



Gemeinde Wasbek

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

in freier Kooperation mit:

G&P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung

Talstraße 9, 25524 Itzehoe

Tel.: 04821 / 94 96 32 21

Fax: 04821 / 94 96 32 99

info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

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	-----	11
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	15
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	16
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung des Vorhabengebiets	-----	16
4.	Planungsvorgaben	-----	17
4.1	Entwicklungsgebot	-----	18
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	18
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	22
4.4	Übergeordnete Fachplanungen und gemeindliche Fachplanungen	-----	22
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	23
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	25
7.	Regelungen aus dem Durchführungsvertrag	-----	29
8.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	-----	29
9.	Immissionsschutz	-----	31
10.	Verkehr	-----	32
11.	Ver- und Entsorgung	-----	33
12.	Brandschutz	-----	35
13.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1	-----	36
14.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	36
14.1	Knicks	-----	36
14.2	Anbaufreie Strecke	-----	37
15.	Bodenschutz	-----	37
16.	Archäologische Denkmale	-----	38



17.	Belange der Bundeswehr	-----	40
18.	Rechtsfolgen	-----	40
19.	Umweltbericht	-----	41
19.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“	-----	41
19.1.2	Standortwahl und Planungsvarianten	-----	43
19.1.3	Bisheriges Verfahren	-----	45
19.1.4	Landschaftspflegerische Belange in der Planung	-----	46
19.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	47
19.2.1	Fachplanungen	-----	47
19.2.2	Fachgesetze	-----	50
19.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen	-----	52
19.3.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	-----	52
19.3.2	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	54
19.3.3	Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	64
19.3.4	Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche	-----	69
19.3.5	Schutzgut Wasser	-----	73
19.3.6	Schutzgüter Luft und Klima	-----	75
19.3.7	Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)	-----	75
19.3.8	Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter	-----	77
19.3.9	Wechselwirkungen	-----	78
19.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	79
19.5	Zusätzliche Angaben Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	-----	79
19.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	-----	81
19.7	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	-----	84
19.8	Quellen des Umweltberichtes	-----	84

Zusammenfassende Erklärung

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



Anlage:

- „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)

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



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“



Abb. 1
Räumliche Lage des Vorhabengebietes (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 / Satzungsbeschluss
- Genehmigungsverfahren Bekanntmachung § 10 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 entschieden 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 (Einkholung der Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung) als Entwurf beschlossene 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 beinhaltet die planungsrechtlich 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 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der vorläufigen landesplanerischen Stellungnahme vom 05.02.2020 entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Gemeinde Wasbek
 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen
 Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“

Begründung mit Umweltbericht



„Entwurf“

Bestandssituation „Tierklinik Bahnhofstraße Nr. 46“



Abb. 2a Zufahrt zur „Tierklinik“ von Süden kommend



Abb. 2b Stellplatzanlage vor dem „Westflügel“ und dem Eingangsbereich



Abb.2c Stellplatzanlage an der heutigen Südseite der Betriebsfläche mit Knick



Abb. 2d Knick / Baumpflanzungen an der Südseite der heutigen Stellplätze, immer schön im Schatten



Abb. 2e großzügig gestalteter Zufahrtsbereich mit Blick zur K 68, bleibt unverändert so



Abb. 2f Blick auf den „Westflügel“ = Erweiterungsbau aus 2012



Bestandssituation am und im Vorhabengebiet und das Team



Abb. 2g

Nördlicher Ortsrand mit dem Bereich für die geplante Stellplatzanlage



Abb. 2h



Abb. 2i bewachsener Erdhügel als Standort für das geplante Wohnhaus (Inhaberin)



Abb. 2j südliche Gewässerseite mit der Notzufahrt und dem Redder als Begrenzung



Team-Bild 2019



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 (vgl. nachfolgende **Abb. 3a**, links).

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 (vgl. nachstehende **Abb. 3b**, rechts). Von diesen werden wahrscheinlich in absehbarer Zeit noch weitere auf den Klinikstatus verzichten.

Kleintierkliniken in Schleswig-Holstein 2009,
die nach Kammervorordnung 24 h 7 Tage Notdienst angeboten haben:



Abb. 3a

Kleintierkliniken in Schleswig-Holstein 2019,
die nach Kammervorordnung 24 h 7 Tage Notdienst anbieten:



Abb. 3b

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. 3c** bis **Abb. 3i**) 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.

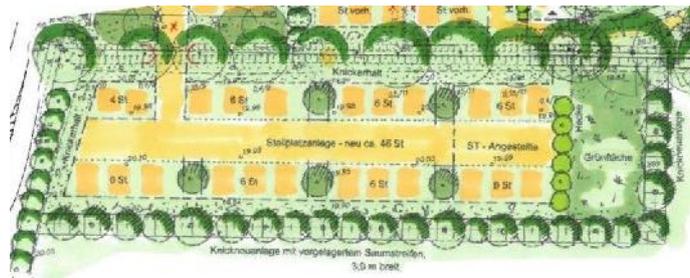


Abb. 3c

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. 3d



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 Annahmebereich 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.

- 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.

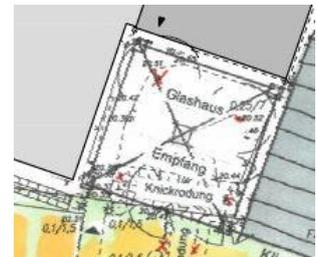


Abb. 3e



Abb. 3f



- 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. 3g



Abb. 3h

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.

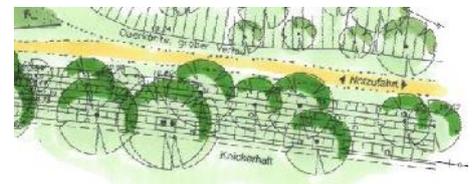


Abb. 3i

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.



Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Vom Einzelfall des Bebauungsplanes abhängig können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Außerdem kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

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. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung des Vorhabengebiets (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 (vgl. nachfolgende **Abb. 4**) umfasst zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses die Betriebsflächen der „Tierklinik“ am Standort Bahnhofstraße Nr. 46 zuzüglich zweier Ergänzungsbereiche im Süden und Osten und wird begrenzt:

- im Norden durch die offene Landschaft
- im Osten durch ein See als ein geschütztes Biotop
- im Süden durch die offene Landschaft nördlich der bebauten Ortslage der Gemeinde Wasbek
- im Westen durch die „Bahnhofstraße“ (K 68)

Gemeinde Wasbek
2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“



(Quelle: Gemeinde Wasbek, 2019)

Abb. 4

Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches** der **2. Änderung und Ergänzung**
des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1**
(lt. Aufstellungsbeschluss der GV vom 11.12.2019)

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung eine Fläche von insgesamt ca. 1,42 ha, davon

- ca. 8.105 m² Sonstiges Sondergebiet „Tierklinik“ (SO)
- ca. 4.535 m² Grünflächen,
privat mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen
- ca. 1.535 m² Wasserflächen,
als geschütztes Biotop

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 Plangeltungsbereich.



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.

Abb. 5

(Quelle: Gemeinde Wasbek, Genehmigung vom 15.05.2002)



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasbek einschließlich der rechtswirksamen Änderungen (vgl. voranstehende **Abb. 5**) 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 Klinikerverweiterung 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.

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. 6a** bis **Abb. 6d**), so genannter „Westflügel“, in direkter räumlicher und funktionaler Verbindung zu dem bestehenden Klinikgebäude.



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





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 Tierärztelepraxis, 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 III (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. 7** und als **Anlage** zu dieser Begründung) als städtebaulichen Entwurf fachplanungsübergreifend erarbeitet, das für die „Vorentwurfsplanung“ zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung als Planungsgrundlage diente und sich mit den *städtebaulichen* Zielsetzungen auch mit der Entwurfsplanung wie folgt charakterisieren lässt:

- Einfügen der zusätzlich geplanten Bebauung in das 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
- 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).

Gemeinde Wasbek
2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“



Abb. 7

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. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen und die vorhandene Bebauung werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung weiterhin bzw. ergänzend als Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ in ihrer Gesamtheit festgesetzt.

Im Hinblick auf das vorhabenbezogene Planungsziel, mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan den vorhandenen Standort der „Tierklinik“ zu sichern und diese durch ergänzende bauliche Anlagen und langfristig geplante Neubauten planungsrechtlich für die Zukunft abzusichern, wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO für das Sonstige Sondergebiet in seiner Gänze der bisher rechtswirksame Nutzungskatalog mit den innerhalb des Satzungsgebietes dann zulässigen Nutzungen festgelegt und dementsprechend in einzelne Teilgebiete, SO 1a/b bis SO 4, untergliedert.



Diese Nutzungsgliederung steht in direktem Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand und nimmt Rücksicht auf die schrittweise Realisierung der mit dieser 2. Änderung ergänzend festgesetzten Nutzungen und Gebäude. Somit kann zugleich sichergestellt werden, dass das Sonstige Sondergebiet ausschließlich die festgesetzte Zweckbestimmung einer „Tierklinik“ einhalten kann und unerwünschte Entwicklungen, z.B. hin zu einem Wohngebiet, unterbunden werden können.



Innerhalb des Klinikgeländes sind, wie nachfolgend aufgelistet, folgende vorhandene und zusätzlich geplanter Wohnnutzungen zulässig:

- Wohnteil von Frau und Dr. J. Frahm, hervorgegangen aus der tierärztlichen Praxis, nördlicher Teil des Teilgebiets SO 1a, vorhanden auf Grundlage des VEP Nr. 1,
 - Verlagerung der Wohnnutzung und Umnutzung zum Büro- und Verwaltungstrakt mit Realisierung des Teilgebiets SO 1c
- Wohngebäudeteil als Altersruhesitz für die Mutter des Senior-Chefs, SO 1b, vorhanden auf Grundlage des 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

In Verbindung mit einer nutzungsbezogenen „Einzelbaukörper - Festsetzung“ und einer gegliederten Festsetzung der jeweiligen höchstzulässigen Grundflächen wird eine angemessene Kleinteiligkeit innerhalb der festgesetzten Nutzungsart entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan und eine den Örtlichkeiten sowie den betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasste Maßstäblichkeit der „Tierklinik Bahnhofstraße“ im straßenzugewandten Bereich der „Bahnhofstraße“ (K 68) gesichert.

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden mit der Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche, der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe auf das notwendige Maß beschränkt, mit dem eine Einbindung der Bauflächen in die örtlichen Gegebenheiten und in das Orts- und Landschaftsbild gesichert bzw. neu gestaltet und zugleich eine hinreichende Flexibilität bei der Realisierung des Bauvorhabens erreicht werden kann, wobei die vorhandenen Klinikgebäude und Landschaftselemente bereits rahmengebend für die Planung sind.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird entsprechend des „Städtebaulichen Konzeptes“ und in Fortführung und Weiterentwicklung der bisherigen Planfestsetzungen als „Baukörper-Festsetzung“ erfolgen. Dies entspricht dem Gebäudekomplex des Klinikgebäudes, dann mit einem „Ostflügel“ und einem neuen „Westflügel“ einschließlich Wartebereich und den maximal 3 Wohngebäuden, ggf. auch einer Lagerhalle für einen Übergangszeitraum.

In den Entwurf zur 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 werden zwei Festsetzungen dahingehend aufgenommen, wonach

- o die zu der öffentlichen Verkehrsfläche und zu den inneren Betriebsflächen liegenden Baugrenzen ausnahmsweise nur für untergeordnete Bauteile, wie Wetterschutz, Über-



dachung, Vordach, usw. in einer Tiefe von bis zu maximal 1,0 m und einer Breite von bis zu maximal 5,0 m überschritten werden dürfen und

- o die Errichtung von notwendigen Treppenanlagen als 2. Fluchtweg, Treppenauf- und -niedergänge, Absturzsicherungen, Umfassungswände in unmittelbarem baulichen und funktionalem Zusammenhang mit dem Klinikgebäude auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Dies sichert dem Vorhabenträger eine hinreichende Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude oder bei späteren bzw. nachträglichen Anbauten kleineren Umfanges. Hierdurch wird somit auch das städtebauliche Konzept umgesetzt werden können und die damit in Verbindung stehenden grünordnerischen Maßnahmen.

Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

In den Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung (VEP) Nr. 1 werden Festsetzungen, teilweise auch lediglich klarstellend, aufzunehmen, wonach

- o die jeweils festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) durch die Grundfläche von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden,
- o die notwendigen Stellplätze innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiet nachzuweisen und herzustellen sind und
- o die Errichtung von Stellplätzen für die „Tierklinik“ nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Somit wird mit der Entwurfsplanung klargestellt, welche baulichen Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets im Zusammenhang mit der ausgeübten Nutzung zulässig sein werden.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Aufgrund der Lage des Vorhabengebiets im Rande der bebauten Ortslage und zugleich im Übergangsbereich zur offenen Landschaft sowie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Firsthöhe für erforderlich erachtet.

Die Bezugshöhe ist in den Teilgebieten SO 1a/1b und SO 2a/2b, die im wesentlichen den vorhandenen Gebäudebestand darstellen bzw. unmittelbare Anbauten den Bestand beinhalten, die mittlere Oberkante der unmittelbar an die überbaubare Fläche angrenzende Betriebsfläche. Für die rückwärtig geplante Bebauung der Teilgebiete SO 3a/b und SO 4 wird die vorhandene Geländeoberfläche mit einer Bezugshöhe über NHN entsprechend den Angaben in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Somit sind die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen eindeutig festgesetzt.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Mit Erweiterung der überbaubaren Fläche in Form des „Westflügels“ wurden in Verbindung mit dem Klinikgebäude dann auch Gebäudelängen erreicht werden, die größer als 50 m waren, so dass mit der 1. Änderung des VEP Nr. 1 eine abweichende Bauweise > a < festge-



setzt worden ist, wonach Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zulässig sind. Diese Festsetzung bleibt erhalten und wird mit dem „Ostflügel“ auf das Teilgebiet SO 2b erweitert.

Für die übrige Bebauung, vorwiegend Wohnhäuser für die Betriebsinhaber, aber auch ggf. noch ein Gerätelager, wird eine offene > o < Bauweise festzusetzen sein.

Maßnahmen zur Grünordnung:

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Auf die ausführlichen Ausführungen und Darlegungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Grünordnung wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Kapitel 19 ff) verwiesen.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen“ in die Bebauungsstruktur der „Tierklinik“ werden für die geplanten Bauvorhaben der Klinikerverweiterung und der Schaffung von Wohngebäuden örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Einfriedung, Dachgeschosse, Dachneigung, Fassadengestaltung, usw.) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO'16) textlich insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und insbesondere zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen können.

Ansonsten werden sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ leiten lassen und werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nicht beabsichtigen, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen. Zudem ist mit den vorhandenen und begrenzenden Verkehrswegen und Landschaftselementen (Knicks und Gewässer) ein Rahmen vorgegeben, in dem sich die „Tierklinik“ weiterhin einfügen wird.



7. Regelungen aus dem Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB)

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A und Teil B) wird die Gemeinde Wasbek mit dem zu ändern / zu ergänzenden und zu unterzeichnenden Durchführungsvertrag im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin Regelungen zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten, zum Vorhaben selbst festlegen, sofern diese noch einer Regelung bzw. einer Klarstellung bedürfen, die durch dieses Änderungsverfahren zusätzlich ausgelöst oder verändert werden.

Dies betrifft nach dem derzeitigem Planungsstand insbesondere

- ⇒ Art und Umfang der ergänzenden Bau- und Umstrukturierungsvorhaben innerhalb des Klinikgeländes
- ⇒ Art und Umfang in Bezug auf die zusätzliche Stellplatzanlage
- ⇒ Berücksichtigung von Maßnahmen der E-Mobilität (z.B. Ladestation)
- ⇒ Übergabe aller naturschutzrechtlicher Kompensationsverpflichtungen an den Vorhabenträger und Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zum Ersatz von Knicks
- ⇒ Durchführungsverpflichtungen

8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Mit der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 wird 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 Optimierungsgrundsätzen, 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 schutzgutbezogen 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.

Die **Knickverluste** betragen:

44,0 m im östlichen Abschnitt „Knick 3“

22,0 m „Knick 4“

5,0 m für einen Durchstich in „Knick 5“ zur Anbindung der St-Erweiterungsfläche an die vorhandenen Betriebsflächen der Klinik

10,0 m im nördlichen Abschnitt von „Knick 6“

Zur Kompensation sind 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.

Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung der Vorhaben an den Vorhabenträger geben:



- Die Grün- und Freiflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z. B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Für die Ausleuchtung von Zufahrtsbereichen und Betriebs- sowie Stellplatzflächen sollten LED- oder Niederdruck-Natriumdampf-Lampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen sollte, die künstlich beleuchtet werden müssen.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von den in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 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 Vorhabenträgerin hat 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 Wohnbauflächen 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 Konfliktsituation behafteten Situation auszugehen.*

10. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Bahnhofstraße“ (K 68) als äußere Erschließung des Vorhabengebietes vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über die K 68 und das innerörtliche Verkehrsnetz 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.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ergibt sich für die Tierklinik der nachstehend aufgelistete Stellplatzbedarf:



Ermittlung der Stellplätze für die Kleintierklinik
Richtzahlen aus Anlage zum Stellplatzerlass, außer Kraft ab 31.12.2013

Gebäudeteil		
EG Klinik A - Behandlungsräume, OP-Räume	192	
EG Klinik B - Behandlungsräume, Stationen	245	
Hauptnutzfläche gesamt	qm	437
erforderliche Anzahl von Stellplätzen: 2.2 Räume mit erheb. Besucherverkehr 1 Platz für 20 - 30 qm Nutzfläche		
		20 Kfz - Stellplätze
Gebäudeteil		
DG Klinik A - Verwaltungsräume	90	
DG Klinik B - Personalräume	160	
Hauptnutzfläche gesamt	qm	250
erforderliche Anzahl von Stellplätzen: 2.2 Räume mit erheb. Besucherverkehr 1 Platz für 30 - 40 qm Nutzfläche		
		8 Kfz - Stellplätze
Gebäudeteil		
Zugang Klinik C EG - Behandlungsräume	100	
Zugang Klinik C EG - Tierstationen	93	
Hauptnutzfläche gesamt	qm	193
erforderliche Anzahl von Stellplätzen: 2.2 Räume mit erheb. Besucherverkehr 1 Platz für 20 - 30 qm Nutzfläche		
		10 Kfz - Stellplätze
Gebäudeteil		
Zugang Klinik C DG - Büroräume	130	
Hauptnutzfläche gesamt	qm	130
erforderliche Anzahl von Stellplätzen: 2.1 Büro- und Verwaltungsräume 1 Platz für 30 - 40 qm Nutzfläche		
		5 Kfz - Stellplätze
Gebäudeteil		
Zugang EG: Gebäude D - zentr. Empfang, Wartel	280	
Hauptnutzfläche gesamt	qm	280
erforderliche Anzahl von Stellplätzen: 2.2 Räume mit erheb. Besucherverkehr 1 Platz für 20 - 30 qm Nutzfläche		
		14 Kfz - Stellplätze
Gesamtsumme an Stellplätzen		57 Kfz - Stellplätze

Abb. 9

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

11. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

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

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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.

11.4 Telekommunikation

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

Grundsätzlich ist z.B. zugunsten der Deutschen Telekom darauf zu achten, dass in Fahrwegen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 08.1989, zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist im Bedarfsfall der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH bzw. eines anderen Kommunikationsunternehmens mitzuteilen.



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

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.

11.6 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.

12. 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.



13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Vorhabengebietes mit der Kreisstraße „Bahnhofstraße“ vorhanden. Ggf. über das heutige Maß hinausgehende tiefbautechnische und grünordnerische Baumaßnahmen im Zuge der Vorhabenrealisierung dieses Änderungsverfahrens sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend den vertraglichen Regelungen aus dem Durchführungsvertrag zu Lasten des Vorhabenträgers herzustellen sein.

14. Nachrichtliche Übernahmen

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

Die innerhalb des Vorhabengebiets 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. 15 m Länge ein Knick hergestellt und dauerhaft erhalten.

Die Knicks werden auch im Rahmen dieses Änderungsverfahrens durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich zu den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt. Die innerhalb der Knicks vorhandenen und das Landschaftsbild prägenden Einzelbäume werden gesondert mit Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, so dass diese dann nicht mehr der Knickpflege unterliegen und somit auch nicht im Rahmen dieser gefällt werden dürfen.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes werden kleinere Knickabschnitte zu roden sein (vgl. auch **Abb. 14**). Hierzu werden entsprechende Anträge auf Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer zu stellen sein. Ein Antrag auf in Aussichtstellung dieser Knickrodungen wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der unteren Naturschutzbehörde durch den Vorhabenträger gestellt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die vorhandene Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung zur 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 übernommen.



14.2 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.

15. Bodenschutz

15.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung 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 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 nicht in Anspruch genommen werden.

15.2 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.

15.3 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.

16. Archäologische Denkmale

Aufgrund der Ergebnisse aus den zuvor durchgeführten Planaufstellungsverfahren zur Bauleitplanung „Tierklinik Bahnhofstraße“ kann davon ausgehen 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 Denkmälern zu rechnen.



Abb. 10

Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme

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

Für den Fall, dass archäologische Voruntersuchungen notwendig werden sollten, werden die Kosten hierfür von der Vorhabenträgerin übernommen.



17. 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.

18. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf.



19. Umweltbericht

19.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „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**:

- 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 Außen-seiten 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“ (⇒ Teilgebiet „SO 2b“) zur Schaffung und räumlichen Anpassung von Sozialräumen (Umkleieräume, Pausenräume mit Küche, Notdiensträume, Büros, Unterbringungsmöglichkeit für Studenten (die ihr Praktika absolvieren, maximal 2, vergleichbar mit Nachtdiensträumen) und 2 Räume für Hospitanten



- durch Darstellung eines zusätzlichen „Baufensters“ auf einem heutigen Erdhügel, auch als Rodelberg genutzt (⇒ Teilgebiet „SO4“)
sodass die bisherigen Wohngebäude (⇒ Teilgebiet „SO1a“) 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
- => Aufgrund der so umrissenen Vorhabenbestandteile ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) und der Durchführungsvertrag (D.-vertrag) in der jeweiligen Fassung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 1 anzupassen und zu ergänzen.

Das Vorhaben 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.

Das Plangebiet ist ca. 1,43 ha groß, wobei ein Anteil von ca. 0,585 ha sich als Planänderungsbereich darstellt einschließlich der Grün- und Wasserflächen innerhalb des Vorhabengebiets.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung- und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde, auf der derzeit bereits für die „Tierklinik“ und deren Inhaber / Ärzte/innen genutzten Fläche unter Ergänzung um weitere Flächen einschließlich einer Ackerteilfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine notwendige Erweiterung der „Tierklinik“ zu schaffen.

19.1.2 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 (s. nebenstehende **Abb. 12**).

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.

Klinikleitung



Dr. med. vet.
Johannes Frahm
Geech/Westfälische &
Lehrstuhl für Zahnheilkunde
Kleintiere, € Künstele,
Zahnklinik



Dagmar Frahm
Klinikkonzeptionist und
Kochingenieurin



Dr. med. vet.
Hanja Frahm
Chirurgie, Orthopädie,
Kleinere Tierheilkunde
zur FFA Chirurgie, Kleintiere



Dr. med. vet.
Michael Frahm, PhD
Facharzt für Mikrobiologie,
Klinikkonzeptionist, Innere &
Allgemeinmedizin



Dr. med. vet.
Maren Püschel
Fachärztin für Ophthalmologie,
Kardiologie, Neurologie



Dr. med. vet.
Juliane von dem Bussche
Zusatzbes. Augenheilkunde, Innere
Medizin, in Ausbildung zur FFA
Zahnheilkunde Kleintiere



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“.

19.1.3 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 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.

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“ vorhabenbezogen 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 Umfangs 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 Teilnahmeverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB („öffentliche Auslegung“) und nach § 4 Abs. 2 BauGB („Behörden- und Trägerbeteiligung“).

19.1.4 Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von zusätzlich versiegelbaren Flächen und die Herstellung von Abgrabungen oder Aufschüttungen bzw. Höhenangleichungen und sonstiger baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches kann gemäß § 8 LNatSchG i. V. m. § 14 BNatSchG grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, da bauliche Anlagen (Bauflächen einschließlich Nebenanlagen und Betriebsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.) auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen hergestellt werden sollen.

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

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt im vorliegenden Planungsfall für Teilflächen im Bereich bisheriger Bebauungen inkl. Nebenanlagen und der Verkehrsanbindung an die Kreisstraße 68 „Bahnhofstraße“ zzgl. planungsrechtlich zulässiger Bebauungen entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans (VEP) Nr. 1, 1. Änderung; auch solcher, die noch nicht umgesetzt worden sind.

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.

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

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in den Umweltbericht eingestellt. Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Runderlass vom 09.12.2013 angewendet.

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, [...]“



§ 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, ...“

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

19.2.1 Fachplanungen

Landschaftsprogramm (1999):

Thema (L-Progr.)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karten 1 bis 4: keine Darstellungen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 	<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.



- Zu erhaltendes Gewässer (= geschütztes Biotop Nr. 34) in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Beachtung Gewässer und geschützte Biotope werden erfasst und in die Planung eingestellt. Gewässerveränderungen werden mit der Planung nicht verbunden sein.



(Quelle: Gemeinde Wasbek mit Eintragung von Günther & Pollok, 2019)

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 Gewerbenueansiedlung 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
o S. Kap. 19.1.3	o Beachtung die 20. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zur Einhaltung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB insbesondere für die baulichen und nutzungsbezogenen Erweiterungen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 (2002)
einschließlich der 1. Änderung (2012):**

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

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 15.05.2012 beratene und von der Gemeindevertretung am 24.05.2012 in der abschließend beschlossenen Planfassung zur Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 (vgl. auch nachfolgende Abb. 12) beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen des Ursprungs-Bebauungsplanes und die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände sowie die abschließende landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 07.05.2012 entsprechend der gemeindlichen Gesamt abwägung zum Satzungsbeschluss.

„Naturschutzrechtliche Eingriffe“ waren mit dem Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung nach § 13a BauGB nicht verbunden. Gleichwohl wurden die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG ermittelt und bewertet und in die Bauleitplanung eingestellt.

Das in Kapitel 19.1.1 beschriebene Vorhaben zur Modernisierung und Erweiterung der Tierklinik kann innerhalb der bisherigen Baugrenzen nicht realisiert werden, so dass es der vorliegenden 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 1 bedarf.

Gemeinde Wasbek
 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen
 Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“



Abb. 13: Auszug aus der **Planzeichnung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1**, (Stand vom 15.05.2012 - Plan Nr. 2.0), in der Plangebietsabgrenzung deckungsgleich mit dem Ursprungs-Bebauungsplan

19.2.2 Fachgesetze

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

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauGB' 19 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans und der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 sowie für die zu treffenden Darstellungen bzw. Festsetzungen in Verbindung mit dem V+E-Plan sowie den Regelungen im Durchführungsvertrag zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauNVO' 19 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Festlegung und Gliederung des Vorhabengebietes nach der allgemeinen bzw. nach der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung



<ul style="list-style-type: none"> ○ LBO‘ 19 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Auf Ebene des Bebauungsplanes Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren und zur barrierefreien Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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.) ○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ○ §§ 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung ○ § 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
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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
<ul style="list-style-type: none"> ○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 09.12.2013) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Biotopverordnung vom 13.05.2019 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
<ul style="list-style-type: none"> ○ BBodSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
<ul style="list-style-type: none"> ○ BBodSchV 	<ul style="list-style-type: none"> ○ § 12 „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“
<ul style="list-style-type: none"> ○ KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ § 2 Anwendungsbereich und § 6 „Maßnahmen der Vermeidung und der Abfallbewirtschaftung“ ...
<ul style="list-style-type: none"> ○ LWG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
<ul style="list-style-type: none"> ○ Denkmalschutzgesetz (DSchG 2014) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
<ul style="list-style-type: none"> ○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i.V. mit TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Vorhabengebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm



19.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

19.3.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die bestehende Nutzung umfasst folgende Teilbereiche entsprechend der bisher geltenden Planung:

- 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

Das Plangebiet 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/RMConsult 2020) wurde erstellt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine schalltechnische und damit städtebauliche Konfliktsituation 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 Klinikerverweiterung 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 durchgeführten Schallprognose bedarf es keiner Festsetzung von Maßnahmen zur Begrenzung vorhabeninduzierter Schallimmissionen (LA/RM Consult 2020, s. Anlage).

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:

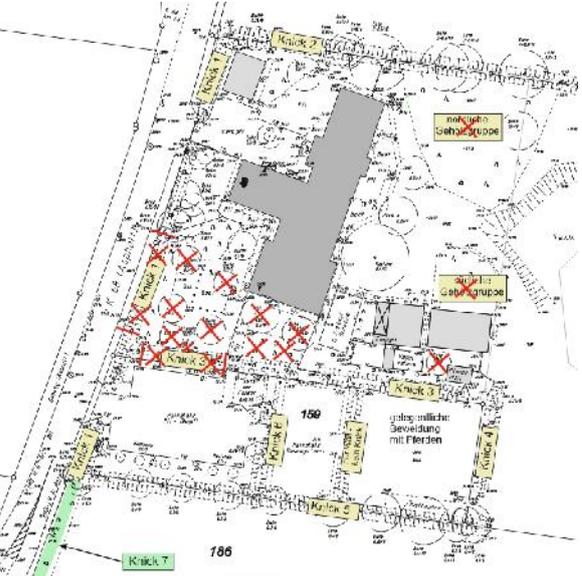
In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.



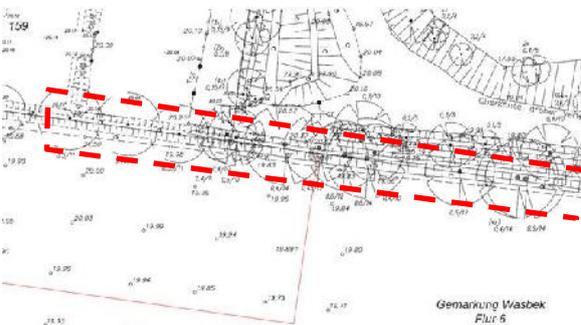
19.3.2 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Vorhabenbereich wurde 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:

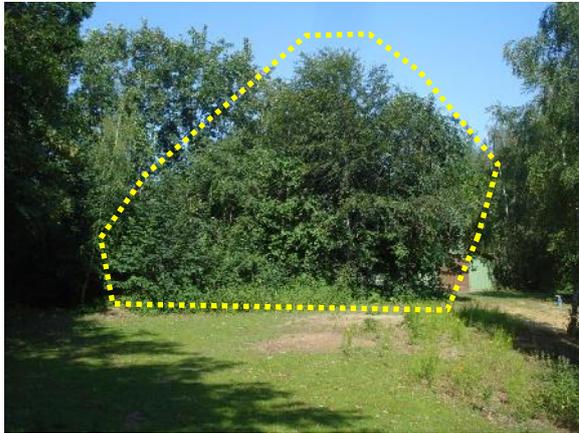
<p>Acker</p> 	<p>Lage: Flurstück 186 (geplante Erweiterungsfläche) und angrenzendes Flurstück 187 als ehemaliges Fl.st. 158 Fl.st. 161 (nördlich des Vorhabengebiets) Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete artenarme Bestände. Strukturreiche / naturnahe Bereiche sind nicht vorhanden, auch wenn der 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. 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>



**Sonstige Gehölze:
Gehölzgruppe**



(Foto: P. Scharlibbe)

Lage:

Östlich des o. g. Knicks 4 im Bereich eines Erdhaufens

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.)

**Sonstige Gehölze:
Gehölzpflanzungen in Freiflächen**



Lage: verteilt im gesamten Plangebiet

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.

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>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 Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet 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 ⇒ Es handelt sich um geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG • Stillgewässer / Teich außerhalb der gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen ⇒ 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 ⇒ 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 <p>⇒ Die Flächen / Strukturen sind durch eine relativ geringe Nutzungsintensität gekennzeichnet.</p>
Flächen und Biotope mit allgemeiner Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Acker • Gartenbereiche, gestaltete Außenanlagen, Schnitthecken • Saumstreifen, auch an der Straße <p>⇒ Die Flächen sind erheblichen Störungen aus der Nutzung ausgesetzt</p>

Artenschutzrechtliche Bewertung:

Da in dem Vorhabengebiet 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.

Eingriffe in festgesetzte Großbäume (vgl. 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 1) werden voraussichtlich nicht entstehen.

Eingriffe in den bisher erhaltenen **östlichen Abschnitt von Knick 3** (Länge ca. 44 m) und in den **nördlichen Abschnitt von Knick 6** (Länge ca. 10 m) entstehen, da diese Abschnitte für den Baukörper des Erweiterungsbaus (= so genannter „Ostflügel“) in Anspruch genommen wird bzw. da kurze Abschnitte so dicht am Gebäude stehen würden, da deren Erhaltung nicht als gesichert angesehen werden kann. Beschattungen würden die Funktionalität des Neubaus und den Knick selbst beeinträchtigen.

Knick 4 wird entfallen, da ansonsten keine ausreichend bemessene bebaubare Fläche entwickelt werden kann. Von einer zuvor erwogenen Verschiebung wird abgesehen, da der verschobene Abschnitt zu sehr durch entstehende Garten- und sonstige gestaltete Flächen umgeben sein würde, so dass einen zum Biotoptyp passende naturnahe Entwicklung kaum zu erwarten wäre. Es wird hier stattdessen eine gestaltende Hecke vorgesehen bei einer nach Westen verschobenen Lage, so dass ausreichend Raum für ein neues Baufenster entsteht und zugleich eine räumliche Trennung zwischen der Stellplatzanlage / Betriebsflächen der Tierklinik und der für die Errichtung eines Wohnhauses für die Betriebsinhaberin hinzukommenden Baufläche entsteht.

Knick 5 wird an einer Stelle auf bis 5 m Breite durchstoßen, um eine Zufahrt-Verbindung zwischen der bisherigen Stellplatzanlage und der hinzukommenden Stellplatzweiterung herstellen zu können.

Gemeinde Wasbek
 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen
 Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

Abb. 14



(Quelle: Günther & Pollok vom 27.11.2019)

Darstellung der zu erwartenden Knickeingriffe

- X** = Knickeingriffe gem. der 1. Änderung des VEP Nr. 1
- X** = Knickeingriffe gem. dieser 2. Änderung des VEP Nr. 1

Alle weiteren Knicks / Knickabschnitte werden erhalten.

Alle Knicks einschließlich der Knicksaumstreifen sind gegenüber den Baugrundstücken ab-zuzäunen und nicht in die gestalterische Pflege der Gartenbereiche bzw. Außenanlagen ein-zubeziehen.

Alle mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Knicks sind dauerhaft als Knick mit Überhäl-tern bzw. als Einzelbäume, die dann nicht mehr der Knickpflege unterliegen, zu erhalten und



als geschützte Biotope entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorschriften und fachlichen Empfehlungen durch den Grundstückseigentümer zu pflegen. Gemäß der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Ziffer 3.4, dürfen Überhälter von mehr als 2 m Stammumfang nicht im Rahmen der regulären Knickpflege auf den Stock gesetzt werden, da sie als landschaftsprägende Großbäume zu erhalten sind.

Die Knicks werden durch die Anlage von Knickschutzstreifen als private Grünflächen von 3 m Breite geschützt.

Diesen Knickschutzstreifen kommt die Funktion einer Schutz gebenden Zone für den Wurzelraum der Knickgehölze und für die Knickgehölze selbst einschließlich der auf den Wällen stockenden Bäume zu, denn in diesen Flächen ist:

- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von Nutz- oder Ziergärten,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Wegen, Stell- und Lagerfläche, Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- und das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

nicht gestattet. Unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben darf den Knickschutzstreifen Oberflächenwasser zur Versickerung zugeleitet werden.

Die Knickschutzstreifen sind ab dem Knickwallfuß mind. 1 x jährlich zu mähen, um etwaigen Gehölzaufwuchs zu verhindern.

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:

Die Knickneuanlage ist wie folgt herzustellen:

- Herstellung eines Knickwalls in der erforderlichen Länge von 125 m mit einer Sohlbreite von 3,0 m und einer Höhe von 1,4 m mit Ausformung einer ca. 0,1 m tiefen Pflanzmulde auf der mind. 1,1 m breiten Wallkrone. Entnahme des Bodens für den Knickwall von der unmittelbar angrenzenden Fläche, dem Erdhügel im Bereich des zusätzlich geplanten Wohnhauses oder durch Anlieferung.
- 2-reihige Bepflanzung der Wallkrone nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern, wobei die Pflanzung versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in den Reihen zu erfolgen hat.



Geeignete Gehölze entsprechend des Erlasses des MELUR SH „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017, Anlage „C. Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks“ sind:

Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Traubenkirsche, (*Prunus padus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Salweide (*Salix caprea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*)



Abb. 15

Ausschnitt aus dem „Städtebaulichen Konzept“ mit Darstellung der zusätzlichen Stellplatzanlage mit den **neu herzustellenden Knicks** im Süden und Osten von Flurstück 186

- Je angefangene 35 m Knickstrecke ist 1 Gehölz (insgesamt 4 Stück) der Qualität Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm, mit Drahtballierung, zu pflanzen und dauerhaft als Überhälter zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.

Geeignete Arten für die Überhälter sind:

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

- Die Knickwälle sind nach deren Aufschüttung und Profilierung bis zur Bepflanzung mit Gehölzen mit einer „Gründüngerpflanzenart“ wie Senf, Roggen oder Phacelia einzusäen, um das Aufwachsen der Knickgehölze zu erleichtern. Unbedingt ist auf die Verwendung / Aussaat der Vielblättrigen Lupine (*Lupinus polyphyllus*) als nichtheimische Art zu verzichten. Die Gehölzpflanzung ist mit einer mind. 10 cm starken Strohlage zu mulchen, um das Aufwachsen der Gehölze zu erleichtern
- Die Knicks sind zur Vermeidung von Wildverbisschäden während des Gehölzanwuchszeitraums in geeigneter Weise einzuzäunen.

Alle Knicks einschließlich der Knicksaumstreifen sind entsprechend der obigen Angaben zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



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.

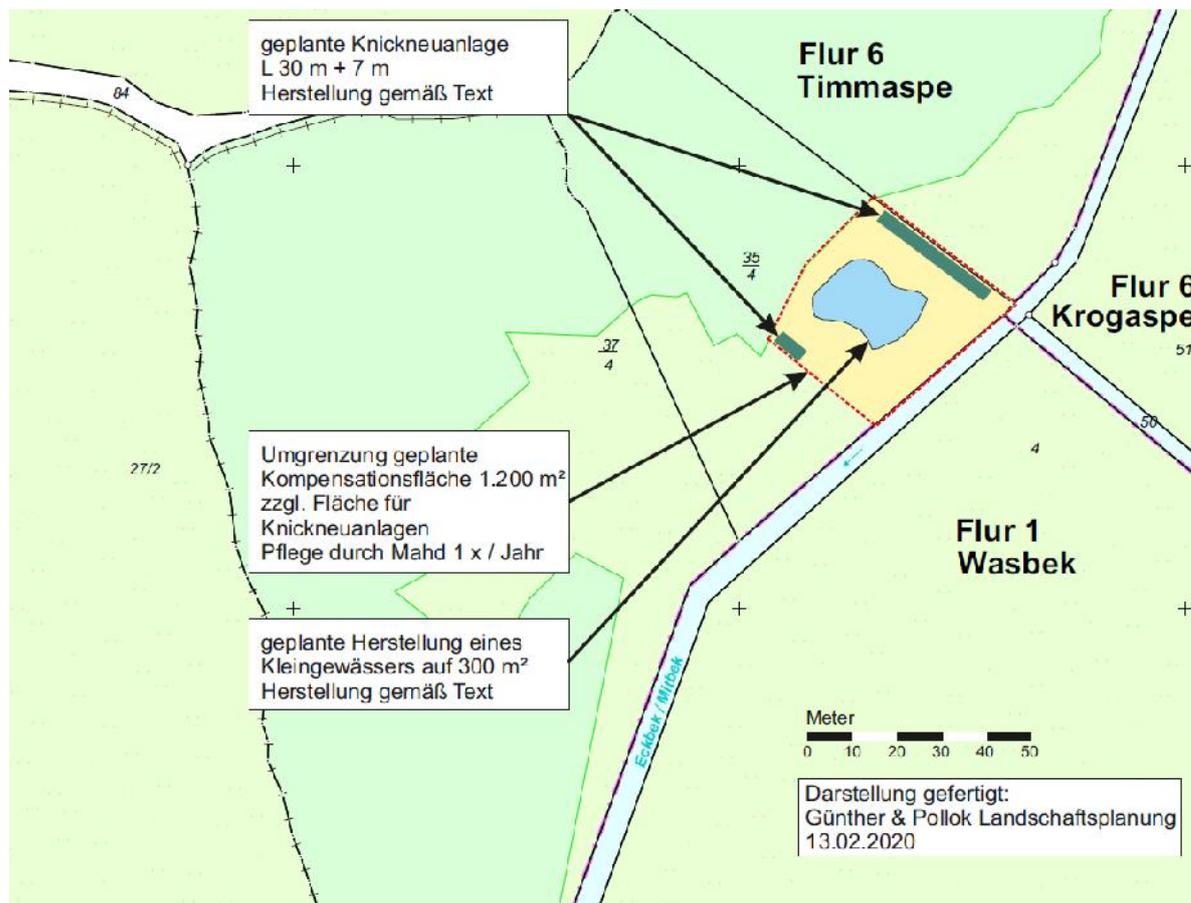


Abb. 16: geplanten Kompensationsmaßnahmen auf 35/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe

Alle Knickneuanlagen sind ebenso wie die Bestandsknicks dauerhaft als Knicks mit Überhältern zu erhalten und entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorschriften und fachlichen Empfehlungen durch den Grundstückseigentümer zu pflegen. Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei den Knickneuanlagen um Kompensationsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt und sie als Biotope dauerhaft zu erhalten sind.

Die in der rechtskräftigen Bebauungsplanung festgesetzten Bäume sowie im jetzigen Plangeltungsbereich wachsenden weiteren Großbäume auf „Knick 5“ werden erhalten, so dass keine kompensationspflichtigen Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten sind.

Die oben beschriebenen Maßnahmen zum Schutz der Knicks gelten vom Grundsatz her auch für die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden und sofern innerhalb des Plangeltungsbereichs wachsenden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten landschafts- und ortsbildprägenden Großbäume.



Zum Schutz einer großen Kastanie im Plangebiet dürfen unvermeidbare Baumaßnahmen im Bereich der Kronentraufe zzgl. eines Umkreises von 1,5 m nur unter Beachtung der Schutz-, Pflege- und Minimierungsmaßnahmen der DIN 18920 und der RAS-LP4 ausgeführt werden. Insbesondere sind der Stamm, die Starkäste und der Wurzelraum vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Daher sollten solche Arbeiten im Bedarfsfall rechtzeitig vor Beginn der baulichen Maßnahmen während des Winterhalbjahres ausgeführt werden.

Das Gewässer einschließlich dessen Ufer wird durch die Planung nicht anders oder stärker als bisher betroffen sein.

Aufgrund der Planung bzw. der Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ist darüber hinaus keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten. Über das zuvor beschriebene Maß an Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nach Umsetzung dieser Maßnahmen keine weiteren Maßnahmen planungsrechtlich festzusetzen.

Die externen Maßnahmen zum Knickausgleich werden im Zuge der Änderung des bisherigen Durchführungsvertrages 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.

19.3.2 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 Vorhabenbereich 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. Vorausichtlich 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.

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	Es kann nur sein, dass einige Arten (Ringelnatter, Blindschleiche, Waldeidechse) sich auf den Grundstückteilen, die zur Bebauung anstehen, aufhalten. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Amphibien	Nein	Aufgrund der Erhaltung aller offenen Gewässer kann es nur sein, dass einzelne Individuen sich ggf. während der Landlebensphasen innerhalb des Vorhabengebiets aufhalten. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Im Bereich der externen Kompensationsfläche werden die Habitatbedingungen für Amphibien verbessert. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>



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 Vorhabengebietes 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 - Fledermäuse	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 Breitflügel-tauchkäfer 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 Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fort-pflanzungs-, 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.

19.3.4 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 Bauungen hinaus gehenden Versiegelungen zu zu bilanzierenden Eingriffen führen werden.

Zulässige, aber bisher nicht realisierte Bauungen (s. nachfolgende Abb. 17) sind für das Baufeld SO 1c (★), SO 3a (★) und SO 4 (★) zu beachten. Für diese 3 Baufelder wird eine Anpassung der Lage und des Zuschnitts der Baufelder vorgesehen, um das in Kap. 19.1.1 beschriebene Vorhaben umsetzen zu können.



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 strukturreicher Feuchtbiotope erkennbar sind.

Gesetzlich geschützte Trockenbiotope sind im Vorhabenbereich nicht entwickelt.



(Quelle: BIS-S vom 24.05.2012)

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.

Dabei werden jedoch der Oberboden und ggf. darunter anzutreffende Auffüllungen o. ä. im Bereich von Bauwerken, Rohrleitungen und Betriebsflächen auszutauschen sein, da sie voraussichtlich nicht ausreichend tragfähig sind. Die gewachsenen Sande hingegen sind nach Auffassung der Gemeinde Wasbek und des Vorhabenträgers voraussichtlich ausreichend tragfähig und müssen daher nicht ausgetauscht werden - allerdings bedürfen konkrete und auf jedes einzelne Bauvorhaben abgestimmte Maßnahmen der qualifizierten Klärung im Vorwege der Baurealisierung, um zum einen die individuellen Gebäude beurteilen zu können und um zum anderen kleinflächige Wechsel im Bodenaufbau erkunden zu können. Es sind dann die konkreten baulichen Maßnahmen festzulegen.

Der erforderliche Kompensationsflächenbedarf wird mit 50 % der maximal zulässigen Eingriffsfläche gemäß der nachfolgenden Tabelle berechnet:



Fläche	Bisher max. zulässige Versiegelung	Künftig max. zulässige Versiegelung	Differenz m ²	Faktor	Kompensationsbedarf m ²
Baufeld SO 1c	120 m ² zzgl. 50% Nebenanlagen zzgl. 30 m ² = 210 m ²	180 m ² zzgl. 50% Nebenanlagen zzgl. 30 m ² = 300 m ²	90	0,5	45
Baufeld 2b „neu“ Überdachung	Gehweg / Zugang Haupteingang = ca. 50 m ²	Überdachung Eingangsbereich / Empfang ca. 290 m ² Ostflügel der Tierklinik ca. 360 m ²	600	0,5	300
Baufeld SO 3a mit Baufeld SO 3b	120 m ² zzgl. 50% Nebenanlagen zzgl. 30 m ² = 210 m ² 220 m ² zzgl. 50% Nebenanlagen = 330 m ²	Geräteschuppen / Lagerhalle und bzw. Wohnhaus für Betriebsinhaber ca. 210 m ² zzgl. 50 % Nebenanlagen zzgl. 30 m ² = 345 m ²	-195	0,5	-98
Baufeld SO 4	120 m ² zzgl. Nebenanlagen = 180 m ²	160 m ² zzgl. 50% Nebenanlagen zzgl. 30 m ² = 270 m ²	90	0,5	45
Stellplatzanlage Bestand	Zulässig in festgesetzter Abgrenzung	Zzgl. östliche Erweiterung / Wendeplatz ca. 15m x 20m	300	0,5	150
Stellplatzanlage Erweiterung nach Süden	zuvor nicht geplant	1.500 m ²	1.500	0,5	750
Zusammen					1.192 gerundet 1.200

Der Kompensationsbedarf wird außerhalb des Vorhabengebiets im naturräumlichen Zusammenhang auf gemeinschaftlichen Eigentumsflächen von Dagmar und Dr. Johannes Frahm zugeordnet: 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 (vgl. auch nachfolgende Abb. 17). 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.

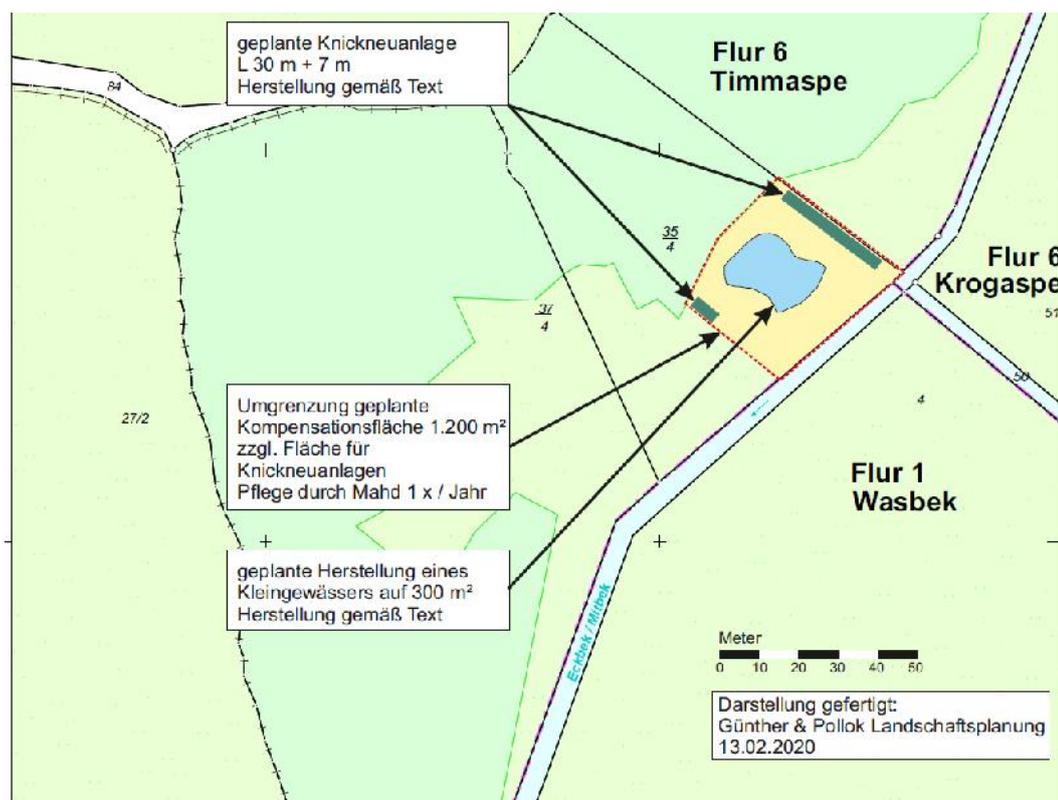


Abb. 18: geplanten Kompensationsmaßnahmen auf 35/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe

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 angelegt Kompensationsfläche ist zur Reduzierung von ggf. Gehölzaufwuchs 1 x pro Jahr nach dem 01. Juli zu mähen.



Auf der Flächen dürfen keine Einsaaten, keine Düngemittel jedweder Art und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Das Stillgewässer kann eine Verbindung zu weiteren Gewässern auf dem Flurstück aufweisen. Bei der Herstellung und Unterhaltung des Gewässers und der als Kompensationsfläche zugeordneten Gewässerrandfläche sind ferner folgende Maßnahmen umzusetzen bzw. dauerhaft einzuhalten:

- Kein Fischbesatz des Gewässers
- Keine Bepflanzung der Gewässerufer oder der terrestrischen Bereiche
- Herstellung eines Tiefenbereichs auf mind. 10 m² von mind. 1 m Wassertiefe bei mittlerer Wasserführung
- dauerhafte Wasserführung im Tiefenbereich
- Unregelmäßige flache Uferbereiche; durch die von dem Tiefenbereich ausgehenden flachen Uferbereiche wird die Aushubbodenmenge begrenzt
- Bodenaushubverwendung zur Herstellung von Knickanlagen gemäß Kap. „Schutzgut Pflanzen“ und Ablagerung des „überschüssigen“ Bodenaushubs randlich im Bereich der Kompensationsfläche
- Herstellung des Gewässers in einem Abstand von mind. 5,0 m zur „Mitbek“, zum neu angelegten Kleingewässer und zum Kronentraufbereich von Bäumen / des Waldes.

Auf dem Flurstück 35/4 werden ferner die in Kap. 19.3.2 genannten Knicklängen von 37 m hergestellt.

19.3.5 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 befindet 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.

19.3.6 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 Kaltluftsammlerbecken o. ä. sind aufgrund des ebenen Geländes und dessen Strukturereichtums nicht anzunehmen, allerdings kann das östlich angrenzende Stillgewässer zeitweise temperaturlausgleichend 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 und dem Vorhabenträger 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 und der Vorhabenträger gehen 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.

19.3.7 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 19.3.2 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 Stellplatzweiterung.

Auf das Fehlen von Freizeit- und Erholungseinrichtungen wurde bereits in Zusammenhang mit dem Kapitel 19.3.1 „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. Mehrere Bäume sind in der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.



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. 19.3.2 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. 19.3.2 werden die Knicks einschließlich der darin stockenden Großbäume sowie die frei stehenden markanten Großbäume erhalten.

Der Verlust betrifft vor allem junge einzelne Bäume und Baumgruppen. Knicks werden zwar betroffen sein, jedoch wird im Vorhabengebiet die Knickstrecke insgesamt zunehmen und im naturräumlichen Zusammenhang werden auf Flurstück 35/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe, weitere Knicks angelegt.

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.

Mit der Vorentwurfsplanung und dem „Städtebaulichen Konzept“ werden zur langfristigen Sicherung der neu entstehenden Knicks und zur Bewahrung vor Beeinträchtigungen den neuen Knicks baugebietsseitig Knicksaumstreifen vorgelagert und die Baugrenzen werden so gelegt, dass Neubauten und befestigte Flächen nur außerhalb der Kronentraufbereiche zzgl. eines Umkreises von 1,5 m stehen werden. Ausnahmen hiervon sind mit besonderen Maßnahmen des Baumschutzes zu kompensieren.

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.

Zur Gliederung der neuen Stellplatzanlage wird die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Hochstamm-Bäumen empfohlen. Geeignete Arten sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Im östlichen Teil der geplanten Stellplatzanlage wird eine Grünfläche abgeteilt. Diese wird gegenüber den Stellplätzen durch eine Hecke aus Laubgehölzen abgetrennt. Auch das Gebäude in Teilgebiet „SO4“ soll an der westlichen Seite mit einer Hecke eingefasst werden. Zur Heckenpflanzung geeignete Gehölzarten sind insbesondere Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*). Auch Niederstamm-Obstgehölze könnten in dichter Reihe gesetzt und heckenartig geschnitten werden.



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.

19.3.8 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.

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 SO 2 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 SO 2 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 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. Vielmehr ist durch die zusätzlichen Stellplätze zu erwarten, dass bisher „wild“ am Rand der K 68 abgestellte Fahrzeuge künftig das Stellplatzangebot der „Tierklinik“ annehmen. Neue Zufahrten sind nicht geplant.

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.

19.3.9 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 19.3.1 bis 19.3.8 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.

19.4 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 genutzt werden und die für zusätzliche Stellplätze vorgesehen 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.

19.5 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 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 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 1 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):

Im Rahmen der Planrealisierung werden entsprechend der Bebauungsplanung und der hierzu durchzuführenden Umweltprüfung folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt und erforderliche Maßnahmen werden umzusetzen bzw. einzuhalten sein:

- Alle Knicks unterliegen dem Schutz des § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG, sind fachgerecht zu pflegen und die Neuanlagen sind entsprechend der Maßgaben dieser Planung herzustellen.
Die Knickneuanlagen sind entsprechend des Durchführungsvertrages durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Die Knickerhaltung obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
- Eingriffe in Knicks bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.
Im Rahmen der Bauleitplanung muss die Genehmigung des Eingriffs in den Knick als geschütztem Biotop durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme muss durch die plangebende Gemeinde entsprechend des Durchführungsvertrages gesichert werden.
- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.
Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.
- Bei allen Arbeiten an Gehölzen sowie bei baulichen Tätigkeiten an vorhandenen Gebäuden sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten; insbesondere sind Schonfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten und bezgl. ggf. Fledermausvorkommen ist eine Schonfrist vom 01.03 bis zum 30.11. zu beachten.
Diese Aufgabe obliegt dem Ausführenden.
- Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ sollen außerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden.
Die Bereitstellung der Flächen und die Sicherung einer geeigneten naturnahen Entwicklung müssen durch die Gemeinde Wasbek entsprechend des Durchführungsvertrages durch den Vorhabenträger erfolgen.
- Zur Sicherstellung der Erschließung und hier insbesondere einer ordnungsgemäßen Regenwasser- und Schutzwasserentsorgung bedarf es im Zuge der Realisierungsplanung einer fachtechnischen Prüfung bestehender Ableitungsmöglichkeiten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.
Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Bauherrn im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens.

19.6 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 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.



Das Vorhaben erstreckt sich auf die Flurstücke 160 tlw., 159 und 186 der Flur 6 in der Gemarkung Wasbek, Gemeinde Wasbek. Das Plangebiet ist ca. 1,43 ha groß, wobei ein Anteil von ca. 0,585 ha sich als Planänderungsbereich darstellt.

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.

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

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.

Prägende Großbäume im Plangebiet werden per Erhaltungsgebot gesichert.

Zu beachten ist, dass alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschritten 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 und die sonstige Fläche wird durch eine Mahd 1x/Jahr von Gehölzaufwuchs freigehalten.

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 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 1 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 geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung soweit verringert oder soweit kompensiert werden, dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.



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

19.7 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Es besteht ein Bedarf zur Herstellung von 162 m Knickstrecke, für je lfd. Meter Kosten von ca. € 100,00 zu veranschlagen inkl. der Herstellung der Gehölzbepflanzung, einer Wildverbisschutzabzäunung, einer fachgerechten Pflege und einem Rückbau des Schutzzauns nach der Gehölzanwuchszeit.

Die Herstellung eines ca. 300 m² großen Kleingewässers wird mit ca. € 3.000,- zzgl. MwSt. veranschlagt.

Für die Bereitstellung von 1.200 m² sind nicht bekannte Grundstückskosten für den Flächenwerb zu berücksichtigen.

Die notwendigen Kosten für die Kompensationsmaßnahmen entsprechend der zukünftigen Bebauungsplansatzung werden insgesamt vom Vorhabenträger getragen und über den Durchführungsvertrag geregelt.

19.8 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
- ⇒ 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
- ⇒ Ermittlung des Stellplatzbedarfs.- Ausarbeitung von Piper Hochbau Wasbek, Stand Februar 2020

Gemeinde Wasbek
2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“



„Entwurf“

Begründung mit Umweltbericht

- ⇒ Schalltechnische Stellungnahme zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek; Hier: Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.- LA/RM Consult.- Stand Februar 2020

Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ ge-

billigt.
Wasbek,

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS·S

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

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