

Gemeinde Moorrege - Bebauungsplan Nr. 27 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	
azv Südholstein, Stellungnahme vom 30.10.2012 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 13.11.2012 Handwerkskammer Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 21.11.2012 Telefónica Germany GmbH & Co. KG (ehemals Hansenet), Stellungnahme vom 22.11.2012 Ericsson GmbH, Stellungnahme vom 26.11.2012 Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 4.12.2012	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange – mit Anregungen und Bedenken	
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 sind die Vorgaben des Wasserverbandes erfüllt. Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.
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 benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Der Hinweis des Archäologischen Landesamtes wird in die Begründung aufgenommen.
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 nachfragerlevanten Neuausweisungen (W, M, G, SO) schlagen wir somit folgende Ergänzung vor:	Der Hinweis der SVG wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.

ÖPNV-Erschließung Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) zur nächstgelegenen Bushaltestelle "Moorrege, Parallelstraße", welche durch die Linien 489, 589, 665 bedient wird. 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.	
Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 19.11.2012: Im Hinblick auf die Leitsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB weise ich zur o.a. Planung vorbehaltlich ihrer Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie einer intensiven Prüfung im Genehmigungsverfahren der Flächennutzungsplanänderung auf folgendes hin: 1. Die Aussagen im Umweltbericht, letzter Absatz bei Ziff. 9.1 "Schutzgut Mensch" sind nicht hinreichend. Die Auswirkung des Sondergebiets Einzelhandel auf die benachbarte Wohnbebauung ist bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zumindest überschlägig zu ermitteln und in der Begründung darzulegen. Dabei sind Lieferverkehre, Kundenverkehre Beleuchtung usw. zu prüfen. Die überschlägig ermittelten Werte sind den Orientierungs- bzw. Richtwerten gegenüber zu stellen. Sollten sich wesentliche Beeinträchtigungen für die benachbarte Nutzung ergeben, so sind Lösungsmöglichkeiten darzulegen. 2. Die Darstellungen in der Planzeichnung und in der Zeichenerklärung sollten überprüft werden. - Üblicherweise wird als Zweckbestimmung in solchen Sondergebieten nur der Begriff Einzelhandel oder großflächiger Einzelhandel gewählt. - Die farbige Darstellung von Verkehrsflächen erfolgt nach der Anlage zur Planzeichenverordnung Ziffer 6.1 in der Farbe goldocker. Die hier gewählte Farbe entspricht nicht der Planzeichenverordnung. Die Planunterlagen sind entsprechend zu überarbeiten.	In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 27 sind die gewünschten Ausführungen enthalten. Die Stellungnahme bezieht sich offensichtlich auf die 19. F-Plan-Änderung und wird deshalb dort behandelt. Die Verkehrsfläche ist in der Farbe goldocker dargestellt. Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.

Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Stellungnahme vom 21.11.2012: Die Zufahrtsstraße zum B-Plangebiet Nr. 18 soll über eine Private Verkehrsfläche erschlossen werden. Eine spätere Anbindung der Planstraße an die L 106 ist immer noch vorgesehen. Fraglich erscheint dann die minimale Aufstellfläche auf dem Linksabbieger auf der b 431, der bei einer Anbindung an die L 106 noch mal überprüft werden muss. Es fehlt die Einzeichnung eines Sichtdreiecks, sowie die Festsetzung, dass in diesem Bereich Bewuchs nur in einer Höhe von maximal 70 cm zulässig ist. Bei der Werbung ist darauf zu achten, dass diese für den Verkehr nicht Sicht behindernd aufgestellt wird. Die Detailfragen zur Erschließung der privaten Verkehrsfläche und den dafür vorgesehenen Maßnahmen (u.a. auch eine Fußgängerlichtsignalanlage) sind mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit und der Polizei gesondert zu erörtern.	Es besteht die Möglichkeit, die Anbindung an die L 106 noch herzustellen. Eine konkrete Planung gibt es dazu derzeit nicht. Eine solche Planung müsste den Knotenpunkt erneut prüfen. Nach § 33 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein sind u.a. Anpflanzungen so anzulegen, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Diese Regelung ist ausreichend. Die Straßenplanung wird derzeit mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein abgestimmt. Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, untere Forstbehörde, Stellungnahme vom 20.11.2012: Bezüglich der o.g. Bauleitplanung bestehen forstbehördlicherseits keine Bedenken, vorausgesetzt, der gesetzlich geforderte Waldabstand zwischen Gebäudeaußenkante und Waldrand von 30 m zum nordöstlich angrenzenden Wald wird eingehalten und findet Eingang in die Planunterlagen.	Der Abstand von 30 m zur bewaldeten Düne im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 wird eingehalten. Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.
Kreis Pinneberg, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 4.12.2012: Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Die Ausgleichszahlung in Höhe von 12.714 € ist auf das Kompensationskonto der UNB zu überweisen. Die alternativ vorgesehene Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Moorrege ist nicht möglich, das es bereits ausgebucht ist.	Das Ökokonto der Gemeinde wird derzeit wieder aufgefüllt. Es ist deshalb vorgesehen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, den Ausgleich über das Ökokonto vorzunehmen.

Kreis Pinneberg, gesundheitlicher Umweltschutz, Stellungnahme vom 4.12.2012: Die nach dem Lärmgutachten erforderliche Lärmschutzwand entlang der südlichen Zufahrt zum Sondergebiet ist gemäß § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 24 im Bebauungsplan zeichnerisch festzusetzen. Die Lärmpegelbereiche sind ebenfalls in die Bebauungsplan-Zeichnung zu übernehmen.	Ob die Lärmschutzwand erforderlich ist, ergibt sich aus den konkreten Untersuchungen zum Bau des Lebensmittelmarktes. Deshalb ist sie textlich festgesetzt. Sollte sie erforderlich sein, ergibt sich ihre Position aus dem Schallschutzgutachten. Die Lärmpegelbereiche sind im Planteil A festgesetzt.
Ministerium für Wissenschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 5.12.2012: Gegen die 19. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Städte Uetersen und Tömmes und den Gemeinden Moorrege und Heidgraben für die Gemeinde Moorrege bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: VII 414-553.71/2-56-036 vom 12.6.2012 vollinhaltlich berücksichtigt wird. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen. Nachrichtlich: Stellungnahme des MWA/VT vom 12.6.2012: 1. Alle Veränderungen an der Bundesstraße 431 (B 431) sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe rechtzeitig abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen. 2. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine noch auszubauende Gemeindestraße (Planstraße „A“) erfolgen. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die B 431 sind durch entsprechende verkehrstechnische Untersuchungen nachzuweisen. Diesbezüglich ist mit dem LBV-SH, Niederlassung Itzehoe Kontakt aufzunehmen. 3. Die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes B 431/Planstraße „A“ sowie die erforderliche Herstellung des Linksabbiegestreifens/Aufstellbereiches im Zuge der B 431 ist mit dem LBV-SH, Niederlassung Itzehoe abzustimmen. Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Itzehoe entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan M 1: 500, Höhenplan mit Entwässerungslinien, zu übermitteln.	Die Vorgaben der Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein vom 12.6.2012 werden durch die Abstimmung der Straßenplanung und der Planung einer Lichtsignalanlage im Bereich der B 431 mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein eingehalten. Dies wurde in einem Telefonat mit der Verfasserin der Stellungnahme bestätigt. Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Änderung im B-Plan Nr. 27.

rungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes mit Erläuterungsbericht und ggf. Aböseberechnung rechtzeitig vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Für die Prüfung des Straßenbauentwurfes ist ein Zeitraum von mindestens 3 Monaten zu berücksichtigen. Des Weiteren ist vor Beginn der Bauarbeiten im Bereich des Knotenpunktes eine Baudurchführungsvereinbarung mit dem LBV-SH, Niederlassung Itzehoe abzuschließen. 4. Um Beeinträchtigungen auf der B 431 (Rückstau) zu vermeiden, ist die geplante Zufahrt zum Sondergebiet Verbrauchermarkt in einem ausreichenden Abstand vom Knotenpunkt B 431/Planstraße „A“ anzulegen. Einzelheiten sind mit dem LBV-SH, Niederlassung Itzehoe abzustimmen. 5. An der Einmündung der Planstraße „A“ in die B 431 sind Sichtfelder vorzusehen. In diesen Sichtfeldern ist auf jegliche Bebauung und Sicht behindernde Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd zu verzichten sowie jede andere Handlung zu unterlassen, die die Sichtverhältnisse beeinträchtigen könnte. Insbesondere ist eine Anordnung von Stellplätzen innerhalb der Sichtfelder nicht zulässig. 6. Der Geltungsbereich des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes ist um die erforderliche Fläche für den Linksabbiegestreifen in der B 431 zu erweitern. 7. 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 straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.	
---	--

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 folgende Stellungnahme abgeben: Zu Kapitel 5, den gestalterischen Festsetzungen im B-Plan wird ein 10 m hoher Werbepylon abgelehnt. Die Höhe wird als ortstypisch angesehen, eventuelle Beleuchtung beeinflusst durch Irritation Vogel- und Insektenpopulationen und hätte damit artenschutzrechtliche Bedeutung. Im Kapitel 16.2 der Schutzgüter findet die Lichtimmission jedoch keine Erwähnung, was auch im Hinblick auf die bewaldete Düne vermisst wird. Unter Hinweis auf die Stellungnahme zum angrenzenden Wohngebiet (21. F-Plan-Änderung) werden keine weiteren Anmerkungen oder Anregungen vorgebracht. Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Gemeinde Moorrege dankbar.		Die Auswirkungen der möglichen Lichtemissionen auf die Vogel- und Insektenpopulation des Gebietes wird als gering eingeschätzt. Die Straßenbeleuchtung entlang der B 431 sorgt bereits seit langem für eine weitreichende Beleuchtung der Umgebung. Es werden also nur die Vogel- und Insektenarten vorhanden sein, die derartige Emissionen tolerieren. Das gilt auch für die Tierpopulationen auf dem Dünenrest im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18. Um zu verhindern, dass der Pylon Bereiche östlich des Plangeltungsbereiches durch Lichtemissionen belastet, wird die Tz. 3.4 im Teil B Text wie folgt ergänzt: "Die Errichtung eines beleuchteten Werbepylons ist nur in einem Bereich von 25 m östlich der Straßenbegrenzung der B 431 zulässig."
NABU Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 26.11.2012 Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschiedten Unterlagen. Zu dem o.a. Vorhaben gibt der NABU – nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter – die folgende Stellungnahme ab: Gegen das Planungskonzept, eine als Dauergrünland (intensive Grünlandnutzung) ausgewiesene Fläche in ein "Sondergebiet Nahversorgung" (Ansiedlung eines Verbrauchermarktes) umzuwandeln, bestehen seitens des NABU keine wesentlichen Einwände. Es sind geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Der Plangeltungsbereich eignete sich nicht als Lebensraum für wild lebende Tiere und wildwachsende Pflanzen durch die intensive Grünlandnutzung. Nur der Knickabschnitt an der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze weist einen Wert als Lebensraum auf. Dieser Knick soll auch erhalten bleiben und in eine öffentliche Grünfläche mit einbezogen werden. Sicherzustellen ist auch die Durchführung der eventuell notwendigen		Den Vorgaben des NABU wird durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 27 bereits Rechnung getragen. Änderungen ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.

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. Es wurden im Untersuchungsgebiet auch keine Quartiere der 3 nachgewiesenen streng geschützten Fledermausarten festgestellt. Sollten im Knick an der nördlichen Plangebietsgrenze, der als Leitlinie dient, Bäume gefällt werden müssen, ist vorher auf alle Fälle festzustellen, ob sich dort Fledermausverstecke darin befinden.	
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 20.11.2012 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: Anmerkung: Die Stadt Uetersen hatte um Fristverlängerung bis zum 23.11.2012 gebeten, dem wurde stattgegeben. Die Stellungnahme ist daher fristgerecht eingegangen. 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 bekräftigt den Beschluss, der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefasst wurde und fügt als Ergänzung Punkt 4 hinzu: 1. Die Stadt Uetersen bestätigt den Beschluss vom 07.06.2012 und möchte berücksichtigt wissen, dass für das Sondergebiet Einzelhandel nur ein Verbrauchermarkt als Nahversorger mit maximal 850 m² Verkaufsfläche die Zustimmung der Stadt Uetersen findet.	1. und 3. Die Stadt Uetersen hat in ihrer Stellungnahme die Begründung des B-Planes Nr. 27 nicht berücksichtigt. In Kapitel 4.1.1 "Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung - SO-N" ist die Begründung für die Begrenzung der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels auf 1.200 m² enthalten. Das

2. Die Aufteilung von Bauleitplänen zur Umgehung der Vereinbarung zum gemeinsamen Flächennutzungsplan wird von der Stadt Uetersen in Frage gestellt. Der städtebauliche Zusammenhang zwischen der beabsichtigten umfangreichen Wohnbaufläche und der Sondergebietsfläche Einzelhandel ist in der Realität vorhanden. 3. Die Stadt Uetersen macht deutlich, dass die Belange des Unterzentrums in diesem Fall berührt sind, weil die Stadt Uetersen Entwicklungskonzepte zur Erhaltung der Innenstadt und der Fußgängerzone erarbeitet und durch die räumliche Nähe des neuen SB-Marktes in Moorrege diese Bestrebungen gefährdet sieht. 4. Die absolute Marktgröße ist zwingend festzusetzen, eine Verkaufsflächenzahl in Anhängigkeit zur überbaubaren Grundstücksfläche erzielt keine konkreten Verkaufsflächenwerte.	Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Moorrege zu dieser Marktan siedlung stuft sogar eine Verkaufsfläche 1.500 m² als machbar ein. Die Beschränkung auf 1.200 m² wurde vorgenommen, weil der Markt die Nahversorgung der Bürger der Gemeinde Moorrege übernehmen soll. Eine darüber hinausgehende Wirkung ist nicht beabsichtigt. Die Verkaufsflächengröße von 1.200 m² ist für einen Vollsor timent er in Moorrege bereits im Einzelhandelsgutachten der Stadt Uetersen aus dem Jahr 2008 als Beurteilungsgrundlage enthalten. 2. Die Aufteilung der B-Pläne erfolgte aus städtebaulichen Gründen. Ein Zusammenhang zwischen beiden B-Plänen besteht ausschließlich durch den gemeinsamen Investor. Das ist kein städtebaulicher Grund für eine Zusammenfassung. 4. Die absolute Marktgröße wird über die Definition der Art des zulässigen Betriebes festgesetzt – siehe Anmerkungen zur landesplanerischen Stellungnahme. Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.
Öffentlichkeit Harald Amthage, Wedeler Chaussee 47a, Uwe Woßnik, Wedeler Chaussee 49, gemeinsame Stellungnahme vom 12.11.2012: da hier offensichtlich übersehen, bitten wir um die Einbeziehung der vorhandenen Gebäude der Grundstücke Wedeler Chaussee 43 - 49 in die schalltechnische Untersuchung der Immissionen aus dem SO-N Gebiet. Diese Gebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Verbrauchermarkt und sind von Immissionen stärker betroffen als die Neubauten des B-Planes Nr. 30. Die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27, Seite 32, unter 16.1 Schutzgut Mensch, zweiter Absatz, ist uns unverständlich und bedarf daher aus unserer Sicht einer Einbeziehung in die schalltechnische Untersuchung. Gleichzeitig bitten wir um Nachricht über die sich aus der Untersuchung ergebenden Konsequenzen. Sicht- und Schallschutzwand auf ganzer Länge an den Grundstücksgrenzen zum Verbrauchermarkt?	Zu dieser Stellungnahme wurde das Büro LAIRM Consult eingeschaltet, das die Schallimmissionsprognose verfasst hat. Folgende Anmerkungen wurden dazu gegeben: Bei der Wahl der maßgeblichen Immissionsorte wurden in der Bearbeitung geprüft, an welchen Gebäuden entlang der B 431 die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind. Hierbei wurde festgestellt, dass an den Gebäuden Wedeler Chaussee 43 (IO B) und 43 a (IO A) die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind. An den südlicheren Gebäuden Wedeler Chaussee 45 bis 49 ergeben sich geringere Beurteilungspegel als am IO A.2, so dass hier keine Erweiterung der Immissionsorte erforderlich ist.

Die 10,00 m breite Grünfläche zwischen B-Plan Nr. 27 und B-Plan Nr. 30 ist richtigerweise als Trenn- und Schutzzone gedacht. Durch den geforderten Fußweg von 2,00 m Breite innerhalb der Grünfläche verringert sich der Abstand zum B-Plan Nr. 30 von 10,00 m auf 7,50 - 8,00 m, verbunden mit weiteren Immissionen. Wir empfehlen daher zur Verbesserung der Situation, den Fußweg auf die Ostseite des Verbrauchermarktes zu legen. Außerdem verbessert sich hierdurch die Sicherheit der Nutzer im Aus- bzw. Einmündungsbereich. Zur Auflockerung und Verbesserung der Optik empfehlen wir an der doch sehr langen Traufseite des Verbrauchermarktes die Anpflanzung einiger Bäume oder Baumgruppen im Grünflächenbereich mit standortgerechten Laubgehölzen.	Die zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm sind in der schalltechnischen Untersuchung im Lageplan der Anlage A1.2 dargestellt. Die fußläufige Wegeverbindung wird nicht mit lärmintensiven Geräten (Pkw oder ähnlichem) regelmäßig genutzt, so dass aus schalltechnischer Sicht der Schutzstreifen zwischen gewerblichem Lärm und Wohnnutzung auch weiterhin gegeben ist. Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.
Natalja & Alexander Graf, Wedeler Chaussee 47, Stellungnahme vom 11.11.2012 im Bezug auf die o.a. Bebauungsmaßnahme, bitten wir Sie dringend um Erweiterung der Schallschutzmaßnahme. Das wir durch diese Bebauung an Wohnqualität verlieren, ist schon jetzt vorzusehen. Denn wenn man an die ewig klappenden Autotüren, starten der Motoren, rattern der Einkaufswagen auf dem Parkplatz, Abgase der Autos, evtl. Rückwärtsarker die uns die Abgase direkt in den Garten puffen, Klimaanlage der Marktkühlung, Anlieferungsverkehr und ganz abgesehen von dem ansteigenden Autoverkehr auf der Wedeler Chaussee.	Auch zu dieser Stellungnahme wurde das Büro LAIRM Consult eingeschaltet, das die Schallimmissionsprognose verfasst hat. Folgende Anmerkungen wurden dazu gegeben: Die in den beiden Stellungnahmen vorgebrachten Geräuschquellen (Klappern der Autotüren, Starten der Motoren, Rattern der Einkaufswagen, Klimaanlage der Marktkühlung, Anlieferverkehr) sind entsprechend in die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung eingeflossen. Die Veränderungen im öffentlichen Straßenverkehr (hier angesprochen: Wedeler Chaussee) wurden ebenfalls berücksichtigt und aufgezeigt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Immissionen aus dem gewerblichen Lärm die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einhält (IO A.1) und die Veränderungen im öffentlichen Straßenverkehr mit Erhöhungen bis zu 0,2 dB(A) (IO V1 bis V3) als nicht beurteilungsrelevant einzustufen ist. Somit sind aus Sicht des Schallschutzes keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.

Anja Rippe & Dirk Laßen, Wedeler Chaussee 45, Stellungnahme vom 11.11.2012 im Bezug auf die o.a. Bebauungsmaßnahme, bitten wir Sie dringend um Erweiterung der Schallschutzmaßnahme. Das wir durch diese Bebauung an Wohnqualität verlieren, ist schon jetzt vorauszusehen. Denn wenn man an die ewig klappenden Autotüren, starten der Motoren, rattern der Einkaufswagen auf dem Parkplatz, Abgase der Autos, evtl. Rückwärtsarker die uns die Abgase direkt in den Garten puffen, Klimaanlage der Marktkühlung, Anlieferungsverkehr und ganz abgesehen von dem ansteigenden Autoverkehr auf der Wedeler Chaussee.	Es wird auf die Anmerkungen zur Stellungnahme von Natalja und Alexander Graf verwiesen. Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.
Udo-Hinrich Eggers, für sich und die Bäckerei Johannes Eggers, Klinkerstraße 89, vertreten durch den Rechtsanwalt Dr. Wilhelm Mecklenburg 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.	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 und B-Pläne 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).

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 Flächennutzungsplanes 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 verfahrenfehlerhaft 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 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.	Zu diesem Punkt besteht kein Abwägungserfordernis.
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 Unter-suchung, dort Kapitel 4.1, spricht von 112 Stellplätzen auf dem Gelände des neuen Lebensmittelmarkts.	Auch zu diesem Punkt besteht kein Abwägungserfordernis, da es sich um eine Tatsachenfeststellung handelt.

Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

Derzeit befinden sich in Moorrege <u>insgesamt</u> etwa 1.800 m ² Verkaufsfläche, von denen etwa 300 m ² 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.	Im Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Moorrege wird die Verlagerung der Kaufkraftströme als hinnehmbar eingestuft.
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.	Zu diesem Punkt besteht kein Abwägungserfordernis, es handelt sich um eine rechtliche Wertung.
2.5 Unter beiden Zulässigkeitsgesichtspunkten ergibt sich eine umfassende Rügebefugnis des Einwenders in einem etwaigen späteren Normenkontrollverfahren,	Zu diesem Punkt besteht kein Abwägungserfordernis, es handelt sich um eine rechtliche Wertung.
3 Zum Verfahren 3.1 Soweit die Planung eine UVP-Pflicht verneint, 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) <u>nicht mit ausgelegt</u> 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.	Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die sich nicht an einen bestimmten Investor richtet, auch wenn ein bestimmter Investor die Marktansiedlung 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.	
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 Verbrauchemarktes eine positive Stellungnahme in Aussicht	Diese Anmerkungen sind für den B-Plan Nr. 27 nicht zu berücksichtigen, sie beziehen auf die 19. F-Plan-Änderung.	

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 Verbrauchermarkt 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 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-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-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 Umverteilungsumsätze, 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 Ausgangsumsätze 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/ 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 je- doch 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.	Die Anzahl der vorhandenen Stellplätze am Topkauf-Markt und der geplanten Stellplätze am Verbrauchermarkt kann kein Argument gegen die Neuansiedlung des Marktes sein. Jeder Marktbetreiber ist verpflichtet, die erforderliche Anzahl an Stellplätzen vorzuhalten. Auch eine neue Wettbewerbssituation ist kein geeignetes Gegenargument, das Bauleitplanung kein Mittel des Konkurrenzschutzes sein darf. Durch Bauleitplanung darf auch kein ansässiger Betrieb vernichtet werden. Dass das nicht zu befürchten ist, wurde durch das Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Moorrege nachgewiesen.
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.	In § 11 Abs. 3 BauNVO steht auch: "Die Regel des Absatzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen;...". Durch das Verkehrsgutachten und das Einzelhandelsgutachten wurde nachgewiesen, dass erhebliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und die Entwicklung von Versorgungsbereichen nicht zu erwarten sind. Eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat also stattgefunden und ist in den Festsetzungen des B-

Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

ausgehen.	Planes Nr. 27 dokumentiert.
5. Fehlende Erforderlichkeit 5.1 Aus dem vorangehenden folgt auch, dass der Planung der Gemeinde Moorrege die Erforderlichkeit abgeht.	Die Planung ist erforderlich, um die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Moorrege zu verbessern.
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.	Die Planung prüft mithilfe des Einzelhandelsgutachtens vorrangig die gemeindlichen Belange. Übergemeindliche Belange sind aber auch zu berücksichtigen.
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.	Das Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Moorrege hat ergeben, dass der Verbrauchermarkt für die Verbesserung der Nahversorgungssituation der Moorreger Bevölkerung erforderlich ist.
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.	Diese Anmerkung ist für den B-Plan Nr. 27 nicht zu berücksichtigen, sie bezieht auf die 19. F-Plan-Änderung.
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 Flächen-	Die Ausführungen des Amtes Moorrege zeigen, dass die

Möller-Plan • Stadtplaner + Landschaftsarchitekten • 22880 Wedel

Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

nutzungsplan sieht vor, dass bei Flächennutzungsplanänderungen, die ein Gebiet mit mehr als 5ha Fläche beinhalten, 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 Wohnbaugbiet) 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 Schafweide auf 2 Flächennutzungsplanänderungen, weil dann beide Einzeländerungen jeweils weniger als 5ha Fläche beinhalten und somit keine gleichlautenden Beschlüsse zum gemeinsamen Flächennutzungsplan mehr notwendig sind. Die Verfahren wurden damals trotz der unterschiedlichen Nutzungen von Einzelhandel und Wohnbaugbiet 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 Wohnbaugbiet 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."	Zusammenfassung der F-Plan-Änderungen und der B-Pläne, die nur vorgenommen wurde, weil beide Flächen dem gleichen Investor zuzuordnen sind, nicht weitergeführt werden sollte. Es ergibt aus den Ausführungen, dass keine städtebaulichen Gründe für eine Zusammenfassung der Planungen bestehen. Daher ist die Durchführung getrennter Verfahren sachgerecht. Dies unterstreicht besonders der letzte Satz der Beschlussvorlage. Darin dokumentiert sich deutlich der fehlende städtebauliche Zusammenhang.
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 unterschlügt, dass die Landesplanung die Zustimmung Uetersens vorausgesetzt hatte) passt hierzu nicht.	
6. Raumordnerische Belange 6.1 Zugrunde zu legen ist eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, da	Zu diesem Punkt besteht kein Abwägungserfordernis, da es sich um eine Tatsachenfeststellung handelt.