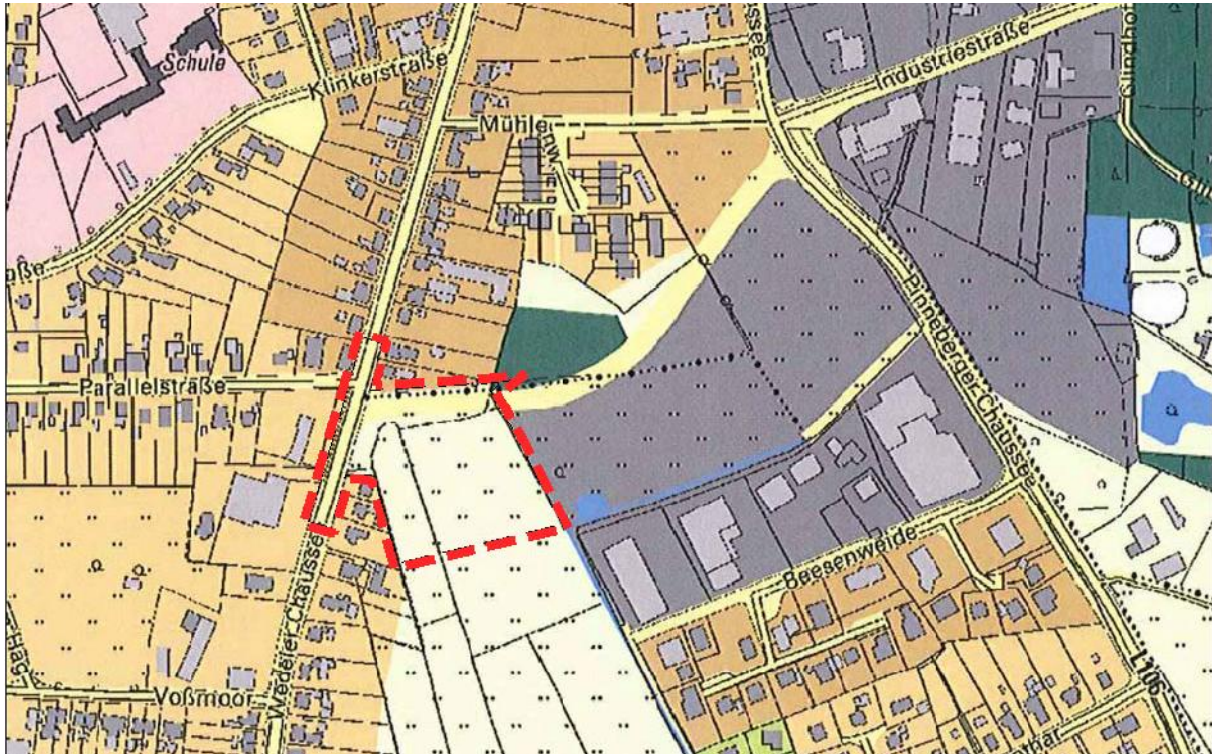


# GEMEINDE MOORREG

## BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27

für das Gebiet östlich der Wedeler Chaussee (B 431) und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 (am Mühlenweg)



**Bearbeitet für die Gemeinde Moorreg:**

**Möller-Plan**

**Stadtplaner + Landschaftsarchitekten**

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet [www.moeller-plan.de](http://www.moeller-plan.de)

eMail [info@moeller-plan.de](mailto:info@moeller-plan.de)

Bearbeitungsstand: 7. Oktober 2012

**Verfahrensstand: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**



## INHALTSVERZEICHNIS

### TEIL 1 - BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER GEMEINDE MOORREGE

1. Allgemeines .....	1
1.1. Rechtsgrundlagen .....	1
1.2. Lage und Umfang des Plangebietes .....	2
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen.....	2
3. Städtebauliche Maßnahmen.....	3
4. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
4.1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung - SO-N .....	4
4.1.2 Verkehrsfläche .....	5
4.1.3 Öffentliche Grünfläche.....	6
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.2.1 Grundflächenzahl .....	6
4.2.2 Vollgeschosse .....	6
4.2.3 Firsthöhe .....	6
4.2.4 Bauweise .....	6
5. Gestalterische Festsetzungen .....	7
6. Erschließungsmaßnahmen.....	7
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .....	9
8. Immissionsschutzmaßnahmen .....	10
9. Klimaschutz .....	12
10. Kosten und Finanzierung.....	13
11. Flächenbilanzierung .....	13
12. Eigentumsverhältnisse .....	13

### Teil 2 - Umweltbericht

13. Einleitung.....	14
13.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 27 .....	14
13.2 Merkmale des Vorhabens – großflächiger Einzelhandel .....	15
13.2.1 Größe des Vorhabens .....	15
13.2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	15

Bearbeitungsstand: 7.10.2012

Verfahrensstand: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 Abs. 1 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27  
der Gemeinde Moorrege

---

13.2.3 Abfallerzeugung.....	16
13.2.4 Umweltverschmutzung und Belästigung.....	16
13.2.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien .....	16
13.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	17
13.3 Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und ihre Berücksichtigung beim Planentwurf .....	18
14. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung) .....	22
14.1 Schutzgut Mensch .....	22
14.1.1 Bestand und Bewertung .....	22
14.1.2 Vorbelastungen .....	22
14.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	23
14.2.1 Bestand und Bewertung .....	23
14.2.2 Vorbelastungen .....	24
14.3 Schutzgut Boden .....	25
14.3.1 Bestand und Bewertung .....	25
14.3.2 Vorbelastungen .....	26
14.4 Schutzgut Wasser .....	26
14.4.1 Bestand und Bewertung .....	27
14.4.2 Vorbelastungen .....	27
14.5 Schutzgüter Luft und Klima .....	27
14.5.1 Bestand und Bewertung .....	28
14.5.2 Vorbelastungen .....	28
14.6 Schutzgut Landschaft.....	29
14.6.1 Bestand und Bewertung .....	29
14.6.2 Vorbelastungen .....	29
14.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	29
14.7.1 Bestand und Bewertung .....	30
14.7.2 Vorbelastungen .....	30
14.8 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen).....	30
15. Standort des Vorhabens im Sinne der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles (Großflächiger Einzelhandel) .....	31

---

Bearbeitungsstand: 7.10.2012

Verfahrensstand: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 Abs. 1 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27  
der Gemeinde Moorrege

---

16. Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Realisierung des B-Planes Nr. 27 .....	32
16.1 Schutzgut Mensch .....	32
16.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	35
16.2.1 Auswirkungen auf nicht streng geschützte Arten und Lebensräume.....	35
16.2.2 Artenschutzfachliche Konfliktanalyse .....	35
16.3 Schutzgüter Boden und Wasser.....	36
16.4 Schutzgüter Luft und Klima .....	37
16.5 Schutzgut Landschaft.....	37
16.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	38
16.7 Wechselwirkungen .....	38
16.8 Merkmale der möglichen Auswirkungen im Sinne der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles (großflächiger Einzelhandel) .....	39
16.8.1 Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung) .....	39
16.8.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	39
16.8.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen .....	39
16.8.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen.....	39
16.8.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	39
16.8.6 Zusammenfassung der möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens.....	40
17. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	40
17.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	40
17.2 Prognose bei Durchführung der Planung .....	40
18. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen.....	41
19. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) .....	41
19.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	41
19.2 Pflanzenauswahlliste .....	43
20. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	44
21. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	44
22. Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse ....	44

---

Bearbeitungsstand: 7.10.2012

Verfahrensstand: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 Abs. 1 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27  
der Gemeinde Moorrege

---

23. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	44
24. Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach § 6 LUVPG, Nr. 10.2 der Anlage 1 zum LUVPG – Bau eines grossflächigen Einzelhandelsbetriebes .....	45
25. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben - § 2a Abs. 3 BauGB .....	45

**TEIL 1  
BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER GEMEINDE Moorrege**

**für das Gebiet östlich der Wedeler Chaussee (B 431) und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 (am Mühlenweg)**

**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 Bebauungsplan Nr. 27 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.1.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) aufgestellt.

Die Art der Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte des Gemeindegebietes Moorrege, die vom Amt Moorrege zur Verfügung gestellt wurde, sowie das Aufmaß des Vermessungsbüros Hülsemann vom 21.8.2012.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Moorrege und Heidgraben, sowie der Städte Uetersen und Tornesch aus dem Jahr 1970 stellt den Plangeltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert (19. Änderung für das Gebiet der Gemeinde Moorrege).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 27 wurde von der Gemeindevertretung Moorrege am 16.12.2009 gefasst und am 20.3.2012 geändert. Es erfolgte eine Aufteilung des Plangeltungsbereiches in 2 Flächennutzungsplanänderungen (19. und 21.) und 2 Bebauungspläne (Nrn. 27 und 30). Die ursprünglich beabsichtigte Zusammenfassung von Sondergebiet Einzelhandel und Wohngebiet wird nicht weiter verfolgt. Beide Gebiete haben städtebaulich klar getrennte

Funktionen und stellen andere planungsrechtliche Anforderungen. Die Trennung ist daher aus stadtplanerischer Sicht sachgerecht.

## **1.2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich umfasst das Gelände östlich der Bundesstraße 431, westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 und südlich des Mühlenweges.

Zum Plangeltungsbereich gehören die Flurstücke 48 (teilweise), 53 (teilweise), 55/1, 159/27 und 160/31 der Flur 7, Gemarkung Moorrege. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,3 ha. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes ist Wohnbebauung vorhanden. Östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 (Gewerbegebiet) an das Plangebiet. Der Plangeltungsbereich selbst ist unbebaut und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

## **2. PLANUNGSERFORDERNISSE UND ZIELVORSTELLUNGEN**

Die Gemeinde Moorrege verfügt über einen gemeinsamen Flächennutzungsplan mit den Städten Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinde Heidgraben. In diesem Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft die Trasse der zum Zeitpunkt der Aufstellung des gemeinsamen F-Planes geplanten Verbindungsstraße zwischen der B 431 und der L 106.

Die Bebauung zwischen der B 431 und dem Plangeltungsbereich ist als Wohngebiet dargestellt. Nördlich des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 27 schließt sich im F-Plan eine gemischte Baufläche an. Östlich, im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18, ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt, sowie nordöstlich ein Wohngebiet. Südöstlich des Plangebietes sind eine gewerbliche und eine gemischte Baufläche dargestellt (Gewerbegebiet Beesenweide, B-Plan Nr. 13). In Richtung Süden setzt sich die Fläche für die Landwirtschaft fort.

Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers die Nahversorgung der Bevölkerung in Moorrege zu sichern. Hierzu wird auf die Ausführungen in der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. Die Verkaufsfläche wird auf 1.200 m<sup>2</sup> zuzüglich Bäckerei und freie Berufe, z.B. Apotheke begrenzt.

Die als Verbindungsstraße zwischen der B 431 und der L 106 vorgesehene Verkehrsfläche soll als private Erschließungsstraße ausgebaut werden. Die ursprünglich geplante Verlegung der B 431 auf diese Trasse wird nicht durchgeführt, da der Bundesverkehrswegeplan dies nicht mehr vorsieht. Es besteht aber weiterhin die Möglichkeit, eine Verbindungsstraße zwischen der B 431 und der L 106 zu bauen. Im östlich angrenzenden B-Plan Nr. 18 ist die Trasse ebenfalls festgesetzt.



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27  
der Gemeinde Moorrege

---

Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt erfolgt von der privaten Erschließungsstraße aus. Innerhalb der B 431 muss dafür eine Linksabbiegespur gebaut werden. Die straßenbaulichen Erfordernisse werden im B-Plan Nr. 27 mit ihrem ungefähren Flächenbedarf dargestellt bzw. textlich erläutert, da sie einem gesonderten Genehmigungsverfahren unterliegen.

### 3. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

Es ist ein Sondergebiet für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung vorgesehen. Die Zufahrt soll von der B 431 aus erfolgen, in deren Verlauf zu dem Zweck eine Linksabbiegespur geplant ist. Die baurechtlichen Voraussetzungen dafür sollen geschaffen werden. Ferner soll die Zuwegung zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 (Gewerbegebiet) geschaffen werden.

### 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.

<b>Gliederung des Plangeltungsbereiches</b>		
<b>Gebietsbezeichnung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Künftig zulässige Nutzung</b>
SO-N	Fläche für die Landwirtschaft	Einzelhandelsbetriebe / Nahversorgung
Private Verkehrsfläche	Im F-Plan dargestellt: Trasse Verlegung B 431	Private Erschließungsstraße / Option: gemeindliche Verbindungsstraße
Öffentliche Grünfläche	Fläche für die Landwirtschaft	Abstandsfläche zwischen Erschließungsstraße und Mischgebiet nördlich

Die Baugrenzen sind im gesamten Sondergebiet in einem Abstand von 3 m von der Gebietsgrenze bzw. zur Erschließungsstraße festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sollen der Verbrauchermarkt und die Stellplatzanlage optimal angeordnet werden können. Dafür soll die nötige Gestaltungsfreiheit gegeben werden.

## **4.1 Art der baulichen Nutzung**

### **4.1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung - SO-N**

Für das Sondergebiet wird entsprechend dem von der Gemeinde Moorrege verfolgten Ziel die Zweckbestimmung "Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung" festgesetzt. Es ist ein Verbrauchermarkt zulässig, dessen Angebot durch kleinere Ladengeschäfte und freie Berufe (z.B. Bäckerei/Backshop, Apotheke) ergänzt wird. Diese Ladengeschäfte und freien Berufe sollen zusammen mit dem Verbrauchermarkt in einem Gebäude untergebracht werden. Innerhalb des Sondergebietes sind die für die Nutzung erforderlichen PKW-Stellplätze zu bauen.

Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes wird, wie in Kap. 2 ausgeführt, auf 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt. Diese Flächenbegrenzung kann nach der BauNVO nicht festgesetzt werden, da der Katalog des § 16 BauNVO dies nicht vorsieht. Die darin enthaltene Aufzählung ist abschließend. Es wird daher, wie in anderen Bauleitverfahren bereits praktiziert, eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt (siehe auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 3.4.2008 – 4 C 3.07), die in diesem Fall 0,1401 beträgt. Dem Urteil des BVerwGes entsprechend erfolgt die Festsetzung so, dass auch bei einer Grundstücksteilung jeder Erwerber die Möglichkeit hat, den Festsetzungen des B-Planes entsprechende Nutzungen vorzusehen. Die Anwendung der Verkaufsflächenzahl auf die gesamte, innerhalb des Baugrundstückes zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ergibt die Verkaufsflächenbegrenzung von 1.200 m<sup>2</sup>. Als Baugrundstück ist in diesem Fall das Grundstück definiert, das als Sondergebiet festgesetzt ist. Die private Verkehrsfläche hat eine andere Funktion und wird deshalb nicht in das Baugrundstück einbezogen. Die öffentliche Grünfläche wird der Gemeinde Moorrege übereignet.

Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes, die Versorgung ihrer Einwohner mit den Gütern des periodischen Bedarfs (Güter mit kurzfristigem Beschaffungsrythmus – Nahrungs- und Genussmittel, Reinigungsmittel, Drogeriewaren, Zeitungen und Zeitschriften usw.) zu verbessern. Zum Nachweis der Funktionsfähigkeit des Konzeptes und deren Unschädlichkeit für Nahversorgungseinrichtungen in benachbarten Orten hat die Gemeinde Moorrege ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben. Die Wirkungsanalyse für einen Vollsortimenter in 25436 Moorrege wurde am 18.4.2011 von der BulwienGesa AG erstellt. Dieses Büro hat auch die Einzelhandelsstrukturen der Stadt Uetersen untersucht und Entwicklungsvorschläge unterbreitet.

Untersucht wurden die Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> (ursprünglich geplante Größe) zuzüglich eines Bäckers und einer Apotheke in Moorrege auf die Einzelhandelsstruktur der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinden Heist und Appen. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass ein Verbrauchermarkt innerhalb des Sondergebietes durch seinen siedlungsstrukturell gut integrierten und verkehrlich günstigen Standort die Chance bietet, die bislang unterentwickelte Nahversorgung in Moorrege entscheidend aufzuwerten. "Unvermeidliche und vor allem lokal wirksame

Verdrängungswirkungen sind hinnehmbar und dürften nicht zu Versorgungseinschränkungen führen." (Kap. 4) Außerdem wird ausgeführt: "Ein absehbarer Rückgang der Grundversorgungsfunktion Uetersens für ein unterhalb seiner Möglichkeiten versorgtes Umland ist im dortigen Einzelhandelskonzept erkannt und konzeptionell bereits berücksichtigt" (Kap. 4). Das Projekt gefährdet nach Meinung der Gutachter "weder die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche, noch zentraler Orte in seinem Einflussbereich". Streng genommen fällt das Projekt unter das Kongruenzgebot des LEP 2010, da Moorrege keine zentralörtliche Einstufung besitzt. Dies ist jedoch durch die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 7.2.2011 hier nicht relevant.

Quelle: Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für einen Vollsortimenter in 25436 Moorrege, BulwienGesa AG, 18.4.2011

#### **4.1.2 Verkehrsfläche**

Bedingt durch die geplante Nutzung im Bereich der 19. F-Plan-Änderung und der im Bereich des B-Planes Nr. 18 geplanten Nutzung wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie beinhaltet die Zufahrt zum Sondergebiet von der B 431, und die Erschließungsstraße für den westlichen Teil des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18.

Innerhalb des Straßenraumes der B 431 soll eine Linksabbiegespur gebaut werden, um das gefahrlose Einbiegen von Fahrzeugen in das Marktgelände zu ermöglichen. Die Genehmigung für diese Maßnahme wird parallel zum Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 27 beim Landesbetrieb Straßenbau des Landes Schleswig-Holstein (LBV-Schleswig-Holstein) beantragt. Dies wurde im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein (Stellungnahme vom 11.6.2012) so angeregt. Im B-Plan Nr. 27 wird deshalb lediglich der Straßenverlauf der B 431 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, und der Zufahrtsbereich mit der Zuwegung zum Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 als private Verkehrsfläche. Beides wird mit dem ungefähren Flächenbedarf dargestellt. Im Bereich der B 431 und der unmittelbaren Einmündung in das Sondergebiet darf dem Genehmigungsverfahren beim LBV-SH nicht vorgegriffen werden. Im Übrigen ergibt sich die genaue Lage der Zuwegung zum Gewerbegebiet aus der Erschließungsplanung.

### 4.1.3 Öffentliche Grünfläche

Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Sie dient der Abgrenzung des Sondergebietes gegenüber der nördlich anschließenden Wohn- und Mischnutzung.

Diese Grünfläche soll mit heimischen Gehölzen locker bepflanzt und extensiv gepflegt werden. Das bedeutet, dass die Gemeinde ihrer Verkehrssicherungspflicht nachkommt und die Gehölze ansonsten ihrer natürlichen Entwicklung überlässt.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des Sondergebietes wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass die zulässigen Einzelhandelseinrichtungen und die dafür erforderlichen PKW-Stellplätze eine kompakte Einheit bilden. Die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen wird nicht beschränkt. Es gilt die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

### 4.2.2 Vollgeschosse

Es sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss zulässig. Der Verbrauchermarkt und die ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen werden ebenerdig angeordnet, so dass ein weiteres Vollgeschoss nicht erforderlich ist.

### 4.2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird auf 12,50 m begrenzt. Das ermöglicht den Bau eines eingeschossigen Gebäudes mit flach geneigtem Satteldach. Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe ist die Oberkante der Asphaltdecke der Wedeler Chaussee im Grundstückerschließungsbereich. Die Fertighöhe des Erdgeschossfußbodens darf diesen Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten. Die Firsthöhe bleibt davon unberührt.

### 4.2.4 Bauweise

Die Bauweise wird als **abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit der Möglichkeit einer Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m.

## **5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die Gemeinde Moorrege macht grundsätzlich keine gestalterischen Vorgaben, um gestalterische Vielfalt zu ermöglichen. Es werden deshalb nur Festsetzungen getroffen, die für das Ortsbild insgesamt von Bedeutung sind.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sollen mit Rücksicht auf Wohnnutzungen in der Umgebung so gestaltet werden, dass sie das Ortsbild nicht unangemessen beeinträchtigen.

Im Sondergebiet (Verbrauchermarkt) dürfen Werbeanlagen am Gebäude die Firsthöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen abseits des Gebäudes werden auf eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3 m begrenzt; Fahnenmasten und 1 Werbepylon sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Reflektierende, blinkende, leuchtende oder sich bewegende Werbeträger sind unzulässig. Fahnen sind aber zulässig, obwohl es auch sich bewegende Werbeträger sind. Sie werden aber im Allgemeinen nicht als störend empfunden.

Die Gemeinde Moorrege will mit diesen Vorgaben den Bedürfnissen der sich ansiedelnden Betriebe Rechnung tragen, und gleichzeitig schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung angemessen berücksichtigen. Sollten doch Erfordernisse bestehen, die von den Vorgaben abweichen, können sie mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass das Anliegen der Gemeinde zur Gestaltung der Werbeanlagen bei Baugenehmigungen berücksichtigt wird.

## **6. ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN**

Die Zufahrt zum Sondergebiet erfolgt von der B 431 aus. Im Verlauf der B 431 wird eine Linksabbiegespur gebaut (siehe Kap. 4.1.2). Die erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen ist nachzuweisen.

Für den B-Plan Nr. 27 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die auch die geplante Gewerbeansiedlung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 mit erfasst. Diese Untersuchung geht für den Lebensmittelmarkt noch von einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> einschließlich eines Getränkemarktes aus. Die Verkaufsfläche wurde hier mit max. 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In dem Untersuchungsbericht wurde die Erschließung des Sondergebietes für den Kfz-Verkehr als außerordentlich gut bezeichnet. Die Erreichbarkeit des Gebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird als befriedigend eingestuft. Die fußläufige bzw. Fahrraderreichbarkeit wird als gut bezeichnet.

In die Prognose der Veränderung der Verkehrsströme durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 27 wurden die derzeitigen Verkehrszahlen mit der in Zukunft B-Plan-unabhängig zu erwartenden Entwicklung, der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr, der

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Moorrege

---

Zusatzverkehr durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 30, und der für die Gewerbeansiedlung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 zu erwartende Verkehr einbezogen.

Die Leistungsfähigkeitsanalyse des Verkehrsknotenpunktes Wedeler Chaussee / Marktzufahrt hat eine ausreichende Qualität ergeben. Eine höhere Bewertung ist ausschließlich aufgrund der prognostizierten Wartezeit von max. 52 Sek. bei der Ausfahrt vom Marktgelände nicht möglich. Alle anderen Werte belegen eine höhere Wertigkeit des Knotenpunktes. Insbesondere die Verkehrsströme innerhalb der B 431 erreichen durchgehend hohe Qualitätsstufen. Die geplante Linksabbiegespur wurde in die Bewertung einbezogen.

Für den Fußgänger- und Radverkehr wurde die Querungsmöglichkeit über die Wedeler Chaussee als unzureichend eingestuft. Es wird deshalb angeregt, eine Querungsmöglichkeit südlich der Ausfahrt des Lebensmittelmarktes zu schaffen. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung der Wedeler Chaussee und den anzunehmenden Fußgänger- und Radfahrerzahlen kommen dafür nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) nur Mittelinseln oder Lichtsignalanlagen in Frage. Es wird von Gutachterseite empfohlen, ob ggf. eine Teil-signalisierung (z.B. eine Fußgänger-Lichtsignalanlage mit zusätzlicher Anforderung durch Induktionsschleifen in den untergeordneten Abbiegespuren) möglich wäre. Damit könnten zu Spitzenzeiten Rückstauungen verhindert bzw. abgebaut werden. Gleichzeitig würde eine sichere Querung geschaffen.

Quelle: Verkehrsuntersuchung für ein Ansiedlungsprojekt (B-Plan Nr. 27) in Moorrege, Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR, 28.6.2012

Der empfohlene Ausbau der Wedeler Chaussee ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 27 werden lediglich die bodenrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Das Genehmigungsverfahren für den Straßenausbau führt der LBV-SH durch.

Die Lichtsignalanlage für die Fußgänger- und Radfahrerquerung im Bereich der Wedeler Chaussee – B 431 - kann die Gemeinde Moorrege nicht festsetzen, sondern nur die Anregung unterstützen.

Im Plangeltungsbereich soll zur Sicherung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem südlich angrenzenden Geltungsbereich des B-Plan Nr. 30 und der Wedeler Chaussee ein Fußweg geschaffen werden.

## 7. VER- UND ENTSORGUNGSMASSNAHMEN

Die Ver- und Entsorgung erfolgt im Wesentlichen über das gemeindliche Leitungssystem.

Schleswig-Holstein Netz AG hat zur **Stromversorgung** in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange drauf hingewiesen, dass bei der Planung und Erschließung ein Standort für eine Trafostation zu berücksichtigen ist. Die Erschließung des Sondergebietes und die des westlichen Teils des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 sollen gemeinsam durchgeführt werden. Es wird daher ein Trafostandort im Grenzbereich zwischen beiden B-Plänen im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

**Trinkwasser** wird durch den Wasserbeschaffungsverband Moorrege geliefert. Es liegen Leitungen in der Wedeler Chaussee, an die angeschlossen werden kann. Auch **Gasleitungen** sind in der Wedeler Chaussee vorhanden, so dass bei Bedarf daran angeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für **Telekommunikationsleitungen**.

Die **Oberflächenentwässerung** erfolgt durch Einleitung in ein Vorklärbecken in der südöstlichen Ecke des Sondergebietes – festgesetzt als Fläche für die Wasserwirtschaft. Von dort aus wird das Wasser in das Regenwasserrückhaltebecken im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 30 eingeleitet. Über einen Drosselschacht wird es dann mit einem maximalen Zufluss von 10 l/s in den Sielverbandsgraben südöstlich des Plangeltungsbereiches geleitet. Die Oberflächenentwässerung erfolgt in einem gemeinsamen System für die Geltungsbereiche der B-Plane 18, 27 und 30. Dieses Entwässerungssystem wurde mit der Wasserbehörde des Kreises Pinneberg abgestimmt.

Die Ableitung des **Schmutzwassers** erfolgt im Freigefälle zum Schmutzwassersiel in der Straße Grothar. Dort befindet sich eine Pumpstation des Abwasserzweckverbandes.

Die **Abfälle** werden gemäß Abfallwirtschaftssatzung durch den Kreis Pinneberg zu den Abfallentsorgungsanlagen im Abfallwirtschaftszentrum Tornesch-Ahrenlohe verbracht.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

Für die Einschätzung der zu erwartenden Schallemissionen wurde durch das Büro LAIRM Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt, ferner die Veränderung der Gesamtbelastung. Der Prognose-Nullfall (ohne die Umsetzung des B-Planes Nr. 27) und der Prognose-Planfall beziehen auf den Prognose-Horizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau", wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Die DIN 18005, Teil 1, verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – 6. BImSchVwV). Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgte nach den Kriterien der 16. BImSchV ("Verkehrslärmschutzverordnung").

Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befinden sich westlich und nordwestlich des Plangebiets. Für die Schutzbedürftigkeit wird aufgrund der tatsächlichen Nutzungen davon ausgegangen, dass diese einem Mischgebiet vergleichbar ist. Östlich des Plangeltungsbereichs sind Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Südlich des Plangeltungsbereiches ist geplant, mit dem Bebauungsplan Nr. 30 ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

### *b) Gewerbelärm*

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel aus Vorbelastungen und dem vorgesehenen Verbrauchermarkt an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorgaben der TA Lärm tags und nachts an der meisten vorhandenen und geplanten Wohnbebauung eingehalten werden. Lediglich an den vorhandenen Immissionsorten südlich der Zu- und Abfahrt ergeben sich aus den letzten Pkw-Abfahrten nach 22:00 Uhr nachts Überschreitungen. Durch eine ca. 20 m lange und 1,8 m hohe Lärmschutzwand südlich der Zu- und Abfahrt wird auch an diesen Immissionsorten der Immissionsrichtwert nachts eingehalten.

Bei Öffnungszeiten bis 21:30 Uhr (Letzte Abfahrten vor 22:00 Uhr) werden auch ohne Lärmschutzmaßnahmen die jeweiligen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten. Voruntersuchungen haben ergeben, dass nächtliche Lkw-Anlieferungen (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung in der lautesten Nachtstunde nicht möglich sind. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.



Insgesamt ist der geplante Verbrauchermarkt mit den Anforderungen der TA Lärm grundsätzlich verträglich. Die detaillierte Ausführungsplanung ist im Rahmen der Baugenehmigung ergänzend zu prüfen.

*c) Verkehrslärm*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden der Verkehrsuntersuchung entnommen. Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr wurde ein worst-case-Szenario mit der gleichzeitigen Umsetzung der B-Pläne Nr. 27 und Nr. 30 berücksichtigt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990). Aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ergeben sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen.

Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bis zu einem Abstand von 26 m zur Straßenmitte der B 431 überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird bis zu einem Abstand von 13 m zur Straßenmitte der B 431 überschritten. In den Nachtstunden werden der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) in einem Abstand von bis zu 36 m zur Straßenmitte der B 431 und der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts in einem Abstand von bis zu 21 m zur Straßenmitte der B 431 überschritten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von gewerblich genutzten Gebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Der Schutz von Büronutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büronutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Die Lärmpegelbereiche werden nach DIN 4109, Ziffer 5.5 ermittelt. Rührt die Geräuschbelastung von mehreren verschiedenartigen Quellen her, so ist grundsätzlich der maßgebliche Außenlärmpegel durch Überlagerung von im vorliegenden Fall Verkehrs- und Gewerbelärm für den Tagesabschnitt zu bilden. Der ergibt sich aus dem um 3 dB(A) (Zuschlag zur Berücksichtigung der Abhängigkeit der Schalldämmung von Fenstern vom Einfallswinkel des Schalls) erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bilden die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall. Für Gewerbelärmbelastungen sind gemäß Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109 die nach der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte am Tage bzw. im Einzelfall die tatsächlich zu erwartenden Geräuschemissionen als maßgeblicher Außenlärmpegel zu verwenden.

Im Plangeltungsbereich ergibt sich aus dem Straßenverkehrslärm für einen bis zu ca. 25 m breiten Streifen zur Straßenmitte der B 431 Lärmpegelbereich V. Im restlichen Plangeltungsbereich ergibt sich Lärmpegelbereich IV.

*d) Gesamtlärm*

Insgesamt ist festzustellen, dass an den meistens Immissionsorten die Zunahmen im Prognose-Planfall überall unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen. Lediglich an zwei Immissionsorten ergeben sich höhere Zunahmen. Diese Zunahmen aus dem Gewerbelärm sind jedoch nicht beurteilungsrelevant, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an einigen der B 431 zugewandten Immissionsorten aus dem Verkehrslärm bereits im Prognose-Nullfall und weiterhin auch im Prognose-Planfall erreicht. An diesen Immissionsorten liegen die Zunahmen allerdings bei maximal 0,2 dB(A) und somit deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten sind.

Von den vorstehend beschriebenen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse auf andere Weise sichergestellt werden können, oder wenn sich durch Gutachten zu den konkreten Bauvorhaben ergibt, dass die Maßnahmen nicht erforderlich sind.

## **9. KLIMASCHUTZ**

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 der B-Plan Nr. 27 gerecht durch:

- Durch die mögliche Ausrichtung der Gebäude nach Süden kann Solarenergienutzung rentabel sein.
- Es sind flach geneigte Dächer zulässig. Dadurch ist eine optimale Wärmedämmung möglich, es besteht eine gute Nutzungsmöglichkeit für Energiegewinnung.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, so dass umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung verwendet werden können. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.

## 10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Die Grundstückseigentümerin trägt die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erschließung gemäß vertraglicher Regelung. Der Gemeinde entstehen dadurch keine Kosten.

Es ist weiterhin zu prüfen, ob der Gemeinde Infrastrukturfolgekosten entstehen werden (Tz. 2.5.2, Abs. 1G LEP). Es ist zu unterscheiden nach sozialen und technischen Folgekosten. Für den B-Plan Nr. 27 sind nur die technischen Folgekosten relevant. Darunter fallen die Kosten der Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung) an. Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Pinneberg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Gemeinde entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Gemeinde nur insoweit, wie die Herstellung der Anlagen kommunale Aufgabe ist. Die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 gehören nicht dazu. Der Gemeinde entstehen dadurch keine Folgekosten.

## 11. FLÄCHENBILANZIERUNG

<b>Flächennutzungen im Plangeltungsbereich</b>	
<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet "Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung"	8.569
Öffentliche Verkehrsfläche	1.801
Private Verkehrsfläche	1.531
Öffentliche Grünflächen	1.136
<b>Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches</b>	<b>13.037</b>

## 12. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche, in Privateigentum. Die öffentliche Grünfläche wird der Gemeinde Moorrege übereignet.

## Teil 2

### UMWELTBERICHT

und

#### **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

nach § 6 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG), Nr. 10.2 der Anlage 1 zum LUVPG – Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>.

### 13. EINLEITUNG

#### **13.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 27**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 liegt im östlichen Teil des bebauten Bereiches der Gemeinde Moorrege an der Wedeler Chaussee (B 431). Zurzeit ist der Bereich Teil einer Freifläche innerhalb der westlich und nördlich vorhandenen und der östlich im Bereich des B-Planes Nr. 18 zu erwartenden Bebauung. Südlich wird im Bereich des B-Planes Nr. 30 ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 umfasst ca. 1,3 ha.

Zurzeit wird der Bereich als Dauergrünland genutzt. Das gleiche gilt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 30.

Der Bebauungsplan Nr. 27 wird aufgestellt, um in Moorrege ein Sondergebiet für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung zur Verfügung stellen zu können. Die entsprechende Nachfrage ist vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Moorrege und Heidgraben, sowie der Städte Tornesch und Uetersen aus dem Jahr 1970 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

In diesen Umweltbericht ist die **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 6 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG)**, Nr. 10.2 der Anlage 1 zum LUVPG – **Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes** mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, einbezogen. Soweit es erforderlich ist, sind die dafür nötigen Angaben gesondert dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 27 ist eine Angebotsplanung. Soweit im Rahmen der Einzelfallprüfung auf ein Vorhaben Bezug genommen wird, bezieht sich das auf die maximal mögliche Nutzung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Sondergebietes.

## **13.2 Merkmale des Vorhabens – großflächiger Einzelhandel**

Anl. 2 LUVPG § 6 Satz 1 und 2

1. Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1 Größe des Vorhabens,

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,

1.3 Abfallerzeugung,

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,

1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

### **13.2.1 Größe des Vorhabens**

Der gesamte Plangeltungsbereich umfasst 13.037 m<sup>2</sup>. Davon nimmt der Teilbereich der Wedeler Chaussee, der im Plangeltungsbereich enthalten ist, 1.801 m<sup>2</sup> ein. Im Norden des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, mit einer Größe von 1.026 m<sup>2</sup>, im Südosten eine zusätzliche Grünfläche mit einer Fläche von 110 m<sup>2</sup>. Die Erschließung (private Verkehrsfläche) umfasst 1.531 m<sup>2</sup>.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtungen umfasst 8.569 m<sup>2</sup>. Es ist vorgesehen, darin den Verbrauchermarkt, die Bäckerei und die Apotheke anzusiedeln und die erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen unterzubringen. Die Fahrwege müssen ferner so ausgestaltet sein, dass der Anlieferverkehr und die Abfallentsorgung gewährleistet sind. Die GRZ beträgt 0,6, für Nebenanlagen ist eine Überschreitung von 50 % zulässig (bis zur Kappungsgrenze von 0,8). Es wird daher von einer Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ca. 80 % ausgegangen. Die ist nach der Größe des Baugrundstückes zu berechnen. Im B-Plan ist festgesetzt, dass das Baugrundstück als Grundlage der Berechnung der zulässigen Grundfläche die als Sondergebiet festgesetzte Fläche ist. Es ist also von einer höchstzulässigen Flächenversiegelung von ca. 6.855 m<sup>2</sup> auszugehen.

### **13.2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Die vorstehend benannte Flächenversiegelung wird aus Gebäuden, einer zusammenhängenden Stellplatzanlage einschließlich der Zufahrt von der Wedeler Chaussee und zum Gebäude, sowie an das Gebäude angrenzenden Fahr- und Gehflächen bestehen. Ferner ist die private Zufahrt zum Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 zu berücksichtigen. Die nicht versiegelbare Grundfläche wird gärtnerisch gestaltet werden.

Der Boden wird durch die insgesamt bis zu 80 % zulässige Flächenversiegelung in Anspruch genommen, die Versickerung von Niederschlagswasser findet in dem Bereich nur eingeschränkt statt – siehe Kap. 15, Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Natur und Landschaft werden durch die erstmalige Bebauung dieser Grundfläche in Anspruch genommen. Die Gestaltung wird durch Festsetzungen, sowie durch Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet.

### **13.2.3 Abfallerzeugung**

Durch den Betrieb eines Verbrauchermarktes, einer Bäckerei und einer Apotheke entstehen Abfälle, die im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Aufgrund der umfangreichen Regelungen im Rahmen der Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes, einschließlich des Verfahrens der Abfallentsorgung, ist nicht von Umweltbeeinträchtigungen durch die Entstehung von Abfällen auszugehen.

### **13.2.4 Umweltverschmutzung und Belästigung**

Faktoren der Umweltverschmutzung, die durch einen Verbrauchermarkt relevant werden können, sind die An- und Abfahrt von Lieferanten, Mitarbeitern und Kunden. Ferner sind für die Luftqualität die Kühl- und Lüftungsanlagen, sowie die Heizung von Bedeutung. Letzteres unterliegt umfangreicher Überwachung, sodass auch in Bezug auf diese Faktoren nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt auszugehen ist.

Der Fahrzeugverkehr zum und vom Markt durch Lieferanten, Mitarbeiter und Kunden wird zu Schadstoffausstoß in die Luft führen. Es ist dadurch aber nicht von einer zusätzlichen Umweltverschmutzung auszugehen, da die Moorreger Bürger auch jetzt, ohne den Verbrauchermarkt, zum Einkaufen fahren. Es ist eher von einer Entlastung auszugehen, da viele zu Fuß oder mit dem Fahrrad den Verbrauchermarkt in Moorrege erreichen könnten. Der Weg nach Uetersen ist dafür zu weit. Durch die Vorbelastung aufgrund des erheblichen Verkehrs auf der B 431 ist die Erhöhung durch den Lieferverkehr so gering, dass sie kaum messbar sein wird.

### **13.2.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Es ist kein Unfallrisiko erkennbar, dass durch die Verwendung bestimmter Stoffe oder Technologien entstehen könnte. Auch ein erhöhtes Unfallrisiko durch die Zuwegung zum Markt ist nicht erkennbar. Die Wedeler Chaussee ist zwar eine überörtliche Verkehrsverbindung mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Sie wird aber durch eine Linksabbiegespur so ausgebaut, dass das Einbiegen in die Zufahrt des Marktes gefahrlos erfolgen kann. Auch für die Ausfahrt vom Marktgelände auf die B 431 wird ein entsprechender Ausbau vorgenommen.

### **13.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

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

Nach dem **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** liegt Moorrege innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Ordnungsräume umfassen die Verdichtungsräume mit ihren Randgebieten. "In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. (Tz. 1.3, Abs. 2G LEP) ... Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte zu konzentrieren." Tz. 1.3, Abs. 3Z LEP).

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt der Plangeltungsbereich innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn. Weitere Aussagen trifft der Regionalplan für diesen Bereich nicht. "Auf der Achse Hamburg – Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden" (Tz. 5.3 Abs. 3).

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) enthält für den Plangeltungsbereich keine Darstellungen, und auch für die nähere Umgebung keine, die sich auf den Plangeltungsbereich auswirken könnten.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Moorrege ist der Plangeltungsbereich als Fläche, die sich für bauliche Entwicklung eignet, dargestellt. Er wird von drei Grünachsen durchzogen. Der Landschaftsplan wird parallel zum Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 27 und der 19. F-Plan-Änderung an die aktuelle Planung angepasst.

Ein **Natura 2000-Gebiet** ist in der Umgebung des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt auch nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet** oder einem **Wasserschutzgebiet**. Es ist in der Umgebung kein **Naturdenkmal** bekannt.

Weitere umweltrelevante Planvorgaben sind nicht bekannt.

### **13.3 Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und ihre Berücksichtigung beim Planentwurf**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende, umweltbezogene Stellungnahmen eingegangen:

**Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 25.5.2012:**

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gern. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

**Berücksichtigung:** Der Hinweis wird in die **Begründung** aufgenommen.

**Wasserverband Pinnau – Bilsbek – Gronau, Stellungnahme vom 25.5.2012:**

Aus Sicht des Verbandes ist eine Regenrückhaltung erforderlich. Die in das Verbandsgewässer einzuleitenden Wassermassen dürfen die Menge eines landwirtschaftlichen Abflusses nicht überschreiten.

Da im Baugebiet ein Verbandsgraben läuft, ist ein 5-m breiter Räumstreifen freizuhalten, der jederzeit zugänglich ist.

**Berücksichtigung:** Die **Entwässerungsplanung** wurde durch das Büro IBB durchgeführt und mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg abgestimmt. Eine Regenwasserrückhaltung wird im Bereich der B-Pläne Nr. 18 und 30 erfolgen. Dort ist sie bereits vorgesehen.

**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, Stellungnahme vom 6.6.2012:**

innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Angrenzend an das Plangebiet im Nord-Osten auf dem Flurstück 27/83 liegt ein alter, hochwertiger Laubmischwald auf einer Binnendüne. Die gesetzlich geforderten Abstände zu diesem biologisch hochwertigen Wald werden im Plan eingehalten. Einen Verweis auf diese örtliche Gegebenheit halte ich für sinnvoll. Ich stimme aus forstbehördlicher Sicht der o. a. Planung zu.

**Berücksichtigung:** Der Dünenwald im Bereich des B-Planes Nr. 18 wird in der Begründung erwähnt.



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27  
der Gemeinde Moorrege

---

**Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein – AG 29, Stellungnahme vom 5.6.2012:**

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, das die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände und ihre Kooperationspartner zur Kenntnis genommen haben.

Gegen den Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung bestehen keine Einwände. Die artenschutzfachliche Betrachtung, vor allem der Brutvögel und der Fledermäuse, sowie die Erfassung der Pflanzen der Roten Liste im Plangeltungsbereich, ist berücksichtigt worden.

Die AG-29 macht darauf aufmerksam, dass für die Erfassung der Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner vor Ort: Uwe Helbing (NABU Schleswig-Holstein).

**Berücksichtigung:** Die von der AG 29 als zu beachten angemahnten umwelt- und naturschutzfachlichen Standards werden eingehalten. Der Bedarf wird im B-Plan begründet, die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes eingehalten.

**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Stellungnahme vom 7.6.2012:**

Zu dem o.a. Vorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Wie auch bei der 21. Änderung F und dem B-Plan Nr. 30 der Gemeinde Moorrege sind die von der LAIRM Consult GmbH vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen, der noch ausstehenden Betrachtung, zu beachten und zu berücksichtigen.

Weitere Anregungen und Bedenken sind im Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Itzehoe nicht ersichtlich.

Bei Planänderungen und Ergänzungen wird um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile gebeten.

**Berücksichtigung:** Lärminderungsmaßnahmen, die sich aus dem in Arbeit befindlichen Gutachten des Büros LAIRM Consult ergeben, werden im B-Plan-Entwurf umgesetzt.

---

Bearbeitungsstand: 7.10.2012

Verfahrensstand: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27  
der Gemeinde Moorrege

---

**Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Stellungnahme vom 15.6.2012:**

**Untere Bodenschutzbehörde:**

Für den Plangeltungsbereich liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte oder Altablagerungen vor.

Daher werden keine Forderungen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde erhoben.

Die Abbildungen zeigen die Bodenkarte. Der Plangeltungsbereich liegt im H P 4-Bereich und ist als Moor-Podsol anzusprechen. Grundwasser ist 0,5 bis 1,0 m unter GOK zur erwarten. Die Information der Begründung aus 6.4.2 über dem Grundwasserflurabstand ist falsch und ist zu berichtigen.

**Berücksichtigung:** Es wurde eine Baugrundvorerkundung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen. Da sie detaillierter und aktueller sind als die Angaben der Bodenkarte, wurde die nicht weiter verwendet..

**Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Stellungnahme vom 15.6.2012:**

**Untere Wasserbehörde:**

Ich verweise auf die Gesprächsvermerke vom 09.03.11 und 08.03.2012 von der unteren Wasserbehörde mit der Gemeinde und dem Amt Moorrege zum B-Plan 27.

In den Erläuterungen zum B-Plan 27 werden keine Aussagen über den Verbleib des anfallenden Regenwassers getroffen. Im Rahmen der weiteren Planung ist zwingend der Umgang mit dem Regenwasser, das auf den befestigten Flächen anfällt, darzustellen. Dabei ist insbesondere neben dem heutigen Zustand auf die zukünftig zusätzlich versiegelten Flächen einzugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass der einzig vorhandene größere Vorfluter (Verbandsgraben Nr. 87 des Wasserverbandes Pinnau-Bilsbek-Gronau) bereits derzeit hydraulisch überlastet ist (siehe auch Erläuterungsbericht Gemeinde Moorrege —M2-Betrachtungen der Einleitstellen— vom 08.09. 2011) und kein zusätzliches Wasser abführen kann, ist die Erschließung für den Bereich Regenwasser nicht gesichert.

Es rechtzeitig ein Entwässerungskonzept mit der Wasserbehörde abzustimmen und einzureichen. Für eine evt. Einleitung in das Oberflächengewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

Vorhandene offene Wasserläufe und Gräben sind zu erhalten.

Gemäß Gesprächsvermerk vom 09.03.2011 liegt der Gemeinde Moorrege ein Bodengutachten vor, in dem dargelegt wird, dass der Grundwasserflurabstand nicht, wie in der Begründung erläutert, mehr als 2 m beträgt, sondern weniger als 1 m.

**Berücksichtigung:** Das Entwässerungskonzept wurde erarbeitet und mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg abgestimmt.

---

Bearbeitungsstand: 7.10.2012

Verfahrensstand: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

**Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Stellungnahme vom 15.6.2012:**

**Gesundheitlicher Umweltschutz:**

Der Erstellung eines Schallschutzgutachtens, das auch die Planungen des Bebauungsplans 30 berücksichtigt, wird zugestimmt. Es wird angeregt, zwischen den B- Plänen 27 und 30 eine Grünzone vorzusehen, die auch dem Immissionsschutz dient. Durch diese Grünzone könnte entlang der Grenze zum Gewerbegebiet (im Osten) eine Rad- und Fußweg-Anbindung des Wohngebietes an den geplanten Einkaufsmarkt erfolgen.

**Berücksichtigung:** Eine Fußwegverbindung zwischen Wohngebiet, Markt und B 431 ist vorgesehen. Sie wird im B-Plan festgesetzt. Auch die angesprochene Grünzone ist festgesetzt.

**Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Stellungnahme vom 15.6.2012:**

**Untere Naturschutzbehörde:**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

## **14. BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BESTAND UND BEWERTUNG)**

### **14.1 Schutzgut Mensch**

Auf den Menschen und seine Gesundheit wirkt seine Umwelt in ihrer Gesamtheit ein. Das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen hängen von dem Erhalt seiner Lebensgrundlagen ab. Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Tieren, Pflanzen, biologischer Vielfalt, Klima, Luft, und der ihn umgebenden Landschaft können auch auf den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden nachteilige Auswirkungen haben. Diese Beurteilung fließt jedoch bei den genannten Schutzgütern und den Wechselwirkungen ein, soweit Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Um Wiederholungen zu vermeiden, werden in diesem Zusammenhang die Wohnung und das Wohnumfeld des Menschen und die Erholungsfunktion der Landschaft untersucht, da alle anderen Wirkfaktoren bei den Untersuchungen für die anderen Schutzgüter thematisiert werden. Zusätzlich werden, soweit erforderlich, die ortsübergreifenden Auswirkungen ermittelt.

#### **14.1.1 Bestand und Bewertung**

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist von Wohn- und gewerblicher Nutzung umgeben. Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 grenzt östlich an das Gebiet. Nordöstlich ist im B-Plan Nr. 18 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nördlich und südwestlich entlang der B 431 besteht eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe, das gleiche gilt für die westliche Seite der B 431.

Moorrege hat insgesamt eine teils dörfliche, teils vorstädtische Struktur, in der Wohnen und Gewerbe an mehreren Stellen vermischt ist. Der Plangeltungsbereich ist zurzeit Teil des landwirtschaftlichen Außenbereiches, der aber bereits von Wohn- und gewerblicher Nutzung, nahezu vollständig umschlossen ist. Im Bereich des B-Planes Nr. 18 wird derzeit eine gewerbliche Nutzung geplant. Lediglich südlich grenzt noch freie Landschaft an, die aber ebenfalls durch Wohn- und Gewerbenutzungen, sowie die Straße Grothar eingeschlossen ist.

Die Wohnverhältnisse und das Wohnumfeld sind von den oben beschriebenen Nutzungen geprägt und daher als gut, aber nicht als sehr gut zu bezeichnen. Der Erholungswert der Landschaft wird bestimmt durch ihr Erscheinungsbild und durch Einrichtungen zur Erholung. Das Erscheinungsbild wurde oben beschrieben. Es ist für kurzfristige Naherholung geeignet, aber nicht für langfristige Erholung.

#### **14.1.2 Vorbelastungen**

Umweltbezogene Vorbelastungen der Wohnverhältnisse, des Wohnumfeldes und der Erholungseignung der Landschaft bestehen durch die von der Wedeler Chaussee und der Straße "Grothar" ausgehenden Schallimmissionen.

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

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

### **14.2.1 Bestand und Bewertung**

Für die Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden vom Büro leguan gmbh in den Monaten April bis August 2010 biologische Erhebungen durchgeführt. Sie umfassen eine Biotoptypenkartierung, die Erfassung von Pflanzen der Roten Listen, der Brutvögel und Fledermäuse im Untersuchungsgebiet, sowie die Erfassung sonstiger streng geschützter Arten. Ferner wurde eine artenschutzfachliche Konfliktanalyse durchgeführt.<sup>1</sup>

#### **Biotoptypen**

Die Biotoptypenkartierung erfolgte nach der Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein. Die Prüfung des gesetzlichen Schutzstatus' nach § 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG erfolgte anhand der Biotopverordnung des Landes Schleswig-Holstein vom 22.1.2009.

Es wurden 3 Fundorte ausgewiesen, die 3 verschiedenen Biotoptypen zugeordnet wurden. Von diesen Fundorten steht der am nordöstlichen Rand des Plangebietes stehende Knickabschnitt mit Schwarz-Erlen unter dem Schutz des § 21 LNatSchG.

Den weit überwiegenden Teil des Plangebietes nimmt Intensivgrünland ein. Im Bereich der Weidetore ist die Fläche gestört und weist teilweise Offenboden aus. Im Norden der Fläche steht ein langgezogener Schuppen.

#### **Pflanzen der Roten Listen**

Es wurden weder Pflanzen der bundesweiten, noch der landesweiten Roten Liste nachgewiesen. Streng geschützte Pflanzenarten konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

#### **Brutvögel**

Es konnten lediglich 1 Brutpaar der landes- und bundesweit ungefährdeten Heckenbraunelle im Bereich des Knickabschnittes nachgewiesen werden. Innerhalb der Grünlandfläche wurde kein Brutvogelnachweis erbracht. Außerhalb des Plangebietes wurde außerdem eine Dorngrasmücke dokumentiert.

---

<sup>1</sup> Bebauungsplan Nr. 27 Moorrege – Biologische Erfassungen und Artenschutzfachbeitrag, leguan gmbh, 24.8.2012

### **Fledermäuse**

An zwei Beobachtungspunkten im Untersuchungsgebiet wurden zwei Fledermausarten nachgewiesen: Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler. Zudem wurde außerhalb des Untersuchungsgebietes (im Bereich des B-Planes Nr. 18) die Zwergfledermaus dokumentiert. Aufgrund der dort vorhandenen Gehölzstrukturen ist der Standort für die Zwergfledermaus attraktiver als das Plangebiet. Die Breitflügelfledermaus wird in der Roten Liste der BRD als gefährdet geführt, in Schleswig-Holstein steht sie auf der Vorwarnliste. Der Große Abendsegler steht auf der bundesweiten Vorwarnliste, in Schleswig-Holstein gilt er als ungefährdet. Die Zwergfledermaus gilt bundesweit als ungefährdet. In Schleswig-Holstein reicht die Datenlage für eine Einstufung in die Rote Liste nicht aus. Alle nachgewiesenen Arten befinden sich in der atlantischen Region Schleswig-Holsteins in einem günstigen Erhaltungszustand.

Beobachtet wurden nur erwachsene (fertig entwickelte) Tiere mit jagendem oder überfliegendem Verhalten. Quartiere wurden weder im Untersuchungsgebiet noch in dessen unmittelbarer Nähe festgestellt.

### **Sonstige streng geschützte Arten**

Es wurde das Vorkommen der Zauneidechse und anderer streng geschützter Reptilien überprüft. Das Gebiet weist keine Lebensraumeignung auf, so dass keine Nachweise gelangen. Es gibt auch kein Gewässer, das eine Lebensraumeignung für streng geschützte Amphibien oder Libellen ausweist. Auch Datenbankinformationen zu streng geschützten Amphibienarten gibt es für dieses Gebiet nicht. Der Knickabschnitt an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes weist eine nur sehr geringe potentielle Eignung für die streng geschützte Haselmaus auf. Es wurden auch keine Nester nachgewiesen. Desweiteren wurden Holz bewohnende Käfer wie Heldbock und Eremit nicht nachgewiesen. Der Nachtkerzenschwärmer kommt ebenfalls nicht vor, da geeignete Nahrungspflanzen fehlen.

### **Wald**

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, untere Forstbehörde, hat im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an das Plangebiet im Nord-Osten auf dem Flurstück 27/83 ein alter, hochwertiger Laubmischwald auf einer Binnendüne befindet.

### **14.2.2 Vorbelastungen**

Das Vorkommen wildlebender Tiere und wildwachsender Pflanzen wird deutlich limitiert bzw. unterbunden durch die intensive Grünlandnutzung. Der Knickabschnitt im Norden hat keine ruderalen Randstrukturen, da die Beweidung bis an den Knick heran erfolgt.

### 14.3 Schutzgut Boden

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

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

- Funktion als Lebensraum und Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen als Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte,
- Nutzungsfunktion als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung und für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

#### 14.3.1 Bestand und Bewertung

Die Oberbodenschicht im Plangeltungsbereich besteht aus ortsüblichen Mutterböden und torfigen Feinsanden. Es handelt sich dabei um torfige, schluffige Feinsande. Die Oberbodenstärke variiert zwischen 0,40 m und 0,80 m.

Unterhalb des Oberbodens stehen rollige Böden in Form von enggestuften Feinsande an. Es handelt sich um Sande holozänen Ursprungs, also dem jüngsten Teil der Erdgeschichte zuzuordnen, die zunächst in locker-mitteldichter Lagerung abgebohrt wurden. Mit zunehmender Tiefe stehen diese Sande in mineralisch reiner Form und mitteldichter Lagerung an.

Die angetroffenen Sande wurden als hinreichend tragfähiger Baugrund eingestuft. Die Oberbodenschichten sind nicht hinreichend tragfähig und müssen vor Baubeginn entfernt werden. Die darunter anstehenden mineralischen Sande werden als grundsätzlich für einen Wiedereinbau geeignet eingestuft, wenn der Wassergehalt nicht verändert wird.

Im Zuge der bodenhygienischen Untersuchung wurde die Betonaggressivität als schwach angreifend eingestuft, die Stahlaggressivität als gering bis sehr gering. Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt, nach den Vorgaben der LAGA M 20 ist ein Wiedereinbau möglich.

Quelle: Geotechnisches Gutachten BV 133/12, Erschließung B-Planareal Nr. 30, Grothar, 25436 Moorrege, Geo-Rohwedder Ingenieurbüro für Spezialtiefbau und Geotechnik GmbH, 8.8.2012

Als Lebensraum und Lebensgrundlage für den Menschen sind die anstehenden Böden bedingt nutzbar. Die humosen Bodenbestandteile müssen für die Baumaß-

nahmen im Zuge der Umsetzung des B-Planes Nr. 27 ausgetauscht werden, um standfesten Baugrund zu erhalten. Angesichts der relativ geringen Mächtigkeit der nicht standfesten Schichten erscheint dies vertretbar.

Als Lebensraum und Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen (gemeint sind in dem Zusammenhang wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen) sind die Böden aufgrund der bestehenden Nutzung nur von geringer Bedeutung. Die landwirtschaftliche Nutzung schränkt diese Lebensräume stark ein.

Der Boden hat durchgehend ein geringes Bindungsvermögen für pflanzenverfügbare Nährstoffe und weist eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Nährstoffe werden also schnell ausgewaschen und stehen den Pflanzen nur kurzfristig zur Verfügung. Die Filter- und Pufferfunktion ist gering. Die Stoffumwandlungsfunktion demzufolge ebenfalls, denn eingetragene Stoffe werden zu schnell ausgewaschen, als dass komplexe Stoffumwandlungsvorgänge stattfinden könnten. Der Schutz des Grundwassers ist in diesen oberen Bodenschichten nur in sehr geringem Maße gegeben. Daran ändert auch die zum Teile 0,80 m dicke Oberbodenschicht nichts, denn auch dieses Material ist sandig und damit durchlässig.

Eine Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte ist hier nicht hervorgetreten. Eine Nutzungsfunktion ist als Fläche für Siedlung gegeben. Eine Erholungseignung in der Form der Naherholung liegt in sehr eingeschränktem Maße vor. Als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung hat der Boden im gesamten Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung. Die Bedeutung für Verkehr und Ver- und Entsorgung entspricht der für Siedlungszwecke.

#### **14.3.2 Vorbelastungen**

Die Vorbelastung des Bodens im Plangebiet besteht in der derzeitigen Nutzung. Die intensive Grünlandnutzung führt zu Bodenverdichtung und Eintragung von Schad- und Nährstoffen. Bodenverunreinigungen, die als schädliche Bodenveränderungen einzustufen wären, sind nicht bekannt.

#### **14.4 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser wird aufgeteilt in die Teilaspekte Oberflächengewässer und Grundwasser. Zu den Oberflächengewässern gehören die Stillgewässer (Seen, Teiche, Tümpel, Weiher) und die Fließgewässer (Flüsse, Bäche, Gräben). Zum Grundwasser gehören zusammenhängende Grundwasserleiter und lokale Vorkommen.



#### **14.4.1 Bestand und Bewertung**

**Oberflächengewässer** sind im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 27 nicht vorhanden.

Das **Grundwasser** wurde bei den Bodenuntersuchungen in Tiefen von 0,60 m unter der Geländeoberkante erbohrt. Unter Berücksichtigung der langfristigen und saisonalen Schwankungen ist mit einem höchsten Grundwasserstand von 0,30 m unter der Geländeoberfläche zu rechnen. Es handelt sich nicht um einen großflächigen, zusammenhängenden Grundwasserleiter, sondern um örtlich auftretendes, auf der schwer durchlässigen Schicht des podsoligen Bodens aufgestautes Niederschlagswasser. Da es im Boden ansteht, ist es als Grundwasser anzusprechen.

Quelle: Geotechnisches Gutachten BV 133/12, Erschließung B-Planareal Nr. 30, Grothar, 25436 Moorrege, Geo-Rohwedder Ingenieurbüro für Spezialtiefbau und Geotechnik GmbH, 8.8.2012

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Einschränkungen, die aus einer solchen Lage resultieren würden, gelten hier nicht. Durch den Stau effekt im Boden ist das Grundwasser pflanzenverfügbar und hat damit eine Bedeutung für Pflanzen. Nutzungsbedingt beschränkt sich diese Bedeutung aber vorwiegend auf angebaute Pflanzen, nicht auf wildwachsende. Eine Bedeutung für die Trinkwasserversorgung der Menschen in der Umgebung hat dieses Wasser nicht.

#### **14.4.2 Vorbelastungen**

Vorbelastungen des Grundwassers (Stauwassers) bestehen aufgrund der mit der landwirtschaftlichen verbundenen Stoffeinträge. In dem sehr durchlässigen Boden mit geringer Puffer- und Speicherfunktion gelangen alle eingetragenen Stoffe direkt und schnell in das Grundwasser.

#### **14.5 Schutzgüter Luft und Klima**

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

### **14.5.1 Bestand und Bewertung**

Moorrege weist eine teils dörfliche, teils vorstädtische Struktur auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 liegt zwischen der Wedeler Chaussee (B 431) und der Pinneberger Chaussee (L 106). Wohnen und Gewerbe ist hier in weiten Teilen der Bebauung mit unterschiedlichen Anteilen durchmischt. Der Plangeltungsbereich ist zurzeit Teil der freien Landschaft, von zwei Seiten aber von bestehender bzw. in Planung befindlicher Bebauung eingeschlossen. Im Norden grenzt eine Mischbebauung an. Östlich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 ist gewerbliche Bebauung in Planung. Südlich grenzt freie Landschaft an, die durch die 21. F-Plan-Änderung als Wohngebiet dargestellt wird. Die bestehende Bebauung ist der Ortslage entsprechend aufgelockert.

Die Luftqualität wird anhand ihrer Schadstoffbelastung beurteilt. Durch die Lage des Gebietes zwischen zwei viel befahrenen Straßen kommt als mögliche Ursache von Beeinträchtigungen der Luftqualität der Straßenverkehr in Betracht. Andere mögliche Ursachen sind nicht erkennbar. Durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume werden regelmäßig Luftqualitätsmessungen vorgenommen. Die Grundbelastung der Luft mit Schadstoffen wie Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>) und Benzol ist landesweit relativ gering. Der Grenzwert für Feinstaub von 35 zulässigen Überschreitungen des Tagesmittelwertes von 50 Mikrogramm pro Kubikmeter Außenluft wurde im Jahr 2011 eingehalten. Der Informationsschwellenwert für Ozon wurde im Jahr 2011 nicht überschritten. Für den Luftmess-Standort Uetersen wurden keine Überschreitungen der Grenzwerte für 2011 verzeichnet. Die Luftqualität kann als gut bezeichnet werden.

Quelle: Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresbericht 2011, Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Mai 2012.

Der Luftaustausch mit der Umgebung und die Luftzirkulation können aufgrund der lockeren Bebauung in der Umgebung weitgehend ungehindert stattfinden. Klimatisch bedeutsame Bereiche wie Kaltluftentstehungsbereiche, sind in der Umgebung nicht in einer Größenordnung vorhanden, dass sie das lokale Klima beeinflussen könnten. Die Grünlandflächen in der Umgebung sorgen für ein geringeres Aufheizen der Umgebung (Regulationsfunktion). Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangeltungsbereich und seiner Umgebung sind gut

### **14.5.2 Vorbelastungen**

Vorbelastungen der Luft bestehen durch den Verkehr auf den beiden viel befahrenen Straßen B 431 und L 106. Die Luftqualitätsmessungen haben aber ergeben, dass die Grenzwerte der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht überschritten werden.

## **14.6 Schutzgut Landschaft**

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

### **14.6.1 Bestand und Bewertung**

Der Plangeltungsbereich ist zurzeit eine unbebaute Fläche, die zwischen bestehender und in Planung befindlicher Bebauung und direkt an der viel befahrenen Wedeler Chaussee (B 431) liegt. Die östlich verlaufende Pinneberger Chaussee (L 106) ist von der Fläche aus ebenfalls seh- und hörbar. Das Landschaftsbild ist hier also zugleich ein Ortsbild. Südlich des Plangebietes schließt freie Landschaft an (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30).

Im Landschaftsplan der Gemeinde Moorrege wird der Plangeltungsbereich als für eine Bebauung geeignet dargestellt. Der Bereich soll durch lineare Grünflächen strukturiert werden.

Die Freifläche zwischen bestehender Bebauung und direkt an der B 431 hat einen mittleren Wert als Landschaftsbild, da die umgebende Bebauung der Eindruck der freien Landschaft nicht entstehen lässt. Für das Wohnumfeld der hier lebenden Menschen ist das Landschafts-/Ortsbild trotzdem positiv. Eine Erholungsfunktion hat die Fläche nur sehr einschränkt. Sie ist nur von außen wahrnehmbar.

### **14.6.2 Vorbelastungen**

Das Landschaftsbild unterliegt der Vorbelastung durch die angrenzenden Siedlungsflächen und die viel befahrenen Straßen, die von der Fläche aus wahrgenommen werden können.

## **14.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der Begriff Kulturgüter bezeichnet Gegenstände des kulturellen Erbes. Dazu gehören Baudenkmäler und archäologische Denkmäler, sowie historische Gärten und historische Kulturlandschaft. Im Rahmen des Umweltberichts zu betrachtende Sachgüter sind Gebäude und Infrastruktureinrichtungen unterschiedlicher Nutzungsbestimmung, sowie landschaftliche Besonderheiten.

#### 14.7.1 Bestand und Bewertung

Schützenswerte Kulturgüter sind im Plangeltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe nicht bekannt. Als Sachgüter sind die in der Umgebung vorhandenen Gebäude und Straßen zu berücksichtigen, die für die hier lebenden Menschen eine hohe Bedeutung haben.

#### 14.7.2 Vorbelastungen

Vorbelastungen der Sachgüter sind nicht bekannt.

#### 14.8 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)

Die gängigen, allgemein bekannten Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden hier nicht beschrieben.

Für das **Schutzgut Mensch** sind der Wohnort und das Wohn- und Arbeitsumfeld von besonderer Bedeutung. Beides hängt mit dem Landschafts- / Ortsbild zusammen, das hier unter diesem Aspekt mit einem mittleren Wert zu beurteilen ist.

Die **Schutzgüter Pflanzen und Tiere** hängen indirekt von dem Maß der Beeinträchtigung bzw. der Naturnähe des Bodens ab. Bestehende Beeinträchtigungen des Bodens korrespondieren mit dem Lebensraumangebot für Tiere und Pflanzen. Die intensive Grünlandnutzung wirkt sich limitierend auf das Lebensraumangebot für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere aus.

Das **Schutzgut Boden** hängt wiederum eng mit dem Schutzgut Wasser zusammen. Flächenversiegelungen unterbinden die Versickerung von Niederschlagswasser und auch das Bodenleben. Bodenverdichtungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wirken sich nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens aus und damit auf das Grundwasserdargebot.

Das **Schutzgut Wasser** ist nur bedingt betroffen. Das Grundwasser (hier als aufgestauten Niederschlagswasser) dient hier nicht der Trinkwassergewinnung (Schutzgut Mensch) und bedarf deshalb keines besonderen, über das übliche Maß hinausgehenden Schutzes.

Das **Schutzgut Luft** hängt eng mit dem Schutzgut Mensch zusammen. Die Luftqualität ist ein entscheidender Faktor für die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes. Die recht gute Luftqualität im Untersuchungsraum wirkt sich also auch auf den Menschen positiv aus.

Zwischen dem **Schutzgut Klima** und den Schutzgütern Boden und Pflanzen bestehen Wechselbeziehungen. Flächenversiegelungen bewirken eine Erwärmung der Luft durch geringe Verdunstung. Pflanzen sorgen durch Transpiration für eine

Abkühlung der Luft. Flächenversiegelungen sorgen aber wiederum dafür, dass sich nur wenige Pflanzen ansiedeln können. Diese Wechselbeziehung tritt hier aber aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Grünlandflächen und des guten Luftaustausches nur wenig in Erscheinung.

Zum **Schutzgut Landschaft** steht das Schutzgut Pflanzen in enger Beziehung. Die vorhandenen Gehölzbestände sorgen für Blickpunkte in der Landschaft.

## 15. STANDORT DES VORHABENS IM SINNE DER ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES (GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL)

Anl. 2 LUVPG § 6 Satz 1 und 2

2. Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

- 2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien);
- 2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien);
- 2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):
  - 2.3.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sowie im Amtsblatt nach § 27 Abs. 2 und 3 des Landesnaturschutzgesetzes bekanntgemachte Gebiete;
  - 2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 16 des Landesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst;
  - 2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst;
  - 2.3.4 Biosphärenreservate nach § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §18 des Landesnaturschutzgesetzes;
  - 2.3.5 Naturerlebnisräume und Naturparke gemäß den § 19 des Landesnaturschutzgesetzes;
  - 2.3.6 gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 25 des Landesnaturschutzgesetzes;
  - 2.3.7 Wasserschutz- und Quellschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes § 4 des Landeswassergesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes;
  - 2.3.8 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind;
  - 2.3.9 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes;
  - 2.3.10 Kulturdenkmale im Sinne des § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, Denkmalsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes, die Umgebung von Kulturdenkmälern oder Denkmalsbereichen oder Grabungsschutzgebiete im Sinne des § 20 des Denkmalschutzgesetzes.

Die bestehenden Nutzungen im Plangeltungsbereich und in dessen Umgebung sind in der Bestandsdarstellung und Bewertung enthalten.

Die **Schutzkriterien** stellen sich wie folgt dar:

Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Es liegt auch nicht in einem Nationalpark, Biosphärenreservat oder Naturerlebnisraum. Ein gesetzlich geschütztes Biotop ist der Knickabschnitt an der nördlichen

Grenze des Plangeltungsbereiches (siehe Kap. 14.2.1 Bestand und Bewertung - Biotoptypen).

Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**. Auch andere Schutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden, und es sind keine Kulturdenkmale bekannt.

## **16. BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH DIE REALISIERUNG DES B-PLANES NR. 27**

### **16.1 Schutzgut Mensch**

Durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 27 wird die gewerbliche Bebauung bis an die Wedeler Chaussee fortgesetzt. Die vorhandene Freifläche wird dann, im Zusammenhang mit der in Planung befindlichen Bebauung im Bereich des B-Planes Nr. 18, zu einer zusammenhängenden Gewerbefläche entwickelt.

Einige Bewohner der Häuser an der Wedeler Chaussee sehen zurzeit auf eine Weidefläche. Nach der Umsetzung des B-Planes Nr. 27 werden dort Gebäude mit Einzelhandelsbetrieben stehen. Das Wohnumfeld wird verändert und die Erholungseignung der Landschaft nachteilig beeinflusst. Das aber auch bisher keine Erholungsnutzung auf der Fläche stattfand, ist diese Auswirkung nicht erheblich nachteilig. Der Veränderung des Wohnumfeldes steht der Vorteil gegenüber, in unmittelbarer Wohnortnähe eine Einkaufsmöglichkeit zu haben. Deshalb wird auch die Auswirkung auf das Wohnumfeld nicht als erheblich nachteilig eingestuft. Die Landschaft ist bereits jetzt durch die umgebende Bebauung beeinflusst.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastung ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärm-schutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befinden sich westlich und nordwestlich des Plangebiets. Für die Schutzbedürftigkeit wird aufgrund der tatsächlichen Nutzungen davon ausgegangen, dass diese einem Mischgebiet vergleichbar ist. Östlich des Plangeltungsbereichs sind Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Südlich des Plangeltungsbereiches ist geplant mit dem Bebauungsplan Nr. 30 ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

#### *b) Gewerbelärm*

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel aus Vorbelastungen und dem vorgesehenen Verbrauchermarkt an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorgaben der TA Lärm tags und nachts an der meisten vorhandenen und geplanten Wohnbebauung eingehalten werden. Lediglich an den vorhandenen Immissionsorten südlich der Zu- und Abfahrt ergeben sich aus den letzten Pkw-Abfahrten nach 22:00 Uhr nachts Überschreitungen. Durch eine ca. 20 m lange und 1,8 m hohe Lärmschutzwand südlich der Zu- und Abfahrt wird auch an diesen Immissionsorten der Immissionsrichtwert nachts eingehalten.

Bei Öffnungszeiten bis 21:30 Uhr (Letzte Abfahrten vor 22:00 Uhr) werden auch ohne Lärmschutzmaßnahmen die jeweiligen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten.

Voruntersuchungen haben ergeben, dass nächtliche Lkw-Anlieferungen (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung in der lautesten Nachtstunde nicht möglich sind.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist der geplante Verbrauchermarkt mit den Anforderungen der TA Lärm grundsätzlich verträglich. Die detaillierte Ausführungsplanung ist im Rahmen der Baugenehmigung ergänzend zu prüfen.

#### *c) Verkehrslärm*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden der Verkehrsuntersuchung entnommen. Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr wurde ein worst-case-Szenario mit der gleichzeitigen Umsetzung der B-Pläne Nr. 27 und Nr. 30 berücksichtigt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Moorrege

---

Grundlage der Rechenregeln der RLS-90. Aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ergeben sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen.

Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bis zu einem Abstand von 26 m zur Straßenmitte der B 431 überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird bis zu einem Abstand von 13 m zur Straßenmitte der B 431 überschritten. In den Nachtstunden werden der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) in einem Abstand von bis zu 36 m zur Straßenmitte der B 431 und der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts in einem Abstand von bis zu 21 m zur Straßenmitte der B 431 überschritten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von gewerblich genutzten Gebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Der Schutz von Büronutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büronutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Die Lärmpegelbereiche werden nach DIN 4109, Ziffer 5.5 ermittelt. Rührt die Geräuschbelastung von mehreren verschiedenartigen Quellen her, so ist grundsätzlich der maßgebliche Außenlärmpegel durch Überlagerung von im vorliegenden Fall Verkehrs- und Gewerbelärm für den Tagesabschnitt zu bilden.

Der maßgebende Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A) (Zuschlag zur Berücksichtigung der Abhängigkeit der Schalldämmung von Fenstern vom Einfallswinkel des Schalls) erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bilden die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall. Für Gewerbelärmbelastungen sind gemäß Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109 die gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte am Tage bzw. im Einzelfall die tatsächlich zu erwartenden Geräuschemissionen als maßgeblicher Außenlärmpegel zu verwenden.

Im Plangeltungsbereich ergibt sich aus dem Straßenverkehrslärm für einen bis zu ca. 25 m breiten Streifen zur Straßenmitte der B 431 Lärmpegelbereich V. Im restlichen Plangeltungsbereich ergibt sich Lärmpegelbereich IV.

### *d) Gesamtlärm*

Insgesamt ist festzustellen, dass an den meistens Immissionsorten die Zunahmen im Prognose-Planfall überall unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen.

Lediglich an zwei Immissionsorten ergeben sich höhere Zunahmen. Diese Zunahmen aus dem Gewerbelärm sind jedoch nicht beurteilungsrelevant, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an einigen der B 431 zugewandten Immissionsorten aus dem



Verkehrslärm bereits im Prognose-Nullfall und weiterhin auch im Prognose-Planfall erreicht. An diesen Immissionsorten liegen die Zunahmen vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall allerdings bei maximal 0,2 dB(A) und somit deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und unterhalb der Erheblichkeitschwelle von 3 dB(A).

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten sind.

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Moorrege, LAIRM Consult GmbH, 28.8.2012

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

### **16.2.1 Auswirkungen auf nicht streng geschützte Arten und Lebensräume**

Die intensiv genutzte Grünlandfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs bot auch bisher wild lebenden Tieren und wildwachsenden Pflanzen kaum Lebensräume. Einzig der Knickabschnitt an der nordöstlichen Plangebietsgrenze weist einen Wert als Lebensraum auf. Auch er ist allerdings durch die direkt angrenzende Nutzung beeinträchtigt. Dieser Knickabschnitt soll erhalten werden. Er wird in eine öffentliche Grünfläche einbezogen. Dadurch verbessert sich die Situation dieses Lebensraumes deutlich. Es kann sich ein ruderaler Stauden- und Kräutersaum bilden. Die Grünfläche soll extensiv gepflegt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (ohne streng geschützte Arten – siehe Kap. 16.2.2) werden als nachteilig eingestuft, weil freie Fläche bebaut werden soll. Sie werden aber aufgrund der gegebenen Bedingungen nicht als erheblich nachteilig eingestuft.

### **16.2.2 Artenschutzfachliche Konfliktanalyse**

Die artenschutzfachliche Konfliktanalyse bezieht sich auf die nachgewiesenen europäischen Vogelarten nach Artikel I der V-RL, sowie auf die nachgewiesenen streng geschützten Fledermausarten. Andere streng geschützte Arten wurden nicht festgestellt, damit entfällt eine artenschutzfachliche Analyse.

Das methodische Vorgehen richtet sich nach dem in Schleswig-Holstein am 25.2.2009 aktualisierten Vermerk "Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung, Neufassung nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007 mit Erläuterungen und Beispielen" (LBV-Schleswig-Holstein 2009).

Die Prüfung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beschränkt sich auf die im nördlichen Knickabschnitt vorkommende Heckenbraunelle. Sie gehört zu der Gilde der ungefährdeten Arten der Gebüsche und sonstigen Gehölzstrukturen.

Der Knickabschnitt, in dem die Heckenbraunelle festgestellt wurde, bleibt erhalten. Direkte Beeinträchtigungen dieser Art sind also auszuschließen. Falls doch Gehölzrodungen erforderlich werden sollten, dürfen sie nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März des Folgejahres (§ 27a LNatSchG) und somit außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Ein zeitlicher Verzug zwischen einem Verlust des Bruthabitates und der Neuschaffung im Rahmen der Eingriffskompensation wird als tolerabel eingestuft, da die Heckenbraunelle in Schleswig-Holstein in einem günstigen Erhaltungszustand ist.

Die nachgewiesenen **Fledermaus**arten gehören zu den nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten. Durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 27 werden keine essenziellen Lebensstätten der 3 nachgewiesenen Fledermausraten betroffen. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Quartiere. Sollten im Knick an der nördlichen Grenze doch Gehölze gefällt werden müssen, ist vorher festzustellen, ob sich dort Fledermausverstecke befinden. Essenzielle Jagdhabitats gehen nicht verloren. Der Knickabschnitt im Norden sollte erhalten bleiben, da er Fledermäusen als Leitlinie dient. Die Rodung einzelner Bäume würde daran nichts ändern. Zugriffsverbote nach § 44 Nr. 1-2 BNatSchG sind insgesamt für die nachgewiesenen Fledermausarten auszuschließen. Auch erhebliche Störungen i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Der vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, untere Forstbehörde, erwähnte Wald, der sich angrenzend an das Plangebiet im Nord-Osten auf dem Flurstück 27/83 befindet, wird nicht beeinträchtigt. Die gesetzlichen Mindestabstände werden eingehalten.

### **16.3 Schutzgüter Boden und Wasser**

Die Errichtung der gewerblichen Gebäude, sowie der Bau der Parkplatzanlage und der privaten Zufahrten sind mit Flächenversiegelungen verbunden. Diese bewirken, dass partiell kein Bodenleben mehr stattfindet und Niederschlagswasser dort nicht versickern kann. Das ist mit nachteiligen Auswirkungen auf den Boden verbunden. Bei einer GRZ von 0,6 und einer Überschreitungsmöglichkeit für Parkplätze und andere Nebenanlage bis 0,8 werden umfangreiche Flächenversiegelungen stattfinden.

Die anstehenden Bodenarten kommen in Schleswig-Holstein häufig vor. Sie haben weder für den Menschen noch für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen eine besondere Bedeutung – letzteres in erster Linie auf der vorhandenen Nutzung. Deshalb werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nachteilig, aber nicht erheblich nachteilig eingestuft. Sie sind ausgleichbar.

Die zu erwartende, umfangreiche Flächenversiegelung bewirkt außerdem eine verringerte Versickerung von Niederschlagswasser, und damit eine geringere Grund-

wasserneubildungsrate. Im Plangebiet handelt es sich aber nicht um einen flächenhaft verbreiteten Grundwasserleiter, sondern um Niederschlagswasser, das sich auf einer schwer durchlässigen Schicht im Boden aufstaut. Da dieser Grundwasser-(Stauwasser-)stand relativ hoch ist, ist die Versickerung von Niederschlagswasser nach der Bebauung nur eingeschränkt möglich. Das Oberflächenwasser soll einem Regenwasserrückhaltesystem zugeleitet werden, dessen Vorklärstufe in der südöstlichen Ecke des Plangeltungsbereiches innerhalb der öffentlichen Grünfläche angeordnet werden soll. Das Niederschlagswasser wird dadurch in ein offenes, naturnah gestaltetes System eingeleitet. Dadurch werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes deutlich minimiert.

Die untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass keine Informationen über schädliche Bodenveränderung, Altstandorte oder Altablagerungen im Plangeltungsbereich vorliegen.

#### **16.4 Schutzgüter Luft und Klima**

Durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr mit den Bezugspunkten Einzelhandels-einrichtungen und gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18, einschließlich Lieferverkehr, sowie durch die Heizungs- und Lüftungsanlagen der Gebäude, werden sich Auswirkungen auf das Schutzgut Luft ergeben. Die jetzt vorhandene Luftqualität im besiedelten Bereich der Gemeinde Moorrege zeigt jedoch, dass diese Auswirkungen nicht erheblich nachteilig sein werden. Diese Beurteilung erfolgt auch vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung. Die wurde zwar als nicht gesundheitsschädlich für die vor Ort lebenden Menschen eingestuft, ist aber dennoch vorhanden. Der verhältnismäßig geringe Grad der zusätzlichen Beeinträchtigungen, die Nähe zur freien Landschaft und der gute Luftaustausch mit der Umgebung sorgen weiterhin für recht gute Luftqualität.

Das Lokalklima wird durch die zu erwartenden Flächenversiegelungen beeinträchtigt. Über versiegelten Bereichen erwärmt sich die Luft schneller als über unversiegeltem Boden. Die unversiegelten Flächen im Plangebiet und in dessen direkter Umgebung bewirken, dass diese Auswirkungen nicht erheblich nachteilig sein werden. Die unversiegelten Flächen wirken auf das Lokalklima ausgleichend.

#### **16.5 Schutzgut Landschaft**

Der Plangeltungsbereich wird nach der Umsetzung des B-Planes Nr. 27 nicht mehr Teil der freien Landschaft sein. Diese freie Landschaft ist allerdings bereits von vorhandener und in Planung befindlicher Bebauung nahezu eingeschlossen. Es fehlt also bereits der Bezug zur außerörtlichen freien Landschaft. Die Fläche ist außerdem durch die nahen überörtlichen Straßen B 431 und L 106 beeinflusst. Das Landschaftsbild ist hier also schon größtenteils ein Ortsbild.

Der Vorgabe des Landschaftsplanes, die Freifläche durch lineare Grünzüge zu strukturieren, wird im B-Plan Nr. 27 durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche an der nördlichen Grenze entsprochen.

Das bestehende Landschaftsbild-/Ortsbild wurde mit mittlerer Wertigkeit eingestuft. Die Bewertung ist nach der im B-Plan 27 zulässigen Bebauung auf gering zu setzen. Da aber auch Einzelhandelsgebäude zum Ortsbild gehören, wird die Auswirkung auf das Landschafts-/Ortsbild als nachteilig, aber nicht als erheblich nachteilig eingestuft.

### **16.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Da keine schützenswerten Kulturgüter im Plangeltungsbereich oder in seiner direkten Umgebung bekannt sind, können auch keine Auswirkungen darauf prognostiziert werden.

Die in der Umgebung vorhandenen Sachgüter – Gebäude und Straßen – werden nicht beeinträchtigt.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein hat in seiner Stellungnahme vom 25.5.2012 um die Aufnahme des folgenden Hinweises gebeten:

"Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gern. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten."

### **16.7 Wechselwirkungen**

Auswirkungen auf die Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nur in geringem Maß erkennbar. Die Wechselwirkung zwischen Boden und Grundwasser wurde bereits beschrieben. Die beschriebene Art der Straßen- und Grundstückentwässerung bewirkt, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen entstehen. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Wechselbeziehung zwischen den Schutzgütern Mensch und Wasser sind nicht erkennbar. Mit der Beeinträchtigung eines Grundwasserleiters, der der Trinkwassergewinnung dient, ist nicht zu rechnen.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

## **16.8 Merkmale der möglichen Auswirkungen im Sinne der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles (großflächiger Einzelhandel)**

Anl. 2 LUVPG § 6 Satz 1 und 2

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen der Vorhaben sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

### **16.8.1 Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)**

Die festgestellten Auswirkungen beschränken sich auf den Plangeltungsbereich. Der zu- und abfahrende Verkehr, der sich außerhalb des Plangebietes befindet, wurde in dem Verkehrsgutachten in einem Umfang prognostiziert, der ebenfalls keine erheblich nachteiligen Auswirkungen annehmen lässt. Grundlage für diese Beurteilung ist der Bau einer Linksabbiegespur im Verlauf der B 431, und entsprechender Aufstellbereiche in der Grundstücksausfahrt. Es ist dadurch nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung außerhalb des Plangebietes zu rechnen.

### **16.8.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Moorrege liegt nicht in der Nähe einer Landesgrenze, so dass grenzüberschreitende Auswirkungen ausgeschlossen sind.

### **16.8.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

Es wurden nur nachteilige, aber nicht erheblich nachteilige Auswirkungen festgestellt, die – in Bezug auf den Naturhaushalt – ausgleichbar sind. Da sich die Auswirkungen auf den Plangeltungsbereich beschränken, sind sie nicht als komplex zu bezeichnen.

### **16.8.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen**

Die prognostizierten Auswirkungen werden bei Umsetzung des B-Planes Nr. 27 eintreten, sind also wahrscheinlich.

### **16.8.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Die Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden, sowie der Bau von Verkehrsflächen wird im Regelfall als dauerhafte Auswirkung auf die Umwelt eingestuft. Die Lebensdauer von Gebäuden liegt, je nach Bauweise, zwischen 50

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27  
der Gemeinde Moorrege

---

und 100 Jahren. Die Lebensdauer von Straßen liegt, die übliche Pflege und Instandhaltung angenommen, weit darüber.

Die Auswirkungen werden durch die Errichtung der Gebäude und den Bau der Verkehrswege und -flächen entstehen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf den Boden bleiben dauerhaft bestehen.

Grundsätzlich sind die Auswirkungen reversibel, sowohl Gebäude als auch Verkehrswege können zurückgebaut werden.

### 16.8.6 Zusammenfassung der möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	positive Auswirkungen	erheblich nachteilige Auswirkungen
Mensch	--	--
Fauna und Flora	--	--
Boden	--	--
Wasser	--	--
Luft und Klima	--	--
Landschaft	--	--
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	--	--

Erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens sind nicht ersichtlich.

## 17. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

### 17.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es gibt keine Hinweise darauf, dass ohne die Umsetzung des B-Planes Nr. 27 die derzeitige Nutzung des Gebietes geändert werden würde. Sie würde also fortgeführt werden. Der geringe Wert der Flächen, die für eine Bebauung in Anspruch genommen werden, würde bestehen bleiben.

### 17.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 27 schafft die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zugeordneten Parkplätzen. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen auf die UVP-Schutzgüter hat ergeben, dass voraussichtlich nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist. Der Bau der Einzelhandelsgebäude, Parkplätze und Zufahrten ist mit Bodenversiegelungen verbunden, mit den oben beschriebenen Auswirkungen. Es wird eine

öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen ihren Lebensraum finden werden. Dennoch führt die Bebauung zu einer Reduzierung der zur Verfügung stehenden Fläche. Es sind aber keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

## **18. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

Der Knickabschnitt an der nordöstlichen Plangebietsgrenze bleibt erhalten. Dies wirkt sich sowohl hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, als auch für das Landschaftsbild eingriffsminimierend aus. Gehölzrodungen (südlicher Gehölzstreifen), die nicht vermeidbar sind, und das Auf-den-Stock-setzen von Gehölzen dürfen in der Zeit zwischen 15. März und 30. September nicht durchgeführt werden (§ 27a LNatSchG).

Der Bau von Kellerdrainagen ist ausgeschlossen, um dauerhafte Grundwasserabsenkungen zu verhindern. Der Bau von Kellergeschossen ist nur mit grundwasserschützenden Maßnahmen zulässig, also z.B. bei Verwendung der sog. Weißen Wanne. Dadurch werden Auswirkungen auf das Grundwasser minimiert.

## **19. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN (EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG)**

### **19.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Die Bilanzierung erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998. Danach sind alle Flächen des Plangeltungsbereiches als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen (mit Ausnahme des nach § 21 LNatSchG geschützten Knicks).

#### **Schutzgut Wasser:**

Das Niederschlagswasser wird über Rohrleitungen einem neu zu bauenden, B-Plan-übergreifenden Regenwasserrückhaltesystem zugeführt. Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Vorklärstufe für die Einleitung von Oberflächenwasser, das von gewerblich genutzten Flächen abfließt. Durch die naturnahe Gestaltung dieses Regenwasserrückhaltebeckens ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

**Schutzgut Boden:** Maßgeblich für die Bewertung der Ausgleichserfordernisses ist zunächst die Einstufung des Plangeltungsbereiches als Fläche mit allgemeiner oder besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Es liegen naturraumtypische Bodenverhältnisse vor. Der langfristig mittlere Grundwasserflurabstand liegt im Plangeltungsbereich unter 1 m. Da es sich aber um Grundwasser handelt, das auf der Orterde- / Ortsteinschicht aufstaut, ist auch dies als naturraumtypisch und nicht als

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27  
der Gemeinde Moorrege

---

besonderes Merkmal einzustufen. Seltene Bodenverhältnisse, die eine Einstufung als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz erfordern würden, liegen hier nicht vor. Auch die übrigen Voraussetzungen für eine Einstufung als Flächen mit besonderer Bedeutung sind nicht gegeben. Der Plangeltungsbereich wird deshalb insgesamt als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz eingestuft. Der Mindestausgleich beträgt 1 : 0,5. Gründe, darüber hinauszugehen, liegen hier nicht vor.

Maßgeblich für die Bemessung des Ausgleichs ist die höchstmögliche Flächenversiegelung nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 273. Dieses Maß richtet sich nach der festgesetzten GRZ und deren Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen:

**Sondergebiet mit Einzelhandelseinrichtungen und Parkplatz**

Fläche	8.569 m <sup>2</sup>	
GRZ 0,60	5.142 m <sup>2</sup>	
Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen 50 %, bis max. 0,8	1.713 m <sup>2</sup>	
Höchstzulässige Flächenversiegelung für Einzelhandelsgebäude und Parkplatz		6.855 m <sup>2</sup>

**Verkehrsflächen**

Erschließung Einzelhandelsgelände und Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 3.673 m<sup>2</sup>

Summe der höchstens zu erwartenden Flächenversiegelung 10.528 m<sup>2</sup>

**Ausgleichserfordernis 1 : 0,5** **5.264 m<sup>2</sup>**

Ausgleich im B-Plangebiet – öffentliche Grünzone 1.026 m<sup>2</sup>

Ausgleich außerhalb des Plangebietes 4.238 m<sup>2</sup>

Die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes wird als Ausgleichsfläche angerechnet, weil sie extensiv gepflegt werden soll. Die öffentliche Grünfläche im Südosten des Gebietes dient es Oberflächenentwässerung ist deshalb nicht als Ausgleichsfläche anrechenbar.

Der erforderliche Ausgleich soll in der Form einer Ausgleichszahlung geleistet werden. Im Kreis Pinneberg werden € 3,-- / m<sup>2</sup> berechnet. Das ergibt eine Ausgleichszahlung in Höhe von € 12.714,--. Alternativ könnte der Ausgleich über das Ökokonto des Kreises Pinneberg geleistet werden.



**Schutzgut Landschaft – Landschaftsbild:**

Die Auswirkungen der Umsetzung des B-Planes Nr. 27 auf das Landschaftsbild wurden als nicht erheblich nachteilig eingestuft. Wesentlicher Faktor bei dieser Bewertung war der weitgehende Erhalt des Knicks an der nordöstlichen Grundstücksgrenze und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes. Dies trägt zur Einbindung des Plangeltungsbereiches in die Umgebung bei. Darüber hinaus besteht kein Ausgleichserfordernis.

**Artenschutz:**

Es ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG sind nicht erforderlich.

**19.2 Pflanzenauswahlliste**

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche werden folgende Arten zur Auswahl vorgeschlagen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Zur Steigerung der Attraktivität des vorhandenen Knicks für die Haselmaus sollten in einigen Teilbereichen verstärkt Hasel- und Brombeersträucher in Gruppen gepflanzt werden.

## **20. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Einzelhandelseinrichtungen waren zunächst an der Pinneberger Chaussee (L 106) vorgesehen. Da sich dafür kein Investor und Betreiber fand, wurde das Vorhaben vor einigen Jahren aufgegeben. In einem Bebauungsplan wurde es nicht umgesetzt. Für die jetzt vorgesehene Fläche an der Wedeler Chaussee (B 431) gibt es Interessenten. Sie wurde also als Alternative für die Fläche an der L 106 ausgewählt.

## **21. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG**

Die Untersuchungen zu den einzelnen Schutzgütern wurden bei den jeweiligen Ausführungen beschrieben. Die Planzeichnung wurde mit AutoCad Civil 2012/2013 erstellt, die Begründung mit Microsoft Word 2007. Betriebssystem ist Windows 7.

## **22. HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE**

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten, weitere Kenntnislücken sind nicht offenkundig geworden.

Die Beurteilung des künftigen Verkehrsaufkommens und der Leistungsfähigkeit von Verkehrsknotenpunkten, sowie die Einstufung bestehender und künftiger Schallemissionen und –immissionen beruht auf Berechnungen und Einschätzungen. Diese basieren aber auf allgemein anerkannten Grundlagen und Berechnungsmethoden. Fehlende Kenntnisse sind dabei nicht zu unterstellen.

*Abschließend lässt sich festhalten, dass sich im Rahmen der Bearbeitung gezeigt hat, dass die gewonnenen Erkenntnisse in sich konsistent sind und eine vertiefende Bearbeitung von Problemkreisen nicht erforderlich geworden ist.*

## **23. BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Die Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen hat ergeben, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Pflege der öffentlichen Grünfläche obliegt der Gemeinde Moorrege.

#### **24. ERGEBNIS DER ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES NACH § 6 LUVPG, NR. 10.2 DER ANLAGE 1 ZUM LUVPG – BAU EINES GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDELSBETRIEBES**

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen hat ergeben, dass nach dem Stand der im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 27 durchgeführten Untersuchungen nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die UVP-Schutzgüter zu rechnen ist. Eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher entbehrlich.

#### **25. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN - § 2A ABS. 3 BAUGB**

Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 27 die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers die Nahversorgung ihrer Bevölkerung zu sichern. Es ist ein Verbrauchermarkt mit ergänzendem Angebot (z.B. Bäckerei, freie Berufe wie Apotheke) zulässig. Ferner sollen in dem Sondergebiet die für die Nutzung erforderlichen PKW-Stellplätze gebaut werden können. Die Zufahrt von der Wedeler Chaussee aus erfolgt auf einer privaten Verkehrsfläche. Darüber wird außerdem der westliche Teil des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 verkehrsmäßig erschlossen.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollversorgers wird auf 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt. Dafür wird eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt. Diese bietet gegenüber der absoluten Zahl den Vorteil, dass auch bei einer Grundstücksteilung jeder Eigentümer seinem Anteil entsprechend die Vorgaben des B-Planes nutzen kann. Dies entspricht dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 3.4.2008.

Zu dem B-Plan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Vorgaben als Festsetzungen aufgenommen wurden. Es besteht die Möglichkeit, davon abzuweichen, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Die Vorgaben, die sich aus der Verkehrsuntersuchung ergeben, werden zum Teil innerhalb der privaten Verkehrsfläche umgesetzt, zum Teil durch Anpassungsmaßnahmen im Bereich der B 431, die parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einem Genehmigungsverfahren beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein unterliegen.

An der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In dieser Fläche steht ein Knickabschnitt, der als erhaltenswert eingestuft wurde. Dessen Bestand wird dadurch gesichert.

Die Gestaltungssatzung regelt die Form und Größe der Werbeanlagen. Darüber hinaus ist die Firsthöhe auf 12,50 m begrenzt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27  
der Gemeinde Moorrege

---

Die Umweltprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Umsetzung des B-Planes Nr. 27 auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter nachteilige, aber nicht erheblich nachteilige Auswirkungen haben wird. Die vorgeschlagenen Maßnahmen der Vermeidung und Minderung von Auswirkungen wurden in die Betrachtung einbezogen. Naturschutzrechtlich sind die zu erwartenden Auswirkungen ausgleichbar. Ausgleich ist zu leisten für die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straße und Parkplätzen.

Zum Schutz des Grundwassers dürfen bestimmte Materialien nicht verwendet werden. Der Bau von Kellergeschossen ist nur mit grundwasserschützenden Maßnahmen zulässig. Kellerdrainagen dürfen nicht gebaut werden, um eine dauerhafte Grundwasserabsenkung zu verhindern.

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

Gemeinde ....., den

**Der Bürgermeister**