

Gemeinde Wasbek

Kreis Rendsburg-Eckernförde



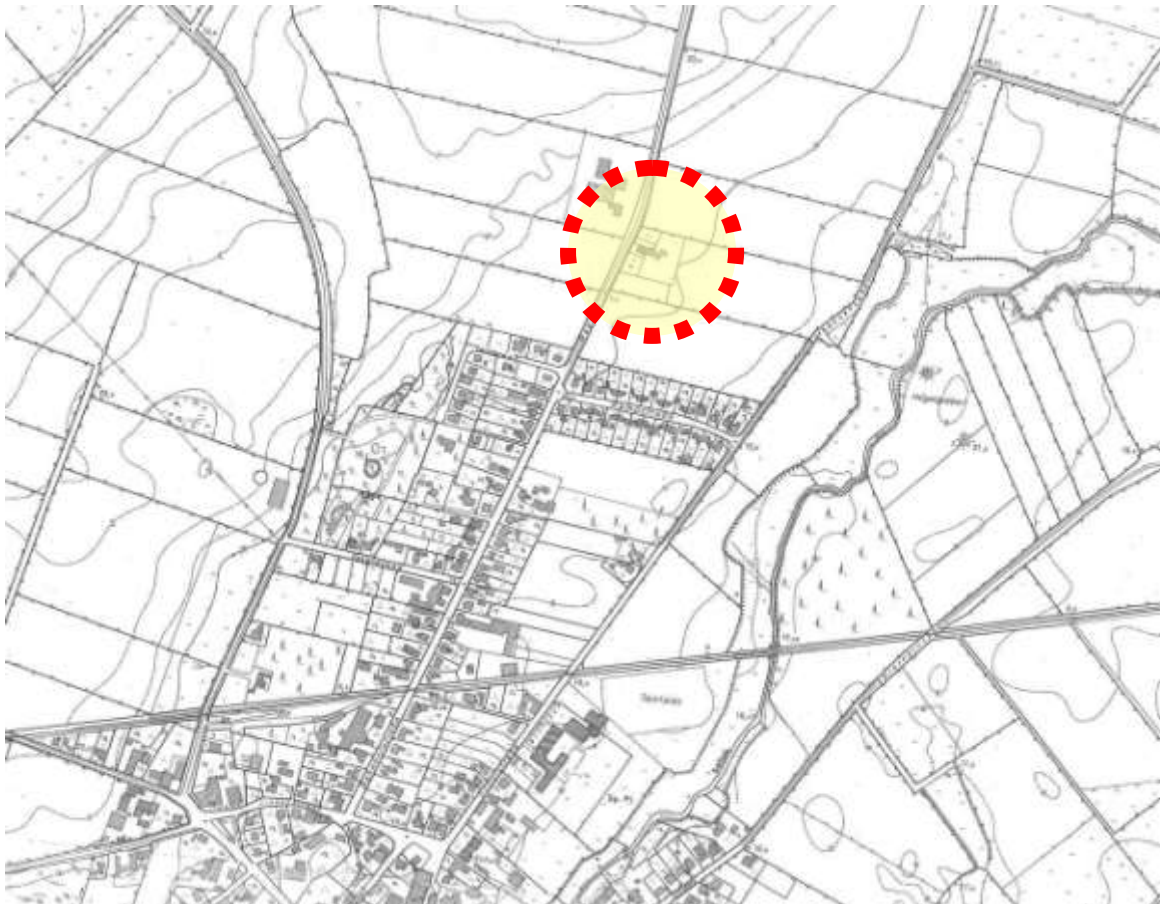
Begründung

(ohne Umweltbericht)

Entwurf

zur

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“





Auftraggeber:

Gemeinde Wasbek

- Der Bürgermeister -

über:

Verwaltungsgemeinschaft
mit der Stadt Neumünster
Stadthaus
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger:

Kleintierklinik Wasbek, Dr. med. vet. Johannes Frahm

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

in freier Kooperation mit:

G&P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 6 40 38
Fax: 04821 / 6 35 75
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 17.02.2012 (Plan Nr. 1.0)

Gemeinde Wasbek

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Begründung

(ohne Umweltbericht)

Stand zu § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

zur

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ („Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

für das Gebiet:

Bahnhofstraße Haus Nr. 46
am nördlichen Ortsrand

Beratungs- und Verfahrensstand:

Bau- und Planungsausschuss vom 28.02.2012

Gemeindevertretung vom 21.03.2012

Benachrichtigung der Nachbargemeinden / Behörden- und Trägerbeteiligung
öffentliche Auslegung i. V. m. § 13a BauGB

Planverfasser:

BIS-SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 17.02.2012 (Plan Nr. 1.0)



Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
 - 2.1 Planverfahren
 - 2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
3. Räumliche Abgrenzung des Vorhabengebietes
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.3 Landschaftsplanung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Regelungen aus dem Durchführungsvertrag
8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der
 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1
13. Nachrichtliche Übernahmen
 - 13.1 Knicks
 - 13.2 Anbaufreie Strecke
14. Bodenschutz
15. Archäologische Denkmale



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Anlagen:

- „Durchführungsvertrag“ zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek (Stand vom 17.02.2012)
- „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek (Stand vom 17.02.2012)

Quellenverzeichnis:

- Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ mit
„Vorhaben- und Erschließungsplan“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr.1 der Gemeinde Wasbek vom 25.09. 2001, ergänzt am 23.03.2002
„Landschaftsplanerische Begleitung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek vom 25.09.2001, geändert am 14.03.2002
Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek vom 26.03.2002
- Festgestellter Landschaftsplan (1999) der Gemeinde Wasbek
- Geltende Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wasbek einschließlich der genehmigten 12. Änderung, das Vorhabengebiet betreffend
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:500 zugleich als amtliche Planunterlage mit Katasterbestand vom 09.12.2012 für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ und örtlichen Einmessungen vom 10./13.01.2012

Verfahrensübersicht

- ☒ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- ☒ Äußerung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- ☒ Nachrichtliche Unterrichtung der Landesplanung § 19 LaplaG
- ☒ Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- ☒ Behörden- und TÖB - Beteiligung
§ 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- ☒ Öffentliche Auslegung
§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- ☐ Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- ☐ Bekanntmachung § 10 BauGB



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

1. Planungserfordernis

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ wurde in den Jahren 2001 / 2002 aufgestellt und rechtskräftig. Er dient der Sicherung von Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten der auf dem Grundstück Bahnhofstraße 46 ansässigen Kleintierklinik. Besonderes Augenmerk wurde bei der Planung auf die Einfügung des Vorhabens in den umgebenden Außenbereich gelegt. Der Planbereich ist als Sonstiges Sondergebiet mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Tierklinik“ festgesetzt. Zulässig sind neben den betriebsbedingt erforderlichen Anlagen (Praxisräume, Tierstation, Mehrzweckhalle, Stellplatzanlage, etc.) auch zwei Wohngebäude. Hiervon soll eines dem Betriebsinhaber sowie seiner Familie dienen, ein weiteres dient der Unterbringung eines zweiten Tierarztes.

Die Gemeindevertretung hat auf Antrag des Grundstückseigentümers und somit als Vorhabensträger, Herrn Dr. Frahm, nach § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung zur Aufstellung einer 1. Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen

Mit dieser Änderung soll neben den bereits vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten ein zusätzliches Baufeld zur Errichtung eines im Zuge des Generationswechsels erforderlichen werdenden Wohngebäudes in das Vorhabengebiet eingefügt werden. Darüber hinaus soll ein vorhandenes Baufeld vergrößert werden, um eine Erweiterung der Praxisräume in funktionaler und betrieblicher Anbindung an das vorhandene Klinikgebäude in Richtung der Bahnhofstraße zu ermöglichen.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wasbek wird zur Durchführung und Realisierung der zusätzlich beantragten Vorhaben ein Durchführungsvertrag erarbeitet und vor dem Satzungsbeschluss rechtsverbindlich durch die beiden Vertragsparteien unterzeichnet, der u. a. Art und Umfang der Planungs- und Erschließungsleistungen für beide Vertragsparteien regelt.

Die örtlich vorgefundene Bestandssituation, die im „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage dokumentiert ist, wurde bei dieser Bebauungsplanung berücksichtigt.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 28.02.2012 beratene und von der Gemeindevertretung am 21.03.2012 für das zusammengefasste Beteiligungsverfahren (Behörden- und Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung) im Entwurf beschlossene 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen des Ursprungs-Bebauungsplanes entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind entsprechend dem Planungserfordernis für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die Gemeindevertretung hat aufgrund der Lage und der bestehender Bebauung innerhalb des Vorhabengebietes die Voraussetzungen zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 nach dem „*beschleunigten Verfahren*“ gemäß § 13a BauGB (**„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“**) mit folgendem Ergebnis geprüft,

- dass aufgrund der innerhalb des Vorhabengebietes angestrebten Nutzung (Sonstiges Sondergebiet „Tierklinik“ mit zusätzlichen überbaubaren Flächen) eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG nicht besteht,
- dass Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten nicht anzunehmen sind,
- dass eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² bauordnungsrechtlich im Zuge der Vorhabenrealisierung nach § 34 Abs. 1 BauGB möglich sein wird und
- dass die städtebaulich geordnete Entwicklung für das Vorhabengebiet durch den rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan und durch die genehmigte 12. Änderung des Flächennutzungsplanes als gesichert angesehen werden kann.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, von der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträgern nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) gemäß § 13a BauGB abzusehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

„Naturschutzrechtliche Eingriffe“ sind mit diesem Bebauungsplanverfahren nicht verbunden. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse sind in die Bauleitplanung einzustellen.



2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielflächen, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Erweiterung bestehender Baurechte und der Schaffung zusätzlicher Baurechte innerhalb einer planungsrechtlich und im Bestand vorhandenen Tierklinik war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

3. Räumliche Abgrenzung des Vorhabengebietes

Der räumliche Plangeltungsbereich (Vorhabengebiet) umfasst die straßenzugewandten Flächen des Grundstückes „Bahnhofstraße“ Haus - Nr. 46 (Flurstück 160 teilweise) zwischen der Kreisstraße Nr. 68 und dem an die Tierklinik angrenzenden See sowie das südlich angrenzende Flurstück 159 (s. **Abb. 1** auf Seite 9) am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Wasbek.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 17.02.2012 - Plan Nr. 1.0) eine Fläche von ca. 0,67 ha und beinhaltet ausschließlich Flächenfestsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Tierklinik“ einschließlich eines abschließend festgesetzten Nutzungskatalogs.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die gemeindlichen Gremien haben auf Grundlage der geltenden Flächennutzungsplanung einschließlich der genehmigten 12. Änderung und des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 entsprechend der örtlich vorgefundenen Planungssituation für den o. g. Vorhabengebiet die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Erweiterung der Praxisräume in funktionaler Anbindung an das bestehende Klinikgebäude sowie ein zusätzliches Wohnhaus schaffen zu können.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Abb. 1

Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches**

der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1,

(Stand vom 17.02.2012 - Plan Nr. 1.0), deckungsgleich mit dem Ursprungs-Bebauungsplan,
auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und zugleich als amtliche Planunterlage

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden, da bodenrechtlich relevante Änderungen mit diesem Planaufstellungsverfahren nicht verbunden sein werden.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Abb. 2

Auszug aus der Planzeichnung zur genehmigten **12. Änderung** des **Flächennutzungsplanes**, das Vorhabengebiet und die umgebende innerörtliche Siedlungsstruktur betreffend

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „*Anpassungspflicht*“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) und der Gesamtfortschreibung (2000) des Regionalplanes, Planungsraum III, sowie auf Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 kann die Gemeinde Wasbek von folgenden landesplanerischen Aspekten ausgehen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach LaplaG und BauGB ggf. noch konkretisiert werden.

Mit der Festsetzung eines ca. 0,67 ha großen Sonstigen Sondergebietes mit der nutzungseingrenzenden Zweckbestimmung „Tierklinik“ am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Wasbek wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 die wesentliche Planungsgrundlage für den Erhalt und den zukunftsorientierten Ausbau (zeitlich gestuft) der tierärztlichen Kleintierklinik in den Jahren 2001/2002 geschaffen.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die Entwicklung der Kleintierklinik in den zurückliegenden Jahren hat gezeigt, dass die damalige Entscheidung der Gemeinde Wasbek und des Vorhabenträgers richtig war. Die städtebaulich geordnete und landschaftsverträgliche Entwicklung dieses siedlungsnahen Teilbereiches in der Gemeinde konnte mit Hilfe der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung und den damit vorgegebenen Entwicklungsrahmen sichergestellt werden.



Räumlichkeiten der heutigen Praxisräume in der Kleintierklinik
(Kleintierklinik Wasbek - Internet-Seite)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Mit dem bevorstehenden Generationenwechsel innerhalb der tierärztlichen Klinik wird für den dann ehemaligen Betriebsinhaber ein Standort für ein Wohnhaus innerhalb des Vorhabengebietes benötigt. Dieser soll dann in räumlicher Anbindung an den heutigen Wohnbereich im Norden des Grundstücks erfolgen. Zugleich wird auch eine Vergrößerung des bestehenden Baufeldes um 270 m² für eine notwendige Erweiterung der Praxisräume in direkter räumlicher und funktionaler Verbindung zu dem bestehenden Klinikgebäude benötigt. Mit diesen geplanten Erweiterungen innerhalb des Vorhabengebietes sind dann die Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft und zugleich aber auch ausreichend für die zukünftige Entwicklung der Kleintierklinik.

Mit der Beibehaltung der Abgrenzung der Sondergebietsfläche sind diese baulichen Entwicklungsmaßnahmen als Maßnahmen der Nachverdichtung zu bewerten. Die vorhandene Infrastruktur und der baulich geprägte Standort wird genutzt, Eingriffe in den Außenbereich somit vermieden und ein etablierter Standort zukunftssicher gestaltet.

Die Gemeinde Wasbek und auch der Vorhabenträger gehen davon aus, dass mit diesem Änderungsverfahren, Ziele der Raumordnung den gemeindlichen und vorhabenbezogenen Planungsabsichten auch weiterhin grundsätzlich nicht entgegenstehen werden.

4.3 Landschaftsplan

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB werden keine „naturschutzrechtlichen Eingriffe“ in Natur und Landschaft vorbereitet. Die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange werden auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sein.

Im Wesentlichen betreffen die geringfügigen Abweichungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 zum festgestellten Landschaftsplan (vgl. **Abb. 3** auf Seite 13) und somit auch dieses Änderungsverfahren die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes auf einer landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 159) mit intensiver Grünlandnutzung (Pferdeweide).

Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Gebäude- und Nutzungsbestand einschließlich Nebenanlagen der heutigen „Tierklinik“ ist bereits im festgestellten Landschaftsplan als Siedlungsfläche dargestellt. Die landschaftsplanerisch relevante Abgrenzung der „Siedlungsfläche“ zu dem östlich davon gelegenen geschützten Biotop (See) wird mit Beibehaltung der östlichen Abgrenzung des Vorhabengebietes auch mit diesem Änderungsverfahren strikt eingehalten.

Bereits im Rahmen der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ zum zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen und überwiegend realisierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 wurden Maßnahmen entwickelt und umgesetzt, mit denen sich die unvermeidbaren Eingriffe einerseits minimieren und andererseits an anderer Stelle im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort ausgleichen ließen.

Der östlich an den das Vorhabengebiet und den vorhandenen bzw. geplanten Gebäudebestand angrenzende See wird durch Einhaltung des schon heute durch vorhandene Gebäude und Nebenanlagen vorgegebenen Abstand in seiner Entwicklungsfähigkeit nicht beeinträchtigt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen nimmt hierauf entsprechend Rücksicht. Der See selbst liegt weiterhin außerhalb des Vorhabengebietes.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

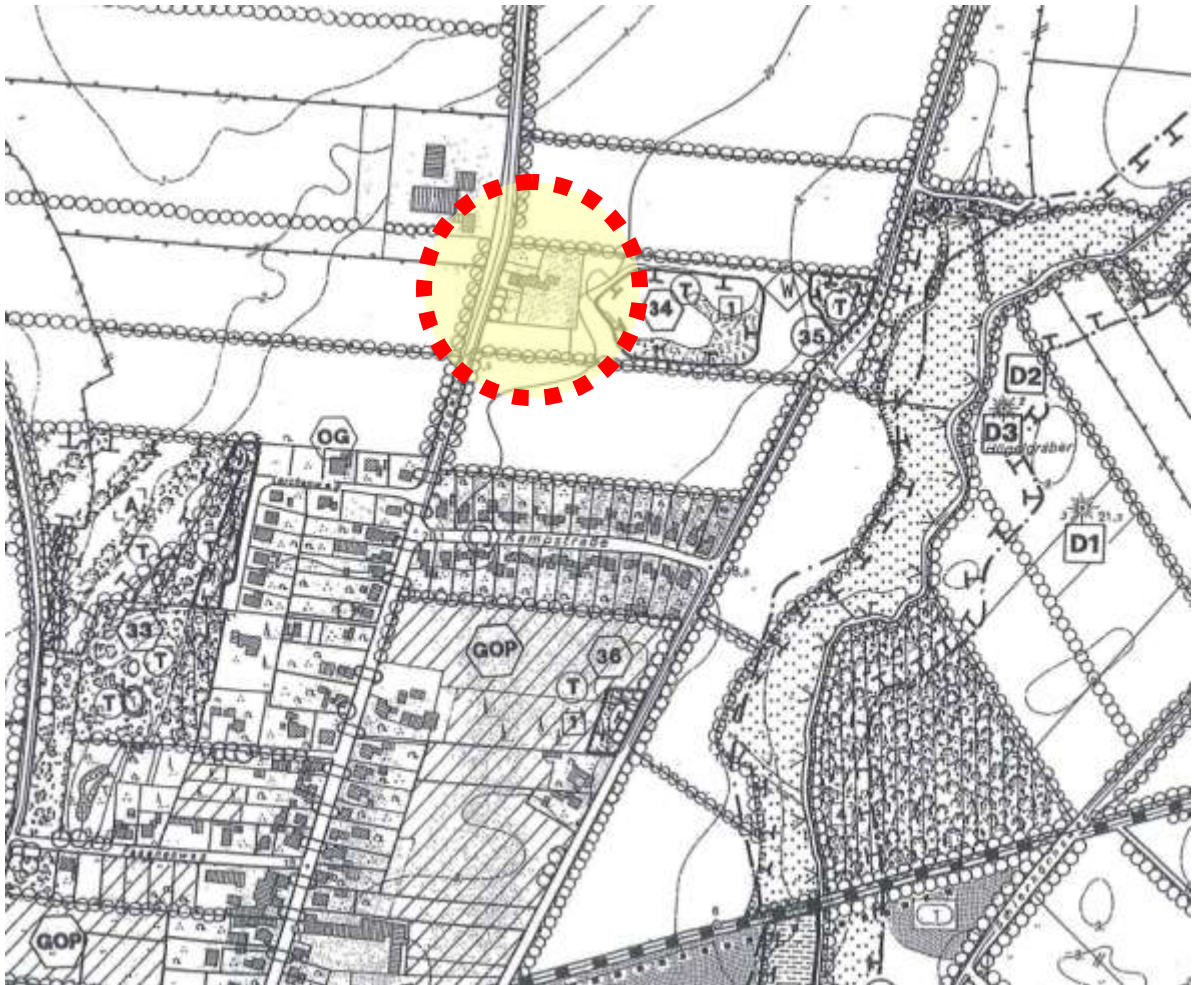


Abb. 3

Auszug aus dem festgestellten **Landschaftsplan** der Gemeinde Wasbek,
das Vorhabengebiet und die umgebende innerörtliche Siedlungsstruktur betreffend

Die mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 verbundenen Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan waren aus den vorgenannten Gründen städtebaulich und landschaftsplanerisch begründet und die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes kompensierbar. Die Abweichungen waren entsprechend der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 11.03.2002 zulässig.

Durch dieses Änderungsverfahren ergeben sich keine neuen Gesichtspunkte für eine mögliche Fortschreibung des Landschaftsplanes.



5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung (Einleitungsbeschluss nach § 12 Abs. 2 BauGB), auf Grundlage der innerhalb des Vorhabengebietes zusätzlich beantragten Bebauungsmöglichkeiten, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 zu ändern und planungsrechtlich in den bisherigen Grenzen weiter zu entwickeln sowie die Zulässigkeit der zusätzlichen Bauvorhaben innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Tierklinik“ zu regeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen das bisherige Nutzungs- und Bebauungskonzept in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Planungsgrundlage für den Entwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 weiterentwickelt.

In der Entwurfsidee sollten daher Aussagen zu den das Vorhabengebiet nunmehr insgesamt bestimmenden Elementen getroffen, insbesondere

- zur Einfügung der geplanten und der zusätzlichen Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte, auch im Sinne einer Nachverdichtung bei Beibehaltung der Grenzen des Vorhabengebietes
- zur Ausweisung einer ausreichenden Anzahl von Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und der Ortsbildgestaltung
- zum Erhalt, Schutz und Entwicklung der das Vorhabengebiet begrenzenden Knickstrukturen und des schützenswerten (Groß-)Baumbestandes
- zum Schutz des östlich angrenzenden Sees und zur Einhaltung der notwendigen Abstands- und Freiflächen hierzu
- zur Durchgrünung und Grüngestaltung des Vorhabengebietes insgesamt
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

Diese vornehmlichen orts- und grüngestalterischen, aber auch architektonischen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) und dem darauf aufbauenden Planentwurf planungsrechtlich umgesetzt.

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o. g. planerischen Grundsätzen für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 weiter entwickelt worden.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und insbesondere in das Ortsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot) und zugleich die vorhandene Infrastruktur im Zuge einer Nachverdichtung zu nutzen (⇒ LEP 2010).

Die Planung verbindet nach Auffassung der Gemeinde grundsätzlich die orts- strukturellen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen in Abhängigkeit zur örtlichen Ausgangssituation innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.



6. Inhalte der Planänderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist im Wesentlichen, wie zuvor ausgeführt, die Schaffung eines zusätzlichen Baufeldes für ein Wohnhaus für den nach erfolgter Betriebsübergabe dann ehemaligen Betriebsleiter und die Vergrößerung einer überbaubaren Fläche für die erforderlich werdende Erweiterung der tierärztlichen Praxis sowie für die entsprechende Anpassung des Maß der baulichen Nutzung innerhalb der im Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 festgesetzten Sondergebietsfläche.

Zugleich erfolgt eine redaktionelle Anpassung und Klarstellung der planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1.

Im Nachfolgenden werden die geänderten Planinhalte entsprechend dem Text (Teil B) dargelegt und begründet. Redaktionell oder klarstellend übernommene Festsetzungen werden in diesem Änderungsverfahren nicht noch einmal städtebaulich begründet, sondern behalten ihre städtebauliche Begründung aus dem Planaufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1.

Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

--- überwiegend unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und teilweise ergänzt ---

Entsprechend der vorangestellten städtebaulichen Begründung werden mit diesem Änderungsverfahren innerhalb der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Tierklinik“ für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet zwei Nutzungen zusätzlich bzw. modifiziert aufgenommen. Dies sind:

- Wohngebäude als Altenteil für den dann ehemaligen Betriebsinhaber, SO_{1c}
Mit dem anstehenden Generationenwechsel wird für den dann ehemaligen Betriebsleiter ein zusätzliches Wohnhaus benötigt, das im Maß der baulichen Nutzung sich in die Bebauungsstruktur harmonisch einfügen wird.
- Erweiterungs- und Anbau an das Hauptgebäude der tierärztlichen Praxis, SO₂
Das bisher als „Tier-Reha“ vom Praxisgebäude abgesetzte Baufeld ist entsprechend den Erfahrungen vor Ort nicht mehr praxisgerecht und wird auch nicht als gesonderter Baukörper zu realisieren sein. Wesentlich ist jedoch, dass die Praxisräume erweitert werden können. Dies soll in einem Erweiterungsbau erfolgen, der eine räumlich funktionale Verbindung mit dem bestehenden Klinikgebäude erhalten wird.

Maß der baulichen Nutzung:

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Entsprechend den vorangestellten Erweiterungsmöglichkeiten baulicher Anlagen wird die höchstzulässige Grundfläche (GR max.), bezogen auf das Teilgebiet SO₂, um 270 m² erhöht und für das zusätzliche Teilgebiet SO_{1c} eine höchstzulässige Grundfläche von 120 m² festgesetzt.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung:

(§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

--- überwiegend unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und ergänzt ---

Das bisher für die beiden Wohngebäude innerhalb des Vorhabengebietes zulässige Maß für Außenterrassen von bisher 30 m² pro Teilgebiet wird auch auf das zusätzliche Wohnhaus ausgedehnt.

zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen
mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

--- unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und klarstellend ergänzt ---

Grünordnung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

--- überwiegend unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und ergänzt ---

Zum Schutz der innerhalb des Vorhabengebietes befindlichen Einzelbäume, die prägend für das Orts- und Landschaftsbild sind, hierzu zählen auch die Überhälter auf den randlichen Knicks, sind bauliche und sonstige Maßnahmen so durchzuführen, dass nachhaltige Schädigungen dieser Einzelbäume ausgeschlossen werden können.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

--- unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und für das Teilgebiet SO₂ angepasst sowie für das Teilgebiet SO_{1c} ergänzt ---

Für die geplante Erweiterung des Praxisgebäudes wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m anstatt bisher von 9,0 m festgesetzt. Die geringe Erhöhung des Gebäudes ergibt sich bei beibehaltener Dachneigung und Dachform aus der größeren Kubatur, ist jedoch nicht gebietsuntypisch, da die Gebäudeform der Bestandssituation entspricht.

Für das zusätzliche Wohnhaus wird eine Firsthöhe von maximal 9,0 m festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung und wird sich dementsprechend, auch die Dachneigung und Dachform betreffend, in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Abweichende Bauweise:

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

--- neu aufgenommen ---

Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche in Verbindung mit dem bestehenden Klinikgebäude kann durch die geplanten Anbau- und Erweiterungsmaßnahmen des Teilgebietes SO₂ dann auch Gebäudelängen erreicht werden, die größer als 50 m sind, so dass eine abweichende Bauweise > a < festgesetzt wird, wonach Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zulässig sind.

Begrünung der Grundstücke:

(örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO)

--- unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen ---

Befestigte Flächen:

(örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO)

--- unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 übernommen und lediglich klarstellend angepasst ----

7. Regelungen aus dem Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB)

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A und Teil B) wird die Gemeinde Wasbek mit dem zu unterzeichnenden Durchführungsvertrag (Entwurf s. Anlage zu dieser Begründung) im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger Regelungen u. a. zum Vorhaben selbst und zur Durchführung sowie zur Erschließung des Vorhabens und zu Kompensationsmaßnahmen festlegen.

Aus dem Entwurf zum Durchführungsvertrag ergeben sich u. a. folgende Regelungen, die zur Durchführung des geplanten Vorhabens wesentlich sind:

- Durchführungsverpflichtungen
- Vorhabensbeschreibung
- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen
- Kompensationsverpflichtung



8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1 Abs. 6, 1a Abs. 2 und 3 i. V. m. §§ 9 Abs. 1a, 13 und 13a BauGB)

Der Plangeltungsbereich (= Vorhabengebiet) liegt innerhalb des baulichen vorgeprägten Bereichs in Zusammenhang mit der bestehenden Kleintierklinik Wasbek an der Bahnhofstraße Nr. 46 am nördlichen Ortsrand von Wasbek.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden.

Vorbelastungen durch den baulichen Bestand und durch bauordnungsrechtlich genehmigte oder zulässige Nutzungen werden bei dieser „Planung im Bestand“ berücksichtigt. Es ist dabei zu beachten, dass die Planung vollumfänglich einen Bereich betrifft, der innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB zu liegen kommt und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur einer Nachverdichtung zuzuordnen ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht für zu erwartende Eingriffe ein Ausgleichserfordernis nicht, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für diesen Planungsfall zu, denn die Fläche wird zu einem Großteil bereits baulich genutzt und ist im Übrigen (im Bereich der privaten Grünflächen inkl. der Gehölzbestände) baulich geprägt - die angestrebte Art der baulichen Nutzung für ein Wohngebäude und eine Erweiterung der Klinikräume wäre ansonsten in dem geplanten Umfang nicht realisierbar.

Unter Anwendung des § 13a BauGB ergeben sich keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass hieraus keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet werden können.

Hiervon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG sowie ggf. resultierende Betroffenheiten gemäß § 30 BNatSchG oder nach § 21 LNatschG gesetzlich geschützter Biotope - diese sind in der Planung zu berücksichtigen und zu beachten.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch eine Prüfung der relevanten Umweltschutzgüter in die Planung einbezogen und entsprechend der sachlich-fachlichen Erfordernisse gemäß der nachfolgenden Beschreibungen und Begründungen berücksichtigt.

Auch sonstige gesetzlich geschützte Gebiete, Flächen oder Einzelstrukturen wären zu beachten; allerdings trifft dies auf das Vorhabengebiet nicht zu.

Die Charakteristik der Vorhabensbezogenheit nach § 12 BauGB ist bezüglich der Belange von Natur und Landschaft im Grundsatz nicht bedeutend, gestattet jedoch eine genauere Bewertung / Gewichtung der zu erwartenden Veränderungen.

Die **Bestandssituation** (Bestandsaufnahme durch das Büro Günther & Pollok - Landschaftsplanung vom 20.01.2012) stellt sich aus Sicht der Landschaftspflege wie folgt dar (vgl. auch **Abb. 1** in Kap. 3):



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Abb. 4 Blick von Süden auf den Zugang der bestehenden Tierklinik von der Stellplatzanlage aus
(Kleintierklinik Wasbek - Internet-Seite)



Abb. 5 Blick von der Bahnhofstraße auf den Gebäudebestand.
(R. Pollok 20.01.2012)

- Bestehendes Gebäude Bahnhofstraße Nr. 46 (bestehender Betriebssitz der Kleintierklinik Wasbek und Wohnhausteil des derzeitigen Betriebsleiters) mit Straßenanbindung von Westen (vgl. **Abb. 5** oben) an die Bahnhofstraße und PKW-Stellplätzen
- An der Ostseite des Gebäudes liegen befestigte Flächen / Terrassen in Gebäudenähe sowie private Gartenflächen mit 2 Gehölzflächen. Auf einer Rasenfläche steht auch eine große prägende Kastanie.
- Entlang der Grenze zu den nördlich und südlich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfläche verlaufen jeweils Knicks.
- Weitere Knicks bestehen parallel zur Bahnhofstraße, trennen die u. g. Stellplatzanlage (vgl. **Abb. 6** unten) von dem mit Gebäuden bestandenen Klinikareal und kurze Abschnitte gliedern die Stellplatzanlage
- Östlich des Vorhabengebietes liegt ein Gewässer / ein kleiner See (vgl. **Abb. 7** unten)



Abb. 6 Ansicht auf die südliche, zur Stellplatzanlage gerichtete Seite „Knick 3“
(P. Scharlibbe 17.05.2011)



Abb. 7 Blick vom östlichen Rand des Vorhabengebietes auf die nördliche Gehölzgruppe mit angrenzendem Seeufer
(P. Scharlibbe 17.05.2011)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- Südöstlich des Klinik-Gebäudes sind verschiedene Stallungen und Geräteschuppen der Tierklinik vorhanden
- Im Süden des Vorhabengebietes liegt die zentrale Stellplatzanlage (vgl. **Abb. 8** unten) der Tierklinik mit gesonderter Anbindung an die Bahnhofstraße
- Am östlichen Ende der Stellplatzanlage besteht eine Grasfläche, auf der gelegentlich Pferde (vgl. **Abb. 9** unten) in Zusammenhang mit dem Klinikbetrieb gehalten werden



Abb. 8 Blick vom Zufahrtsbereich aus auf die zentrale Stellplatzanlage, eingefasst von Knicks und Gehölzpflanzungen
(P. Scharlibbe 17.05.2011)



Abb. 9 Östlicher Endpunkt der Stellplatzanlage mit Auslauf- und Bewegungsflächen für Pferde
(P. Scharlibbe 17.05.2011)

Schutzgut Boden:

Gemäß der Bodenkarte von SH (Blatt 1925 „Neumünster“, Geolog. Landesamt SH 1980) handelt es sich um eine Fläche in einem größeren Bereich mit Rosterde aus Sand. Aufgrund der baulichen Prägung und der Entstehung des östlich benachbarten Sees im Zuge einer Auskiesung ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet anthropogen veränderte Böden und keine natürlichen Böden vorhanden sind. Verschiedene Umlagerungen haben stattgefunden.

Es liegen keine Hinweise auf besonders seltene oder besonders empfindliche Bodenarten / Bodentypen vor. Die Bodenart „Sand“ weist im Regelfall eine gute bis mittlere Wasserdurchlässigkeit und ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe auf.

Die grundsätzliche Eignung als Baugrund mit ausreichender Tragfähigkeit wird aufgrund der baulichen Bestandssituation voraussichtlich gegeben sein, bedarf jedoch der Klärung vorhabenbezogen im Vorwege der Vorhabenrealisierung, da Art und Maß der früheren Umlagerungen nicht im Detail bekannt sind.

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Kontaminationen liegen der Gemeinde Wasbek aus den gemeindlichen Planungen (Flächennutzungs- und Landschaftsplanung) und aus dem Beteiligungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 nicht vor.

Versiegelungen sind innerhalb des Vorhabengebietes in größerem Umfang durch die Bebauung Bahnhofstraße Nr. 46 und durch die Stellplatzanlage vorhanden.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Eingriff:

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe im planerischen Innenbereich erfolgen oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist im vorliegenden Planungsfall gegeben.

Kompensation:

Die ergänzende Neubebauung einschließlich der notwendigen Nebenanlagen und Funktionsflächen erfolgt innerhalb eines bebauten bzw. baulich und nutzungsbezogen vorgeprägten Grundstückes und führt daher zu keinen ausgleichspflichtigen Eingriffen.

Schutzgut Pflanzen:

Das Vorhabengebiet wird durch private Grünflächen / Grünanlagen in Verbindung mit Knicks sowie unterschiedlichen baulichen Anlagen (Gebäude mit zugeordneten Nebenanlagen und Funktionsflächen wie Zufahrten und Stellplätzen) und durch die Verkehrsflächen der Bahnhofstraße geprägt.

Die Bestandssituation ist in der **Abb. 10** auf Seite 22 auf Grundlage der Bestandserfassung vom Büro Günther & Pollok - Landschaftsplanung dargestellt. Aufgrund der vorherigen Gestaltung und der bisherigen Nutzung sind in den Grünflächen folgende Gehölze bedeutend:

Im Nordwesten des Bestandsgebäudes:

- 1 Eiche mit Stammdurchmesser 0,2 m und Kronendurchmesser 5 m
- 1 Birke mit Stammdurchmesser 0,4 m und Kronendurchmesser 7 m

Im Osten des Bestandsgebäudes:

- 1 Linde mit Stammdurchmesser 0,35 m und Kronendurchmesser 7 m
- 1 Linde mit Stammdurchmesser 0,35 m und Kronendurchmesser 7 m
- 1 Kastanie mit Stammdurchmesser 0,7 m und Kronendurchmesser 14 m

Bei der vorgenannten Kastanie handelt es sich aufgrund seiner Größe und seines Wuchses um einen landschafts- bzw. ortsbildprägenden Einzelbaum.

Im Südosten des Bestandsgebäudes rückwärtig bei den Stallungen / Schuppen:

- 1 Eiche mit Stammdurchmesser 0,2 m und Kronendurchmesser 5 m

An der Südseite / an der Eingangsfront des Bestandsgebäudes:

- 1 zweistämmige Birke mit Stammdurchmesser 2*0,25 m und Kronendurchmesser 7m
- 1 Apfel mit Stammdurchmesser 0,3 m und Kronendurchmesser 8 m
- 2 Fichten je mit Stammdurchmesser 0,2 m und Kronendurchmesser 5 m
- 2 Birken je mit Stammdurchmesser 0,3 m und Kronendurchmesser 7 m
- 1 Pflaume je mit Stammdurchmesser 0,25 m und Kronendurchmesser 5 m



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Abb. 10
„Lageplan Biotoptypen“, das Vorhabengebiet betreffend

Im Südwesten des Bestandsgebäudes:

- 1 Buche mit Stammdurchmesser 0,25 m und Kronendurchmesser 6 m
- 1 Lärche mit Stammdurchmesser 0,25 m und Kronendurchmesser 5 m
- 1 Linde mit Stammdurchmesser 0,25 m und Kronendurchmesser 5 m
- 2 Obstbäume mit Stammdurchmesser 0,3 m und Kronendurchmesser 6 m
- 1 Buche mit Stammdurchmesser 0,2 m und Kronendurchmesser 5 m
- 1 Buche mit Stammdurchmesser 0,3 m und Kronendurchmesser 6 m
- 7 Birken mit Stammdurchmesser 0,2-0,35 m und Kronendurchmesser 4-7 m



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

An der Südseite der Stellplatzanlage:

- 5 junge Kastanien mit Stammdurchmesser 0,1 m und Kronendurchmesser 2 m

An der Westseite der Stellplatzanlage:

- 1 Linde mit Stammdurchmesser 0,15 m und Kronendurchmesser 3 m

Außerdem sind folgende Gehölzgruppen vorhanden:

- Nördliche Gehölzgruppe: vorwiegend Birke, aber auch Eiche, Thuja, Kiefer, Blaufichte, Kastanie, Weide, Rotbuche, Hainbuche etc.
- Südliche Gehölzgruppe: vorwiegend Birke, aber auch Eiche, Fichte, Eberesche etc.

Knicks mit den fortlaufenden Nummern 1 bis 6 sind an den in der obigen Karte (**Abb. 10** auf Seite 22) verzeichneten Stellen vorhanden. Knicks gehören gemäß § 21 LNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Weitere nach § 21 LNatSchG oder § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Bei allen weiteren Gehölzen handelt es sich um Zierpflanzungen oder Eigenaufwuchs von geringer Bedeutung.

Schutzgebiete gemäß §§ 13 bis 18 LNatSchG sind innerhalb und am Vorhabenbereich nicht vorhanden.

Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines erklärten EU - Vogelschutzgebietes werden nicht betroffen sein.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten kommen im oder am Vorhabenbereich nicht vor. Es besteht keine Relevanz.

Eingriff:

Von den o. g. Gehölze ist nur die Kastanie östlich des Bestandsgebäudes so groß, dass sie ortsbildprägend ist.

Die sonstigen oben aufgelisteten Bäume einschließlich der beiden Gehölzgruppen sind als Gesamtheit markant und raumbildend, jedoch nicht ortsbildprägend.

Die beiden Gehölzgruppen sowie die Bäume südlich und südwestlich des Klinikgebäudes (2 Fichten, 3 Birken, 4 Obstbäume, 1 Lärche, 2 Buchen, 1 Eiche und 1 Linde) werden mit den beiden geplanten Vorhaben dieses Änderungsverfahrens nicht zu erhalten sein.

Der geplante Erweiterungs- und Anbau zum bestehenden Klinikgebäude wird aus Gründen der Funktionalität innerhalb des Klinikablaufs südwestlich der Bestandsgebäude entstehen - zwischen der jetzigen Zuwegung von der Stellplatzanlage zum Haupteingang.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Hierfür wird der westliche Abschnitt von „Knick 3“ in südliche Richtung verschoben werden. Der „Knick 1“ an der Bahnhofstraße wird im Bereich des Gebäudes ebenfalls erheblich in seinen ökologischen Funktionen eingeschränkt.

Ferner wird es aufgrund der geringen Entfernung zum Klinikgebäude voraussichtlich zu häufigeren Pflegeschnitten kommen. Daher werden diese Knickabschnitte auf Grundlage dieser Planung ihre Knickeigenschaft im Sinne des § 21 LNatSchG verlieren. Eine entsprechende Kompensation wird erforderlich (s. u. und **Abb. 12** auf Seite 25).



Abb. 11
Darstellung der mit Realisierung der beiden geplanten Vorhaben
zukünftig entfallenden Gehölze



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Da im Übrigen durch die Erhaltung der randlich einfassenden Knicks, die Erhaltung der prägenden Kastanie und die Erhaltung der Gehölze außerhalb der Baufelder wird es zwar zu Gehölzverlusten kommen, die jedoch aufgrund der Lage in einem baulich vorgeprägten Bereich zu keinen Kompensationserfordernissen führen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass vom Vorhabenträger innerhalb des Vorhabensbereichs zuvor mehrere Bäume ohne formelle Verpflichtung aus eigener Motivation gepflanzt wurden, so dass mit Blick auf diese Vorleistung insgesamt nicht von einer dauerhaften Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen ist.

Im Zuge der Bauausführung sind in allen Kronentraufbereichen von zu erhaltenden Bäumen die Maßgaben der geltenden DIN 18920, insbesondere den Schutz des Wurzelraums und der Stämme betreffend, einzuhalten (=> keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen oder Bodenversiegelungen; Stammschutz).

Kompensation:

Die o. g. Entlassung von zwei Knickabschnitten auf insgesamt ca. 50 m Länge aus dem Status als geschütztes Biotop erfordert einen entsprechenden Ausgleich im Verhältnis 1:1.

Es wird im östlichen Bereich des Flurstücks 160 ein mindestens 50 m langer Knickabschnitt in ca. 5 m Abstand nördlich parallel zum Wallfuß des südlich bestehenden Knicks (vgl. **Abb. 12** unten) wie nachfolgend beschrieben anzulegen sein:



Abb. 12

Darstellung der zu erwartenden **Knickverluste** und deren **Ersatzmaßnahme**



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- Herstellung eines Knickwalls in der erforderlichen Länge mit einer Sohlbreite von 3,0 m und einer Höhe von 1,0 bis 1,2 m (die anfängliche Aufschüttungshöhe beträgt max. 1,4 m, da mit Setzungen des Bodenmaterials zu rechnen ist) mit Ausformung von ca. 0,1 m tiefen Pflanzmulden auf der mind. 1,4 m breiten Wallkrone.

Für das Aufsetzen des Walls dürfen nur Böden ohne Fremdmaterialanteile verwendet werden; an den Außenseiten muss eine mindestens 0,30 m starke Mutterbodenlage aufgebracht sein.

- 2-reihige Bepflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern, wobei die Pflanzungen versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu erfolgen hat. Geeignete Gehölze sind

▪ Stieleiche	(Quercus robur),
▪ Feldahorn	(Acer campestre),
▪ Gemeine Traubenkirsche	(Prunus padus),
▪ Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus),
▪ Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna),
▪ Wildapfel	(Malus sylvestris),
▪ Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus),
▪ Salweide	(Salix caprea),
▪ Hainbuche	(Carpinus betulus),
▪ Rotbuche	(Fagus sylvatica),
▪ Ilex	(Ilex aquifolium)

- Auf dem Knick sind 2 Gehölze der Qualität Heister, mind. 3-mal verpflanzt, Höhe 200-250 cm, zu pflanzen und dauerhaft als Überhälter zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen. Geeignete Arten sind

▪ Stieleiche	(Quercus robur),
▪ Hainbuche	(Carpinus betulus),
▪ Rotbuche	(Fagus sylvatica)
▪ Vogelkirsche	(Prunus avium)

Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da ansonsten keine geschützten Biotope verändert werden und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind.

Schutzgut Tiere:

Aufgrund der Planung in einem baulich vorgeprägten Bereich und aufgrund der klaren Abgrenzung der betroffenen Flächen wurde auf eine faunistische Kartierung verzichtet. Ausgehend von den vorhandenen Biototypen, Angaben des fachkundigen Tierklinikinhabers und einer ergänzenden Auskunft des LLUR vom 14.02.2012 aus dem Artenkataster SH sind für das Vorhabengebiet folgende reale und potenzielle Tiervorkommen zu beachten:



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüschern kann ausgeschlossen werden, da während der Geländebegehung keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren gefunden wurden.
- Aufgrund der bestehenden Nutzung und der fehlenden Anbindung an ein Fließgewässer können auch Vorkommen des Fischotters ausgeschlossen werden.
- Sommerliche Fledermausquartiere sind im Bestandsgebäude in Form künstlicher Fledermausquartiere mit Vorkommen der Zwergfledermaus vorhanden und können darüber hinaus generell für Bestandsgebäude und ältere Bäume nicht ausgeschlossen werden. Das Gebiet weist aufgrund der Strukturvielfalt und der Nähe zu einem See eine hohe Eignung als Nahrungsrevier auf.
- An Gebäuden und in den Gehölzen aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen. Eine Vielzahl von Nistkästen ist vorhanden. Es sind vor allem Arten der siedlungsnahen Gehölze und auch Gebäudebrüter potenziell vorkommend. Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht bekannt und auch nicht anzunehmen.
- Für die potenziell vorkommenden Reptilienarten „Ringelnatter“ und „Blindschleiche“ sind gemäß Auskunft des Tierklinikinhabers keine Vorkommen bekannt und können somit ausgeschlossen werden, das Vorhabengebiet weist aufgrund der Nutzungsstruktur keine besondere Eignung als „Kernhabitat“ auf.
- Als Amphibienarten sind vor allem Vorkommen von Teichmolch, Erdkröte und Teichfrosch nicht auszuschließen. Nachweise für das Vorhabengebiet liegen nicht vor. Die Arten sind nicht streng geschützt.
- Weitere relevante Tierarten sind nicht zu erwarten. Es ist über das oben genannte Maß hinaus keine Betroffenheit von beurteilungsrelevanten Arten zu erkennen.

Schutzgebiete gemäß §§ 13 bis 18 LNatSchG sind im und am Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines erklärten EU - Vogelschutzgebietes werden nicht betroffen sein.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob und in welcher Weise Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2009) ergibt sich folgende Zusammenstellung:



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	Nein	Das östlich in der Nähe liegende Gewässer ist für artenschutzrechtlich nicht besonders herauszustellende Arten potenziell wichtig. Der See bleibt erhalten. Amphibienwanderungen zwischen dem Gewässer und dem Plangebiet sind nicht bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Eine Population dieser Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Reptilien	Nein	Im Vorhabengebiet sind keine Kernhabitate der artenschutzrechtlich relevanten Arten vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Vögel	Ja / Nein	Einzelgehölze und Gebäude sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vögel der ökologischen Gilden der „Gebäude besiedelnden Vogelarten“ und der „Gehölze besiedelnden Vogelarten“ des Siedlungsrandes von sehr hoher Bedeutung. Es sind im Vorhabengebiet keine Horste von Groß- und Greifvögeln, keine Höhlenbäume (z. B. von Spechten) und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten betroffen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn die Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen nicht vorliegen.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Säugetiere - Fledermäuse	Ja / Nein	Im Vorhabengebiet bestehen Sommerquartiere der Zwergfledermaus in Kunsthöhlen am Bestandsgebäude; weitere Vorkommen sind möglich. Die Struktur des Gebiets als Nahrungshabitat wird nicht erheblich verändert - die hier potenziell jagenden synanthropen Arten können das Areal weiterhin für die Nahrungssuche nutzen. Eine Population dieser Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn die Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden und wenn bei ggf. erfolgenden (Abbruch-)Arbeiten an Gebäuden zuvor durch fachlich qualifiziertes Personal geprüft wird, dass dort keine Fledermausquartiere vorhanden sind. Da Fledermausquartiere oft zeitlich wechseln, ist eine allgemeine Überprüfung langfristig im Vorwege einer Planung nicht ausreichend. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher bei Beachtung der vorgenannten Maßgaben nicht vorliegen.
Säugetiere - sonstige	Nein	Es bestehen keine Habitate von Haselmaus und Fischotter. Für andere Arten liegt das Gebiet außerhalb des Verbreitungsareals bzw. außerhalb der infrage kommenden Nutzungs- und Biotoptypenstruktur. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Fische und Neunaugen	Nein	Es sind im Vorhabengebiet keine geeigneten Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
Libellen	Nein	Es sind im Vorhabengebiet keine geeigneten Gewässer mit dem erforderlichen Bewuchs oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Käfer	Nein	Im Vorhabengebiet kommen keine geeigneten Habitats für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vor. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Weichtiere	Nein	Es sind im Vorhabengebiet keine geeigneten Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

§ 44 Absatz 5 BNatSchG besagt: „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.“

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.“

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze und Gebäude artenschutzrechtlich relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen einschließlich der Knicks und Gebäuden auf den Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten und Fledermausarten zu erwarten. Demzufolge sind Gehölzfällungen vor dem 1. März und nach dem 1. Oktober auszuführen. Arbeiten an Gebäuden erfordern im Sommerhalbjahr einer zeitnahen Überprüfung bezüglich Vogelnistplätzen an Gebäuden und bezüglich etwaiger Fledermausquartiere.

Bei einer Ausführung im Winterhalbjahr können die Individuen dann in der nächsten Fortpflanzungsperiode auf benachbarte Habitate ausweichen; es sind im Umfeld ausreichend entsprechende Bäume vorhanden. Der besiedelbare Gebäudebestand wird nicht absondern zunehmen. Insgesamt sind dann keine Beeinträchtigungen der zu schützenden Arten zu erwarten.

Das LNatSchG beinhaltet einen vom BNatSchG abweichenden Beginn der Schonzeit ab 14. März. Da das BNatSchG jedoch höherrangiges Recht ist, ist demzufolge auch die vorgenannte Schonfrist maßgebend.

Kompensation:

Da bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen bei Arbeiten an Gehölzen und im Zuge des Abrisses von Gebäuden keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen und keine Durchführung von CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) erforderlich.

Sofern es zu Arbeiten an Gehölzen und Gebäuden innerhalb der gesetzlichen Schonfrist kommen sollte, so sind hier zum einen fachlich qualifizierte Überprüfungen der Bestandsituation erforderlich und zum anderen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde gesondert vor Beginn der Arbeiten vorzunehmen.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden. Aus der Örtlichkeit ergeben sich als Ableitung aus dem Biotoptypenbestand und der Bodenkarte keine Hinweise auf oberflächennah anstehendes Grundwasser. Gemäß der örtlichen Geländevermessung liegt der Wasserspiegel des östlich benachbarten Sees ca. 1,5 m bis 2 m unter dem Niveau der für das Vorhaben beanspruchten Flächen.

Das im Vorhabengebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht bzw. fließt unter Ausnutzung des bestehenden Gefälles dem östlich benachbarten See zu.

Der See selbst wird durch die geplanten Vorhaben und durch den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 weiterhin nicht betroffen sein.

Es ist seitens der Gemeinde Wasbek darüber hinaus keine Planungsrelevanz zu erkennen, da durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Kompensation:

Auf dem bereits bebauten Anteil des Vorhabengebietes besteht bereits eine grundstücksbezogene Oberflächenentwässerung (Versickerung). Auch von den neu entstehenden Versiegelungsflächen soll das Wasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Der Nachweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren anhand konkreter bauseitiger Ausführungsplanungen durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein.

Schutzgut Luft:

Es wird seitens der Gemeinde Wasbek keine Planungsrelevanz gesehen, da durch die Bestandssituation sowie durch die Planung und durch die Nutzungsart des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Kompensation:

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein.

Schutzgut Klima:

Es wird seitens der Gemeinde Wasbek keine Planungsrelevanz gesehen, da durch die Bestandssituation sowie durch die Planung und durch die Nutzungsart des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Kompensation:

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein.

Schutzgut Landschaft (= Ortsbild):

Es werden Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 überplant - also im Bereich der bestehenden Kleintierklinik an der Bahnhofstraße Nr. 46.

Auf wesentlichen Teilen des Bereichs ist bereits eine Bebauung vorhanden mit ergänzenden Ställen, Schuppen und Unterständen sowie einer Stellplatzanlage. Hierdurch besteht bereits eine erhebliche bauliche Prägung des Vorhabengebietes (vgl. auch **Abb. 13** auf Seite 33). Direkt westlich verläuft die Bahnhofstraße (= K 68) am Vorhabengebiet entlang.

Mit den baulichen Anlagen verwoben sind verschiedene Gehölzstrukturen:

- Knicks im Westen, Norden, Süden und benachbart im Südosten sowie auf der Stellplatzanlage sind hier herauszustellen.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- Ferner kommen 2 Gehölzgruppen im Nordosten des Vorhabengebietes in einem als Garten bzw. vergleichbar mit einer privaten Grünfläche vor.
- Obstbäume, verschiedene Laubbäume und einige Nadelgehölze sind darüber hinaus in die gärtnerisch gestalteten Bereiche integriert, so dass insgesamt ein reichhaltig strukturiertes Grundstück mit naturnahen Elementen besteht.



Abb. 13

„Blick von oben“ auf das **Vorhabengebiet** und die angrenzenden Nutzungsstrukturen

Die für die Planung relevanten Gehölze sind in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen (s. o.) bereits aufgelistet worden. Herauszuheben ist eine ortsbildprägende Kastanie im Garten (Std. ca. 0,7 m, Krd. ca. 14 m) an der östlichen Seite des Klinikgebäudes (vgl. auch **Abb. 15** auf Seite 32).

Im Norden und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Plangeltungsbe-
reich, im Osten dann ein naturnaher See.

Das Gelände ist insgesamt nur gering geneigt: die Höhen betragen ca. 20 m bis 21 m
üNN.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Abb. 14 Blick von der südöstlichen Ecke des bestehenden Klinikgebäudes in östliche Richtung über ein Freilaufgehege auf Stallungen / Schuppen der Klinik mit umgebenden Gehölzbestand
(P. Scharlibbe 17.05.2011)



Abb. 15 Blick von Süden entlang der östlichen Seite des Klinikgebäudes auf die ortsbildprägende Kastanie innerhalb einer Gartenfläche
(R. Pollok 20.01.2012)



Abb. 16 Blick aus südwestlicher Richtung über den mit Gehölzen gestalteten Gartenbereich auf den Eingangsbereich der Klinik - hier soll ein Erweiterungsbau errichtet werden. (R. Pollok 20.01.2012)



Abb. 17 Blick von Südwesten über die Stellplatzanlage mit gliederndem Knick auf die Klinik
(R. Pollok 20.01.2012)

Eingriff:

Der Plangeltungsbereich schließt einen größeren Teilbereich ein, der bereits im Wesentlichen bebaut und nutzungsbezogen geprägt ist. Die Erweiterung von Bauflächen bzw. die Neuausweisung eines Baufeldes erfolgt auf gärtnerisch gestalteten Flächen mit einer entsprechenden Pflege / Nutzung. Für ergänzende Bebauungen werden die auf den Flächen wachsenden Gehölze verloren gehen. Ein Knickabschnitt entlang der K 68 und ein Knickabschnitt südwestlich des Klinikgebäudes (zusammen ca. 50 m Länge) werden gemäß der Beschreibung in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen zwar ihre ökologische Funktion als Knicks einbüßen, jedoch werden diese Abschnitte auch weiterhin mit Gehölzen gegenüber der Straße und der Stellplatzanlage gestaltet sein.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Insofern wird hier keine erhebliche Änderung des Orts- und Landschaftsbildes entstehen. Die sonstigen, das Vorhabengebiet umgebenden Knicks werden erhalten. Dadurch dass diese Gliederungselemente ebenso wie die nicht in den Baufeldern stehenden Gehölze verbleiben werden, wird insgesamt zwar eine Veränderung auf dem Grundstück mit den geplanten Vorhaben resultieren, jedoch wird diese Veränderungen keine Wirkung über das Vorhabengebiet hinaus erreichen.

Im Zuge der Bauausführung sind Schutzvorkehrungen der DIN 18920 zur Erhaltung der innerhalb des Vorhabengebietes verbleibender Bäume vorzusehen. Insbesondere der Kronentraufbereich der prägenden Kastanie ist vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der nicht vermeidbare Verlust der drei Großbäume kann innerhalb der im Vorhabengebiet verbleibenden Grünflächen in Nähe zum Eingriffsort durch Pflanzung von vier Bäumen kompensiert werden.

Insgesamt wird es voraussichtlich nur zu geringen Veränderungen der raumwirksamen Grünstrukturen kommen, die durch eine zur Ortslage passenden Gestaltung aufgefangen und neu gestaltet wird.

Die maximal zulässige Höhe (= Firsthöhe) des geplanten Erweiterungsbaus der Tierklinik (vgl. auch Abb. 16 auf Seite 34) wird mit max. 10,0 m in Teilgebiet SO₂ und des zusätzlichen Wohnhauses mit max. 9,0 m in Teilgebiet SO_{1c} über der Oberkante angrenzender Funktionsflächen als räumlicher Bezug sich an den Höhen der bestehenden Gebäude anpassen und sich somit insgesamt in die vorhandene Bebauungs- und Knickstruktur einfügen.

Kompensation:

Da keine erheblichen Eingriffe zu erwarten sind, resultiert kein Erfordernis zur Kompensation.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Bahnhofstraße“ (K 68) als äußere Erschließung des Vorhabengebietes vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über die K 68 und das innerörtliche Verkehrsnetz mit Anbindung an die B 430 in Richtung Neumünster / BAB A7 und Itzehoe.

Die Erschließung des Vorhabengebietes und somit der „Tierklinik“ erfolgt einerseits über die heutige private Grundstückszufahrt (vgl. auch **Abb. 5** auf Seite 19) und andererseits mit der Realisierung einzelner Bauvorhaben und mit Fertigstellung der Stellplatzanlage auf Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 über eine neu hergestellte Zufahrt im Bereich hinter (bzw. vor) der Fahrbahnverschwenkung der „Bahnhofstraße“ (vgl. auch **Abb. 18** und **Abb. 19** unten).

Die Lage des Zufahrtsbereiches wurde seinerzeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem (damaligen) Straßenbauamt Rendsburg festgelegt. Da diese Zufahrt direkt hinter bzw. vor der Fahrbahnverschwenkung innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt und somit von geringen Fahrgeschwindigkeiten ausgegangen werden konnte, wurde im Baugenehmigungsverfahren eine Ausnahme erteilt.



Abb. 18 Blick aus der Stellplatzzufahrt heraus in Richtung Ortsrand Wasbek mit der Fahrbahnverschwenkung
(P. Scharlibbe 17.05.2011)



Abb. 19 Blick aus der Stellplatzzufahrt heraus in Richtung Krogaspe mit dem Geh- und Radweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite und dem Ortsschild am Horizont
(P. Scharlibbe 17.05.2011)

Innerhalb des Vorhabengebietes liegt das vorhandene ehemalige Altenteil, Teilgebiet SO_{1b}, bereits innerhalb der anbaufreien Strecke. Auch der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1, geplante, jedoch noch nicht realisierte Neubau einer seinerzeit benannten „Tier - Reha“, Teilgebiet SO₂, lag bereits innerhalb der anbaufreien Strecke an der K 68.

Mit dem Einbau der Fahrbahnverschwenkung als verkehrsberuhigende Maßnahme vor dem Ortseingang (vgl. **Abb. 18** oben) und dem Geh- und Radweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite (vgl. **Abb. 19** oben) sind aus Sicht der Gemeinde Wasbek die wesentlichen verkehrstechnischen Maßnahmen an diesem Streckenabschnitt der K 68 vollzogen worden, so dass weitergehende bauliche Maßnahmen innerhalb der anbaufreien Strecke sich auch heute, 10 Jahre später, nicht aufdrängen.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Dies möchte die Gemeinde Wasbek und der Vorhabenträger aufnehmen und streben mit diesem Änderungsverfahren innerhalb des Teilgebietes SO₂ eine Ausnahme von den Verboten der anbaufreien Strecke an, um mit der notwendigen Praxiserweiterung bis auf 1,0 m an den innerhalb des Vorhabengebietes befindlichen Knick heranzubauen. Anderweitig gelegene Erweiterungsmöglichkeiten stehen dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung, da auch die Stellplatzfläche in stark frequentierten Zeitabschnitten vollständig ausgenutzt sein wird.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze einschließlich der Besucherstellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 entsprechend der insgesamt für das Vorhabengebiet beantragten und ausgeübten Nutzungen auf dem privaten Grundstück innerhalb des Vorhabengebietes nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die für eine bauliche Nutzung vorhandenen bzw. geplanten Flächen innerhalb des Vorhabengebietes sind bzw. werden an das vorhandene Leitungsnetz in der „Bahnhofstraße“ anzuschließen sein.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral für das Grundstück auf den Grundstücksflächen innerhalb des Vorhabengebietes. Bei Erweiterung des baulichen Bestandes bzw. der Nutzungen ist die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Grundstückskläranlage zu prüfen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entsprechende Erweiterungen oder zusätzliche Maßnahmen durch den Vorhabenträger zu seinen Lasten nachzuweisen.

10.2 Frischwasserversorgung

Das Vorhabengebiet ist an die vorhandene zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen.

Die Einhaltung der erforderlichen Abstände von Baumpflanzungen gegenüber den Wasserleitungstrassen ist im Rahmen nachgeordneter bauaufsichtlicher Verfahren durch den Vorhabenträger sichergestellt.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Vorhabengebiet anfallende Oberflächenwasser ist, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, am Ort des Niederschlags zur Versickerung zu bringen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist ggf. im jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren vom Vorhabenträger darzulegen und bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Genehmigung vorzulegen. Ansonsten gelten die Ausführungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 grundsätzlich fort.



Die Abwassersatzung der Gemeinde Wasbek lässt ausnahmsweise die Versickerung zu. Sollte eine Versickerung vorgenommen werden, ist im Rahmen des Bauantrages bzw. des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Entwässerungsantrag vorzulegen. Ansonsten wird das anfallende unbelastete Oberflächenwasser der vorhandenen Regenwasserleitung kontrolliert zugeleitet.

10.4 Telekommunikation

Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung auf dem Vorhabengrundstück ist derzeit anzunehmen, dass zunächst von einer hinreichenden fernmeldetechnischen Versorgung des Vorhabengebiets auszugehen ist. Weitergehende Maßnahmen zum Ausbau der Telekommunikation können und werden im Bedarfsfall direkt durch den Vorhabenträger geprüft und ggf. ausgelöst.

10.5 Strom- und Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SWN Stadtwerke Neumünster das Gemeindegebiet mit Strom und Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen und -einrichtungen der SWN Stadtwerke Neumünster sind bei der Realisierung zusätzlichen Bauvorhaben innerhalb des Satzungsgebietes grundsätzlich zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

10.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Vorhabengebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Vorhabengebietes in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken zu sammeln.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Wasbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung oder im Bedarfsfall aus dem nahe gelegenen Teich entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Durch die gemeindliche Planung und dem Charakter des Vorhabens ist keine grundsätzliche Veränderung der bisherigen Situation zum vorbeugenden Brandschutz verbunden, so dass kein zusätzlicher Regelungsbedarf seitens der Gemeinde Wasbek besteht bzw. zu erkennen ist.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Bahnhofstraße“ im Westen gesichert.

**12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung
der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Vorhabengebietes mit der Kreisstraße „Bahnhofstraße“ vorhanden.

Ggf. über das heutige Maß hinausgehende tiefbautechnische und grünordnerische- bzw. -gestalterische Baumaßnahmen im Zuge der Vorhabensrealisierung sind nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend den vertraglichen Regelungen aus dem Durchführungsvertrag zu erstellen.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Nach § 33 Abs. 3 BauGB kann ein Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die unter Nr. 2 bis 4 o. g. Voraussetzungen erfüllt sind.

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.



13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

Der innerhalb bzw. im Norden und Süden auf Flurstücksmitte vorhandenen Knicks sind nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützt.

Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses geschützten Landschaftsbestandteiles führen, sind verboten. Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Naturschutzrechtes durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die vorhandenen Knicks sind innerhalb des Vorhabengebietes in die garten- und Freiraumgestaltung derart eingebunden, dass nachhaltige Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzung aus dem Vorhabengebiet heraus nicht zu erwarten sind.

Die Knicks werden auch im Rahmen dieses Änderungsverfahrens durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich zu den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt.

Die innerhalb der Knicks vorhandenen und das Landschaftsbild prägenden Einzelbäume werden gesondert mit Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, so dass diese dann nicht mehr der Knickpflege unterliegen und somit auch nicht im Rahmen dieser gefällt werden dürfen.

Mit Realisierung dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung werden zwei Knickabschnitte aus dem Knickstatus zu nehmen sein. Hierzu ist während des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde durch den Vorhabenträger zu stellen und entsprechender Ausgleich nachzuweisen.

Die als Kompensationsmaßnahme neu anzulegende Knickstrecke wird außerhalb des Vorhabengebietes, östlich angrenzend, auf dem Flurstück 106 entsprechend den grünordnerischen Empfehlungen nachzuweisen und im Durchführungsvertrag festzusetzen sein sowie im Zuge der Vorhabensrealisierung nach diesen Angaben bzw. nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die vorhandene Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 übernommen.

13.2 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 02.04.1996 (GVBl. S. 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße Nr. 68, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (für Kfz), nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Innerhalb des Vorhabengebietes liegt das vorhandene ehemalige Altenteil, Teilgebiet SO_{1b}, bereits innerhalb der anbaufreien Strecke. Auch der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1, geplante, jedoch noch nicht realisierte Neubau einer seinerzeit benannten „Tier - Reha“, Teilgebiet SO₂, lag bereits innerhalb der anbaufreien Strecke an der K 68.

Mit dem Einbau der Fahrbahnverschwenkung als verkehrsberuhigende Maßnahme vor dem Ortseingang und dem Geh- und Radweg auf der gegenüberliegenden (westlichen) Straßenseite sind aus Sicht der Gemeindevertretung wesentliche verkehrstechnische Maßnahmen an diesem Streckenabschnitt der K 68 vollzogen worden, so dass weitergehende bauliche Maßnahmen innerhalb der anbaufreien Strecke sich auch heute, 10 Jahre später, nicht aufdrängen.

Dies möchte die Gemeinde Wasbek und der Vorhabenträger aufnehmen und streben mit diesem Änderungsverfahren innerhalb des Teilgebietes SO₂ eine Ausnahme von den o. g. Verboten an, um mit der notwendigen Praxiserweiterung bis auf 1,0 m an den innerhalb des Vorhabengebietes befindlichen Knick heranzubauen. Anderweitig gelegene Erweiterungsmöglichkeiten stehen dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung, da auch die Stellplatzfläche in stark frequentierten Zeitabschnitten vollständig ausgenutzt sein wird.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 68 („Bahnhofstraße“) nicht angelegt werden. Ausnahmen hiervon sind die beiden vorhandenen und genehmigten Grundstückszufahrten.

Die Abgrenzung der 15 m anbaufreien Strecke an der K 68 wird nach § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 aufgenommen.

14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuauflage des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall ausschließlich planungsrechtliche Aspekte zum Maß der baulichen Nutzung bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen nicht möglich sind bzw. sich nicht ergeben.

Dies liegt darin begründet, dass die Kleintierklinik als Sonstiges Sondergebiet an der „Bahnhofstraße“ vorhanden und in der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 (vgl. Quellenverzeichnis) planungsrechtlich vorgegebener Form erschlossen ist. Es bestehen mit dem vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurechte, so dass die Sondergebietsnutzung innerhalb des Satzungsgebietes als plangegeben zu bewerten ist. Hierdurch ergeben sich für die Gemeinde Wasbek keine alternativen Möglichkeiten der Standortsuche.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine Änderung bzw. Erweiterung bestehender Baurechte ausschließlich innerhalb der bestehender Sonderbaufläche (Vorhabengebiet) zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden bereits mit dem Ursprungs-Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 dargelegt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die durch dieses Änderungsverfahren nicht in Frage gestellt werden.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Aufgrund der Bestandssituation und der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 in den Jahren 2001 / 2002 nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren und unter Auswertung der Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Gemeinde Wasbek kann die Gemeinde Wasbek auch weiterhin davon ausgehen, dass innerhalb des Vorhabengebietes keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt und sind nicht anzunehmen sind.

15. Archäologische Denkmale

Aufgrund der Bestandssituation und der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 in den Jahren 2001 / 2002 nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren und unter Auswertung der Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Gemeinde Wasbek kann die Gemeinde Wasbek auch weiterhin davon ausgehen, dass im Einflussbereich des Vorhabengebietes keine Denkmale vorhanden oder bekannt sind.

Es ist jedoch zu beachten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 der Gemeinde Wasbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am --.--.2012 gebilligt.

Wasbek, den

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

- Der Bürgermeister -

gez. Dipl.- Ing.^(FH)
Peter Scharlibbe