

Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

Gemeinde Moorrege - Bebauungsplan Nr. 30 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung - Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen -	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange – ohne Anregungen und Bedenken	
Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Stellungnahme vom 29.10.2012 azv Südholstein, Stellungnahme vom 30.10.2012 Telefónica Germany GmbH & Co. KG (ehemals Hansenet), Stellungnahme vom 31.10.2012 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 13.11.2012 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, untere Forstbehörde, Stellungnahme vom 20.11.2012 Handwerkskammer Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 22.11.2012 Ericsson GmbH, Stellungnahme vom 26.11.2012 Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, untere Wasserbehörde und gesundheitlicher Umweltschutz, Stellungnahme vom 4.12.2012	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange – mit Anregungen und Bedenken	
Schleswig-Holstein Netz AG, Stellungnahme vom 25.10.2012: gegen die 21 .Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Gemeinde Moorrege besteht aus Sicht der Schleswig-Holstein Netz AG keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass bei der Planung und Erschließung Standorte für Trafostationen mit berücksichtigt werden. Ebenso hat unsere Stellungnahme vom 05.06.2012 weiterhin ihre Gültigkeit. Vorsorglich möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass sich in den Gehwegen / Straßen in Betrieb befindliche Versorgungsleitungen vorhanden sind. Dieses bedarf vor Baubeginn eine Anforderung der aktuellen Bestandsplänen sowie 'einer örtlichen Einweisung.	Standorte für Trafostationen müssen nicht berücksichtigt werden. Die Versorgungsträger sind bereits über die Planungen informiert und stehen im Kontakt mit dem Ingenieurbüro, das mit der Erschließungsplanung beauftragt ist. Die weiteren Anmerkungen sind für die Erschließungsplanung von Bedeutung und liegen dem damit beauftragten Büro bereits vor. Änderungen im B-Plan Nr. 30 ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.
Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Stellungnahme vom 5.11.2012: An dem Planungsgebiet verläuft der Verbandsgraben Nr. 87. Es ist darauf zu achten, dass ein 5 m breiter Räumstreifen ohne Bepflanzung und ohne Bebauung eingehalten wird. Das gesamte Gebiet ist an die Regenrückhaltung anzuschließen, wobei die in den Verbandsgraben einzuleitenden Wassermassen die Menge eines landwirtschaftlichen Abflusses nicht übersteigen dürfen. Sollten diese Ausführungen keine Berücksichtigung finden, sehen wir uns gezwungen, den Verbandsgraben aus unserem Anlagenverzeichnis herauszunehmen und an die Stadt bzw. Gemeinde zurückzugeben.	Der Räumstreifen für den Verbandsgraben Nr. 87 befindet sich nach Auskunft des Büros IBB (Erschließungs- und Entwässerungsplanung) auf der östlichen Seite Grabens. Dieser Räumstreifen bleibt unverändert bestehen. Die Entwässerungsplanung hat das Büro IBB mit der Wasserbehörde des Kreises Pinneberg abgestimmt, sie wurde dort akzeptiert. Damit sollten die Vorgaben des Wasserverbandes erfüllt sein.
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 12.11.2012: Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken. Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu	Der Hinweis des Archäologischen Landesamtes wird in die Begründung aufgenommen.

benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in er Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	
SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH, Stellungnahme vom 13.11.2012: Vielen Dank für die Zusendung o.g. Planunterlagen. Leider treffen diese keinerlei Aussagen zur ÖPNV-Erschließung, obwohl diese Bestandteil der Verkehrlichen Gesamterschließung ist und der Vollständigkeit halber beleuchtet werden sollte. Auch aufgrund der Bedeutung des ÖPNV bei nachfragerrelevanten Neuausweisungen (W, M, G, SO) schlagen wir somit folgende Ergänzung vor: ÖPNV-Erschließung Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) zur nächstgelegenen Bushaltestelle "Moorrege, Grothar", welche von den Buslinien 6663 und 6669 bedient wird, und Moorrege, "Paralleistraße" (bedient durch die Linien 489, 589 und 6665). Damit liegt das Plangebiet innerhalb der nach dem 3. Regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Pinneberg anzusetzenden Haltestelleneinzugsbereiche von 600 m (r) für Busverkehr und verfügt somit über eine ausreichende ÖPNV-Versorgung.	Der Hinweis der SVG wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.
Industrie- und Handelskammer Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 22.11.2012: Wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die Übersendung der Planungsunterlagen. Wir haben diese geprüft und können Ihnen mitteilen, dass wir gegen die Bereitstellung von Bauland für ein Wohngebiet keine Bedenken haben. Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen im Wohngebiet (vgl. 21. Änderung des F-Plans, S. 3) weisen wir darauf hin, dass bereits bei der Festsetzung gewerblicher Nutzungen darauf zu achten ist, dass potenzielle Konflikte zwischen Wohn- und Nicht-Wohnbereichen vermieden werden.	Auf Seite 3 der Begründung zur 21. Änderung des Flächen-nutzungsplanes ist in Kapitel 4.1 ausgeführt: "Gewerbe soll nur soweit zugelassen werden, wie es die Entwicklung des Wohn-gebietes nicht beeinträchtigt." Diese Aussage basiert auf § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO, wo Gewerbebetriebe aufgeführt sind, die im Wohngebiet zulässig sind bzw. dann zugelassen werden können, wenn sie das Wohnen nicht stören. Es wird also keine gewerbliche Nutzung festgesetzt, sie ergibt aus der allgemeinen Zulässigkeit nach BauNVO. Auswirkungen auf die Festsetzungen des B-Planes ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 21.11.2012: Gegen die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Moorrege bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: VII 414-553.71/2-56-036 vom 11.6.2012 vollinhaltlich berücksichtigt wird. Ergänzend ist der nachstehende Punkt zu berücksichtigen: Die Leistungsfähigkeit der Bundesstraße 431 (B 431) ist gem. "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen)" (HBS 2001) nachzuweisen. Ich bitte die entsprechenden Unterlagen dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe zwecks Einsicht und Prüfung zeitnah vorzulegen. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs. <i>Nachrichtlich der Inhalt der Stellungnahme aus der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:</i> Ministerium für Wissenschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 11.6.2012: Gegen die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Moorrege bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine von der Gemeindestraße „Grothar“ ausgehenden Planstraße erschlossen werden. Die Gemeindestraße „Grothar“ mündet im weiteren Verlauf in die Bundesstraße 431 (B 431). - Die sich daraus ergebenden verkehrlichen Auswirkungen auf die B 431 sind durch entsprechende verkehrstechnische Untersuchungen nachzuweisen. Diesbezüglich ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe Kontakt aufzunehmen. 2. Sollten bauliche Veränderungen an der B 431 erforderlich werden, sind	Das Büro IBB Ingenieurbüro für Bautechnik GbR ist mit der Planung der Linksabbiegespur in der B 431 und der verkehrlichen Anbindung des Marktgeländes beauftragt. Nach Rücksprache mit dem dort zuständigen Bearbeiter wurden die vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, auch in der Stellungnahme vom 11.6.2012 (damals von Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr Schleswig-Holstein), aufgeführten Forderungen in der Planung umgesetzt und diese in mehreren Gesprächen mit dem LBV-SH abgestimmt. Der LBV-SH hat die Genehmigung der Ausbauplanung in Aussicht gestellt, sobald der inhaltlich besprochene Antrag vorliegt. Das wird in Kürze der Fall sein. Es wurde eine Verkehrsuntersuchung für die Ansiedlung eines Wohngebiets an der Straße Grothar (B-Plan Nr. 30) in Moorrege durch das Büro Gertz Gutsche Rümenapp durchgeführt. Die darin enthaltenen, auf aktuellen Verkehrszählungen basierenden, Verkehrsprognosen wurde nach "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen)" (HBS 2001) berechnet und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Grothar 7 B 431 nachgewiesen. Änderungen im B-Plan Nr. 30 ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.
---	---

diese Arbeiten mit dem LBV-SH, Niederlassung Itzehoe abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen. 3. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 431 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der Bundesstraße nicht gefordert werden. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrslichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.	
Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Stellungnahme vom 22.11.2012: Zu dem o. a. B-Plan werden von hier im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg SG 1.3 folgende Anregungen bzw. Bedenken erhoben: Laut Begründung zum B-Plan soll die Planstraße A als gemischte Verkehrsfläche geplant werden. Damit soll sie gleichzeitig als Spielstraße und Kommunikationsbereich dienen. Ich mache darauf aufmerksam, dass dies nicht eine Ausweisung der Planstraße als Verkehrsberuhigter Bereich mit Zeichen 325 StVO impliziert. Aufgrund der Länge der Planstraße wird eine verkehrsrechtliche Ausweisung mit Zeichen 325 StVO wohl nicht vorgenommen. Vielmehr wird es sich um eine Tempo-30-Zone handeln, auch dies ist mit einer Mischverkehrsfläche möglich. Für die Anbindung der Planstraße an die Straße Grothar fehlt die Einzeichnung eines Sichtdreiecks. Ob eine Abstufung der Straße Grothar in eine Tempo-30-Zone möglich ist, wäre erst noch zu prüfen bzw. die Gemeinde müsste hierfür ein Konzept vorlegen, wo denn die Vorbehaltstraßen liegen. Zzt. hat die Straße Grothar eine Erschließungsfunktion und laut Verkehrsgutachten liegt der Durchgangverkehrsanteil im Bereich der Einmündung zur Wedeler Chaussee bei 66% und an der Einmündung zur Pinneberger Chaussee sogar bei 70 %. Damit liegt hier ein hoher Anteil an Durchgangsverkehr vor und	In der Begründung wurde die Absicht dargestellt, die Planstraße als gemischte Verkehrsfläche auszubauen. Der B-Plan kann keine verkehrsregelnden Maßnahmen festschreiben. Daher muss dieser Punkt im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt werden. Das Sichtdreieck für die Anbindung der Planstraße an die Straße Grothar ist in der Planzeichnung dargestellt. Auch die Herabstufung der Straße Grothar in eine Tempo-30-Zone ist eine verkehrsregelnde Maßnahme, die im B-Plan nicht festgesetzt werden kann. Nach der VwV-StVO zu §45 zu Abs. 1 bis 1e XI. Abs. 6 ist die Anordnung von Tempo 30-Zonen auf Antrag der Gemeinde vorzunehmen, wenn die Voraussetzungen und Merkmale der StVO und der VwV-StVO vorliegen oder mit der Anordnung geschaffen werden können. Dieses ist aus Sicht der Gemeinde der Fall und die Gemeinde wird bei der Straßenverkehrsbehörde einen entsprechenden Antrag stellen.

sonit ist wohl eine Ausweisung als Tempo-30-Zone ausgeschlossen. Ein Nachweis für die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Grothar / B 431 ist nicht erbracht worden. Dieser soll möglichst noch nachgeholt werden. Detailplanungen sind mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit und der Polizei frühzeitig vor Baubeginn abzustimmen.	Änderungen im B-Plan Nr. 30 ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.
Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Stellungnahme vom 4.12.2012: <u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Altablagerungen oder Altlasten aus früheren gewerblichen Nutzungen sind für die Fläche des B-Plans 30 der Gemeinde Moorrege derzeit nicht bekannt. Die Stellungnahme der Bodenschutzbehörde vom 15.06.2012 wurde in die Begründung aufgenommen, weitere Anmerkungen bestehen nicht. <u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Die errechnete externe Ausgleichsfläche beträgt 8.815 m², das entspricht einer Ausgleichszahlung 26.445, €. Die Ausgleichszahlung ist auf das Kompensationskonto der UNB zu überweisen. Die alternativ vorgesehene Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Moorrege ist nicht möglich, da es bereits ausgebucht ist.	Zu dieser Stellungnahme besteht kein Abwägungserfordernis. Das Ökokonto der Gemeinde wird derzeit wieder aufgefüllt. Es ist deshalb vorgesehen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, den Ausgleich über das Ökokonto vorzunehmen.
Naturschutzverbände Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein – AG 29, Stellungnahme vom 22.11.2012: Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, zu dem die in der AG 29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände wie folgt Stellungnahme nehmen: Das Vorhaben wird aufgrund der Flächenverluste an Grünland kritisch beurteilt. Mit der im Zusammenhang 19. F-Plan-Änderung werden 5,3 ha überplant. Dies entspricht nicht einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB.	Die biologischen Erhebungen haben ergeben, dass die vorhandenen Grünlandflächen einen nur geringen Wert für den Naturhaushalt haben. Ihr Verlust ist dadurch nur mit geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beinhaltet einerseits die sparsame Ausweisung von Baugebieten. Die Notwendigkeit einer solchen Ausweisung ist hier gegeben, so dass dieser Aspekt berücksichtigt ist. Andererseits beinhaltet der

Durch den hohen Grundwasserstand wird der Wasserhaushalt des Gesamtgebietes verändert, was weitreichende Auswirkungen auf den Pflanzenbestand haben kann. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse zu vermeiden, muss die Baumreihe am südlichen Rand zu erhalten bleiben. Diese wird als Leitlinie benutzt und ist damit als Lebensstätte einzustufen. Gehölze als Lebensraum für Brutvögel sollten ebenfalls erhalten bleiben. Der erforderliche Ausgleich für ca. 9.000 m² in Form einer Ausgleichszahlung wird abgelehnt. Die AG-29 setzt sich ausdrücklich für den Ausgleich über das Ökokonto ein. Dies gilt umso mehr, als im Kapitel 9.2 der F-Planänderung konstatiert wird, dass die wegfallenden Lebensräume ersetzbar sind, und dementsprechend auch ersetzt werden müssen. Angesichts der momentanen Grünlandverluste durch die Intensivierung der Landwirtschaft ist weiterer Verlust von Grünland allein aus Klimaschutzgründen zu vermeiden. Die behauptete Minderwertigkeit von Grünland (Zitat: Lebensraum für nicht viele wildwachsende Pflanzen und wilde Tiere) kann nicht nachvollzogen werden. Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Gemeinde Moorrege dankbar.	Grundsatz aber auch den verantwortungsvollen Umgang mit bebaubarer Fläche. Das findet sich hier in den Festsetzungen des B-Planes – z.B. GFZ, Geschossigkeit – wieder. Dem hohen Grundwasserstand wird durch festgesetzte grundwasserschützende Maßnahmen Rechnung getragen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sollen dadurch vermieden werden. Die Baumreihe am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches bleibt weitgehend erhalten. Der erforderliche Ausgleich soll vorzugsweise über das Ökokonto der Gemeinde geleistet werden. Änderungen im B-Plan Nr. 30 ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.
NABU Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 26.11.2012 Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Zu dem o.a. Vorhaben gibt der NABU – nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter – die folgende Stellungnahme ab. Gegen das Planungskonzept, eine als Intensivgrünland ausgewiesene Fläche als Wohngebiet (Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern) im Rahmen einer Nachverdichtung des Innenbereiches auszuweisen, bestehen seitens des NABU keine wesentlichen Einwände.	

Es sind geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die aktuelle Grünlandnutzung wirkt sich limitierend auf das Lebensraumangebot für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere aus. Die in geringem Maße bestehenden Gehölzbestände im Plangeltungsbereich und an dessen Rand sollten weitgehend erhalten bleiben. Innerhalb des Wohngebietes werden nach der Bebauung und der Anlage von Hausgärten viele Arten wieder einen Lebensraum finden. Es wurden im Untersuchungsgebiet auch keine Quartiere der 3 nachgewiesenen streng geschützten Fledermausarten festgestellt. Die Baumreihe am südlichen Rand des Planungsgebietes, entlang der Straße "Grothar", die weitgehend erhalten bleiben soll, dient den Fledermäusen als Leitlinie. Sollte im Planungsgebiet doch der eine oder andere Baum gefällt werden müssen, ist vorher auf alle Fälle festzustellen, ob sich darin Fledermausverstecke befinden. Sicherzustellen ist auch die Durchführung der eventuell notwendigen Rodungen oder das Auf-den-Stock-setzen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Gehölzfreibrüter gem. § 27a LNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 15. März. Wir empfehlen die Hausdächer in Neigung und Ausrichtung so zu bauen, dass eine Sonnenenergie-Nutzung möglich ist. Beim Bau der Stellplätze sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Energiesparende und ressourcenschonende Bauweise wird dringend empfohlen.	Der Inhalt der Stellungnahme ist weitgehend bereits berücksichtigt worden. Die Festsetzung, Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, wird nicht aufgenommen. Es werde einzelne Stellplätze gebaut, keine zusammenhängende Stellplatzanlage. Das Niederschlagswasser kann also seitlich versickern. Änderungen im B-Plan Nr. 30 ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.
---	--

Nachbarkommunen	
Gemeinde Heidgraben, Stellungnahme vom 31.10.2012	
Seitens der Gemeinde Heidgraben werden Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen. Belange der Gemeinde Heidgraben werden durch diese Bauleitplanung nicht berührt.	Zu dieser Stellungnahme besteht kein Abwägungserfordernis.
Stadt Tornesch, Stellungnahme vom 22.11.2012	
Zu den o.g. Planungen hat die Stadt Tornesch keine Anregungen und Bedenken vorzutragen.	Zu dieser Stellungnahme besteht kein Abwägungserfordernis.
Stadt Uetersen, Stellungnahme vom 23.11.2012: <i>Anmerkung: Die Stadt Uetersen hatte um Fristverlängerung bis zum 23.11.2012 gebeten, dem wurde stattgegeben. Die Stellungnahme ist daher fristgerecht eingegangen.</i> Stellungnahme: Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Uetersen hat die o.g. Angelegenheit in seiner Sitzung am 22.11.2012 beraten und folgenden Beschluss gefasst, der gleichzeitig die Stellungnahme der Stadt Uetersen darstellt: Beschluss: "Die Stadt Uetersen sieht die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Moorrege in diesem Bereich mit mindestens 80 neuen Wohneinheiten weiterhin kritisch, weil die Auswirkungen auf die Infrastruktur der Region gesehen werden. Es wird angeregt in den Dialog über das Thema des gemeinsamen Flächennutzungsplanes in ein regionales Stadt-Umland-Konzept einzutreten."	Moorrege liegt auf der Siedlungssachse Hamburg – Elmshorn. Hier soll die Siedlungsentwicklung vorrangig erfolgen (Tz. 2.4.1, Abs. 1Z LEP). Den Rahmen für die Siedlungsentwicklung außerhalb der zentralen Orte sollen die auf der Grundlage des LEP zu entwickelnden Regionalpläne festlegen. Bis das geschehen ist, können in Gemeinden in den Ordnungsräumen, die keine Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung sind, im Zeitraum 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang bis zu 15 % gebaut werden (Tz. 2.5.2 Abs. 4Z LEP). Am 31.12.2011 gab es in Moorrege ca. 1.800 Wohnungen. In den vergangenen 3 Jahren wurden keine Wohngebiete entwickelt, so dass dieser Wohnungsbestand für den 31.12.2009 zugrundegelegt werden kann. Die Gemeinde Moorrege hat auf dieser Grundlage ein Entwicklungspotential von 270 Wohnungen bis zum Jahr 2025. Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 30 werden ca. 80 Wohnungen entstehen. Damit ist das Kontingent der Gemeinde Moorrege bis zum Jahr 2025 noch lange nicht ausgeschöpft. Die Größe der Entwicklungsfläche ist deshalb nicht kritisch zu sehen. Änderungen im B-Plan Nr. 30 ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.

Öffentlichkeit	
Udo-Hinrich Eggers, für sich und die Bäckerei Eggers, Klinkerstraße 89, Stellungnahme vom 30.11.2012 (vertreten durch Dr. Wilhelm Mecklenburg, Diplom-Physiker und Rechtsanwalt, Pinneberg): Vorbemerkung Die Planungen für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan 27 einerseits und für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 30 werden jeweils im Parallelverfahren betrieben. Weiter besteht ein Sachzusammenhang zwischen den beiden F-Planänderungen sowie den beiden Bebauungsplänen. Wie sich aus den jeweiligen Begründungen ergibt, wurden im 19. und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst gemeinsam betrieben und erst nach einem längeren Verlauf getrennt; entsprechendes ergibt sich für die Bebauungspläne 27 und 30. Hintergrund ist, dass für die Stadt Uetersen sowie die Gemeinden Tornesch, Moorrege und Heidgraben ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (§ 204 Abs 1 BauGB, früher: § 3 Abs 1 (Satz 3) BBauG) besteht, Anlage 01: Vereinbarung über den gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Stadt Uetersen sowie die Gemeinden Tornesch, Moorrege und Heidgraben vom 21. Im Dezember 1984. Ein solcher gemeinsamer Flächennutzungsplan kann von den beteiligten Gemeinden nur gemeinsam geändert werden, es sei denn es ist für bestimmte Falkonstellungen Abweichendes vereinbart. Einschlägig ist vorliegend insoweit § 1 Ziffer 2.1 der Vereinbarung, wonach besondere Sonderbauflächen mit mehr als 5 ha Größe ausdrücklich nur gemeinsam ausgewiesen werden dürfen. Die Planung in der ursprünglichen Gestalt entsprechend den ersten Aufstellungsbeschlüssen aus dem Jahre 2009 für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 27 betraf eine solche Fläche von mehr als 5 ha. Im weiteren Verfahren stellte sich dann heraus, dass die Stadt Uetersen der angestrebten Planung nicht zustimmen würde. Daraufhin wurden	Für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde jeweils die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, also das sog. Scopingverfahren. Im Zuge dieses frühen Verfahrensschrittes wurde festgestellt, dass es aus städtebaulichen Gründen günstiger ist, für das Sondergebiet Einzelhandel einerseits und das Wohngebiet andererseits gesonderte F-Plan-Änderungen (19. und 21. Änderung) und B-Pläne (Nm. 27 und 30) aufzustellen. Einen längeren Verlauf des Verfahrens gab es bis zu diesem Zeitpunkt nicht. Der städtebauliche Grund der Trennung wurde bereits erläutert (siehe Stellungnahme der Stadt Uetersen und landesplanerische Stellungnahme).

die Aufstellungsbeschlüsse geändert und die 19. Änderung des Flächen-nutzungsplanes in die 19. und 21. Änderung aufgespalten und der Bebauungsplan 27 aufgespalten in die Bebauungspläne 27 und 30. Der Einwender rügt dies bereits vorab als verfahrensfehlerhaft und rechts-missbräuchlich. Er ist der Auffassung, dass hiermit lediglich das Zustimmungserfordernis insbesondere der Stadt Uetersen umgangen werden soll. Wenn es auf Seite 1 der Begründung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu heißt: "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." so ist dies eine Scheinargumentation, insbesondere im Hinblick darauf, dass die genannte Begründung den Dissens zwischen der Stadt Uetersen und der Gemeinde Moorrege überhaupt nicht erwähnt. (Siehe hierzu auch die nach-folgendes Ausführung auf Ziffer 5.6.) Nach Auffassung des Einwenders gehören die Planungen zusammen, was nicht zuletzt dadurch bestätigt wird, dass für alle vier Planungen (19. und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungspläne 27 und 30) auf der website des Amtes Moorrege nur eine gemeinsame Bekanntmachung erfolgt. Anlage 02: Bekanntmachungstext 19. und 21. Änderung des Flächen-nutzungsplanes, Bebauungspläne 27 und 30. Der Einwender sieht deshalb alle diese Planungen im Zusammenhang und wird deshalb nachfolgend in <u>einem</u> kohärenten Text vortragen. Im Hinblick auf die strengen formellen Anforderungen bei Verfahrensschritten, die, wie hier, mit materieller Präklusion bewehrt sind, <u>wird die Stellungnahme jedoch insge-samt vierfach, mit jeweils verschiedenem Rubrum, eingereicht.</u>	
--	--

2 Betroffenheit 2.1 Der Einwender ist Inhaber einer alteingesessenen Bäckerei, die um ein Lebensmittelgeschäft / Frischemarkt ergänzt worden ist, in der Gemeinde Moorrege (Bäckerei Topkauf Eggers). Das Geschäft des Einwenders befindet sich in etwa 1,3 km Entfernung von dem geplanten Standort des Sondergebiets (Straßenroute, laut google maps). Es verfügt auf dem Grundstück über 16 Stellplätze, einige weitere Stellplätze befinden sich auf den Straßen der Umgebung. Der Betrieb beschäftigt 34 Mitarbeiter, hiervon 5 Auszubildende und 4 Aushilfen. 2.2 Der Einwender ist in seinen geschäftlichen Interessen durch die angestrebte Planung unmittelbar berührt. Es soll im Plangebiet des Bebauungsplans 27 ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich einer Bäckerei und einer Apotheke vorgesehen werden. Umfangreiche Parkmöglichkeiten sind vorgesehen. Die Schalltechnische Untersuchung, dort Kapitel 4.1, spricht von 112 Stellplätzen auf dem Gelände des neuen Lebensmittelmarkts. Derzeit befinden sich in Moorrege <u>insgesamt etwa 1.800 m² Verkaufsfläche</u>, von denen etwa 300 m² dem Einwender zuzurechnen sind. Anlage 03: BulwienGesa AG, Wirkungsanalyse für einen Vollsortimenter in 25436 Moorrege, 18. April 2011, dort: Seite 7. 2.3 Dies greift unmittelbar in die geschäftliche rechtlich geschützte Sphäre des Einwenders ein mit der Folge, dass ein etwaiger späterer Normenkontrollantrag jedenfalls zulässig wäre. Der Markteintritt des Planvorhabens im Bebauungsplan 27 wird zu erheblichen Verlagerung der Kaufkraftströme führen, insbesondere 3.5.1 und 3.5.2 der Anlage 03. 2.4 Die Zulässigkeit eines etwaigen späteren Normenkontrollantrags ergibt sich auch daraus, dass der Einwender als Mitglied der betroffenen Öffentlichkeit im Sinne des Artikels 11 UVP-Richtlinie (2001/92) anzusehen ist.	Der gesamte Punkt 2 mit allen Unterpunkten bezieht sich auf den B-Plan Nr. 27 und ist deshalb im Abwägungsvorschlag für den B-Plan Nr. 30 nicht zu berücksichtigen.
---	--

2.5 Unter beiden Zulässigkeitsgesichtspunkten ergibt sich eine umfassende Rügebefugnis des Einwenders in einem etwaigen späteren Normenkontrollverfahren,	
3. Zum Verfahren 3.1 Soweit die Planung eine UVP-Pflicht vermeint, wird dies bereits jetzt als rechtsfehlerhaft angegriffen. Jedenfalls hätte die Frage der UVP-Pflicht übergreifend für beide Änderungen des Flächennutzungsplanes und für beide Bebauungspläne im Zusammenhang geprüft werden müssen.	Die Anlage 1 zu § 6 LUVPG sieht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für großflächige Einzelhandelsbetrieb vor, nicht für B-Pläne im Allgemeinen, und auch nicht für Wohngebiete. Eine übergreifende Prüfung für die B-Pläne 27 und 30 ist also nicht durchzuführen. Das wäre auch dann nicht der Fall, wenn sie zusammengefasst würden.
3.2 Die gemeinsame Bekanntmachung für alle vier Verfahren enthält keinen Hinweis darauf, wo die Einwendungen einzureichen sind.	
3.3 Auch der Planung ist bewusst, dass konkrete Fragen der Beeinflussung der Einzelhandelsituation jedenfalls in den Gemeinden Uetersen und Moorrege von erheblicher Bedeutung für die spätere Abwägung sind. Gleichwohl sind die beiden im Text genannten Einzelhandelsuntersuchungen (2008 für Uetersen, 2011 für Moorrege) nicht mit ausgelegt worden. Dies wird als erheblicher Verfahrensfehler gerügt.	
3.4 Schließlich ergibt sich aus der Vorlage Nr 285/2009/MO/BV des Amtes (für die Gemeinde Moorrege) vom 20.11.2009, dort: Seite 2, dass für beide Bauleitplanungen ein Investor bereit steht und die Planung auf die Anforderungen dieses Investors zugeschnitten ist. Die Planunterlagen enthalten insoweit im Übrigen Hinweise auf Kostenvereinbarungen. Ein Vertragsschluss ist freilich bisher nicht erfolgt (eMail-Auskunft des Amtes vom 28. November 2012). Der Einwender hält den Verzicht auf einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB - der eine größere Regelungsichte und erhöhte Publizität aufweisen würde) für rechtsmissbräuchlich. Ganz allgemein wären in der Auslegung etwaige zu schließende oder in Vorbereitung befindliche städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) in die	Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die sich nicht an einen bestimmten Investor richtet, auch wenn ein bestimmter Investor die Entwicklung des Wohngebietes plant. Sollte dieser Investor die Planung nicht umsetzen, richtet sich das Angebot auch an andere. Damit liegt die Voraussetzung für einen vorhabenbezogenen B-Plan (mit Umsetzungsverpflichtung) nicht vor.

Auslegung mit einzubeziehen gewesen, da nicht auszuschließen ist, vielmehr nach der zuvor genutzten Beschlussvorlage als praktisch sicher unterstellt werden kann, dass diese die Planung und auch die Abwägung vorsteuern.	
4. Auswirkungen auf die Handelssituation 4.1 Die Planung, 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, Seite 2, betrachtet im Wesentlichen zwei Perspektiven: einmal die Auswirkungen auf Uetersen, einmal auf Moorrege selber. Der Einwander macht geltend, dass die angestellten Betrachtungen in wesentlichen Punkten fehlerhaft sind. 4.2 Die Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes hält auf Seite 2f aus der "Perspektive Uetersen" fest: Für den Lebensmittel-Vollversorger ist eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zuzüglich Bäckerei und Apotheke vorgesehen. Die Landesplanungsbehörde hat in ihrem Schreiben vom 7.10.2011 zur Festsetzung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines Verbrauchemarktes eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt. Ein: gesondertes raumordnerisches Abstimmungserfordernis mit der Stadt Uetersen wird erst bei der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.200 m² als zwingend erforderlich angesehen. Unabhängig davon verweist die Landesplanungsbehörde darauf, dass angesichts des gemeinsamen Flächennutzungsplanes eine gemeinsame Vorgehensweise notwendig ist. Dies wird von der Gemeinde Moorrege grundsätzlich genauso gesehen. In mehreren Abstimmungsgesprächen konnte aber keine gemeinsame Linie gefunden werden. Die Gemeinde Moorrege stützt sich deshalb in ihrer Planung auf das Einzelhandelsgutachten der Stadt Uetersen (BulwienGesa AG, 8.12.2008), in dem ein Verbrauchemarkt in Moorrege mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² der Bewertung der Einzelhandelsituation der Stadt Uetersen und den daraus resultierenden Entwicklungsvorschlägen zugrundegelegt wurde (Kap. 3.6). Dass zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens der Markt an der L 106 geplant war, und nicht an der B 431, war für die Beurteilung der Einzelhandelsituation der Stadt Uetersen nicht relevant. Das Einzelhandelskonzept wurde von der Ratsversammlung Uetersen am 9.10.2009 als Arbeitsgrundlage für die zukünftige Stadtentwicklung beschlossen." Die planende Gemeinde (Moorrege) versucht ersichtlich, das fehlende Einverständnis der Stadt Uetersen durch die Feststellung zu ersetzen, in einem Einzelhandelsgutachten für die Stadt Uetersen werde auf die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers in Moorrege mit einer	Der gesamte Punkt 4 mit allen Unterpunkten bezieht sich auf den B-Plan Nr. 27 und ist deshalb im Abwägungsvorschlag für den B-Plan Nr. 30 nicht zu berücksichtigen.

Verkaufsfläche von 1.200 m² abgehoben. Die fragliche Passage unter Ziffer 3.6 des Gutachtens von BulwienGesa 2008 lautet: "Gemäß Angaben der Amtsverwaltung besteht die Planung, einen weiteren Lebensmittelmarkt in Moorrege anzusiedeln. Projektiert ist ein Vollsortimenter mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche an der Pinneberger Chaussee. Eine Realisierung des Vorhabens wird ab Ende 2009 angestrebt." Dies gibt nicht nur für eine Abwägung der Belange in Moorrege nichts her. 4.3 Die Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes hält auf Seite 3 weiter aus der "Perspektive Moorrege" fest: "Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Vollsortimenters (Lebensmittel-Vollversorgers mit Getränkemarkt) in Moorrege (BulwienGesaAG, 18.4.2011) mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² zuzüglich Bäckerei und Apotheke hat ergeben, dass die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder zentraler Orte durch das Projekt nicht gefährdet wird. Im Hinblick auf die Ablehnung der Stadt Uetersen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Nachbarkommunen und der Anregung der Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 7.10.2011), sich auf die im Einzelhandelsgutachten der Stadt Uetersen bereits berücksichtigte Verkaufsfläche von 1.200 m² für den Lebensmittel-Vollversorger zu einigen, wird diese Verkaufsflächenbegrenzung aufgenommen." Auch dies ist keine Bearbeitung Moorreger Belange, schon deshalb nicht, weil Moorrege (anders als Uetersen) eben gerade kein zentraler Ort im Sinne des Landesplanungsrechts ist, siehe Landesentwicklungsplan SH 2011, Anhang A2. Es geht hier wiederum nur um die Feststellung, dass Uetersen nicht gefährdet wird. Dies mag zwar ein Belang sein, den Moorrege berücksichtigen muss, die originären Belange betreffen jedoch Moorrege selber. 4.4 Hierbei mag es sein, dass die Auswirkungen auf den Handels-Standort Uetersen nicht von überragender Bedeutung sind, nicht jedenfalls wenn man die Zahlen von BulwienGesa 2011 (dort: Seite 16) zu Grunde legt, wonach Uetersen Von einem Gesamtumsatz von etwa 54,8 Millionen Euro pro Jahr für periodischen Bedarf bei Durchführung der Planung etwa 2,6 Millionen Euro an Moorrege abtreten müsste. 4.5 Was Moorrege selber angeht stellen sich die Auswirkungen der Planung jedoch wie folgt dar (BulwienGesa 2011, Seite 17f:	
--	--

"Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Projektwirkungen sind allerdings nicht die absoluten Umverteilungssumme, sondern die Umverteilungsquoten entscheidend. Sie sind in der Tabelle "Marktverteilung — Prognose" in der rechten Spalte für alle betroffenen Lagebereiche als v.H. des Ausgangsumsatzes ausgewiesen. Die höchsten Werte treten hierbei im Moorrege (... - 11,5%) und im benachbarten Heist (... - 17,1%) auf. Sie dürften knapp 10% (Lidl) über 17% (Netto) bis um 20% (Topkauf) ihrer Ausgangssumme an das Planvorhaben abtreten. Der Kleinhandel wäre mit Quoten um circa 10 % betroffen (Getränkemarkt, Backhandwerk); Apotheken sind im Einzugsgebiet nicht am Markt. Diese Größenordnungen sind teilweise empfindlich, jedoch tolerierbar. Mit Ausnahme einer möglichen Angebotseinschränkung bei Topkauf (der Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit liegt dort allerdings im Bäckerei/ Konditorei-geschäft) sind allerdings aus Gutachtersicht keine projektbedingten Ausdünnungen des Versorgungsnetzes zu erwarten und selbst in diesem Worst case wären sie hinnehmbar, weil Moorrege das Vorhaben selbst an die Stelle des bisherigen Lebensmittelgeschäftes treten würde. Da sich beide fußläufigen Nahbereiche jedoch nur geringfügig überschneiden, wird dem Topkauf-Standort gutachterlich jedoch eine reale Chance des wirtschaftlichen Weiterbetriebs eingeräumt." 4.6 Damit liegt der Planung eine Gutachtenlage zu Grunde, die die Perspektive der Gesamtversorgung in der Region in den Vordergrund stellt, die Belange der Gemeinde Moorrege nach hinten rückt und schließlich die betroffenen privaten Belange ganz unten einstellt. Was nämlich den Betrieb des Einwenders, Topkauf, angeht, so werden jedenfalls Umsatzrückgänge von 20 % vorhergesagt, wie sie jedoch als "empfindlich, jedoch tolerierbar" charakterisiert. 4.7 Zwar gibt das Gutachten zu, dass der Topkauf-Standort mit hoher Wahrscheinlichkeit durch das Vorhaben abgängig gemacht wird, blendet die realen Folgen jedoch durch die rein spekulative Anmerkung aus, dem Standort würde aufgrund der relativen hohen fußläufigen Entfernung zum neuen Standort eine "reale Überlebenschance" eingeräumt. 4.8 Dies kann nicht unwidersprochen so hingenommen werden, denn der neue Standort wird, wie heute üblich, mit einem großzügigen Kontingent an Kfz-Stellplätzen ausgestattet, das Altstandorte traditionell nicht vorweisen können. Wie oben dargelegt, verfügt Topkauf Eggers über 16, der geplante Lebensmittelmarkt über 112 Stellplätze, jeweils auf dem Grundstück. Es ist durch die Lage des neuen Standortes an der Wedeler	
--	--

Chaussee (B 431) davon auszugehen, dass bspw gerade der Quell- und Zielverkehr (Moorrege hat eine hohe Pendlerquote) sozusagen am neuen Standort "aussteigen" wird, um die dort günstige Parksituation auszunutzen. (Siehe auch eine entsprechende Bemerkung auf Seite 15 der Verkehrsuntersuchung.) Der Einwender bezweifelt deshalb, dass die im Gutachten von BulwienGesa genannten 20% Umsatzeinbuße wirklich die Realität wider spiegeln; (deutlich) höhere Einbußen sind zu befürchten. 4.9 Da die Planung zudem, wie nachfolgend skizziert wird, (auch sonst) in sich unschlüssig ist und eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht zulässt, kann es nicht angehen, einen Betroffenen privaten Betriebs der realen Gefahr des Unterganges zu Gunsten eines neuen privaten Betreibers auszusetzen. Insofern bestätigen sich die gesetzlichen Wertungen des § 11 Abs 3 BauNVO, die bei derartigen Einrichtungen mit einer Geschossfläche von 1.200 m² und mehr regelmäßig von erheblichen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und die Entwicklung von Versorgungsbereichen usw. ausgehen.	
5. Fehlende Erforderlichkeit 5.1 Aus dem vorangehenden folgt auch, dass der Planung der Gemeinde Moorrege die Erforderlichkeit abgeht.	Die Planung ist erforderlich, um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Moorrege nachkommen zu können.
5.2 Die Planung prüft ersichtlich rein negativ, ob Belange Uetersens und/ oder übergemeindliche Belange berührt sind. 5.3 Dies sind Abwägungsgesichtspunkte, aber keine legitimen Ziele der gemeindlichen Planung. 5.4 Auch ganz praktisch fehlt der Planung die Erforderlichkeit. Unstrittig soll Kaufkraft insbesondere aus dem benachbarten Zentrum Uetersen abgezogen werden. Für die Versorgung Moorreges ist die Einrichtung aber gerade nicht erforderlich. 5.5 Schließlich kann auch die fehlende Zustimmung Uetersens zu	Die nachfolgenden Punkte beziehen sich auf den B-Plan Nr. 27 und sind deshalb im Abwägungsvorschlag für den B-Plan Nr. 30 nicht zu berücksichtigen.

den Planungen der fehlenden Erforderlichkeit zugeordnet werden, da sie die Planung aufgrund einer Vertragsverletzung undurchführbar macht. Die Planung legt überhaupt nicht dar, warum das ursprüngliche Plan-gebiet aufgespalten wurde. Dass planerisch eine Einkaufseinrichtung für den täglichen Bedarf einerseits und eine Wohngebietsfläche nicht zusammen gehören, ist nach keinem vernünftigen Standpunkt verständlich. Es bleibt dabei, dass kein Grund für die Aufspaltung ersichtlich ist, außer die genannte 5ha-Genze zu unterschreiten, Insoweit ist die Planung rechtsmissbräuchlich.	
5.6 Umgekehrt ist es so, dass die Beschlussvorlage Nr 435/2012/MO/BV des Amtes für die Gemeinde Moorrege vom 16. Februar 2012, Seite 1f, ganz klar ausweist, dass die Aufspaltung "zur Realisierung des Projekts trotz Widerstands Uetersens" vorgeschlagen wurde; die dort zu findenden Ausführungen lauten: "Die Gemeinde Moorrege hat keinen eigenen, sondern einen gemeinsamen Flächennutzungsplan mit den Städten Tornesch und Uetersen sowie der Gemeinde Heidgraben. Die Vereinbarung zu diesem gemeinsamen Flächennutzungsplan sieht vor, dass bei Flächennutzungsplanänderungen, die ein Gebiet mit mehr als 5ha Fläche betreffen, die so genannte Gemeinsamkeit betroffen ist und alle Vertragspartner dann durch gleichlautende Beschlussfassungen der Flächennutzungsplanänderung zustimmen müssen. Das Plangebiet der bisherigen 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit Vollsorienter und Wohnbaugebiet) ist größer als 5ha, wodurch demzufolge gleichlautende Beschlussfassungen notwendig geworden sind. Tornesch und Heidgraben haben diese Beschlüsse gefasst. Die Stadt Uetersen jedoch hat bekanntermaßen keinen gleich lautenden Beschluss gefasst, weil man sich gegen die Pläne der Gemeinde Moorrege zur Schaffung eines Vollsorienters an der B431 ausgesprochen hat. Lediglich 850 m² Verkaufsfläche, was einem kleinen Discounter entspricht, wollte man zugestehen. Die Landesplanung hatte der Gemeinde bereits die Zustimmung zu einem Vollsorienter bis zu einer Größe von 1.200 m² in Aussicht gestellt. (Hinweis des Unterzeichners: Aber nur unter dem Vorbehalt der Zustimmung Uetersens!) Aufgrund der ablehnenden Haltung der Stadt Uetersen wurde nun nach alternativen Möglichkeiten zur Realisierung des Projektes gesucht. Die einfachste Möglichkeit ist aus Sicht der Verwaltung die Aufteilung des Gesamtprojektes Schafswede auf 2 Flächennutzungsplanänderungen, weil dann beide Einzeländerungen jeweils weniger als 5ha Fläche beinhalten und somit	

Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

keine gleichlautenden Beschlüsse zum gemeinsamen Flächennutzungsplan mehr notwendig sind. Die Verfahren wurden damals trotz der unterschiedlichen Nutzungen von Einzelhandel und Wohnbaugelände in einen Bauleitplan zusammen gelegt, weil es einfacher war und die Gemeinde hinsichtlich der Realisierung immer einen Gesamtzusammenhang gesehen hat. Dieser existiert auch weiterhin, jedoch ist es rein planungsrechtlich sogar sinnvoll, Einzelhandel und ein Wohnbaugelände in 2 parallel verlaufenden Planverfahren durchzuführen. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass Uetersen mit den Gründen zur Versagung eines Vollsorimenters gleichzeitig die Neuausweisung von Wohnbauflächen am Grothar verhindert." 5.7 Ist dies als solches schon klar genug, so ist in rechtlicher Hinsicht noch anzumerken, dass im Regelungsbereich des § 204 BauGB bei Vorliegen eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes die Abweichungsregelung vom Zustimmungserfordernis Ausnahmecharakter hat und deshalb eng auszulegen ist. Der hier zitierte Vorschlag der Verwaltung (der zudem unterschlägt, dass die Landesplanung die Zustimmung Uetersens vorausgesetzt hatte) passt hierzu nicht.	
6. Raumordnerische Belange 6.1 Zugrunde zu legen ist eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, da eine Verkaufsfläche von 800 m² überschritten wird, Fickert/ Fieseler, BauNVO-Kommentar (11. Auflage), § 11 Rn 333, mit Hinweisen zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.	Der gesamte Punkt 6 mit allen Unterpunkten bezieht sich auf den B-Plan Nr. 27 und ist deshalb im Abwägungsvorschlag für den B-Plan Nr. 30 nicht zu berücksichtigen.
6.2 Solche Einrichtungen sind nur in Zentralen Orten gemäß 2.2 des Landesentwicklungsplans vorzusehen, Landesentwicklungsplan 2.8, Ziel 3Z. 6.3 Insofern wäre die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens geboten gewesen, § 4 Abs 3 LPlanG. Auf Anfrage des Unterzeichners hat das Amt Moorrege jedoch mit Datum vom 31. Oktober 2012 mitgeteilt, ein solches werde nicht für erforderlich gehalten und auch nicht durchgeführt. Der Einwender meint demgegenüber, dass die Planung nicht durchgeführt werden kann, da sie den Zielen der Raumordnung widerspricht. 6.4 Soweit die Landesplanung eine positive Stellungnahme für eine	

Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² in Aussicht gestellt haben soll, wäre dies jedenfalls unbeachtlich. Den gegenteiligen Ausführungen auf Ziffer 4.1.1 der Begründung zum B-Plan 27 wird widersprochen. Zum einen widersprüche dies Raumordnungsrecht und den festgelegten Zielen der Landesplanung. Zum anderen wird die Obergrenze von 1.200 m² vorliegend auch gar nicht eingehalten, da die integrierte Bäckerei und Apotheke nicht mit eingerechnet werden. Dies bleibt freilich unklar, da sich die Planung auf die Festlegung einer Verkehrsflächenzahl VKZ von 0,1401 beruft. Eine Anwendung dieser Zahl zeigt allerdings, dass die Obergrenze von 1.200 m² auch bei streng formaler Rechnung nicht eingehalten wird, da das Plangebiet eine Fläche von 8569 in² hat und $8.569 \cdot 0,1401 = 1.200,5169$. Wenn auf Ziffer 4.1.1 Begründung B-Plan 27 dann auch noch die private Verkehrsfläche nicht einbezogen werden soll, wird dem widersprochen. Die VKZ müsste selbst bei einer Einhaltung von 1.200 m² niedriger als 0,1401 gesetzt werden.	
---	--

6.5 Nach alledem dürfen weder die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes noch der Bebauungsplan 27 beschlossen werden, da ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vorliegt, vgl § 1 Abs 4 BauGB. 6.6 Dies ist auf die benachbarten Pläne (21. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan 30) mit zu übertragen da alle diese Pläne in Zusammenhang stehen. 6.7 Ersichtlich sieht die Planung den Ausschluss von Getränkemärkte und Flächenbeschränkungen für die Bäckerei und die Apotheke nicht vor. Dies ist jedoch von der Landesplanung gefordert worden, Schreiben der Landesplanung vom 25. Juni 2012 an Möller-Plan und das Amt Moorrege, IV 231-603.111, Seite 3. Auch insoweit kann der Satzungsbeschluss jedenfalls derzeit nicht gefasst werden. Die Planung ist zu überarbeiten.	
Die beiden B-Pläne sind städtebaulich getrennt zu betrachten. Die Konfliktbewältigung ist daher auch grundsätzlich für jeden B-Plan getrennt zu beachten. Dort, wo es erforderlich ist, wurde eine übergreifende Betrachtung zur Konfliktbewältigung vorgenommen - siehe Schallimmissionsprognose und Verkehrsgutachten und die sich daraus ergebenden Festsetzungen des B-Planes.	7. Zusammenhang der Planungen 7.1 Der Einwender meint, dass die beiden Planungen (B-Pläne 27 und 30 sowie zugehörige F-Planänderungen) gefasst werden müssen, um dem Gebot der umfassenden Konfliktbewältigung gerecht zu werden.
Dies ist kein städtebauliches Argument für die Zusammenfassung der beiden B-Pläne.	7.2 Naturräumlich und was Wasser- und Bodenverhältnisse angeht, gehören die Flächen ohnehin zusammen. Auch naturschutzfachlich ist anzumerken, dass die angetroffenen Vogel- und Fledermausarten auf eine Einheitlichkeit der Standorte hindeuten und die Betroffenheiten eben nicht in getrennten Untersuchungen hätten ermittelt werden dürfen.
Es ist vorgesehen, ein fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Gelände des Verbrauchemarktes zu schaffen (Kap. 6 der Begründung).	7.3 Erschließungstechnisch wird ersichtlich so verfahren, dass das Sondergebiet vom Wohngebiet nicht erreichbar sein soll; dies ist widersinnig, da es um die Versorgung von Endverbrauchern geht.

Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

7.4 Auch die Schalltechnische Untersuchungen hätten übergreifend in eine zusammen gefasst werden müssen.	Zu diesem Punkt hat das Büro LAIRM Consult mitgeteilt: "Die schalltechnischen Auswirkungen wurden jeweils für sich separat ermittelt und beurteilt. Dies betrifft im Wesentlichen die Betrachtung des gewerblichen Lärms. Hinsichtlich der Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs im öffentlichen Straßenraum wurde zur sicheren Seite eine gleichzeitige Entwicklung beider Bebauungspläne zu Grunde gelegt. In diesem Ansatz sind die größten Veränderungen zu erwarten, im Vergleich dazu würden bei nur jeweils der isolierten Betrachtung eines jeden Bebauungsplanes geringere Veränderungen zu erwarten sein. Somit sind die Auswirkungen bei der Realisierung beider Bebauungspläne in beiden schalltechnischen Untersuchungen entsprechend gewürdigt, die Notwendigkeit einer einzigen schalltechnischen Untersuchung ist daher nicht erforderlich."
7.5 Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die Bauleitplanungen auch wirtschaftlich eindeutig verknüpft sind. So heisst es in der Vorlage Nr 285/2009/MO/BV des Amtes (für die Gemeinde Moorrege) vom 20.11.2009, dort: Seite 2: Zwischenzeitlich hat ein neuer Investor (EMV Grundstücks GmbH & Co.KG, Elmshorn) sein Interesse an der Überplanung der vorgenannten Flächen bekundet und der Gemeinde den anliegenden Vorentwurf zukommen lassen. Der Vorentwurf sieht entgegen der bisherigen Planung für das Gebiet der "Schafweide" von etwa 15.600 m² allgemeinem Wohngebiet im Süden sowie etwa 20.400 m² Mischgebiet (für tlw. Wohn- aber auch gewerblicher Nutzung) nunmehr ca. 27.000 m² Wohngebietsfläche Süden und -9.034 m² für ein Sondergebiet "Einzelhandel" vor und geht von 53 Wohngrundstücken aus.	Bei beiden B-Plänen handelt es sich um Angebotsplanungen ohne wirtschaftliche Verknüpfung. Die zitierte Vorlage gehört zu dem B-Plan Nr. 27, vor der städtebaulich gebotenen Aufteilung in B-Plan Nr. 27 und B-Plan Nr. 30.
8. Unschlüssigkeit der Einzelplanungen 8.1 Bebauungsplan 27 8.1.1 Anzumerken ist hier vor allem die ungeklärte Erschließungssituation. Nach § 17b Abs 2 FStrG (die B431 ist eine Bundesfernstraße) ersetzen Bebauungspläne die Planfeststellung. Der Verweis der Planung auf ein gesondertes Genehmigungsverfahren, zB Bebauungsplan 27, Begründung, Ziffer 2 aE, ist irreführend. Es liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der umfassenden Konfliktbewältigung vor. Der Satzungsbeschluss kann die später zu erteilende Genehmigung (Planfeststellung) nicht einfach	Der gesamte Punkt 8.1 mit allen Unterpunkten bezieht sich auf den B-Plan Nr. 27 und ist deshalb im Abwägungsvorschlag für den B-Plan Nr. 30 nicht zu berücksichtigen.

unterstellen. Das hier ernsthafte Probleme bestehen, zeigt schon die Verkehrsuntersuchung (dort insbesondere: Seite 24). Es gibt nur eine sehr eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Zu/Abfahrt des neuen Lebensmittelmärktes. Darüber hinaus merkt das Verkehrsgutachten (dort: Seite 15) selber an, dass eine gesicherte Querungsstelle über die Wedeler Chaussee erforderlich ist. Eine solche ist jedoch nicht Bestandteil der Planung.	
8.1.2 Der Einwender wendet sich auch aus anderem Grund gegen die Abspaltung des Verfahrens Umbau der B431. Es handelt sich deutlich um eine Erschließungsfläche für die geplante Einkaufseinrichtung. Insofern müssten die Kosten auch dem Begünstigten der Erschließung auferlegt werden. Geschieht dies nicht (wie hier, wenn nach FStrG und nicht nach BauGB gebaut wird), könnte es sich um eine unzulässige Beihilfe (Artikel 107 AEUV) handeln; unabhängig davon ist die Vorgehensweise im Hinblick auf die gebotene Sparsamkeit der öffentlichen Haushaltsführung unzulässig.	Zur Übernahme der Kosten durch die Planbegünstigte wurden ein Erschließungsvertrag und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
8.1.3 Nur am Rande sei angemerkt, dass der Hinweis Bebauungsplan 27, Begründung, Ziffer 2, die Verlegung der B431 in diesem Bereich sei nicht mehr Bestandteil des Bundesverkehrsweegeplans, unverständlich ist. Maßgeblich ist zum Einen ohnehin nicht der Bundesverkehrsweegeplan, sondern der Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (§ 1 FStrAbG), und dieser enthält sehr wohl dortselbst nach wie vor eine Verlegung der B431, wenn auch im weiteren Bedarf und jedenfalls teilweise als Maßnahme mit besonderem naturschutzfachlichen Prüfauftrag.	Der Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen wird Bundesverkehrsweegeplan genannt. Der Bundesverkehrsweegeplan 2003 enthält noch die Verlegung der B 431. Die Fortschreibung 2015 wird sie aber nach Information durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein nicht mehr beinhalten.
8.1.4 Schließlich sei noch einmal darauf hingewiesen, dass das Plangebiet des B-Plans 27 vom Wohngebiet (Plangebiet B-Plan 30) gar nicht unmittelbar erreichbar ist (siehe Planzeichnung B-Plan 30). Eine solche Planung macht für eine Einkaufseinrichtung des "periodischen Bedarfs" keinen Sinn.	Siehe Anmerkung zu Punkt 7.3.

Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

8.2 Bebauungsplan 30 8.2.1 Verkehrstechnisch ist das Plangebiet nicht unmittelbar an das Gebiet des B-Plans 27 angebunden.	Es wird eine fußläufige Verbindung geschaffen.
8.2.2 Es ist darauf hinzuweisen, dass der B-Plan (Textteil) Festlegungen zum Schallschutz enthält, die zeigen, dass das Gelände nur bedingt zum Wohnen geeignet ist.	Das Büro LAIRM Consult hat dazu mitgeteilt: Die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 30 beinhalten Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm. Hierbei ist einerseits die Ausweisung des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109 erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse gegenüber dem Verkehrslärm von der Straße Grothar im südlichen Plangeltungsbereich sowie im nordwestlichen Plangeltungsbereich zum Schutz vor Verkehrslärm von der B 431 sicherzustellen. Zusätzlich sind im straßennahen Bereich der Straße Grothar die möglichen Außenwohnbereiche mit einem Mindestabstand (10m von der Straßenmitte der Straße Grothar) zu versehen, um auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich zu sichern. Die Festsetzung hinsichtlich der schalldämmten Lüftungen ab einem Beurteilungspegel größer 45 dB(A) nachts ist seit langer Zeit Bestandteil der städtebaulichen Festsetzungen, um für den Nachtszeitraum für Schlaf- und Kinderzimmer den notwendigen hygienischen Luftwechsel zu gewährleisten, und stellen kein unüberwindbares Hindernis dar. Der gesamte übrige Plangeltungsbereich ist frei von schalltechnischen Festsetzungen, so dass der hier vorgebrachte Einwand, der im Übrigen auch nicht näher konkretisiert ist, nicht nachvollzogen und somit auch nicht gefolgt werden kann.
8.2.3 Entsprechendes gilt auch für die Wasserverhältnisse (hoch anstehendes Grundwasser). Hierbei sind Effekte des Klimawandels noch nicht berücksichtigt.	Die Belange des Klimaschutzes sind berücksichtigt.

8.2.4 Auch hier macht die Planung Voraussetzungen, die planungsrechtlich nicht abgesichert werden. Die Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 30 (dort: Seite 7, Seite 150 unterstellt eine Verkehrsberuhigung auf Tempo 30 auf der Straße Grothar (Verbindung zwischen Wedeler und Pinneberger Chaussee). Eine planungsrechtliche Absicherung hierfür gibt es nicht, auch eine einschlägige Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde wurde in den ausgelegten Unterlagen nicht in Bezug genommen. Gleichwohl wird dies insbesondere er die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen ausdrücklich unterstellt Verkehrsuntersuchung, Seite 16). Dies kann so nicht akzeptiert werden.	Nach der VwV-StVO zu §45 zu Abs. 1 bis 1e XI. Abs. 6 ist die Anordnung von Tempo 30-Zonen auf Antrag der Gemeinde vorzunehmen, wenn die Voraussetzungen und Merkmale der StVO und der VwV-StVO vorliegen oder mit der Anordnung geschaffen werden können. Dieses ist aus Sicht der Anordnung der Fall und die Gemeinde wird bei der Straßenverkehrsbehörde einen entsprechenden Antrag stellen.
8.2.5 Auch für den B-Plan 30 ist anzumerken, dass es zwar verkehrstechnisch einerseits sinnvoll ist, keinen direkten Verkehr zum neuen Lebensmittelmart zuzulassen, aber eine gewisse Verbindung bspw für Radfahrer und/ oder Fußgänger, wäre geboten, um die Planung nicht in sich widersinnig erscheinen zu lassen. Umgekehrt ist es so, dass die jetzt geplante Situation zu auch gefährlichen Umwegverkehren führt, bspw, wenn Kinder zum Einkaufen geschickt werden sollen.	Siehe Anmerkung zu Punkt 8.2.1.
9. Naturschutz 9.1 Planungsraum zwei bzw drei (die Planung bleibt insoweit unklar bzw etwas widersprüchlich) Fledermausarten betroffen, siehe die jeweiligen Gutachten der Firma LEGUAN). 9.2 Den jeweiligen Konfliktbewertungen, LEGUAN B-Plan 27, Ziffer 5.2.4, LEGUAN B-Plan 30, Ziffer 5.2.4, wird widersprochen.	Das Büro leguan gmbh hat zu diesen Punkten folgendes ausgeführt: "Die Erfassung der Fledermausfauna im Bebauungsplangebiet Nr. 27 und Nr. 30 in der Gemeinde Moorrege fand am 10.08.2010 und am 12.08.2010 an ausgewählten Beobachtungspunkten im Gebiet statt. Insgesamt wurden an beiden Tagen 5 Beobachtungspunkte eingerichtet. Zur Ermittlung der Wertigkeit des Untersuchungsgebietes als Jagdhabitat wurde die Aktivitätsdichte dokumentiert. Zudem wurde innerhalb des Untersuchungsgebietes nach Fledermausquartieren gesucht. Darüber hinaus wurde 1 Horchbox der Fa. Albotronic während zweier Nächte (21. und 24.06.2010) in dem Gehölzstreifen nordöstlich des Untersuchungsgebietes exponiert.

	In Kapitel 4.4 des betreffenden Gutachtens (zu B-Plan Nr. 27) wird herausgestellt, dass mit Hilfe der Detektoruntersuchung 2 Fledermausarten (BreitflügelFledermaus und Großer Abendsegler) nachgewiesen wurden. Zusätzlich wurde an dem Standort der Horchboxenerfassung, außerhalb des Untersuchungsgebietes, als weiterer Nachweis die Zwergfledermaus dokumentiert. Insgesamt wurden somit 3 Fledermausarten nachgewiesen, die in die artenschutzfachliche Konfliktanalyse eingestellt wurden. Analoges gilt für das Gutachten zu B-Plan Nr. 30. Auch hier wurden 3 Fledermausarten (BreitflügelFledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus) eingestellt. Insofern liegen hier keine widersprüchlichen Angaben vor."
9.3 LEGUAN unterstellt schlicht, dass bei Eingriffen in Lebensräume Ausweichmöglichkeiten. Die kann weder so ohne Weiteres unterstellt werden noch reicht es aus, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen Genüge zu tun. 9.4 Überraschend und im rechtswissenschaftlich Schrifttum nicht Verankert ist der Begriff der "essentiellen" Lebensstätten oder "essentiellen" Jagdhabitate. Eine solche Reduzierung des Lebensraumschutzes ist rechtlich abzulehnen. 9.5 Soweit die Planung nicht zu zwingenden Vorgaben weiter schreitet (was für beide B-Pläne der Fall ist, wie sich aus den jeweiligen textlichen Festsetzungen ergibt), ist dies unzureichend. Es reicht eben nicht, wenn es im biologischen Fachbeitrag (LEGUAN, B-Plan 30, Seite 24 unten, ebenso B-Plan 27), "die Planung <u>sollte</u> (Hervorhebung: Unterzeichner) sicher stellen ...". Die entsprechenden Anforderungen sind sicher zu stellen.	Essenzielle¹, i. S. von lebensnotwendigen Habitaten (siehe auch bei LBV-SH 2009 u. LBV-SH 2011) - hier für Fledermäuse - wie Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder auch essenzielle Jagdgebiete sind durch den Eingriff nicht betroffen (s. Gutachten leguan gmbh zu B-Plan Nr. 27, Pkt. 5.2.4 bzw. zu B-Plan Nr. 30, Pkt. 5.2.4). Bezüglich der Ausweichmöglichkeiten ist weiter anzumerken, dass zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen i. S. des § 44 (1) 1 BNatSchG bei einer nicht pauschal auszuschließenden Nutzung einzelner Bäume als temporäres Tagesversteck für Fledermäuse eine entsprechende Bauzeitenregelung anberaumt wurde. Laut LBV-SH (2011, 40) gilt: „Der Verlust von einzelnen Balzquartieren oder Tagesverstecken löst im Regelfall kein Zugriffsverbot aus, da die benötigten Habitatstrukturen meistens im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen. In besonders gehölzreichen Gebieten löst der Verlust weniger Bäume aufgrund des Überangebots an geeigneten Tagesquartieren keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus. Zum

¹ Der Begriff „essenziell“ ist im naturwissenschaftlichen Kontext, einschließlich der landesweiten Nomenklatur in Schleswig-Holstein bzgl. seiner Anwendung bei artenschutzrechtlichen Fragestellungen durchaus gebräuchlich (s. http://www.schleswig-holstein.de/LBVSH/DE/Umwelt/artenschutz/download_artenschutz/1_Artenschutz_LBV__blob=publicationFile.pdf), auch wenn möglicherweise die Verankerung im rechtswissenschaftlichen Schrifttum noch keinen Niederschlag gefunden hat. Es handelt sich hier um einen fachlichen Terminus, der in Fachkreisen im Zusammenhang mit der Bedeutung von Lebensräumen bzw. Teil Lebensräumen benutzt wird, um die Bedeutung dieser Lebensstätte qualifizieren zu können

	Nachweis dieser Annahme im konkreten Fall reicht in der Regel eine gutachterliche Einschätzung des Angebots an Tages-verstecken und Balzquartieren aus.“ Diese Einschätzung wurde gutachterlich getroffen. Zum Gutachten der leguan gmbh zu B-Plan Nr. 27 und Nr. 30: Auch hier wird richtigerweise herausgestellt, dass essenzielle Jagd-habitats nicht verloren gehen. Es wird ein Teil des Grünlandes, das als fakultatIVES Jagdhabitat genutzt wird, bebaut. Es bleiben jedoch genügend andere Habitats erhalten.
9.6 Hier hat die Planung mindestens nachzuarbeiten, wobei sich im Übrigen gerade hinsichtlich der präsentierten Daten zu den Fledermausen ergibt, dass die Plangebiete 27 und 30 zusammen gefasst betrachtet werden müssen. Eine konkretisierte Betrachtung wie typischerweise nach dem Artenschutz- bzw Fledermausvermerk des LBV-SH in der Straßenplanung wäre geboten; mangels Anstoßfunktion der Pläne ist hier zunächst nicht mehr vorzutragen.	Bei den betrachteten B-Plangebieten handelt es sich um 2 verschiedene Gebiete. Diese sind räumlich assoziiert, sind jedoch formell getrennt. Insofern ist eine gemeinsame zusammenfassende Betrachtung nicht angezeigt, denn die beiden B-Pläne haben unterschiedliche Planungen zum Inhalt (WA - SO).
9.7 Bei insgesamt integrierter Betrachtung ist der Einwender im Übrigen der Auffassung, dass die UVP-Pflicht, anders als von der Planung unterstellt, bspw Ziffer 24 Begründung B-Plan 27, eben nicht zu verneinen ist.	Die UVP-Pflicht ist ausschließlich im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel zu beurteilen. Dafür ist sie nicht erforderlich (siehe Anmerkung zum Punkt 3.1).
10. Ergebnis Die Planung ist insgesamt abzulehnen. Mindestens ist sie in integrierter Form unter Einschluss einer vollständigen Umweltverträglichkeitsprüfung neu zu erarbeiten. Der Verstoß gegen Raumordnungsrecht wird sich so allerdings nicht vermeiden lassen, so dass die Planung aufzugeben ist.	Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.

Enrico Schiller, Grothar 10, Stellungnahme vom 30.11.2012 (vertreten durch Dr. Wilhelm Mecklenburg, Diplom-Physiker und Rechtsanwalt, Pinneberg) Vorbemerkung Die Planungen für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan 27 einerseits und für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 30 werden jeweils im Parallelverfahren betrieben. Weiter bestellt ein Sachzusammenhang zwischen den beiden F-Planänderungen sowie den beiden Bebauungsplänen. Wie sich aus den jeweiligen Begründungen ergibt, wurden im 19. und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst gemeinsam betrieben und erst nach einem längeren Verlauf getrennt; entsprechendes ergibt sich für die Bebauungspläne 27 und 30. Hintergrund ist, dass für die Stadt Uetersen sowie die Gemeinden Tornesch, Moorrege und Heidgraben ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (§ 204 Abs 1 BauGB, früher: § 3 Abs 1 (Satz 3) BBauG) besteht, Anlage 01: Vereinbarung über den gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Stadt Uetersen sowie die Gemeinden Tornesch, Moorrege und Heidgraben vom 21. Im Dezember 1984. Ein solcher gemeinsamer Flächennutzungsplan kann von den beteiligten Gemeinden nur gemeinsam geändert werden, es sei denn es ist für bestimmte Fallkonstellationen Abweichendes vereinbart. Einschlägig ist vorliegend insoweit § 1 Ziffer 2.1 der Vereinbarung, wonach besondere Sonderbauflächen mit mehr als 5 ha Größe ausdrücklich nur gemeinsam ausgewiesen werden dürfen. Die Planung in der ursprünglichen Gestalt entsprechend den ersten Aufstellungsbeschlüssen aus dem Jahre 2009 für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 27 betraf eine solche Fläche von mehr als 5 ha. Im weiteren Verfahren stellte sich dann heraus, dass die Stadt Uetersen der angestrebten Planung nicht zustimmen würde. Daraufhin wurden die Aufstellungsbeschlüsse geändert und die 19. Änderung des Flächen-	Die Stellungnahme von Herrn Enrico Schiller entspricht in weiten Teilen der des Herrn Udo-Hinrich Eggers. Abwägungsvorschläge werden deshalb nur insoweit dargelegt, wie die Stellungnahme von Herrn Schiller sich von der des Herrn Eggers unterscheidet. Im Übrigen erfolgt ein Hinweis auf die gleichlautenden Teile der Stellungnahmen. Dies gilt auch bereits für die Vorbemerkung.
--	--

nutzungsplanes in die 19. und 21. Änderung aufgespalten und der Bebauungsplan 27 aufgespalten in die Bebauungspläne 27 und 30. Der Einwender rügt dies bereits vorab als verfahrensfehlerhaft und rechtsmissbräuchlich. Er ist der Auffassung, dass hiermit lediglich das Zustimmungserfordernis insbesondere der Stadt Uetersen umgangen werden soll. Wenn es auf Seite 1 der Begründung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu heißt: "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." so ist dies eine Scheinargumentation, insbesondere im Hinblick darauf, dass die genannte Begründung den Dissens zwischen der Stadt Uetersen und der Gemeinde Moorrege überhaupt nicht erwähnt. (Siehe hierzu auch die nachfolgendes Ausführung auf Ziffer 5.6.) Nach Auffassung des Einwenders gehören die Planungen zusammen, was nicht zuletzt dadurch bestätigt wird, dass für alle vier Planungen (19. und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungspläne 27 und 30) auf der website des Amtes Moorrege nur eine gemeinsame Bekanntmachung erfolgt. Anlage 02: Bekanntmachungstext 19. und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungspläne 27 und 30. Der Einwender sieht deshalb alle diese Planungen im Zusammenhang und wird deshalb nachfolgend in <u>einem</u> kohärenten Text vortragen. Im Hinblick auf die strengen formellen Anforderungen bei Verfahrensschritten, die, wie hier, mit materieller Präklusion bewehrt sind, <u>wird die Stellungnahme jedoch insgesamt vierfach, mit jeweils verschiedenem Rubrum, eingereicht.</u>	
---	--

2 Betroffenheit 2.1 Der Einwender ist Eigentümer eines Wohngrundstücks an der Straße Grothar 10, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet der F-Planänderungen 21 / des Bebauungsplans 30. Das Grundstück liegt in etwa gegenüber dem Anschluss des Siedlerwegs.	
2.1.1 Er macht geltend, dass die Planung insbesondere zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße am Grothar führen wird.	Vom Büro Gertz Gutsche Rümenapp wurde dazu ausgeführt: "Es ist zutreffend, dass insbesondere das neue Wohngebiet zu Neuverkehren in der Straße Grothar führen wird. Wie in der Verkehrsuntersuchung dargelegt, wird durch die Gemeinde die Anordnung einer Tempo-30 Zone beantragt werden. Hierdurch werden Teile des bisher erheblichen Durchgangsverkehrs von der Straße Grothar verdrängt, so dass sich insgesamt keine höhere Verkehrsbelastung ergibt."
2.1.2 Da es hierbei nicht nur um Pkw-Verkehr, sondern auch um Schwerlastverkehr (auch im Zusammenhang mit der Planung des neuen Lebensmittelmarktes) geht, ist er nicht nur von Lärmsteigerungen, sondern auch von erhöhten und vermehrten Erschütterungen betroffen.	"Bei den Neuverkehren von/zum neuen Wohngebiet handelt es sich nur in sehr geringem Maße um Schwerlastverkehre (ca. zusätzliche 12 Lkw-Fahrten pro Werktag), der sich zudem noch auf die beiden Teilläste der Straße Grothar (westlich bzw. östlich der Einmündung des neuen Wohngebiets) aufteilt. Auch im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt ist nur von einer sehr geringen Zunahme des Lkw-Verkehrs in der Straße Grothar auszugehen. Dies gilt insbesondere, da von der Wedeler Chaussee in Richtung Pinneberger Chaussee ein Durchfahrtsverbot für Kraftfahrzeuge über 3,5 t zul. GG (Zeichen 253) angeordnet ist."
2.1.3 Von besonderer Bedeutung ist hier, dass die Planung die Einrichtung einer Tempo-30-Zone für die Straße Grothar zur Bewältigung der Lärmproblematik für erforderlich hält, eine solche Festlegung im Planaufstellungsverfahren ersichtlich nicht vorgesehen ist (Einzelheiten unten).	"Nach der VwV-StVO zu §45 zu Abs. 1 bis 1e XI. Abs. 6 ist die Anordnung von Tempo 30-Zonen auf Antrag der Gemeinde vorzunehmen, wenn die Voraussetzungen und Merkmale der StVO und der VwV-StVO vorliegen oder mit der Anordnung geschaffen

Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

		werden können. Dieses ist aus Sicht der Gemeinde der Fall und die Gemeinde wird bei der Straßenverkehrsbehörde einen entsprechenden Antrag stellen."
2.1.4 Er macht eine Wertminderung seiner Immobilie geltend und rügt, dass die privaten Planungsgewinne nicht ins Verhältnis zu diesen Wertverlusten gesetzt werden.		Nach den obigen Ausführungen ist mit einer Wertminderung der Immobilie Herrn Schillers nicht zu rechnen.
2.1.5 Der geplante Lebensmittelmart wird für ihn nur auf Umwegen (insbesondere über die B431) erreichbar sein und nicht direkt (auch nicht per Fahrrad oder fußläufig) über das Plangebiet des B-Plans 30.		Eine fußläufige Verbindung ist vorgesehen (siehe Kap. 6 der Begründung)
2.2 Dies greift unmittelbar in die rechtlich geschützte Sphäre des Einwenders ein mit der Folge, dass ein etwaiger späterer Normenkontrollantrag jedenfalls zulässig wäre.		
2.2.1 Die Zulässigkeit eines etwaigen späteren Normenkontrollantrags ergibt sich auch daraus, dass der Einwender als Mitglied der betroffenen Öffentlichkeit im Sinne des Artikels 11 UVP-Richtlinie (2001/92) anzusehen ist.		
2.2.2 Unter beiden Zulässigkeitsgesichtspunkten ergibt sich eine umfassende Rügebefugnis des Einwenders in einem etwaigen späteren Normenkontrollverfahren.		
2.3 Für diese objektive Rechtskontrolle ist ein führendes Thema der Eingriff in die Einzelhandelsstruktur in Moorrege. Es ist davon auszugehen, dass die Bäckerei Topkauf Eggers die Errichtung des neuen Lebensmittelmartkes nicht überstehen wird. Die Planung greift tief in die Einzelhandelsstruktur Moorreges ein.		Die Argumentation entspricht der in der Stellungnahme von Herrn Udo-Hinrich Eggers. Dies ist kein Belang, der Herrn Schiller direkt betrifft.
2.3.1 Das genannte Geschäft befindet sich in etwa 1,3 km Entfernung von dem geplanten Standort des Sondergebiets (Straßenroute, laut google maps). Es verfügt auf dem Grundstück über 16 Stellplätze, einige weitere Stellplätze befinden sich auf den Straßen der Umgebung.		Siehe vor.

Der Betrieb beschäftigt 34 Mitarbeiter, hiervon 5 Auszubildende und 4 Aushilfen.	
2.3.2 Demgegenüber soll im Plangebiet des Bebauungsplans 27 ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich einer Bäckerei und einer Apotheke vorgesehen werden. Umfangreiche Parkmöglichkeiten sind vorgesehen. Die Schalltechnische Untersuchung, dort Kapitel 4.1, spricht von 112 Stellplätzen auf dem Gelände des neuen Lebensmittelmarkts. Derzeit befinden sich in Moorrege <u>insgesamt</u> etwa 1.800 m² Verkaufsfläche, von denen etwa 300 in² dem <u>Einwender</u> zuzurechnen sind. Anlage 03: BulwienGesa AG, Wirkungsanalyse für einen Vollsortimenter in 25436 Moorrege, 18. April 2011, dort: Seite 7.	Siehe vor.
2.3.3 Der Markteintritt des Planvorhabens im Bebauungsplan 27 wird zu erheblichen Verlagerung der Kaufkraftströme führen, insbesondere 3.5.1 und 3.5.2 der Anlage 03. 2.3.4 Dies hat erhebliche verkehrliche Auswirkungen, wobei ohnehin die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes (effektiv an Stelle von Topkauf Eggers) ohnehin zu einer zu rügenden Steigerung des Verkehrsaufkommens führen wird.	Siehe Anmerkungen zu den Punkten 2.1.1 und 2.1.2.
3. Zum Verfahren 3.1 Soweit die Planung eine UVP-Pflicht vermeint, wird dies bereits jetzt als rechtsfehlerhaft angegriffen. Jedenfalls hätte die Frage der UVP-Pflicht übergreifend für beide Änderungen des Flächennutzungsplanes und für beide Bebauungspläne im Zusammenhang geprüft werden müssen.	Im Folgenden ist die Argumentation identisch mit der von Herrn Udo-Hinrich Eggers. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die zur vorgenannten Stellungnahme dargestellten Abwägungsvorschläge verwiesen.
3.2 Die gemeinsame Bekanntmachung für alle vier Verfahren enthält keinen Hinweis darauf, wo die Einwendungen einzureichen sind.	
3.3 Auch der Planung ist bewusst, dass konkrete Fragen der Beeinflussung der Einzelhandelsituation jedenfalls in den Gemeinden Uetersen und Moorrege von erheblicher Bedeutung für die spätere Abwägung sind.	
Gleichwohl sind die beiden im Text genannten Einzelhandelsuntersuchungen	

(2008 für Uetersen, 2011 für Moorrege) nicht mit ausgelegt worden. Dies wird als erheblicher Verfahrensfehler gerügt.	
3.4 Schließlich ergibt sich aus der Vorlage Nr 285/2009/MO/BV des Amtes (für die Gemeinde Moorrege) vom 20.11.2009, dort: Seite 2, dass für beide Bauleitplanungen ein Investor bereit steht und die Planung auf die Anforderungen dieses Investors zugeschnitten ist. Die Planunterlagen enthalten insoweit im Übrigen Hinweise auf Kostenvereinbarungen. Ein Vertragsschluss ist freilich bisher nicht erfolgt (eMail-Auskunft des Amtes vom 28. November 2012). Der Einwender hält den Verzicht auf einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB - der eine größere Regelungsdichte und erhöhte Publizität aufweisen würde) für rechtsmissbräuchlich. Ganz allgemein wären in der Auslegung etwaige zu schließende oder in Vorbereitung befindliche städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) in die Auslegung mit einzubeziehen gewesen, da nicht auszuschließen ist, vielmehr nach der zuvor genutzten Beschlussvorlage als praktisch sicher unterstellt werden kann, dass diese die Planung und auch die Abwägung vorsteuern.	
4. Auswirkungen auf die Handelssituation 4.1 Die Planung, 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, Seite 2, betrachtet im Wesentlichen zwei Perspektiven: einmal die Auswirkungen auf Uetersen, einmal auf Moorrege selber. Der Einwender macht geltend, dass die angestellten Betrachtungen in wesentlichen Punkten fehlerhaft sind.	
4.2 Die Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes hält auf Seite 2f aus der "Perspektive Uetersen" fest: "Für den Lebensmittel-Vollversorger ist eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zuzüglich Bäckerei und Apotheke vorgesehen. Die Landesplanungsbehörde hat in ihrem Schreiben vom 7.10.2011 zur Festsetzung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt. Ein: gesondertes raumordnerisches Abstimmungserfordernis mit der Stadt Uetersen wird erst bei der Ansied-	

lung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.200 m² als zwingend erforderlich angesehen. Unabhängig davon verweist die Landesplanungsbehörde darauf, dass angesichts des gemeinsamen Flächennutzungsplanes eine gemeinsame Vorgehensweise notwendig ist. Dies wird von der Gemeinde Moorrege grundsätzlich genauso gesehen. In mehreren Abstimmungsgesprächen konnte aber keine gemeinsame Linie gefunden werden. Die Gemeinde Moorrege stützt sich deshalb in ihrer Planung auf das Einzelhandelsgutachten der Stadt Uetersen (BulwienGesa AG, 8.12.2008), in dem ein Verbrauchemarkt in Moorrege mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² der Bewertung der Einzelhandelsituation der Stadt Uetersen und den daraus resultierenden Entwicklungsvorschlägen zugrundegelegt wurde (Kap. 3.6). Dass zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens der Markt an der L 106 geplant war, und nicht an der B 431, war für die Beurteilung der Einzelhandelsituation der Stadt Uetersen nicht relevant. Das Einzelhandelskonzept wurde von der Ratsversammlung Uetersen am 9.10.2009 als Arbeitsgrundlage für die zukünftige Stadtentwicklung beschlossen." Die planende Gemeinde (Moorrege) versucht ersichtlich, das fehlende Einverständnis der Stadt Uetersen durch die Feststellung zu ersetzen, in einem Einzelhandelsgutachten für die Stadt Uetersen werde auf die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Moorrege mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² abgehoben. Die fragile Passage unter Ziffer 3.6 des Gutachtens von BulwienGesa 2008 lautet: "Gemäß Angaben der Amtsverwaltung besteht die Planung, einen weiteren Lebensmittelmarkt in Moorrege anzusiedeln. Projektiert ist ein Vollsortimenter mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche an der Pinneberger Chaussee. Eine Realisierung des Vorhabens wird ab Ende 2009 angestrebt." Dies gibt nicht nur für eine Abwägung der Belange in Moorrege nichts her.	
4.3 Die Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes hält auf Seite 3 weiter aus der "Perspektive Moorrege" fest: "Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Vollsortimenters (Lebensmittel-Vollsortimenters mit Getränkemarkt) in Moorrege (BulwienGesaAG, 18.4.2011) mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² zuzüglich Bäckerei und Apotheke hat ergeben, dass die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder zentraler Orte durch das Projekt nicht gefährdet wird. Im Hinblick auf die Ablehnung der Stadt Uetersen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Nachbarkommunen und der Anregung der Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 7.10.2011), sich auf die im Einzelhandelsgutachten der Stadt Uetersen bereits berücksichtigte Verkaufsfläche von 1.200 m² für den Lebensmittel-Vollsortimenter zu einigen, wird diese Verkaufsflächenbegrenzung aufgenommen."	

	Auch dies ist keine Bearbeitung Moorreger Belange, schon deshalb nicht, weil Moorrege (anders als Uetersen) eben gerade kein zentraler Ort im Sinne des Landesplanungsrechts ist, siehe Landesentwicklungsplan SH 2011, Anhang A2. Es geht hier wiederum nur um die Feststellung, dass Uetersen nicht gefährdet wird. Dies mag zwar ein Belang sein, den Moorrege berücksichtigen muss, die originären Belange betreffen jedoch Moorrege selber.
	4.4 Hierbei mag es sein, dass die Auswirkungen auf den Handels- Standort Uetersen nicht von überragender Bedeutung sind, nicht jedenfalls wenn man die Zahlen von BulwienGesa 2011 (dort: Seite 16) zu Grunde legt, wonach Uetersen Von einem Gesamtumsatz von etwa 54,8 Millionen Euro pro Jahr für periodischen Bedarf bei Durchführung der Planung etwa 2,6 Millionen Euro an Moorrege abtreten müsste.
	4.5 Was Moorrege selber angeht stellen sich die Auswirkungen der Planung jedoch wie folgt dar (BulwienGesa 2011, Seite 17f: "Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Projektwirkungen sind allerdings nicht die absoluten Umverteilungssumme, sondern die Umverteilungsquoten entscheidend. Sie sind in der Tabelle "Markverteilung — Prognose" in der rechten Spalte für alle betroffenen Lagebereiche als v.H. des Ausgangsumsatzes ausgewiesen. Die höchsten Werte treten hierbei im Moorrege (... - 11,5%) und im benachbarten Heist (... - 17,1%) auf. Sie dürften knapp 10% (Lidl) über 17% (Netto) bis um 20% (Topkauf) ihrer Ausgangssumme an das Planvorhaben abtreten. Der Kleinhandel wäre mit Quoten um circa 10 % betroffen (Getränkemarkt, Backhandwerk); Apotheken sind im Einzugsgebiet nicht am Markt. Diese Größenordnungen sind teilweise empfindlich, jedoch tolerierbar. Mit Ausnahme einer möglichen Angebotsbeschränkung bei Topkauf (der Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit liegt dort allerdings im Bäckerei/ Konditoreigeschäft) Sind allerdings aus Gutachtersicht keine projektbedingten Ausdünnungen Des Versorgungsnetzes zu erwarten und selbst in diesem Worst case wären sie hinnehmbar, weil Moorrege das Vorhaben selbst an die Stelle des bisherigen Lebensmittelgeschäftes treten würde. Da sich beide fußläufigen Nahbereiche jedoch nur geringfügig überschneiden, wird dem Topkauf-Standort gutachterlich jedoch eine reale Chance des wirtschaftlichen Weiterbetriebs eingeräumt."

4.6 Damit liegt der Planung eine Gutachtenlage zu Grunde, die die Perspektive der Gesamtversorgung in der Region in den Vordergrund stellt, die Belange der Gemeinde Moorrege nach hinten rückt und schließlich die betroffenen privaten Belange ganz unten einstellt. Was nämlich den Betrieb des Einwenders, Topkauf, angeht, so werden jedenfalls Umsatzrückgänge von 20 % vorhergesagt, wie sie jedoch als "empfindlich, jedoch tolerierbar" charakterisiert.	
4.7 Zwar gibt das Gutachten zu, dass der Topkauf-Standort mit hoher Wahrscheinlichkeit durch das Vorhaben abgängig gemacht wird, blendet die realen Folgen jedoch durch die rein spekulative Anmerkung aus, dem Standort würde aufgrund der relativen hohen fußläufigen Entfernung zum neuen Standort eine "reale Überlebenschance" eingeräumt.	
4.8 Dies kann nicht unwidersprochen so hingenommen werden, denn der neue Standort wird, wie heute üblich, mit einem großzügigen Kontingent an Kfz-Stellplätzen ausgestattet, das Altstandorte traditionell nicht vorweisen können. Wie oben dargelegt, verfügt Topkauf Eggers über 16, der geplante Lebensmittelmart über 112 Stellplätze, jeweils auf dem Grundstück. Es ist durch die Lage des neuen Standortes an der Wedeler Chaussee (B 431) davon auszugehen, dass bspw gerade der Quell- und Zielverkehr (Moorrege hat eine hohe Pendlerquote) sozusagen am neuen Standort "aussteigen" wird, um die dort günstige Parksituation auszunutzen. (Siehe auch eine entsprechende Bemerkung auf Seite 15 der Verkehrsuntersuchung.) Der Einwender bezweifelt deshalb, dass die im Gutachten von BulwienGesa genannten 20% Umsatzeinbuße wirklich die Realität wider spiegeln; (deutlich) höhere Einbußen sind zu befürchten.	
4.9 Da die Planung zudem, wie nachfolgend skizziert wird, (auch sonst) in sich unschlüssig ist und eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht zulässt, kann es nicht angehen, einen Betroffenen privaten Betriebs der realen Gefahr des Unterganges zu Gunsten eines neuen privaten Betreibers auszusetzen. Insofern bestätigen sich die gesetzlichen Wertungen des § 11 Abs 3 BauNVO, die	

bei derartigen Einrichtungen mit einer Geschossfläche von 1.200 m ² und mehr regelmäßig von erheblichen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und die Entwicklung von Versorgungsbereichen usw. ausgehen.	
5. Fehlende Erforderlichkeit 5.1 Aus dem vorangehenden folgt auch, dass der Planung der Gemeinde Moorrege die Erforderlichkeit abgeht.	
5.2 Die Planung prüft ersichtlich rein negativ, ob Belange Uetersens und/ oder übergemeindliche Belange berührt sind.	
5.3 Dies sind Abwägungsgesichtspunkte, aber keine legitimen Ziele der gemeindlichen Planung.	
5.4 Auch ganz praktisch fehlt der Planung die Erforderlichkeit. Unstrittig soll Kaufkraft insbesondere aus dem benachbarten Zentrum Uetersen abgezogen werden. Für die Versorgung Moorreges ist die Einrichtung aber gerade nicht erforderlich.	
5.5 Schließlich kann auch die fehlende Zustimmung Uetersens zu den Planungen der fehlenden Erforderlichkeit zugeordnet werden, da sie die Planung aufgrund einer Vertragsverletzung undurchführbar macht. Die Planung legt überhaupt nicht dar, warum das ursprüngliche Plangebiet aufgespalten wurde. Dass planerisch eine Einkaufseinrichtung für den täglichen Bedarf einerseits und eine Wohngebietsfläche nicht zusammen gehören, ist nach keinem vernünftigen Standpunkt verständlich. Es bleibt dabei, dass kein Grund für die Aufspaltung ersichtlich ist, außer die genannte 5ha-Genze zu unterschreiten, insoweit ist die Planung rechtsmissbräuchlich.	
5.6 Umgekehrt ist es so, dass die Beschlussvorlage Nr 435/2012/MO/BV des Amtes für die Gemeinde Moorrege vom 16. Februar 2012, Seite 1f, ganz klar ausweist, dass die Aufspaltung "zur Realisierung des Projekts trotz Widerstands Uetersens" vorgeschlagen wurde; die	

dort zu findenden Ausführungen lauten: "Die Gemeinde Moorrege hat keinen eigenen, sondern einen gemeinsamen Flächennutzungsplan mit den Städten Tornesch und Uetersen sowie der Gemeinde Heidgraben. Die Vereinbarung zu diesem gemeinsamen Flächennutzungsplan sieht vor, dass bei Flächennutzungsplanänderungen, die ein Gebiet mit mehr als 5ha Fläche betreffen, die so genannte Gemeinsamkeit betroffen ist und alle Vertragspartner dann durch gleichlautende Beschlussfassungen der Flächennutzungsplanänderung zustimmen müssen. Das Plangebiet der bisherigen 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit Vollsormenter und Wohnbaugelbiet) ist größer als 5ha, wodurch demzufolge gleichlautende Beschlussfassungen notwendig geworden sind. Tornesch und Heidgraben haben diese Beschlüsse gefasst. Die Stadt Uetersen jedoch hat bekanntermaßen keinen gleich lautenden Beschluss gefasst, weil man sich gegen die Pläne der Gemeinde Moorrege zur Schaffung eines Vollsormenters an der B431 ausgesprochen hat. Lediglich 850 m² Verkaufsfläche, was einem kleinen Discounter entspricht, wollte man zugestehen. Die Landesplanung hatte der Gemeinde bereits die Zustimmung zu einem Vollsormenter bis zu einer Größe von 1.200 m² in Aussicht gestellt. (Hinweis des Unterzeichners: Aber nur unter dem Vorbehalt der Zustimmung Uetersens!) Aufgrund der ablehnenden Haltung der Stadt Uetersen wurde nun nach alternativen Möglichkeiten zur Realisierung des Projektes gesucht. Die einfachste Möglichkeit ist aus Sicht der Verwaltung die Aufteilung des Gesamtprojektes Schafswende auf 2 Flächennutzungsplanänderungen, weil dann beide Einzeländerungen jeweils weniger als 5ha Fläche betreffen und somit keine gleichlautenden Beschlüsse zum gemeinsamen Flächennutzungsplan mehr notwendig sind. Die Verfahren wurden damals trotz der unterschiedlichen Nutzungen von Einzelhandel und Wohnbaugelbiet in einen Bauleitplan zusammen gelegt, weil es einfacher war und die Gemeinde hinsichtlich der Realisierung immer einen Gesamtzusammenhang gesehen hat. Dieser existiert auch weiterhin, jedoch ist es rein planungsrechtlich sogar sinnvoll, Einzelhandel und ein Wohnbaugelbiet in 2 parallel verlaufenden Planverfahren durchzuführen. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass Uetersen mit den Gründen zur Versagung eines Vollsormenters gleichzeitig die Neuausweisung von Wohnbauflächen am Grothar verhindert."	
5.7 Ist dies als solches schon klar genug, so ist in rechtlicher Hinsicht noch anzumerken, dass im Regelungsbereich des § 204 BauGB bei Vorliegen eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes die Abweichungsregelung vom Zustimmungserfordernis Ausnahmecharakter hat und deshalb eng auszulegen ist. Der hier zitierte Vorschlag der Verwaltung (der zudem unterschlägt, dass die Landesplanung die Zustimmung Uetersens vorausgesetzt hatte) passt hierzu nicht.	

6. Raumordnerische Belange 6.1 Zugrunde zu legen ist eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, da eine Verkaufsfläche von 800 m ² überschritten wird, Fickert/ Fieseler, BauNVO-Kommentar (11. Auflage), § 11 Rn 333, mit Hinweisen zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.	
6.2 Solche Einrichtungen sind nur in Zentralen Orten gemäß 2.2 des Landesentwicklungsplans vorzusehen, Landesentwicklungsplan 2.8, Ziel 3Z.	
6.3 Insofern wäre die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens geboten gewesen, § 4 Abs 3 LPlanG. Auf Anfrage des Unterzeichners hat das Amt Moorrege jedoch mit Datum vom 31. Oktober 2012 mitgeteilt, ein solches werde nicht für erforderlich gehalten und auch nicht durchgeführt. Der Einwender meint demgegenüber, dass die Planung nicht durchgeführt werden kann, da sie den Zielen der Raumordnung widerspricht.	
6.4 Soweit die Landesplanung eine positive Stellungnahme für eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m ² in Aussicht gestellt haben soll, wäre dies jedenfalls unbeachtlich. Den gegenteiligen Ausführungen auf Ziffer 4.1.1 der Begründung zum B-Plan 27 wird widersprochen. Zum einen widerspräche dies Raumordnungsrecht und den festgelegten Zielen der Landesplanung. Zum anderen wird die Obergrenze von 1.200 m ² vorliegend auch gar nicht eingehalten, da die integrierte Bäckerei und Apotheke nicht mit eingerechnet werden. Dies bleibt freilich unklar, da sich die Planung auf die Festlegung einer Verkehrsflächenzahl VKZ von 0,1401 beruft. Eine Anwendung dieser Zahl zeigt allerdings, dass die Obergrenze von 1.200 m ² auch bei streng formaler Rechnung nicht eingehalten wird, da das Plangebiet eine Fläche von 8569 in ² hat und 8.569*0,1401 = 1.200,5169. Wenn auf Ziffer 4.1.1 Begründung B-Plan 27 dann auch noch die private Verkehrsfläche nicht einbezogen werden soll, wird dem widersprochen.	

Die VKZ müsste selbst bei einer Einhaltung von 1.200 m2 niedriger als 0,1401 gesetzt werden.	
6.5 Nach alledem dürfen weder die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes noch der Bebauungsplan 27 beschlossen werden, da ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vorliegt, vgl § 1 Abs 4 BauGB.	
6.6 Dies ist auf die benachbarten Pläne (21. Änderung des Flächen-nutzungsplanes und Bebauungsplan 30) mit zu übertragen da alle diese Pläne in Zusammenhang stehen.	
6.7 Ersichtlich sieht die Planung den Ausschluss von Getränkemärkte und Flächenbeschränkungen für die Bäckerei und die Apotheke nicht vor. Dies ist jedoch von der Landesplanung gefordert worden, Schreiben der Landesplanung vom 25. Juni 2012 an Möller-Plan und das Amt Moorrege, IV 231-603.111, Seite 3. Auch insoweit kann der Satzungsbeschluss jedenfalls derzeit nicht gefasst werden. Die Planung ist zu überarbeiten.	
7. Zusammenhang der Planungen 7.1 Der Einwender meint, dass die beiden Planungen (B-Pläne 27 und 30 sowie zugehörige F-Planänderungen) gefasst werden müssen, um dem Gebot der umfassenden Konfliktbewältigung gewollt zu werden. 7.2 Naturräumlich und was Wasser- und Bodenverhältnisse angeht, gehören die Flächen ohnehin zusammen. Auch naturschutzfachlich ist anzumerken, dass die angetroffenen Vogel- und Fledermausarten auf eine Einheitlichkeit der Standorte hindeuten und die Betroffenheiten eben nicht in getrennten Untersuchungen hätten ermittelt werden dürfen.	
7.3 Erschließungstechnisch wird ersichtlich so verfahren, dass das Sondergebiet vom Wohngebiet nicht erreichbar sein soll; dies ist widersinnig, da es um die Versorgung von Endverbrauchern geht.	
7.4 Auch die Schalltechnische Untersuchungen hätten übergreifend in eine zusammen gefasst werden müssen.	

	7.5 Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die Bauleitplanungen auch wirtschaftlich eindeutig verknüpft sind. So heisst es in der Vorlage Nr 285/2009/MO/BV des Amtes (für die Gemeinde Moorrege) vom 20.11.2009, dort: Seite 2: Zwischenzeitlich hat ein neuer Investor (EMV Grundstücks GmbH & Co.KG, Elmshorn) sein Interesse an der Überplanung der vorgenannten Flächen bekundet und der Gemeinde den anliegenden Vorentwurf zukommen lassen. Der Vorentwurf sieht entgegen der bisherigen Planung für das Gebiet der "Schatweide" von etwa 15.600 m² allgemeinem Wohngebiet im Süden sowie etwa 20.400 m² Mischgebiet (für tlw. Wohn- aber auch gewerblicher Nutzung) nunmehr ca. 27.000 m² Wohngebietsfläche Süden und -9.034 m² für ein Sondergebiet "Einzelhandel" vor und geht von 53 Wohngrundstücken aus.
	8. Unschlüssigkeit der Einzelplanungen 8.1 Bebauungsplan 27 8.1.1 Anzumerken ist hier vor allem die ungeklärte Erschließungssituation. Nach § 17b Abs 2 FStrG (die B431 ist eine Bundesfernstraße) ersetzen Bebauungspläne die Planfeststellung. Der Verweis der Planung auf ein gesonderetes Genehmigungsverfahren, zB Bebauungsplan 27, Begründung, Ziffer 2 aE, ist irreführend. Es liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der umfassenden Konfliktbewältigung vor. Der Satzungsbeschluss kann die später zu erteilende Genehmigung (Planfeststellung) nicht einfach unterstellen. Das hier ernsthaftige Probleme bestehen, zeigt schon die Verkehrsuntersuchung (dort insbesondere: Seite 24). Es gibt nur eine sehr eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Zu/Abfahrt des neuen Lebensmittelmarktes. Darüber hinaus merkt das Verkehrsgutachten (dort: Seite 15) selber an, dass eine gesicherte Querungsstelle über die Wedeler Chaussee erforderlich ist. Eine solche ist jedoch nicht Bestandteil der Planung.
	8.1.2 Der Einwender wendet sich auch aus anderem Grund gegen die Abspaltung des Verfahrens Umbau der B431. Es handelt sich deutlich um eine Erschließungsfläche für die geplante Einkaufseinrichtung. Insofern müssten die Kosten auch dem Begünstigten der Erschließung auferlegt werden. Geschieht dies nicht (wie hier, wenn nach FStrG und nicht nach BauGB gebaut wird), könnte es sich um eine unzulässige

Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

Beihilfe (Artikel 107 AEUV) handeln; unabhängig davon ist die Vorgehensweise im Hinblick auf die gebotene Sparsamkeit der öffentlichen Haushaltsführung unzulässig.	
8.1.3 Nur am Rande sei angemerkt, dass der Hinweis Bebauungsplan 27, Begründung, Ziffer 2, die Verlegung der B431 in diesem Bereich sei nicht mehr Bestandteil des Bundesverkehrswegeplans, unverständlich ist. Maßgeblich ist zum Einen ohnehin nicht der Bundesverkehrswegeplan, sondern der Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (§ 1 FStrAbG), und dieser enthält sehr wohl dortselbst nach wie vor eine Verlegung der B431, wenn auch im weiteren Bedarf und jedenfalls teilweise als Maßnahme mit besonderem naturschutzfachlichen Prüfauftrag.	
8.1.4 Schließlich sei noch einmal darauf hingewiesen, dass das Plangebiet des B-Plans 27 vom Wohngebiet (Plangebiet B-Plan 30) gar nicht unmittelbar erreichbar ist (siehe Planzeichnung B-Plan 30). Eine solche Planung macht für eine Einkaufseinrichtung des "periodischen Bedarfs" keinen Sinn.	
8. Bebauungsplan 30 8.2.1 Verkehrstechnisch ist das Plangebiet nicht unmittelbar an das Gebiet des B-Plans 27 angebunden.	
8.2.2 Es ist darauf hinzuweisen, dass der B-Plan (Textteil) Festlegungen zum Schallschutz enthält, die zeigen, dass das Gelände nur bedingt zum Wohnen geeignet ist.	
8.2.3 Entsprechendes gilt auch für die Wasserverhältnisse (hoch ansteigendes Grundwasser). Hierbei sind Effekte des Klimawandels noch nicht berücksichtigt.	
8.2.4 Auch hier macht die Planung Voraussetzungen, die planungsrechtlich nicht abgesichert werden. Die Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 30 (dort: Seite 7, Seite 150 unterstellt eine Verkehrsberuhigung auf Tempo 30 auf der Straße Grothar (Verbindung zwischen Wedeler und Pinneberger Chaussee). Eine planungsrechtliche Absicherung hierfür gibt es nicht, auch eine	

		einschlägige Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde wurde in den ausgelegten Unterlagen nicht in Bezug genommen. Gleichwohl wird dies insbesondere er die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen ausdrücklich unterstellt Verkehrsuntersuchung, Seite 16). Dies kann so nicht akzeptiert werden.
		8.2.5 Auch für den B-Plan 30 ist anzumerken, dass es zwar verkehrstechnisch einerseits sinnvoll ist, keinen direkten Verkehr zum neuen Lebensmittelmarkt zuzulassen, aber eine gewisse Verbindung bspw für Radfahrer und/ oder Fußgänger, wäre geboten, um die Planung nicht in sich widersinnig erscheinen zu lassen. Umgekehrt ist es so, dass die jetzt geplante Situation zu auch gefährlichen Umwegverkehren führt, bspw, wenn Kinder zum Einkaufen geschickt werden sollen.
		9. Naturschutz 9.1 Planungsraum zwei bzw drei (die Planung bleibt insoweit unklar bzw etwas widersprüchlich) Fledermausarten betroffen, siehe die jeweiligen Gutachten der Firma LEGUAN),
		9.2 Den jeweiligen Konfliktbewertungen, LEGUAN B-Plan 27, Ziffer 5.2.4, LEGUAN B-Plan 30, Ziffer 5.2.4, wird widersprochen.
		9.3 LEGUAN unterstellt schlicht, dass bei Eingriffen in Lebensräume Ausweichmöglichkeiten. Die kann weder so ohne Weiteres unterstellt werden noch reicht es aus, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen Genüge zu tun.
		9.4 Überraschend und im rechtswissenschaftlich Schrifttum nicht Verankert ist der Begriff der "essentiellen" Lebensstätten oder "essentiellen" Jagdhabitate. Eine solche Reduzierung des Lebensraumschutzes ist rechtlich abzulehnen.
		9.5 Soweit die Planung nicht zu zwingenden Vorgaben weiter schreitet (was für beide B-Pläne der Fall ist, wie sich aus den jeweiligen textlichen Festsetzungen ergibt), ist dies unzureichend. Es reicht eben nicht, wenn es im biologischen Fachbeitrag (LEGUAN, B-Plan 30, Seite 24 unten, ebenso B-Plan 27), "die Planung <u>sollte</u>

Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

(Hervorhebung: Unterzeichner) sicher stellen ...". Die entsprechenden Anforderungen sind sicher zustellen.	
9.6 Hier hat die Planung mindestens nachzuarbeiten, wobei sich im Übrigen gerade hinsichtlich der präsentierten Daten zu den Fledermäusen ergibt, dass die Plangebiete 27 und 30 zusammen gefasst betrachtet werden müssen. Eine konkretisierte Betrachtung wie typischerweise nach dem Artenschutz- bzw Fledermausvermerk des LBV-SH in der Straßenplanung wäre geboten; mangels Anstoßfunktion der Pläne ist hier zunächst nicht mehr vorzutragen.	
9.7 Bei insgesamt integrierter Betrachtung ist der Einwender im Übrigen der Auffassung, dass die UVP-Pflicht, anders als von der Planung unterstellt; bspw Ziffer 24 Begründung B-Plan 27, eben nicht zu verneinen ist.	
10. Ergebnis Die Planung ist insgesamt abzulehnen. Mindestens ist sie in integrierter Form unter Einschluss einer vollständigen Umweltverträglichkeitsprüfung neu zu erarbeiten. Der Verstoß gegen Raumordnungsrecht wird sich so allerdings nicht vermeiden lassen, s dass die Planung aufzugeben ist.	Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.
Landespannungsanzeige	
Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, in dem ca. 4,2 ha großen Gebiet „östlich der Wedeler Chaussee, nördlich der Straße Grothar, westlich des Gewerbe- und Mischgebietes Beesenweide und südlich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes" ein Wohngebiet planungsrechtlich abzusichern. Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu den o. g. Bauleitplanungen wie folgt Stellung: Das Plangebiet der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 30 war bisher eine Teilfläche der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 27, die sich nun auf entsprechend verkleinerte Plangebiete beziehen.	Zu dieser positiven landesplanerischen Stellungnahme besteht kein Abwägungserfordernis.

Mit landesplanerischer Stellungnahme vom 18.04.2011 zu den letztgenannten Bauleitplänen wurde bereits bestätigt, dass gegen die Entwicklung des geplanten Wohngebietes grundsätzlich keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. Ich weise darauf hin, dass zu der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 in den ebenfalls am 10.05.2012 angezeigten Planversionen eine gesonderte Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung erfolgt. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit eine planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	
---	--

Zusammengestellt:

Wedel, den 6. Dezember 2012

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel: 04103 - 91 92 26

Fax: 04103 - 91 92 27

Internet: www.moeller-plan.de

eMail: info@moeller-plan.de

