

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

Gemeinde Moorrege - 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen -

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange – ohne Anregungen und Bedenken

Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Stellungnahme vom
29.10.2012

azv Südholstein, Stellungnahme vom 30.10.2012

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes
Schleswig-Holstein, Abteilung Technischer Umweltschutz, Stellungnahme
vom 12.11.2012

Handwerkskammer Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 20.11.2012

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, gesundheitlicher Umweltschutz, Stellungnahme vom
3.12.2012

*Die in blauer Kursivschrift dargestellten Abwägungsvorschläge
erfolgen in Abstimmung mit der Kanzlei Oberthür & Partner,
Rechtsanwälte, und dem Büro Bulwien Gesa AG
(Einzelhandelsgutachten).*

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange – mit Anregungen und Bedenken	
<p>Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Stellungnahme vom 5.11.2012:</p> <p>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.</p>	<p>Der Räumstreifen für den Verbandsgraben Nr. 87 befindet sich nach Auskunft des Büros IBB (Erschließungs- und Entwässerungsplanung) auf der östlichen Seite Grabens. Dieser Räumstreifen bleibt unverändert bestehen. Die Entwässerungsplanung hat das Büro IBB mit der Wasserbehörde des Kreises Pinneberg abgestimmt, sie wurde dort akzeptiert. Damit sollten die Vorgaben des Wasserverbandes erfüllt sein. Änderungen in der 19. F-Plan-Änderung ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.</p>
<p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 12.11.2012:</p> <p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken.</p> <p>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 er Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.</p>	<p>Der Hinweis des Archäologischen Landesamtes wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 19.11.2012:</p> <p>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:</p>	

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

<p>1. Die Aussagen im Umweltbericht, letzter Absatz bei Ziff. 9.1 "Schutzgut Mensch" sind nicht hinreichend. Die Auswirkung des Sondergebiets Einzelhandels 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.</p> <p>2. Die Darstellungen in der Planzeichnung und in der Zeichenerklärung sollten überprüft werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Die Planunterlagen sind entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Zu 1. Es wird als nicht sinnvoll erachtet, die Ausführungen aus der Begründung zum B-Plan Nr. 27 in die Begründung der 19. F-Plan-Änderung zu übernehmen. Beide Pläne werden im Parallelverfahren aufgestellt. Die Konkretisierung der F-Plan-Änderung erfolgt auf B-Plan-Ebene, damit auch die konkrete Darstellung der Auswirkungen.</p> <p>Zu 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zweckbestimmung wurde als Sondergebiet Nahversorgung bezeichnet, um deutlich zu machen, dass es nur darum geht. Die Nahversorgung ist eine Form des Einzelhandels. - Die Farbdarstellung der Verkehrsflächen wird überprüft. <p>Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen der Planung.</p>
<p>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.</p>	<p>Der Abstand von 30 m zur bewaldeten Düne im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 wird eingehalten. Änderungen in der 19. F-Plan-Änderung ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.</p>
<p>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 Tornesch 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</p>	<p>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.</p>

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

Kreisstraßen.

Nachrichtlich: Stellungnahme des MWAVT 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 Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes mit Erläuterungsbericht und ggf. Ablöseberechnung 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

Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen in der 19. F-Plan-Änderung.

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

<p>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.</p> <p>6. Der Geltungsbereich des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes ist um die erforderliche Fläche für den Linksabbiegestreifen in der B 431 zu erweitern.</p> <p>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.</p>	
<p>Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Stellungnahme vom 3.12.2012:</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u></p> <p>Grundwasser: Die Aussagen zur Entwässerung im Kap. 5 "Erschließung" sollten an die Ausführungen zum B-Plan 27 angeglichen werden.</p>	<p>Auch zu diesem Punkt ist es nicht sinnvoll, die Ausführung aus dem B-Plan Nr. 27 in die 19. F-Plan-Änderung zu übernehmen. Die Darstellungen im B-Plan 27 sind die Konkretisierung der 19. F-Plan-Änderung. Änderungen in der 19. F-Plan-Änderung ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.</p>

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

Naturschutzverbände	
<p>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 ortsuntypisch 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.</p>	<p>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 in Kap. 9.2 der Begründung aufgenommen, dass durch die Errichtung eines beleuchteten Werbepylons die bislang nicht beleuchteten Bereich östlich des Geltungsbereiches der 19. F-Plan-Änderung nicht belastet werden sollten.</p>
<p>NABU Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 26.11.2012 Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Zu dem o.a. Vorhaben gibt der NABU – nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter – die folgende Stellungnahme ab: Gegen das Planungskonzept, eine als 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 bei der Umsetzung der 19. Änderung des F-Planes zu erwarten. Der erforderliche Eingriffsausgleich wird zum Teil innerhalb des Gebietes durch die extensive Pflege der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes geleistet. Die Gehölzbestände sollen auch erhalten bleiben. Sicherzustellen ist auch die Durchführung der eventuell notwendigen Rodungen oder das Auf-den-Stock-setzen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Gehölzfreibrüter gem. § 27a LNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 15. März.</p>	<p>Den Vorgaben des NABU wird durch die 19. F-Plan-Änderung bereits Rechnung getragen. Änderungen ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.</p>

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

Nachbarkommunen	
<p>Gemeinde Heidgraben, Stellungnahme vom 31.10.2012</p> <p>Seitens der Gemeinde Heidgraben werden Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen. Belange der Gemeinde Heidgraben werden durch diese Bauleitplanung nicht betroffen.</p>	<p>Zu dieser Stellungnahme besteht kein Abwägungserfordernis.</p>
<p>Stadt Tornesch, Stellungnahme vom 20.11.2012</p> <p>Zu den o.g. Planungen hat die Stadt Tornesch keine Anregungen und Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Zu dieser Stellungnahme besteht kein Abwägungserfordernis.</p>
<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 	<p>1. Die Stadt Uetersen hat in ihrer Stellungnahme die Begründung der 19. F-Plan-Änderung nicht berücksichtigt. In Kapitel 2 "Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes" ist die Begründung für die Begrenzung der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels auf 1.200 m² enthalten. <i>Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Uetersen durch die BulwienGesa AG im Jahre 2008 lag in Moorrege eine Planung für einen 1.200 qm-Supermarkt an einem anderen, aus Uetersener Sicht jedoch vergleichbaren Standort an der L 106 Pinneberger Chaussee vor. Damals sah die Stadt Uetersen ihre Innenstadt durch das Vorhaben nicht gefährdet. Auch die im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes angefertigte regionale Marktanalyse erbrachte keine Anhaltspunkte für unverträgliche bzw. mehr als unwesentliche Auswirkungen</i></p>

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

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.

dieses Projektes auf die Uetersener Innenstadt. Es wurde nachrichtlich im Einzelhandelskonzept erwähnt, jedoch erfolgte keinerlei Empfehlung an die Stadt, gegen dieses Vorhaben vorzugehen.

Allerdings wiesen die Gutachter im Zuge der Konzepterstellung und im Rahmen der sich anschließenden öffentlichen Diskussion darauf hin, dass grundsätzlich mit einem Erstarren der eigenen Nahversorgung in den teils recht dicht besiedelten Umlandgemeinden Uetersens gerechnet werden müsse und demzufolge künftig bei der Entwicklung der Uetersener Innenstadt ein größeres Gewicht auf die Stärkung des Nonfood-Angebotes gelegt werden solle. Mit über 17.000 Einwohnern im Stadtgebiet und insgesamt rund 53.000 Einwohnern im Einzugsgebiet weist Uetersen marktanalytisch Merkmale eines Mittelzentrums auf. Seine Versorgungsfunktion für das Umland geht deutlich über eine grundzentrale Versorgung hinaus, die in weiten Teilen des Umlands auch vor Ort selbst ausreichend tragfähig ist. Eine solche strategische Guidance ist nicht mit einer Aussage zur Unverträglichkeit von einzelnen Lebensmittelmärkten im Umland - speziell auch nicht des geplanten Supermarktes in Moorrege - zu verwechseln.

Im Jahre 2011 erfolgte im Rahmen einer projektspezifischen Wirkungsanalyse für eine Dimensionierung des geplanten Supermarktes von 1.500 qm (zzgl. Backshop und Apotheke) die Bestätigung, dass mit einer erwarteten Umverteilungsquote für den Handel mit "Periodischem Bedarf" in der Uetersener Innenstadt von knapp 5 % weder projektbedingte Marktaustritte, noch Einschränkungen in der Versorgungsfunktion, noch eine Behinderung innerstädtischer Entwicklungsziele zu erwarten sei.

Zwischenzeitlich wurde die Verkaufsfläche des geplanten Supermarktes von 1.500 qm auf 1.200 qm zurückgenommen, so dass von einer noch niedrigeren Belastung ausgegangen werden kann. Für die von Uetersen geforderte weitergehende Einschränkung auf 850 qm VKF ist insoweit keine Grundlage erkennbar. Mit 1.200 qm VKF bewegt sich der Supermarkt zudem bereits an der marktfähigen Flächen-Untergrenze und ist unter Wettbewerbseinfluss

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

	<p><i>(und der besteht im Umfeld durchaus) weiter nicht mehr einschränkbar. Selbst Lebensmittel-Discounter - welche wegen ihres sehr eingeschränkten Sortimentes eine gute Nahversorgung eher ergänzen als sie selbst erbringen - benötigen mittlerweile verbreitet um 1.000 qm VKF.</i></p> <p>2. Die Aufteilung der F-Plan-Änderungen erfolgte aus städtebaulichen Gründen. Ein Zusammenhang zwischen beiden Änderungsbereichen besteht ausschließlich durch den gemeinsamen Investor. Das ist kein städtebaulicher Grund für eine Zusammenfassung.</p> <p>Änderungen in der 19. F-Plan-Änderung ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.</p>
Öffentlichkeit	
<p>Udo-Hinrich Eggers, für sich und die Bäckerei Johannes Eggers, Klinkerstraße 89, vertreten durch den Rechtsanwalt Dr. Wilhelm Mecklenburg</p>	<p>Die Stellungnahmen zur 19. F-Plan-Änderung und zum B-Plan Nr. 27 sind identisch. Da die meisten Punkte sich auf den B-Plan 27 beziehen, wurden sie in dem Abwägungsvorschlag für die Stellungnahmen zum B-Plan 27 behandelt. Hier werden nur die Punkte aufgeführt, die sich konkret auf die 19. F-Plan-Änderung beziehen.</p>
<p>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.</p>	

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

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 zusätzlich Bäckerei und Apotheke vorgesehen. Die Landesplanungsbehörde hat in ihrem Schreiben vom 7.10.2011 zur Festsetzung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt. Ein: gesondertes raumordnerisches Abstimmungserfordernis mit der Stadt Uetersen wird erst bei der 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 Einzelhandelssituation 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 Einzelhandelssituation 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 Vollsortimenter mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche an der Pinneberger Chaussee. Eine Realisierung des Vorhabens wird ab Ende 2009 angestrebt."

Dies gibt nicht nur für eine Abwägung der Belange in Moorrege nichts her.

4.3 Die Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes hält auf Seite 3 weiter aus der "Perspektive Moorrege" fest:

"Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Vollsortimenters (Lebensmittel-Vollversorgers mit Getränkemarkt) in Moorrege (BulwienGesaAG,

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Uetersen besteht aus einer Bestandserhebung und –bewertung unter Berücksichtigung von Entwicklungsprognosen, und aus sich daraus ergebenden Empfehlungen. In den Darstellungen der Bestandsgrundlagen ist ein Vollsortimenter in Moorrege mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² enthalten. Dieses Gutachten hat die Stadt Uetersen zur Grundlage ihrer Einzelhandelsentwicklung erklärt. Die Belange in Moorrege wurden aber nicht in diesem Gutachten beleuchtet, sondern in dem Einzelhandelsgutachten Moorreges, das zur 19. F-Plan-Änderung und zum B-Plan Nr. 27 erstellt wurde.

Die angeführte Passage aus dem Bulwien-Gesa-Gutachten bezieht sich auf den Lebensmittelmarkt, der ursprünglich an der Pinneberger Chaussee (L 106) geplant war. Das Gutachten der Stadt Uetersen setzt sich mit den Belangen der Gemeinde Moorrege nicht auseinander, sondern mit der eigenen Einzelhandelsstruktur.

Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Uetersen durch die BulwienGesa AG im Jahre 2008 lag in Moorrege eine Planung für einen 1.200 qm-Supermarkt an einem anderen, aus Uetersener Sicht jedoch vergleichbaren Standort an der L 106 Pinneberger Chaussee vor. Damals sah die Stadt Uetersen ihre Innenstadt durch das Vorhaben nicht gefährdet. Auch die im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes angefertigte regionale Marktanalyse erbrachte keine Anhaltspunkte für unverträgliche bzw. mehr als unwesentliche Auswirkungen dieses Projektes auf die Uetersener Innenstadt. Es wurde nachrichtlich im Einzelhandelskonzept erwähnt, jedoch erfolgte keinerlei Empfehlung an die Stadt, gegen dieses Vorhaben vorzugehen. Allerdings wiesen die Gutachter im Zuge der Konzepterstellung und im Rahmen der sich anschließenden öffentlichen Diskussion darauf hin, dass grundsätzlich mit einem Erstarken der eigenen Nahversorgung in den teils recht dicht besiedelten Umlandgemeinden Uetersens gerechnet werden müsse und demzufolge künftig bei der Entwicklung der Uetersener Innenstadt ein größeres Gewicht auf

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

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.

die Stärkung des Nonfood-Angebotes gelegt werden solle. Mit über 17.000 Einwohnern im Stadtgebiet und insgesamt rund 53.000 Einwohnern im Einzugsgebiet weist Uetersen marktanalytisch Merkmale eines Mittelzentrums auf. Seine Versorgungsfunktion für das Umland geht deutlich über eine grundzentrale Versorgung hinaus, die in weiten Teilen des Umlands auch vor Ort selbst ausreichend tragfähig ist. Eine solche strategische Handlungsempfehlung ist nicht mit einer Aussage zur Unverträglichkeit von einzelnen Lebensmittelmärkten im Umland - speziell auch nicht des geplanten Supermarktes in Moorrege - zu verwechseln.

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

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 Angebotseinschränkung bei Topkauf (der Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit liegt dort allerdings im Bäckerei/ Konditoreigeschäft) Sind allerdings aus Gutachtersicht keine projektbedingten Ausdünnungen Des Versorgungsnetzes zu erwarten und selbst in diesem Worst case wären sie hinnehmbar, weil Moorrege das Vorhaben selbst an die Stelle des bisherigen Lebensmittelgeschäftes treten würde. Da sich beide fußläufigen Nahbereiche jedoch nur geringfügig überschneiden, wird dem Topkauf-Standort gutachterlich jedoch eine reale Chance des wirtschaftlichen Weiterbetriebs eingeräumt."

4.6 Damit liegt der Planung eine Gutachtenlage zu Grunde, die die Perspektive der Gesamtversorgung in der Region in den Vordergrund stellt, die Belange der Gemeinde Moorrege nach hinten rückt und schließlich die betroffenen privaten Belange ganz unten einstellt.

Was nämlich den Betrieb des Einwenders, Topkauf, angeht, so werden jedenfalls Umsatzrückgänge von 20 % vorhergesagt, wie sie jedoch als "empfindlich, jedoch tolerierbar" charakterisiert.

Die von der BulwienGesa AG vorgelegte Wirkungsanalyse prüft das Vorhaben in Anlehnung an § 11.3 BauNVO hinsichtlich seiner Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Moorrege und Umland sowie auf seine Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, sprich das dezentrale Nahversorgungsnetz im Einflussbereich des Vorhabens. Hierbei stehen allein städtebauliche Aspekte im Blickfeld. Einzelbetriebliche Auswirkungen sind nur insoweit relevant, wie sie städtebaulich nachteilige Effekte nach sich ziehen.

Insoweit ist eine über Moorrege hinausgreifende Untersuchung immanent. Darin sind auch die Standorte einzubeziehen, die zwar außerhalb des vorhabenbezogenen Einzugsgebietes liegen, jedoch dennoch von diesem berührt werden, weil Kaufkraftströme von dort zum Vorhaben umgelenkt werden. Insoweit ist es korrekt, dass die Wirkungsanalyse die Versorgung des Gesamtraumes beleuchtet. Die städtebauliche Motivation für das Planvorhaben selbst ist primär die Verbesserung der Nahversorgungsqualität in Moorrege, indem dort erstmals ein vollsortierter Supermarkt in räumlich zentraler Lage angesiedelt wird. In Kap. 4 der Wirkungsanalyse heißt es dazu abschließend:

"Im Gesamtergebnis eröffnet das Vorhaben durch seinen siedlungsstrukturell gut integrierten und verkehrlich gleichzeitig günstigen Standort für Moorrege die Chance, seine bislang unterentwickelte Nahversorgung entscheidend aufzuwerten".

Moorrege besitzt kein gewachsenes Geschäftszentrum, welches nach Lage, Beschaffenheit und Angebotsumfang die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen würde. Die Fa. Topkauf Eggers ist somit Bestandteil des dezentralen Nahversorgungsnetzes. Selbst bei einem Marktaustritt im Worst Case läge keine Schwächung der Nahversorgung vor, weil das Planvorhaben diese Lücke nicht nur füllen würde, sondern erstmals in Moorrege auch ein Lebensmittelvollsortiment anbieten würde. Hinzu käme ebenfalls neu in Moorrege eine Apotheke als wichtiger Bestandteil einer wohnortnahen Grundversorgung.

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

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.

Die Situation wäre nur dann anders zu beurteilen, wenn der B-Plan 27 außerhalb der Siedlungslage oder am Ortsrand entwickelt würde und insoweit zumindest stadträumlich nicht an die Stelle einer innerörtlich entstehenden Netzlücke treten könnte. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Das Planvorhaben ist siedlungsstrukturell ebenso integriert wie die Fa. Topkauf Eggers. Einen einzelbetrieblichen Schutz vor Wettbewerbern kann die Fa. Eggers aus dem Planungsrecht nicht für sich ableiten.

Aus Gutachtersicht besteht insoweit eine Chance auf Koexistenz, als sich auf Grund der Distanz von etwa 1.200 - 1.300 Metern zwischen beiden Geschäften die jeweiligen fußläufigen Nahbereiche nicht wesentlich überschneiden. Insofern werden primär Pkw-Kunden an das Planvorhaben abgegeben. Anders als im Planvorhaben dürften sie bei der Fa. Topkauf Eggers jedoch nicht den Umsatzschwerpunkt ausmachen.

Da der geplante Supermarkt auf 1.200 qm VKF reduziert werden soll, die Wirkungsanalyse jedoch von 1.500 qm VKF ausging, dürften sein künftiger Umsatz und damit auch die Verdrängungswirkungen eher niedriger ausfallen, als prognostiziert.

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

<p>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.</p>	<p>Die Begründung für die Aufteilung des ursprünglichen Plangebietes ist in der Begründung zur 19. F-Plan-Änderung enthalten – siehe Kap. 1 der Begründung. Bis auf die räumliche Nähe und den gleichen Investor besteht kein Zusammenhang zwischen beiden Planungen.</p>
	<p>Änderungen in der 19. F-Plan-Änderung ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.</p>
<p>Enrico Schiller, Grothar 10, vertreten durch den Rechtsanwalt Dr. Wilhelm Mecklenburg</p>	<p>Die Stellungnahmen zur 19. F-Plan-Änderung und zum B-Plan Nr. 27 sind identisch. Sie sind außerdem weitgehend identisch mit der Stellungnahme von Herrn Udo-Hinrich Eggers. Es wird deshalb auf die Anmerkungen zu dieser Stellungnahme verwiesen. Punkte, die sich ausschließlich auf die 19. F-Plan-Änderung beziehen, und die noch nicht im Zusammenhang mit der Stellungnahme von Herrn Eggers erörtert wurden, enthält die Stellungnahme von Herrn Schiller nicht. Es wird daher darauf verzichtet, die Stellungnahme hier erneut widerzugeben und die Anmerkungen zu wiederholen.</p> <p>Änderungen in der 19. F-Plan-Änderung ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.</p>

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

Landesplanungsanzeige	
<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 nachbar-schaftlichen Dialog – ggf. unter Mithilfe des Kreises – wiederaufzu-nehmen, um im konkreten Fall doch noch zu einer für alle Beteiligten tragfähigen Lösung zu kommen.	

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

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: „Verbrauchermarkt“).
- 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 Tornesch 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.

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

In Abstimmung mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebau-recht des Innenministeriums wird in diesem Zusammenhang eine Überarbei-tung 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 Verkaufsflächen-größen ist lediglich zur Beschreibung der Art der zulässigen Nutzung möglich (z. B. „*zulässig sind Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit max. 1200 qm Verkaufsfläche*“). 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 Abstimm-ungserfordernis mit den anderen am gemeinsamen Flächennutzungsplan beteiligten Gemeinden, hier insbesondere mit der Stadt Uetersen, durch Unter-schreitung 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 durchzu-führen, 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 verein-barer 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 nachbar-schaftlichen Dialog, ggf. mit dessen Hilfe, wiederaufzunehmen. Im Ergebnis wird eine Zustimmung der Landesplanung zu der 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 nur unter

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 absolute Verkaufsflächenobergrenze sollte in der Form der Definition des zulässigen Betriebes aufgenommen werden. Dies wird im B-Plan Nr. 27 konkretisiert. Die Festsetzung der vorgesehenen Verkaufsfläche erfolgt nicht im Flächennutzungsplan, daher sind Ausführungen zur Festsetzungsmöglichkeit in die Begründung zur 19. F-Plan-Änderung nicht aufzunehmen.

Die abschließende landesplanerische Stellungnahme soll aufgrund dieser Änderung erteilt werden.

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moorrege,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung

der Voraussetzung der Beachtung der o.a. Maßgabe bzw. Berücksichtigung 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.

Zusammengestellt:
Ergänzt:

Wedel, den 6. Dezember 2012
14. Dezember 2012

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel: 04103 - 91 92 26

Fax: 04103 - 91 92 27

Internet: www.moeller-plan.de

eMail: info@moeller-plan.de