

eine Verkaufsfläche von 800 m² 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.	Die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens wurde von der Landesplanungsbehörde nicht gesehen. Es wurde mitgeteilt, dass die Planung den Zielen der Landesplanung nicht widerspricht, wenn die Verkaufsfläche auf 1.200 m² begrenzt wird (siehe Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 26.11.2012. Die Einhaltung der Ziele des Landesentwicklungsplanes ist durch das Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Moorrege dokumentiert.
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.	Die Bäckerei bzw. der Backshop ist nicht in den Lebensmittelmarkt integriert, sondern lediglich im gleichen Gebäude vorgesehen. Eine Bäckerei bzw. ein Backshop ist kein großflächiger Einzelhandel. Die Einrichtung einer solchen Versorgungseinrichtung ist daher raumordnerisch nicht von Bedeutung. Eine Apotheke ist keine Einzelhandelseinrichtung, sondern Ausübung eines freien Berufes.

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

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.	Die Landesplanungsbehörde hat bestätigt, dass Ziele der Raumordnung nicht verletzt werden.
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.	Eine Flächenbeschränkung für die Bäckerei bzw. den Backshop und eine Apotheke wird vorgesehen – siehe Anmerkungen zur landesplanerischen Stellungnahme.
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.	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.
7.2 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.	Dies ist kein städtebauliches Argument für die Zusammenfassung der beiden B-Pläne.
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.	Es ist vorgesehen, ein fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Gelände des Verbrauchermarktes zu schaffen (Kap. 6 der Begründung).
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

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

	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 "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.	Bei beiden B-Plänen handelt es sich um Angebotsplanungen ohne wirtschaftliche Verknüpfung. Die zitierte Vorlage gehört zu dem B-Plan 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 unterstellen. Das hier ernsthafte Probleme bestehen, zeigt schon die Verkehrsunter-	Vom Büro Gertz Gutsche Rümenapp (Verfasser der Verkehrsuntersuchung) wurde dazu ausgeführt: "Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass hinsichtlich der Erschließungssituation keine ernsthaften Probleme bestehen. Die Leistungsfähigkeit der Zu-/Abfahrt ist in keiner Weise als sehr eingeschränkt zu beurteilen, da sowohl die zum Lebensmittelmarkt abbiegenden Ströme als auch der vom Lebensmittelmarkt kommende, rechtsabbiegende Verkehr die sehr hohen und vollkommen ausreichenden Qualitätsstufen A und B aufweisen. Eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit im Sinne von höheren durchschnittlichen Wartezeiten besteht lediglich bei dem vom Lebensmittelmarkt kommenden, auf die Bundesstraße linksabbiegenden Verkehr."

suchung (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 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 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.	Der Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen wird Bundesverkehrswegeplan genannt. Der Bundesverkehrswegeplan 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.

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 in der Leistungsuntersuchungen 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.	Diese Anmerkungen wirken sich auf den B-Plan 27 nicht aus.
--	---

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 nord-östlich 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>solte</u> (Hervorhebung: Unterzeichner) sicher stellen ...". Die entsprechenden Anforderungen sind sicher zu stellen. 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.	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 Nachweis dieser Annahme im konkreten Fall reicht in der Regel eine gutachterliche Einschätzung des Angebots an Tagesverstecken und Balzquartieren aus.“ Diese Einschätzung wurde gutachterlich getroffen. Zum Gutachten der leguan gmbh zu B-Plan Nr. 27 und Nr. 30: Auch hier wird richtigweise herausgestellt, dass essenzielle Jagdhabitate nicht verloren gehen. Es wird ein Teil des Grünlandes, das als fakultatives Jagdhabitat genutzt wird, bebaut. Es bleiben jedoch genügend andere Habitate erhalten.
---	--

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. Teilbensräumen benutzt wird, um die Bedeutung dieser Lebensstätte qualifizieren zu können

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

	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, 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 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,	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.

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 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 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 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 einem 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 Eigentümer eines Wohngrundstücks an der Straße Grothar 10, in unmittelbar 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 Erhö-hung 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	"Bei den Neuverkehren von/zum neuen Wohngebiet handelt es sich

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

Schwerlastverkehr (auch im Zusammenhang mit der Planung des neuen Lebensmittelmärktes) geht, ist er nicht nur von Lärmsteigerungen, sondern auch von erhöhten und vermehrten Erschütterungen betroffen.	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 Lebensmittelmärkte 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 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 Lebensmittelmärkte 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 Lebensmittelmarktes 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. Der Betrieb beschäftigt 34 Mitarbeiter, hiervon 5 Auszubildende und 4 Aushilfen.	Siehe vor.
2.3.2 Demgegenüber soll im Plangebiet des Bebauungsplans 27 ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m ² 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 m ² Verkaufsfläche, von denen etwa 300 in ² dem Einwender 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 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.	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 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 Auslegung mit einzubeziehen gewesen, da nicht auszuschließen ist, vielmehr nach der zuvor genähten 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 Verbrauchermarktes eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt. Ein: gesondertes raumordnerisches Abstimmungsformalis 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 Lebensmittelvollversorgers 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 Vollsormenter 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 Vollsormenters (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 Handelsstandort 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 Bäcker-/ 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 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.	
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 auf 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 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 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	

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

Möglichkeiten zur Realisierung des Projektes gesucht. Die einfachste Möglichkeit ist aus Sicht der Verwaltung die Aufteilung des Gesamtprojektes Schafswiede 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 Wohnbaugebiet 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 Wohnbaugebiet 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 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 eine Verkaufsfläche von 800 m² 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 durch-	

geführt 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 widerspräche 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*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	

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

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 "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.	
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	

	gesonderter 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 ernsthafte 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 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> (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 Einwander 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 Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 19. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben und des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet „östlich der Wedeler Chaussee (B431) und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 18 (am Mühlenweg)“ der Gemeinde Moorrege sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen. Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 25. Juni 2012 geäußert und festgestellt, dass auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen keine abschließende landesplanerische Stellungnahme möglich war, sondern erst auf der Grundlage konkretisierter Planunterlagen unter Beachtung folgender Aspekte erfolgen könnte: • Ohne Nachweis einer entsprechenden Abstimmung mit dem Unterzentrum Uetersen ist raumordnerisch nur die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei und Apotheke, deren Verkaufs- bzw. Nutzflächen konkret festzusetzen sind, zulässig. • Die auf der Grundlage der Vereinbarung zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan getroffene Entscheidung der Gemeinde Moorrege, das Abstimmungserfordernis mit den anderen am gemeinsamen Flächennutzungsplan beteiligten Gemeinden, hier insbesondere mit der Stadt Uetersen, durch Unterschreitung einer Flächengröße von 5 ha zu umgehen, wird im Siedlungsraum des Unterzentrums Uetersen zu einer „Verhärtung der Fronten“ führen und den nachbarschaftlichen Dialog mit dem Ziel der interkommunal abgestimmten Entwicklung des Siedlungsraumes Uetersen weiter erschweren. Insoweit wurde ange-	

regt, der Empfehlung des Kreises Pinneberg zu folgen, den nachbarschaftlichen Dialog – ggf. unter Mithilfe des Kreises – wiederaufzunehmen, um im konkreten Fall doch noch zu einer für alle Beteiligten tragfähigen Lösung zu kommen. Gegenüber dem Stand der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.05.2012 sind folgende wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung sind, vorgenommen worden: • Darstellung bzw. Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung“ (bisher: „Verbrauchemarkt“). • Zulassung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten und Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl von 0,1401 (entspricht bei einer Größe des sonstigen Sondergebietes von 8.569 qm bis zu 1.200,52 qm Verkaufsfläche) für das sonstige Sondergebiet. • Zusätzlich Zulassung einer Bäckerei/eines Backshops sowie Freie Berufe, z. B. Apotheke (bisher Bäckerei, Apotheke und Getränkemarkt) ohne konkrete Festsetzung der Verkaufs- bzw. Nutzflächen. • Zulassung von Einrichtungen zum Verzehr innerhalb der vorgegebenen Nutzungen und Flächen. Unter Bezugnahme auf die landesplanerischen Stellungnahmen vom 7. Oktober 2011 und 25. Juni 2012 kann die abschließende Feststellung, dass der geplanten Aufstellung der 19. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Städte Uetersen und Tormesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben und des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Moorrege und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen, nur auf einer Basis erfolgen, mit der sichergestellt wird, dass im Geltungsbereich der in Rede stehenden Bauleitplanung der Gemeinde Moorrege lediglich ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 qm Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei/Backshop und Flächen für Freie Berufe, z. B. Apotheke, zulässig wird.	Nach telefonischer Rücksprache mit dem Verfasser der Stellungnahme und dem Referat Städtebau und Ortsplanung des Innenministeriums wird die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl inzwischen nicht mehr als zielführend erachtet. Die absoluter Verkaufsflächenobergrenze sollte in der Form der Definition des zulässigen Betriebes aufgenommen werden. Mit dem Referat Städtebau und Ortsplanung des Innenministeriums wurde daraufhin folgende textliche Festsetzung besprochen:
---	---

In Abstimmung mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums wird in diesem Zusammenhang eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen bezüglich der geplanten Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl für erforderlich gehalten (Maßgabe). Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl – analog einer Grundflächenzahl – ist nicht durch die Baunutzungsverordnung gedeckt. Die Angabe von Verkaufsflächengrößen ist lediglich zur Beschreibung der Art der zulässigen Nutzung möglich (z. B. „<i>zulässig sind Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit max. 1200 qm Verkaufsfläche</i>“). Die Festsetzung der zulässigen Verkaufs- bzw. Nutzflächen für die Bäckerei / den Backshop und die Freien Berufe, z. B. Apotheke, wird weiterhin empfohlen (Hinweis). Das Festhalten der Gemeinde Moorrege an der Entscheidung, das Abstimmungserfordernis mit den anderen am gemeinsamen Flächennutzungsplan beteiligten Gemeinden, hier insbesondere mit der Stadt Uetersen, durch Unterschreitung einer Flächengröße von 5 ha zu umgehen, wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit, ein Wohngebiet und ein Nahversorgungszentrum in getrennten Bebauungsplänen bzw. in getrennten Flächennutzungsplanänderungen durchzuführen, grundsätzlich gegeben ist. Allerdings sollte für beide Vorhaben eine gemeinsame Bauleitplanung durchgeführt werden, wenn es gegenseitige Abhängigkeiten gibt bzw. städtebauliche Gründe dies erfordern. Die Trennung von Bauleitplanverfahren in Einzelverfahren zur Umgehung vereinbarter Abstimmungserfordernisse wird zielführende Vereinbarungen im Siedlungsraum Uetersen weiter erschweren. Der Hinweis dazu in der Stellungnahme vom 25. Juni 2012 wird von hieraus aufrechterhalten. Ich rege erneut an, der Empfehlung des Kreises Pinneberg zu folgen, den nachbarschaftlichen Dialog, ggf. mit dessen Hilfe, wieder aufzunehmen. Im Ergebnis wird eine Zustimmung der Landesplanung zu der geplanten Aufstellung der 19. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Städte Uetersen und Tormesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben und des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet „östlich der Wedeler Chaussee (B431) und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 18 (am Mühlenweg)“ der Gemeinde Moorrege nur unter der Voraussetzung der Beachtung der o.a. Maßgabe bzw. Berücksichtigung der	1.1 Im Sondergebiet sind Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 Abs. 2 BauNVO in der nachfolgend beschriebenen Art zulässig: Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche. 1.2 Zusätzlich zu den in 1.1 genannten Einrichtungen und Flächen sind außerdem zulässig: Bäckerei bzw. Backshop mit einer Nutzfläche von max. 130 m², sowie freie Berufe, z.B. Apotheke. Eine Apotheke wird mit einer Nutzfläche von max. 225 m² definiert. Die Begründung soll im 3. Ansatz des Kapitels 2 wie folgt lauten: "Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers die Nahversorgung der Bevölkerung in Moorrege zu sichern. Hierzu wird auf die Ausführungen in der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. Die Verkaufsfläche wird auf 1.200 m² zuzüglich Bäckerei/Backshop und freie Berufe, z.B. Apotheke begrenzt. Die Bäckerei bzw. der Backshop soll die Größenordnung von 130 m² Nutzfläche nicht überschreiten. Wenn eine Apotheke angesiedelt wird, soll deren Größenordnung die Nutzfläche von 225 m² nicht überschreiten." In Kap. 4.1.1 wird am Ende angefügt: "Es soll nun ein Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² angesiedelt werden, um die Auswirkungen auf den in Moorrege vorhandenen Betrieb und auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Uetersen zu minimieren. Es ist beabsichtigt, die Nahversorgung in Moorrege aufzuwerten, was mit einem Betrieb dieser Größenordnung als möglich angesehen wird. Die Bäckerei bzw. der Backshop ist in der Größenordnung bis 130 m² Nutzfläche vorgesehen, die Apotheke in der Größenordnung bis 225 m² Nutzfläche. Auch dabei geht es um die Versorgung der
---	---

o.a. Hinweise in Aussicht gestellt. Der Vorlage entsprechend überarbeiteter Planunterlagen sehe ich entgegen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Moorreger Bevölkerung. Eine darüber hinausgehende Wirkung ist nicht beabsichtigt. Die oben angegebenen Flächenbegrenzungen können nach der BauNVO nicht festgesetzt werden, da der Katalog des § 16 BauNVO dies nicht vorsieht (siehe auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 3.4.2008 – 4 C 3.07). Die darin enthaltene Aufzählung ist abschließend. Es wird daher die Art der zulässigen Betriebe unter anderem über die höchstzulässige Verkaufsfläche definiert. Dem Urteil des BVerwG entsprechend erfolgt die Festsetzung dadurch so, dass auch bei einer Grundstücksteilung jeder Erwerber die Möglichkeit hat, den Festsetzungen des B-Planes entsprechende Nutzungen vorzusehen. Die private Verkehrsfläche hat eine andere Funktion und wird deshalb nicht in das Baugrundstück einbezogen. Die öffentliche Grünfläche wird der Gemeinde Moorrege übereignet." Die abschließende landesplanerische Stellungnahme soll aufgrund dieser Änderung erteilt werden.
---	---

Zusammengestellt:

Wedel, den 6. Dezember 2012

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schödelsweg 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