



Gemeinde Wasbek

20. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierklinik Bahnhofstraße“

Für das Gebiet

„Bahnhofstraße 46 (Kleintierklinik einschl. Stellplatz)

unter Einbeziehung des hieran südlich angrenzenden Flurstückes“

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

im Rahmen
der „Beteiligung der Öffentlichkeit“ nach § 3 Abs. 2 BauGB
der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 2 BauGB

Planverfasser
für die Gemeinde Wasbek
im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger:

BIS·S

BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE



Auftraggeber:

Frau Dagmar Frahm

- Vorhabenträgerin und

Geschäftsleitung Kleintierklinik Wasbek GmbH & Co. KG

Bahnhofstraße 46

24647 Wasbek

im Einvernehmen mit der:

Gemeinde Wasbek

- Der Bürgermeister -

über

FB Stadtplanung und -entwicklung

Abteilung Stadtplanung / Erschließung

Brachenfelder Straße 1-3

24534 Neumünster

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe

Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 27.02.2020 (Plan 1.1)



Inhaltsverzeichnis

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes **mit Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1.1	Planungserfordernis	-----	7
1.2	Vorhabenbeschreibung	-----	8
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	12
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	13
3.	Räumlicher Abgrenzung des Änderungsbereiches	-----	13
4.	Planungsvorgaben	-----	14
4.1	Entwicklungsgebot	-----	14
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	15
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	18
4.4	Übergeordnete Planungen und gemeindliche Fachplanungen	-----	19
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	20
6.	Planinhalte	-----	21
7.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	-----	22
8.	Immissionsschutz	-----	23
9.	Verkehr	-----	24
10.	Ver- und Entsorgung	-----	25
11.	Brandschutz	-----	26
12.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	27
13.	Bodenschutz	-----	28
14.	Archäologische Denkmale	-----	29
15.	Belange der Bundeswehr	-----	30

Gemeinde Wasbek
 20. Änderung des Bebauungsplanes (VEP)
 „Tierklinik Bahnhofstraße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

16.	Umweltbericht	-----	31
16.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“	-----	31
16.1.2	Standortwahl und Planungsvarianten	-----	33
16.1.3	Bisheriges Verfahren	-----	34
16.1.4	Landschaftspflegerische Belange in der Planung	-----	36
16.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	36
16.2.1	Fachplanungen	-----	36
16.2.2	Fachgesetze	-----	39
16.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen	-----	40
16.3.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	-----	40
16.3.2	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	42
16.3.3	Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	48
16.3.4	Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche	-----	53
16.3.5	Schutzgut Wasser	-----	54
16.3.6	Schutzgüter Luft und Klima	-----	55
16.3.7	Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)	-----	56
16.3.8	Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter	-----	58
16.3.9	Wechselwirkungen	-----	59
16.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	60
16.5	Zusätzliche Angaben Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	-----	61
16.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	-----	62
16.7	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	-----	64
16.8	Quellen des Umweltberichtes	-----	64

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Wasbek
20. Änderung des Bebauungsplanes (VEP)
„Tierklinik Bahnhofstraße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

Anlagen:

- „Schalltechnische Stellungnahme zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek; Hier: Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft (LAIRM Consult - Stand Februar 2020)
- „Städtebauliches Konzept“ zur 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek (BIS-S, Stand 17.02.2020)

Quellenverzeichnis:

- Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ mit:
„Vorhaben- und Erschließungsplan“ vom 23.03.2002
„Landschaftsplanerische Begleitung vom 14.03.2002
„Durchführungsvertrag“ vom 26.03.2002
- Rechtskräftige 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ mit:
„Vorhaben- und Erschließungsplan“ vom 15.02.2012
„Durchführungsvertrag“ vom 15.05.2012
- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Innenministerium des Landes S-H in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 mit Erlass vom 07.05.2012
- Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, FB 5 Planen, Bauen und Umwelt mit Schreiben vom 11.05.2012
- Archäologisches Landesamt S-H mit Erlass vom 26.04.2012
- Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Rendsburg mit Verfügung vom 17.04.2012
- Geltende Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wasbek einschließlich der genehmigten 12. Änderung, das Vorhabengebiet betreffend
- Festgestellter Landschaftsplan (1999) der Gemeinde Wasbek
- „Lage- und Höhenplan“ als Planungsgrundlage mit Katasterbestand vom 20.08.2019 und zugleich als Planunterlage für die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 mit örtlichen Vermessungen vom 21. - 26.08.2019

Gemeinde Wasbek
 20. Änderung des Bebauungsplanes (VEP)
 „Tierklinik Bahnhofstraße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“



(Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>)

Abb. 1

Räumliche Lage des Planbereiches (gestrichelte Umgrenzung)
 innerhalb des Gemeindegebietes Wasbek an der Kreisstraße 68 nördlich der bebauten Ortslage

Verfahrensübersicht

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 BauGB



1.1 Planungserfordernis

Entsprechend den im Aufstellungsbeschluss formulierten angestrebten Planungszielen erfolgt die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 parallel zur Aufstellung einer 20. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierklinik Bahnhofstraße“ um die planerischen (FNP-Planungsebene) und die planungsrechtlichen (B-Plan-Ebene) Voraussetzungen zu schaffen für eine Erweiterung und Umstrukturierung der seit 30 Jahren am Vorhabenstandort ansässigen und inhabergeführten Kleintierklinik zu deren Standortsicherung und zur Verbesserung der Unterbringungsmöglichkeiten des ruhenden Verkehrs sowie zur Schaffung von Wohnraum für die Inhaber / Geschäftsleitung.

Zusammengefasstes Ziel der Vorhabenträgerin und der Kleintierklinik Wasbek GmbH & Co. KG ist es, die Gestaltung der im Plangebiet bestehenden Klinik dem wachsenden Markt und den gestiegenen Kundenwünschen, den Anforderungen in der Medizin sowie den rechtlichen Bestimmungen anzupassen und langfristig zu erhalten und somit zusätzliche sichere Arbeitsplätze in Wasbek und in der Region zu schaffen.

Die Gemeindevertretung hat nach pflichtgemäßer Prüfung des seitens der Vorhabenträgerin beantragten und vorgestellten Vorhabens zur Umstrukturierung und Erweiterung der Tierklinik über die Einleitung einer Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB entscheiden und den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die angestrebte Änderung entspricht nicht den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wasbek, denn nur das heutige Vorhabengebiet ist dort als Sonstiges Sondergebiet „Tierklinik“ dargestellt.

Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher für die Ergänzungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 eine 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Vorhabengebiet wird weiterhin ausschließlich über die vorhandene Klinikzufahrt an die K 68 („Bahnhofstraße“) angebunden.

Auf vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Leitungen innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes ist und wird mit dem Planungskonzept und im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung Rücksicht genommen.

Zwischen der Gemeinde Wasbek und der Vorhabenträgerin (im Weiteren verallgemeinert als Vorhabenträger bezeichnet) wird zur Durchführung und Realisierung der im Rahmen dieses Änderungsverfahrens beantragten zusätzlichen Maßnahmen eine entsprechende Ergänzung und Anpassung des wirksamen Durchführungsvertrags zu erarbeiten sein.

Die Vereinbarungen im Durchführungsvertrag werden seitens der Gemeinde Wasbek nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträger ausgearbeitet und mit der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek hat am 11.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 und der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.



Auf Grundlage der o. g. Beschlüsse führte die Gemeinde Wasbek das Verfahren zur „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ einschließlich der Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Benachrichtigung der Nachbargemeinden über die gemeindliche Planung nach § 2 Abs. 2 BauGB durch. Zugleich wurde die Landesplanungsbehörde zu den o.g. Bauleitplänen nach § 11 Abs. 2 LaplaG unterrichtet.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte entsprechend der o. g. Aufstellungsbeschlüsse auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB. Zugleich wurde das Planvorhaben vorgestellt sowie die vorgesehenen Auswirkungen und die voraussichtlich zu treffenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung der Eingriffe und der möglichen Kompensation beschrieben.

Die von der Gemeindevertretung am _____ für das zusammengefasste Planverfahren (Einhaltung der Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung) als Entwurf beschlossene 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die planerisch relevanten Inhalte übergeordneter Planungen und die örtliche Planungssituation sowie die Ergebnisse aus der begleitenden Fachplanung (s. Anlage zu dieser Begründung) unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den zuvor durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB einschließlich der vorläufigen landesplanerischen Stellungnahme vom 05.02.2020 entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

1.2 Vorhabenbeschreibung

Gesamtsituation in Schleswig-Holstein

Im Jahr 2009 waren 15 von der Tierärztekammer zugelassenen Kleintierkliniken für den 24h Notdienst und für in normalen Tierarztpraxen nicht durchführbare Operationen dienstbereit.

Diese Situation hat sich bis heute dramatisch verändert und ein Ende der Entwicklung ist nicht abzusehen. .Zt. erfüllen nur noch sechs Kliniken den erforderlichen Status. Von diesen werden wahrscheinlich in absehbarer Zeit noch weitere auf den Klinikstatus verzichten.

Rückblick auf die eigene Entwicklung

Die Kleintierklinik in Wasbek konnte sich bisher, durch die begleitende planerische Mitwirkung der Gemeinde Wasbek und des Kreises Rendsburg-Eckernförde im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, baulich und durch das Engagement der Inhaber und Mitarbeiter/innen an die Veränderungen der Zeit anpassen.

2009 wurden 15 Mitarbeiter beschäftigt. 2014 war die Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer auf 33 gestiegen. 2019 stieg die Zahl auf 80 Mitarbeiter (Stand 1.8.) und die Patientenzahl ist weiter überproportional gestiegen und es wird weiteres Personal benötigt.

Trotz der konsequenten Umsetzung des Arbeitszeitgesetzes ist der Vorhabenträger in der Lage, für unsere schleswig-holsteinischen Patienten, neben der allgemeinen Versorgung und dem Abdecken fast aller heute möglichen Spezialgebiete der Tiermedizin, auch den 24 Std.-Notdienst zu gewährleisten.



Personal- und Ausbildungssituation

Nach der Kleintierklinik Norderstedt ist Wasbek die zweitgrößte Klinik in Schleswig-Holstein und somit ein bedeutender Arbeitgeber in der Region. Die Klinik ist ein Ausbildungsbetrieb für Tiermedizinische Fachangestellte.

Um den zukünftig noch stärker werdenden Fachkräftemangel entgegen wirken zu können, wurden im Jahr 2019 erstmals **sechs** Ausbildungsplätze geschaffen (in den Vorjahren durchschnittlich 3). Der Vorhabenträger bietet Praktikumsplätze für tierärztliche Studenten an und fast alle angestellten Tierärzte befinden sich in der Weiterbildung zum Fachtierarzt.

Der größte Teil der von uns geschaffenen Arbeitsplätze wird durch Mitarbeiter aus der Region besetzt.

Umwandlung der inhabergeführten Klinik in eine GmbH & Co. KG

Zwischenzeitlich wurde die Kleintierklinik in eine GmbH & Co. KG überführt mit Sitz selbstverständlich in Wasbek, so dass die zu entrichtende Gewerbesteuer dort bleibt, wo gearbeitet wird, in der Gemeinde Wasbek.

Prüfung verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten

Da die „Tierklinik“ aus den vorangestellten Sachverhalten räumlich und personell an die Grenzen gestoßen ist, muss aus Sicht und Verständnis des Vorhabenträgers für die Zukunft geplant werden, um die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und wenn nötig, auszubauen sowie um die tierärztliche Versorgung im Allgemeinen und im Notdienst auf hohem Niveau aufrecht zu erhalten.

- Nur noch wenige Kliniken in Deutschland sind wie die des Vorhabenträgers **inhabergeführt**.
 - Damit der Vorhabenträger seine in 36 Jahren aufgebaute Stellung am „schleswig-holsteinischen Tierärztemarkt“ aufrecht erhalten und weiter ausbauen kann und damit die Zahl der Arbeitsplätze von jetzt ca. 80 weiter gehalten werden kann, ist für die Geschäftsleitung bei einer überschaubaren Investition eine Expansion in Form einer baulichen Vergrößerung der Klinik und einer damit verbundenen teilweisen Umstrukturierung der Betriebsabläufe unumgänglich.
 - Zur Standortgebundenheit lässt sich feststellen, dass die in der Theorie bestehende Möglichkeit der Umsiedlung der am Ort gewachsenen Klinik in ein Gewerbegebiet nach Schätzungen unserer Bank einen Kosten- und Kreditrahmen nach sich ziehen würde, der für uns nicht tragbar und somit nicht zu realisieren wäre.
 - Bei einem sich abzeichnenden Absinken der Notdienstbereitschaft der niedergelassenen Praxis-Tierärzte und der Klinikaufgabe bestehender Kliniken ist für den Vorhabenträger auch bald in den vorhandenen Räumen mit der heutigen Personaldecke eine Versorgung der Patienten auf hohem Niveau nicht mehr möglich.
 - Eine Rückgabe des Klinikstatusses, das Einstellen des Notdienstes und die Umwandlung der Klinik in eine „Fachpraxis“, in der nur noch nach Termin tagsüber von Montag bis Freitagmittag aufwendige Operationen und Untersuchungen durchgeführt werden, wäre rein betriebswirtschaftlich nicht uninteressant und mit einer Personaleinsparung von ca. 50% verbunden.

Die Option wurde aber einstimmig von allen Inhabern abgelehnt.



Ziel des Vorhabenträgers ist

Das Ziel der Geschäftsleitung / Inhaber ist es, die Gestaltung der Klinik dem wachsenden Markt und den gestiegenen Kundenwünschen, den Anforderungen in der Medizin sowie den rechtlichen Bestimmungen anzupassen und langfristig zu erhalten und somit zusätzliche sichere Arbeitsplätze zu schaffen.

angestrebte Maßnahmen

Folgende Maßnahmen (vgl. auch nachfolgende **Abb.2c** bis **Abb. 2i**) sind nach dem derzeitigen Planungsstand geplant. Diese sind auch, sofern sie räumlich relevant sind, dem „Städtebaulichen Konzept“ (als **Anlage** zu dieser Begründung) zu entnehmen.

▪ Parkplatzsituation

Zur Behebung des Mangels an ausreichenden Stellplätzen und zur Verbesserung der Parkplatzsituation durch Vergrößerung der bisherigen Stellplatzanlage in südliche Richtung sollen zukünftig verkehrswidrige Situationen im Zufahrtsbereich an der K 68 vermieden werden können.

Hierfür wurden 3.000 m² Ackerfläche, direkt an den heutigen Klinikbereich angrenzend, durch den Vorhabenträger zugekauft. Die Fläche reicht für mindestens 40 zusätzliche Parkplätze, gleichzeitig können ökologische Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. das Anlegen von rund 125 m Knick und das Anpflanzen von Bäumen realisiert werden.

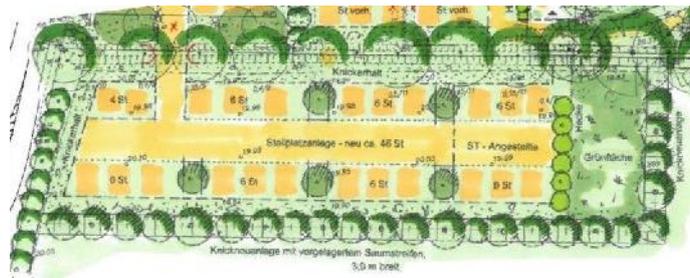


Abb. 2c

Die bestehende großzügig angelegte Ein- und Ausfahrt bleibt bei dieser Maßnahme unverändert.

▪ Erweiterung der Klinik durch einen so genannten „Ostflügel“

1. Sozialräume/Diensträume

Da in den Jahren seit der Planung des letzten Anbaus 2012 die Zahl der täglichen Patienten und die Zahl der Mitarbeiter von ca. 30 auf fast das dreifache gestiegen ist, müssen die Sozialräume angepasst werden, damit sie auch weiterhin den gesetzlichen Bedingungen entsprechen.

- Ausreichende Zahl bzw. Größe von Umkleieräumen mit der Aufbewahrungsmöglichkeit für Straßenkleidung und persönliche Sachen
- Ausreichend Pausenräume mit Kücheneinrichtung
- Ausreichend Nachtdiensträume für Tierärzte und TFAs
- Büroräume für Assistenten zum Lesen, Schreiben von Berichten usw.
- Übernachtungsmöglichkeiten für Studenten (im Rahmen ihrer Praktika) und Hospitanten, insgesamt max. 4 Personen
- Büroräume für Verwaltung /
- Raum für Telefonrezeption

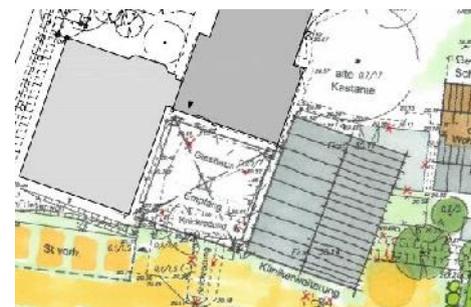


Abb. 2d



2. Unterbringungsmöglichkeiten für Patienten

- notwendige Erweiterung der Tierstation zur Unterbringung von Patienten; getrennt nach Tierart (Hund, Katze, Nager, Exoten) und Indikationen (chirurgische Patienten, Patienten mit inneren Erkrankungen)
- dringend erforderliche Erweiterung und Modernisierung der Isolierstationen mit Durchgangsschleusen zur Wahrung der Hygiene
- zusätzliche Räumlichkeiten für die immer häufiger notwendige Unterbringung von Exoten (Warmraum mit 30 Grad Celsius)

3. Büros für Klinikinhaber

- Früher war das private Wohnzimmer des Klinikinhabers auch gleichzeitig der Besprechungsraum für z.B. Gespräche mit Vertretern der Pharmaindustrie.
Heute braucht jeder Klinikmitinhaber sein eigenes Büro

4. Warenanlieferung

Im geplanten „Ostflügel“ wären die Warenanlieferung und das Warenlager untergebracht.

5. Tierkörperentsorgung

Hier muss ein Raum mit Gefriertruhen für die Unterbringung von euthanasierten oder verstorbenen Patienten eingerichtet werden. Dieser Raum muss über einen separaten Ausgang verfügen, damit die Abholung durch das Tierkrematorium so diskret wie möglich verlaufen kann.

6. Wartebereich

Die geplante Überdachung der durch den Anbau des Ostflügels sich anbietenden Zwischenfläche würde einen großzügigen Wartebereich schaffen, der den durch die bisherige Enge entstehenden Stressfaktor bei den tierischen Patienten deutlich reduzieren könnte.

Auch die gesetzlich geforderte Diskretion im Annahmehbereich könnte besser gewährleistet werden. Die Patienten werden dann über die bisherigen Außentüren in die Behandlungszimmer gelangen.

Die im Gebäude vorhandenen Flure würden nur noch intern genutzt.

Der Transport z.B. von narkotisierten Patienten in den OP und von den operierten Patienten zur Station würde nun nicht mehr durch den eigentlichen Wartebereich führen.

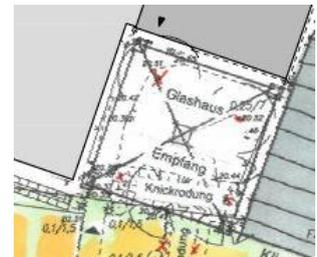


Abb. 2e

- Erweiterung der überbaubaren Flächen für ein betriebsbedingtes Wohnen für den Inhaber / für den „Senior-Chef“

- Da die gesetzlich geforderten Abstände zu den vorhandenen Knickanlagen gegenüber den früheren Erlassen geändert wurden, muss zwangsläufig das nördliche Baufenster („Senior-Chef“) angepasst werden.
- Mit Verlagerung der Wohnnutzung des Betriebsinhabers wird der heutige Wohngebäudeteil zum Büro- und Verwaltungstrakt umstrukturiert und umgenutzt.



Abb.2f

Gemeinde Wasbek

20. Änderung des Bebauungsplanes (VEP)

„Tierklinik Bahnhofstraße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

- Durch die Wegnahme der Holzscheune und die Einrichtung des „Ostflügels“ müsste die zweite überbaubare Fläche für den 2. Tierarzt (Dr. med. vet. Michael Frahm) unter Umständen etwas verschoben und vergrößert werden. Das betriebsbedingte Wohnhaus kann realisiert werden, sofern die vorhandene Nutzung einschließlich der baulichen Anlagen und Nebenanlagen für Lagerflächen, Fahrzeuge, Futter, Einstreu und betriebsbedingte Materialien und Geräte aufgegeben worden sind.
- Die dritte überbaubare Fläche (Dr. med. vet. Hanja Frahm) ist zusätzlich notwendig, da das nördliche Baufenster für den „Senior-Chefs“ benötigt wird.



Abb. 2g



Abb. 2h

Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebiets werden Knickdurchstiche und Beeinträchtigungen von Knicks durch Knickneuanlagen ausgeglichen (vgl. Städtebauliches Konzept).

Flächenhafter Ausgleich für zusätzliche Versiegelungen werden außerhalb des Plangebiets im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort auf Flächen des Vorhabenträgers durchgeführt. Entsprechende Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde sind vorgenommen worden.

Die den Klinikbereich und den See einfassenden Doppelknicks sollten nach Ansicht des Vorhabenträgers als zu schützende „Baumreihen“ eingestuft werden, damit die durchgewachsenen Baumreihen nicht als Kahlschlag der Knickpflege zum Opfer fallen.

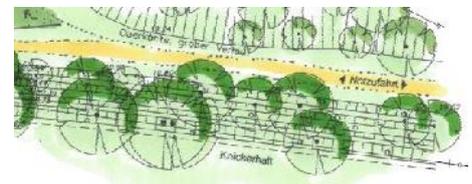


Abb. 2i

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung als hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen nach den Grundsätzen des BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.



Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Bereits 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. Kinderspielplätze, 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 bzw. Anpassung 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 Änderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. nachfolgende **Abb. 3**) umfasst zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschluss die beiden Ergänzungsbereiche im Süden und Osten der Betriebsflächen der „Tierklinik“ am Standort Bahnhofstraße Nr. 46. Diese werden begrenzt:

im Norden durch die offene Landschaft

im Osten durch ein Gewässer

im Süden durch die offene Landschaft nördlich der bebauten Ortslage der Gemeinde Wasbek

im Westen durch die „Bahnhofstraße“ (K 68) und die Bestandsituation der Kleintierklinik

Der räumliche Änderungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung eine Fläche von insgesamt ca. 0,72 ha, davon

ca. 5.780 m² Sonstiges Sondergebiet „Tierklinik“ (SO)

ca. 1.460 m² Wasserflächen als geschütztes Biotop

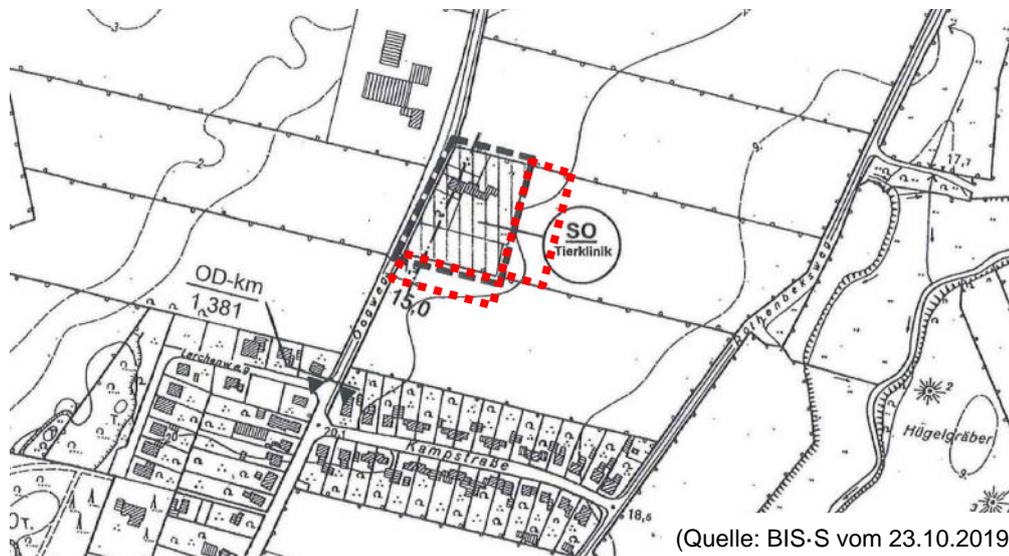


Abb. 3

Auszug aus der Planzeichnung zur genehmigten **12. Änderung** des **Flächennutzungsplanes**, das Vorhabengebiet und die umgebende Siedlungsstruktur des nördlichen Ortsrandes betreffend mit ergänzender **Kennzeichnung der Änderungsbereiche der 20. Änderung** des F-Plans

4. Planungsvorgaben

Die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 baut auf den Ergebnissen und Inhalten des rechtskräftigen VEP Nr. 1 einschließlich der 1. Änderung sowie auf der örtlichen Situation auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung Art und Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf den Änderungsbereich.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für die Flächen des Vorhabengebietes nicht vollständig eingehalten werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasbek einschließlich der rechtswirksamen Änderungen (vgl. nachfolgende **Abb. 4**) stellt die Flächen des heutigen Vorhabengebietes als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ dar. Die Randbereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Für die erforderlich werdenden **Maßnahmen der Standortsicherung** und der Klinikerweiterung sind im Zuge der Beratung und Erörterung zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens durch die gemeindlichen Gremien der Gemeinde Wasbek die südlich der Betriebsflächen gelegenen Flächen für gut geeignet für eine angemessene Verbesserung der Stellplatzsituation der „Tierklinik“ und die östlichen Bereiche zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für die Betriebsinhaber bewertet worden.

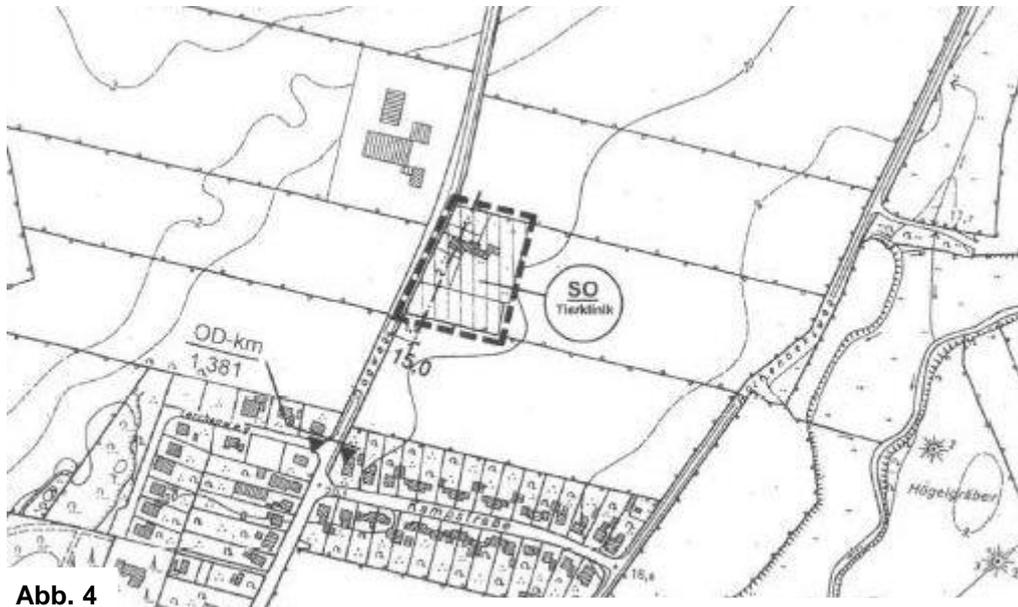


Abb. 4

(Quelle: Gemeinde Wasbek, Genehmigung vom 15.05.2002)

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die gemeindlichen Bauleitpläne eine so genannte „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.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III „alt“ (Reg.-Plan III).

Mit der Festsetzung eines ca. 0,67 ha großen Sonstigen Sondergebietes mit der nutzungsbeschränkenden Zweckbestimmung „Tierklinik“ nördlich 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.

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. Dies gilt in gleicher Weise für die im Jahre 2012 notwendig gewordene Erweiterung der Praxisräume (vgl. auch nachfolgende **Abb. 5a** bis **Abb. 5d**), so genannter „Westflügel“, in direkter räumlicher und funktionaler Verbindung zu dem bestehenden Klinikgebäude.

Gemeinde Wasbek
20. Änderung des Bebauungsplanes (VEP)
„Tierklinik Bahnhofstraße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“



Abb. 5a

Eingangsbereich

exemplarischer Überblick der Räumlichkeiten der Kleintierklinik - heute (Quelle: Internet-Seite)



Abb. 5b

OP Bereich



Abb. 5c

Diagnostik



Abb. 5d

Physiotherapie

Das vorhabenbezogene und gemeindliche Ziel ist es, die Gestaltung der Klinik dem wachsenden Markt und den gestiegenen Kundenwünschen, den Anforderungen in der Medizin sowie den rechtlichen Bestimmungen anzupassen und langfristig zu erhalten und somit zusätzliche sichere Arbeitsplätze zu schaffen.

Das hierzu entwickelte „Städtebauliche Konzept“ soll verbunden mit der in Kapitel 1.1 dargelegten Vorhabenbeschreibung diese Zielsetzungen umsetzen.

Die Gemeinde Wasbek und der Vorhabenträger sind gemeinsam der Auffassung, dass die „Tierklinik“ eine Bereicherung für die Gemeinde selbst und für die Region und an ihrem angestammten Standort nachhaltig zu entwickeln und der hierfür planungsrechtlich erforderliche Rahmen geschaffen werden soll.



Mit Schreiben vom 05.02.2020 hat die Landesplanung die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung bekannt gegeben. Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegen die Erweiterung des eigentlichen Klinikbetriebes keine grundsätzlichen Bedenken. Bedenken wurden jedoch gegenüber den zusätzlich geplanten Wohneinheiten in städtebaulich abgesetzter Lage geäußert, insbesondere die Schaffung von Wohnmöglichkeiten im neuen „Ostflügel“ für Praktikanten, Studenten bzw. Klinikgäste wird kritisch gesehen. Es wird angeregt, auch im Hinblick auf die bereits durch vorhergehende Bauleitpläne zugelassenen, jedoch noch nicht realisierten Wohneinheiten den Umfang der zusätzlich geplanten Wohneinheiten kritisch zu hinterfragen. Darüber hinaus geht aus den „Vorentwurfsunterlagen“ nicht eindeutig hervor, in welchem Umfang im Sondergebiet „Tierklinik Bahnhofstraße“ Wohneinheiten bestehen bzw. errichtet werden sollen. Grundsätzlich sollte das betriebsbedingte Wohnen auf das absolut notwendige Maß beschränkt und der Umfang im Bebauungsplan festgesetzt werden.

- => Bezüglich der Wohnmöglichkeiten im so genannten „Ostflügel“ wurden die bisherigen Angaben dahingehend präzisiert, dass es sich einerseits um Studenten (im Rahmen ihrer Praktika) und andererseits um Hospitanten handelt. Für diese Personen wird nur eine Übernachtungsmöglichkeit im Rahmen ihrer Tätigkeiten angeboten. Diese Übernachtungsmöglichkeit unterscheidet sich nicht von den Räumen, die auch den Ärzten zur Verfügung stehen und können somit nicht mit dem Charakter einer Wohnung verglichen werden. Übernachtungsmöglichkeiten sollen zukünftig gleichzeitig für zwei Studenten und für zwei Hospitanten angeboten werden können.
- => Bezüglich bereits vorhandener und zusätzlich geplanter Wohnnutzungen sind und sollen innerhalb des Klinikgeländes folgende Wohnnutzungen möglich sein:
- Wohnteil von Frau und Dr. J. Frahm, hervorgegangen aus der Tierärztepraxis, nördlicher Teil des Teilgebiets SO 1a, vorhanden auf Grundlage VEP Nr. 1,
 - Verlagerung der Wohnnutzung und Umnutzung zum Büro- und Verwaltungstrakt mit Realisierung Teilgebiet SO 1c
 - Wohngebäudeteil als Altersruhesitz für die Mutter des Senior-Chefs, SO 1b, vorhanden auf Grundlage VEP Nr. 1,
 - Umnutzung der Wohnnutzung mit Fortfall des Altersruhesitzes für tierärztliche Aufgabenfelder
 - Betriebsgebundenes Wohngebäude für die Ärztin/Inhaberin bzw. den „Senior-Chef“, SO 1c, auf Grundlage der 1. Änd.- VEP Nr. 1, noch nicht gebaut
 - Betriebsgebundenes Wohngebäude für den 2. Tierarzt in räumlich funktionaler Beziehung zur Tierstation, SO 3a, auf Grundlage VEP Nr. 1, noch nicht gebaut
 - Betriebsgebundenes Wohngebäude für die Betriebsleiterin / Inhaberin (Dr. Hanja Frahm) ist zusätzlich notwendig, SO 4, geplant mit 2. Änd.-VEP Nr. 1
- => Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin stimmen überein, dass die innerhalb des Klinikgeländes bestehende und geplante Wohnnutzung ausschließlich betriebsgebunden erfolgen kann und wird.
- => Die Begriffe „Altenteil / Seniorenwohnsitz“ werden aufgrund der in der Stellungnahme des Kreises vorgebrachten Bedenken gegen die Wortwahl in „Senioren-Chef“ geändert.
- => Es war und ist Ziel der gemeindlichen und zugleich vorhabenbezogenen Planung, der besonderen familiären Verbundenheit / Betriebsgebundenheit der Klinik mit der Gründerfamilie Frahm gerecht zu werden, denn derzeit leben und arbeiten 3 Generationen auf dem Klinikgelände: Die Mutter von Herrn Dr. Johannes Frahm, Dr. Johannes Frahm und seine Frau Dagmar sowie deren Kinder Dr. Michael und Dr. Hanja Frahm.



Die beiden letztgenannten sind bereits in die Klinikleitung (Geschäftsleitung) eingetreten und unterstützen ihren Vater. Mit der Umwandlung der Tierklinik in eine GmbH & Co. KG und der Verteilung der Verantwortung auf die Geschäftsleitung wurde der Weg für einen Generationenwechsel vorbereitet.

Da Frau Frahm (sen.) mit mittlerweile deutlich über 80 Jahren altersbedingt die Unterstützung ihrer Familie benötigt und weiterhin hier und nicht in einem Alten- und Pflegeheim wohnen möchte und auch am Familienleben teilnehmen soll, wäre eine Beendigung der Wohnnutzung sozial nicht zumutbar.

Dr. Johannes und Frau Dagmar Frahm leiten die Kleintierklinik seit 37 Jahren und haben sie gemeinsam aufgebaut. Sie sind die tragenden Säulen des Familienbetriebs. Die rechtzeitige Sicherung und Einarbeitung der Nachfolge ist für jeden Inhabergeführten Betrieb von elementarer Bedeutung. Zur Sicherung des Fortbestandes der Kleintierklinik sind die Kinder sowie 2 weitere Ärztinnen aus der Klinik in die Geschäftsleitung eingestiegen.

Insgesamt handelt es sich im Grunde um einen Familienbetrieb (mit nunmehr weiteren Inhabern), der - selbst wenn es ein anders als ein landwirtschaftlicher Betrieb wirtschaftliches Unternehmen ist - durchaus mit einem über Generationen fortbestehenden landwirtschaftlichen Betrieb vergleichbar ist. Nicht nach der gesetzlichen Definition des BauGB, sondern der gelebten Form des Betriebes nach.

Auch dort gilt es als unzumutbar, der jeweils älteren Generation keine Möglichkeit des Lebens im Bereich des Hofes zu gestatten.

Bei der Kleintierklinik Wasbek handelt es sich nicht um einen „normalen“ Gewerbebetrieb, sondern um eine am großelterlichen Stammwohnsitz allmählich gewachsenen und heute hochmoderne Tierklinik, die in besonderem Maße durch die Familie Frahm geprägt ist und auch weiterhin geprägt sein wird.

Mit der Planung wird somit diesem besonderen Fall / der besonderen Konstellation in Entwicklung und Betrieb der Klinik Rechnung getragen und es wird keine Bevorzugung gegenüber anderen angestrebt oder dadurch manifestiert.

Das betriebsbedingte Wohnen innerhalb des Vorhabengebiets ist zur Sicherstellung einer optimalen Versorgung der Patienten rund um die Uhr (24/7) erforderlich. Die schließt die Aus- und Fortbildung von Studenten und Ärzten in Form von Übernachtungsmöglichkeiten ein, um so den unmittelbaren Praxisbezug bei der Notfallversorgung erfahren zu können

4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Vorhabengebiet angrenzend sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d. h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieser Bauleitplanverfahren verzichtet.



4.4 Übergeordnete Planungen und gemeindliche Fachplanungen

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig - Holstein (2010)
einschließlich dessen Fortschreibung

Wasbek ist Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünster

Regionalplan - Planungsraum I (Fortschreibung 2012)

Wasbek ist als Gemeinde mit einer ergänzender Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünster dargestellt.

Die Planung dient der Standortsicherung und einer angemessenen wirtschaftlichen Entwicklung der ortsansässigen „Tierklinik“, die hier im Sinne einer ergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion besteht und Aufgaben für den örtlichen und regionalen Arbeitsmarkt übernimmt.

Eine darüber hinaus gehende Gewerbeverlagerung ist nicht geplant, so dass eine der Lage und örtlichen Funktion entsprechende Erweiterung der Klinik zur Anpassung an die aktuellen wirtschaftlichen Erfordernisse angestrebt wird.

Flächennutzungsplan, 12. Änderung

Darstellung der Betriebsflächen der Klinik als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“. Die Flächen um die Klinik herum sind als Flächen für die Landwirtschaft als Biotops ausgewiesen.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zur Einhaltung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, insbesondere für die Erweiterung der Stellplatzanlage und der Schaffung von Wohnraum für die Betriebsinhaber(in). Der See als Biotopgewässer ist zu erhalten.

Landschaftsprogramm (1999)

Das Landschaftsprogramm trifft keine Darstellungen und Aussagen für das Vorhabengebiet.

Landschaftsrahmenplan (1998)

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Darstellungen und Aussagen für das Vorhabengebiet.

Landschaftsplan Wasbek

Darstellung als Siedlungsgebiet und landwirtschaftliche Nutzflächen. Knicks im Norden, Süden und 1 Knickabschnitt entlang der K 68 sowie ein zu erhaltendes Gewässer (= geschütztes Biotop Nr. 34) in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Planung erfolgt in dem durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanten, leicht vom Siedlungskörper abgesetzten, bereits bebauten Bereich, auf dem sich seit 30 Jahren die Kleintierklinik stetig entwickelt hat.

Der heutige Knickbestand wird im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung erfasst und unter Beachtung der geltenden Bauleitpläne in diese Planung eingestellt.

Gleiches gilt für das östlich an die Betriebsflächen angrenzende Gewässer, dass als geschütztes Biotop erfasst wird und in die Planung eingestellt wird.

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

Ausgehend von den vorangestellten Zielsetzungen der Vorhabenplanung (vgl. Ausführungen in Kapitel 1.2) wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden hochbaulichen, orts- und Betriebsstrukturellen, erschließungstechnischen und grünordnerischen Maßnahmen ein Planungskonzept (vgl. nachfolgende **Abb. 6** und als **Anlage** zu dieser Begründung) als städtebaulichen Entwurf fachplanungsübergreifend erarbeitet, das für die „Vorentwurfsplanung“ zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung als Planungsgrundlage diene und sich mit den *städtebaulichen* Zielsetzungen auch mit der Entwurfsplanung wie folgt charakterisieren lässt:

- Einfügen der geplanten und der zusätzlichen Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild
- Sicherung einer angemessenen Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte, auch im Sinne einer Nachverdichtung unter Beachtung grünordnerischer Maßnahmen und Erhalt der vorhandenen Landschaftselemente
- Schaffung zusätzlich notwendiger Stellplatzflächen in Verbindung mit der bestehenden Stellplatzanlage unter Nutzung der bestehenden Zufahrt zur K 68



Abb. 6

- Erhalt, Schutz und nachhaltige Ent- und Weiterentwicklung der das Vorhabengebiet begrenzenden Knickstrukturen und des schützenswerten (Groß-)Baumbestandes



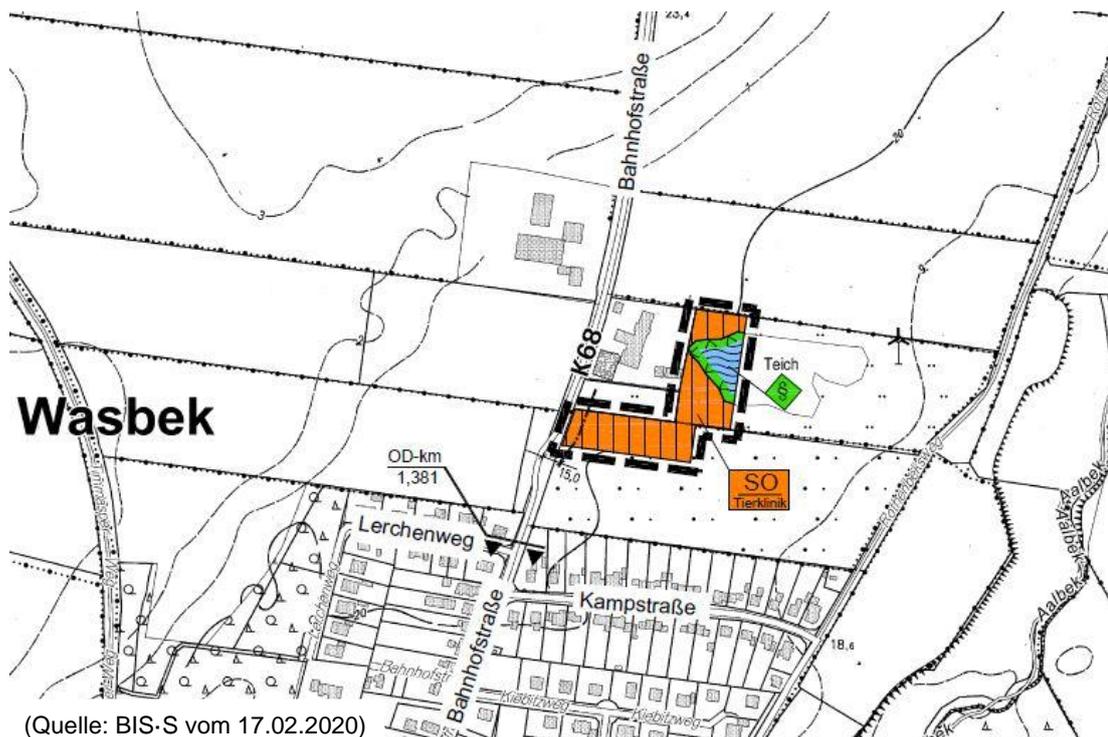
- Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich außerhalb des Vorhabengebietes in der erforderlich werdenden Flächengröße
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden (Bodenschutzklausel)
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen sowie durch Vorgaben zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen sowie auch zur Gestaltung privater Freiflächen

Mit dem „Städtebaulichen Entwurf“ wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach dem BNatSchG).

Die „Entwurfsplanung“ verbindet nach Auffassung der Vorhabenträgerin grundsätzlich die gebietsstrukturellen Anforderungen mit den grünordnerischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs / Erschließung in Abhängigkeit zu den Betriebserfordernissen und zur örtlichen Ausgangssituation innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

6. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Die innerhalb des Planänderungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Bauflächen werden nach der besonderen ihrer Nutzung als Sondergebiet (SO) mit der nutzungseingrenzenden Zweckbestimmung „Tierklinik“ dargestellt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 7**). Darüber hinaus werden Teile des Sees, der in das Kleintierklinikgelände hineinzieht, entsprechend den Kartierungen zum festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Wasbek als Wasserflächen in Überlagerung der Darstellung als Biotop dargestellt.



(Quelle: BIS-S vom 17.02.2020)



7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Mit der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 und der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auch eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs - Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Kapitel 19 ff) verbunden sein. Darüber hinaus werden innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets „Tierklinik“ bauliche Erweiterungs- und Ergänzungsbauten vorgenommen, die zu stärkeren Versiegelungen als bisher zulässig führen werden und somit auch ausgleichspflichtig sein werden.

Nach den §§ 14 und 15 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgundsätzen, wobei stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich auch außerhalb des Vorhabengebiets erfolgen soll.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogenen zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kapitel 19ff) die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages im Rahmen einer „Landschaftsplanerischen Begleitung“ als Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausreichend und wird im Umweltbericht als integrierter Teil der Begründung sein.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBO besteht, planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Ansonsten erfolgt eine Übernahme als Empfehlung bzw. Hinweis für das nachgeordnete bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren, soweit noch erforderlich, wenn nicht bereits im Umweltbericht (Kapitel 19ff) dargelegt und beschrieben. Weiterführend können auch Regelungen in den zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu ergänzenden Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Zur Kompensation von Eingriffen bzw. durch Beeinträchtigung von Knicks sind entsprechend der Bilanzierung aus der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung insgesamt 162,0 m Knick herzustellen. Diese werden entlang der südlichen und östlichen Seiten der Fläche für die St-Erweiterungsfläche auf Flurstück 186 neue Knicks auf 125 m Länge hergestellt. Als weitere Maßnahme zur Knickkompensation werden insgesamt mind. 37 m Knick auf dem Flurstück 35/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe hergestellt.



Der zu bilanzierende Kompensationsbedarf für **Bodenversiegelungen** wird ausschließlich außerhalb des Vorhabengebietes auf hierfür geeigneten Flächen nachgewiesen, denn eine besondere Eignung zur Platzierung flächenhafter Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Sondergebiets besteht aufgrund der baulichen und sonstigen Nutzung und der vorhandenen Knickstrukturen nicht und im direkten Anschluss stellt das Gewässer mit seinen Randflächen bereits ein Biotopkomplex dar, das nicht weiter durch Naturschutzmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden kann.

Der Kompensationsbedarf soll außerhalb des Vorhabengebiets im naturräumlichen Zusammenhang auf Eigentumsflächen des Vorhabenträgers und in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf einer geeigneten Fläche planungsrechtlich dem Eingriff zugeordnet werden. Hierfür ist eine Teilfläche des Flurstücks 35/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe vorgesehen. Die zuvor landwirtschaftlich genutzte und derzeit brach liegende Fläche von ca. 2.500 m² liegt unmittelbar nordwestlich am Gewässer „Mitbek“. Auf der zugeordneten Kompensationsfläche von 1.200 m² soll ein Stillgewässer von mind. 300 m² angelegt und dauerhaft erhalten.

Die mit diesem Änderungsverfahren verbundenen Kompensationsverpflichtungen der plangebenden Gemeinde Wasbek werden im Rahmen der vertraglichen Regelungen des zu ergänzenden Durchführungsvertrages zu 100% an den Vorhabenträger übertragen.

8. Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Die Vorhabenträgerin kann aufgrund der rechtskräftigen Satzung zum VEP Nr. 1 einschließlich seiner 1. Änderung und der Bestandssituation seit 2002 und der im Rahmen der Baugenehmigungen vorgenommenen Nachweise zum Schutz vor Verkehrslärm im Rahmen dieses Änderungsverfahrens davon ausgegangen werden, dass das zusätzliche Wohnhaus (jetzt SO 4) und auch das modifizierte Baufeld für den „Seniorenchef“ (SO 1c) aufgrund der zur K 68 stark abgesetzten Lage und der Gebäudeabschirmung durch das Klinikgebäude bereits hinreichend gegenüber dem Verkehrslärm der K 68 geschützt ist.

Zudem führen die Anforderungen an den Wärmeschutz (Isolierverglasung) bereits zu einer wesentlichen Abschirmung der Innenräume vor den äußeren Geräuscheinflüssen, so dass zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich werden und durch die Gebäudestellung bzw. Grundrissgestaltung ggf. im Einzelfall weiterführend optimiert werden können. Dies kann durch die Orientierung der Grundstücke und der Gebäude mit ihren Freiflächen mit Ausrichtung zum Teich sehr gut erreicht werden.

Alle auf dem Betriebsgelände vorhandenen oder geplanten Wohnnutzungen sind seit 30 Jahren betriebsgebundene Wohnungen und der Tierklinik planungsrechtlich zugeordnet. Dementsprechend wird das Betriebsgelände der Tierklinik nicht geteilt; auch einzelne Betriebsteile werden nicht aus dem gesamten Vorhabengebiet heraus getrennt. Somit sind innerhalb des Vorhabengebiets keine Immissionsorte, wie es das LLUR beschreibt, vorhanden.

Die Gemeinde und der Vorhabenträger haben zu der Planungssituation eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung). Ergebnis ist:

=> *Da die innerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änd. + Erg. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 neu hinzukommenden Wohnnutzungen zwingend im direkten Zusammenhang mit der Tierklinik stehen und dies auch so der Begründung und Festsetzung zu entnehmen ist, gelten diese Wohnnutzungen im Sinne der TA Lärm nicht als fremde Nutzung, so dass in diesem Bereich kein schalltechnischer Konflikt zu erwarten ist.*



- => Für den Notfalldienst, der von der Tierklinik wie bisher auch weiterhin angeboten wird, ist die Erweiterung der Stellplatzanlage nicht erforderlich. Gemäß Betreiberaussagen sind in der lautesten Nachtstunde mit höchstens 4 Pkw-An- und Abfahrten zu rechnen. Diese werden wie bisher auch zukünftig direkt vor dem Empfangsgebäude parken, eine Nutzung der neu zu errichtenden südlichen Stellplatzanlage ist im Nachtzeitraum weder zu erwarten, da die fußläufigen Wege zum Empfang deutlich weiter sind, noch notwendig. Somit verändert sich die schalltechnische Situation im Nachtzeitraum zur heutigen Situation nicht.
- => In Bezug auf die benachbarte Hofstelle ist ebenfalls bedingt durch die Tatsache, dass sich die Änderungen der 2. Änderung ausschließlich auf den südlichen und östlichen Teil konzentrieren, von einer unveränderten und somit aus schalltechnischer Sicht mit keiner zusätzlichen Konfliktlage behafteten Situation auszugehen.

9. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 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 der Gemeinde Wasbek 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 und andererseits seit der Realisierung einzelner Bauvorhaben und mit Fertigstellung der Stellplatzanlage auf Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 in 2002 über eine neu hergestellte Zufahrt im Bereich hinter (bzw. vor) der Fahrbahnverschwenkung der „Bahnhofstraße“.

Die Lage des Zufahrtbereiches 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.

Mit dem Einbau der Fahrbahnverschwenkung als verkehrsberuhigende Maßnahme vor dem Ortseingang und dem Geh- und Radweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind die wesentlichen verkehrstechnischen Maßnahmen an diesem Streckenabschnitt der K 68 vollzogen worden, so dass weitergehende bauliche Maßnahmen innerhalb der anbaufreien Strecke sich auch mit diesem Änderungsverfahren nicht aufdrängen.

Die mit diesem Änderungsverfahren geplante zusätzliche Stellplatzanlage mit rund 40 Einstellplätzen wird ebenfalls über diese Zufahrt angebunden, so dass keine weiteren Zufahrten zur K 68 hergestellt werden müssen. Die verkehrliche Situation im Zufahrtbereich zur Tierklinik wird sich durch dieses Vorhaben wesentlich verbessern.

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

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



10. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

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

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral für das Grundstück auf den Grundstücksflächen innerhalb des Vorhabengebietes.

Bei der beabsichtigten Erweiterung des baulichen Bestandes und 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 sicherzustellen.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Vorhabengebiet anfallende Oberflächenwasser ist, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, am Ort des Niederschlags zur Versickerung zu bringen, wobei das Niederschlagswasser der Stellplatzflächen ausschließlich über den gewachsenen Boden oder ggf. in Mulden zur Versickerung gebracht werden darf.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist 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

Im Rahmen der „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ wurde seitens des Kommunikationsunternehmens geprüft, in welchem Umfang zur fernmeldetechnischen Versorgung des Vorhabengebietes die Verlegung von zusätzlichen Fernmeldeeinrichtungen erforderlich ist. Im Bedarfsfall werden die Maßnahmen direkt durch den Vorhabenträger ausgelöst.



10.5 Strom- und Gasversorgung

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

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Arch.- Büro im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung nachgeordneten Hochbau- und Erschließungsplanung zu gegebener Zeit (=> Vorhabenrealisierung) mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

10.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Vorhabengebiet geregelt. Die Abfälle werden innerhalb des Vorhabengebiet in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt. Abfälle aus dem Klinikbetrieb, die einer gesonderten Abholung bedürfen, werden gesondert gelagert.

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit innerhalb des Vorhabengebiets wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabenträger nachgewiesen.

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 Verfahrens nachzuweisen.

Aufgrund der Bestandssituation und des Vorhabencharakters 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.

Aufgrund der Sondergebietsausweisung außerhalb der bebauten Ortslage ist der Vorhabenträger für den vorbeugenden Brandschutz und die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge in Rückabstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Wasbek zuständig.

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



12. Nachrichtliche Übernahmen

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

Die innerhalb des Vorhabengebiets und auch innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen und neuanzulegenden Knicks sind geschützt bzw. werden nach Herstellung nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützt sein.

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

Die Knicks werden jedoch entsprechend des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 betroffen sein, denn die künftige Bebauung wird die ökologischen Funktionen der Knicks erheblich stören. Gemäß Ziffer 5.2.1 des Knickerlasses und der Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde per Mail vom 04.07.2019 sind die Knickverluste in doppelter Länge und Knickverschiebungen im Verhältnis 1:1 (Eingriff : Verschiebung) auszugleichen. Ferner sind verbleibende Knicks durch ausreichende Schutzstreifen (3,0 m - 5,0 m) vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Zur Kompensation der Eingriffe in Knicks werden entlang der südlichen und östlichen Seiten der Stellplatz-Erweiterungsfläche neue Knicks auf ca. 125 m Länge hergestellt. Als weitere Maßnahme zur Knickkompensation wird auf dem Flurstück 35/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe auf mind. 37 m Länge ein Knick hergestellt und dauerhaft erhalten.

Von einer Darstellung der Knicks wird aufgrund der Maßstabebene der Flächennutzungsplanung abgesehen. In der Bebauungsplanung werden diese gemäß § Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 übernommen.

12.2 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVBl. 2003, 631) 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.

Innerhalb des Vorhabengebietes liegen das vorhandene ehemalige Altenteil und der so genannte „Westflügel“ (als bauliche Maßnahme der 1. Änderung des VEP Nr. 1) 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 wesentliche verkehrstechnische Maßnahmen an diesem Streckenabschnitt der K 68 vollzogen worden, so dass weitergehende bauliche Maßnahmen innerhalb der anbaufreien Strecke sich auch weiterhin nicht aufdrängen.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Rendsburg hat mit Verfügung vom 17.04.2012 in diesem Einzelfall eine Ausnahme von vorgenannten Verboten gem. § 29 Abs. 3 StrWG zugelassen, wonach die Erweiterung des Teilgebietes SO₂ mit einem Abstand von mind. 6,50 m vom Fahrbahnrand der K 68, außerhalb der OD jedoch innerhalb der verkehrsrechtlichen Ortslage, zulässig ist. Dementsprechend und unter dieser Maßgabe wurde der „Westflügel“ errichtet.



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 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 aufgenommen.

13. Bodenschutz

13.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuauflistung 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 im Wesentlichen die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Standortsicherung der „Tierklinik“ planungsrechtlich modifiziert.

Die Neuversiegelungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, d. h. es stehen keine besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen an. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die Maßnahmen (Vorhaben) innerhalb und außerhalb der heutigen Klinikgeländes durch die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht planerisch vorbereitet werden.

13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Aufgrund der Bestandssituation und der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 und zu dessen 1. Änderung in den Jahren 2002 / 2012 nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren und unter Auswertung der Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Gemeinde Wasbek kann die Gemeinde Wasbek und der Vorhabenträger weiterhin davon ausgehen, dass auch innerhalb des erweiterten Vorhabengebietes keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt und nicht anzunehmen sind. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu diesem Änderungsverfahren wurden keine Hinweise auf Altlasten oder Altablagerung seitens der unteren Bodenschutzbehörde mitgeteilt.

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.



Sollten jedoch im Zuge der Vorhabenrealisierung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu benachrichtigen. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus bestimmt.

13.3 Kampfmittel

Die Gemeinde Wasbek ist nicht in der Liste der Anlage der Kampfmittelverordnung SH vom 07.05.2012 aufgeführt, in denen die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte verpflichtet sind, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein und vor Beginn von Tiefbauarbeiten für ihre Grundstücke bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einholen müssen. Wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder von bisher nicht bekannten Fundstellen oder Lagerstätten mit vergrabenen, verschütteten oder überfluteten Kampfmitteln Kenntnis erlangt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde, der Kreisordnungsbehörde oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

14. Archäologische Denkmale

Aufgrund der Ergebnisse aus den zuvor durchgeführten Planaufstellungsverfahren zur Bauleitplanung „Tierklinik Bahnhofstraße“ kann davon ausgegangen werden, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der gemeindlichen und zugleich vorhabenbezogenen Planung nicht anzunehmen sind.

Dieses wurde bereits in der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 26.04.2012 seitens des Archäologischen Landesamtes bestätigt und der Planung zugestimmt. Auch im Rahmen dieses Änderungs- und Ergänzungsverfahrens wurde der gemeindlichen Planung mit Erlass vom 08.01.2020 zugestimmt.

Zugleich wurde aber auch darauf hingewiesen, dass der überplante Bereich sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet befindet (vgl. auch nachfolgende **Abb. 10**), daher ist mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

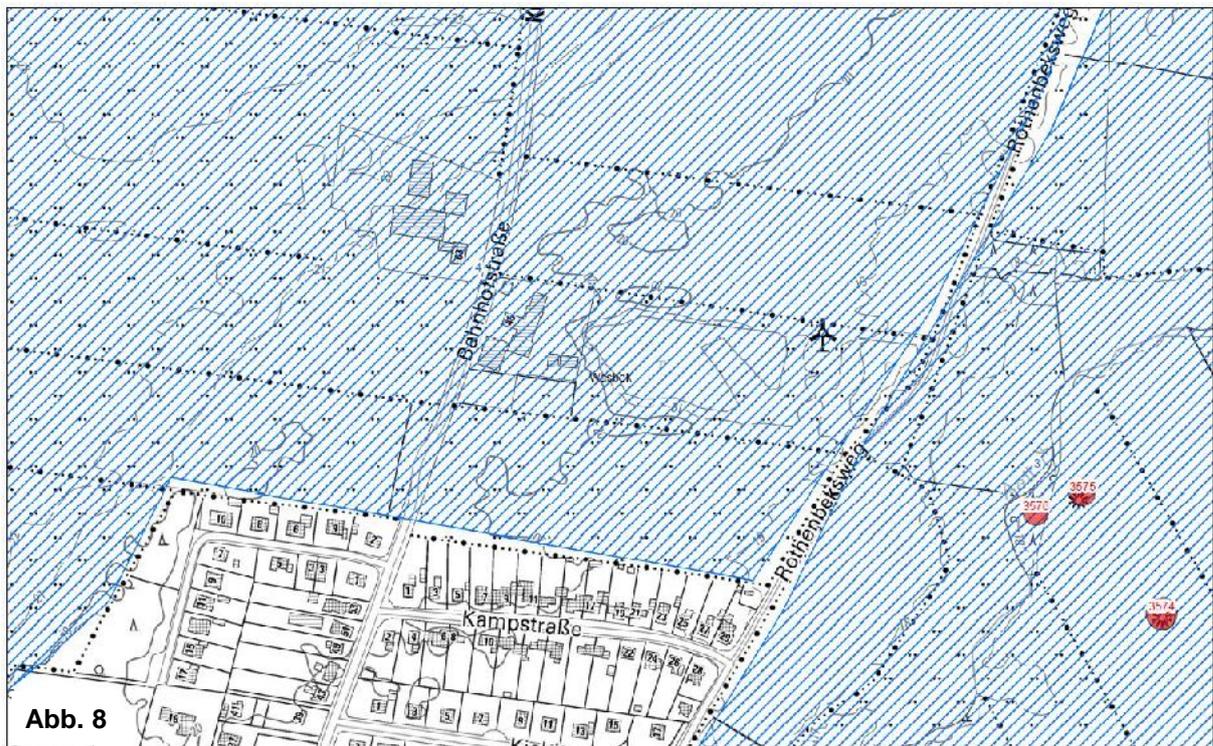


Abb. 8

Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme

15. Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr sind betroffen. Aufgrund des Vorhabencharakters zur Erweiterung einer Kleintierklinik“ mit Gebäudehöhen von rund 10,0 m und somit einer wesentlichen Unterschreitung der maßgeblichen Höhen von 30 Meter über Grund sind die Belange der Bundeswehr hinreichend berücksichtigt worden.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig (Hohn).

Aufgrund der Lage des Vorhabengebiets ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können seitens der Bundeswehr nicht anerkannt werden. Ferner befindet sich das Vorhabengebiet im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf.



16. Umweltbericht

16.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tierklinik Bahnhofstraße“

Zusammengefasstes Ziel der Vorhabenträgerin und der Kleintierklinik Wasbek GmbH & Co. KG ist es, die Gestaltung der im Vorhabengebiet bestehende Klinik dem wachsenden Markt und den gestiegenen Kundenwünschen, den Anforderungen in der Medizin sowie den rechtlichen Bestimmungen anzupassen und langfristig zu erhalten und somit zusätzliche sichere Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze in Wasbek und in der Region zu schaffen.

Die Kleintierklinik in Wasbek konnte sich bisher, durch die begleitende planerische Mitwirkung der Gemeinde Wasbek und des Kreises Rendsburg-Eckernförde im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, baulich und durch das Engagement der Inhaber und Mitarbeiter an die Veränderungen der Zeit anpassen.

Die Anzahl der Mitarbeiter wuchs von 15 im Jahr 2009 auf 80 in 2019 (Stand 01.08.2019), so dass neben der allgemeinen Versorgung und dem Abdecken fast aller heute möglichen Spezialgebiete der Tiermedizin, auch ein 24 Std.-Notdienst gewährleistet werden kann.

Nach der Kleintierklinik Norderstedt ist Wasbek die zweitgrößte Klinik in Schleswig-Holstein und somit ein bedeutender Arbeitgeber in der Region. Die Klinik ist ein Ausbildungsbetrieb für Tiermedizinische Fachangestellte.

Für die Klinik wird die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des Leistungsangebots einschließlich des 24-Std.-Notdienstes an Bedeutung zunehmen. Die zu bewältigenden Patientenzahlen werden voraussichtlich weiterhin steigen und die einzelnen Behandlungen aufwendiger und anspruchsvoller ausfallen, wodurch weiteres Personal gebraucht wird.

Da die Klinik aus den vorangestellten Sachverhalten räumlich und personell an die Grenzen gestoßen ist, muss durch den Vorhabenträger für die Zukunft geplant werden, um die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und wenn nötig auszubauen sowie um die tierärztliche Versorgung im Allgemeinen und im Notdienst auf hohem Niveau aufrecht erhalten zu können.

Die Erweiterung der „Tierklinik“ umfasst folgende **Vorhabenbestandteile**, die in Teilbereichen auch durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet werden:

- Behebung des Mangels an ausreichenden Stellplätzen und Verbesserung der Parkplatzsituation durch Vergrößerung der bisherigen Stellplatzanlage in südliche Richtung auf eine Ackerfläche.

Herstellung der Zufahrt über die bisherige Stellplatzanlage mit einem Knickdurchstich. Gleichzeitig wird diese Erweiterungsfläche durch einen neuen Knick entlang ihren Außenseiten landschaftsgerecht eingefasst.

Zur Sicherstellung einer geeigneten Verkehrserschließung wird eine vorhandene Zufahrt zur K 68 „Bahnhofstraße“ für den Patientenverkehr weiterhin genutzt, so dass keine zusätzliche Zufahrt von / Abfahrt zur K 68 erforderlich wird. Eine weitere „private“ Zufahrt besteht im Nordwesten des Plangebiets.

- Erweiterung der „Tierklinik“ durch einen so genannten „Ostflügel“ zur Schaffung und räumlichen Anpassung von Sozialräumen (Umkleideräume, Pausenräume mit Küche, Notdiensträume, Büros, Unterbringungsmöglichkeit für Studenten (die ihr Praktika absolvieren, maximal 2, vergleichbar mit Nachtdiensträumen) und 2 Räume für Hospitanten

Gemeinde Wasbek
20. Änderung des Bebauungsplanes (VEP)
„Tierklinik Bahnhofstraße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

- Unterbringungsmöglichkeit für Patienten getrennt nach Tierarten einschließlich Warmraum für „Exoten“, neue Isolierstation
- Büros für Klinikinhaber / Geschäftsleitung
- Warenanlieferung und -lagerung im neu zu errichtenden „Ostflügel“
- Raum für Tierkörperentsorgung mit Kühlmöglichkeit und gesondertem Eingang im „Ostflügel“
- Erweiterung des Empfangs mit Wartebereich unter einer neuen Überdachung dann zwischen den beiden Gebäudeflügeln; auch zur Trennung des Wartebereichs vom Behandlungsbereich
- Erweiterung des bisherigen „Baufensters“ für betriebsgebundenes Wohnen des „Senior-Chefs“



(Quelle: BIS-S vom 02.10.2019)

Abb. 9: „Städtebauliches Konzept“
als Planungsgrundlage zur Änderung und Ergänzung der „Tierklinik

- Schaffung von 3 Wohnmöglichkeiten für die Nachfolgeneration (für die bereits bestehende Geschäftsleitung mit 4 Inhabern, die gleichzeitig Ärzte/innen der Tierklinik sind) des bisherigen Inhabers bei gleichzeitiger Sicherung eines Wohnhauses für den „Senior-Chef“
 - o durch Wegnahme einer bisherigen Holzscheune (bisherige Isolierstation) und Anpassung eines bisher hier dargestellten „Baufensters“

Gemeinde Wasbek
20. Änderung des Bebauungsplanes (VEP)
„Tierklinik Bahnhofstraße“



„Entwurf“

Begründung mit Umweltbericht

- durch Darstellung eines zusätzlichen „Baufensters“ auf einem heutigen Erdhügel, auch als Rodelberg genutzt, sodass die bisherigen Wohngebäude zu einem Bürotrakt mit Verwaltungsräumen und Arbeitsbüros umgewandelt werden können.
Teilgebiet „SO1b“ wird weiterhin als Wohnbereich für die hier lebende Mutter des Senior-Inhabers genutzt. Umnutzung dieser Wohnnutzung mit Fortfall des Altersruhesitzes für tierärztliche Aufgabenfelder.
- Beeinträchtigungen der Knicks werden so weit wie möglich im Vorhabengebiet durch die o. g. Knickneuanlagen am Rand der Erweiterungsfläche der Stellplatzanlage und darüber hinaus extern innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs ausgeglichen
- Beeinträchtigungen aufgrund der zusätzlichen Bebauungen werden zwar auch außerhalb des Vorhabengebiets, jedoch innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs in räumlicher Nähe zum Vorhaben kompensiert
- Das Stillgewässer / der See bleibt als geschütztes Biotop erhalten

Das Vorhaben insgesamt erstreckt sich entsprechend der oben abgebildeten Konzeption auf die Flurstücke 160 tlw., 159 und 186 (nach Teilung ehem. 158 tlw.) der Flur 6 in der Gemarkung Wasbek, Gemeinde Wasbek.

Mit der Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Wasbek, auf der derzeit bereits für die „Tierklinik“ und deren Inhaber / Ärzte/innen genutzten Fläche unter Ergänzung um weitere Flächen einschließlich einer Ackerteilfläche die planerischen Voraussetzungen für eine notwendige Erweiterung der „Tierklinik“ zu schaffen.

16.1.2 Standortwahl und Planungsvarianten

Die „Tierklinik“ besteht entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 1 und dessen 1. Änderung im Vorhabengebiet. Drei Generationen arbeiten und wohnen hier. Die „Tierklinik“ ist inhabergeführt und dies soll auch zukünftig so fortgesetzt werden.

Wie bereits oben gesagt haben sich der Betrieb und infolgedessen auch die Mitarbeiterzahl insbesondere in den vergangenen 10 Jahren stark entwickelt. Dies ist bedingt durch die Qualität des tiermedizinischen Angebotes und wird begünstigt durch die Lage in Nähe zur BAB A7 und zur B 430.

Die in der Theorie bestehende Möglichkeit der Umsiedlung der am Ort gewachsenen „Tierklinik“ z.B. in ein Gewerbegebiet würde nach Schätzungen der den Betrieb betreuenden Bank einen Kosten- und Kreditrahmen nach sich ziehen, der für die Klinik und für die Geschäftsleitung nicht tragbar und somit nicht zu realisieren wäre. Somit wird diese Variante nicht weiterverfolgt, sondern es wird eine angemessene Weiterentwicklung und Ergänzung an dem bisherigen Klinikstandort angestrebt.

Für die geplanten zusätzlichen Stellplätze wird keine zusätzliche Zufahrt vorgesehen, um mögliche Gefährdungen auf der K 68, die durch mehrere dicht beieinander liegende Zufahrten entstehen könnten, zu vermeiden.

Die Stellplatzanlage kann aufgrund der Anordnung der Klinikräume und der Lage der bestehenden Zufahrt von der K 68 am besten südlich des bisher begrenzenden Knicks hergestellt werden, wobei die Begrenzung der Knickeingriffe auf nur eine Knickquerung umgesetzt werden kann.



Eine Zufahrt aus östlicher Richtung über die Gemeindestraße „Schulstraße“ ist aufgrund der dort fehlenden geeigneten Nähe zum Klinikeingang und aufgrund der Verkehrsführung entlang der Schule und / oder Wohngebiet nicht geeignet für den vorhabeninduzierten Verkehr.

Jedoch bleibt eine Notzufahrt von der Schulstraße südlich entlang des Teiches, sofern eine Zufahrt von der Bahnhofstraße aus einem besonderen Fall gesperrt oder unmöglich ist.

Altersbedingt soll vorsorglich eine Generationswechsel weitsichtig vorbereitet werden, der bereits durch die Umwandlung in eine „GmbH & Co.KG“ eingeleitet worden ist, so dass die Kinder des bisherigen Inhabers zusammen mit zwei Ärztinnen der Tierklinik den Betrieb zukunftsorientiert fortführen können.

Es war und ist Ziel der Planung, der besonderen familiären Verbundenheit der Klinik mit der Gründerfamilie Frahm gerecht zu werden, denn derzeit leben und arbeiten 3 Generationen im Plangebiet: Die Mutter von Herrn Dr. Johannes Frahm, Dr. Johannes Frahm und seine Frau Dagmar sowie deren Kinder Dr. Michael und Dr. Hanja Frahm.

Allen drei Generationen soll das Wohnen am bisherigen Standort ermöglicht werden. Hierzu bedarf es auch zusätzlichen Wohnraum, da durch ihre Fürsorge und Verantwortung, die ihr Beruf mit sich bringt, ein Dienst rund um die Uhr erforderlich sein kann. Notfall- und Bereitschaftsdienste sind regelmäßig erforderlich und bedingen ein Wohnen in unmittelbarer Nähe der Tierklinik. Demzufolge ist auch eine Umstrukturierung der Arbeits- und Lebensverhältnisse innerhalb des heutigen Gebäudes erforderlich.

Ferner erfordert der zeitgemäße Betrieb zusätzliche Räume, um für den 24-Stunden-Betrieb geeignete Räumlichkeiten für das Personal während der Bereitschaftsdienste zu bieten. Praktikanten und anderen Nachwuchskräften muss ferner eine Unterbringungsmöglichkeit geboten werden, um abseits eines großstädtischen Umfeldes Fahrtwege zu ersparen und um eine Attraktivität für die Arbeitskräfte aufzuweisen, damit diese nicht entsprechend der großräumigen Wanderungsentwicklungen in die Metropolen abwandern - die Arbeitsplätze müssen dementsprechende Annehmlichkeiten aufweisen und attraktiv sein, da ansonsten nicht ausreichend Personal gewonnen werden kann.

Im Klinikbereich ist neben der funktionalen Trennung zugleich eine räumliche Nähe der einzelnen Funktionsbereiche unabdingbar.

Eine z.B. stellplatzbezogene Erweiterung der Klinikflächen in östliche Richtung kommt aufgrund des Sees nicht infrage. Die Flächen westlich der K 68 liegen zu weit von den Klinikgebäuden entfernt, so dass die erforderliche räumliche Nähe nicht gegeben wäre. Zudem müsste die K 68 stets gewechselt werden. Für die Flächen nördlich der Klinik war ein Grunderwerb nicht möglich.

Aus den genannten Gründen besteht in der nunmehr entwickelten Planungskonzeption trotz der geringfügig von der Ortslage Wasbek abgesetzten Lage eine gut geeignete Möglichkeit zur angemessenen Erweiterung der „Tierklinik“.

16.1.3 Bisheriges Verfahren

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom 23.10.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek am 11.12.2019 auf Grundlage des vorgelegten Planungskonzeptes zunächst über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB entschieden und dann den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ gefasst.



Zuvor fanden am 07.11.2019 Beratungen im Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Wasbek statt. Bezüglich der voraussichtlich zu erwartenden Eingriffe und zuzuordnender Kompensationsflächen fanden Vorgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde statt.

Es wird das „2-stufige“ Verfahren nach dem BauGB‘17 eines so genannten „Regelbebauungsplans“ durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2. BauGB und von der Landesplanungsbehörde wurden Stellungnahmen erbeten, in denen folgende umweltrelevante Informationen gegeben wurden:

- die IHK zu Kiel (Schreiben vom 28.01.2020) begrüßt das Vorhaben aufgrund der Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Erhöhung der Attraktivität des Wirtschaftsstandorts
- das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus (Schreiben vom 24.01.2020) weist auf die 15 m messende anbaufreie Strecke an der K 68 hin, stellt klar, dass eine weitere Zufahrt nicht infrage kommt und dass Maßnahmen des Immissionsschutzes nicht eingefordert werden können,
- der Kreis Rendsburg-Eckernförde (Schreiben vom 31.01.2020)
 - hinterfragt die geplanten Zweckbestimmungen einzelner Baufenster und die geplanten Wohnnutzungen,
 - weist auf die Lage in einem archäologischen Interessengebiet hin,
 - weist auf die regelkonforme Knickpflege hin, gibt Hinweise für die Kompensation von Knickeingriffen, fordert die Darstellung geplanter Kompensationsmaßnahmen ein und weist bezgl. der Kompensationsfläche auf das Erfordernis einer Grundbucheintragung hin
- das Archäologische Landesamt (Schreiben vom 8.1.2020) weist auf die Lage in einem archäologischen Interessengebiet hin, hat jedoch keine Bedenken gegen die Planung
- das LLUR-SH (Email vom 08.01.2020) teilt mit, dass eine schalltechnische Prognose erstellt werden sollte
- das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Landesplanungsbehörde, (Schreiben vom 05.02.2020) hat jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Erweiterung der Tierklinik, äußert jedoch Bedenken hinsichtlich des Umfanges der geplanten Wohneinheiten.

Weitere Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten sind nicht eingegangen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek hat sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden ausführlich mit den Anregungen, fachtechnischen Hinweisen und Informationen befasst und entsprechend der gemeindlichen Abwägung in die Planung eingestellt.

Somit werden die geeigneten Anregungen und Inhalte in die Umweltprüfungen / die Umweltberichte der „Entwurfsplanung“ eingehen zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB („öffentliche Auslegung“) und nach § 4 Abs. 2 BauGB („Behörden- und Trägerbeteiligung“).



16.1.4 Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. von versiegelbaren Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches kann grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 LNatSchG i.V.m. § 14 BNatSchG führen, die über den bisher planungsrechtlich zulässigen Umfang hinausgehen.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen).

In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgenommen.

Ungeachtet der Lage sind geschützte Strukturen (Biotope) und Schutzgebiete sowie die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Planung zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG werden durch eine Potenzialabschätzung in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ in der Planung beachtet.

Das Vorhaben entspricht voraussichtlich folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

o § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, [...]“

o § 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, ...“

16.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

16.2.1 Fachplanungen

Landschaftsprogramm (1999):

Thema (L-Progr.)	Bedeutung für die Bauleitplanung
o Karten 1 bis 4: keine Darstellungen	o Neutral es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor

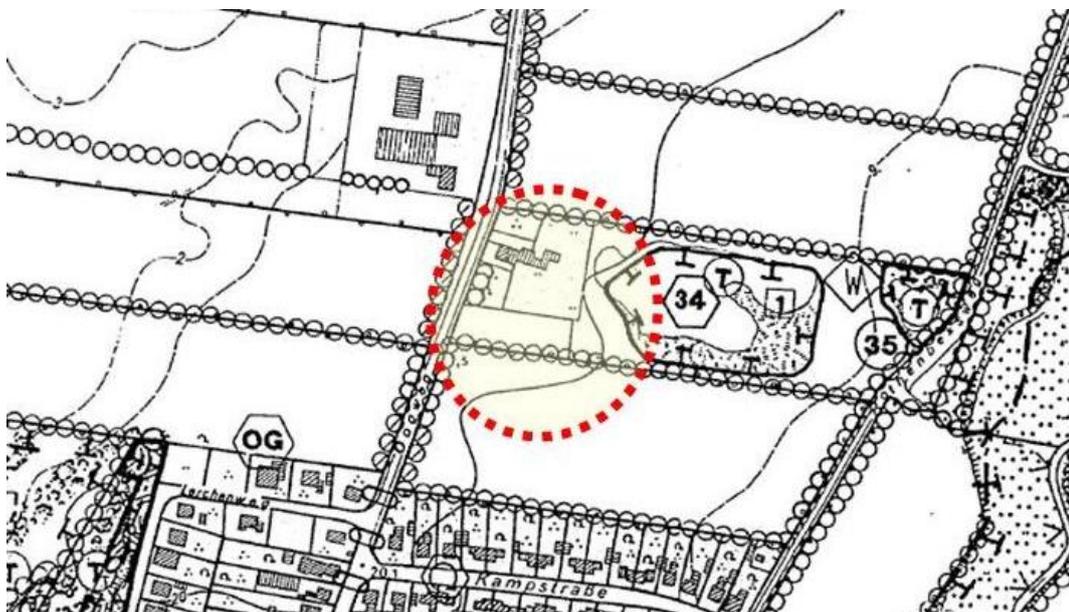


Landschaftsrahmenplan (Planungsraum II „neu“, Stand Januar 2020):

Thema (LRP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karten 1 bis 3: keine Darstellungen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neutral es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor

Landschaftsplan (1999):

Thema (LP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<p>Karte „Entwicklungsplan“</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Darstellung der „ursprünglichen“ Bebauung am Standort der Tierklinik, damals noch als Kleintierpraxis ○ Knicks im Norden, Süden und 1 Knickabschnitt entlang der K 68 ○ Zu erhaltendes Gewässer (= geschütztes Biotop Nr. 34) in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung / positiv Die Planung erfolgt in einem Bereich, in dem bereits Bebauungen vorhanden waren und die zwischenzeitlich entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 und dessen 1. Änderung erweitert wurden ○ Beachtung Der heutige Knickbestand wird erfasst und unter Beachtung der geltenden Bauleitpläne in diese Planung eingestellt und durch Maßnahmen des Knickersatz im Sinne der Eingrünung ergänzt. ○ Beachtung Gewässer und geschützte Biotope werden erfasst und in die Planung eingestellt. Gewässerveränderungen werden mit der Planung nicht verbunden sein.





Regionalplan Planungsraum III „alt“ (2000):

Thema	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Wasbek ist als Gemeinde mit ergänzender Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünster dargestellt. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung Die Planung dient der Standortsicherung und der angemessenen wirtschaftlichen Entwicklung der ortsansässigen „Tierklinik“, die hier im Sinne einer ergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion besteht. Eine darüber hinaus gehende Gewerbeneuansiedlung ist nicht geplant, so dass eine der Lage und örtlichen Funktion entsprechende Erweiterung der Klinik zur Anpassung an die aktuellen wirtschaftlichen Erfordernisse angestrebt wird.

Die in Vorbereitung befindliche Fortschreibung des Regionalplans, (Planungsraum II „neu“, Stand 2. Entwurf Juli 2018) zum „Sachthema Windenergie“ beinhaltet für das Plangebiet und nah gelegene Flächen keine Darstellung eines ggf. künftigen Vorranggebietes für die Nutzung der Windenergie.

Flächennutzungsplan:

Thema (FNP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ S. Kap. 19.1.3 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung die 20. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zur Einhaltung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB insbesondere für die baulichen und nutzungsbezogenen Erweiterungen



16.2.2 Fachgesetze

Für die beiden Bauleitpläne können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
○ BauGB'19	○ Grundlage für die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans sowie für die zu treffenden Darstellungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung
○ BauNVO'19	○ Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der allgemeinen bzw. nach der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung
○ BNatSchG'10	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) ○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht ○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotope auf ○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen ○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
○ LNatSchG'10	<ul style="list-style-type: none"> ○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung ○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf
○ Biotopverordnung vom 13.05.2019	○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
○ BBodSchG	○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
○ BBodSchV	○ § 12 „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“
○ KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz)	○ § 2 Anwendungsbereich und § 6 „Maßnahmen der Vermeidung und der Abfallbewirtschaftung“ ...
○ LWG	○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
○ Denkmalschutzgesetz (DSchG 2014)	○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i.V. mit TA Lärm	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Vorhabengebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm



16.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

16.3.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die bestehende Nutzung umfasst entsprechend den bisherigen Festsetzungen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung folgende Teilbereiche:

- Tierärztliche Praxis einschließlich vorhandenem Wohngebäude für den Betriebsinhaber mit Nebenanlagen, SO 1a
- Wohngebäude als Wohnsitz im übertragenen Sinne als „Altenteil“ für die Mutter des Senior-Chefs, SO 1b
- Wohngebäude für den Senior-Chef, SO 1c
- Erweiterungs- und Anbau an das Hauptgebäude der tierärztlichen Praxis, bisher SO 2 und künftig SO2a
- Wohngebäude für den 2. Tierarzt in räumlich funktionaler Beziehung zur Tierstation, SO 3a
- Bauliche Anlagen und Nebenanlagen für eine Tierstation mit Geräteraum, Vogelvolieren, Stall und Lagerflächen, SO 3b
- Mehrzweckhalle für Fahrzeuge, Futter, Einstreu und betriebsbedingte Materialien und Geräte, SO 4
- Zufahrt von der K 68 zu einer Stellplatzanlage im südlichen /südwestlichen Bereich
- Von der K 68 eine 2. Zufahrt im nordwestlichen Bereich

Der Planänderungsbereich wird begrenzt durch bzw. liegt in Nähe von:

- Kreisstraße 68 „Bahnhofstraße“ im Westen,
- landwirtschaftlicher Betrieb nordwestlich jenseits der K 68
- landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden und im Süden
- ein Gewässer mit randlichen Flächen, die von Ponys, die hier in der Tierklinik ihr Gnadenbrot finden, beweidet werden, im Osten

Die bebaute Ortslage von Wasbek (⇒ Grundstücke an der „Kampstraße“) liegt ca. 100 m südlich des bestehenden bzw. ca. 70 m südlich der künftigen Stellplatzfläche.

Erholungseinrichtungen sind abgesehen von den in Verbindung mit den bestehenden sondergebietsbezogenen Wohnnutzungen privat genutzten Freiflächen im oder am Vorhabenbereich nicht vorhanden.

Bewertung:

Es sind bezüglich des Bestands und der Planung keine besonderen Emissionen / Immissionen bekannt, die durch das Vorhaben verursacht werden könnten oder die von außen in besonderem Maße und somit planungsrelevant auf das Vorhaben wirken könnten. Der nordwestlich des Plangebiets an der K 68 bestehende landwirtschaftliche Betrieb ist vorhanden und die geplanten Wohnnutzungen werden nicht dichter als bisher an den Betrieb rücken. Ergänzende Wohnbebauungen sind an der östlichen Seite des Vorhabengebiets vorgesehen, so dass keine Wohnnutzung dichter als bisher an die K 68 heranrückt und durch von hier ausgehenden Schallimmissionen betroffen sein wird.



Durch das Vorhaben wird es nur zu einer relativ geringen Zunahme des Zielverkehrs durch Patienten An- und Abfahrten kommen. Erhebliche Zusatzbelastungen an bestehenden Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten.

Ein Erfordernis für die Erstellung einer Schallprognose zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens wurde vom LLUR-SH (Stellungnahme vom 08.01.2020) mitgeteilt. Die schalltechnische Stellungnahme (LA/IR/Consult 2020) wurde erstellt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine schalltechnische und damit städtebauliche Konfliktlage bei der vorliegenden 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ aus Sachverständigensicht nicht zu erkennen ist.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Weiteren Immissionsarten wie z. B. Gerüche, Stäube oder Lichtimmissionen sowie relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht relevant und werden daher nicht vertiefend betrachtet, da entsprechend der obigen Erläuterungen durch die Klinikerweiterung keine zusätzlichen Schutzanforderungen entstehen werden.

Ein Erfordernis hinsichtlich einer Auswirkungsberechnung und Abstandsbetrachtung zu einem so genannten „Störfallbetrieb“ als schutzbedürftigem Objekt auf Grundlage von § 50 BImSchG ist der Gemeinde Wasbek und dem Vorhabenträger nicht bekannt.

Erholungsnutzungen:

Das Gebiet ist nicht öffentlich zugänglich und liegt nicht in einem für die Erholung besonders wichtigem Gebiet, so dass es als Außenbereichsfläche eine allgemeine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung aufweist.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Erweiterung der „Tierklinik“ eine Freizeitnutzung in relevanter Weise beeinträchtigt sein könnte.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Gemäß der zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung durchgeführten Schallprognose bedarf es keiner Festsetzung von Maßnahmen zur Begrenzung vorhabeninduzierter Schallimmissionen (LA/IR/Consult 2020, s. Anlage).

Die Gemeinde Wasbek und der Vorhabenträger gehen entsprechend der oben geschilderten Situation / Lagebeschreibung und in Kenntnis der Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren davon aus, die geplante Klinikerweiterung zu keinen Nutzungsänderungen führt, die ein Erfordernis zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Immissionen nach sich ziehen. Davon unabhängig werden die generellen Anforderungen an die Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowohl innerhalb des Plangeltungsbereichs als auch auf angrenzenden Flächen einzuhalten sein.

Erholungsnutzung:

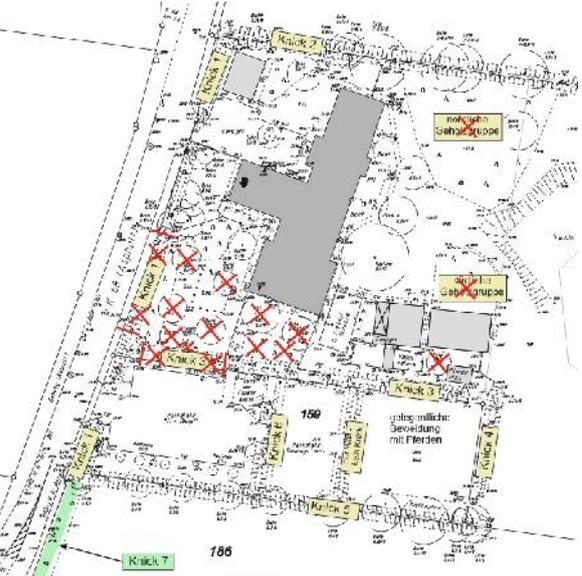
In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.



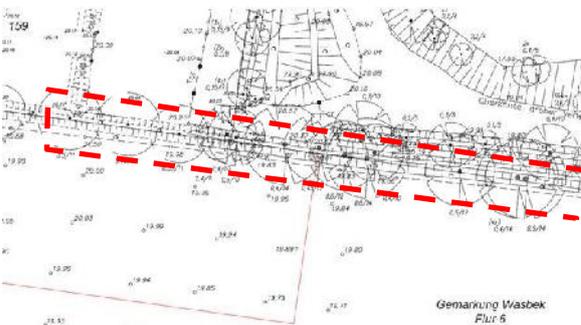
16.3.2 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Das Plangebiet und somit auch der Planänderungsbereich wurde in seiner Gesamtheit am 19.06.2019 durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, kartiert in Hinblick auf die vorkommenden Biotoptypen unter Beachtung der Festsetzungen des geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. inkl. der 1. Änderung sowie des geltenden LNatSchG und des BNatSchG.

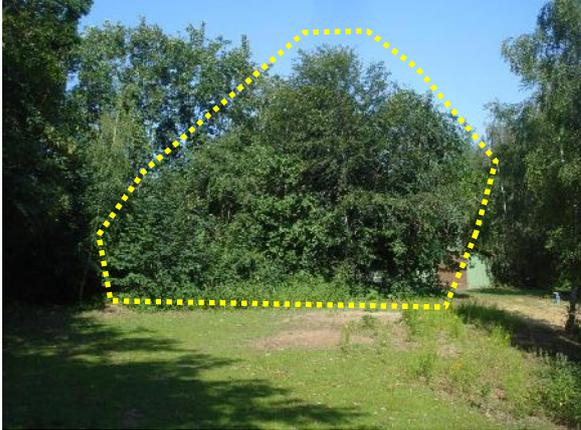
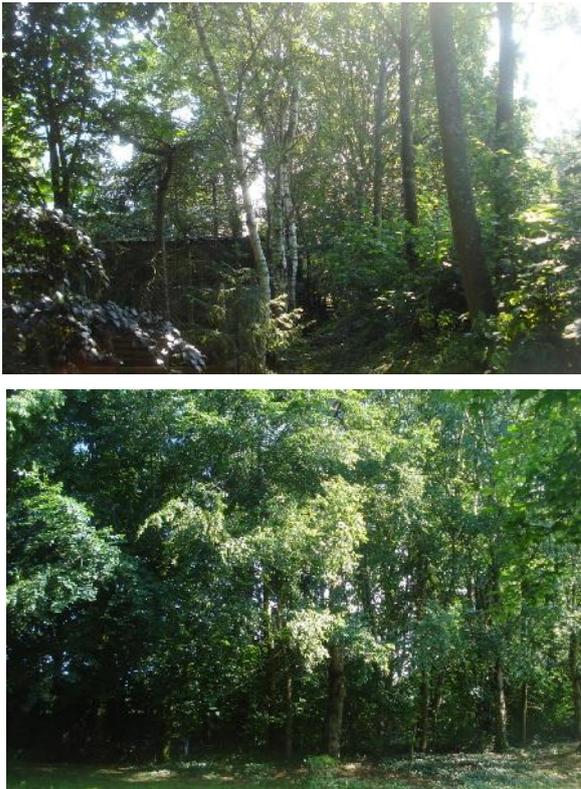
Es wurden die nachfolgend benannten Biotoptypen und Festsetzungen festgestellt:

<p>Acker</p> 	<p>Lage: Flurstück 186 (geplante Erweiterungsfläche) und angrenzendes Flurstück 187 als ehemaliges Fl.st. 158 Fl.st. 161 (nördlich des Vorhabengebiets)</p> <p>Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete artenarme Bestände.</p> <p>Strukturreiche / naturnahe Bereiche sind nicht vorhanden, auch wenn der nördliche Streifen von Fl.st. 186 in 2019 mit einer Ackerwildkrautmischung eingesät wurde.</p>
<p>Knicks 1 bis 6 gem. der 1. Änd. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1</p> 	<p>Lage: Plangeltungsbereichs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes (VEP) Nr. 1</p> <p>Entsprechend der nebenstehenden Darstellung (Stand: Begründung der 1. Änderung) sind der mittlere Abschnitt von Knick 1 und der westliche Abschnitt von Knick 3 entfallen und planungsrechtlich entwidmet worden. Eine Kompensation wurde seinerzeit zugeordnet und umgesetzt.</p> <p>Geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG.</p> <p><u>Hinweis:</u> Knick 7 ist nachfolgend beschrieben und hier nur der Übersicht halber ergänzend eingezeichnet worden.</p>



<p>„Knick 7“</p> 	<p>Lage: westlicher Rand von Fl.st. 186 zu Fl.st. 157 „Bahnhofstraße“</p> <p>Es handelt sich um einen ebenerdigen Knick von ca. 45 m Länge, der von einem dichten Schlehenbestand dominiert wird.</p> <p>Geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG</p>
<p>Großbäume gem. der 1. Änd. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1</p> 	<p>Es gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1., in der die zu erhaltenden einschließlich der das Orts- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt sind.</p> <p>„Ausrufezeichen“ (!) markieren landschaftsprägende Einzelbäume.</p> <p>Die Bestandssituation hat sich - abgesehen davon, dass die Bäume etwas gewachsen sind, und davon, dass aus gestalterischen Gründen einige weitere Bäume gepflanzt wurden - seitdem nicht grundsätzlich geändert.</p> <p>Im „Knick 7“ und auf der südlich angrenzenden Ackerfläche sind keine Bäume vorhanden.</p>
<p>Großbäume im „Knick 5“</p> 	<p>Lage: östliche Verlängerung von Knick 5 und somit im Erweiterungsbereich des Plangeltungsbereichs</p> <p>Es stehen hier im Knick relativ dicht diverse Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 0,45 m und 0,6 m sowie Kronendurchmessern zwischen 11 m und 14 m</p>



<p>Sonstige Gehölze: Gehölzgruppe</p>  <p>(Foto: P. Scharlibbe)</p>	<p>Lage: Östlich des o. g. Knicks 4 im Bereich eines Erdhaufens</p> <p>Es handelt sich um eine aus Eigenaufwuchs entstandene Gehölzgruppe mit dicht stehenden jungen Bäumen / Stangengehölz bis ca. 0,2 m Stammdurchmesser (vor allem Bergahorn, auch: Rotbuche, Weißdorn, Birke, Eiche, u. a.)</p>
<p>Sonstige Gehölze: Gehölzpflanzungen in Freiflächen</p> 	<p>Lage: verteilt im gesamten Plangebiet</p> <p>Im Bereich des Tierklinikgeländes sind auf den Freiflächen viele Bäume gepflanzt worden, so dass dem im Grundsatz gärtnerisch gestalteten Bereich ein besonderes Gepräge gegeben wurde. Typische Arten sind Hainbuche, Bergahorn, Birke, Rotbuche, Kiefer, u. a.</p> <p>In der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 ist nördlich des Teilgebiets SO 3a eine Fläche mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.</p>



<p>Stillgewässer / Teich / See</p> 	<p>Lage: auf Flurstück 160 von Osten bis in den Vorhabenbereich ragend</p> <p>Das Gewässer ist vor langem aus einem Bodenabbau entstanden und besteht nun als naturnahes Gewässer, dessen westliche Uferbereiche bis in die als Garten genutzten Flächen bei den Wohngebäudebereichen der Tierklinik reichen.</p> <p>Abgesehen von den gestalteten westlichen Uferabschnitten ist das Gewässer einschließlich der Uferbereiche als Biotop nach § 30 BNatSchG zu betrachten.</p> <p>Röhrichte sind nur kleinflächig entwickelt.</p>
<p>Gebäude und zugeordnete Stellplatzflächen sowie Gartenanlagen</p> 	<p>Lage: Flurstücke 159 und 160 tlw.</p> <p>Es handelt sich um die bestehende „Tierklinik“ mit den Nebengebäuden, der „privaten“ Zufahrt im Nordwesten, der „allgemeinen“ Patienten- und Mitarbeiter-Zufahrt im Südwesten und der Stellplatzanlage.</p> <p>Als Bestand ist ferner die gemäß der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes (VEP) Nr. 1 die zulässige Bebauung zu betrachten, auch wenn die Planung bisher nicht in Gänze in der seinerzeit anvisierten Form realisiert wurde.</p>



<p>Kreisstraße 68 „Bahnhofstraße“ und deren Saumstreifen</p> 	<p>Lage: Flurstück 157 - am westlichen Plangebietsrand</p> <p>Am östlichen Rand der Straße bestehen Saumstreifen aus einer durch befahren kurzrasigen gestörten Gras- und Krautflur.</p>
---	---

Vor dem Hintergrund des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 1 inkl. dessen 1. Änderung sind Vorkommen weiterer Biotoptypen im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Waldflächen sind im oder am Planänderungsbereich nicht vorhanden.

Im Planänderungsbereich sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.

Beim LLUR wurden in der Auskunft vom 25.11.2019 keine Pflanzen- oder Biotopvorkommen mit einer Relevanz für die Planung mitgeteilt.

Ein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG ist im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Innerhalb eines ca. 3 km messenden Umkreises ist weder ein FFH-Gebiet noch ein EU-Vogelschutzgebiet vorhanden. Vorkommen weiterer Biotoptypen sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Bewertung:

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des LNatSchG, der Biotopverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ in der derzeit aktuellen Fassung.

<p>Flächen und Biotope mit sehr hoher Bedeutung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Knicks <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Es handelt sich um geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG • Stillgewässer / Teich außerhalb der gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Es handelt sich um ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG • Großbäume mit StammØ ab ca. 0,6 m sowie weitere Bäume mit Festsetzung zur Erhaltung gemäß der rechtskräftigen Planung <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Es handelt sich Bäume mit besonderer Bedeutung für die Gestaltung und ökologische Funktion sowie um landschafts- bzw. ortsbildprägende Großbäume
---	---



Flächen und Biotope mit hoher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstiger Baum (i. d. R. StammØ < 0,6 m) / Gehölzgruppe sofern nicht höher bewertet • Stillgewässer / Gewässerteile mit gärtnerischer Gestaltung ⇒ Die Flächen / Strukturen sind durch eine relativ geringe Nutzungsintensität gekennzeichnet.
Flächen und Biotope mit allgemeiner Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Acker • Gartenbereiche, gestaltete Außenanlagen, Schnitthecken • Saumstreifen, auch an der Straße ⇒ Die Flächen sind erheblichen Störungen aus der Nutzung ausgesetzt

Artenschutzrechtliche Bewertung:

Da in dem Planänderungsbereich nicht zu erwarten ist, dass prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten, wird voraussichtlich eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht eintreten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Es werden im Wesentlichen Ackerflächen und gestaltete Außenanlagen der bestehenden „Tierklinik“ betroffen sein, also Flächen mit allgemeiner Bedeutung, so dass durch deren Inanspruchnahme für die Herstellung baulicher Anlagen sowie Abgrabungen und / oder Aufschüttungen schutzgutbezogen keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Auf Grundlage des „Städtebaulichen Konzeptes“ mit dem Detaillierungsgrad einer „Entwurfsplanung“ entstehen somit folgende Knickeingriffe und **Kompensationserfordernisse:**

Knick	Länge [m]	Eingriff	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis [m]
3	44	Verlust	2	88
4	22	Verlust	2	44
5	5	Verlust	2	10
6	10	Verlust	2	20
Summe	81			162

Zur Kompensation der Eingriffe in Knicks werden entlang der südlichen und östlichen Seiten der Fläche für die zusätzliche Stellplatzanlage auf Flurstück 186 neue Knicks auf 125 m Länge hergestellt:

Als weitere Maßnahme zur Knickkompensation werden insgesamt mind. 37 m Knick auf dem Flurstück 35/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe (vgl. nachfolgende Abb. 15), in einem Abstand von mind. 5 m zu dem dort geplanten Kleingewässer (⇒ s. Kompensationsmaßnahme aufgrund von Eingriffen in das Schutzgut Boden / Kap. 19.3.4) in zwei Abschnitten von 30 m + 7 m Länge nach oben genannten Maßgaben hergestellt und dauerhaft erhalten. Ferner müssen diese Knickstrecken jeweils Abstände von mind. 5 m zur „Mitbek“ und zu Waldflächen einhalten.



Die externen Maßnahmen zum Knickausgleich werden im Zuge der Änderung des bisherigen Durchführungsvertrages zum VEP Nr. 1 durch entsprechende zusätzliche Regelungen zu sichern.

Da zum einen keine Nähe der geplanten baulichen Maßnahmen zu einem o. g. Natura-2000-Gebiet besteht und da zum anderen aufgrund des Planungscharakters keine relevanten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele eines FFH-Gebietes oder eine EU-Vogelschutzgebietes zu erwarten sind, ist von Seiten der Gemeinde Wasbek und des Vorhabenträgers ein Erfordernis für vertiefende FFH-Verträglichkeits(-vor-)prüfungen gemäß § 34 BNatSchG nicht erkennbar.

16.3.2 Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Zur Planung wird eine faunistische Potenzialabschätzung entsprechend der unten folgenden Angaben, zu denen auch Auskünfte über reale Vorkommen des faunistisch versierten Tierklinikinhabers gehören, erstellt und in den Umweltbericht integriert.

Die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zum Artenschutz ist aufgrund der begrenzten Knickeingriffe, der bestehenden Nutzungen in Zusammenhang mit dem Klinikbetrieb, der Erhaltung prägender Großbäume und des Gewässers sowie der Ackernutzung im Bereich der ergänzenden Stellplatzanlage nicht vorgesehen.

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen folgende mögliche Tiervorkommen als faunistische Potentialabschätzung im Vorhabengebiet auftreten; sie sind somit zunächst planungsrelevant:

- Im Bereich der Bestandsgebäude sowie in den Gehölzen aller Art (auch der Knicks im / am Vorhabengebiet) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume annehmen könnten. Typische Arten sind u. a. Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Elster (*Pica pica*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*). Im Bereich der Tierklinik besteht eine Vielzahl künstlicher Nistquartiere.

Großbäume ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser könnten kleine Höhlungen aufweisen, die von Arten wie Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) oder Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) angenommen werden.

Brutvögel an Gebäuden können z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) sein. Schwalbenvorkommen bestehen nicht.

Vorkommen von (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen für das Vorhabengebiet bisher nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen.

In der östlich des Stillgewässers vorhandenen Windenergieanlage besteht ein Brutplatz des Turmfalken und an einem gesonderten Kleingewässer nahe der Windenergieanlage ist eine künstliche Bruthöhle des Eisvogels vorhanden. Der Grünspecht sucht die eher trockenen halboffenen Bereiche östlich des Vorhabengebietes zur Nahrungssuche auf - ein Brutplatz ist hier nicht bekannt.

Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen, des hohen Störpotenzials und der intensiven Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie der baulich vorgeprägten Flächen und Gärten sind Brutvorkommen streng geschützter, freibrütender Vogelarten im Vorhabensbereich nicht zu erwarten.



- Zudem können Sommerquartiere von Fledermausarten wie den synanthropen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus in den Gebäuden und Großbäumen bestehen. In frostfreien Altgebäuden können Winterquartiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet und hier insbesondere die Gehölzflächen einschließlich der Großbäume und der Knicks weisen in Verbindung mit dem Stillgewässer eine generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf.

- In den betroffenen Knickabschnitten wurden gezielt nach Kobel der Haselmaus und nach arttypischen Fraßspuren an Haselnüssen gesucht - mit negativem Ergebnis. Es werden daher für das Plangebiet keine Vorkommen angenommen bzw. es ist keine Betroffenheit der Art anzunehmen. Dies wurde durch den Klinikinhaber bestätigt, jedoch wird von ihm ein Vorkommen der Haselmaus in den gebüschreichen Gehölzflächen und Knicks am östlichen Ende des Flurstücks 160, also weit außerhalb des Vorhabenbereichs, angenommen.
- Das von Osten in den Bereich der gestalteten Gärten ragende Gewässer ist mit Fischen besiedelt, so dass im Vorhabenbereich nur Erdkröte und ggf. Teichmolch vorkommen können. Weitere Amphibienarten wie Grasfrosch und Teichfrosch können ggf. während der Landlebensphase auch in das Vorhabengebiet gelangen.

Erdkröte und Teichmolch sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Hinweise auf Reproduktionsgewässer besonderer - artenschutzrechtlich relevanter - Artenvorkommen (wie solche von Laubfrosch, Moorfrosch oder Kammmolch) liegen bisher unter Beachtung einer Datenauskunft aus dem Artenkataster des LLUR vom 25.11.2019 nicht vor. Voraussichtlich wird aufgrund der Erhaltung wesentlicher Teile der wertvollen Gehölzbestände und des Gewässers keine bewertungsrelevante Betroffenheit entstehen.

- Größere Gewässer / Fließgewässer mit einer potenziellen Bedeutung für Fischotter oder Biber sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden und werden daher durch die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes nicht verändert.
- Reptilien (z.B. Ringelnatter, Blindschleiche oder Waldeidechse) können vereinzelt vorkommen. Biotoptypen mit einer Eignung als für die Arten unverzichtbare Kernhabitate sind nicht vorhanden bzw. werden durch die Planung nicht wesentlich verändert.

Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

Auf das Nichtvorhandensein eines FFH-Gebietes oder eines EU-Vogelschutzgebietes im Nahbereich (Abstand beträgt > 3 km) wurde bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“ hingewiesen, so dass relevante Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele eines solchen Schutzgebiets aufgrund der Planung nicht zu erwarten sind.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Vorhabenbereich nicht vorhanden.

Artenschutzrechtliche Prüfung / Eingriffe:

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf Basis einer Potenzialabschätzung (s. obige Angaben zu potenziell vorkommenden Tierarten und Tiergruppen) zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Gemeinde Wasbek
 20. Änderung des Bebauungsplanes (VEP)
 „Tierklinik Bahnhofstraße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2016) ergibt sich vorbehaltlich anders lautender Ergebnisse während des weiteren Planaufstellungsverfahrens nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Reptilien	Nein	<p>Es kann nur sein, dass einige Arten (Ringelnatter, Blindschleiche, Waldeidechse) sich auf den Grundstückteilen, die zur Bebauung anstehen, aufhalten.</p> <p>Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>
Amphibien	Nein	<p>Aufgrund der Erhaltung aller offenen Gewässer kann es nur sein, dass einzelne Individuen sich ggf. während der Landlebensphasen innerhalb des Vorhabengebiets aufhalten.</p> <p>Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Im Bereich der externen Kompensationsfläche werden die Habitatbedingungen für Amphibien verbessert.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>
Vögel	Ja / Nein	<p>Gehölze und bestehende Gebäude sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung.</p> <p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine Horste von Groß- und Greifvögeln und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt. Im Bereich der externen Kompensationsfläche werden die Habitatbedingungen für Vogelarten der Waldränder verbessert.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der Schonfrist für Arbeiten an Gehölzen aus § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegen.</i></p>
Säugetiere - Fleder- mäuse	Ja / Nein	<p>Alle Fledermausarten sind streng geschützt gem. § 7 BNatSchG, wobei für das Plangebiet vor allem eine Nutzung als Nahrungshabitat durch die synanthropen Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus anzunehmen ist. Quartiere können in Großbäumen mit Höhlen oder mit z.B. abgelösten Rindenpartien sowie in Bestandsgebäuden bestehen.</p>



		<p>Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der Schonfrist zwischen dem 01. März und dem 30. November für potenziellen Sommerquartieren (Arbeiten an Großbäumen und Altgebäuden) und Altgebäuden nicht vorliegen.</i></p>
Säugetiere - sonstige	Nein	<p>Es sind keine Vorkommen festgestellt worden (bezgl. Haselmaus), keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden (bezüglich Biber und Fischotter) oder das Vorhabengebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>
Fische und Neunaugen	Nein	<p>Es sind innerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes keine Oberflächengewässer vorhanden bzw. durch die geplanten Vorhaben betroffen, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</p>
Libellen	Nein	<p>Es sind innerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder andere Feuchtlebensräume vorhanden oder von Veränderungen in Form der geplanten Vorhaben betroffen, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</p>
Weichtiere	Nein	<p>Es sind innerhalb des Vorhabengebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder andere Feuchtlebensräume vorhanden oder von Veränderungen in Form der geplanten Vorhaben betroffen, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</p>
Käfer	Nein	<p>In dem Plangebiet sind keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vorhanden oder betroffen und es werden Großbäume ab 0,6 m Stammdurchmesser erhalten.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>

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.“
4. [...] (Zugriffsverbote)

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze (auch solche der gestalteten Außenanlagen) artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom 01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum des Winterhalbjahrs sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten ist bei Arbeiten an Höhlenbäumen und an Altgebäuden eine Schonfrist vom 01. März bis zum 30. November zu beachten. Zudem sind Altgebäude(-teile), die im Winter als frostfrei gelten können, hinsichtlich ggf. Winterquartiere vor einem Abbruch durch eine geeignete Fachkraft zu überprüfen. Das Prüfergebnis ist schriftlich festzuhalten. Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind nach den Vorgaben des Gutachters umzusetzen. Eine vorgezogene Festlegung von derartigen Maßnahmen ist nicht sinnvoll, da diese von der / den angetroffenen Art/en und Individuenzahlen abhängt und da Fledermäuse insbesondere im Sommerhalbjahr ggf. mehrfach wechselnde Quartiere nutzen.

Es ist insgesamt zu beachten, dass im Fall eines Vogel- oder Fledermausvorkommens der Abriss des Gebäudes bis zur Sicherstellung, dass kein artenschutzrechtliches Verbot verletzt wird, verzögert werden kann.

Abweichungen von den genannten Zeiträumen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Da bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfrist und bei Umsetzung der genannten ergänzenden Bestandsüberprüfungen vor der Bauausführung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, sind mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung auch keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen und der genannten Vermeidungsmaßnahmen obliegt jeweils dem Ausführenden der Tätigkeit.



16.3.4 Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche

Gemäß der Bodenkarte des ehem. Geologischen Landesamts (1980, Blatt 1925 „Neumünster“) steht im Plangebiet schwach ausgeprägter Eisenhumuspodsol aus schluffigem Sand über Fein- bis Mittelsand an.

Ergebnisse einer Baugrundsondierung liegen nicht vor; diese Untersuchungen werden für die Vorbereitung der der Bebauungsplanung nachgeordneten Realisierungsplanung zur Vorbereitung der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Vollversiegelungen sind bisher im Bereich der Bestandsbebauungen samt der zugehörigen Nebengebäude, Zufahrten und befestigten Funktionsflächen vorhanden sowie entsprechend der Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 zulässig - allerdings wurden bisher nicht alle zulässigen Bauvorhaben umgesetzt.

Weder aus der kommunalen Landschaftsplanung noch aus dem Flächennutzungsplan oder aus den bisherigen Planaufstellungsverfahren zum VEP Nr. 1 sowie aus anderen Quellen sind Hinweise auf ggf. Altablagerungen, Bodenbelastungen oder Kontaminationen bekannt.

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Wasbek entsprechend der Anlage der Landesverordnung zur Änderung der Kampfmittelverordnung vom 07.05.2012 in der Gültigkeit vom 22.02.2019 für das Vorhabengebiet nicht vor, Munitionsfunde können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch den Träger des Vorhabens bzw. durch den Ausführenden von Bau unverzüglich zu melden.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Die Vorhabengebietsflächen liegen innerhalb eines planungsrechtlich festgesetzten Sondergebiets „Tierklinik“, umgeben durch den bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde Wasbek, so dass die über die bisherig vorhandenen und zulässigen Bebauungen hinaus gehenden Versiegelungen zu zu bilanzierenden Eingriffen führen werden.

Vorkommen von besonders seltenen oder zu schützenden Bodenformen bzw. Bodentypen gemäß des Landschaftsprogramms, Kap. 3.1.2, Tab. 3, sind im Vorhabengebiet entsprechend der Bodenkarte Blatt 1925 „Neumünster“ nicht vorhanden.

Insgesamt wird die Fläche als „von allgemeiner Bedeutung“ im Sinne von Ziffer 3.1 der Anlage des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 bewertet, da hier infolge der bestehenden Nutzungen und bezüglich der Erweiterungsfläche für die Stellplatzanlage intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine herauszustellenden Potentiale zur Entstehung arten- und struktureicher Feuchtbiotope erkennbar sind.

Gesetzlich geschützte Trockenbiotope sind im Vorhabenbereich nicht entwickelt.

Auf Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 sind die künftig zulässigen und über das bisher mögliche Maß hinausgehenden Eingriffe durch Versiegelungen und Aufschüttungen / Abgrabungen bzw. Höhenangleichungen im Verhältnis von 1:0,5 auszugleichen.

Abgrabungen und Aufschüttungen werden wahrscheinlich auf allen Teilen der Sonderbaufläche des Plangebietes erforderlich zur Herstellung geeigneter Nutzflächen. Dabei wird der Schutz von Knicks und Großbäumen (s. o. „Schutzgut Pflanzen“) zu beachten sein.



Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die grundsätzliche Eignung als Baugrund bzw. die Darlegung von ggf. zu beachtenden Maßnahmen wird von der Gemeinde und vom Vorhabenträger entsprechend der Bestandsbebauungen im Bereich der „Tierklinik“ als gegeben angenommen.

Auf Grundlage einer qualifizierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.200 m², der außerhalb des eigentlichen Vorhabengebiets im naturräumlichen Zusammenhang auf gemeinschaftlichen Eigentumsflächen von Dagmar und Dr. Johannes Frahm zugeordnet werden wird. Hierfür vorgesehen ist eine Teilfläche des Flurstücks 35/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe.

Die zuvor landwirtschaftlich genutzte und derzeit brach liegende Fläche von ca. 2.800 m² liegt unmittelbar nordwestlich am Gewässer „Mitbek“, das hier zugleich die Grenze der Gemeinde Timmaspe zur Gemeinde Wasbek bildet. Die Fläche ist gemäß des Landwirtschafts- und Umweltatlas SH Teil einer „Nebenverbundachse“ der Gebiete mit Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der regionalen Ebene. Gemäß der Bodenkarte stehen keine Moorböden, sondern podsolierter Gley aus Talsand über tiefer sandiger Fließerde und Geschiebelehm, stellenweise Geschiebemergel an. Auch liegt die Fläche gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde vom 09.10.2019 nicht innerhalb eines Bereichs der so genannten „Moorkulisse“. Gemäß der Bodenkarte (Blatt 1825) steht das Grundwasser zeitweilig oberhalb 4 dm unter Flur an, so dass mit einer dauerhaften Wasserführung zu rechnen ist.

Von der zur Verfügung stehenden Teilfläche des Flurstücks 35/4 wird eine ausreichend große Teilfläche von 1.200 m² zur Kompensation der Eingriffe aufgrund der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 1 zugeordnet.

Auf der zugeordneten Kompensationsfläche von 1.200 m² wird ein Stillgewässer von mind. 300 m² angelegt und dauerhaft erhalten. Durch diese Gewässerherstellung wird die ökologische Wertigkeit der Fläche so aufgewertet, dass ein ansonsten in Ansatz zu bringender Abschlag aufgrund des zeitweiligen Brachliegens der Grünlandfläche aufgewogen wird. Insgesamt wird die Fläche zudem durch seitliche Knickneuanlagen (s. o. Schutzgut Pflanzen“) strukturreich entwickelt. Die nicht als Gewässer angelegte Kompensationsfläche ist zur Reduzierung von ggf. Gehölzaufwuchs 1 x pro Jahr nach dem 01. Juli zu mähen.

Auf dem Flurstück 35/4 werden ferner die in Kap. 16.3.2 genannten Knicklängen von 37 m hergestellt.

16.3.5 Schutzgut Wasser

Aus östlicher Richtung reicht ein durch einen früheren Sandabbau entstandenes Stillgewässer bis in das Plangebiet (Lage auf Flurstück 160 - s. auch Beschreibung in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“). Der östliche Gewässerrand ist in die den Wohnnutzungen zugeordnete Gartengestaltung integriert.

Weitere Oberflächengewässer kommen nicht vor.

Entsprechend der Bodenkarte (Blatt 1925) liegen mit der Angabe „Grundwasser tiefer als 2 m unter Flur“ und in Kenntnis aus der Örtlichkeit keine Hinweise auf oberflächennah anstehendes Grundwasser oder Stauwasser vor.



Anfallendes Oberflächenwasser versickert auf den sandigen Böden, für die gemäß der Bodenkarte eine hohe Wasserdurchlässigkeit vorliegt, und fließt nur in geringen Mengen dem o. g. Stillgewässer zu, dessen Wasserspiegel ca. 2 m unterhalb der Geländeoberfläche liegt.

Das gesamte Vorhabengebiet und somit auch der Planänderungsbereich befinden sich gemäß des Landschaftsrahmenplans und des Regionalplans nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Das auf den Sondergebietsflächen einschließlich der Nebenanlagen und den Stellplätzen anfallende Oberflächenwasser wird gebietsbezogen zu sammeln und mit geeigneten Anlagen - wie es auch bisher erfolgt - zu versickern sein.

Die Gemeinde Wasbek und der Vorhabenträger gehen davon aus, dass das anfallende Oberflächenwasser zumindest auf den Grundstücksflächen in Mulden und / oder über Schachtbauwerke / Rigolen vollständig zur Versickerung gebracht werden kann, so dass die Herstellung von festzulegenden Retentionsbecken nicht erforderlich wird.

Es ist nicht erkennbar, dass eine nutzungsbedingte Gefährdung des Grundwassers entsteht.

Hierfür wird im Rahmen der nachgeordneten Planrealisierung bzw. im Bauantragsverfahren ein Entwässerungskonzept aufgestellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Bezüglich der Oberflächengewässer besteht kein Kompensationsbedarf, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Veränderungen vorgesehen sind bzw. erforderlich werden.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird wie für den baulichen Bestand auch eine vollständige Versickerung vorgesehen und für die nachgeordnete Planrealisierung in einem Entwässerungskonzept dargelegt sowie mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt.

Der konkrete Nachweis einer fachgerechten Ableitung des Oberflächenwassers bedarf einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung und ist in den jeweiligen nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren bzw. im Rahmen einer zur Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu führen.

16.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Für den Plangeltungsbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Ferner ist eine Relevanz detaillierter Angaben für die Planung nicht erkennbar.

Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet an allen Seiten durch vorhandene Bebauungen und Gehölzbestände (inkl. Knicks) gut gegen Windeinwirkungen abgeschirmt ist. Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftammelbecken o. ä. sind aufgrund des ebenen Geländes und dessen Strukturereichtums nicht anzunehmen, allerdings kann das östlich angrenzende Stillgewässer zeitweise temperaturnausgleichend wirken.



Hinsichtlich der Luftqualität werden entsprechend der Angaben zum „Schutzgut Mensch ...“ in Kenntnis des nordwestlich des Vorhabengebietes bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs ebenfalls keine planungsrelevanten Wirkungen auf das Vorhabengebiet oder durch das Vorhaben erwartet.

Darüber hinaus liegen der Gemeinde Wasbek aus den gemeindlichen Planungen keine planungsrelevanten Hinweise auf besondere Situationen vor.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Die im Vorhabengebiet bestehenden Flächen mit Wohnnutzungen oder sensiblen Arbeitsbereichen werden nicht dichter als bisher an den nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb rücken, so dass bezüglich etwaiger Geruchs-, Lärm oder Staubimmissionen keine bewertungsrelevanten Änderungen auftreten.

Die Gemeinde Wasbek geht davon aus, dass durch die baulichen Entwicklungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietsstandortes „Tierklinik“ keine beurteilungs- bzw. planungsrelevanten Auswirkungen der Luftqualität und des Klimas vorliegen und auch nicht entstehen werden, da der Tierklinikbetrieb die geltenden Emissionswerte einzuhalten haben wird.

Eine besondere Empfindlichkeit des Vorhabens gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

Dem Vorhaben bzw. dem Vorhabengebiet kommt eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft zu.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Da keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, besteht bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf.

16.3.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)

Das Vorhabengebiet umfasst im Wesentlichen den sehr kleinteilig strukturierten Bereich mit den baulichen Anlagen, Freiflächen und vor allem einem vielgestaltigen Gehölzbestand der bestehenden „Tierklinik“ samt deren Nebengebäuden / Nebenanlagen und Stellplatzflächen.

Nach Süden wird die relativ offene Ackerfläche, die für die Erweiterung der Stellplatzanlage vorgesehen ist, durch einen Knick abgegrenzt. Weitere Knickabschnitte gliedern die bisherige Stellplatzanlage und fassen das Plangebiet im Westen und Norden ein. Im Osten gehen die den Wohnnutzungen zugeordneten Freiflächen in den Uferbereich des Stillgewässers fließend über.

Auf die bisherigen Nutzungen und die bestehenden Biotoptypen wurde bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“ eingegangen - insofern sei hier auf das Kapitel 16.3.2 verwiesen.

Das Gelände ist insgesamt von Süden nach Norden kaum geneigt mit Höhen von ca. +20,6 m an der „Bahnhofstraße“ und ca. 19,8 m NHN im Südosten, dem Bereich der geplanten ergänzenden Stellplatzanlage. Der Wasserspiegel des Stillgewässers wurde am 26.08.2019 bei + 17,67 m NHN ermittelt.



Größere Sichtweiten bestehen durch die Gebäude und Gehölzbestände nicht und nur eingeschränkt im Bereich der Ackerfläche für die Stellplatzerweiterung.

Auf das Fehlen von Freizeit- und Erholungseinrichtungen wurde bereits in Zusammenhang mit dem Kapitel 16.3.1 „Schutzgut Mensch ...“ hingewiesen, auf das hier somit verwiesen wird.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Es besteht insgesamt eine durch Bebauungen und Gehölze gegliederte und reich strukturierte Situation, die insbesondere durch verschiedene Knicks und eine Vielzahl - z. T. auch prägender Bäume - in dem im Wesentlichen ebenen Gelände eine hohe Wertigkeit und ihren eigenen Charakter erlangt.

Die Knickabschnitte sind als gemäß § 21 LNatSchG geschützte Biotope neben den zu erhaltenden Bäumen sowie den prägenden Großbäumen von sehr hoher Bedeutung und entsprechend der Angaben in Kap. 16.3.2 zu erhalten.

Die geplante ergänzende Bebauung wird bei Erhaltung der Großbäume, Erhaltung der meisten Knickabschnitte und ansonsten der geplanten Kompensation entfallender bzw. verlegter Knicks gut eingebunden sein. Dennoch werden die neuen Gebäude zu einer deutlichen Veränderung im Vorhabengebiet selbst führen, da bisherige (junge) Gehölzbestände entfallen, Knicks neu angeordnet und insgesamt der Anteil baulicher Anlagen zunehmen wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Entsprechend der Angaben in Kap. 16.3.2 werden die Knicks einschließlich der darin stockenden Großbäume sowie die frei stehenden markanten Großbäume erhalten.

Insbesondere wird die geplante ergänzende Stellplatzanlage durch die neuen Knicks so eingefasst, dass durch diese landschaftsgerechte Eingrünung keine erhebliche Beeinträchtigung mit Blick auf die Lage der Fläche im Außenbereich der Gemeinde gegeben sein wird.

Die maximalen Gebäudehöhen werden entsprechend der bisherigen Planfassung teilgebietsbezogen auf Höhen zwischen 8,0 m und 10,0 m über einem unteren Höhenbezugspunkt festgesetzt, so dass hier keine Änderungen vorgesehen sind - abgesehen von der Gegebenheit, dass das Klinikgebäude vergrößert wird und ein zusätzliches Wohnhaus für eine der Betriebsinhaberinnen entstehen soll.

Das Stillgewässer (= der See) wird nicht verändert.

Durch die Erhaltung und Neuanlage der Knicks sowie durch die Erhaltung von Großbäumen wird es zwar zu Veränderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs kommen, jedoch wird aufgrund der Planrealisierung kein Eingriff erfolgen, der bezüglich dieses Schutzgutes zu einem Kompensationserfordernis führen wird.

Insgesamt wird durch die o. g. Maßnahmen sowie durch die baulichen Ergänzungen der „Tierklinik“ samt der sonstigen baulichen Anlagen ein Einfügen des Vorhabens in die rahmengebenden Strukturen des bestehenden Klinikgeländes gegeben sein, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen zur Einfassung und Randgestaltung erforderlich werden.



16.3.8 Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter

Innerhalb des Vorhabengebiets selbst und in einer planungsrelevanten Nähe sind entsprechend des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 mit der 1. Änderung (vgl. Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes SH vom 26.04.2012) sowie entsprechend den Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung keine Kulturdenkmale und keine archäologischen Fundstellen vorhanden bzw. der Gemeinde Wasbek oder dem Vorhabenträger bekannt. Da das Plangebiet gemäß der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 08.01.2020 jedoch in einem archäologischen Interessengebiet liegt, ist mit archäologischen Funden und Denkmälern zu rechnen.

Auf

- die bestehende „Tierklinik“ und die vorhandenen Bebauungen im Vorhabengebiet,
- die Lage des Vorhabengebiets im Außenbereich mit den Bestandsbebauungen im Nordwesten (landwirtschaftlicher Betrieb) und im Süden (Wohnbebauung an der „Kampstraße“),
- die bisher als Acker genutzte Fläche für die ergänzende Stellplatzanlage südlich eines Knicks
- das östlich angrenzende Stillgewässer,
- die Verkehrsanbindung über die Kreisstraße 68 „Bahnhofstraße“ im Westen
- und vorhandene Knicks sowie weitere Gehölzbestände

wurde bereits in Zusammenhang mit den zuvor beschriebenen Schutzgütern, insbesondere zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen, Wasser und Landschaftsbild eingegangen. Diese sind in der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung entsprechend detailliert einzugehen.

Entlang der K 68 besteht eine 15 m messende Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG. Innerhalb des Vorhabengebietes liegen das vorhandene Gebäude in Teilgebiet SO1b und das Teilgebiet SO2 bereits innerhalb der anbaufreien Strecke. Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Rendsburg hat mit Verfügung vom 17.04.2012 in diesem Einzelfall eine Ausnahme von vorgenannten Verboten gem. § 29 Abs. 3 StrWG zugelassen, wonach die Erweiterung des Teilgebietes SO2 mit einem Abstand von mind. 6,50 m vom Fahrbahnrand der K 68, außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze), jedoch innerhalb der verkehrsrechtlichen Ortslage, zulässig ist.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Planrealisierung durch den Vorhabenträger im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung frühzeitig zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind ebenso frühzeitig in die der Bebauungsplanung nachgeordneten Genehmigungs- und Ausführungsplanungen einzubeziehen.

Weitere Nutzungen bzw. planerisch relevante Sachgüter sind der Gemeinde Wasbek und dem Vorhabenträger nicht bekannt.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Das Vorhabengebiet und somit auch der Planänderungsbereich ist bezüglich etwaiger baulicher Kulturdenkmale ohne Bedeutung und im Fall des Feststellens archäologischer Kulturdenkmale ist die zuständige Denkmalschutzbehörde zu informieren.



Für die Verkehrsanbindung an die K 68 werden die bestehenden Zufahrten wie bisher genutzt, so dass keine neue Zufahrtsituation entsteht. Neue Zufahrten sind nicht geplant und auch nicht zulässig.

Innerhalb der anbaufreien Strecke an der K 68 sind keine Hochbauten geplant und es wird keine neue Zufahrt von der K 68 vorgesehen. Durch die geplante Stellplatzanlage werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen der anbaufreien Strecke erwartet.

Planungsrelevante Beeinträchtigungen der „sonstigen Sachgüter“ durch die Erweiterung des bestehenden Klinikbetriebes werden nicht vermutet.

Zu beachten sind allerdings das zu erhaltende Stillgewässer im Osten, die zu schützenden Knicks und Großbäume (vergl. „Schutzgut Wasser“, „Schutzgut Boden“ und „Schutzgut Pflanzen“).

Das örtliche Nutzungsgefüge wird lediglich durch eine Zunahme / Vergrößerung baulicher Anlagen und den relativ geringen Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen verändert, bleibt aber ansonsten bestehen und wird durch die Erweiterung der „Tierklinik“ baulich weiterentwickelt.

Maßnahmen zur

Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Sofern im Zuge der jeweiligen Vorhabenrealisierung während der Bauausführung Auffälligkeiten z. B. im Boden festgestellt werden sollten, so sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren.

Die ergänzenden Bebauungen / baulichen Anlagen schließen an vorhandene Bebauungen an bzw. dienen der Erweiterung des vorhandenen Tierklinikbetriebs an der Bahnhofstraße. Insofern wird eine grundsätzliche Veränderung eines bestehenden Nutzungsgefüges vermieden.

Darüber hinaus sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, so dass bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf besteht.

16.3.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Vorhabengebiet durch die Bestandsbebauungen der „Tierklinik“ innerhalb eines ausgewiesenen Sondergebietes, die Lage an der K 68, einem Stillgewässer im Osten sowie durch Knicks als Linienstrukturen und einen vielfältigen Baumbestand geprägt ist. Südlich angrenzend wird eine Ackerfläche in Anspruch genommen.

In den Kapiteln 16.3.1 bis 16.3.8 wird deutlich, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die geplante Erweiterung der ortsansässigen „Tierklinik“ Wirkungen vor allem auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Landschaft und sonstigen Sachgüter zwar verändern können bzw. werden, dass die zu erwartenden erheblichen Eingriffe jedoch durch die Einfügung bzw. Anfügung in bzw. an die Bestandsstruktur deutlich minimiert und ansonsten vollständig kompensiert werden können.

Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen bekannt.



16.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Die Planung soll entsprechend den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Wasbek und des Vorhabenträgers die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Absicherung einer baulichen und nutzungsbezogenen Erweiterung und somit zu einer Standortsicherung für die ortsansässige „Tierklinik“ schaffen.

Aufgrund der bestehenden „Tierklinik“ sind die Flächen des Vorhabengebietes auf Antrag des Vorhabenträgers nach Beratung und Erörterung im Zuge des Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung Wasbek für die Standortsicherung durch eine wirtschaftlich gebotene Erweiterung sehr gut geeignet. Die vorhandenen Rahmenbedingungen durch die umgebenden Nutzungen und Flächenzuschnitte einschließlich der Großbäume, eines Stillgewässers und der Knickstrukturen werden in einer angemessenen Weise durch die Inanspruchnahme von Teilflächen des bisherigen Außenbereichs baulich ergänzt.

Die zu erwartenden flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche außerhalb des Plangeltungsbereichs vollständig kompensiert werden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Ohne die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 auf Grundlage der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wäre eine flächenbeanspruchende bauliche Erweiterung und Standortsicherung der „Tierklinik“ an der Bahnhofstraße nicht möglich.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen könnten nur entsprechend der bisher rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes genutzt werden und die für zusätzliche Stellplätze vorgesehene Teilfläche eines Ackers würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, da diese Erweiterungsfläche dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Bereits bestehende Defizite bezgl. der Kfz-Stellplatzsituation könnten nicht zufriedenstellend gelöst werden.

Ohne diesen Entwicklungsschritt kann eine Erhaltung des ortsansässigen Betriebs als „Tierklinik“ nicht als gesichert gelten.

16.5 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ werden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet:

„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

Zur Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 ist zur Berechnung des erforderlich werdenden Kompensationsbedarfs auf Grundlage des Erlasses vom 09.12.2013 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen. Die Bilanzierung wird schutzgutbezogen in den Umweltbericht integriert.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.



Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).

„Belange des Artenschutzes nach BNatSchG“

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG wird eine Potenzialabschätzung auf Basis der Biotoptypenerfassung und der Nutzungsstrukturen bezüglich möglicherweise betroffener nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten in den Umweltbericht in den Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere integriert. Die Ergebnisse werden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

„Schalltechnische Stellungnahme“

Zur angemessenen und fachgerechten Prüfung und Beachtung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde gutachterlich eine schalltechnische Stellungnahme ausgearbeitet, deren Ergebnisse in den Umweltbericht in das Kapitel zum Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit aufgenommen werden. Die Ergebnisse werden somit im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 50 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Die frühzeitige „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch eine Beteiligung der betroffenen Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände durchgeführt, ausgewertet und die Anregungen und umweltrelevanten Informationen entsprechend der Beratung und des Beschlusses der Gemeindevertretung zur „Entwurfsplanung“ in die beiden Bauleitpläne eingestellt. Entsprechendes gilt hinsichtlich der anschließenden Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Es wird zu dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand davon ausgegangen, dass auf Basis der vorliegenden und dann im Umweltbericht zusammengestellten Informationen im Rahmen der Beratungen und Beschlussfassungen zu den abschließenden Beschlussfassungen seitens der Gemeinde Wasbek und des Vorhabenträgers festgestellt werden wird, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 sowie im Zuge der Vorhabenumsetzung dann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.



Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Gemäß § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Der Flächennutzungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion. Seine Durchführung setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Bezüglich notwendiger Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen der Bebauungspläne verwiesen (Abschichtung).

16.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom 23.10.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek am 11.12.2019 auf Grundlage des vorgelegten Planungskonzeptes zunächst über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB entschieden und den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ gefasst.

Im Parallelverfahren wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen für die Flächenanteile, die bisher nicht als Sonstiges Sondergebiet dargestellt sind.

Die Gemeinde Wasbek beabsichtigt, auf der derzeit bereits für die „Tierklinik“ und deren Inhaber / Ärzte/innen genutzten Fläche unter Ergänzung um weitere Flächen einschließlich einer Ackernteilfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der „Tierklinik“ zu schaffen, um zum einen den Fortbestand des ortsansässigen Betriebs zu sichern und um entsprechend der bisherigen Entwicklung den verschiedenen Eigentümer-Generationen Möglichkeiten zum Wohnen zu eröffnen.

Erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich des **Schutzguts Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit** werden nicht erwartet. Besondere immissionsschutzrechtlich begründete Maßnahmen werden daher nicht erforderlich sein.

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden nicht beeinträchtigt.

Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen und der biologischen Vielfalt** sind durch den Verlust von Ackerflächen, Knickabschnitten und bisherigen Funktions- und Gestaltungsflächen der Tierklinik sowie Gartenanlagen zu erwarten. Wesentlich ist dabei der Verlust von zusammen 81 m langen Knickstrecke. Zur Kompensation erfolgt eine Knickneuanlage von 125 m Länge auf Flurstück 186 und zudem extern aber im naturräumlichen Zusammenhang weitere 37 m Knickstrecke auf dem Flurstück 354/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe, hergestellt.

Weitere Kompensationserfordernisse entstehen nicht.

Zu beachten ist, dass alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden dürfen.



Eingriffe in das **Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt** könnten bezgl. etwaiger Brutvogelvorkommen allgemein durch Gehölzfällungen auch kleiner Einzelgehölze entstehen. Dies wird vermieden bei einer Ausführung im Zeitraum zwischen 01.10. und letzten Tag des Februars außerhalb der Vogelbrutzeit.

Auch Beeinträchtigungen im Zuge von Baufeldräumungen und von Fledermausvorkommen werden bei Einhaltung einer Schonfrist vom 01.03. bis zum 30.11. eines Jahres vermieden. Ggf. sind Besatz- bzw. Bestandsüberprüfungen kurz vor der Durchführung von Baumaßnahmen vorzunehmen.

Bei Beachtung der oben in Zusammenhang mit den „Schutzgüter Pflanzen und Tiere“ genannten Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) sind keine erheblichen Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Vogel- und Fledermausarten zu erwarten. Beeinträchtigungen anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind nicht zu erwarten. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt nicht.

Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere: Von der Planung wird kein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG betroffen sein.

Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche** entstehen durch die Entwicklung von zusätzlichen Bauflächen einschließlich der Flächen für Nebenanlagen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Eine entsprechende besser geeignete Möglichkeit zur Bereitstellung von Bauflächen für eine Standortsicherung der Tierklinik besteht derzeit nicht. Die gemäß der Planung erforderlichen Flächen stehen dem Vorhabenträger für eine Bebauung zur Verfügung.

Der Kompensationsbedarf von 1.200 m² wird einer gleich großen Teilfläche von Flurstück 35/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe, zugeordnet - also außerhalb des Plangeltungsbereichs, aber innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs - und dort auch vollständig abgegolten. Auf der Fläche wird ein ca. 300 m² großes Kleingewässer angelegt.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** erfolgen durch eine Veränderung der Regenwasserableitung. Das auf den Bauflächen anfallenden Wasser wird grundstücksbezogen zu sammeln und dann abzuleiten sein. Der entsprechende Nachweis wird einzelfallbezogen im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu führen sein.

Oberflächengewässer werden nicht betroffen sein.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch die geplante Erweiterung der bestehenden Tierklinik keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft** (= Ortsbild) werden durch die möglichst weitgehende Erhaltung der das Ortsbild prägenden Knicks mit dem darauf stockenden Baumbestand sowie die Einfügung der neuen Baukörper in den Bestand teilweise vermieden und im Übrigen durch die Knickneuanlagen am Rand der geplanten Stellplatzanlage kompensiert. Hier wird das Landschaftsbild ortsgerecht neu gestaltet. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht verbleiben.



Eingriffe in das **Schutzgut Kulturgüter** entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht, jedoch ist die Lage in einem archäologischen Interessengebiet gegeben. Sofern innerhalb des Plangebietes archäologische Funde gemacht werden sollten, ist das Archäologische Landesamt zu benachrichtigen.

Das **Schutzgut sonstige Sachgüter** wird hinsichtlich der Ergänzung des baulichen Bestands der Tierklinik, der Lage an der K 68, ggf. vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen / -einrichtungen sowie Bebauung und der Entwicklung von Kompensationsflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen sein.

Weitere planungsrelevante Betroffenheiten durch die Planung sind der Gemeinde Wasbek zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

Durch die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine der Örtlichkeit und dem betrieblichen Erfordernis der Tierklinik angepasste Entwicklung und Standortsicherung durch eine Ergänzung der bebaubaren Flächen sowie zur Ergänzung der Stellplatzbereiche planungsrechtlich so ermöglicht, dass die zu erwartenden Eingriffe durch die zukünftigen Festsetzungen der parallel aufzustellenden 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 sowie im Zuge der Realisierung durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung so weit verringert oder so weit kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung und Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

16.7 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Es besteht ein Bedarf zur Herstellung von 162 m Knickstrecke inkl. der Herstellung der Gehölzbepflanzung, einer Wildverbisschutzabzäunung, einer fachgerechten Pflege und einem Rückbau des Schutzzauns nach der Gehölzanwuchszeit sowie die Herstellung eines ca. 300 m² großen Kleingewässers und für die Bereitstellung von 1.200 m² Ausgleichsfläche.

Die Kosten hierfür werden im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung benannt werden können. Die notwendigen Kosten für die Kompensationsmaßnahmen entsprechend der zukünftigen Bebauungsplansatzung werden insgesamt vom Vorhabenträger getragen und über den Durchführungsvertrag geregelt.

16.8 Quellen des Umweltberichts

- ⇒ Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ mit:
 - „Vorhaben- und Erschließungsplan“ vom 23.03.2002
 - „Landschaftsplanerische Begleitung vom 14.03.2002
 - „Durchführungsvertrag“ vom 26.03.2002
- ⇒ Rechtskräftige 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ mit:
 - „Vorhaben- und Erschließungsplan“ vom 15.02.2012
 - „Durchführungsvertrag“ vom 15.05.2012

Gemeinde Wasbek
20. Änderung des Bebauungsplanes (VEP)
„Tierklinik Bahnhofstraße“



„Entwurf“

Begründung mit Umweltbericht

- ⇒ Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Innenministerium des Landes S-H in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebau-recht zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 mit Erlass vom 07.05.2012
- ⇒ Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, FB 5 Planen, Bauen und Umwelt mit Schreiben vom 11.05.2012
- ⇒ Archäologisches Landesamt S-H mit Erlass vom 26.04.2012
- ⇒ Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Rendsburg mit Verfügung vom 17.04.2012
- ⇒ Geltende Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wasbek einschließlich der genehmig-ten 12. Änderung, das Vorhabengebiet betreffend
- ⇒ Festgestellter Landschaftsplan (1999) der Gemeinde Wasbek
- ⇒ Ermittlung des Stellplatzbedarfs.- Ausarbeitung von Piper Hochbau Wasbek, Stand Feb-ruar 2020
- ⇒ Schalltechnische Stellungnahme zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs-planes Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek; Hier: Prüfung der schall-technischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.- LA/RM Consult - Stand Februar 2020

Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur Aufstellung der 20. Änderung des Fläche-nutzungsplanes „Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek wurde von der Gemein-devertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Wasbek,

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS·S

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

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