

**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 straßenverkehrslichen 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 ortstypisch angesehen, eventuelle Beleuchtung beeinflusst durch Irritation Vogel- und Insektenpopulationen und hätte damit artenschutzrechtliche Bedeutung. Im Kapitel 16.2 der Schutzgüter findet die Lichtimmission jedoch keine Erwähnung, was auch im Hinblick auf die bewaldete Düne vermisst wird. Unter Hinweis auf die Stellungnahme zum angrenzenden Wohngebiet (21. F-Plan-Änderung) werden keine weiteren Anmerkungen oder Anregungen vorgebracht. Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Gemeinde Moorrege dankbar.</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 zuzüglich Bäckerei und Apotheke vorgesehen. Die Landesplanungsbehörde hat in ihrem Schreiben vom 7.10.2011 zur Festsetzung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt. Ein: gesondertes raumordnerisches Abstimmungserfordernis mit der Stadt Uetersen wird erst bei der 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 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

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

**Gemeinde Moorrege - Bebauungsplan Nr. 27
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen -**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange – ohne Anregungen und Bedenken

azv Südholstein, Stellungnahme vom 30.10.2012

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 13.11.2012

Handwerkskammer Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 21.11.2012

Telefónica Germany GmbH & Co. KG (ehemals Hansenet), Stellungnahme vom 22.11.2012

Ericsson GmbH, Stellungnahme vom 26.11.2012

Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 4.12.2012

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

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 sind die Vorgaben des Wasserverbandes erfüllt. Änderungen im B-Plan Nr. 27 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>SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH, Stellungnahme vom 13.11.2012:</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung o.g. Planunterlagen. Leider treffen diese keinerlei Aussagen zur ÖPNV-Erschließung, obwohl diese Bestandteil der verkehrlichen Gesamterschließung ist und der Vollständigkeit halber beleuchtet werden sollte. Auch aufgrund der Bedeutung des ÖPNV bei nachfragerrelevanten Neuausweisungen (W, M, G, SO) schlagen wir somit folgende Ergänzung vor:</p>	<p>Der Hinweis der SVG wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p>

<p>ÖPNV-Erschließung Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) zur nächstgelegenen Bushaltestelle "Moorrege, Parallelstraße", welche durch die Linien 489, 589, 6665 bedient wird. Damit liegt das Planungsgebiet innerhalb der nach dem 3. Regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Pinneberg anzusetzenden Haltestelleneinzugsbereiche von 600 m (r) für Busverkehr und verfügt somit über eine ausreichende ÖPNV-Versorgung.</p>	
<p>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 19.11.2012: Im Hinblick auf die Leitsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB weise ich zur o.a. Planung vorbehaltlich ihrer Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie einer intensiven Prüfung im Genehmigungsverfahren der Flächennutzungsplanänderung auf folgendes hin:</p> <ol style="list-style-type: none">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.2. Die Darstellungen in der Planzeichnung und in der Zeichenerklärung sollten überprüft werden.<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>In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 27 sind die gewünschten Ausführungen enthalten. Die Stellungnahme bezieht sich offensichtlich auf die 19. F-Plan-Änderung und wird deshalb dort behandelt. Die Verkehrsfläche ist in der Farbe goldocker dargestellt. Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.</p>

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

<p>Kreis Pinneberg, gesundheitlicher Umweltschutz, Stellungnahme vom 4.12.2012: Die nach dem Lärmgutachten erforderliche Lärmschutzwand entlang der südlichen Zufahrt zum Sondergebiet ist gemäß § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 24 im Bebauungsplan zeichnerisch festzusetzen. Die Lärmpegelbereiche sind ebenfalls in die Bebauungsplan-Zeichnung zu übernehmen.</p>	<p>Ob die Lärmschutzwand erforderlich ist, ergibt sich aus den konkreten Untersuchung zum Bau des Lebensmittelmarktes. Deshalb ist sie textlich festgesetzt. Sollte sie erforderlich sein, ergibt sich ihre Position aus dem Schallschutzgutachten. Die Lärmpegelbereiche sind im Planteil A festgesetzt.</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 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 Straßenbulasträger 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 Entwässerung</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> <p>Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Änderung im B-Plan Nr. 27.</p>

zungseinrichtungen, 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 dauernd zu verzichten sowie jede andere Handlung zu unterlassen, die die Sichtverhältnisse beeinträchtigen könnte.

Insbesondere ist eine Anordnung von Stellplätzen innerhalb der Sichtfelder nicht zulässig.

6. Der Geltungsbereich des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes ist um die erforderliche Fläche für den Linksabbiegestreifen in der B 431 zu erweitern.

7. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 431 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist.

Immissionsschutz kann vom Baulastträger der Bundesstraße nicht gefordert werden.

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.

Naturschutzverbände	
<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 die Tz. 3.4 im Teil B Text wie folgt ergänzt: "Die Errichtung eines beleuchteten Werbepylons ist nur in einem Bereich von 25 m östlich der Straßenbegrenzung der B 431 zulässig."</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 zu erwarten. Der Plangeltungsbereich eignete sich nicht als Lebensraum für wild lebende Tiere und wildwachsende Pflanzen durch die intensive Grünlandnutzung. Nur der Knickabschnitt an der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze weist einen Wert als Lebensraum auf. Dieser Knick soll auch erhalten bleiben und in eine öffentliche Grünfläche mit einbezogen werden. Sicherzustellen ist auch die Durchführung der eventuell notwendigen Rodungen oder das Auf-den-Stock-setzen von Gehölzen außerhalb der</p>	<p>Den Vorgaben des NABU wird durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 27 bereits Rechnung getragen. Änderungen ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.</p>

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

<p>Brutzeit der Gehölzfreibrüter gem. § 27a LNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 15. März. Es wurden im Untersuchungsgebiet auch keine Quartiere der 3 nachgewiesenen streng geschützten Fledermausarten festgestellt. Sollten im Knick an der nördlichen Plangebietsgrenze, der als Leitlinie dient, Bäume gefällt werden müssen, ist vorher auf alle Fälle festzustellen, ob sich dort Fledermausverstecke darin befinden.</p>	
<p>Nachbarkommunen</p>	
<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 berührt.</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: 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.</p>	<p>1. und 3. Die Stadt Uetersen hat in ihrer Stellungnahme die Begründung des B-Planes Nr. 27 nicht berücksichtigt. In Kapitel 4.1.1 "Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandels-einrichtungen für die Nahversorgung - SO-N" ist die Begründung für die Begrenzung der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels auf 1.200 m² enthalten. <i>Bereits zum Zeitpunkt der</i></p>

2. Die Aufteilung von Bauleitplänen zur Umgehung der Vereinbarung zum gemeinsamen Flächennutzungsplan wird von der Stadt Uetersen in Frage gestellt. Der städtebauliche Zusammenhang zwischen der beabsichtigten umfangreichen Wohnbaufläche und der Sondergebietsfläche Einzelhandel ist in der Realität vorhanden.
3. Die Stadt Uetersen macht deutlich, dass die Belange des Unterzentrums in diesem Fall berührt sind, weil die Stadt Uetersen Entwicklungskonzepte zur Erhaltung der Innenstadt und der Fußgängerzone erarbeitet und durch die räumliche Nähe des neuen SB-Marktes in Moorrege diese Bestrebungen gefährdet sieht.
4. Die absolute Marktgröße ist zwingend festzusetzen, eine Verkaufszahl in Anhängigkeit zur überbaubaren Grundstücksfläche erzielt keine konkreten Verkaufsflächenwerte.

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 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 (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.*

2. Die Aufteilung der B-Pläne erfolgte aus städtebaulichen Gründen. Ein Zusammenhang zwischen beiden B-Plänen besteht ausschließlich durch den gemeinsamen Investor. Das ist kein städtebaulicher Grund für eine Zusammenfassung.
4. Die absolute Marktgröße wird über die Definition der Art des zulässigen Betriebes festgesetzt – siehe Anmerkungen zur landesplanerischen Stellungnahme.

Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.

Öffentlichkeit	
<p>Harald Amthage, Wedeler Chaussee 47a, Uwe Woßnik, Wedeler Chaussee 49, gemeinsame Stellungnahme vom 12.11.2012:</p> <p>da hier offensichtlich übersehen, bitten wir um die Einbeziehung der vorhandenen Gebäude der Grundstücke Wedeler Chaussee 43 - 49 in die schalltechnische Untersuchung der Immissionen aus dem SO-N Gebiet. Diese Gebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Verbrauchermarkt und sind von Immissionen stärker betroffen als die Neubauten des B - Planes Nr. 30. Die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27, Seite 32, unter 16.1 Schutzgut Mensch, zweiter Absatz, ist uns unverständlich und bedarf daher aus unserer Sicht einer Einbeziehung in die schalltechnische Untersuchung.</p> <p>Gleichzeitig bitten wir um Nachricht über die sich aus der Untersuchung ergebenden Konsequenzen. Sicht- und Schallschutzwand auf ganzer Länge an den Grundstücksgrenzen zum Verbrauchermarkt?</p> <p>Die 10,00 m breite Grünfläche zwischen B-Plan Nr. 27 und B- Plan Nr. 30 ist richtigerweise als Trenn- und Schutzzone gedacht.</p> <p>Durch den geforderten Fußweg von 2,00 m Breite innerhalb der Grünfläche verringert sich der Abstand zum B- Plan Nr. 30 von 10,00 m auf 7,50 - 8,00 m, verbunden mit weiteren Immissionen. Wir empfehlen daher zur Verbesserung der Situation, den Fußweg auf die Ostseite des Verbrauchermarktes zu legen. Außerdem verbessert sich hierdurch die Sicherheit der Nutzer im Aus- bzw. Einmündungsbereich.</p> <p>Zur Auflockerung und Verbesserung der Optik empfehlen wir an der doch sehr langen Traufseite des Verbrauchermarktes die Anpflanzung einiger Bäume oder Baumgruppen im Grünflächenbereich mit standortgerechten Laubgehölzen.</p>	<p>Zu dieser Stellungnahme wurde das Büro LAIRM Consult eingeschaltet, das die Schallimmissionsprognose verfasst hat. Folgende Anmerkungen wurden dazu gegeben:</p> <p>Bei der Wahl der maßgeblichen Immissionsorte wurden in der Bearbeitung geprüft, an welchen Gebäuden entlang der B 431 die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind. Hierbei wurde festgestellt, dass an den Gebäuden Wedeler Chaussee 43 (IO B) und 43 a (IO A) die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind. An den südlicheren Gebäuden Wedeler Chaussee 45 bis 49 ergeben sich geringere Beurteilungspegel als am IO A.2, so dass hier keine Erweiterung der Immissionsorte erforderlich ist.</p> <p>Die zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm sind in der schalltechnischen Untersuchung im Lageplan der Anlage A1.2 dargestellt.</p> <p>Die fußläufige Wegeverbindung wird nicht mit lärmintensiven Geräten (Pkw oder ähnlichem) regelmäßig genutzt, so dass aus schalltechnischer Sicht der Schutzstreifen zwischen gewerblichem Lärm und Wohnnutzung auch weiterhin gegeben ist.</p> <p>Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.</p>

<p>Natalja & Alexander Graf, Wedeler Chaussee 47, Stellungnahme vom 11.11.2012</p> <p>im Bezug auf die o.a. Bebauungsmaßnahme, bitten wir Sie dringend um Erweiterung der Schallschutzmaßnahme. Das wir durch diese Bebauung an Wohnqualität verlieren, ist schon jetzt vorauszusehen. Denn wenn man an die ewig klappenden Autotüren, starten der Motoren, rattern der Einkaufswagen auf dem Parkplatz, Abgase der Autos, evtl. Rückwärtsparker die uns die Abgase direkt in den Garten puffen, Klimaanlage der Marktkühlung, Anlieferungsverkehr und ganz abzusehen von dem ansteigenden Autoverkehr auf der Wedeler Chaussee.</p>	<p>Auch zu dieser Stellungnahme wurde das Büro LAIRM Consult eingeschaltet, das die Schallimmissionsprognose verfasst hat. Folgende Anmerkungen wurden dazu gegeben:</p> <p>Die in den beiden Stellungnahmen vorgebrachten Geräuschquellen (Klappern der Autotüren, Starten der Motoren, Rattern der Einkaufswagen, Klimaanlage der Marktkühlung, Anlieferverkehr) sind entsprechend in die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung eingeflossen. Die Veränderungen im öffentlichen Straßenverkehr (hier angesprochen: Wedeler Chaussee) wurden ebenfalls berücksichtigt und aufgezeigt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Immissionen aus dem gewerblichen Lärm die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einhält (IO A.1) und die Veränderungen im öffentlichen Straßenverkehr mit Erhöhungen bis zu 0,2 dB(A) (IO V1 bis V3) als nicht beurteilungsrelevant einzustufen ist. Somit sind aus Sicht des Schallschutzes keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.</p>
<p>Anja Rippe & Dirk Laßen, Wedeler Chaussee 45, Stellungnahme vom 11.11.2012</p> <p>im Bezug auf die o.a. Bebauungsmaßnahme, bitten wir Sie dringend um Erweiterung der Schallschutzmaßnahme. Das wir durch diese Bebauung an Wohnqualität verlieren, ist schon jetzt vorauszusehen. Denn wenn man an die ewig klappenden Autotüren, starten der Motoren, rattern der Einkaufswagen auf dem Parkplatz, Abgase der Autos, evtl. Rückwärtsparker die uns die Abgase direkt in den Garten puffen, Klimaanlage der Marktkühlung, Anlieferungsverkehr und ganz abzusehen von dem ansteigenden Autoverkehr auf der Wedeler Chaussee.</p>	<p>Es wird auf die Anmerkungen zur Stellungnahme von Natalja und Alexander Graf verwiesen.</p> <p>Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.</p>

**Udo-Hinrich Eggers, für sich und die Bäckerei Johannes Eggers,
Klinkerstraße 89, vertreten durch den Rechtsanwalt Dr. Wilhelm
Mecklenburg**

Vorbemerkung

Die Planungen für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan 27 einerseits und für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 30 werden jeweils im Parallelverfahren betrieben.

Weiter besteht ein Sachzusammenhang zwischen den beiden F-Planänderungen sowie den beiden Bebauungsplänen. Wie sich aus den jeweiligen Begründungen ergibt, wurden im 19. und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst gemeinsam betrieben und erst nach einem längeren Verlauf getrennt; entsprechendes ergibt sich für die Bebauungspläne 27 und 30.

Hintergrund ist, dass für die Stadt Uetersen sowie die Gemeinden Tornesch, Moorrege und Heidgraben ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (§ 204 Abs 1 BauGB, früher: § 3 Abs 1 (Satz 3) BBauG) besteht,

Anlage 01: Vereinbarung über den gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Stadt Uetersen sowie die Gemeinden Tornesch, Moorrege und Heidgraben vom 21. Im Dezember 1984.

Ein solcher gemeinsamer Flächennutzungsplan kann von den beteiligten Gemeinden nur gemeinsam geändert werden, es sei denn es ist für bestimmte Fallkonstellationen Abweichendes vereinbart. Einschlägig ist vorliegend insoweit § 1 Ziffer 2.1 der Vereinbarung, wonach besondere Sonderbauflächen mit mehr als 5 ha Größe ausdrücklich nur gemeinsam ausgewiesen werden dürfen.

Die Planung in der ursprünglichen Gestalt entsprechend den ersten Aufstellungsbeschlüssen aus dem Jahre 2009 für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 27 betraf eine solche Fläche von mehr als 5 ha. Im weiteren Verfahren stellte sich dann heraus, dass die Stadt Uetersen der angestrebten Planung nicht zustimmen würde. Daraufhin wurden die Aufstellungsbeschlüsse geändert und die 19. Änderung des Flächen-

Für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde jeweils die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, also das sog. Scopingverfahren. Im Zuge dieses frühen Verfahrensschrittes wurde festgestellt, dass es aus städtebaulichen Gründen günstiger ist, für das Sondergebiet Einzelhandel einerseits und das Wohngebiet andererseits gesonderte F-Plan-Änderungen und B-Pläne aufzustellen. Einen längeren Verlauf des Verfahrens gab es bis zu diesem Zeitpunkt nicht. Der städtebauliche Grund der Trennung wurde bereits erläutert (siehe Stellungnahme der Stadt Uetersen und landesplanerische Stellungnahme).

Der gemeinsame Flächennutzungsplan ist interkommunales Recht. Eine Verletzung der Rechte des Herrn Eggers ist aus der Handhabung der Gemeinde Moorrege nicht abzulesen. Das gleiche gilt für die Trennung der F-Plan-Änderungen und der B-Pläne. Trotzdem werden einige Punkte klargestellt.

nutzungsplanes in die 19. und 21. Änderung aufgespalten und der Bebauungsplan 27 aufgespalten in die Bebauungspläne 27 und 30.

Der Einwender rügt dies bereits vorab als verfahrensfehlerhaft und rechtsmissbräuchlich. Er ist der Auffassung, dass hiermit lediglich das Zustimmungserfordernis insbesondere der Stadt Uetersen umgangen werden soll.

Wenn es auf Seite 1 der Begründung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu heißt:

"Die ursprünglich beabsichtigte Zusammenfassung von Sondergebiet Einzelhandel und Wohngebiet wird nicht weiter verfolgt. Beide Gebiete haben städtebaulich klar getrennte Funktionen und stellen andere planungsrechtliche Anforderungen. Die Trennung ist daher aus stadtplanerischer Sicht sachgerecht."

so ist dies eine Scheinargumentation, insbesondere im Hinblick darauf, dass die genannte Begründung den Dissens zwischen der Stadt Uetersen und der Gemeinde Moorrege überhaupt nicht erwähnt. (Siehe hierzu auch die nachfolgende Ausführung auf Ziffer 5.6.)

Nach Auffassung des Einwenders gehören die Planungen zusammen, was nicht zuletzt dadurch bestätigt wird, dass für alle vier Planungen (19. und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungspläne 27 und 30) auf der website des Amtes Moorrege nur eine gemeinsame Bekanntmachung erfolgt.

Anlage 02: Bekanntmachungstext 19. und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungspläne 27 und 30.

Der Einwender sieht deshalb alle diese Planungen im Zusammenhang und wird deshalb nachfolgend in einem kohärenten Text vortragen. Im Hinblick auf die strengen formellen Anforderungen bei Verfahrensschritten, die, wie hier, mit materieller Präklusion bewehrt sind, wird die Stellungnahme jedoch insgesamt vierfach, mit jeweils verschiedenem Rubrum, eingereicht.

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

<p>2 Betroffenheit</p> <p>2.1 Der Einwender ist Inhaber einer alteingesessenen Bäckerei, die um ein Lebensmittelgeschäft / Frischemarkt ergänzt worden ist, in der Gemeinde Moorrege (Bäckerei Topkauf Eggers).</p> <p>Das Geschäft des Einwenders befindet sich in etwa 1,3 km Entfernung von dem geplanten Standort des Sondergebiets (Straßenroute, laut google maps).</p> <p>Es verfügt auf dem Grundstück über 16 Stellplätze, einige weitere Stellplätze befinden sich auf den Straßen der Umgebung.</p> <p>Der Betrieb beschäftigt 34 Mitarbeiter, hiervon 5 Auszubildende und 4 Aushilfen.</p>	<p>Zu diesem Punkt besteht kein Abwägungserfordernis.</p>
<p>2.2 Der Einwender ist in seinen geschäftlichen Interessen durch die angestrebte Planung unmittelbar berührt.</p> <p>Es soll im Plangebiet des Bebauungsplans 27 ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich einer Bäckerei und einer Apotheke vorgesehen waren. Umfangreiche Parkmöglichkeiten sind vorgesehen. Die Schalltechnische Untersuchung, dort Kapitel 4.1, spricht von 112 Stellplätzen auf dem Gelände des neuen Lebensmittelmarkts.</p> <p>Derzeit befinden sich in Moorrege <u>insgesamt</u> etwa 1.800 m² Verkaufsfläche, von denen etwa 300 m² dem Einwender zuzurechnen sind,</p> <p>Anlage 03: BulwienGesa AG, Wirkungsanalyse für einen Vollsortimenter in 25436 Moorrege, 18. April 2011, dort: Seite 7.</p>	<p>Auch zu diesem Punkt besteht grundsätzlich kein Abwägungserfordernis, da es sich um eine Tatsachenfeststellung handelt. <i>Die Bauleitplanung dient nicht dem Konkurrenzschutz.</i></p>
<p>2.3 Dies greift unmittelbar in die geschäftliche rechtlich geschützte Sphäre des Einwenders ein mit der Folge, dass ein etwaiger späterer Normenkontrollantrag jedenfalls zulässig wäre.</p> <p>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.</p>	<p>Im Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Moorrege wird die Verlagerung der Kaufkraftströme als hinnehmbar eingestuft.</p>

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

<p>2.4 Die Zulässigkeit eines etwaigen späteren Normenkontrollantrags ergibt sich auch daraus, dass der Einwender als Mitglied der betroffenen Öffentlichkeit im Sinne des Artikels 11 UVP-Richtlinie (2001/92) anzusehen ist.</p>	<p>Zu diesem Punkt besteht kein Abwägungserfordernis, es handelt sich um eine rechtliche Wertung.</p>
<p>2.5 Unter beiden Zulässigkeitsgesichtspunkten ergibt sich eine umfassende Rügebefugnis des Einwenders in einem etwaigen späteren Normenkontrollverfahren,</p>	<p>Zu diesem Punkt besteht kein Abwägungserfordernis, es handelt sich um eine rechtliche Wertung.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Anlage 1 zu § 6 LUVPG sieht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für großflächige Einzelhandelsbetrieb vor, nicht für B-Pläne im Allgemeinen, und auch nicht für Wohngebiete. Eine übergreifende Prüfung für die B-Pläne 27 und 30 ist also nicht durchzuführen. Das wäre auch dann nicht der Fall, wenn sie zusammengefasst würden.</p>
<p>3.2 Die gemeinsame Bekanntmachung für alle vier Verfahren enthält keinen Hinweis darauf, wo die Einwendungen einzureichen sind.</p>	<p><i>Die Veröffentlichung enthält den Hinweis, dass Einwendungen beim Amt Moorrege eingereicht oder zur Niederschrift erklärt werden können, die Anschrift des Amtes ist angeben, die Dienstzeiten sind aufgeführt. Der angeführte Mangel der öffentlichen Bekanntmachung besteht nicht.</i></p>
<p>3.3 Auch der Planung ist bewusst, dass konkrete Fragen der Beeinflussung der Einzelhandelssituation 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.</p>	<p><i>Sämtliche Gutachten, die in beiden B-Plänen erwähnt sind, standen im Amt Moorrege zur Verfügung. Jeder hätte zu jeder Zeit (innerhalb der Dienstzeiten) Einblick nehmen können. Herrn Dr. Mecklenburg wurde die Gutachten sogar zugeschickt. Es besteht daher auch kein Mangel in Bezug auf die öffentliche Auslegung.</i></p>
<p>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).</p>	

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

<p>Der Einwender hält den Verzicht auf einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB - der eine größere Regelungsdichte und erhöhte Publizität aufweisen würde) für rechtsmissbräuchlich.</p> <p>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 genatmten Beschlussvorlage als praktisch sicher unterstellt werden kann, dass diese die Planung und auch die Abwägung vorsteuern.</p>	<p>Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die sich nicht an einen bestimmten Investor richtet, auch wenn ein bestimmter Investor die Marktansiedlung plant. Sollte dieser Investor die Planung nicht umsetzen, richtet sich das Angebot auch an andere. Damit liegt die Voraussetzung für einen vorhabenbezogenen B-Plan (mit Umsetzungsverpflichtung) nicht vor.</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 Einwender macht geltend, dass die angestellten Betrachtungen in wesentlichen Punkten fehlerhaft sind.</p> <p>4.2 Die Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes hält auf Seite 2f aus der "Perspektive Uetersen" fest: "Für den Lebensmittel-Vollversorger ist eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zuzüglich Bäckerei und Apotheke vorgesehen. Die Landesplanungsbehörde hat in ihrem Schreiben vom 7.10.2011 zur Festsetzung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt. Ein: gesondertes raumordnerisches Abstimmungserfordernis mit der Stadt Uetersen wird erst bei der 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</p>	<p>Diese Anmerkungen sind für den B-Plan Nr. 27 nicht zu berücksichtigen, sie beziehen auf die 19. F-Plan-Änderung.</p>

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, 18.4.2011) mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² zuzüglich Bäckerei und Apotheke hat ergeben, dass die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder zentraler Orte durch das Projekt nicht gefährdet wird. Im Hinblick auf die Ablehnung der Stadt Uetersen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Nachbarkommunen und der Anregung der Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 7.10.2011), sich auf die im Einzelhandelsgutachten der Stadt Uetersen bereits berücksichtigte Verkaufsfläche von 1.200 m² für den Lebensmittel-Vollversorger zu einigen, wird diese Verkaufsflächenbegrenzung aufgenommen."

Auch dies ist keine Bearbeitung Moorreger Belange, schon deshalb nicht, weil Moorrege (anders als Uetersen) eben gerade kein zentraler Ort im Sinne des Landesplanungsrechts ist, siehe Landesentwicklungsplan SH 2011, Anhang A2.

Es geht hier wiederum nur um die Feststellung, dass Uetersen nicht gefährdet wird.

Dies mag zwar ein Belang sein, den Moorrege berücksichtigen muss, die originären Belange betreffen jedoch Moorrege selber.

4.4 Hierbei mag es sein, dass die Auswirkungen auf den Handels-Standort Uetersen nicht von überragender Bedeutung sind, nicht jedenfalls wenn man die Zahlen von BulwienGesa 2011 (dort: Seite 16) zu Grunde

<p>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.</p> <p>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."</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>4.8 Dies kann nicht unwidersprochen so hingenommen werden, denn der neue Standort wird, wie heute üblich, mit einem großzügigen</p>	<p>Die Anzahl der vorhandenen Stellplätze am Topkauf-Markt und der geplanten Stellplätze am Verbrauchermarkt kann kein Argument</p>

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

<p>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.</p> <p>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.)</p> <p>Der Einwender bezweifelt deshalb, dass die im Gutachten von BulwienGesa genannten 20% Umsatzeinbuße wirklich die Realität wider spiegeln; (deutlich) höhere Einbußen sind zu befürchten.</p>	<p>gegen die Neuansiedlung des Marktes sein. Jeder Marktbetreiber ist verpflichtet, die erforderliche Anzahl an Stellplätzen vorzuhalten. Auch eine neue Wettbewerbssituation ist kein geeignetes Gegenargument, da Bauleitplanung kein Mittel des Konkurrenzschutzes sein darf. Durch Bauleitplanung darf auch kein ansässiger Betrieb vernichtet werden. Dass das nicht zu befürchten ist, wurde durch das Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Moorrege nachgewiesen.</p>
<p>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.</p>	<p>In § 11 Abs. 3 BauNVO steht auch: "Die Regel des Absatzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen;...". Durch das Verkehrsgutachten und das Einzelhandelsgutachten wurde nachgewiesen, dass erhebliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und die Entwicklung von Versorgungsbereichen nicht zu erwarten sind. Eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat also stattgefunden und ist in den Festsetzungen des B-Planes Nr. 27 dokumentiert.</p>
<p>5. Fehlende Erforderlichkeit</p> <p>5.1 Aus dem vorangehenden folgt auch, dass der Planung der Gemeinde Moorrege die Erforderlichkeit abgeht.</p>	<p>Die Planung ist erforderlich, um die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Moorrege zu verbessern.</p>
<p>5.2 Die Planung prüft ersichtlich rein negativ, ob Belange Uetersens und/ oder übergemeindliche Belange berührt sind.</p> <p>5.3 Dies sind Abwägungsgesichtspunkte, aber keine legitimen Ziele der gemeindlichen Planung.</p>	<p>Die Planung prüft mithilfe des Einzelhandelsgutachtens vorrangig die gemeindlichen Belange. Übergemeindliche Belange sind aber auch zu berücksichtigen.</p>
<p>5.4 Auch ganz praktisch fehlt der Planung die Erforderlichkeit. Unstrittig</p>	<p>Das Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Moorrege hat ergeben,</p>

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

<p>soll Kaufkraft insbesondere aus dem benachbarten Zentrum Uetersen abgezogen werden. Für die Versorgung Moorreges ist die Einrichtung aber gerade nicht erforderlich.</p>	<p>dass der Verbrauchermarkt für die Verbesserung der Nahversorgungssituation der Moorreger Bevölkerung erforderlich ist.</p>
<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>Diese Anmerkung ist für den B-Plan Nr. 27 nicht zu berücksichtigen, sie bezieht auf die 19. F-Plan-Änderung.</p>
<p>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 Vollsortimenter und Wohnbaugebiet) ist größer als 5ha, wodurch demzufolge gleichlautende Beschlussfassungen notwendig geworden sind. Tornesch und Heidgraben haben diese Beschlüsse gefasst. Die Stadt Uetersen jedoch hat bekanntermaßen keinen gleich lautenden Beschluss gefasst, weil man sich gegen die Pläne der Gemeinde Moorrege zur Schaffung eines Vollsorbitmenters 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 Vollsorbitmenter bis zu einer Größe von 1.200 m² in Aussicht gestellt. (Hinweis des Unterzeichners: Aber nur unter dem Vorbehalt der Zustimmung</p>	<p>Die Ausführungen des Amtes Moorrege zeigen, dass die Zusammenfassung der F-Plan-Änderungen und der B-Pläne, die nur vorgenommen wurde, weil beide Flächen dem gleichen Investor zuzuordnen sind, nicht weitergeführt werden sollte. Es ergibt aus den Ausführungen, dass keine städtebaulichen Gründe für eine Zusammenfassung der Planungen bestehen. Daher ist die Durchführung getrennter Verfahren sachgerecht. Dies unterstreicht besonders der letzte Satz der Beschlussvorlage. Darin dokumentiert sich deutlich der fehlende städtebauliche Zusammenhang.</p>

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

<p>Uetersens!) Aufgrund der ablehnenden Haltung der Stadt Uetersen wurde nun nach alternativen Möglichkeiten zur Realisierung des Projektes gesucht. Die einfachste Möglichkeit ist aus Sicht der Verwaltung die Aufteilung des Gesamtprojektes Schafsweide 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 Vollsortimenters gleichzeitig die Neuausweisung von Wohnbauflächen am Grothar verhindert."</p>	
<p>5.7 Ist dies als solches schon klar genug, so ist in rechtlicher Hinsicht noch anzumerken, dass im Regelungsbereich des § 204 BauGB bei Vorliegen eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes die Abweichungsregelung vom Zustimmungserfordernis Ausnahmecharakter hat und deshalb eng auszulegen ist. Der hier zitierte Vorschlag der Verwaltung (der zudem unterschlägt, dass die Landesplanung die Zustimmung Uetersens vorausgesetzt hatte) passt hierzu nicht.</p>	<p><i>Eine Verletzung der Rechte des Herrn Eggers ist hieraus nicht abzulesen.</i></p>
<p>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.</p>	<p>Zu diesem Punkt besteht kein Abwägungserfordernis, da es sich um eine Tatsachenfeststellung handelt.</p>

6.2 Solche Einrichtungen sind nur in Zentralen Orten gemäß 2.2 des Landesentwicklungsplans vorzusehen, Landesentwicklungsplan 2.8, Ziel 3Z.

6.3 Insofern wäre die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens geboten gewesen, § 4 Abs 3 LPlanG.

Auf Anfrage des Unterzeichners hat das Amt Moorrege jedoch mit Datum vom 31. Oktober 2012 mitgeteilt, ein solches werde nicht für erforderlich gehalten und auch nicht durchgeführt.

Der Einwender meint demgegenüber, dass die Planung nicht durchgeführt werden kann, da sie den Zielen der Raumordnung widerspricht.

6.4 Soweit die Landesplanung eine positive Stellungnahme für eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² in Aussicht gestellt haben soll, wäre dies jedenfalls unbeachtlich. Den gegenteiligen Ausführungen auf Ziffer 4.1.1 der Begründung zum B-Plan 27 wird widersprochen.

Zum einen 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

$$8.569 \cdot 0,1401 = 1.200,5169.$$

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 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.

Wesentlicher Leitgedanke der Raumordnung ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensverhältnisse auch in ländlichen Räumen. Hierzu zählt insbesondere auch eine wohnortnahe Lebensmittelversorgung (s. LEP 2010 u. a. Teil A - Daseinsvorsorge und gleichwertige Lebensverhältnisse sichern, Kap. 1.1 Leitbild, Kap. 2.8 Ziffer 1G).

Lebensmittelhandel ist insoweit grundsätzlich auch in Orten ohne zentralörtliche Einstufung im Rahmen der Eigenversorgung konzeptkonform und im Rahmen des § 11.3 BauNVO sogar ein schützenswertes Gut. Die Schwelle der Großflächigkeit folgt der Annahme, dass großflächiger Lebensmittelhandel im Grundsatz über eine lokale Eigenversorgung hinausreichen und deshalb den zentralen Orten vorbehalten sein sollte.

Diese Annahme wird durch die Markt- und Siedlungsentwicklung jedoch zunehmend häufig außer Kraft gesetzt. Einerseits gibt es recht viele Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung, die ein ebenso hohes oder auch größeres Einwohnerpotenzial aufweisen, als viele ländliche Zentralorte (hierzu zählt auch Moorrege mit über 4.000 Einwohnern), andererseits liegt die 800qm-Schwelle mittlerweile unterhalb der Mindestflächenanforderungen fast aller gängigen filialisierenden Lebensmittelvertriebstypen.

Würde man das Ziel konsequent exekutieren, wären über die bereits vorhandenen älteren Lebensmittel-SB-Geschäfte faktisch kaum mehr Neuentwicklungen und insoweit auch keine Schaffung marktgerechter Angebotsstrukturen in solchen Gemeinden möglich, obwohl sie dort in vielen Fällen tragfähig wären.

*Ein Vorenthalten bedarfsgerechter Angebotsstrukturen der Lebensmittelversorgung ist jedoch grundsätzlich kein Anliegen der Raumordnung.
Deshalb toleriert das Land Schleswig-Holstein bereits seit einigen Jahren dort, wo lokal ausreichend Tragfähigkeit besteht und unter der Maßgabe, dass*

- a) zentrale Orte nicht geschädigt werden und*
- b) Einvernehmen mit dem jeweils zugeordneten Zentralort hergestellt wird*

*auch Lebensmittelmärkte >800 qm VKF.
Im vorliegenden Fall ist der Nachweis für a) gutachterlich erbracht. Nachdem die Stadt Uetersen bereits die frühere (nicht umgesetzte) Planung eines 1.200 qm Lebensmittelmarktes toleriert hätte und seither keine zusätzlichen Erkenntnisse aufgetreten sind, die auf eine Unverträglichkeit hindeuten würden (das Gegenteil ist eher der Fall), hat die Landesplanung mit Schreiben vom 26.11. und 7.12. festgestellt, dass dem B-Plan 27 insoweit bis zu einer VKF von 1.200 qm für den Supermarkt keine Ziele der Landes- und Raumordnung entgegenstehen.*

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

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Landesplanungsbehörde hat bestätigt, dass Ziele der Raumordnung nicht verletzt werden.</p>
<p>6.7 Ersichtlich sieht die Planung den Ausschluss von Getränkemarkt 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.</p>	<p>Eine Flächenbeschränkung für die Bäckerei bzw. den Backshop und eine Apotheke wird vorgesehen – siehe Anmerkungen zur landesplanerischen Stellungnahme.</p>
<p>7. Zusammenhang der Planungen 7.1 Der Einwander 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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>Dies ist kein städtebauliches Argument für die Zusammenfassung der beiden B-Pläne.</p>
<p>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.</p>	<p>Es ist vorgesehen, eine fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Gelände des Verbrauchermarktes zu schaffen (Kap. 6 der Begründung).</p>
<p>7.4 Auch die Schalltechnische Untersuchungen hätten übergreifend in eine zusammen gefasst werden müssen.</p>	<p>Zu diesem Punkt hat das Büro LAIRM Consult mitgeteilt: "Die schalltechnischen Auswirkungen wurden jeweils für sich separat ermittelt und beurteilt. Dies betrifft im Wesentlichen die</p>

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

	<p>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."</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>8. Unschlüssigkeit der Einzelplanungen 8.1Bebauungsplan 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 Verkehrsuntersuchung (dort insbesondere: Seite 24). Es gibt nur eine sehr einge-</p>	<p>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."</p>

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

<p>schränkte 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.</p>	
<p>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.</p>	<p>Zur Übernahme der Kosten durch die Planbegünstigte wurden ein Erschließungsvertrag und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>Siehe Anmerkung zu Punkt 7.3.</p>

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 anstehendes 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 Leistungsfähigkeitsuntersuchung 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" Jagdhabitats. 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 sollte (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.

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 richtigerweise herausgestellt, dass essenzielle Jagdhabitats nicht verloren gehen. Es wird ein Teil des Grünlandes, das als fakultatives Jagdhabitat genutzt wird, bebaut. Es bleiben jedoch genügend andere Habitats erhalten.

¹ Der Begriff „essenziell“ ist im naturwissenschaftlichen Kontext, einschließlich der landesweiten Nomenklatur in Schleswig-Holstein bzgl. seiner Anwendung bei artenschutzrechtlichen Fragstellungen 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. Teillebensräumen 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

	<p>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).</p>
<p>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.</p>	<p>Die UVP-Pflicht ist ausschließlich im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel zu beurteilen. Dafür ist sie nicht erforderlich (siehe Anmerkung zum Punkt 3.1).</p>
<p>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.</p>	<p>Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Dies gilt auch bereits für die Vorbemerkung.</p>

Hintergrund ist, dass für die Stadt Uetersen sowie die Gemeinden Tornesch, Moorrege und Heidgraben ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (§ 204 Abs 1 BauGB, früher: § 3 Abs 1 (Satz 3) BBauG) besteht,

Anlage 01: Vereinbarung über den gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Stadt Uetersen sowie die Gemeinden Tornesch, Moorrege und Heidgraben vom 21. Im Dezember 1984.

Ein solcher gemeinsamer Flächennutzungsplan kann von den beteiligten Gemeinden nur gemeinsam geändert werden, es sei denn es ist für bestimmte Fallkonstellationen Abweichendes vereinbart. Einschlägig ist vorliegend insoweit § 1 Ziffer 2.1 der Vereinbarung, wonach besondere Sonderbauflächen mit mehr als 5 ha Größe ausdrücklich nur gemeinsam ausgewiesen werden dürfen.

Die Planung in der ursprünglichen Gestalt entsprechend den ersten Aufstellungsbeschlüssen aus dem Jahre 2009 für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 27 betraf eine solche Fläche von mehr als 5 ha. Im weiteren Verfahren stellte sich dann heraus, dass die Stadt Uetersen der angestrebten Planung nicht zustimmen würde. Daraufhin wurden die Aufstellungsbeschlüsse geändert und die 19. Änderung des 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."

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

<p>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 nachfolgende Ausführung auf Ziffer 5.6.)</p> <p>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.</p> <p>Anlage 02: Bekanntmachungstext 19. und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungspläne 27 und 30.</p> <p>Der Einwender sieht deshalb alle diese Planungen im Zusammenhang und wird deshalb nachfolgend in <u>einem</u> kohärenten Text vortragen. Im Hinblick auf die strengen formellen Anforderungen bei Verfahrensschritten, die, wie hier, mit materieller Präklusion bewehrt sind, <u>wird die Stellungnahme jedoch insgesamt vierfach, mit jeweils verschiedenem Rubrum, eingereicht.</u></p>	
<p>2 Betroffenheit</p> <p>2.1 Der Einwender ist Eigentümer eines Wohngrundstücks an der Straße Grothar 10, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet der F-Planänderungen 21 / des Bebauungsplans 30. Das Grundstück liegt in etwa gegenüber dem Anschluss des Siedlerwegs.</p>	
<p>2.1.1 Er macht geltend, dass die Planung insbesondere zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße am Grothar führen wird.</p>	<p>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."</p>

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

<p>2.1.2 Da es hierbei nicht nur um Pkw-Verkehr, sondern auch um Schwerlastverkehr (auch im Zusammenhang mit der Planung des neuen Lebensmittelmarktes) geht, ist er nicht nur von Lärmsteigerungen, sondern auch von erhöhten und vermehrten Erschütterungen betroffen.</p>	<p>"Bei den Neuverkehren von/zum neuen Wohngebiet handelt es sich nur in sehr geringem Maße um Schwerlastverkehre (ca. zusätzliche 12 Lkw-Fahrten pro Werktag), der sich zudem noch auf die beiden Teiläste der Straße Grothar (westlich bzw. östlich der Einmündung des neuen Wohngebiets) aufteilt.</p> <p>Auch im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt ist nur von einer sehr geringen Zunahme des Lkw-Verkehrs in der Straße Grothar auszugehen. Dies gilt insbesondere, da von der Wedeler Chaussee in Richtung Pinneberger Chaussee ein Durchfahrtsverbot für Kraftfahrzeuge über 3,5 t zul. GG (Zeichen 253) angeordnet ist."</p>
<p>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).</p>	<p>"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."</p>
<p>2.1.4 Er macht eine Wertminderung seiner Immobilie geltend und rügt, dass die privaten Planungsgewinne nicht ins Verhältnis zu diesen Wertverlusten gesetzt werden.</p>	<p>Nach den obigen Ausführungen ist mit einer Wertminderung der Immobilie Herrn Schillers nicht zu rechnen.</p>
<p>2.1.5 Der geplante Lebensmittelmarkt 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.</p>	<p>Eine fußläufige Verbindung ist vorgesehen (siehe Kap. 6 der Begründung)</p>
<p>2.2 Dies greift unmittelbar in die rechtlich geschützte Sphäre des Einwenders ein mit der Folge, dass ein etwaiger späterer Normenkontrollantrag jedenfalls zulässig wäre.</p>	
<p>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)</p>	

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

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 waren, 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.

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

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Siehe Anmerkungen zu den Punkten 2.1.1 und 2.1.2.</p>
<p>3. Zum Verfahren</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>3.2 Die gemeinsame Bekanntmachung für alle vier Verfahren enthält keinen Hinweis darauf, wo die Einwendungen einzureichen sind.</p>	
<p>3.3 Auch der Planung ist bewusst, dass konkrete Fragen der Beeinflussung der Einzelhandelssituation jedenfalls in den Gemeinden Uetersen und Moorrege von erheblicher Bedeutung für die spätere Abwägung sind.</p> <p>Gleichwohl sind die beiden im Text genannten Einzelhandelsuntersuchungen (2008 für Uetersen, 2011 für Moorrege) nicht mit ausgelegt worden. Dies wird als erheblicher Verfahrensfehler gerügt.</p>	
<p>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).</p> <p>Der Einwender hält den Verzicht auf einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB - der eine größere Regelungsdichte und erhöhte Publizität aufweisen würde) für rechtsmissbräuchlich.</p>	

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

<p>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 genatmten Beschlussvorlage als praktisch sicher unterstellt werden kann, dass diese die Planung und auch die Abwägung vorsteuern.</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 Einwender macht geltend, dass die angestellten Betrachtungen in wesentlichen Punkten fehlerhaft sind.</p>	
<p>4.2 Die Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes hält auf Seite 2f aus der "Perspektive Uetersen" fest: Für den Lebensmittel-Vollversorger ist eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zuzüglich Bäckerei und Apotheke vorgesehen. Die Landesplanungsbehörde hat in ihrem Schreiben vom 7.10.2011 zur Festsetzung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt. Ein: gesondertes raumordnerisches Abstimmungserfordernis mit der Stadt Uetersen wird erst bei der 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</p>	

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

<p>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.</p>	
<p>4.3 Die Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes hält auf Seite 3 weiter aus der "Perspektive Moorrege" fest: "Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Vollsortimenters (Lebensmittel-Vollversorgers mit Getränkemarkt) in Moorrege (BulwienGesaAG, 18.4.2011) mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² zuzüglich Bäckerei und Apotheke hat ergeben, dass die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder zentraler Orte durch das Projekt nicht gefährdet wird, Im Hinblick auf die Ablehnung der Stadt Uetersen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Nachbarkommunen und der Anregung der Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 7.10.2011), sich auf die im Einzelhandelsgutachten der Stadt Uetersen bereits berücksichtigte Verkaufsfläche von 1.200 m² für den Lebensmittel-Vollversorger zu einigen, wird diese Verkaufsflächenbegrenzung aufgenommen." Auch dies ist keine Bearbeitung Moorreger Belange, schon deshalb nicht, weil Moorrege (anders als Uetersen) eben gerade kein zentraler Ort im Sinne des Landesplanungsrechts ist, siehe Landesentwicklungsplan SH 2011, Anhang A2. Es geht hier wiederum nur um die Feststellung, dass Uetersen nicht gefährdet wird. Dies mag zwar ein Belang sein, den Moorrege berücksichtigen muss, die originären Belange betreffen jedoch Moorrege selber.</p>	
<p>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.</p>	

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

<p>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."</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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</p>	

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

<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>5. Fehlende Erforderlichkeit 5.1 Aus dem vorangehenden folgt auch, dass der Planung der Gemeinde Moorrege die Erforderlichkeit abgeht.</p>	
<p>5.2 Die Planung prüft ersichtlich rein negativ, ob Belange Uetersens und/ oder übergemeindliche Belange berührt sind.</p>	
<p>5.3 Dies sind Abwägungsgesichtspunkte, aber keine legitimen Ziele der gemeindlichen Planung.</p>	
<p>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.</p>	

<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>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 Vollsortimenter und Wohnbaugebiet) ist größer als 5ha, wodurch demzufolge gleichlautende Beschlussfassungen notwendig geworden sind. Tornesch und Heidgraben haben diese Beschlüsse gefasst. Die Stadt Uetersen jedoch hat bekanntermaßen keinen gleich lautenden Beschluss gefasst, weil man sich gegen die Pläne der Gemeinde Moorrege zur Schaffung eines Vollsortimenters 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 Vollsortimenter bis zu einer Größe von 1.200 m² in Aussicht gestellt. (Hinweis des Unterzeichners: Aber nur unter dem Vorbehalt der Zustimmung Uetersens!) Aufgrund der ablehnenden Haltung der Stadt Uetersen wurde nun nach alternativen Möglichkeiten zur Realisierung des Projektes gesucht. Die einfachste Möglichkeit ist aus Sicht der Verwaltung die Aufteilung des Gesamtprojektes Schafswede auf 2 Flächennutzungsplanänderungen, weil dann beide Einzeländerungen jeweils weniger als 5ha Fläche beinhalten und somit keine gleich-</p>	

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

<p>lautenden 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 Vollsortimenters gleichzeitig die Neuausweisung von Wohnbauflächen am Grothar verhindert."</p>	
<p>5.7 Ist dies als solches schon klar genug, so ist in rechtlicher Hinsicht noch anzumerken, dass im Regelungsbereich des § 204 BauGB bei Vorliegen eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes die Abweichungsregelung vom Zustimmungserfordernis Ausnahmecharakter hat und deshalb eng auszulegen ist. Der hier zitierte Vorschlag der Verwaltung (der zudem unterschlägt, dass die Landesplanung die Zustimmung Uetersens vorausgesetzt hatte) passt hierzu nicht.</p>	
<p>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.</p>	
<p>6.2 Solche Einrichtungen sind nur in Zentralen Orten gemäß 2.2 des Landesentwicklungsplans vorzusehen, Landesentwicklungsplan 2.8, Ziel 3Z.</p>	
<p>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 Einwander meint demgegenüber, dass die Planung nicht durchgeführt werden kann, da sie den Zielen der Raumordnung widerspricht.</p>	

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

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dies bleibt freilich unklar, da sich die Planung auf die Festlegung einer Verkehrsflächenzahl VKZ von 0,1401 beruft.</p> <p>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</p> <p style="padding-left: 40px;">$8.569 \cdot 0,1401 = 1.200,5169$.</p> <p>Wenn auf Ziffer 4.1.1 Begründung B-Plan 27 dann auch noch die private Verkehrsfläche nicht einbezogen werden soll, wird dem widersprochen.</p> <p>Die VKZ müsste selbst bei einer Einhaltung von 1.200 m² niedriger als 0,1401 gesetzt werden.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>6.7 Ersichtlich sieht die Planung den Ausschluss von Getränkemarkte und Flächenbeschränkungen für die Bäckerei und die Apotheke nicht vor. Dies ist jedoch von der Landesplanung gefordert worden,</p> <p style="padding-left: 40px;">Schreiben der Landesplanung vom 25. Juni 2012 an Möller-Plan und das Amt Moorrege, IV 231-603.111, Seite 3.</p> <p>Auch insoweit kann der Satzungsbeschluss jedenfalls derzeit nicht gefasst werden. Die Planung ist zu überarbeiten.</p>	

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

<p>7. Zusammenhang der Planungen</p> <p>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 gewellt zu werden.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>7.4 Auch die Schalltechnische Untersuchungen hätten übergreifend in eine zusammen gefasst werden müssen.</p>	
<p>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:</p> <p>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.</p>	
<p>8. Unschlüssigkeit der Einzelplanungen</p> <p>8.1 Bebauungsplan 27</p> <p>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</p>	

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

<p>umfassenden Konfliktbewältigung vor. Der Satzungsbeschluss kann die später zu erteilende Genehmigung (Planfeststellung) nicht einfach unterstellen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	

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

<p>8. Bebauungsplan 30 8.2.1 Verkehrstechnisch ist das Plangebiet nicht unmittelbar an das Gebiet des B-Plans 27 angebunden.</p>	
<p>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.</p>	
<p>8.2.3 Entsprechendes gilt auch für die Wasserverhältnisse (hoch anstehendes Grundwasser). Hierbei sind Effekte des Klimawandels noch nicht berücksichtigt.</p>	
<p>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 Leistungsuntersuchung ausdrücklich unterstellt (Verkehrsuntersuchung, Seite 16). Dies kann so nicht akzeptiert werden.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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),</p>	

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

<p>9.2 Den jeweiligen Konfliktbewertungen, LEGUAN B-Plan 27, Ziffer 5.2.4, LEGUAN B-Plan 30, Ziffer 5.2.4, wird widersprochen.</p>	
<p>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.</p>	
<p>9.4 Überraschend und im rechtswissenschaftlich Schrifttum nicht Verankert ist der Begriff der "essentiellen" Lebensstätten oder "essentiellen" Jagdhabitats. Eine solche Reduzierung des Lebensraumschutzes ist rechtlich abzulehnen.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	

<p>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.</p>	<p>Änderungen im B-Plan Nr. 27 ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.</p>
<p>Landespannungsanzeige</p>	
<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.

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 Verkaufs-flächenzahl 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.

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. *„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 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

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. Mit dem Referat Städtebau und Ortsplanung des Innenministeriums wurde daraufhin folgende textliche Festsetzung besprochen:

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.

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, 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 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.

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 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 BVerwGes 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

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

Grünfläche wird der Gemeinde Moorrege übereignet."

Die abschließende landesplanerische Stellungnahme soll aufgrund dieser Änderung erteilt werden.

Aufgrund dieser Änderung und der Änderung durch die Stellungnahme der AG 29 ist nach § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen erforderlich. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahme kann nach § 4 Abs. 3 S. 3 BauGB verkürzt werden. Es wird vorgeschlagen, die Frist auf 2 Wochen zu verkürzen. Zusätzlich sollte bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 S. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden, sollte die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden (§ 4a Abs. 3 S. 4 BauGB).

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

**Gemeinde Moorrege - Bauungsplan Nr. 30
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen und öffentliche Auslegung
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen -**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange – ohne Anregungen und Bedenken

Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Stellungnahme vom 29.10.2012

azv Südholstein, Stellungnahme vom 30.10.2012

Telefónica Germany GmbH & Co. KG (ehemals Hansenet), Stellungnahme vom 31.10.2012

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 13.11.2012

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, untere Forstbehörde, Stellungnahme vom 20.11.2012

Handwerkskammer Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 22.11.2012

Ericsson GmbH, Stellungnahme vom 26.11.2012

Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, untere Wasserbehörde und gesundheitlicher Umweltschutz, Stellungnahme vom 4.12.2012

Die in blauer Kursivschrift dargestellten Abwägungsvorschläge erfolgen in Abstimmung mit der Kanzlei Oberthür & Partner, Rechtsanwälte.

Öffentlichkeit	
<p>Udo-Hinrich Eggers, für sich und die Bäckerei Eggers, Klinkerstraße 89, Stellungnahme vom 30.11.2012 (vertreten durch Dr. Wilhelm Mecklenburg, Diplom-Physiker und Rechtsanwalt, Pinneberg): Vorbemerkung Die Planungen für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan 27 einerseits und für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 30 werden jeweils im Parallelverfahren betrieben.</p> <p>Weiter besteht ein Sachzusammenhang zwischen den beiden F-Planänderungen sowie den beiden Bebauungsplänen. Wie sich aus den jeweiligen Begründungen ergibt, wurden im 19. und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst gemeinsam betrieben und erst nach einem längeren Verlauf getrennt; entsprechendes ergibt sich für die Bebauungspläne 27 und 30.</p> <p>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,</p> <p style="padding-left: 40px;">Anlage 01: Vereinbarung über den gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Stadt Uetersen sowie die Gemeinden Tornesch, Moorrege und Heidgraben vom 21. Im Dezember 1984.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde jeweils die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, also das sog. Scopingverfahren. Im Zuge dieses frühen Verfahrensschrittes wurde festgestellt, dass es aus städtebaulichen Gründen günstiger ist, für das Sondergebiet Einzelhandel einerseits und das Wohngebiet andererseits gesonderte F-Plan-Änderungen (19. und 21. Änderung) und B-Pläne (Nrn. 27 und 30) aufzustellen. Einen längeren Verlauf des Verfahrens gab es bis zu diesem Zeitpunkt nicht. Der städtebauliche Grund der Trennung wurde bereits erläutert (siehe Stellungnahme der Stadt Uetersen und landesplanerische Stellungnahme).</p> <p><i>Der gemeinsame Flächennutzungsplan ist interkommunales Recht. Eine Verletzung der Rechte des Herrn Eggers ist aus der Handhabung der Gemeinde Moorrege nicht abzulesen. Das gleiche gilt für die Trennung der F-Plan-Änderungen und der B-Pläne.</i></p>