderung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken. Diese begründen sich wie folgt:		Das dem Bebauungsplan Nr. 21 zugrundeliegende Schallschutzkonzept wurde nicht verändert, es ist weiterhin gültig. In diesem Konzept wurde für den Geltungsbereich der 2. Änderung

Im Aufstellungsverfahren zum ursprünglichen B-Plan 21 wurde ein ganzheitliches Schallschutzkonzept zum Schutz der südlich des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung entwickelt, indem für die einzelnen Teilbereiche flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt wurden. Für das derzeitige Mischgebiet wurden 52 dB(A)/m² zur Tagzeit und 37 dB(A)/m² zur Nachtzeit festgesetzt. Das Nachweisverfahren zur Einhaltung dieser Werte wurde beschrieben. Mit der jetzigen Planung wird diese immissionsschutzrechtliche Festsetzung nicht mehr aufgenommen, sondern es sollen bauplanungsrechtlich in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zugelassen werden. Der Begriff stammt aus der Typisierungslehre der Baunutzungsverordnung. Unklar bleibt wie dieses „mischgebietstypische Emissionsverhalten" im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden soll. Durch den Wegfall der Festsetzung im Änderungsbereich wäre das Schallkonzept für den Gesamt-B-Plan nicht mehr schlüssig.		mischgebietsverträgliches Gewerbe in die Bewertung eingestellt. Die Einschränkung des Gewerbegebietes bewirkt genau das gleiche, nämlich die Reduzierung der zulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft auf das Niveau eines Mischgebietes. Das Konzept ist daher nicht zu verändern. Die Definition des mischgebietstypischen Emissionsverhaltens ergibt sich aus der TA Lärm.
Die Planänderung hat letztendlich nur Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, es sind vorher wie nachher nur Gewerbebetriebe zulässig, die prinzipiell in ein Mischgebiet gehören. Ob dieses für die geplanten Vorhaben der Fa. Nordmark zutrifft, wäre im Vorwege zu prüfen. Aus diesem Grund ist die ursprüngliche Festsetzung 8.1 der flächenbezogenen Schalleistungspegel für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet beizubehalten. Es bedarf einiger redaktioneller Änderungen in Bezug auf die aktuellen Normen und Vorschriften. Die seinerzeit angeführten wurden mittlerweile zurückgezogen: Aus textlicher Festsetzung 8.1: *,, .. . sind zum Nachweis der Einhaltung o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:* *a) ... ~~VDI Richtlinie 2714~~ DIN 9613-2 ...*		Es handelt sich um die Änderung des Bebauungsplanes, nicht um eine Neuaufstellung. Die genannte Ziffer der textlichen Festsetzungen gilt weiter, die Bewertungsgrundlage ist daher nicht anzupassen.

b) ... TA Lärm ~~in Verbindung mit der VDI Richl'-inie2058, Blatt 1 ...~~ Somit bleibt mit der Übernahme der bisherigen Festsetzung aus Nr. 8.1 der Schutzanspruch der Nachbarschaft unverändert		
Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Wegfall des MI2 auch die rechtliche Zulässigkeit des MI 1 in Frage gestellt wird, da in diesem Bereich ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind. Die Entwicklung eines Mischgebietes mit gemischter gewerblicher und Wohnnutzung wird somit im Plangebiet ausgeschlossen. Dieses wäre nicht zulässig. Zur Lösung könnte die Gemeinde die verbleibende MI 1-Fläche zukünftig in eine WA-Fläche umwandeln, welches der tatsächlichen Nutzung entspricht und den Nutzern aufgrund der gewerblichen Vorprägung den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch vom Mischgebietswerten zuweisen oder alternativ zur Durchmischung in der MI1-Fläche auch zukünftig Gewerbebetriebe zulassen.		Die vorhandenen Wohngebäude haben Bestandsschutz. Die Gebäudenutzung der Firma Nordmark ist mischgebietsverträglich. **Änderungen am Bebauungsplan ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.**
Naturschutzverbände		
keine Stellungnahmen erhalten.		
Öffentliche Auslegung		
Mehrere Bürger, Stellungnahme vom 15.01.2018 Bei der jetzt vom Planaufsteller der Nordmark-Werke vorgesehenen Änderung des B-Planes 21 im Werftweg in Höhe unserer Grundstücke mit der **Verschiebung der Baugrenze von der Südseite des sog. Arzneimitteldepots bis auf 3 m an den vorhandenen Grünstreifen und damit weiteren 2,50 m bis zur Grundstücksgrenze am Werftweg handelt es sich um den zweiten Versuch,** dieses für die Nordmark-Werke zu erreichen.		

Bereits bei der Vorlage des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr., 21 hatte der Planaufsteller vorgesehen, die Baugrenze gegenüber unseren Grundstücken von der Südseite des Arzneimittelgebäudes bis auf 3 m an die Begrünungsgrenze heranzuführen bei einer Geschoßhöhe von 10 m! und der **Ausweisung als Mischgebiet.** Aufgrund unserer Einwendungen hatte der Bauausschuß der Gemeinde Moorrege am 2.12.1997 unsere Bedenken berücksichtigt und der Gemeindevertretung vorgeschlagen, diesen Baugrenzenwunsch in dem neuen B-Plan 21 **bis auf das Arzneimitteldepot zurückzunehmen.** Einen entsprechenden Beschluß zum Entwurf des B-Planes 21 fasste die Gemeindevertretung am 17.12.1997! Nach Neuauslage des Entwurfes hat die Gemeindevertretung Moorrege den B-Plan 21 endgültig am 16.12.1998 beschlossen als Satzung **mit der Baugrenze an der südlichen Seite des Depotgebäudes** mit der Begründung dazu und der Darlegung in Ziffer 6.2. "Äußere Erschließung", daß die „**Äußere Erschließung über die B 431 und nicht über den Werftweg erfolgt!** **Wichtig dazu** ist in der Begründung die Ziffer 3 .1.1 „Mischgebiet". Hier wird herausgestellt, daß das Mischgebiet einerseits eine Pufferzone zwischen dem neu zu schaffenden Industriegebiet und **dem vorhandenen Wohngebiet entlang des Werftweges** darstellt und andererseits kann es als Bestandteil des Gewerbeareals der Nordmark nur solche Betriebsstrukturen beherbergen, die das Wohnen nicht wesentlich stören bzw. beeinträchtigen. Das **Mischgebiet** wird in einen westlichen, gewerblich nutzbaren Teil (MI 1 = vorhandenes Arzneimitteldepot) und einen östlichen ... gegliedert. **Durch den Abstand zwischen dem MI 1 und dem Werftweg** sowie .... kann keine Gemengelage unmittelbar an dem vorhandenen Wohngebiet Werftweg entstehen!! Weiter wird in Ziffer 7 = Immissionsschutz im letzten Absatz der Schallleistungspegel für das jetzt betroffene **MI-Gebiet (MI= 1)** festgelegt. **Diese Satzung des B-Planes 21 mit Begründung ist geltendes Ortsrecht!**		Planaufsteller ist die Gemeinde Moorrege

X

In Erinnerung gebracht wird hiermit die **Baugenehmigung** des Herrn Landrats des Kreises Pinneberg vom 6.9.1973, Kassenzeichen PK 27/0-3196, zum **Neubau des Armeimittelgebäudes** und damit lange vor Aufstellung des B-Planes 21. Bereits hier wurde zum **Schutze der Wohnbebauung am Werftweg gegenüber** unter Ziffer 25 folgendes festgelegt: „am Werftweg ist auf dem Gelände der Nordmark-Werke ein 3 m breiter Grünstreifen anzulegen; außerdem ist von den Nordmark-Werken im Anschluß daran auf dem gemeindlichen Straßenrandstreifen ein ebenfalls ca. 3 m breiter Grünstreifen anzulegen (Gesamtbreite des Grünstreifens ca. 6 m). Etwa in der Mitte ist auf dem Gelände der Nordmark-Werke ein Knick erforderlich, im übrigen ist bodenständiges Gehölz (Bäume, Büsche) anzupflanzen. Dieser ca. 6 m breite Grünstreifen ist von den Nordmark-Werken laufend zu unterhalten."		Die Hinweise zum Grünstreifen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Grünstreifens ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht vorgesehen.
Diese Auflage enthielt bereits am 24.5.1973 der **Vorbescheid** des Kreises als untere Bauaufsichtsbehörde (Az. 12 34 700) mit folgender Feststellung: „Da das Depot gemäß BaunutzungsVO **nicht** in einem **Mischgebiet (MI)** zulässig ist, müssen hinsichtlich des Lärmschutzes Auflagen erfüllt werden". Entsprechende Auflagen hatte dazu am 11.4.1973 der **Bauausschuß** der Gemeinde Moorrege gefordert und schon damals **die Belange der Anlieger am Werftweg berücksichtigt!**		Der Bebauungsplan sieht ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Die Einschränkung bezieht sich auf zulässigen Schallimmissionen und bedeutet, dass nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht hinsichtlich der Schallemissionen der Festsetzung eines Mischgebietes.
Die jetzt in der 2. Änderung zum B-Plan 21 gewünschte Verschiebung der Baugrenze bis auf 3 m an die Grünzone heran bei einer FH von 10 m soll erfolgen bei einer gleichzeitigen Erhöhung der GRZ von 0,6 **auf 0,8 und Wegfall als Mischgebiet bei Ausweisung dieser Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet!**		

Bei verschiedenen Nutzungsarten ist eine Abstufung in der Nutzung vorzusehen, wie sie zur Zeit besteht mit dem **Allgemeinen Wohngebiet** auf der Südseite des Werftweges und dem **Mischgebiet** auf der Nordseite im Eigentum der Nordmark-Werke. **Nicht zulässig** ist im Anschluß an ein Allgemeines Wohngebiet die Ausweisung **eines Gewerbegebietes!** Hier will sich der Planaufsteller deswegen mit der Ausweisung eines „eingeschränkten"Gewerbegebietes (wohl zunächst nur?) darüber hinwegsetzen! **Eine solche Ausweisung gibt es** in **allen Plänen der Gemeinde Moorrege nicht!**		Grundsätzlich ist die Abstufung der Flächennutzungen in der Art vorgesehen, wie beschrieben. Dieser sogenannte Trennungsgrundsatz bezieht sich vor allem auf die Schallemissionen. Da das Gewerbegebiet in diesem Bereich gerade hinsichtlich der Schallemissionen eingeschränkt ist, und zwar auf das Niveau eines Mischgebietes, erfüllt die jetzt vorgesehene Abstufung den gleichen Zweck.
Auf der Südseite des Werftweges ab Gaststätte bis einschl. Eckgrundstück Am Täberg/Werftweg ist die vorhandene Ein-/Zweifamilienhausbebauung als **Allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen und wird so genutzt. Uns gegenüber am Werftweg und damit auf der Nordseite befindet sich im B-Plan 21 entlang dieser gesamten Fläche das **Mischgebiet** der Nordmark-Werke. Alle Wohnhäuser bis auf unseren Bereich haben gegenüberliegend im Mischgebiet den Waldbestand. Nur vor unseren Grundstücken ist die gewerbliche Nutzung durch die Nordmark-Werke gleich hinter dem Grünstreifen mit Lärmauswirkungen, womit bereits ein Qualitätsunterschied zu den anderen Wohngrundstücken gegeben ist. Damit sind nur unsere Grundstücke im Werftweg im Allgemeinen Wohngebiet von der **bisherigen und jetzigen** Nutzung durch die Nordmark-Werke betroffen und wären dies **verstärkt** bei der Verwirklichung der jetzt beabsichtigten 2. Änderung des B-Planes 21, was zu einer **weiteren Minderung des Verkehrswertes** unserer Grundstücke gegenüber allen anderen Häusern am Werftweg im Allgemeinen Wohngebiet führen würde mit den sich daraus ergebenden **Schadensersatzansprüchen.** **Daher gehen unsere Einwendungen folgerichtig zu dem Entwurf der 2. Änderung des B-Planes 21 dahin, zur Aufrechterhaltung des jetzt**		In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen. Und die sind anhand der innerörtlichen Lage zu beurteilen. Das Baugesetzbuch führt in § 1a Abs. 2 aus: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen." Diese Verpflichtung zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und zur Begrenzung der Bodenversiegelung bringt eine dichtere Bebauung mit sich als bisher vorhanden. Die Gemeinde Moorrege ist verpflichtet, diese gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, wo es möglich ist.

bestehenden Schutzes unserer Grundstücke vor weiteren Beeinträchtigungen die Einstellung des Planentwurfes zu verlangen!		
Wir möchten es aber nicht versäumen, noch auszuführen: **A) zur Begründung:** **zu 1. Allgemeines 1.4 „übergeordnete Planungen und Bindungen"** Auf Seite 7 wird festgestellt, daß der gemeinsame Flächennutzungsplan das Gebiet als Mischgebiet darstellt, was nicht der beabsichtigten Nutzung der 2. Änderung des B-Planes entspricht. **Es erfolgt eine Anpassung durch Berichtigung.** Für uns ist unverständlich, welche Rechtsauffassung hier vertreten wird, um das Mischgebiet in das gewünschte Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan umzuwandeln. Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan und nach förmlichen Vorschriften zu entwickeln. Es wäre also vorzeitig eine formelle Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes erforderlich!		Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Mischgebiet dar. Im Rahmen des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorsieht.
zu 1.2 „Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB" Wir sehen den Bereich der 2. Änderung des B-Planes 21 nicht **innerhalb des** im **Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes.** Das jetzt dort vorhandene Depot steht auf der Nordmarkseite für sich und grenzt nur südlich mit Abstand an die vorhandene Wohnbebauung an, liegt aber nicht in dieser! Es mutet uns eigen an, mit welchem Nachdruck die beabsichtigte Bebauung praktisch bis zur Grundstücksgrenze erweitert werden soll, da die Nordmark-Werke im B-Plan 21 über genügend Flächen - auch nördlich dieses Gebäudes - verfügen und in der Lage waren, eine große Fläche ihres Gewerbegebietes an den LIDL-Markt zu veräußern!		Die Begriffsdefinition „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches“ definiert sich unter anderem über das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Mit Siedlungsbereich ist nicht nur die Wohnnutzung gemeint, sondern auch andere, wie z.B. gewerbliche Nutzungen.

Wir wenden uns vehement gegen eine Umwandlung des bestehenden Mischgebietes wegen der für uns damit verbundene Nachteile. Die Gemeinde sollte bei ihrer Abwägung auch den Gesamteindruck des Werftweges **aus ortsgestalterischer Sicht berücksichtigen,** wenn hier an einer rund 125 m langen Front ein 10 m hohes gewerbliches Gebäude zwischen der sonst vorhandenen Waldfläche fast an die Straße heranreichen würde. **Die beabsichtigte NACHVERDICHTUNG steht im krassen Widerspruch zur vorhandenen Bebauung!**		Die Gemeinde Moorrege sieht die städtebauliche Einbindung des zulässigen Gebäudes dadurch gewährleistet, dass durch die seitlich bestehenden Waldflächen und den Grünstreifen an der Straße eine optische Abschirmung besteht. Die Gemeinde strebt entsprechend ihrem gesetzliche Auftrag eine Nachverdichtung an, den Anwohnern des Werftweges soll aber dennoch Entgegengekommen signalisiert werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird deshalb dahingehend geändert, dass im Bereich entlang des Werftweges die maximale Gebäudelänge (auch in Gebäudeteilen) in West-Ost-Richtung 60 m beträgt. Die städtebauliche Einbindung ist dadurch gewährleistet. **Die Änderung am Entwurf macht eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Behördenbeteiligung erforderlich. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Beteiligung und öffentlichen Auslegung kann verkürzt erfolgen.**
zu 2 „Planungserfordernisse und Zielvorstellungen" Im Text klingt es so, als wenn die Nordmark-Werke hier die einzige Möglichkeit einer betrieblichen Erweiterung hätten. Wir verweisen dazu auf unsere vorstehenden Ausführungen.		Betriebliche Erweiterungen können nicht beliebig dort vorgenommen werden, wo augenscheinlich Platz ist. Entscheidend sind vor allem Belange, die sich aus betrieblichen Abläufen ergeben und keine langen Wege (auch fußläufig) zulassen.
zu 4. 1.1 „Eingeschränktes Gewerbegebiet" Wir haben vorstehend bereits geltend gemacht, daß einem Allgemeinen Wohngebiet nur wie bis jetzt - ein Mischgebiet gegenüber angelegt werden kann und kein - wenn auch (zunächst) eingeschränktes Gewerbegebiet. Richtig ist, daß das Gebäude, die Parkplätze und Feuerwehrumfahrt einen sehr großen Teil des Grundstücks in Anspruch nehmen. Uns reicht dieser Umfang der Nutzung unseren Grundstücken gegenüber!		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Die Einschränkung bezieht sich auf zulässigen Schallimmissionen und bedeutet, dass nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht in dieser Hinsicht der Festsetzung eines Mischgebietes. Aufgrund des geltenden

		Trennungsgrundsatzes kann diese Einschränkung auch später nicht aufgehoben werden. Dazu wäre eine entsprechende Änderung des Immissionsschutzrechtes erforderlich, die keineswegs absehbar ist.
zu 4.2.2. „Baugrenzen" Der im 1. Absatz 1 angegebene Abstand zur Flurgrenze entspricht der südlichen Baugrenze am Depot, allerdings nur wegen unserer Einwendungen damals gegen die Vorverlegung dieser Baugrenze, wie jetzt wieder beabsichtigt. Wir hätten kein Verständnis dafür, wenn die Gemeindevertretung beschließen sollte, sich für das „**größere zusammenhängende B a u – f e n s t e r** „ gegenüber und entlang unserer Grundstücke auch unter Beachtung ortsgestalterischer Belange auszusprechen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
zu 6. "Erschließungsmaßnahmen - Verkehr" Im B-Plan 21 ist festgelegt, daß das gewerbliche Gebiet des B-Planes 21 von der Moorreger Chaussee aus erschlossen wird und nicht über den Werftweg. Das wird bei dem Entwurf der 2. Änderung dieses B-Planes nicht berücksichtigt.		Die Erschließung ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Moorreger Chaussee. Eine Erschließung über den Werftweg ist nicht vorgesehen. In der Begründung wird der entsprechende Absatz in Kapitel 6 geändert.
zu 8: "Waldschutz Wir verweisen wegen der Ausführungen zur Baugrenze auf unsere vorstehenden Ausführungen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung zum Waldabstand erfolgte mit der unteren Forstbehörde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21. Änderungen zum Waldschutz sind im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht vorgesehen. Die Forstbehörde hat dazu mitgeteilt, dass keine Bedenken gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 bestehen.

Zu Teil B-Textliche Festsetzungen Im Text wird von einem Ausfall von Bäumen und Sträuchern geredet, die dann nur durch Gehölze ersetzt werden sollen. Herauszustellen ist, daß der Abstand von nur 3 m zwischen der gewünschten südlichen Baugrenze und der Bepflanzungsfläche bei einer Verwirklichung der Bebauung mit 10 m Höhe nicht einzuhalten ist, da die vorhandenen Bäume eine breitere Krone als 3 m aufweisen und daher wohl „ausfallen" müssen, um die Bebauung bis zu dieser Baugrenze auszunutzen. Wir wenden uns ausdrücklich dagegen, diese Bäume hierfür zu opfern, da sie für uns einen **wesentlichen Sichtschutz** darstellen.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen am Grünstreifen sind im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht vorgesehen. "Gehölze" ist ein Oberbegriff, der sowohl Sträucher als auch Bäume umfasst.
Wir fassen noch einmal zusammen, daß die 2. Änderung des B-Planes 21 wegen der vorgetragenen Einwendungen und der bisher von der Gemeinde Moorrege zum Schutz unserer Bebauung in **ihrer Abwägung durch Bauausschuß und Gemeindevertretung im geltenden B.-Plan 21 festgesetzten Baugrenze nicht zu verwirklichen ist.** **Die Nordmark-Werke haben im übrigen** - **wie ausgeführt** - **andere und uns nicht störende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten wie nach Norden.**		**Die Änderung am Entwurf macht eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Behördenbeteiligung erforderlich. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Beteiligung und öffentlichen Auslegung kann verkürzt erfolgen.**
Bürger 2, Stellungnahme vom Januar 2018 Ergänzend zu der eingehenden Stellungnahme möchten wir nochmals besonders hervorheben, dass eine *Änderung des Bebauungsplans* auf *dembeabsichtigten Wege bereits* aus *formalen Gründen abgelehnt werden müsste*		Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Mischgebiet dar. Im Rahmen des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der

Eine Umwidmung eines Mischgebiets in ein Gewerbegebiet kann nicht durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans "angepasst" werden. Daran ändert *auch die Absicht nichts, nur ein "eingeschränktes Gewerbegebiet"* - was das *auch immer sein soll -anzustreben.* Eine Änderung des Flächennutzungsplan erfordert bekanntlich die Einhaltung umfangreicher Formvorschriften.		Berichtigung anzupassen“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorsieht. Die Einschränkung bezieht sich auf zulässigen Schallemissionen und bedeutet, dass nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht in Bezug auf die Schallemissionen der Festsetzung eines Mischgebietes.
Außerdem möchten wir nochmals betonen, dass der beabsichtigte Bau einer 10 Meter hohen Hauswand für die Bewohner der gegenüber liegenden Ein-/Zweifamilienhäuser im Werftweg unzumutbar ist und auch für das Ortsbild der Gemeinde eine Verschandelung darstellt. Insoweit würde auch ein Verstoß gegen § 15 BaunutzungsVO vorliegen.		Ein Verstoß gegen § 15 BauNVO liegt nicht vor, da sich die Einschränkungen des Gewerbegebietes auf die zulässigen Schallimmissionen beziehen. Die dadurch zulässigen baulichen Anlagen sind auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig. Die optische Wirkung eines Gebäudes, das nach den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 gebaut werden könnte, ist nicht im Sinne des § 15 BauNVO unzumutbar. Zwischen der festgesetzten Baugrenze und den nächstgelegenen Gebäuden bestehen Abstände von 18 bis 28 m. Die in § 15 BauNVO genannten "Belästigungen und Störungen" sind immissionsbezogen. Dem wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 durch die Beschränkung der Schallimmissionen auf Mischgebietsniveau gerecht. Um die Wirkung eines Gebäudes am Werftweg dennoch abzumildern, wird an der Stelle die Gebäudelänge in West-Ost-Ausdehnung auf 60 m begrenzt. **Die Änderung am Entwurf macht eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Behördenbeteiligung erforderlich. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Beteiligung und öffentlichen Auslegung kann verkürzt erfolgen.**

Landesplanungsanzeige		
Landesplanungsbehörde, Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Postfach 7125, 24171 Kiel, Stellungnahme vom 13.03.2018 **Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 22. Mai 2015 (GVOBl. Schl.-H. S. 132)** **• Berichtigung des Flächennutzungsplanes und** **• 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Moorrege, Kreis Pinneberg Planungsanzeige vom 20.12.2017, hier über den Kreis Pinneberg eingegangen am 10.01.2018** **Sichtvermerk des Kreises Pinneberg vom 08.01.2018** Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, in dem ca. 1 ha großen Gebiet „südlich der . Pinnau, westlich der Moorreger Chaussee (B431), einschließlich des nördlichenTeilbereiches der Moorreger Chaussee, südlich angrenzend an die Brücke über die Pinnau, und nördlich des Werftweges" ein eingeschränktes Gewerbegebiet anstelle eines Mischgebietes auszuweisen, um einem ansässigen Betrieb angemessene Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Aus Sicht der **Landesplanung** nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum 1 (alt) (Fortschreibung 1998). Moorrege ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im		**Der Hinweis wird berücksichtigt**. Einzelhandelsbetriebe werden innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung ausgeschlossen.

Ordnungsraum um Hamburg und kann unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe treffen. Um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen, sind gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 11 LEP 2010 aber noch Festsetzungen zu treffen, die jeglichen selbständigen Einzelhandel im GE-Gebiet ausschließen (Maßgabe). Auf das beigefügte Merkblatt mit dem Muster für eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan weise ich hin. Verbunden mit der o.a. Maßgabe wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Moorrege keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden. Das **Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht** weist ergänzend auf Folgendes hin:		
Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Begründung des Bebauungsplans sollte ein Abdruck der Berichtigung mit den - vielfach inhaltlich abstrakteren - Plandarstellungen beigefügt werden.		**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wird um einen Absatz Berichtigung des Flächennutzungsplanes ergänzt.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Gesetzeswortlaut enthält keine zeitlichen Vorgaben. Die Berichtigung sollte jedoch unverzüglich vorgenommen werden, weil sie andernfalls ihren Zweck verfehlte. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Für das Durchführen der Berichtigung empfiehlt es sich - in der Bekanntmachung des Bebauungsplans auf die umgehende Berichtigung des FNPs hinzuweisen, - eine umgehende Berichtigung durchzuführen, um einen rechtlich aktuellen aussagefähigen Planstand gewährleisten zu können, - der Berichtung die nächstfolgende Nummer aus der Reihenfolge der FNP – Änderungen (z.B. 5. Änderung des FNP durch Berichtigung) zu geben. Den Behörden, die Ausfertigungen oder Abdrucke von Bauleitplänen erhalten, sind Abdrucke des Inhaltes der Berichtigung zu übersenden.		

Zusammengestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Moorrege: Wedel, den 17. Juli 2018

Möller-Plan
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Postfach 1136, 22870 Wedel
Tel: 04103 - 91 92 26
Fax: 04103 - 91 92 27
Internet: www.moeller-plan.de
eMail: info@moeller-plan.de