



stv. Fraktionsvorsitzender
Wolfgang Burek
Moorrege, den 07.03.2024

An den Bürgermeister
der Gemeinde Moorrege
Herrn Wolfgang Balasus

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Balasus,

die CDU-Fraktion der Gemeinde Moorrege beantragt hiermit die temporäre sofortige Aussetzung folgender freiwilliger Leistungen für das Haushaltsjahr 2024:

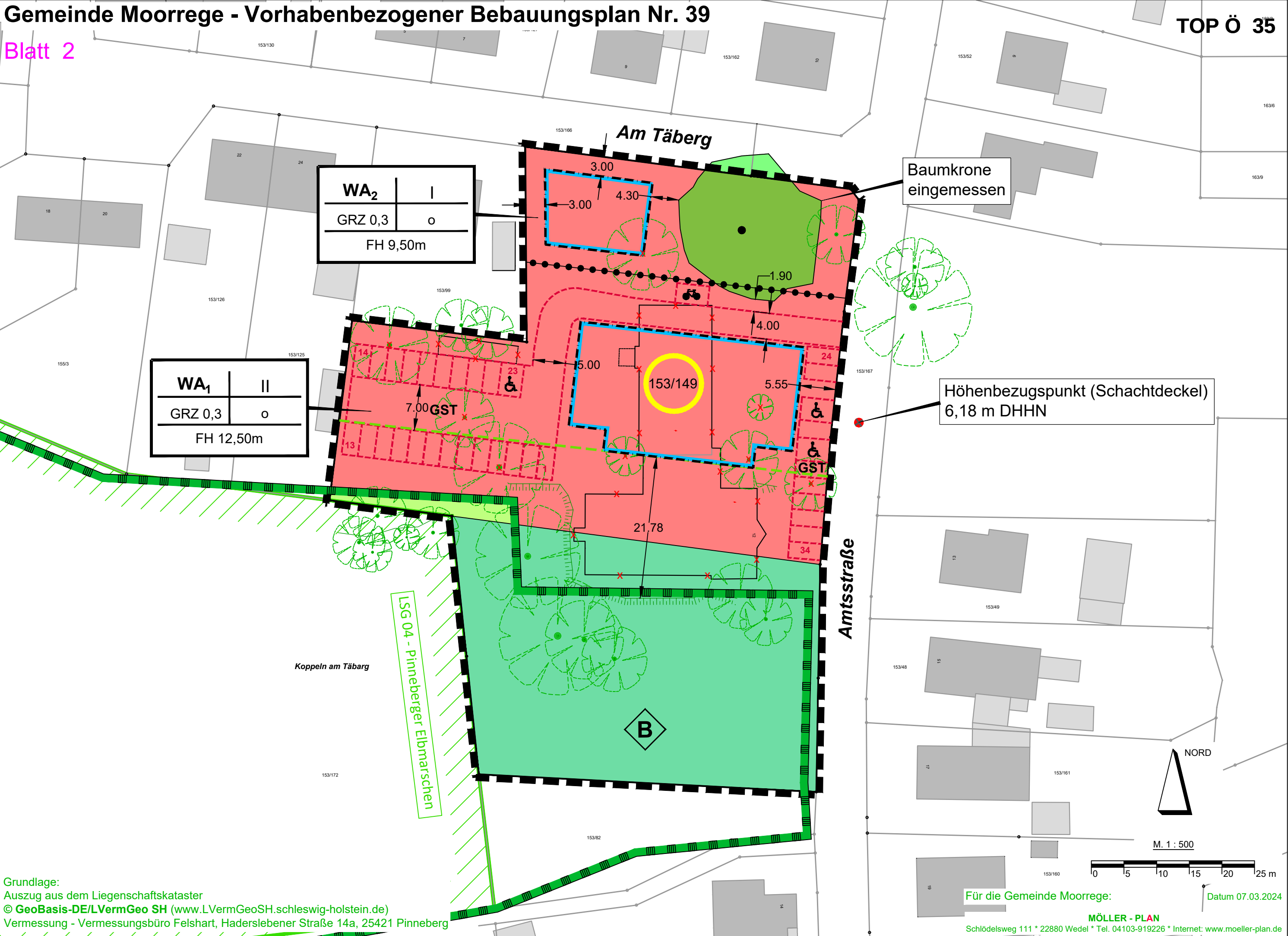
1. Förderung von Solarenergie / Photovoltaik,
2. Förderung der Regenwassernutzung und
3. die Reetdachförderung.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wurden alle Fraktionen dazu aufgerufen, Vorschläge zu unterbreiten, wie Haushaltsmittel bei den freiwilligen Leistungen eingespart werden könnten.

Aus Sicht der CDU-Fraktion sind sowohl die Förderung von Klimaschutzmaßnahmen als auch die Förderung zum Erhalt von Reetdächern eine wichtige Aufgabe der Gemeinde. Wie sich in den vergangenen Jahren allerdings gezeigt hat, profitiert nur ein geringer Anteil der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde von den ausgezahlten Fördermitteln. Bei der Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten Einsparungen vorzunehmen, sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass die Förderung freiwilliger Leistungen zur Umsetzung von Einzelmaßnahmen einen geringeren Stellenwert besitzt als beispielsweise die Förderung von Kinder- und Jugendarbeit in den Moorreger Vereinen durch den Zuschuss für die Übungsleiterinnen und Übungsleiter.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Burek
stv. Vorsitzender der CDU-Fraktion der Gemeinde Moorrege



SATZUNG DER GEMEINDE MOORREGE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39

FÜR DAS GEBIET: "DES EHEMALIGEN AMTSHAUSES SÜDLICH DER STRASSE AM TÄBERG, WESTLICH DER AMTSSTRASSE",
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 500

RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

siehe Blatt 2

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN- ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	
<u>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</u>		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 39	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<u>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	(§ 4 BauNVO)
<u>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
GRZ 0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
FH 12,50m	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT BEZUGSPUNKT SCHACHTDECKEL IN DER AMTSSTRASSE - HÖHE 6,18m DHHN (2016)	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
<u>3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
O	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 1 BauNVO)
	BAUGRENZEN	(§ 23 Abs. 1 BauNVO)
<u>9. GRÜNFLÄCHEN</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
<u>12. FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT</u> (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)		
	FLÄCHEN FÜR WALD	(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
<u>13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS- NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</u>		
	ERHALTUNG VON BÄUMEN - BAUMKRONE EINGEMESSEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZ- OBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	GESCHÜTZTES BIOTOP - BINNENDÜNE	(§ 30 Abs. Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. Nr. 1 LNatSchG)
<u>15. SONSTIGE PLANZEICHEN</u>		
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEINEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR KFZ-STELLPLÄTZE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
<u>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</u>		
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	MASSZAHLEN	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	BEHINDERTENSTELLPLÄTZE	
	FAHRRADSTELLFLÄCHEN	
	BÄUME VORHANDEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BÄUME	
	BEZUGSPUNKT SCHACHTDECKEL HÖHE 6,18m DHHN (2016)	
	WALDABSTAND FESTLEGUNG IN ABSTIMMUNG MIT DER UNTERE FORSTBEHÖRDE	
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET 04 - PINNEBERGER ELBMARSCHEN - KERNZONE	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
FIRSTHÖHE IN METERN	

Gemeinde:	Moorrege
Gemarkung:	Moorrege
Flur:	6
Flurstücke:	153/149
Maßstab:	1 : 500



SATZUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39

GEMEINDE MOORREGE



Bearbeitet:

MÖLLER-PLAN

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Tel.: 04103-919226
Internet: www.moeller-plan.de
Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Wohngebiet WA1 nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB in entsprechender Anwendung).

2. Höhenanlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist der im Bebauungsplan dargestellte Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel an der Amtsstraße 6,18 m DHHN) festgesetzt.

2.2 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.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Ausschluss von Steingärten und Kunstrasen (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

3.2 Bei einem Ausfall der als zu erhalten festgesetzten Bäume ist mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste Ersatz nachzupflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche / Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche

Die erforderliche Pflanzgröße bei Ersatzpflanzungen eines Baumes ist:

Baum – Heister 3 x v 16 – 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.

3.3 Wurzelschützende Maßnahmen - Der Bau von Zuwegungen, Stellplätzen, Versickerungsmulden und hochbaulichen Anlagen innerhalb der Kronentraufbereiche der vorhandenen Bäume ist nur mit wurzelschützenden Maßnahmen zulässig.

3.4 Die Stellplätze und Zuwegungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mit versickerungswirksamen Bodenbelag zu befestigen.

3.5 Das vorhandene Gebäude darf zum Schutz von möglicherweise darin vorhandenen Fledermäusen nicht vor dem April des Jahres des Baubeginns abgerissen werden.

3.6 Es sind Ersatzquartiere für Fledermäuse in der Umgebung von 1 km um das vorhandene Gebäude zu installieren. Auch eine Installation am neu zu errichtenden Gebäude ist möglich. Dafür sind 6 Aufputzkästen an Gebäuden zu schaffen, oder 3 Fledermaus-Kastenelemente, die in die Fassade des neuen Gebäudes integriert werden.

3.7 Der Abriss des vorhandenen Gebäudes und die Rodung von Gehölzen sind, einschl. der erforderlichen Vorbereitungsarbeiten, durch einen fledermauskundigen Sachverständigen zu begleiten.

3.8 Vor dem Abriss des Gebäudes sind 8 neue Nistmöglichkeiten verschiedener Ausführung für Brutvögel in unmittelbarer Nachbarschaft des Gebäudebestandes zu schaffen:

- 3 Nisthöhlen,
- 3 Nischenbrüterhöhlen
- 2 Sperlingsquartiere

4. Festsetzungen gemäß BauNVO

4.1 Unzulässige Nutzungen - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein

5.1 Werbeanlagen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Höhe von 3,00 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen die Größe von 200 x 100 cm pro Haus nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig.

5.2 Für die Bemessung der Abstandsflächen von Gebäuden ist § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein anzuwenden.

Hinweise

Artenschutz:

Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Vermeidung von Lichtemissionen: Zum Schutz insbesondere von Insekten, Vögeln und Fledermäusen ist bei der Lichtinstallation die Reduzierung des Blaulichtanteiles so weit wie möglich zu reduzieren. Zu empfehlen sind daher LED – Leuchtmittel mit 3.000 – 3.500 Kelvin. Die Lampen sollten so niedrig wie möglich angebracht werden, damit sie nur den erforderlichen Bereich ausleuchten. Empfohlen wird die Verwendung von Bewegungsmeldern, um eine dauerhafte nächtliche Ausleuchtung zu vermeiden.

Starkregenereignisse: Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens sollte in den allgemeinen Wohngebieten den im Bebauungsplan dargestellten Höhenbezugspunkt um 30 bis 50 cm überschreiten.

GEMEINDE MOORREGE



SATZUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 39

BEGRÜNDUNG

für das Gebiet: „des ehemaligen Amthauses südlich der Straße Am Täberg,
westlich der Amtsstraße“



Ausschnitt aus der Topografischen Karte (TK)

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: **07. März 2024**

Verfahrensstand: **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Allgemeines	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	4
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes	5
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	6
3. Übergeordnete Planungen und Bindungen	7
4. Städtebauliche Maßnahmen	15
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet	15
5.1.2 Private Grünfläche	16
5.1.3 KFZ-Stellplatzanlage	16
5.1.4 Fahrrad-Stellplatzanlage	17
5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.1 Grundflächenzahl	17
5.2.2 Baugrenzen	18
5.2.3 Vollgeschosse	18
5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe	19
5.2.5 Bauweise	20
5.2.6 Bindungen für den Erhalt von Bäumen	20
6. Gestalterische Festsetzungen	21
6.1 Einleitung	21
6.2 Werbeanlagen	21
6.3 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden	21
7. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	22
8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	22
9. Waldabstand	24
10. Natur- und Artenschutz	24
10.1 Vegetationsbestand	24

10.2 Faunistischer Bestand und Artenschutz.....	26
11. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	28
12. Kosten und Finanzierung.....	29
13. Flächenbilanzierung	30
14. Eigentumsverhältnisse.....	30

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Opitz, 09.11.2023
- Erläuterung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Opitz,
~~09.11.2023~~, 07.03.2024
- Fachbeitrag Artenschutz, Dipl.-Biol. Holger Reimers, November 2023
- Baugrunderkundung und Gründungsbeurteilung, Geologisches Büro Thomas
Voß, 01.06.2023

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER GEMEINDE MOORREGE

BEGRÜNDUNG

**für das Gebiet: „des ehemaligen Amthauses südlich der Straße Am Täberg,
westlich der Amtsstraße“**

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 wird gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 221) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient eine Vermessung durch das Vermessungsbüro Felshart im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 umfasst das Flurstück 153/149 der Flur 6 der Gemarkung Moorrege.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen

und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben ist der Plangeltungsbereich als Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf / Verwaltungsgebäude dargestellt.

Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der Konkretisierung durch das Bauleitverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 plant die Gemeinde Moorrege die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Die Gemeindevertretung beschloss am 29.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

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 maßvolle 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 größtenteils um eine Fläche, die bereits mit dem ehemaligen Amtsgebäude bebaut ist. Die vorhandenen Freiflächen wurden gärtnerisch bzw. als PKW-Stellplätze genutzt. Die nähere Umgebung des Plangeltungsbereiches ist mit Einfamilien- und teilweise mit Doppelhäusern bebaut. Es handelt sich demnach um eine Umnutzung und maßvolle Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 5.572 m², die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,3 mit ca. 1.671 m² unter 20.000 m². Damit fällt der Bebauungsplan Nr. 39 unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB.

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 Wohnen und andere in § 4 BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen. 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 greift 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 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39. Das vorhandene geschützte Biotop (Binnendüne) wurde bei der Entwurfsausarbeitung berücksichtigt. Der betroffene Bereich wurde als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch sind Beeinträchtigungen der vorgenannten Art nicht zu erwarten.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für den Bebauungsplan Nr. 39 anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Moorrege.

Westlich, nördlich und östlich befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern an der Amtsstraße bzw. Am Täberg. Südlich befinden sich Waldflächen. Dabei handelt es sich gleichzeitig um ein geschütztes Biotop (Binnendüne).

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

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 5.572 m².

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu entwickeln und damit die Voraussetzungen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Fläche des ehemaligen Amtshauses als Wohnbauland zu entwickeln.

Im zentralen Teil des Plangeltungsbereiches ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant. Vorgesehen sind ca. 13 Wohnungen sowie die Unterbringung von Büroräumen.

Der nördliche Teil (Teilfläche WA1) wurde in den Plangeltungsbereich mit einbezogen, um zusätzliche Wohnbebauung an der Straße Am Täberg zu ermöglichen. Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung zum Erhalt der ortsbildprägenden Blutbuche. Im westlichen Bereich ist die Herstellung einer Stellplatzanlage für KFZ vorgesehen.

Ziele der Planaufstellung sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde Moorrege als auch in Privateigentum.

Vorhabenträger ist:

Immobau Moorrege GbR
Große Twiete 92

25436 Uetersen

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 Untzentrum 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.

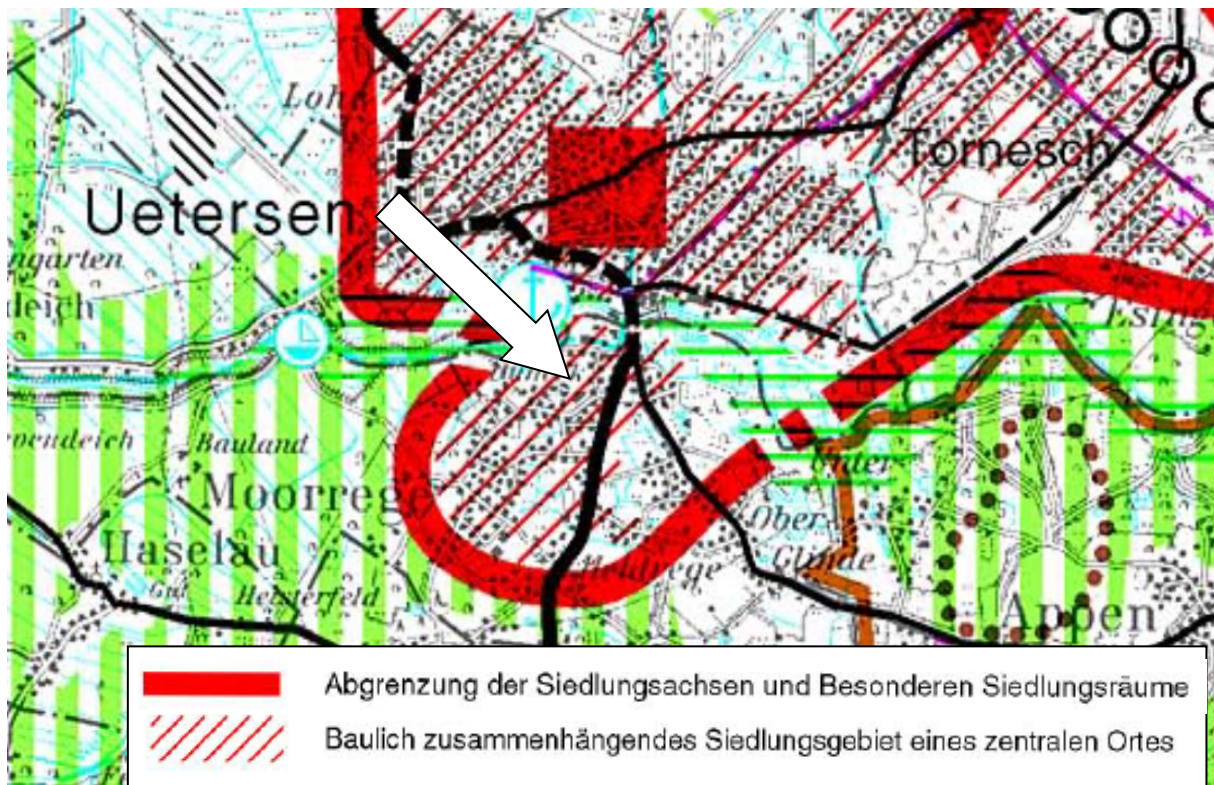


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) –
Karten 1 und 3 sehen keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor.

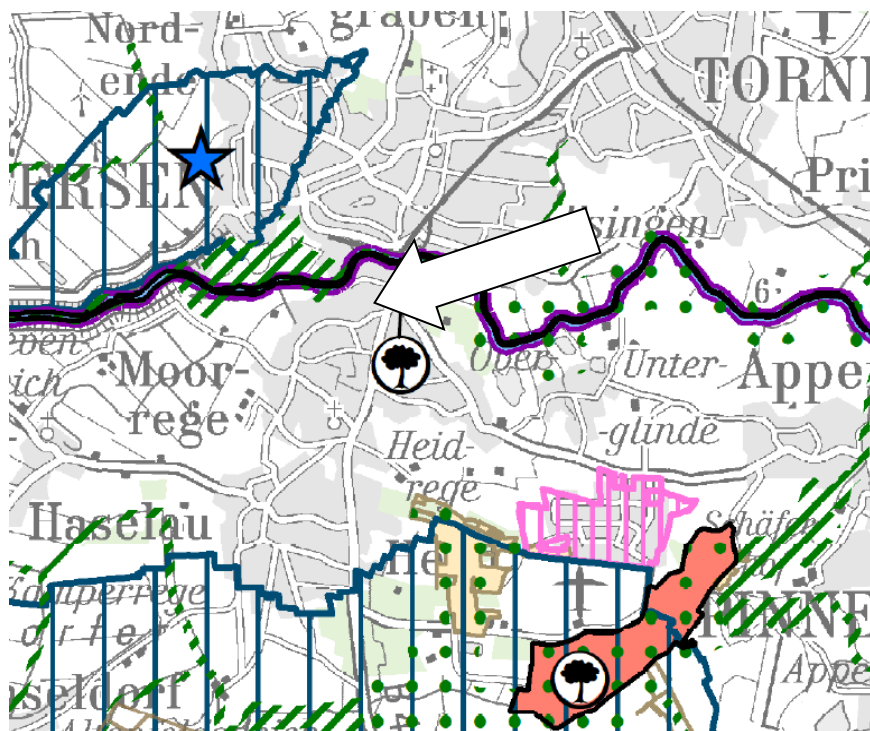


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 1

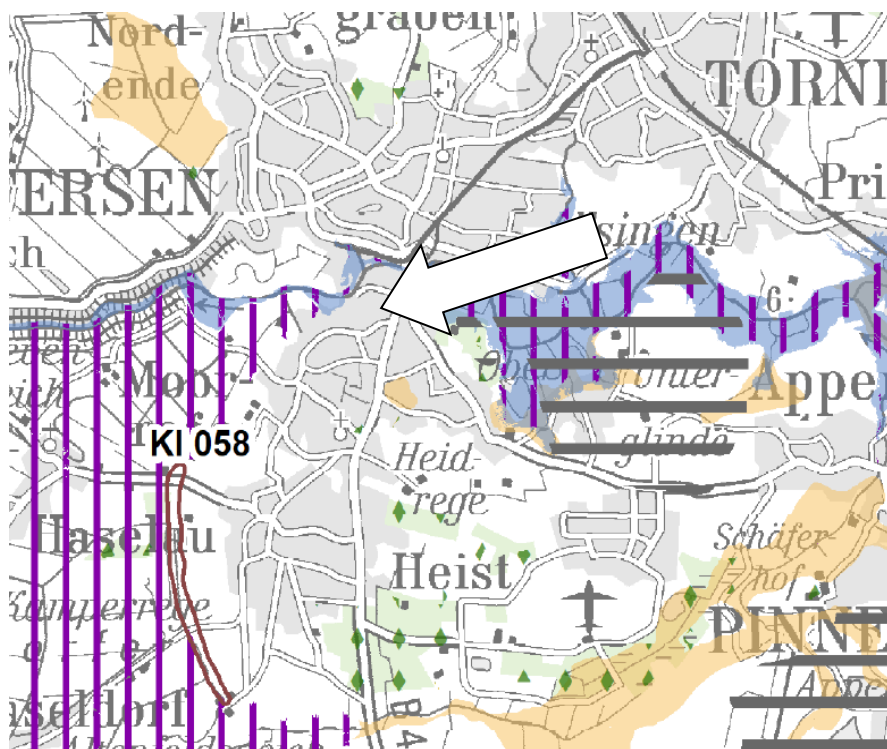
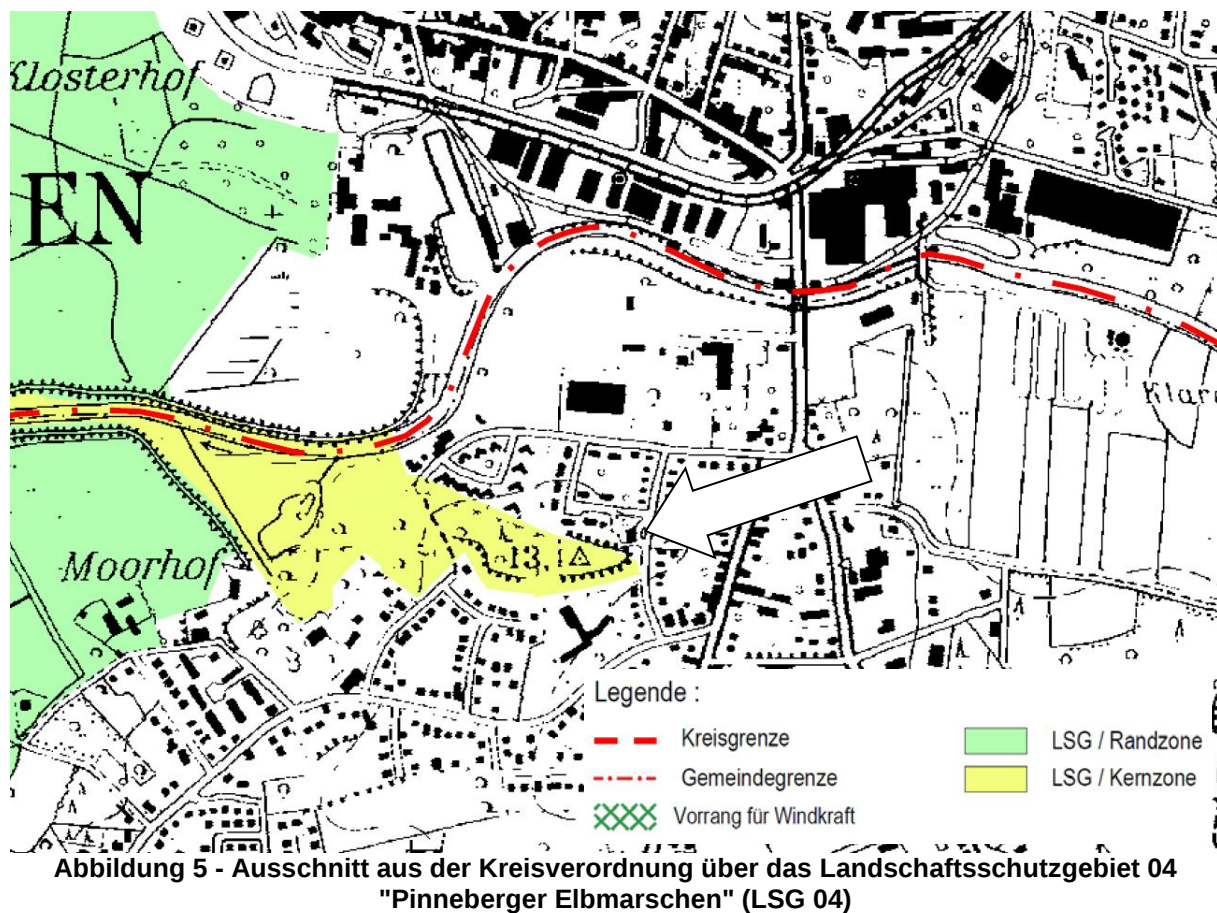


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 befindet sich außerhalb der Kernzone des Landschaftsschutzgebietes.



Der gemeinsame **Flächennutzungsplan** der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben stellt den Plangeltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltungsgebäude dar. Diese Darstellung beruht auf der ehemaligen Nutzung durch das Amtsgebäude

Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der Konkretisierung durch das Bauleitverfahren zum Bebauungsplan Nr. 39 plant die Gemeinde Moorrege die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt (§ 13a Abs. 2 BauGB).



Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39

Im Rahmen dieser Anpassung durch Berichtigung wird der Flächennutzungsplan die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf als allgemeines Wohngebiet darstellen.



Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege mit Darstellung der Anpassung durch Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Moorrege

Das Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Moorrege aus dem Jahr 2001 stellt den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches als Baufläche und Amtsverwaltung dar. Der südliche Teil ist als Waldfläche / Laubnadelmischwald sowie als geschütztes Biotop dargestellt. Darüber hinaus ist das Landschaftsschutzgebiet 04 "Pinneberger Elbmarschen" dargestellt (Siehe Ausführungen zum Landschaftsschutzgebiet). Die Darstellungen des Entwicklungskonzeptes entsprechen im Wesentlichen den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 39. Der südliche Bereich wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 als Fläche für Wald ausgewiesen. Der nördliche Bereich wird als Baufläche genutzt. Die im Landschaftsplan dargestellten Bäume im nördlichen Bereich sind in der dargestellten Form nicht mehr vorhanden. Lediglich die Rotbuche ist noch erhalten und soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 erhalten bleiben.

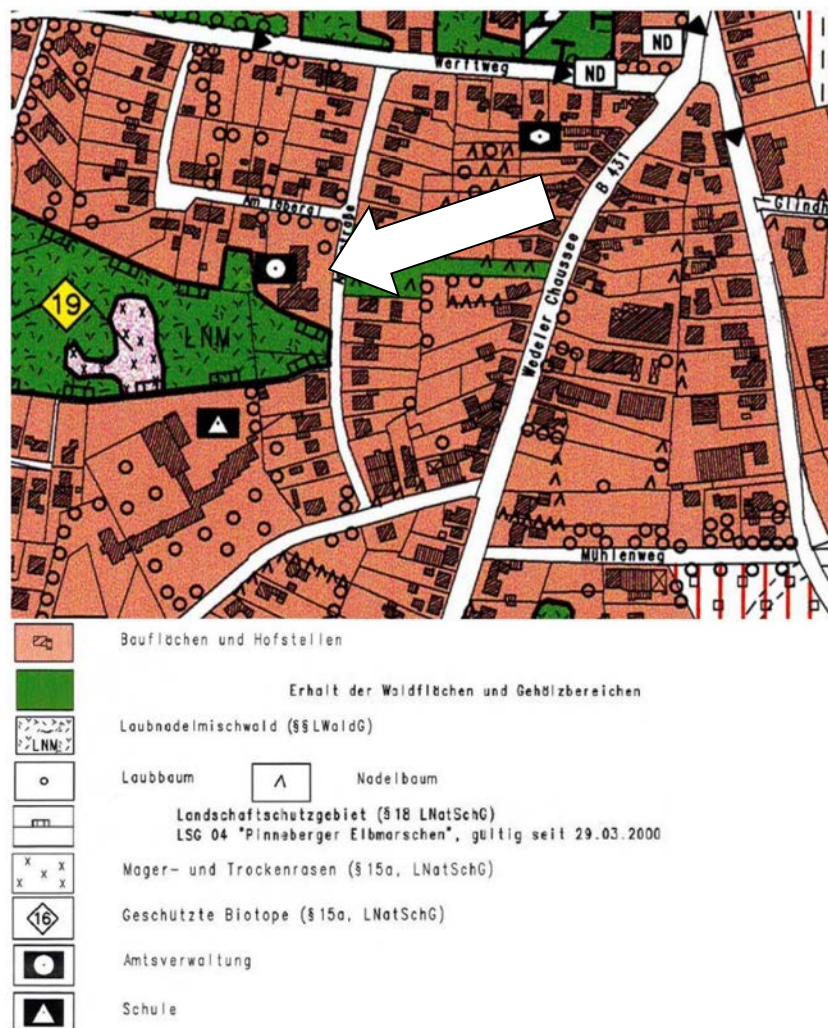


Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Moorrege

4. Städtebauliche Maßnahmen

Es ist im südlichen Bereich (Teilfläche WA1) ein allgemeines Wohngebiet für den Bau eines Mehrfamilienhauses vorgesehen – siehe Konzeptentwurf der Vorhabenplanung. Im nördlichen Bereich (Teilfläche WA2) erfolgt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes ebenfalls die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Geplant ist dort die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Aufteilung des südlichen Teils ist dem Konzept der Vorhabenplanung angepasst.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Straße Am Täberg sowie an die Amtsstraße. Sie mündet im westlichen Bereich in eine Stellplatzanlage für PKW.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht nach § 12 Abs. 3 BauGB grundsätzlich keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und an die BauNVO. In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 sollen aber die Festsetzungen im Wesentlichen nach diesen Vorgaben getroffen werden.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB wird deshalb für den südlichen Teil des Plangeltungsbereiches (Teilfläche WA1) in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

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

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

Die Aufteilung in die Teilflächen WA1 und WA2 erfolgt auch in Hinblick auf einen nicht vorhabenbezogenen Teilbereich WA2 (Einzelhausbebauung) und die vorhabenbezogenen Teilbereiche WA1 (geplantes Mehrfamilienhaus).

Die Festsetzung der nördlichen Teilfläche WA2 als allgemeines Wohngebiet entspricht der geplanten Nutzung. Innerhalb dieser Teilfläche sollen die Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlichen Wohnraumes geschaffen werden. Im südlichen Bereich (WA1) ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant.

5.1.2 Private Grünfläche

Im südwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich laut der landesweiten Biotoptypenkartierung ein geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG. Dabei handelt es sich um eine geschützte Binnendüne. Der betroffene Bereich wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 als private Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung dieser Fläche ist nicht vorgesehen.

5.1.3 KFZ-Stellplatzanlage

Die Gemeinde Moorrege verfügt über eine Satzung zur Herstellung notwendiger KFZ-Stellplätze (Stellplatzsatzung).

Gemäß Anlage 1 Punkt 1.3 der Stellplatzsatzung sind für Mehrfamilienhäuser 2 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Vorgesehen ist die Herstellung von 13 Wohneinheiten. Demnach sind 26 KFZ-Stellplätze für die Wohnungen erforderlich.

Für Büro- und Verwaltungsräume sind 1 KFZ-Stellplatz je 30m² Nutzfläche herzustellen. Die Nutzfläche der geplanten Büro- bzw. Verwaltungsräume beträgt ca. 145 m². Demnach sind 5 KFZ-Stellplätze für Büro- und Verwaltungsräume herzustellen.

Die geplante KFZ-Stellplatzanlage (Siehe Vorhabenplanung) sieht innerhalb der Teilfläche WA1 die Errichtung von insgesamt 34 KFZ-Stellplätzen vor. Damit werden die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Moorrege erfüllt.

Als Beitrag zu einem nachhaltigen und umweltfreundlichen Verkehrskonzept sollen Ladestationen für Elektrofahrzeuge an den KFZ-Stellplätzen vorgesehen werden. Die genaue Lage und Anzahl der Ladestationen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, der fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen sowie der Anbindung an das ÖPNV-Netz wird diese Stellplatzanzahl als ausreichend angesehen.

5.1.4 Fahrrad-Stellplatzanlage

Die Gemeinde Moorrege verfügt über eine Satzung zur Herstellung notwendiger KFZ-Stellplätze und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung).

Gemäß Anlage 1 Punkt 1.3 der Stellplatzsatzung sind für Mehrfamilienhäuser 4 m² Fahrradabstellflächen je Wohneinheit herzustellen.

Für Büro- und Verwaltungsräume sind 4 m² je 30m² Nutzfläche herzustellen. Die Nutzfläche der geplanten Büro- bzw. Verwaltungsräume beträgt ca. 145 m². Demnach sind ca. 20 m² Fahrradabstellflächen für Büro- und Verwaltungsräume herzustellen.

Diesen Vorgaben wird die Vorhabenplanung durch Errichtung oberirdischer Fahrradabstellflächen im Bereich der Zufahrt zur KFZ-Stellplatzanlage sowie durch Abstellräume im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses gerecht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundstücke sollen zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme gut ausgenutzt werden können. Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der allgemeinen Wohnbauflächen wird daher mit 0,3 festgesetzt. Das entspricht der bestehenden Ausnutzung der Grundstücke in der näheren Umgebung sowie der geplanten Ausnutzung.

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

5.2.2 Baugrenzen

Südlich der Teilfläche WA1 befindet sich eine Fläche, die im Rahmen der Vorabstimmung durch die untere Forstbehörde als Wald eingestuft wurde. Es handelt sich dabei um den südlichen Teil des Flurstück 153/149. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) sind bauliche Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, in einem Abstand von 30,00m ab dem Waldrand unzulässig. Dieser Abstand wurde in Abstimmung mit der Forstbehörde im Einvernehmen unterschritten. Der Waldabstand orientiert sich nunmehr am nördlichen Teil des alten Amtsgebäudes. Im Rahmen der Vorabstimmung hat die untere Forstbehörde einer geringfügigen Unterschreitung zugestimmt, sofern keine Bedenken bezüglich des Brandschutzes seitens der Kreisbrandschutzbehörde bestehen. Die Vorhabenplanung (Teilfläche WA1) wurde so konzipiert, dass der abgestimmte Abstand eingehalten wird. Das jetzt vorhandene Gebäude reicht bis direkt an den Wald heran.

Innerhalb der Teilfläche WA1 orientieren sich die Baugrenzen an dem geplanten Baukörper des Mehrfamilienhauses (Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Baugrenzen wurden dabei so gewählt, dass leichte Lageverschiebungen möglich sind, ohne den städtebaulichen Charakter zu verändern. Der Abstand der Baugrenzen zu der östlichen Plangebietsgrenze beträgt 5,55m.

Innerhalb der Teilfläche WA2 ist die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehen. Die Baugrenzen wurden mit einem Abstand von 3,00 m von der Grenze des Plangeltungsbereiches festgesetzt. Im östlichen Bereich wurde die Baugrenze mit einem Abstand von 4,30 m ab der eingemessenen Baumkrone der vorhandenen Rotbuche festgesetzt.

5.2.3 Vollgeschosse

Innerhalb der Teilfläche WA1 ist die Errichtung eines 2-geschossigen Mehrfamilienhauses mit Büroräumen geplant. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 2 Vollgeschosse innerhalb der Teilfläche WA1 festgesetzt.

Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen trägt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und trägt zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme bei (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Ausbau von Dach- bzw. Staffelgeschossen soll nicht unterbunden werden.

Innerhalb der Teilflächen WA2 ist eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden Bebauung in der Straße am Täberg. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe

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

Innerhalb der Teilfläche WA1 ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen (siehe Vorhabenplanung). Die maximal zulässige Firsthöhe wird daher mit 12,50 m festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen auch der Firsthöhe des ehemaligen Amtshauses.

Die Firsthöhe wird in der Teilfläche WA2 auf 9,50 m beschränkt. In Anbindung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung entspricht das den dort vorhandenen Gebäudehöhen. Durch die Festsetzung von maximal 9,50 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig können die Grundstücke gut ausgenutzt und bebaut werden.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist ein Schachtdeckel am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches (siehe Planteil A). Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 6,18m DHHN2016¹.

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.

¹ Deutsches Haupthöhennetz 2016 – einheitliches Höhenbezugssystem in Deutschland

5.2.5 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der umliegenden sowie der geplanten Bebauung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

5.2.6 Bindungen für den Erhalt von Bäumen

Im Bereich der Teilfläche WA2 befindet sich eine ortsbildprägende Rotbuche. Diese Rotbuche wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt. Die Baumkrone dieser Eiche wurde aus der Vermessung übernommen und großzügig im Bebauungsplan dargestellt. Im Rahmen der konkreten Bau- und Erschließungsarbeiten wird durch baumschützende Maßnahmen der Erhalt sichergestellt. Der Kronentraufbereich wurde bei der Festlegung der Baugrenzen mit einem Abstand von 4,00 bis 4,40 m berücksichtigt.

Bei einem Ausfall des als zu erhalten festgesetzten Baumes ist mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste Ersatz nachzupflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche / Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche

Die erforderliche Pflanzgröße bei Ersatzpflanzungen eines Baumes ist:

Baum – Heister 3 x v 16 – 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.

Des Weiteren wurden zum Schutz der vorhandenen Bäume im Bereich geplanten Zuwegungen, Stellplätzen, Versickerungsmulden und hochbaulichen Anlagen wurzelschützende Maßnahmen innerhalb der Kronentraufbereiche der vorhandenen Bäume beim Bau von Zuwegungen verbindlich festgesetzt.

Auf die entsprechenden Vorschriften und Regelwerke bei Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Bäume wird verwiesen:

- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Erarbeiten;
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;

- RAS-LP 4 – Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil 1, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen;
- ZTV Baumpflege.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 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 sollen geregelt werden. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden gegeben.

6.2 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 3,00 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 200 x 100 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind wegen ihres Störungseffektes im Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen.

6.3 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden.

Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, die Erdgeschossfußböden in den allgemeinen Wohngebieten 30 bis 50 cm über den im Bebauungsplan dargestellten Höhenbezugspunkt zu errichten.

7. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die allgemeinen Wohngebiete werden durch eine private Erschließungsfläche in Anbindung an die Straße Am Täberg bzw. die Amtsstraße erschlossen.

Das Plangebiet ist durch die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Moorrege, Werftweg“ mit der Buslinien 489, 589 und 6675 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die Haltestelle befindet sich in ca. 150m Entfernung (Luftlinie) und erschließt das Plangebiet mit ihrem gemäß Regionalem Nahverkehrsplan Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie gültigen Bus-Einzugsbereich von 400 m (Radius).

8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Straßen Am Täberg bzw. Amtsstraße. Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird nicht verbindlich vorgeschrieben. Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan engen die Möglichkeit dieser Nutzung auch nicht ein. **Gasleitungen** sind vorhanden, so dass bei Bedarf daran angeschlossen werden kann. Hinweis: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) befindet sich derzeit im parlamentarischen Änderungsverfahren. Der vom Bundestag verabschiedete Entwurf sieht vor, dass ab 01.01.2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss.

Trinkwasser wird durch den Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch geliefert. Es liegen bereits Leitungen in den Straßen Am Täberg bzw. der Amtsstraße, an die angeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für das **Telekommunikationsnetz**.

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 am Tag der Abholung an den Straßen Am Täberg bzw. der Amtsstraße zu platzieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb der Straßen Am Täberg bzw. der Amtsstraße.

Die Ableitung des **Niederschlagswassers** erfolgt in den Regenwasserkanal in der Amtsstraße. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Regenwassersystems der Gemeinde Moorrege darf die bisherige Einleitmenge, welche durch die vorhandene Bebauung sowie die Nebenanlagen und Stellflächen verursacht wurde, nicht überschritten werden. Eine enge Abstimmung mit dem Sielverband Moorrege hat daher im Rahmen der Ausführungsplanung zu erfolgen. Im Rahmen der Baugrunderkundung und Gründungsbeurteilung durch das Geologische Büro Thomas Voß wurde festgestellt, dass die anstehenden Böden für eine Versickerung des Niederschlagswassers ausreichend durchlässig sind. Die anstehenden Flugdecksande stellen einen offenen Grundwasserleiter mit gut leitenden Eigenschaften dar. Der Bemessungsgrundwasserstand ist mit ca. 1,30 m unter Höhenbezugspunkt zu berücksichtigen (Siehe Kapitel 4 des Berichtes zur Baugrunderkundung, Geol. Büro Thomas Voß, 01.06.2023). Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück durch Versickerungsmulden wäre daher möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist festzulegen, in welchem Umfang eine Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgen kann bzw. muss und ob zusätzlich Versickerungsmulden vorzusehen sind.

Zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Stellplätze und die Zufahrten mit versickerungswirksamem Bodenbelag zu befestigen

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten in den umliegenden Straßen. Der nächstgelegene Unterflurhydrant befindet sich Kreuzungsbereich Straße Am Täberg / Amtsstraße. Die Nennweite der anliegenden Leitung beträgt DN100. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 wird für ein durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet mit 2-geschossiger Bebauung eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich grundsätzlich sichergestellt.

9. Waldabstand

Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Fläche, die im Rahmen der Vorabstimmung durch die untere Forstbehörde als Wald eingestuft wurde. Es handelt sich dabei um den südlichen Teilbereich des Flurstück 153/149. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) sind bauliche Anlagen, i.S.d. § 29 BauGB, in einem Abstand von 30,00 m ab dem Waldrand unzulässig.

Dieser Abstand wurde in Abstimmung mit der Forstbehörde im Einvernehmen unterschritten. Der Waldabstand orientiert sich nunmehr am nördlichen Teil des alten Amtsgebäudes. Zurzeit reicht der später errichtete Anbau des alten Amtshauses unmittelbar bis an den Wald heran. Im Rahmen der Vorabstimmung hat die untere Forstbehörde einer geringfügigen Unterschreitung für den geplanten Neubau des Wohnhauses zugestimmt, sofern keine Bedenken bezüglich des Brandschutzes seitens der Kreisbrandschutzbehörde bestehen. Die Vorhabenplanung (Teilfläche WA1) wurde so konzipiert, dass der abgestimmte Abstand eingehalten wird. Damit wird das geplante Gebäude ca. 21 m von Waldrand entfernt errichtet werden.

10. Natur- und Artenschutz

10.1 Vegetationsbestand

Der Plangeltungsbereich stellt sich als Grundstück des alten Amtshauses mit PKW-Stellplätzen westlich des Gebäudes dar. Am Rand des Plangebietes bestehen zum Teil Weißbuchenhecken. Des Weiteren sind am Gebäude und im Randbereich des Grundstückes Ziergehölze vorhanden: z.B. Rhododendron, Kirschlorbeer, Feuerdorn, Korkenzieherhasel, Essigbaum. Zum Teil sind heimische Gehölze in Strauchform vorhanden, wie Weiß- und Blutbuche, Kirsche und Koniferen. In einigen Bereichen sind die Gehölze mit Bodendeckern unterwachsen.

Die Hecken stehen auf der Grundstücksgrenze, sie bleiben erhalten. Insgesamt stellt sich der Bestand als gartentypisch dar. Hervorzuheben ist eine Blutbuche im nordöstlichen Teil des Grundstückes mit einem Kronendurchmesser von ca. 20 m. Dieser Baum hat ortsbildprägende Bedeutung und wird als zu erhalten festgesetzt. Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 4,30 m westlich und südlich 4,00 m festgesetzt. Des Weiteren werden für die Baumaßnahmen wurzelschützende Maßnahmen verpflichtend festgesetzt.

Darüber hinaus ist kein Gehölz auf dem Grundstück vorhanden, das ortsbildprägende Wirkung hat und zwingend erhalten werden müsste. Grundsätzlich sollte aber die Beseitigung vorhandener Gehölze auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Der südlich angrenzende Dünenwald ist im Rahmen der landesweiten Biototypenkartierung zum Teil als „Nadelholzforst; Binnendüne“ kartiert worden und zum Teil als „Eichenwald auf bodensauren Standorten; Binnendüne“.



Auszug aus der landesweiten Biototypenkartierung: Nadelholzforst; Binnendüne



Auszug aus der landesweiten Biototypenkartierung:
Eichenwald auf bodensauren Standorten; Binnendüne

Diese Dünenwälder sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 LNatSchG geschützt. Dieser Bereich ist durch die geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen. Der Abstand der geplanten Gebäude zum Dünenwald wird deutlich größer als er es jetzt im Bestand ist.

10.2 Faunistischer Bestand und Artenschutz

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde durch den Dipl.-Biologen Holger Reimers eine faunistische Artenschutzprüfung auf der Basis einer Potenzialanalyse erstellt². Die Ergebnisse der faunistischen Potenzialanalyse und der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der Biotoptypenkartierung werden hier zusammenfassend erläutert:

Es wurde untersucht, ob gefährdete Arten oder besonders bzw. streng geschützte Arten im Untersuchungsbereich vorkommen. Berücksichtigt werden dabei vor allem die Gebäude und Bäume hinsichtlich einer Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von **Fledermäusen** und **Vögeln**.

Es wurde eine Habitatanalyse durchgeführt. Dafür wurde bestehende Bauwerke und Baumhöhlen betrachtet. Die Dachräume des ehemaligen Amtshauses wurde begangen sowie äußerlich die Fassaden und Dachbereiche und die zur Entnahme vorgesehenen Bäume untersucht.

Die nachfolgende Potenzialanalyse diente der Feststellung, welche Arten im Untersuchungsraum betroffen sein können und welche Arten habitatbedingt von vornherein ausgeschlossen werden können. Die Potenzialanalyse ist ein „worst-case scenario“, bildet also nicht den tatsächlichen Bestand ab, sondern lediglich den möglichen.

Das Gebäude weist teilweise ein Potenzial an Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für **Fledermäuse** auf. Potenziell vorkommende Fledermausarten sind: Breitflügel-fledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus.

Auf dem Dachboden wurden Kotspuren von Fledermäusen gefunden, die auf eine frühere Nutzung hinweisen. Es besteht also eine grundsätzliche Eignung als Quartiersstandort. Bäume mit einer Eignung als Habitat für Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Der südlich angrenzende Wald wurde dafür nicht betrachtet, da dort kein Eingriff geplant ist.

Ein Jagdhabitat kann nicht unterstellt werden, die Plangebietsfläche ist dafür zu klein und zu stark versiegelt. Der Verlust von essentiellen Nahrungshabitaten kann daher ausgeschlossen werden. Lineare Elemente, die als Leitlinien für Flugstraßen dienen könnten, sind ebenfalls nicht vorhanden.

² Gemeinde Moorrege, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 (Altes Amtshaus), Fachbeitrag Artenschutz vom November 2023

Relevant für Fledermäuse ist daher das vorhandene Gebäude. Um Tötungen von Fledermäusen und die Störung der Winterruhe zu vermeiden, sollte das Gebäude erst ab April abgerissen werden. Es müssen neue Quartiermöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung in der Form von Fledermauskästen an Gebäuden geschaffen werden, idealerweise vor dem Abriss des alten Amtshauses. Wenn das nicht möglich ist, weil kein Gebäude zur Verfügung steht, muss eine Integration in oder ein Anbau an das neue Gebäude erfolgen. Es werden 6 Aufputzkästen empfohlen. Alternativ ist die Integration von 2-3 Fledermaus-Kastenelementen in die Fassade des neu zu errichtenden Baukörpers möglich.

In den vorhandenen Gehölzen wurden keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen gefunden. Dennoch ist eine Nutzung, evtl. auch als Tagesversteck, nicht gänzlich auszuschließen. Die zu fällenden Gehölze müssen daher vor der Fällung auf Höhlungen untersucht werden, es muss eine Besatzkontrolle erfolgen.

Die Maßnahmen einschließlich des Verhinderns einer Neubesiedelung sowohl des Gebäudes als auch der zu fällenden Bäume und der Schaffung von Ersatzquartieren sollten durch einen fledermauskundigen Sachverständigen begleitet werden. Da dies artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen sind, erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Potenziell vorkommende **Brutvögel** sind standortbedingt nicht spezialisierte Arten. Am Gebäude konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Brutvögel festgestellt werden. Das Gebäude bietet aber potenzielle Nistmöglichkeit für den Hausrotschwanz und den Haussperling.

Die Gehölze auf dem Grundstück bieten mögliche Brutplätze für eine Reihe ungefährdeter Arten wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp. Aufgrund der geringen Habitatausstattung kann davon ausgegangen werden, dass, - wenn überhaupt – nur wenige Reviere im Gebiet besetzt werden können.

Folgende Maßnahmen sind vorzusehen:

- Unter Berücksichtigung des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG darf eine Entnahme von Gehölzen nicht in die Zeit der gesetzlichen Schonfrist zwischen 1. März und 30. September gelegt werden.

- Um eine Besiedlung des Gebäudes nach dem Winter wirksam zu vermeiden sind schadhafte Stellen am Dach ab Mitte März bis zum Abriss zu verschließen.
- Vor dem Abriss des Gebäudes sind 8 neue Nistmöglichkeiten verschiedener Ausführung für Brutvögel in unmittelbarer Nachbarschaft des Gebäudebestandes zu schaffen:
 - o 3 Nisthöhlen,
 - o 3 Nischenbrüterhöhlen
 - o 2 Sperlingsquartiere

Die Ausschlussfrist für die Gehölzrodung ist im Bundesnaturschutzgesetz verbindlich vorgegeben und entzieht sich damit einer Festsetzung im Bebauungsplan. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis. Die Abdichtung schadhafter Stellen am Gebäudedach korrespondiert mit den für Fledermäuse erforderlichen Maßnahmen.

Andere streng geschützte Arten konnten im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden, da die jeweils erforderliche Habitatsignung nicht vorliegt.

Die faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung durch Dipl.-Biol. Holger Reimers vom November 2023 sind dieser Begründung als Anlage angefügt.

11. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Gemeindeentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird der Bebauungsplan Nr. 39 im Bereich der allgemeinen Wohngebiete in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der örtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.

- Die Ausrichtung der Gebäude kann in Richtung Süden bzw. Südwesten erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Gartengestaltungen mit Kunstrasen sowie Stein- oder Schottererschüttungen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz). Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.

12. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum und im Eigentum der Gemeinde Moorrege. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Kosten für die zusätzlichen Erschließungsflächen.

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

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

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Pinneberg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Gemeinde 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.

13. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	3.482
Flächen für Wald	2.000
Private Grünfläche	90
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	5.572

14. Eigentumsverhältnisse

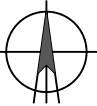
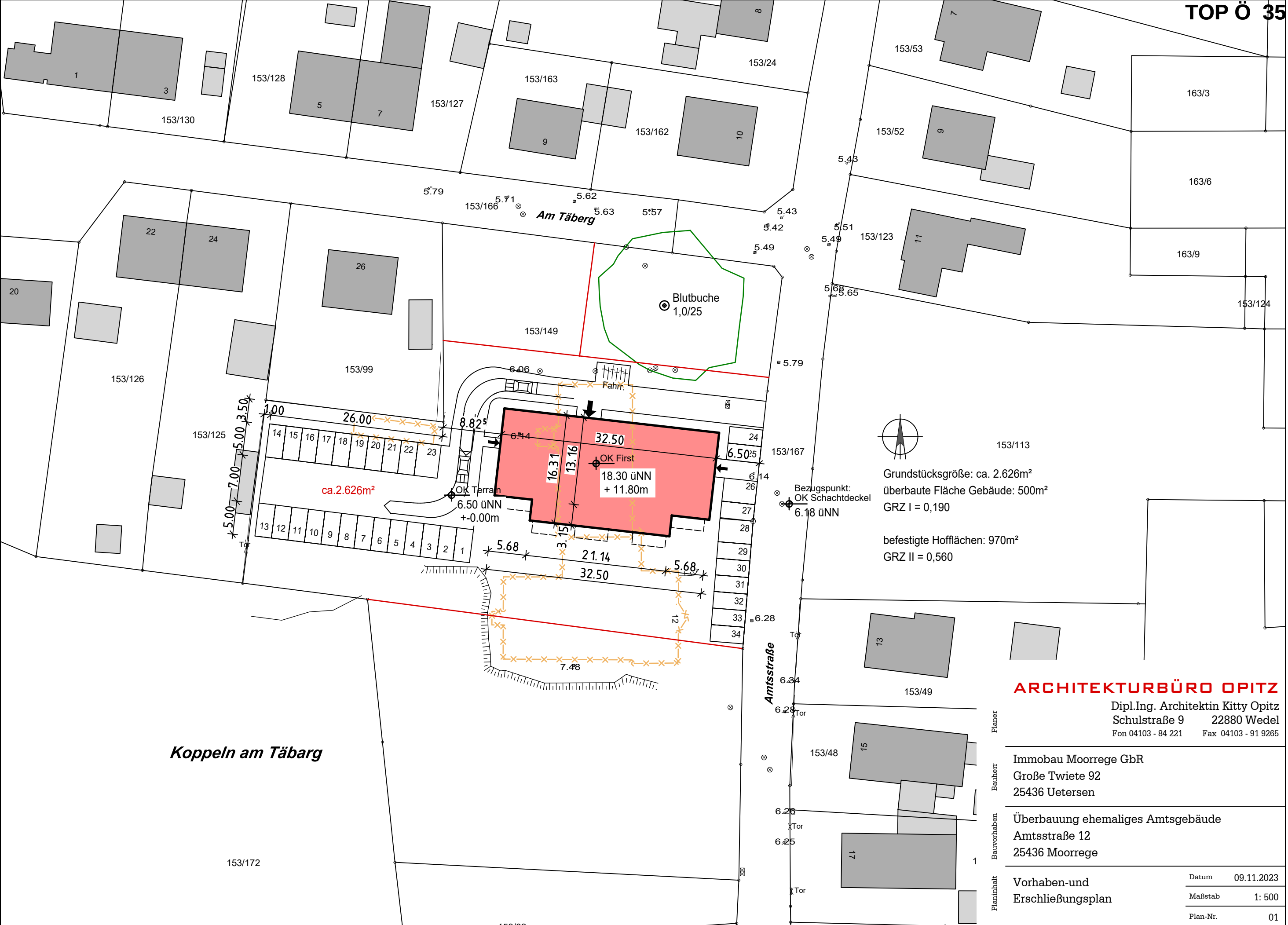
Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum und im Eigentum der Gemeinde Moorrege.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde
Moorrege

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom
gebilligt.

Gemeinde Moorrege, den

Der Bürgermeister



Grundstücksgröße: ca. 2.626m²
überbaute Fläche Gebäude: 500m²
GRZ I = 0,190

befestigte Hofflächen: 970m²
GRZ II = 0,560

ARCHITEKTURBÜRO OPITZ

Dipl.Ing. Architektin Kitty Opitz
Schulstraße 9 22880 Wedel
Fon 04103 - 84 221 Fax 04103 - 91 9265

Immobau Moorrege GbR
Große Twiete 92
25436 Uetersen

Überbauung ehemaliges Amtsgebäude
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Vorhaben-und
Erschließungsplan

Datum	09.11.2023
Maßstab	1: 500
Plan-Nr.	01

Bauvorh.: Überbauung ehemaliges Amtsgebäude
 Amtsstraße 12, 25436 Moorrege

Bauherr : Immobau Moorrege GbR
 Große Twiete 92, 25436 Uetersen

Hausanschrift
 Schulstraße 9
 22880 Wedel
 Tel 04103 - 84 221
 Fax 04103 - 919265

Postanschrift
 Postfach 14 50
 22873 Wedel

e-mail
 opitz@architekturbuero-
 opitz.de

ALLGEMEINE VORHABENBESCHREIBUNG

Auf dem ehemals als öffentliche Verwaltung (ehemaliger Sitz des Amtes Geest und Marsch Südholstein) genutzten Gelände soll im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung eine hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägte Bebauung entstehen. Geplant ist, das vorhandene alte Amtsgebäude abzureißen und Teile des Grundstücks neu mit einem Gebäude zu bebauen, welches überwiegend der Wohnnutzung dienen soll. Im Erdgeschoß sind zusätzlich 2 Gewerbeeinheiten (Büroflächen) vorgesehen. Insgesamt soll eine Wohn- und Bürofläche von gesamt ca. 1.000m² entstehen. Direkt an der Straße Am Tåberg befindet sich noch ein kleineres Baufeld für eine spätere Einzelwohnhausbebauung, die nicht Bestandteil der hier beschriebenen Planung ist.

Im hinteren Grundstücksbereich sowie direkt an der Amtsstraße sind die Stellplatzanlagen mit insgesamt 34 Stellplätzen geplant (2 Stellplätze je WE, der Rest für die Büronutzung).

Vorgesehen ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoß.

Die Firsthöhe des Neubaus entspricht der Firsthöhe des Alten Amtshauses (18.30m üNN).

Städtebauliche Einbindung

Das zu bebauende Grundstück ist gekennzeichnet durch die Lage zwischen der Düne und der Straße Am Tåberg. Auf der Ecke Am Tåberg/Amtsstraße bestimmt eine große Blutbuche den Straßenraum. Die großräumige Umgebungsbebauung ist geprägt von einzelstehenden Wohnhäusern, an der Straße Amtsstraße überwiegend in giebelständiger Bauweise. Gegenüber dem Baugrundstück befindet sich ein kleiner öffentlicher Park. Auf Grund dieser Situation kann man sowohl bei der Altbauung als auch bei dem neu geplanten Gebäude von einer gewissen Solitärstellung innerhalb dieses Ortsbereiches sprechen, die nicht in einem geschlossenen Straßenzug eingebunden ist. Der Neubau wird giebelständig zur Straße stehen, was die Bauweise der Häuser in der Amtsstraße aufnimmt.

Erschließung/Außenanlagen

Die gesamte Erschließung des Grundstückes erfolgt über die an der nördlichen Hausseite gelegene Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Stellplätzen. Ein Teil der Stellplätze wird - wie es bereits bei der alten Amtsnutzung der Fall war - direkt von der Amtsstraße her erschlossen. Die nicht befestigten Grundstücksteile werden gärtnerisch angelegt. Die vorhandene große Blutbuche wird erhalten.

Bauliche Gestaltung

Der Neubau wird als zweigeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoß errichtet. Das Staffelgeschoß bekommt ein Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 18.5°. Die als Lochfassade ausgebildeten Wandflächen mit stehenden Fensterformaten nehmen die Gestaltung der umgebenden Bebauungen auf. Der Baukörper wird durch einen auf der Südseite befindlichen mittigen Gebäudeversatz gegliedert. Auf der Südseite mit Blickrichtung Düne befinden sich die Balkone. Insgesamt werden die Fassaden in Verblendmauerwerk hergestellt. Das Staffelgeschoß wird farblich abgesetzt.