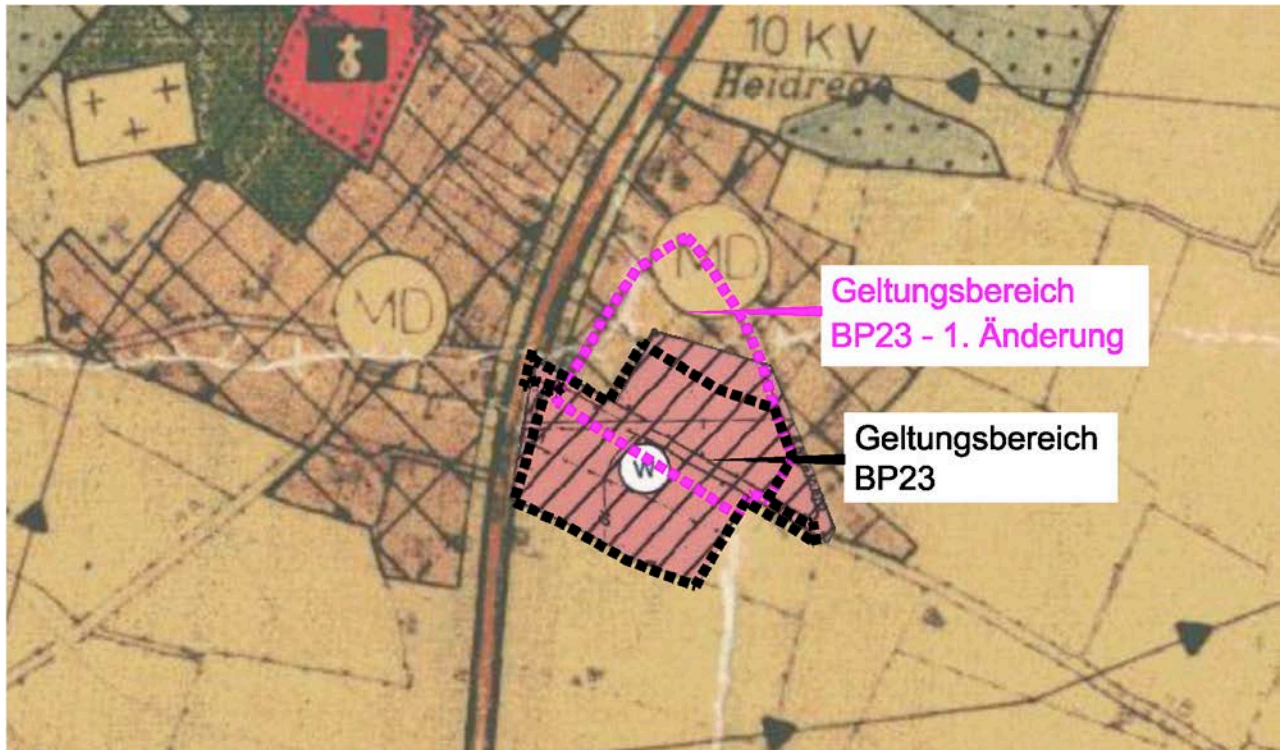


GEMEINDE MOORREGE



BEGRÜNDUNG FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 „MÜNSTERWEG“

für das Gebiet: „nördlich und südlich Münsterweg, **zwischen** **östlich** Wedeler
Chaussee (B431) und **südlich** „Klöterbarg““



Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Tornesch und Uetersen, der
Gemeinden Heidgraben und Moorrege mit Darstellung der 17. Änderung

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 10. August 2018

Verfahrensstand: Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der 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	3
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen	5
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	11
3. Städtebauliche Maßnahmen	12
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.1.1 Allgemeine Wohngebiete	12
4.1.2 Aufstellplatz für Mülltonnen	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1 Grundflächenzahl und Baugrundstück	13
4.2.2 Baugrenzen	13
4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	14
4.2.4 Bauweise	15
4.2.5 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude	15
4.2.6 Vollgeschosse	16
4.2.7 Garagen und Stellplätze	16
4.3 Bindungen für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	17
4.4 Pflanzliste	18
4.5 Entfall von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
5. Gestalterische Festsetzungen	19
5.1 Einleitung	19
5.2 Werbeanlagen	19
5.3 Dachgestaltung	20
6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	20

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	21
8. Immissionsschutz - Lärmschutz	23
9. Natur- und Artenschutz.....	25
10. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	26
11. Kosten und Finanzierung.....	26
12. Flächenbilanzierung	27
13. Eigentumsverhältnisse	27
14. Abkürzungsverzeichnis.....	28

Anlagen:

- Schalltechnisches Prognosegutachten, BLB-Wolf, 26.02.2018
- Baugrunduntersuchung, ERWATEC Arndt, 17.10.2017

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 GEMEINDE MOORREGE

für das Gebiet: „nördlich und südlich Münsterweg, zwischen östlich Wedeler Chaussee (B431) und südlich „Klöterborg““

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zur 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch 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 der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 1000. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 umfasst die Flurstücke 25/1, 25/5, 25/7, 25/9, 25/10, 25/11, 25/12, 25/13, 25/14, 25/15, 25/16, 25/17, 25/18, 225/24 543, 544 und 224/25 sowie teilweise die Flurstücke 25/4, 111/8, 111/11, 111/14, 111/16, 111/17, 111/20, 111/21, 111/24, 111/25 und 516 der Flur 10 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 der 1. Änderung im nördlichen Teil als Dorfgebiet und im südlichen Teil als Wohnbauflächen dargestellt. Damit entspricht die geplante

Nutzung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 im nördlichen Teil nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Es wird eine Anpassung durch Berichtigung durchgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Moorrege beschloss am 19.09.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Diese Begründung bezieht sich, sofern nicht entsprechend beschrieben, ausschließlich auf die Regelungen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für die Teilflächen WA1, WA2 und WA3 getroffen werden. Ergänzende Regelungen für die Teilflächen WA4 werden in den Kapiteln 2, 4.2.8 und 4.5 beschrieben und sind entsprechend gekennzeichnet. Bestehende Regelungen für die Teilflächen WA4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 werden nicht noch einmal erläutert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 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 innerörtliche Grundstücke, welche teilweise mit Einfamilienhäusern, Garagen und Lagerräumen bebaut sind. Teile des bestehenden Gebäudebestandes werden von den Eigentümern zugunsten einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise abgebrochen. Es

handelt sich demnach um die Umnutzung einer bereits bebauten Fläche sowie um die Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beträgt ca. 14.098 m². Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 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 das Wohnen und andere in § 4 BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen innerhalb der Teilflächen WA1, WA2 und WA3. Diese Nutzungen sind weder im Bundes- noch im Landes-UVP-Gesetz als UVP-pflichtige Nutzungen aufgeführt. Auch die Pflicht zur Durchführung einer Einzelfallprüfung nach UVP-Recht besteht nicht. Dieses Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren trifft hier also nicht zu.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, „...wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“. Diese Anhaltspunkte liegen hier ebenfalls nicht vor. Die Innenentwicklung dient, insbesondere dem neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen Schutzgut „Fläche“, da für die bauliche Entwicklung keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen wird.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde Moorrege.

Im Plangeltungsbereich befinden sich mehrere Einfamilienhäuser, Garagen und teilweise Lagerräume. Teilweise sollen Bestandsgebäude zugunsten einer Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern abgebrochen werden. Nördlich, östlich,

südlich und westlich grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an den Plangeltungsbereich an.

Östlich begrenzt die Straße „Klöterbarg“ den Plangeltungsbereich. Südlich befindet sich der Münsterweg. Weiter westlich befindet sich die Wedeler Chaussee (B431).

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 umfasst eine Fläche von ca. 1,61 ha. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nunmehr eine Fläche von ca. 0,66 ha dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes angefügt.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung umfasst ca. 1,40 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** befindet sich der Plangeltungsbereich innerhalb der 10km-Umkreise zu den Mittelzentren Wedel 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. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben.

Die von der Gemeinde Moorrege verfolgten Ziele sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches,
- die Umnutzung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächen,
- die Aufhebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgrund bereits geleistetem Ausgleichs,
- Anpassung textlicher Festsetzungen.

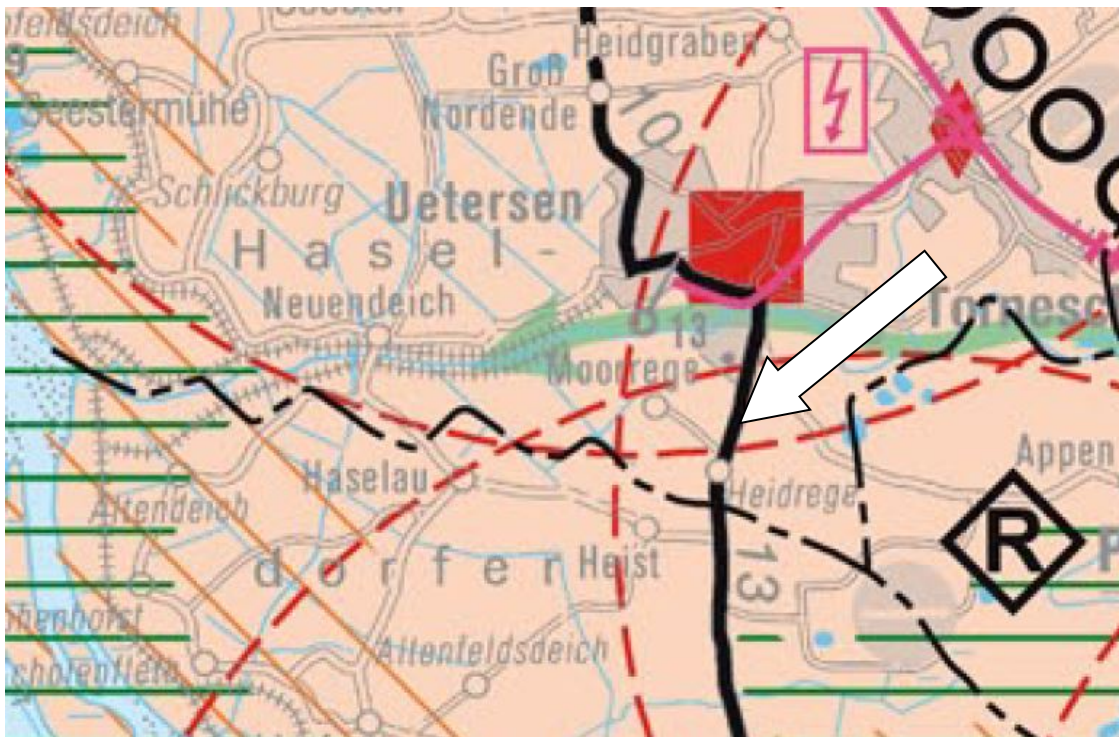


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

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.

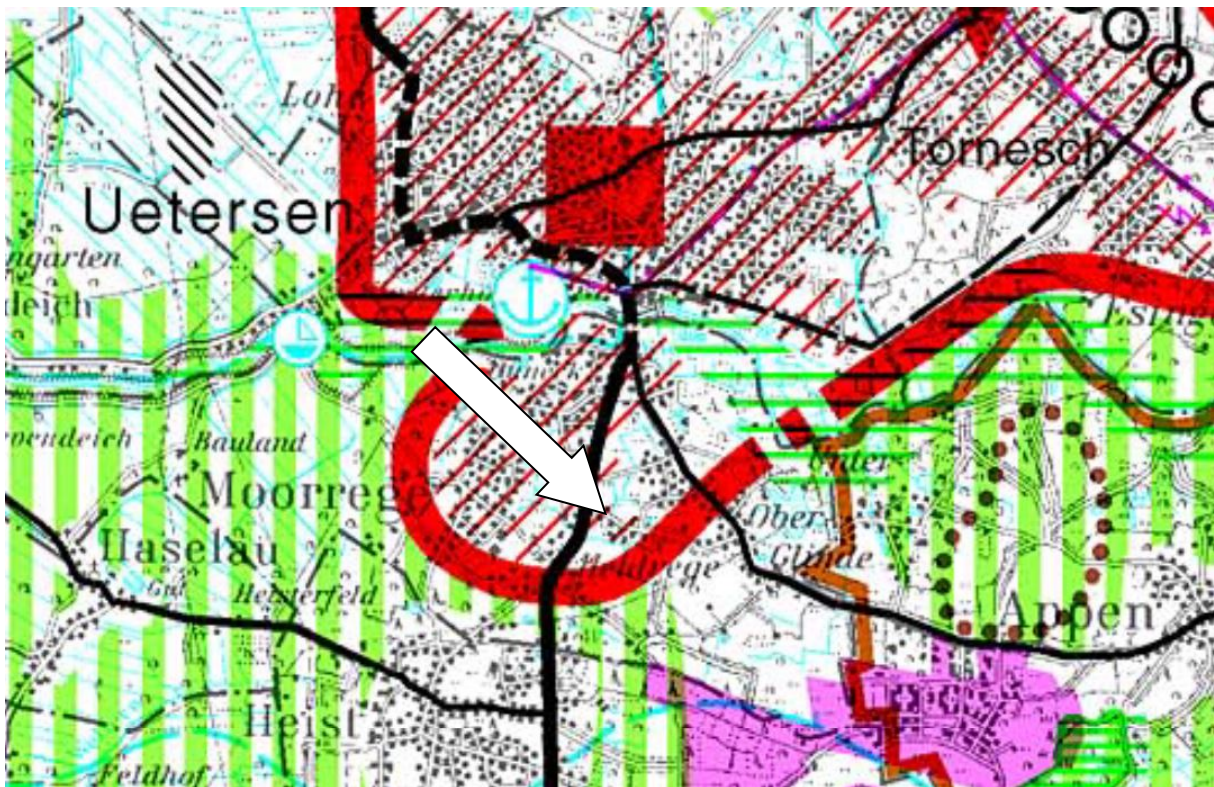


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I – Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998) sieht keine Bindungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 vor.

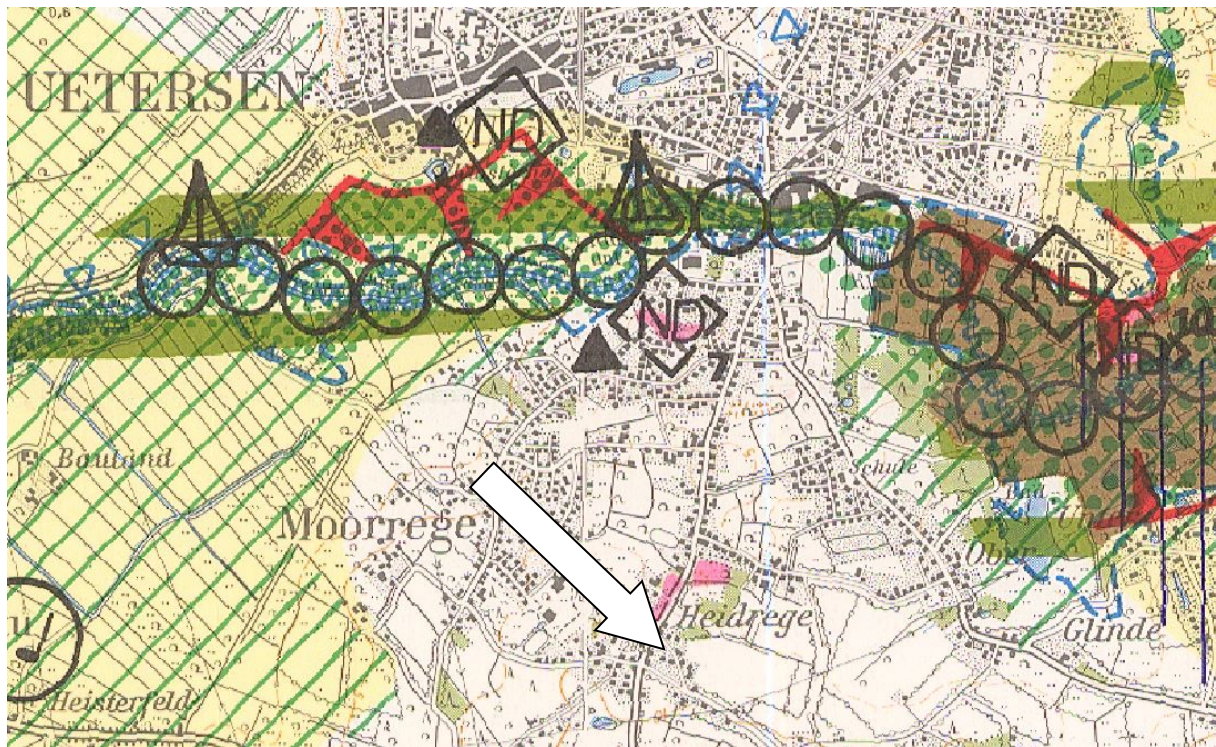


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum I

Der gemeinsame **Flächennutzungsplan** der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben stellt das Gebiet im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches als Dorfgebiet und im südlichen Teil als Wohnbaufläche dar. Damit entspricht die geplante Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 teilweise nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es erfolgt eine Anpassung durch Berichtigung.

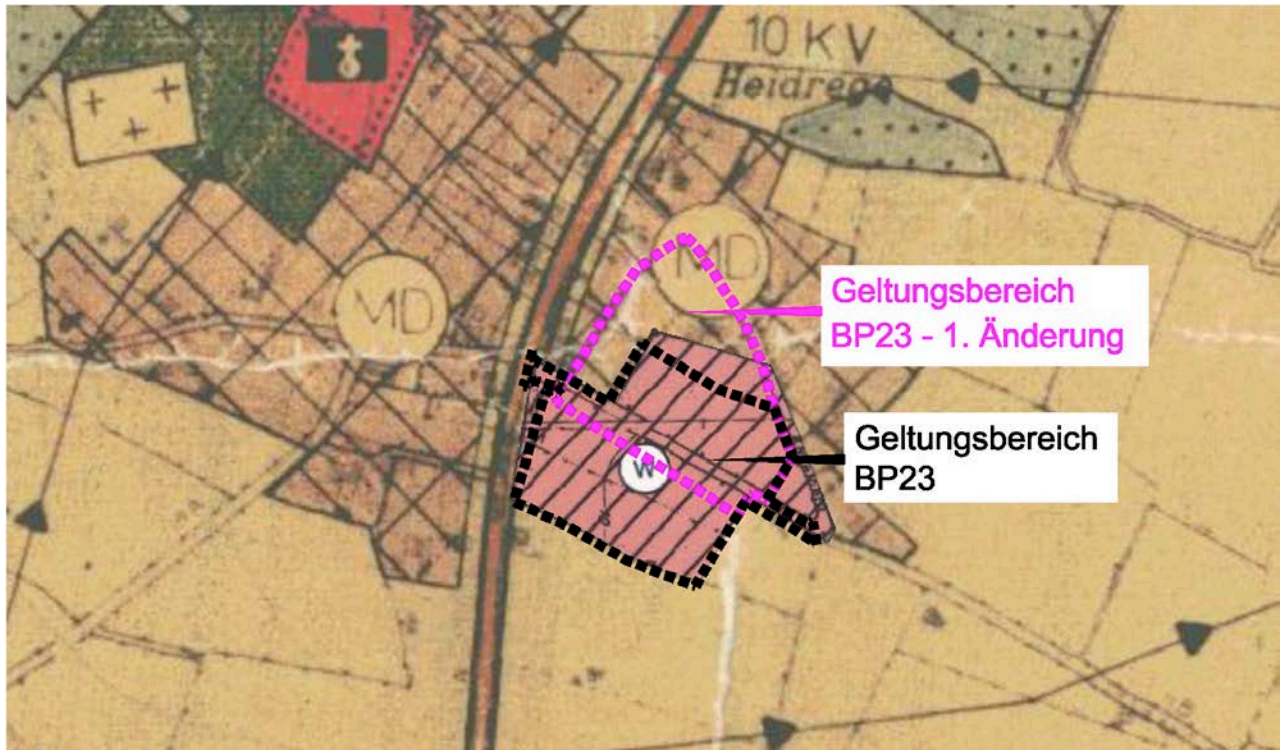


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben mit Darstellung der 17. Änderung

Im Rahmen dieser Anpassung durch Berichtigung wird der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nach Satzungsbeschluss als Wohnbaufläche darstellen.

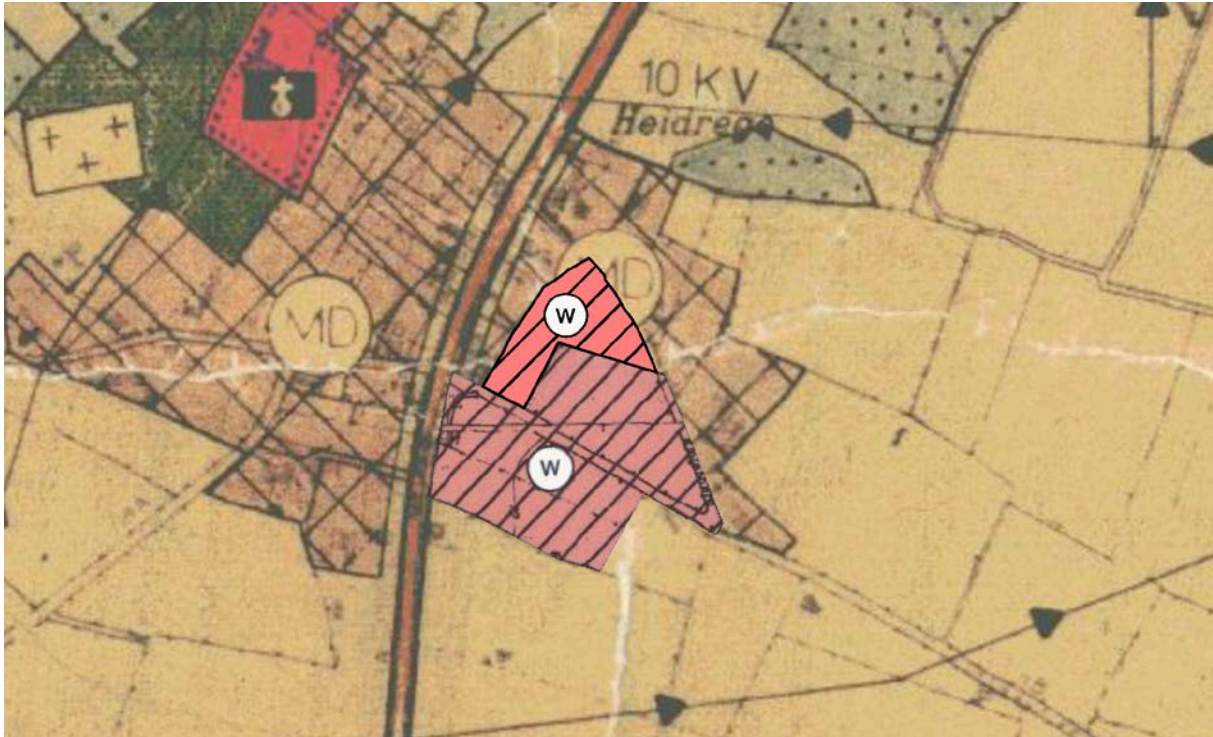


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben mit Darstellung der 17. Änderung und der Anpassung durch Berichtigung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

Das Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Moorrege stellt den Plangeltungsbereich im nördlichen Teil als bebauten Bereich mit dem Ziel des Erhalts und Pflanzung von Bäumen, Hecken (Knicks) an Straßen, öffentlichen Plätze sowie im Privatbereich dar. Die als zu erhalten dargestellten Knicks an der Straße Klöterbarg sowie dem Münsterweg wurden durch die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigt. Die Gemeinde Moorrege hat daher zwischenzeitlich den Schutzstatus aufgehoben und die Knicks an anderer Stelle im Gemeindegebiet ersetzt.

Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung ist als Fläche dargestellt, die sich für bauliche Entwicklung eignet. Dabei handelt es sich um die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 23, welcher am 16.08.2005 rechtskräftig wurde.

Damit entspricht die geplante Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 den Darstellungen des Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplanes.



Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Moorrege

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan Nr. 23 wurde im Jahr 2005 rechtskräftig.

Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an die umgebende Bebauung anzupassen, zu entwickeln und ein attraktives Wohnangebot zu ermöglichen. Darüber hinaus soll im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 (Teilflächen WA4) die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Straße Klöterbarg sowie am Münsterweg entfallen, da ein Knickausgleich bereits durch die Gemeinde geleistet wurde. Weiterhin sollen für die Teilflächen WA4 die festgesetzten Gemeinschaftsflächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen entfallen und textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen entfallen.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches,
- städtebaulicher Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche und Umnutzung bereits bebauter Flächen,
- die Aufhebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Straße Klöterbarg sowie dem Münsterweg (Teilflächen WA4) aufgrund bereits geleistetem Ausgleichs,
- weiterhin sollen für die Teilflächen WA4 textliche Festsetzungen zu Nebenanlagen und im Plan festgesetzte Stellplatzanlagen entfallen.

Es handelt sich um innerörtliche Wohngrundstücke, welche teilweise mit Einfamilienhäusern, Garagen und Lagerhallen bebaut sind. Teilweise sollen die bestehenden Gebäude zugunsten von Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit den dazu erforderlichen Stellplatzanlagen abgebrochen werden. Dadurch erfolgt eine Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen soll durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete sowie einer gemeinschaftlichen Müllplatzanlage für die geplanten Mehrfamilienhäuser innerhalb der Teilfläche WA1 erreicht werden.

Es ist ein Wohngebiet für Einfamilienhäuser und für zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Die Zufahrt zu den geplanten Mehrfamilienhäusern (Teilfläche WA1) erfolgt von der Straße Klöterbarg aus. Diese Erschließungssituation ist vorhanden und wird für die Mehrfamilienhäuser ausgebaut.

Die Einfamilienhäuser innerhalb der Teilfläche WA3 werden über die Straße Klöterbarg erschlossen.

Die Wohnhäuser in den Teilflächen WA2 und WA4 werden über den Münsterweg erschlossen.

Die Straße Klöterbarg bindet in westlicher Richtung an die Wedeler Chaussee (B431) und in östlicher Richtung an den Münsterweg an.

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 Allgemeine Wohngebiete

Der gesamte Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der geplanten Nutzung sowie der Nutzung der angrenzenden Grundstücke. Der Plangeltungsbereich ist in diesem Teil umgeben von Einfamilienhäusern.

Aufgrund der Größe des Plangeltungsbereiches, der innerörtlichen Lage sowie der geplanten Wohnnutzung werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

4.1.2 Aufstellplatz für Mülltonnen

Im östlichen Bereich der Teilfläche WA1 ist ein Aufstellplatz für Mülltonnen für die Anwohner der Teilfläche WA1 vorgesehen. Aufgrund der Sackgassenlage des Plangebietes sind zur Erleichterung der Müllabholung für die Entsorgungsunternehmen am Tag der Abholung die Mülltonnen an der Straße Klöterbarg zu positionieren.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl und Baugrundstück

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 beträgt einheitlich 0,25. Diese Grundflächenzahl wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für die Teilfläche WA2 ebenfalls übernommen, um eine Angleichung an die Häuserzeile a, Münsterweg zu gewährleisten.

Innerhalb der Teilfläche WA1 sind die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser geplant. Aufgrund der erforderlichen Stellplätze sowie der Zuwegungen zu den Gebäuden, wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Innerhalb der Teilflächen WA3 wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Situation. Die Grundstücke sind bereits durch Wohngebäude, die Nebenanlagen und deren Zuwegungen versiegelt. Die Festsetzung einer geringeren GRZ würde teilweise eine Entsiegelung der bereits bebauten Grundstücke erforderlich machen.

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. Das ist erforderlich, um die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken unterbringen zu können.

4.2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 orientieren sich überwiegend an einem Abstand von 3,00 m zu den Flurstücksgrenzen bzw. dem Plangeltungsbereich.

Bei dem Abstand von 3,00 m handelt es sich gemäß Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH) um einen Regelabstand von Gebäuden. Nach § 6 der LBO-SH können je nach Gebäudetyp und –höhe größere Abstandsflächen erforderlich sein.

Entlang der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches (Teilfläche WA1 und WA3 entlang der Straße Klöterbarg) wurden die Baugrenzen in einem Abstand von ca. 7,50 m von der Flurstücksgrenze festgesetzt.

~~Im Bereich des Entwässerungsgrabens wurde die Baugrenze in einem Abstand von 2,00 m festgesetzt.~~

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Endhöhe des Erdgeschoss-Fußbodens soll den Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege (Straße Klöterbarg bzw. Münsterweg) im jeweiligen Grundstückerschließungsbereich.

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.

Firsthöhe

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 ist eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird diese Festsetzung für die Teilflächen WA1 und WA2 ebenfalls übernommen, da sich einerseits die zukünftige Bebauung innerhalb dieser Teilflächen an der umgebenen Bebauung orientieren soll, andererseits innerhalb der Teilfläche WA1 die Errichtung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist. Die maximal zulässige Firsthöhe wird innerhalb der Teilflächen WA1 und WA2 einheitlich mit 12,00 m festgesetzt.

Innerhalb der Teilflächen WA3 wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt. Damit orientiert sich die festgesetzte Firsthöhe an den bestehenden Gebäuden und an der umgebenen Bebauung nördlich der Teilflächen.

Traufhöhe

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 ist eine maximale Traufhöhe für den gesamten Plangeltungsbereich von 4,00 m festgesetzt. Innerhalb der Teilfläche WA2 wird diese Festsetzung ebenfalls übernommen, da sich die Bebauung an der umgebenden Bebauung orientieren soll.

Innerhalb der Teilflächen WA1 und WA3 wird die Festsetzung zur maximal zulässigen Traufhöhe nicht festgesetzt, da in der Teilfläche WA1 die Errichtung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern geplant ist und sich die Bebauung in den Teilflächen WA3 an der nördlich umgebenden Bebauung orientieren soll.

4.2.4 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend dem Ortsbild Moorreges innerhalb der Teilflächen WA2 und WA3 als offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die Gemeinde sieht innerhalb der Teilfläche WA1 die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor. Aus diesem Grund wird innerhalb dieser Teilfläche eine offene Bauweise festgesetzt ohne Beschränkung auf Einzel- bzw. Doppelhäuser.

4.2.5 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 auf zwei pro Gebäude beschränkt. Diese Festsetzung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Teilflächen WA2 und WA3 ebenfalls übernommen. Dies ist dem ländlichen 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.

Innerhalb der Teilfläche WA1 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geplant. Die Gemeinde möchte damit die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches ermöglichen und einen Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden leisten. Innerhalb der Teilfläche WA1 wird die Zahl der Wohneinheiten auf 11 pro Gebäude festgesetzt.

4.2.6 Vollgeschosse

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 ist eine maximal eingeschossige Bebauung vorgesehen. Innerhalb der Teilflächen WA2 und WA3 wird diese Festsetzung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ebenfalls übernommen, da sich die Bebauung an der Umgebung orientieren soll. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt.

Innerhalb der Teilfläche WA1 ist die Errichtung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Innerhalb dieser Teilfläche wird die Zahl der Vollgeschosse daher auf 2 festgesetzt, ohne die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe zu verändern. Der Ausbau von Dachgeschossen soll nicht unterbunden werden. Dadurch erfolgt eine städtebauliche Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Die Gemeinde will dadurch dringend benötigten innerörtlichen Wohnraum schaffen.

4.2.7 Garagen und Stellplätze

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 enthält die Festsetzung, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig sind.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfällt diese Festsetzung für die Teilflächen WA4, da im Bestand bereits einige Garagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen errichtet wurden. Darüber hinaus wird diese Festsetzung für die Teilflächen WA1, WA2 und WA3 ebenfalls nicht getroffen. Dadurch soll erreicht werden, dass Stellplätze und Garagen zukünftig innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes flexibel errichtet werden können.

Des Weiteren wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zeichnerisch festgesetzt. Diese Flächen haben sich als zu klein herausgestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 entfällt daher die zeichnerische Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen innerhalb der Teilflächen WA4.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 enthält die Festsetzung, dass je Wohneinheit zwei Pkw-Stellplätze zu errichten sind. Diese Festsetzung wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ebenfalls getroffen. Diese Anzahl kann reduziert werden, wenn es für den Erhalt eines Baumes erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit muss der Gemeinde gegenüber nachgewiesen werden.

Gemäß Bodenkarte steht im Plangeltungsbereich Regosol-Podsol, Eisenhumus-podsol und Abgrabung auf der Geest an. Bei Regosol-Podsol und Eisenhumus-podsol handelt es sich um Bodenarten aus Fein- bis Mittelsand mit einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit.

Die Baugrunduntersuchung, die im Rahmen der Erarbeitung der 1. Änderung Bebauungsplanes für die Teilfläche WA1 erstellt wurde, bestätigt die anstehenden Bodenarten und stellt darüber hinaus fest, dass aufgrund des hohen Bemessungswasserstandes **in der jetzigen Situation** eine Regenwasserversickerung nicht möglich ist. **Durch eine Geländeauffüllung kann der Bau von Versickerungsanlagen ermöglicht werden.**

Eine Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen soll dennoch erfolgen, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens teilweise aufrecht zu halten. Sie wird daher verbindlich festgesetzt.

Die Baugrunduntersuchung vom 17.10.2017 ist dieser Begründung beigelegt.

4.3 Bindungen für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Landschaftsplan – Entwicklungskonzept – der Gemeinde Moorrege ist entlang der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung (Teilfläche WA1 und WA3 an der Straße Klöterbarg) teilweise eine Fläche zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen, Hecken (Knicks) an Straßen dargestellt. Dem wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gerecht. Darüber hinaus kann für den Erhalt zusätzlicher Bäume die geforderte Anzahl von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück reduziert werden, wenn diese Notwendigkeit der Gemeinde nachgewiesen wird.

Es handelt sich dabei um eine Gehölzreihe mit gartentypischen Hecken und Sträuchern. Sie dienen der Abgrenzung der bebauten Flächen gegenüber dem Straßenraum und der nordöstlich angrenzenden Bebauung und sollen erhalten bleiben. Da sie überwiegend mit nichtheimischen, und nicht knicktypischen Gehölzen bepflanzt sind, und auch im Übrigen keinen knicktypischen Aufbau aufweisen, werden sie nicht als Knick eingestuft.

Entlang der Straße Münsterweg verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, da die Knicks bereits durch die Gemeinde an anderer Stelle im Gemeindegebiet ersetzt wurden.

An der östlichen Seite der Teilfläche WA1 befindet sich im Zufahrtsbereich eine ortsbildprägende Edelkastanie (*Castanea sativa*). Dieser Baum wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 als zu erhalten festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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.

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus silvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa multiflora</i>	Büschelrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix spec.</i>	Strauchweiden
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

4.5 Entfall von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 sind innerhalb der Teilflächen WA4, entlang der Straße Klöterbarg und des Münsterwegs, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Dabei handelte es sich um Knicks, die erhalten bleiben sollten.

Aufgrund der Einbindung in die Wohngrundstücke wurden diese Knicks jedoch im Laufe der Zeit in ihrer Funktion stark beeinträchtigt. Die Gemeinde hat daraufhin Knickersatz an anderer Stelle im Gemeindegebiet geschaffen. Der Knickstatus soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 entfällt daher die Festsetzung zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der Teilflächen WA4.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Einleitung

Die Gemeinde Moorrege verzichtet im Plangeltungsbereich im Wesentlichen auf gestalterische Vorgaben.

Vorgaben, die erforderliche Umbauten oder energetische Sanierungen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen sowie gestalterische Vorschriften zur Dachgestaltung sollen geregelt werden. Innerhalb der Teilfläche WA4 bleiben die bestehenden gestalterischen Festsetzungen gemäß dem rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 23 erhalten.

5.2 Werbeanlagen

Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind freiberufliche und gewerbliche Tätigkeiten zulässig, die den Wohncharakter des Gebietes nicht verändern. Werbeanlagen für solche Tätigkeiten sollen nur direkt am Gebäude und dort nur im Eingangsbereich angebracht werden. Zulässig sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 40 x 60 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind wegen ihres Störungseffektes im Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen.

5.3 Dachgestaltung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 enthält gestalterische Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung. Diese Festsetzungen werden für die Teilflächen WA1, WA2 und WA3 ebenfalls übernommen, da sich die Gestaltung der zulässigen Gebäude an den bestehenden Festsetzungen orientieren soll. Darüber hinaus sollen in der Teilfläche WA1 ausschließlich Satteldächer zulässig sein.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 35° bis 51° zulässig. Begrünte Dächer sind mit mindestens 10° Neigung. Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäudeteile bis maximal 20% der Gebäudegrundfläche sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen.

6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die Teilflächen WA1 und WA3 werden von der Straße Klöterbarg aus erschlossen. Die Teilfläche WA2 wird vom Münsterweg aus erschlossen.

Bei dem Münsterweg handelt es sich um eine gemischte Verkehrsfläche. Fußläufig werden die Teilflächen WA2 und WA4 daher über den Münsterweg erschlossen.

Im Bereich der Teilflächen WA1 und WA3 ist entlang der Straße Klöterbarg kein Fußweg vorhanden. Da es sich jedoch um einen Wohnweg mit geringem Verkehrsaufkommen handelt, ist eine fußläufige Erschließung über die Straße Klöterbarg möglich.

In einer Entfernung von etwa 130 m Entfernung in nördlicher Richtung befindet sich eine Bushaltestelle. Dort verkehren die Linien 489 (Elmshorn, ZOB – Uetersen- Heist – Holm – Wedel), 589 (Uetersen – Heist – Haseldorf – Holm – Wedel – (Schulau Fähre)) und 6665 (Haseldorf – Haselau – Heist – Moorrege – Uetersen). Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

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

Trinkwasser wird durch den Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch geliefert. Es liegen bereits Leitungen in der Straße „Klöterbarg“ bzw. dem Münsterweg südlich und nördlich des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, an die angeschlossen werden kann. Auch **Gasleitungen** sind in der Straße „Klöterbarg“ bzw. dem Münsterweg vorhanden, so dass bei Bedarf daran 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 Straße „Klöterbarg“ bzw. an den Münsterweg, nördlich des bzw. im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, zu platzieren.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 ist eine **Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers** auf den eigenen Grundstücken verbindlich festgesetzt. Diese Festsetzung wird für die Teilflächen WA2 und WA3 den Plangeltungsbereich der 1. Änderung belassen.

~~Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken wird, soweit es nicht gespeichert und genutzt wird, auf den Baugrundstücken versickert. In einen Entwässerungsgraben westlich des Plangeltungsbereiches eingeleitet.~~

~~In Abstimmung mit dem Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau erfolgt für die Teilfläche WA1 eine gedrosselte Einleitung in den Verbandsgraben. Aus diesem Grund wird im westlichen Teil der Teilfläche WA1 ein Entwässerungsgraben mit einer gedrosselten Einleitung in den Verbandsgraben vorgesehen. Die Dimensionierung des Entwässerungsgrabens ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu ermitteln und mit dem Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau abzustimmen.~~

Gemäß Bodenkarte steht im Plangeltungsbereich Regosol-Podsol, Eisenhumuspodsol und Abgrabung auf der Geest an. Bei Regosol-Podsol und Eisenhumuspodsol

sol handelt es sich um Bodenarten aus Fein- bis Mittelsand mit einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit.

~~Eine Die~~ Baugrunduntersuchung, die im Rahmen der Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 erstellt wurde, bestätigt die anstehenden Bodenarten und stellt darüber hinaus fest, dass aufgrund des hohen Bemessungswasserstandes eine Regenwasserversickerung in der jetzigen Situation nicht möglich ist. ~~Eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück innerhalb der Teilfläche WA1 wurde deshalb nicht verbindlich festgesetzt. Sie erfolgt über die zuvor beschriebene gedrosselte Einleitung in den Entwässerungsgraben.~~

Um eine Versickerung zu ermöglichen, muss das Gelände soweit aufgefüllt werden, dass die Sohle der Versickerungseinrichtung mindestens 1m über höchstmöglichen Grundwasserstand liegt. Es ist daher eine Geländeauffüllung mindestens im Bereich der erforderlichen Versickerungseinrichtungen durchzuführen, um die Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser zu schaffen.

Eine Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen soll ~~dennoch~~ erfolgen, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens ~~teilweise in dem Bereich~~ aufrecht zu halten, ggf. ebenfalls mit Hilfe von Auffüllungen. Sie wird daher verbindlich festgesetzt.

~~Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den eigenen Grundstücken verbindlich festgesetzt. Diese Festsetzung wird für die Teilflächen WA2 und WA3 ebenfalls getroffen. Die Ableitungsmöglichkeit wird ergänzend vorgesehen.~~

Die Baugrunduntersuchung vom 17.10.2017 ist dieser Begründung beigelegt.

Die Ableitung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anbindung an das vorhandene Abwassernetz innerhalb der Straße „Klöterbarg“ bzw. dem Münsterweg.

Für die **Löschwasserversorgung** sind in der Nähe des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 vorhandene Oberflurhydranten (Klöterbarg und Münsterweg) mit nutzbar.

8. Immissionsschutz - Lärmschutz

Der Plangeltungsbereich liegt in der Nähe der Wedeler Chaussee (B431). Im Rahmen der Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde daher ein schalltechnisches Prognosegutachten zum Verkehrslärm durch das Büro BLB-Wolf aus Ahrensburg erarbeitet. Das Gutachten wurde nur für die Wohngebiete WA 1 – 3 erarbeitet. Für die Gebiete WA 4 soll außer der Entfernung der Knickdarstellung und der Bindungen für Stellplätze und Nebenanlagen nichts geändert werden. Die Festsetzungen zum Lärmschutz des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 bleiben für den Bereich ebenfalls bestehen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden hier zusammenfassend erläutert:

Von der Wedeler Chaussee (B 431) ausgehender Verkehrslärm

Ziel der Untersuchung zum Verkehrslärm war es, passive Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung zu prüfen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Schallschutzes im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 herzustellen. Dafür werden maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 für die Bemessung des baulichen Schallschutzes festgesetzt, da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall oder –wand) gegenüber dem Verkehrslärm von der B 431 nicht umsetzbar sind.

Die Ermittlung und Beurteilung des Verkehrslärms wurde anhand der Verkehrsmenge und -Qualität, der Geschwindigkeit und der Straßenbeläge in der Wedeler Chaussee (B431) berechnet. Die Verkehrsmengen wurden beim Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein eingeholt und anschließend ausgewertet. Zur Ermittlung eines 15-jährigen Prognosehorizontes wurde pauschal eine Steigerung des Verkehrsaufkommens von 0,5% pro Jahr angenommen. Für Berechnung der Schallemissionen wurden Linienschallquellen in 0,5 m Höhe über den beiden äußersten Fahrstreifen angenommen.

Der von der Wedeler Chaussee/B431 ausgehende Verkehrslärm wurde nach den Vorgaben der RLS-90 ermittelt und hinsichtlich seiner Auswirkungen auf den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 23, 1. Änderung, bewertet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung des Verkehrslärms anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrsflächen auch an den Kriterien der 16. BImSchV "Verkehrslärmschutzverordnung" orientieren.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind sogenannte „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ für den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 23 zu treffen. Entsprechend DIN 4109-1 wird der passive Schallschutz der Fassaden von geplanten Gebäuden im Plangeltungsbereich des B-Planes anhand des auf die geplanten Gebäude einwirkenden maßgeblichen Außenlärmpegels bestimmt.

Vorläufig geplanter Stellplatz mit insgesamt 44 Einstellbuchten

Durch die Nutzung des Stellplatzes unter Berücksichtigung der vorläufig geplanten Anordnung mit insgesamt 44 Einstellbuchten im Geltungsbereich des B-Planes (Stand 22.02.2018) können an der innerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 23, 1. Änderung gelegenen Bestandsbebauung und an der außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen Bestandsbebauung die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen durch das Schließen der Heck- bzw.- Kofferraumdeckel von ein- bzw. ausparkenden Pkw überschritten werden.

Anmerkung zur Überschreitung der zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitze durch das Schließen der Heck- bzw.- Kofferraumdeckel während des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 06.00 Uhr: Nach Tab. 33 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz für Wohnanlagenparkplätze (oberirdisch) für Stellplätze mit 44 Einstellbuchten sind maximal 7 Ereignisse dieser Art bezogen auf eine volle Nachtstunde zu erwarten. Bezogen auf die gesamte 8-stündige Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr sind maximal 18 Ereignisse zu erwarten. Hierbei wird vorausgesetzt, dass beim Ein- oder Ausparkvorgang eines Pkw der Heck- bzw.- Kofferraumdeckel betätigt wird. Das Schließen „nur“ einer Pkw-Tür ist in der Regel mit geringeren Maximalpegeln verbunden und führt daher im vorliegenden Fall voraussichtlich auch zu keinen Überschreitungen der zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitze. Zusätzlich ist anzumerken, dass die maximal 18 Ereignisse sich ja nicht nur vor einem Wohngebäude in der Nachbarschaft des Stellplatzes ereignen, sondern in der Regel über den gesamten Stellplatz verteilt auftreten und damit vor einem Wohngebäude im erheblich geringeren Umfang.

Während des Tageszeitraumes von 06.00 bis 22.00 Uhr werden die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen von 85 dB(A) bzw. 90 dB(A) für WA- und MI-Gebiet beim Schließen der Heck- bzw.- Kofferraumdeckel vor den nächstgelegenen Wohnhäusern am Klöterbarg und Münsterweg in der Nachbarschaft des geplanten Stellplatzes deutlich unterschritten.

Das schalltechnische Prognosegutachten vom 26.2.2018 ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

9. Natur- und Artenschutz

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Unabhängig davon sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen. Eine Bestandserhebung und Bewertung erfolgte nur für den zentralen Teil des Plangeltungsbereiches (Teilfläche WA1), da die restlichen Teilflächen bereits mit einer Wohnbebauung bebaut und gärtnerisch angelegt waren und keine Änderungen an der baulichen Struktur und Ausnutzung vorgesehen sind.

Die Teilfläche WA1 ist bereits mit einem Doppelhaus bebaut. An Nebenanlagen sind die befestigte Grundstückszufahrt, Garagen, ein Garagenvorplatz, Lagerräume und mehrere mit Gehwegplatten befestigte Wege vorhanden. Die Freiflächen werden als Gartenland genutzt.

Am 25.10.2017 erfolgte Geländebegehung. Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene Gehölze in Form von Hecken und Bäumen. Es handelt sich teilweise um einige heimische Gehölze wie Esskastanie, Rotbuche, Ilex, Kiefer oder Fichte, im Wesentlichen aber um eine Sammlung von verschiedenen, überwiegend nichtheimischen Baumschulgehölzen wie den Urweltmammutbaum oder etliche Rhododendronsorten.

Im Übrigen sind die nicht versiegelten Flächen mit Rasen bedeckt. Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzenarten ergaben sich nicht.

Der Bereich der allgemeinen Wohngebiete ist zu klein, um als Nahrungshabitat von Fledermäusen eine Rolle zu spielen. Er liegt auch nicht innerhalb einer durch Leitlinien markierten Flugstrecke von Fledermäusen. Spalten in der Rinde der Bäume, die als Tagesverstecke dienen könnten, können nicht ausgeschlossen werden. Zwischen Anfang Dezember und Ende Februar ist eine solche Nutzung auszuschließen. Sollten Bäume außerhalb dieses Zeitraumes gefällt werden müssen, ist vorab eine fachkundige Einschätzung einzuholen.

Die Laubbäume, Nadel-, Gartenziergehölze und die Hecken werden Brutvögel beheimaten. Derartige Nistmöglichkeiten gibt es auch in der Umgebung des Plangeltungsbereiches. Sollten während der späteren Baumaßnahmen hier vorübergehend keine Vögel brüten können oder wollen, gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Zur langfristigen Sicherung von Vogelbrutplätzen wird der Erhalt der Gehölze am Klöterbarg festgesetzt. Diese Erhaltungspflicht beinhaltet das Nachpflanzen bei Verlust von Gehölzen, z.B. durch Sturm. Bodenbrüter sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangeltungsbereiches und der dadurch fehlenden Fluchtdistanz nicht zu erwarten.

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

Da nach vorliegenden Erkenntnissen nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen ist, wurde auf einen gesondert erstellten artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.

10. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 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.
- Die Ausrichtung der Wohnhäuser ist nicht festgelegt. Eine Ausrichtung nach Südwesten bzw. Westen ist daher möglich und aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Seit einigen Jahren gibt es immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden. Um die geplanten Gebäude vor dem Wassereintritt von außen zu schützen, darf der Erdgeschossfußboden bis zu 50cm über dem Straßenniveau liegen.

11. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich teilweise im Privateigentum, teilweise im Eigentum der Gemeinde Moorrege (Münsterweg). Die Planbegünstigten sowie die Gemeinde Moorrege tragen die Kosten für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23. Die Kosten für die zusätzliche Erschließung tragen die Planbegünstigten.

Es können für die Gemeinde Moorrege Infrastrukturfolgekosten entstehen, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Zu den sozialen Folgekosten zählen grundsätzlich kommunale Aufgaben wie Kindergärten und Schulen. Durch eine Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 kann mit einer steigenden Kinderzahl gerechnet werden. Es sind deshalb gegebenenfalls zusätzliche Kindergarten- und/oder Schulplätze zu schaffen.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs (soweit sie sich nicht auf den Privatgrundstücken befinden), 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 Moorrege entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Gemeinde nur insoweit, wie die Unterhaltung der Anlagen kommunale Aufgabe ist. Die Erschließungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken gehören nicht dazu.

12. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	12.822 12.888
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich	1.210
Wasserflächen / Entwässerungsgraben	66
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	14.098

13. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich sowohl im Privateigentum als auch im Eigentum der Gemeinde Moorrege (Münsterweg).

14. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, "Verkehrslärmschutzverordnung"
dB(A)	Dezibel – A-Bewertung
DIN	Deutsches Institut für Normung
DIN 4109	„Schallschutz im Hochbau“
DIN 18005	"Schallschutz im Städtebau"
F-Plan	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GVOBl Schl.-H.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein
h	Stunde
i.V.m.	In Verbindung mit
Kap.	Kapitel
LBO	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein
LBV-SH	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein
LEP	Landesentwicklungsplan
LLUR	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein

LNatSchG	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz)
m.W.v.	Mit Wirkung vom
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
RLS 90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)
WA	Allgemeines Wohngebiet

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Moorrege, den

Der Bürgermeister