Gemeinde Moorrege

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Heistmer Weg“

Für das Gebiet östlich Heistmer Weg, westlich Wedeler Chaussee

Mit Festsetzungen zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung

Stand: 13.01.2015, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Auftragnehmer und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
M.Sc. Leevke Heeschen
Dr. Wiebke Hanke

KRUSE–SCHNETTER–RATHJE
ELBBERG
STADT–PLANUNG–GESTALTUNG

Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

Inhalt

1 Allgemeines 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Verfahren 4
1.3 Lage des Plangebietes / Bestand 4
1.4 Archäologie 5
2 Planungsvorgaben 5
2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan 5
2.2 Landschaftsplan 6
2.3 Flächennutzungsplan 8
2.4 Bestehende Bebauungspläne 9
3 Städtebauliches Konzept 10
3.1 Art der baulichen Nutzung 10
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 10
3.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 11
3.4 Gestaltung 11
4. Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 12
4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan 12
4.2 Durchführungsvertrag 12
5 Erschließung 12
5.1 Überörtliche Erschließung 12
5.2 Innere Erschließung 12
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 13
6 Ver- und Entsorgung 13
7 Altlasten 13
8 Immissionsschutz 13
8.1 Lärmimmissionen 13
9 Naturschutz und Landschaftspflege 13
10 Flächen und Kosten 14

Anlagen

Anlage 1: Städtebauliches Konzept, Stand: 13.01.2014

Anlage 2: Baumaufmaß , Stand: 31.03.2014

Anlage 3: Baugrundgutachten, Stand: 17.04.2014

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan – Teil 1: Lageplan

Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan – Teil 2: Perspektiven

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 31 ist die Absicht eines Vorhabenträgers den Betriebssitz seines Baugeschäftes in die Gemeinde Moorrege zu verlegen. Darüber hinaus ist es Ziel der Gemeinde weitere bauliche Flächen im rückwärtigen Bereich sowie entlang des Heistmer Weges zu entwickeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs zu gewährleisten und eine Begrenzung zum Außenbereich zu entwickeln. Außerdem soll der regionale Grünzug zwischen den Gemeinden Moorrege und Heist gesichert werden.

1.2 Verfahren

Da es sich im zentralen Bereich des Bebauungsplans um die Planung mit einem konkreten Vorhabenbezug handelt, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In einem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zu einer zeitnahen Realisierung des Vorhabens auf den Flurstücken 141/4 und 141/11 (teilweise), der Gemarkung Moorrege. Vorhabenträger ist das Baugeschäft Rickert aus Heist. Die umliegenden weiteren Flächen werden gemäß § 12 Abs. 4 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die vorhabenbezogenen Teile des Bebauungsplans sind in den Anlagen 4 und 5 als Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans erfolgt die 23. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Heistmer Weg“ für das Gebiet östlich Heistmer Weg, westlich Wedeler Chaussee. Die bisher als Dorfgebiet dargestellte Fläche im Norden wird nun als Wohnbaufläche dargestellt. Die daran südlich angrenzende Fläche für die Landwirtschaft wird zukünftig teilweise als Mischgebiet dargestellt. Alle anderen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans bleiben im FNP unverändert.

1.3 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Moorrege östlich des Heistmer Weges und westlich der Wedeler Chaussee (B 431), von der es durch die Randbebauung der Wedeler Chaussee getrennt ist und keinen direkten Anschluss dorthin hat. Es hat eine Größe von insgesamt ca. 2,1 ha.

Östlich und nördlich grenzen Wohngrundstücke an. Südlich des Plangebiets liegt ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Die Bebauung hier wird durch den B-Plan Nr. 26 aus dem Jahr 2006 geregelt. Des Weiteren grenzt das Plangebiet ebenfalls im Süden an eine Waldfläche an. Auf den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken wird die Bebauung nach § 34 BauGB geregelt. Im Westen des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden befinden sich einige Garagen und Schuppen.

Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 31 (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Google Earth; Stand 2013

1.4 Archäologie

Durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Wenn während der Erdarbeiten 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 gern. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein und im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) beschrieben.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) (s. Abb. 2) stellt das Plangebiet als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (hier Unterzentrum Uetersen) im Bereich einer Siedlungsachse dar. Als Ziel der Raumordnung ist dieser Bereich Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in dem bedarfsgerecht u.a. Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen auszuweisen sind.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil in einem regionalen Grünzug, der die Gemeinden Moorrege und Heist räumlich voneinander abgrenzt. Der Grünzug wird durch die Planungen erhalten und durch Festsetzungen gesichert.

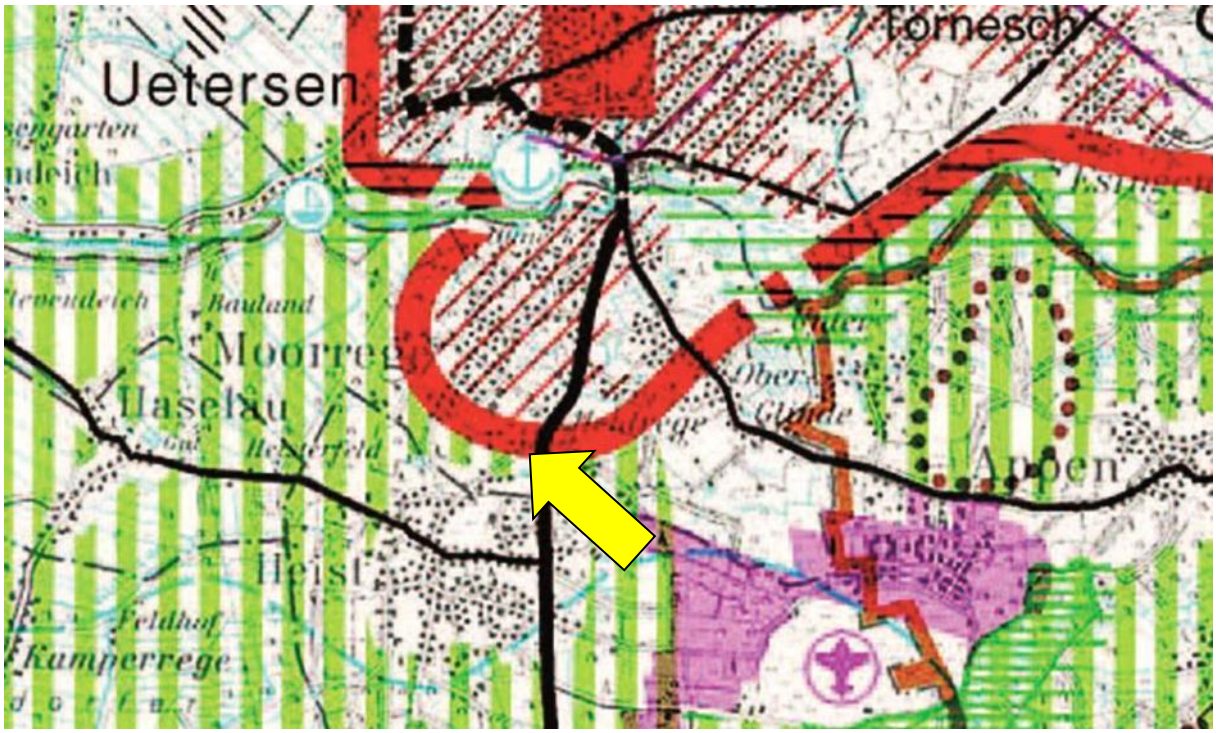

Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelber Pfeil)

2.2 Landschaftsplan

Im wirksamen Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 einschließlich seiner 1. Änderung aus dem Jahr 2005 ist der nördliche Bereich des Plangebietes als „Fläche, die sich für bauliche Entwicklung eignet“ dargestellt. Der bewaldete Bereich im südlichen Teil des Plangebietes ist mit der Signatur „Erhalt der Waldflächen und Gehölzbereiche“ sowie „Umbau von nicht-standortgerechten Beständen in naturnahe Mischbestände / Entwicklung von Waldrändern und Pufferzonen“ gekennzeichnet (siehe Abb. 3). Südlich und östlich der Wedeler Chaussee grenzen weitere „Flächen, die sich für bauliche Entwicklung eignen“ an. Die im B-Plan festgesetzten Baugebiete entsprechen dieser Eignungsfläche. Einer baulichen Entwicklung wie in diesem B-Plan vorgesehen, steht aus Sicht des Landschaftsplans nichts entgegen.

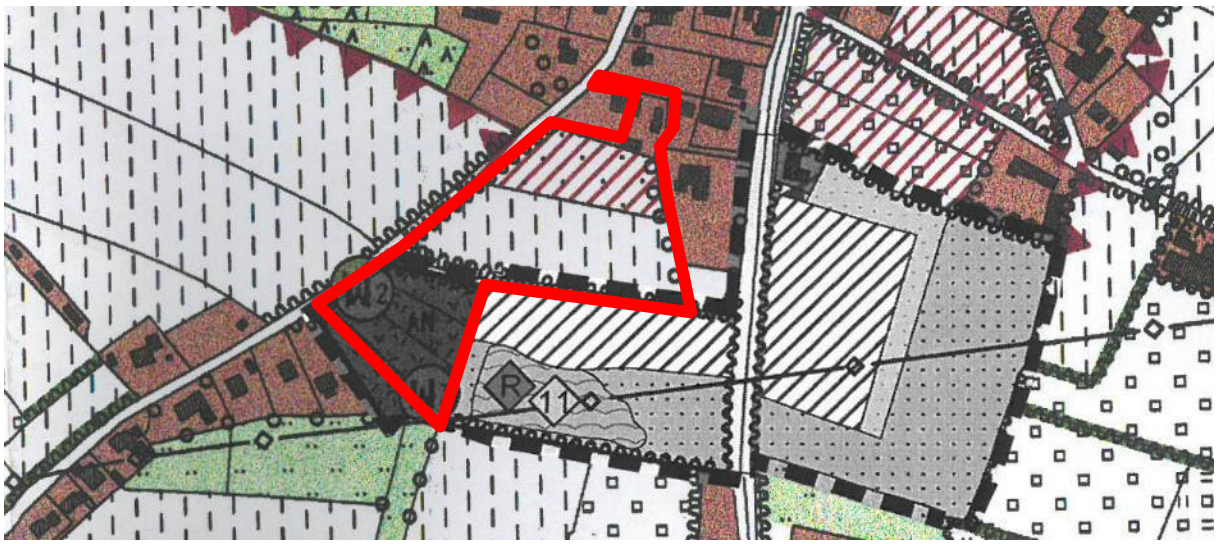

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Moorrege (2001) inklusive 1. Änderung (grauer Planteil) (2005) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung)

Überlagerungen mit dem Landschaftsplan

Zur Verdeutlichung der Übereinstimmung von Landschaftsplan und B-Plan sind im Folgenden, Überlagerungen der B-Plan-Zeichnung und des städtebaulichen Konzeptes mit dem Landschaftsplan abgebildet (siehe Abb. 4 und 5). Sie zeigen, dass eine bauliche Entwicklung ausschließlich innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche des Landschaftsplans stattfindet. Lediglich die festgesetzten Hecke, der Knick und 2 – 5 m der Gartenflächen befinden sich in der im Landschaftsplan als Baumschulfläche kartierten Bereich. Dies ist inhaltlich verträglich und im Übrigen auf Grund des groben Maßstabs des Landschaftsplans ohne Bedeutung.

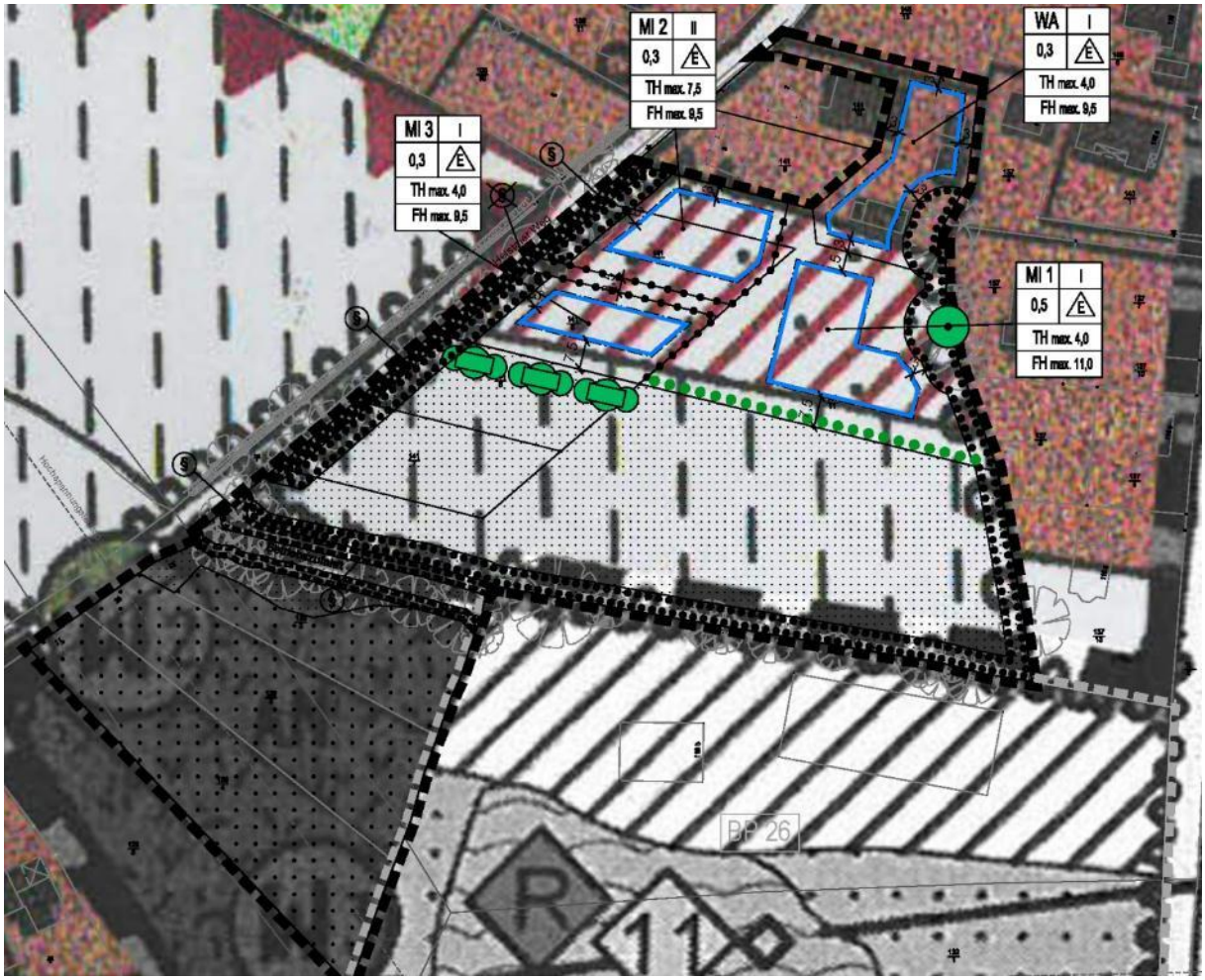

Abb. 4: Überlagerung des B-Plans mit dem dazugehörigen Ausschnitt aus dem wirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Moorrege (2001) inklusive 1. Änderung (grauer Planteil) (2005)

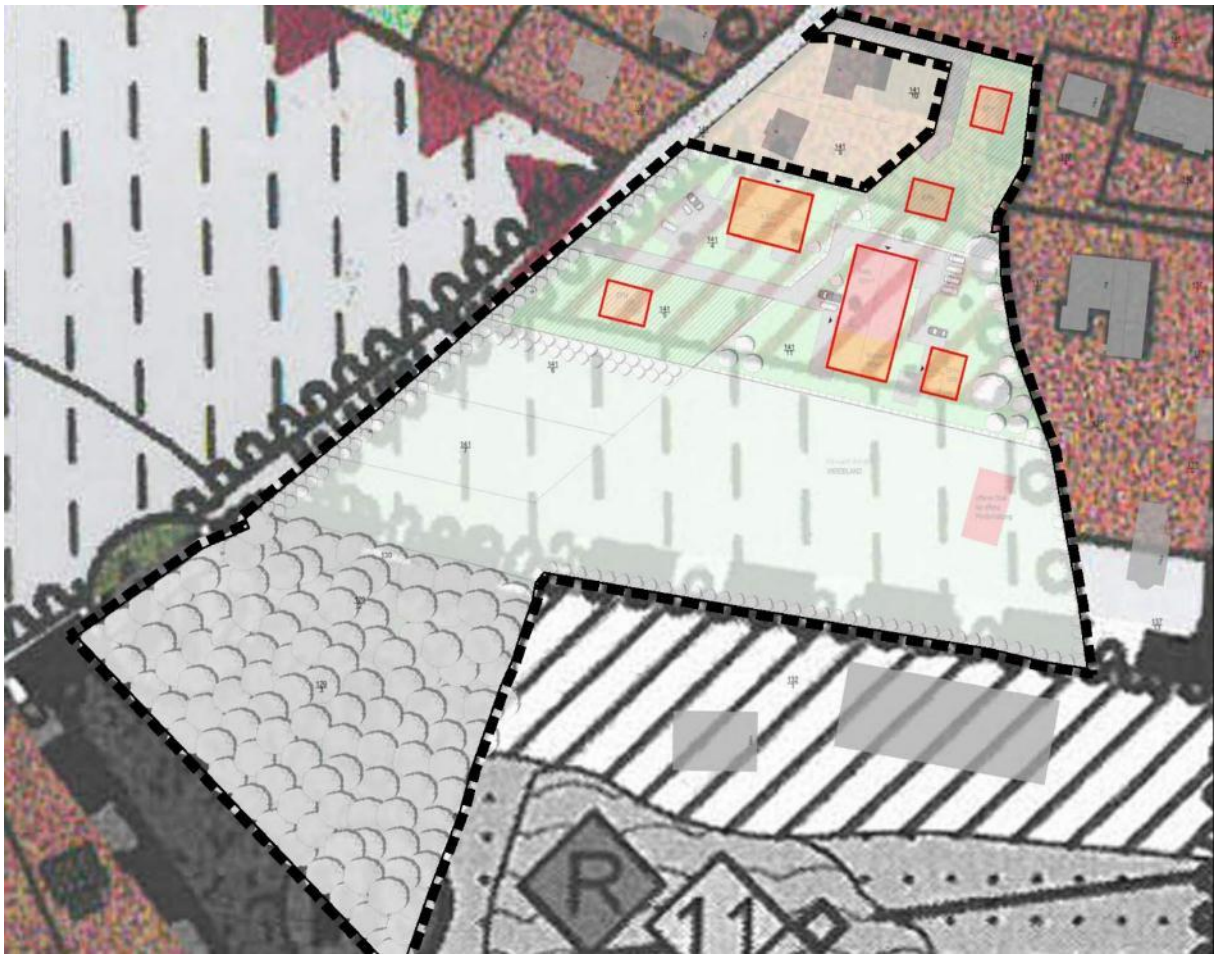

Abb. 5: Überlagerung des städtebaulichen Konzeptes mit dem dazugehörigen Ausschnitt aus dem wirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Moorrege (2001) inklusive 1. Änderung (grauer Planteil) (2005)

2.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wurde im wirksamen FNP der Gemeinde Moorrege bislang größtenteils als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Der nördliche Teil ist als Dorfgebiet dargestellt (s. Abb. 4). Parallel zur Aufstellung des B-Plans wird der Flächennutzungsplan für Teile des Geltungsbereichs dieses B-Plans geändert. In der 23. Änderung des FNP werden im Geltungsbereich im Norden Wohnbauflächen (W) und im südlich daran angrenzenden Teil gemischt genutzte Flächen (M) dargestellt (siehe Abb. 6).Damit wird der B-Plan Nr. 31 nach Wirksamkeit der FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein.

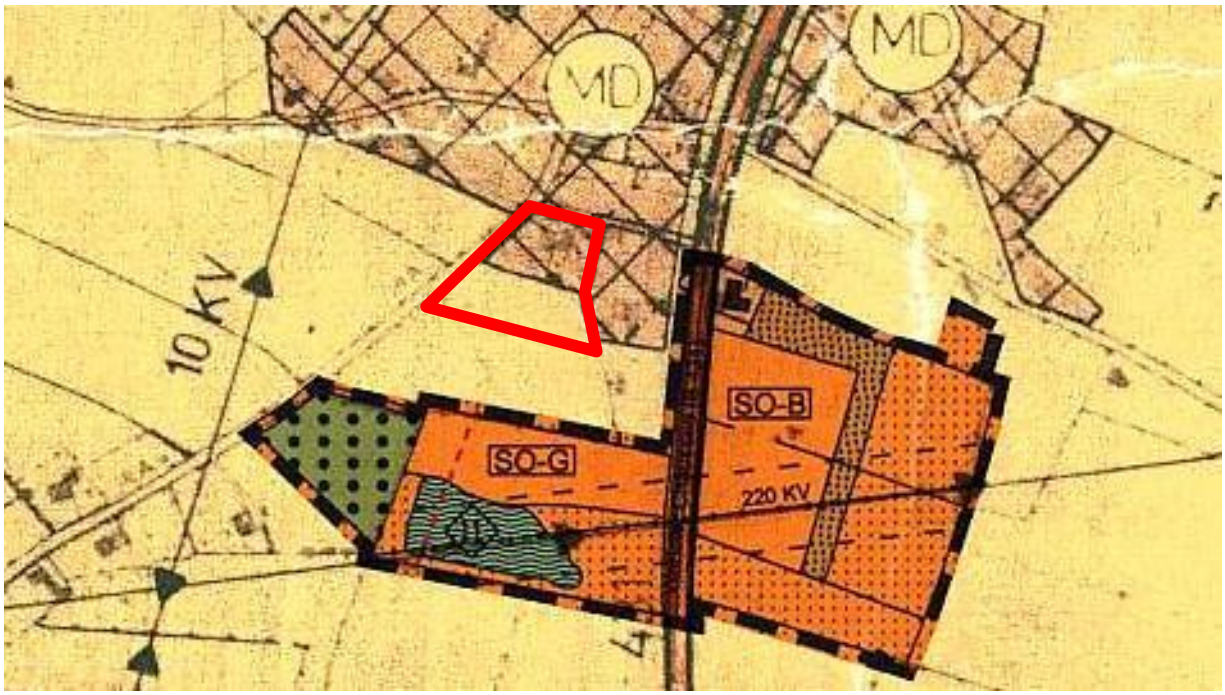

Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Moorrege mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs der FNP-Änderung (rote Umrandung) (Maßstab ca. 1:5.000)

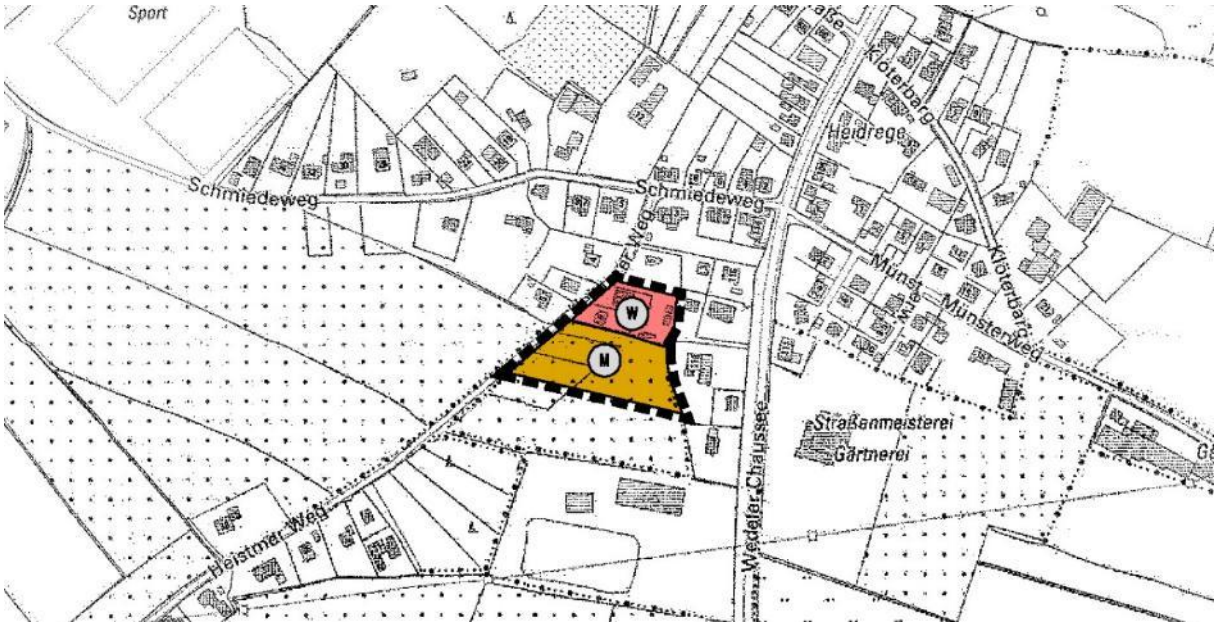

Abb. 7: 23. Änderung des Flächennutzungsplans (Maßstab ca. 1:5.000)

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne existieren im Plangebiet nicht.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bebaubaren Flächen werden als **allgemeines Wohngebiet** (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und **als Mischgebiet** (MI 1, MI 2 und MI 3) gemäß § 6 BauNVO) festgesetzt.

Entlang des Heistmer Weges werden **Mischgebiete** gemäß § 6 der BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten würden dem Charakter des geplanten Vorhabens widersprechen und unverhältnismäßig hohe Immissionen aus der Verkehrsbelastung und Nutzung in diesem überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Bereich produzieren (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Teilbereiche der Mischgebiete werden darüber hinaus konkreter im VEP geregelt (s. Kapitel 4)

Die **höchstzulässige Anzahl der Wohnungen** wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus im allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet 1 (MI 1) und im Mischgebiet (MI 3) festgesetzt. Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen zulässig. (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6) Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung bezüglich ihrer Dichte und Bebauungsstruktur in die Umgebungsbebauung einfügt. Zusätzlich soll durch die Beschränkung der Wohneinheiten außerdem einer Stellplatzproblematik durch zu wenige Stellplätze vorgebeugt werden.

In der **Fläche für die Landwirtschaft** ist ein dreiseitig offener Unterstand mit einer Grundfläche von maximal 150 m² zulässig. Der Unterstand dient der Versorgung von Nutztieren. (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete wird bestimmt durch die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen. Die Festsetzungen orientieren sich an der Wohnbebauung in der näheren Umgebung. Die Begrenzung der baulichen Nutzung bezüglich Kubatur und Höhe soll das Entstehen städtebaulich unerwünschter Gebäudestrukturen ausschließen.

Im WA, MI 2 und MI 3 ist die maximale **Grundflächenzahl** mit 0,3 festgesetzt. Im MI 1 wird die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Mit allen festgesetzten Werten bleibt die GRZ damit aber unter dem zulässigen Höchstwert des § 17 BauNVO und erlaubt eine der Ortslage angemessene städtebauliche Dichte.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im WA und MI 3 auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß mit einer maximalen **Traufhöhe** von 4,0 m und einer maximalen **Firsthöhe** von 9,5 m festgesetzt. Im MI 1 wird ein Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Hier ist das Entstehen einer etwas höheren Bebauung erwünscht, weshalb hier eine maximale Traufhöhe von 4,0 m und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt wird. Im MI 2 soll eventuell ein Mehrfamilienhaus entstehen, sodass dort das Höchstmaß von zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt wird. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes. (s. textliche Festsetzung Nr.1.3)

Zur Verhinderung von weit aus dem Erdreich herausragenden Sockelbauten wird die **Oberkante des Erdgeschossfußbodens** auf maximal 30 cm höher als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes beschränkt (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Es werden weitere Festsetzungen zur Bauweise getroffen, um die Neubebauung in ihrer Struktur dem Erscheinungsbild der näheren Umgebung anzupassen.

Die Festsetzung einer **Mindestgrundstücksgröße** je Einzelhaus von mindestens 700 m² in den Mischgebieten sichert ebenfalls eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Anteilen von Gartenflächen. (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5)

Die Lage der Gebäude wird durch **Baugrenzen** bestimmt, die als Flächenausweisungen eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen und noch Spielräume für die Anordnung der Baukörper zulassen. Zu den Erschließungswegen, den Rändern des Plangebietes sowie den Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen, sowie von Gewässern wird jeweils ein Abstand von 3 m eingehalten.

3.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Eingrünung und Abgrenzung des Vorhabens zur freien Landschaft und zur Ortsrandgestaltung, sind sowohl ein **Knick** als auch eine **Hecke** aus Laubgehölzen entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. In der textlichen Festsetzung 1.7 und 1.8 werden hierzu ergänzende Bestimmungen geregelt.

Ein **bestehender Baum** im Plangebiet, der nicht durch die Lage innerhalb eines Knicks geschützt ist, wird gesondert als **zu erhalten festgesetzt**. Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereichs und angemessenen Ersatz bei Abgang des zu erhaltenden Baumes werden in der textlichen Festsetzung 1.9 geregelt.

Im Osten und Süden des Plangebiets liegt jeweils ein **Knick**, welche **als Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG geschützt sind**. Diese Bereiche werden im B-Plan als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes nachrichtlich übernommen. Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und zusammen mit den Knickwällen und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. In der textlichen Festsetzung 1.10 werden hierzu ergänzend Bestimmungen über die Sicherung, Pflege und Entwicklung dieser Knicks getroffen. Zum Schutz der Knicks wird außerdem eine 5 m breiter vorgelagerte Knickschutzstreifen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gräsern festgesetzt. In der textlichen Festsetzung 1.11 werden hierzu ergänzend Bestimmungen über die Sicherung, Pflege und Entwicklung dieser Knickschutzstreifen getroffen.

3.4 Gestaltung

Nach § 84 der Landesbauordnung wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen Dachneigung sowie Dach- und Fassadengestaltung und die Errichtung von Werbeanlagen. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes in der Gemeinde.

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, ist für den Betrieb nur eine an der Fassade angebrachte Werbeanlage zulässig. Diese darf die Traufe bzw. den Ortgang nicht überragen, die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und die Länge darf nicht mehr als 20 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie

Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind aus den angeführten Gründen ebenfalls unzulässig.

4. Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der VEP besteht aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie perspektivischen Ansichten des Vorhabens (s. Anlagen 4 und 5).

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über den Heistmer Weg.

In dem Wohn- und Wirtschaftshaus entstehen eine Wohnung sowie ein Wirtschaftsbereich für das Baugeschäft des Vorhabenträgers. Das Gebäude ist eingeschossig, hat überwiegend Verblendmauerwerk und ein rotes Satteldach. In seiner architektonischen Anmutung entspricht dieses Gebäude den alten regionaltypischen Bauernhäusern. In dem Mehrfamilienhaus entstehen ebenfalls Wohnungen. Das Gebäude ist zweigeschossig, hat ebenfalls Verblendmauerwerk und ein rotes Walmdach.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Damit dürfen im Vorhabengebiet nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

4.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Moorrege und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. §12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem zusätzlich zum B-Plan weitere Vereinbarungen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und Einzelheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planungsunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Moorrege bis spätestens zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

5 Erschließung

5.1 Überörtliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Heistmer Weg und den anschließenden Schmiedeweg, der im Nordosten in die Bundestraße 431 (Wedeler Chaussee) mündet. Über die B 431 sind nach Norden Uetersen und in Richtung Süden die Stadt Wedel erreichbar.

5.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über eine private Zuwegung vom westlich gelegenen Heistmer Weg aus. Die konkrete innere Erschließung obliegt dem Eigentümer. Die Erschließung des nördlich gelegenen Baufeldes erfolgt über eine private Zuwegung direkt vom Heistmer Weg. (s. Anlage 1 Städtebauliches Konzept)

Mülltonnen sind am Heistmer Weg bereitzustellen.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Haltestelle Moorrege, Klöterbarg, befindet sich nordwestlich des Plangebietes an der Wedeler Chaussee. Die Entfernung beträgt ca. 250 m vom Nordrand des Plangebietes. Durch die dort verkehrenden Buslinien 489 (Richtung Bf. Elmshorn ZOB und S Wedel), 589 (Richtung Uetersen und S Wedel) und 6665 (Richtung Haselau) des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz des Kreises Pinneberg bzw. des Großraums Hamburg angebunden.

6 Ver- und Entsorgung

Die **Ver- und Entsorgung** kann durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Heistmer Weg sichergestellt werden, die hierfür bis ins Plangebiet verlängert werden müssen. Die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Gehweg- und Straßenbereichen sind zu beachten.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist die Versickerung von Oberflächenwasser lediglich in der Fläche oder flachen Mulden möglich (siehe Anlage 3). Das **anfallende Niederschlagswasser** ist deshalb, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern (s. textliche Festsetzung 1.11).

7 Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (§ 2 LBodSchG).

8 Immissionsschutz

8.1 Lärmimmissionen

Da das Satzungsgebiet im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließt, sind hier geringe Immissionen aus dem Bereich der Landwirtschaft zu erwarten. Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft, auch am Wochenende und nachts, sind daher als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu zählen landwirtschaftlicher Verkehr und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den landwirtschaftlichen Flächen. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist in normalem Umfang nach dem Gebot der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme vorzunehmen.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

- folgt zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung -

10 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2,1 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.266 m²
Mischgebiet (MI)	5.048 m²
Fläche für die Landwirschaft	9.403 m²
Fläche für die Forstwirtschaft	5.735 m²
Gesamt	**ca. 21.452 m²**

Kosten

Der Gemeinde Moorrege entstehen durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Moorrege, den .....

.....

Bürgermeister