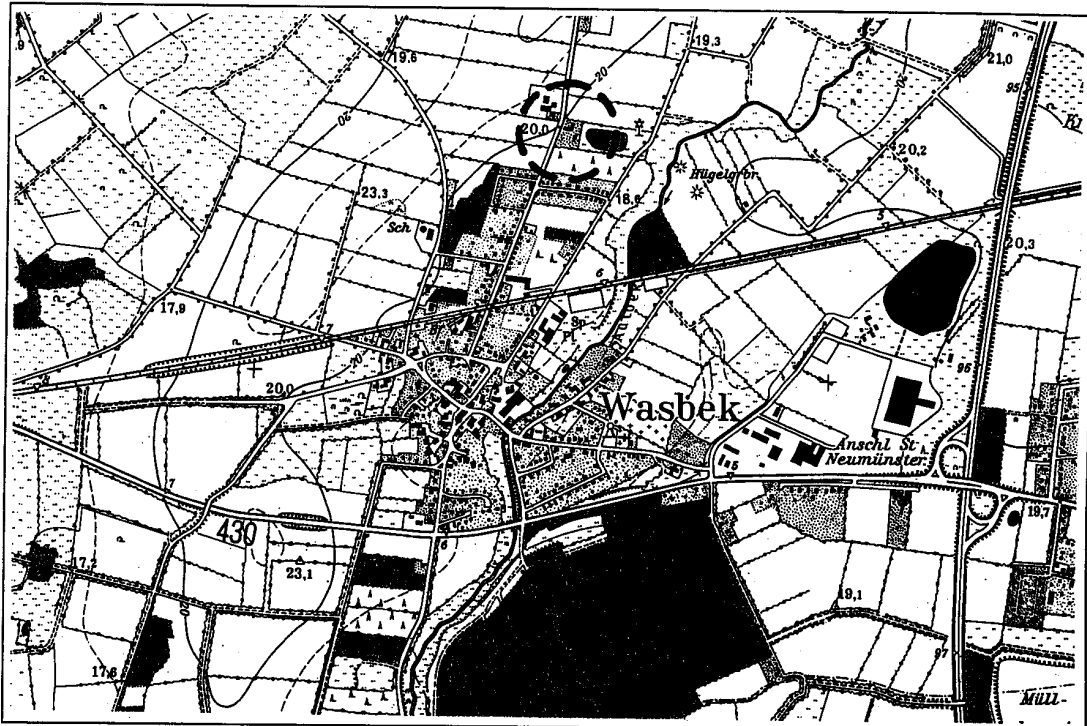


GEMEINDE WASBEK VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 1 „TIERKLINIK BAHNHOFSTRASSE“



FÜR DAS GEBIET:

„BAHNHOFSTRASSE“ HAUS-NR. 46 AM NÖRDLICHEN ORTSRAND



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 26.03.2002 /
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE,
24613 Aukrug

Datum : 10.10.2001,
ergänzt : 23.03.2002

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Abweichungen vom Landschaftsplan
 - 3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Ver- und Entsorgung
9. Brandschutz
10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
11. Nachrichtliche Übernahmen
 - 11.1 Knicks
 - 11.2 Anbaufreie Strecke

Anlagen

- „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr.1 der Gemeinde Wasbek vom 25.09. 2001, ergänzt am 23.03.2002
- „Landschaftsplanerische Begleitung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek vom 25.09.2001, geändert am 14.03.2002
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek vom 26.03.2002

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

0. Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung hat auf Antrag des Vorhabenträgers, Herrn Dr. Frahm, nach § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB beschlossen und beabsichtigt, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ und der parallel in Aufstellung befindlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den am nördlichen Rand der bebauten Ortslage der Gemeinde Wasbek gelegenen straßenzugewandten Bereich des Grundstückes „Bahnhofstraße“ Haus-Nr. 46 möglichst zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen einerseits zur Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes der heutigen tierärztlichen Praxis und andererseits zur geplanten Erweiterung in mehreren zeitlichen und baulichen Realisierungsstufen durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ zu schaffen.

Da die Gemeindevertretung unter Wertung öffentlicher und privater Belange zu der Auffassung gelangt ist, dass die tierärztliche Klinik nahe der bebauten Siedlungsstruktur dem Allgemeinwohl der Gemeinde Wasbek zu Gute kommt und aufgrund des langjährigen Praxisbetriebes fester Bestandteil der Gemeindestruktur geworden ist, soll mit dem Instrument der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich einer landschaftsplanerischen Begleitung als Bestandteil der Bebauungsplanung für die „Tierklinik Bahnhofstraße“ eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet werden.

Auf Grundlage des vom Vorhabenträger, Herrn Dr. Frahm, Bahnhofstraße Nr. 46, 24647 Wasbek, mit Stand vom 25.09.2001 vorgestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes hat die Gemeindevertretung beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger aufzustellen und die Zulässigkeit der insgesamt geplanten Vorhaben mittels eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB planungsrechtlich zu gewährleisten. Die vorher gefaßten Beschlüsse zur verbindlichen Bauleitplanung des Vorhaben betreffend wurden mit dem Einleitungs-, Aufstellungs- und Entwurfsbeschlusses vom 17.10.2001 aufgehoben.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wasbek wurde vor dem Satzungsbeschluss zur Durchführung und Realisierung der beantragten Maßnahmen der „Tierklinik Bahnhofstraße“ der Durchführungsvertrag geschlossen, der Art und Umfang der Planungs- und Erschließungsleistungen sowie die Planungsinhalte für beide Vertragsparteien regelt.

Der mit Beschluss der Gemeindevertretung am 26.03.2002 als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des durch den Vorhabenträger erarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan (mit aktuellem Planungsstand vom 23.03.2002) und das gemeindliche Abwägungsergebnis zu den im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange. Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Gesamt abwägung inhaltlich ergänzt.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Zu der Planungsart der Bebauungspläne gehören mit der Novellierung des Baugesetzbuches ab 1998 auch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne nach § 12 BauGB, die aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan "alten" Rechts hervorgegangen sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung.

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

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen werden. Hierbei kommen neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und des Straßen-Wegegesetzes (StrWG) insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeindevertretung ist vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zu schließen, der die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten und die Realisierung des Vorhabens rechtlich sichert.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich (Satzungsgebiet) umfaßt die straßenzugewandten Flächen des Grundstückes „Bahnhofstraße“ Haus-Nr. 46 (Flurstück 47/3 teilweise) zwischen der Kreisstraße Nr. 68 und dem an die Tierklinik angrenzenden Teich sowie das südlich angrenzende Flurstück 47/4 (s. Abb. 1, Seite 6) am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Wasbek.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt vorbehaltlich der flächengenauen Parzellierung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur insgesamt eine Fläche von ca. 0,67 ha und beinhaltet ausschließlich Flächenfestsetzungen von sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ unterschiedlicher Nutzungsart.

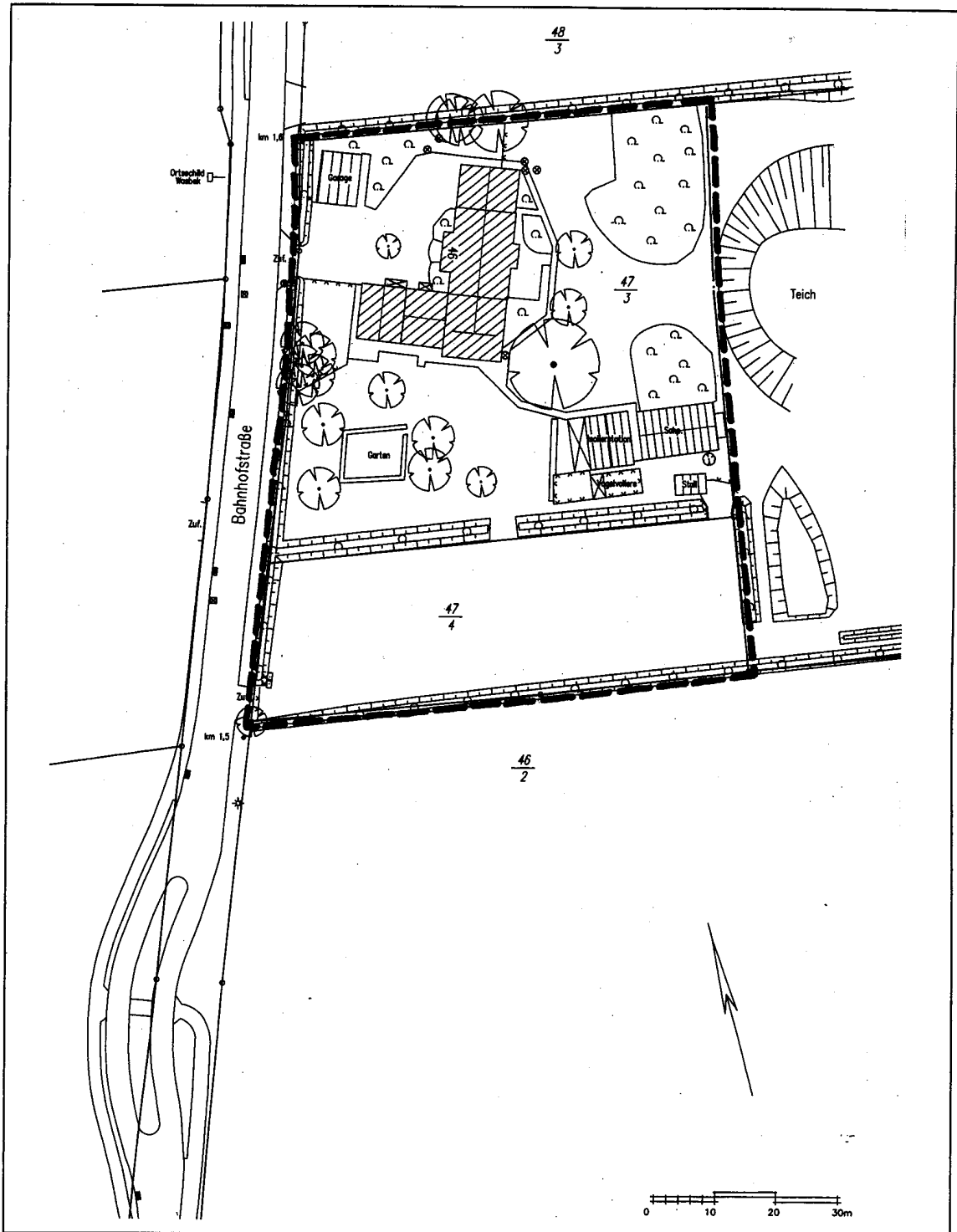


Abb. 1 : Abgrenzung und Lage des Satzungsgebiets zur „Bahnhofstraße“ am nördlichen Ortsrand zwischen Ortsschild und Fahrbahnverschwenkung auf Grundlage eines aktuellen Lageplanes als amtliche Planunterlage vom 22.08.2001, unmaßstäblich

Die im Bereich der Verlängerung der „Schulstraße“ auf dem Flurstück 47/3 des Vorhabenträgers gelegene externe Ausgleichsfläche ist nicht Teil dieser Bebauungsplanung. Eine Zuordnung nach § 9 Abs.1a BauGB wird in den textlichen Festsetzungen (Teil B) vorgenommen und durch vertragliche Regelungen des Durchführungsvertrages sowie durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeindevertretung hat unter Würdigung der Darstellungen und Ziele des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Wasbek die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und die zukunftsorientierte Erweiterung der tierärztlichen Klinik an der „Bahnhofstraße“ Haus - Nr. 46 am nördlichen Ortsrand östlich der Kreisstraße Nr. 68 zu schaffen.

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden. Die zur verbindlichen Überplanung vorgesehenen Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasbek einschließlich der genehmigten Änderungen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeindevertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (s. Abb. 2, Seite 8) für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ beschlossen.

Eine planerische Absicherung der erforderlich werdenden externen Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich, da mittels des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB und einer entsprechenden Grunddienstbarkeit die externe Ausgleichsfläche selbst und die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen gesichert werden können.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wasbek wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB inhaltlich und verfahrensrechtlich parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 gegenüber dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde nur dann, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 erst nach Rechtskraft der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

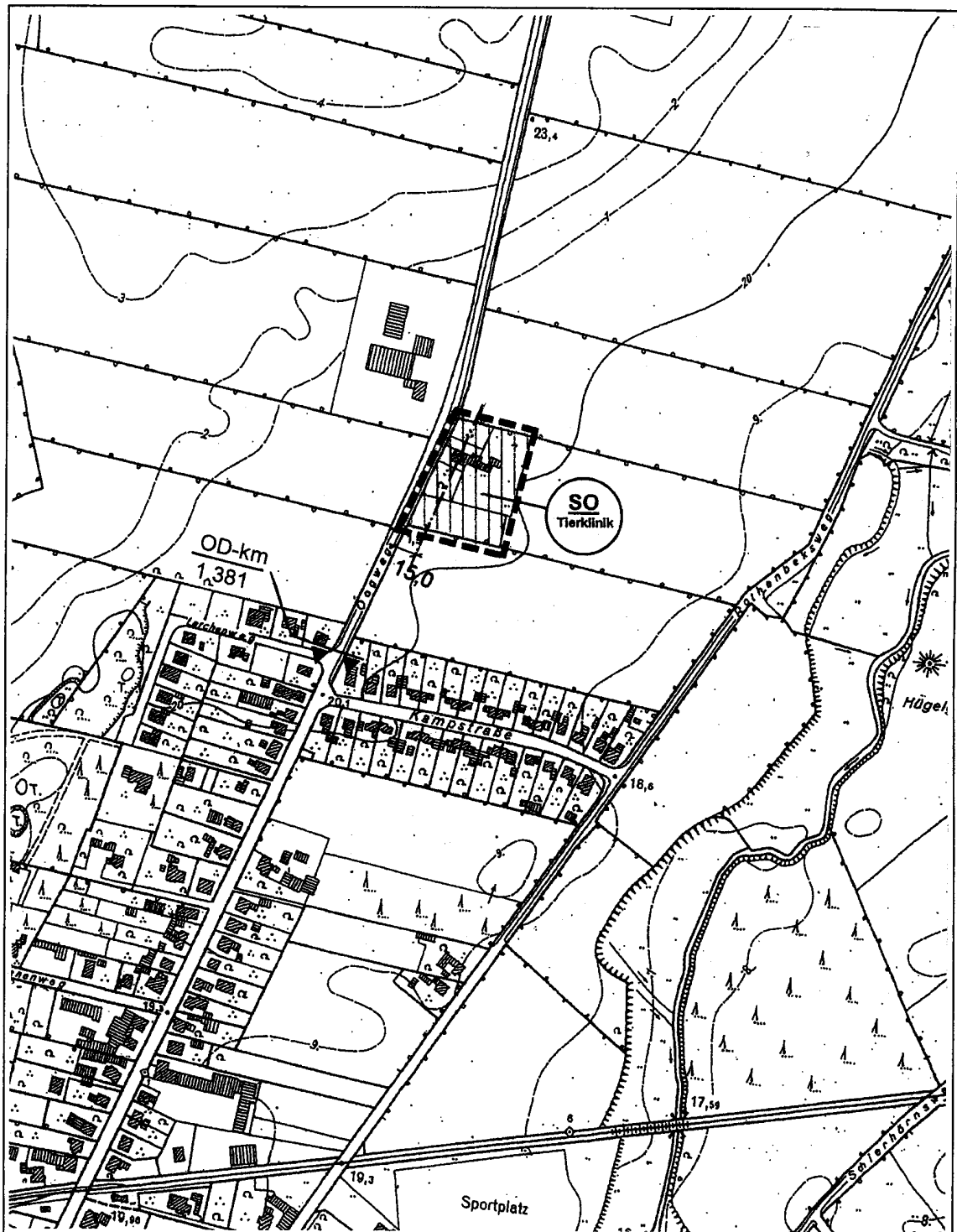


Abb. 2: Planausschnitt aus der im Genehmigungsverfahren befindlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wasbek das Satzungsgebiet betreffend einschließlich der Darstellung der bebauten Ortslage zur Orientierung, M. 1:5.000

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

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Gemeinde Wasbek auf Grundlage der bisherigen Zielsetzungen der Landesplanungsbehörde für die geplante Sondergebietsausweisung von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die zwischenzeitlich in Kraft getretene Gesamtfortschreibung (2000) des Regionalplanes, Planungsraum III, im Grundsatz nicht verändert worden sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Mit der Darstellung eines ca. 0,67 ha großen sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ am nördlichen Rand der bebauten Ortslage im Übergangsbereich zur freien Landschaft geht die Gemeindevertretung davon aus, dass mit dem abschließend festgesetzten Nutzungskatalog für das sonstige Sondergebiet „Tierklinik“ die gemeindlichen Planungsabsichten zum Erhalt und zum zukunftsorientierten Ausbau (zeitlich gestuft) sowie zur betriebswirtschaftlichen Sicherung der tierärztlichen Klinik den Zielen der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich nicht entgegenstehen werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Siedlungsstruktur zwischen dem Ortseingangsschild und der erst kürzlich gebauten Fahrbahnverschwenkung, dem langjährigen Betrieb (15 Jahre) der Tierklinik und der zwischenzeitlich homogenen Einbindung dieser Nutzung in die umgebende Landschaft ist es nach Auffassung der Gemeindevertretung zu vertreten, innerhalb der straßenzugewandten Grundstücksfläche den Betriebsstandort der Tierklinik zu belassen und in seiner baulichen Nutzung betriebswirtschaftlich zu sichern sowie auf die zukünftigen Anforderungen (u.a. „Tier-Reha“) an eine Tierklinik auszurichten (vgl. Abb. 3, Seite 10).

Eine Verlagerung der Tierklinik in das Gewerbegebiet der Gemeinde Wasbek oder an anderer Stelle in der bebauten Ortslage mit einer Flächengröße von ca. 0,7 ha zuzüglich erforderlicher Freiflächen hält die Gemeindevertretung aufgrund der naturverbundenen Nutzung und des in die Landschaft schon heute optimal eingebundenen Standortes für unverhältnismäßig und betriebswirtschaftlich nicht für tragfähig. Ein städtebauliches und / oder landschaftsplanerisches Spannungsfeld, das mit dem Fortbestand und Ausbau der Tierklinik an diesem Standort in den vorgelegten Planungszielen verbunden sein könnte, sieht die Gemeindevertretung auf Grundlage der vorgelegten Planentwürfe nicht als gegeben an.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses siedlungsnahen Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird im Rahmen der Bebauungsplanung durch eine landschaftsplanerische Begleitung sowie durch Übernahme der landschaftsplanerischen Zielsetzungen in die Bebauungsplanung hinreichend Rechnung getragen.



Abb. 3 Straßenzugewandter („Bahnhofstraße“ / K 68) Bereich der „Tierklinik“ mit der heutigen Zufahrt und der vorhandenen Randeingrünung (Knicks) und dem raumwirksamen Baumbestand auf den privaten Grundstücksflächen, im September 2001

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 und der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Tierklinik Bahnhofstraße“ werden teilweise (über den vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand hinaus) erstmalig und schwerer als bisher geplant, Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach § 6 Abs. 1 LNatSchG grundsätzlich die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat sich bereits sehr frühzeitig mit der Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung auch über den sonst allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befasst. Die orts- und landschaftsplanerischen Belange zu einer möglichen baulichen und sonstigen Entwicklung der Gemeinde Wasbek wurden insbesondere durch die Planungsebene der örtlichen Landschaftsplanung fachlich für die gemeindliche Entscheidung vorbereitet und auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen (vgl. hierzu Ausschnitt aus dem festgestellten Landschaftsplan Abb. 4, Seite 12).

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der jetzt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgten „Landschaftsplanerischen Begleitung“ konnten die satzungsgebietsbestimmenden Landschaftselemente (plangebietsbegrenzende Knicks, (Groß-)Baumbestand, angrenzender Teich als geschütztes Biotop) frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie Möglichkeiten der Kompensation für die nachgeordnete Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen landschaftsplanerischen Begleitung wurde insbesondere zum Schutz der vorhandenen Knickstrukturen und des geschützten Biotops sowie für die im Plangebiet unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes innerhalb der städtebaulichen Konzeption (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage der Begründung) berücksichtigt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) festgesetzt bzw. die Ausgleichsfläche betreffend im Durchführungsvertrag vertraglich abschließend geregelt. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des sonstigen Sondergebietes und auf der externen Ausgleichsfläche obliegt dem Vorhabenträger der „Tierklinik“ entsprechend der Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB und auf Grundlage des Durchführungsvertrages.

Die vollständige Auslagerung von Ausgleichsflächen aus dem Plangebiet auf eine externe Ausgleichsfläche wurde nach Beratung und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde, dem Vorhabenträger und der Gemeindevertretung vorgenommen. Grünordnerische Maßnahmen beschränken sich daher für das sonstige Sondergebiet vornehmlich auf die Eingriffsminimierung und den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf den Schutz vorhandener Knickstrukturen und des Großbaumbestandes.

3.4 Abweichungen vom Landschaftsplan (§ 4 Abs. 3 LNatSchG)

Im wesentlichen betreffen die geringfügigen Abweichungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 zum festgestellten Landschaftsplan die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes auf einer landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 47/4) mit intensiver Grünlandnutzung (Pferdeweide).

Der vorhandene Gebäude- und Nutzungsbestand einschließlich Nebenanlagen der heutigen „Tierklinik“ ist bereits im festgestellten Landschaftsplan als Siedlungsfläche dargestellt. Die landschaftsplanerisch relevante Abgrenzung der „Siedlungsfläche“ zu dem östlich davon gelegenen geschützten Biotop wird auch mit der gemeindlich beschlossenen Satzung strikt eingehalten.

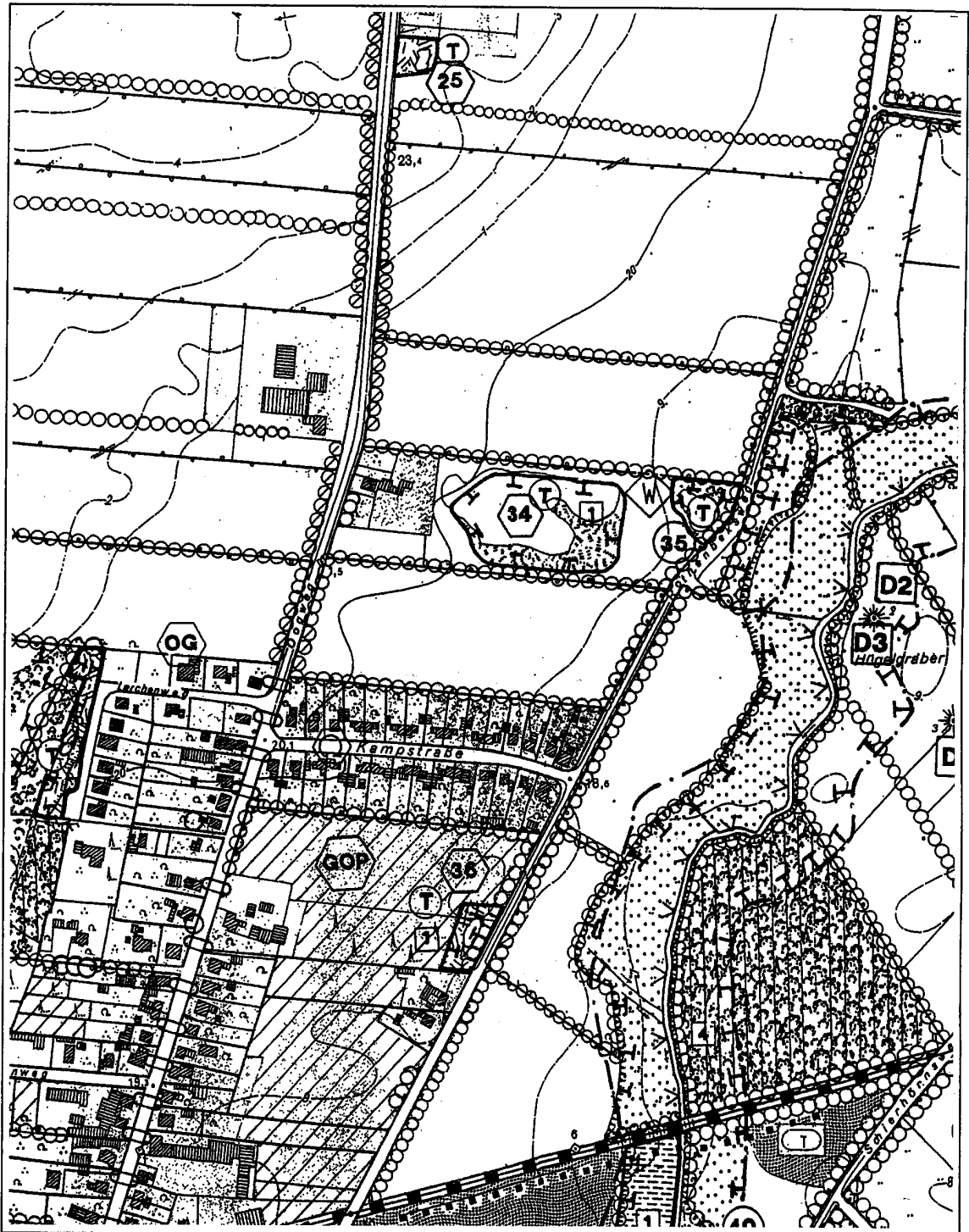


Abb. 4: Planausschnitt aus dem festgestellten Landschaftsplan (August 1999) das Satzungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 und die nähere Umgebung betreffend, unmaßstäblich

Die derzeit von der Tierklinik als Pferdeweide genutzte Fläche stellt aufgrund der sehr geringen Flächengröße und der isolierten Lage (kein Bezug zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen) keine eigenständig mehr nutzbare landwirtschaftliche Fläche dar.

Mit den Maßnahmen im Rahmen der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 lassen sich die unvermeidbaren Eingriffe einerseits minimieren und andererseits an anderer Stelle im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort ausgleichen.

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

Die mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 verbundenen Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan sind aus den vorgenannten Gründen städtebaulich und landschaftsplanerisch begründet und die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Satzungsgebietes kompensierbar. Die Abweichungen sind entsprechend der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 11.03.2002 zulässig. Der festgestellte Landschaftsplan ist zu gegebener Zeit dementsprechend redaktionell anzupassen.

3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung.

Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2001) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Bei einer Flächengröße von insgesamt ca. 0,67 ha einschließlich dem bereits vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand bleibt die geplante Erweiterung der „Tierklinik“ mit einer möglichen Versiegelung von ca. 1.300 m² weit unter dem o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m², so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens auf der Planungsebene der Bebauungsplanung nicht besteht. Demzufolge ist auch die Erstellung eines „Umweltberichtes“ gemäß § 2a BauGB 2001 nicht erforderlich.

4. **Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ mit landschaftsplanerischer Begleitung auf Vorlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 25.09.2001 beschlossen, um am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Wasbek innerhalb der straßenzugewandten Grundstücksfläche „Bahnhofstraße“ Nr. 46 die Zulässigkeit des heutigen Gebäude- und Nutzungsbestandes (s. Abb. 5, Seite 15) und die kurz- bis langfristigen Erweiterungen der „Tierklinik“ gewährleisten zu können und innerhalb des Satzungsgebietes baulich abzurunden.

Die Gemeindevertretung, der Vorhabenträger und die an der Planung beteiligten Fachplaner weisen die in der nachgereichten Stellungnahme des Kreisbauamtes vom 11.03.2002 allen Beteiligten und insbesondere den politischen Mandatsträgern der Gemeinde Wasbek unterstellte „Gefälligkeitsplanung“ entschieden zurück.

Die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB wird im wesentlichen durch die planerische Konzeption der Gemeinde bestimmt. Danach sind Bauleitpläne erforderlich „...soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind“ (BVerwG, Urt. vom 7.5.1971 - 4C 76.68 -).

Entsprechend der einschlägigen Kommentierung wird in ständiger Rechtsprechung darauf hingewiesen, dass es Sache der Gemeinde sei, wie sie ihre Planungshoheit handhabe und welche Konzeption sie ihr zu Grunde lege, dass die Entscheidung über planerische Zielsetzungen eine Frage der politischen Willensbildung in der Gemeinde ist und nicht bloße Rechtsanwendung sei und dass sich die geordnete und städtebauliche Entwicklung im Einzelfall nach den vorhandenen, hinreichend konkretisierten planerischen Willensbestätigungen der Gemeinde bestimme.



Abb. 5 Heutiger Eingangs- und Hofbereich der „Tierklinik“ mit Blick auf das Wohnhaus, im September 2001

Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die Gemeinde besitzt dazu ein sehr weites planerisches Ermessen; einer „Bedarfsanalyse“ bedarf es insoweit nicht. Wesentlich ist, dass dem Bauleitplan ein planerisches Konzept zu Grunde liegt. Es kann aus dem bisherigen Planungsverhalten folgen. Es reicht hierbei aus, wenn aus der Planung auf ein Konzept geschlossen werden kann und dies den Beteiligten und der Öffentlichkeit erkennbar ist.

Nach Auffassung der Gemeindevertretung ist die Bauleitplanung nicht nur daher erforderlich, da sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits seit Jahrzehnten sich entwickelt haben, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch, um die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, die es ermöglichen, einer bestimmten Bedarfslage (zukunftsorientierte Behandlungsmöglichkeiten für Kleintiere - auch Tier-Reha - im Einzugsbereich des nahen Wohnumfeldes für Wasbeker Bürger) gerecht zu werden, die sich auch für die Zukunft abzeichnet.

So ist die Gemeindevertretung der Auffassung, dass die Sicherung und auf die zukünftigen Aufgaben der kleintierärztlichen Versorgung ausgerichtete Entwicklungsfähigkeit der „Tierklinik Bahnhofstraße“ im Nahbereich der bebauten Ortslage von Wasbek sehr wohl dem Allgemeinwohl und der Versorgung in der Gemeinde

Wasbek selbst dient. Somit steht die vorgelegte Bauleitplanung im Zeichen des „Ordnungsprinzips“ und schafft im Rahmen des förmlichen Bauleitplanverfahrens unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauGB die Voraussetzungen für eine weitere geordnete Entwicklung dieses Betriebes an seinem angestammten Standort.

Zu den Gründen, warum die Flächen zwischen der Bebauung „Kampstraße“ und der „Tierklinik Bahnhofstraße“ nicht in die Planungen einbezogen sind, wird seitens der Gemeindevertretung auf die Planungsvoraussetzungen des § 12 BauGB, den festgestellten Landschaftsplan, den gemeindlich beschlossenen Ortsentwicklungsplan und die Baugenehmigung zur Windkraftanlage usw. verwiesen.

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung (Einleitungsbeschluss nach § 12 Abs. 2 BauGB), auf Grundlage des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes, den vorher beschriebenen Bereich planungsrechtlich zu entwickeln und die Zulässigkeit der geplanten Erweiterungen der „Tierklinik“ zu regeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen ein aufeinander abgestimmtes städtebauliches (Nutzungs-) Konzept in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes (s. Abb. 6, Seite 17) als Planungsgrundlage für den nunmehr als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 erarbeitet.

In der Entwurfsidee sollten daher Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen, insbesondere

- zur Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zur Ausweisung von zusätzlichen Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und Ortsbildgestaltung
- zum Erhalt, Schutz und Entwicklung der plangebietsbegrenzenden Knickstrukturen und des schützenswerten (Groß-)Baumbestandes
- zum Schutz des östlich angrenzenden Biotopes (Teich) und zur Einhaltung der notwendigen Abstands- und Freiflächen hierzu
- zur Durchgrünung und Grüngestaltung des Satzungsgebietes insgesamt
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die betriebs- und ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der zukunftsorientierten und wirtschaftlichen Nutzung der Tierklinik unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

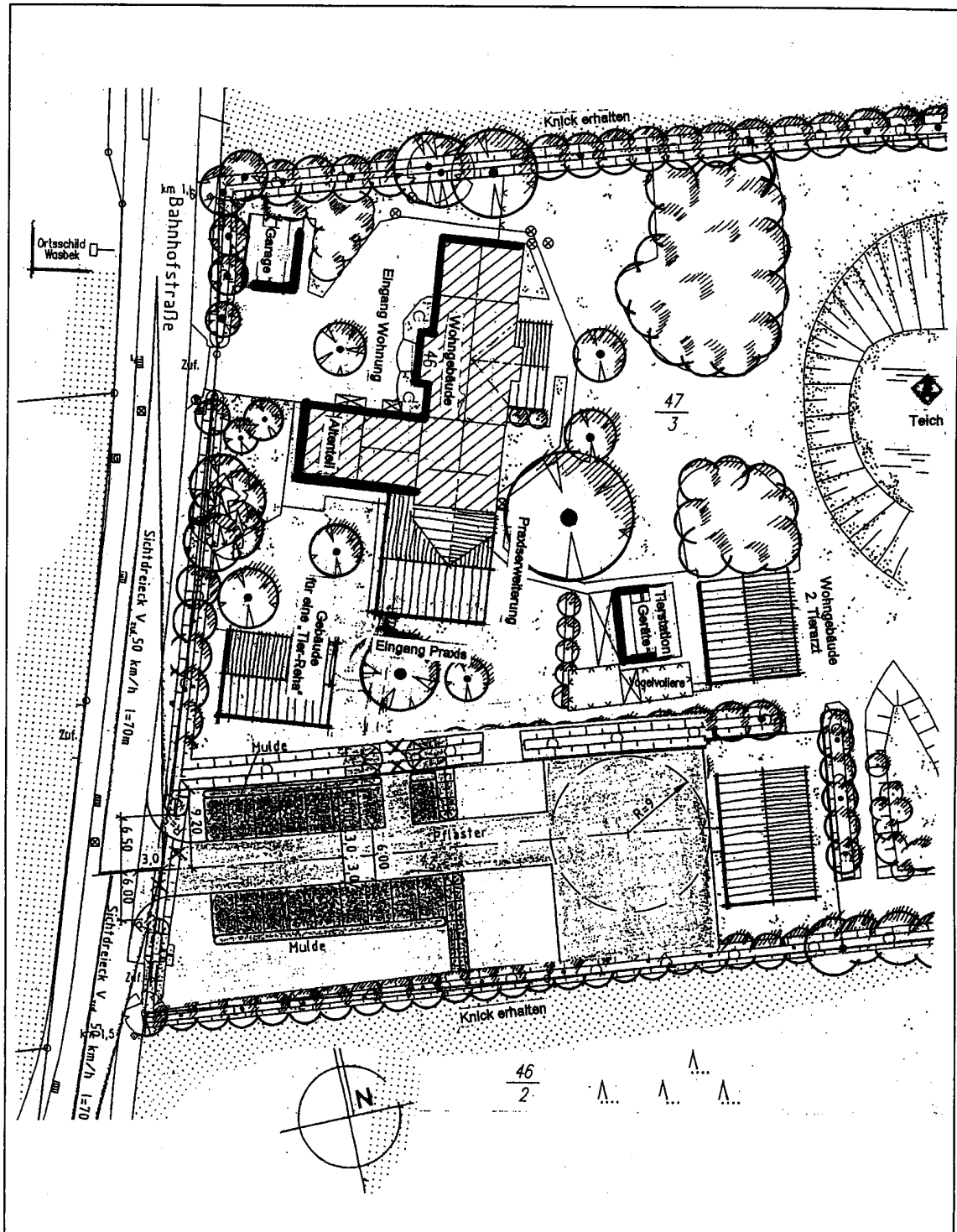


Abb. 6: Planausschnitt aus dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ als Planungsgrundlage für die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ vom 25.09.2001, ergänzt am 23.03.2002, unmaßstäblich

Mit dem nunmehr als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche 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 § 8 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die geplanten baulichen Erweiterungen der vorhandenen Tierklinik werden auf Grundlage eines langfristig ausgelegten Baukonzeptes unter besonderer Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben (weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes, Knickerhalt, Abstand zum Biotop) und den örtlichen Gegebenheiten (verkehrliche Anbindung an die „Bahnhofstraße“ nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt Rendsburg) aus der äußeren Erschließung der „Bahnhofstraße“ (K 68) heraus mit den beiden Zufahrten kurz hinter (bzw. vor) der Fahrbahnverschwenkung (verkehrsberuhigende Maßnahme innerhalb der geschlossenen Ortschaft) und am heutigen Eingangsbereich (s. Abb. 3, Seite 10) in die heutige Bebauungsstruktur der Tierklinik behutsam eingefügt.



Abb. 7: Blick von Süden auf die rückwärtige Gebäudeseite der heutigen Praxis mit dem westlich anschließenden (ehemaligen) Altenteiler und dem Wohnhaus im Hintergrund, im September 2001

Die baulichen Erweiterungen werden einerseits an den vorhandenen Gebäudebestand (Praxiserweiterung) angefügt und andererseits in räumlicher funktionaler Zuordnung zur Praxis und zur Tierstation angeordnet, so dass bei Realisierung aller Vorhaben letztendlich eine in sich geschlossene Nutzungs- und Gebäudestruktur entstehen wird. Die zusätzlich erforderlich werdenden Stellplatzflächen werden auf der heute als Pferdeweide genutzten Fläche ausgewiesen und können aufgrund der großzügig vorgehaltenen Flächen mit den jeweils realisierten Maßnahmen und Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Bedarf bereitgestellt werden. Auch hierdurch wird die Langfristigkeit der Planung ersichtlich.

Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanung ist es, eine sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild möglichst harmonisch einfügende Bebauung und Nutzung an diesem landschaftlich durchaus reizvollen Standort vorzubereiten und innerhalb des Plangebiets einen Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und Schutzbedürfnissen zu ermöglichen.

Ausgehend vom Erschließungskonzept, das eine Grundstückerschließung an den beiden vorher beschriebenen Stellen mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage (für betriebsbedingte Anlieferung, jedoch nicht für Müllfahrzeuge) innerhalb des Satzungsgebietes im Bereich der Stellplatzanlage und der Mehrzweckhalle vorsieht, wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine schrittweise Erweiterung der Tierklinik in den heute schon vorhandenen Nutzungsgrenzen vorgesehen, die auch mit den zusätzlichen Einzelbaukörpern und in ihrer absoluten Höhe dem vorhandenen Gebäudebestand gerecht werden soll. Entsprechende gliedernde Maßnahmen sind durch Festsetzungen der überbaubaren Flächen und der maximalen Firshöhen vorgesehen worden.

Insbesondere sollen die für das sonstige Sondergebiet festgesetzten Nutzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen dazu beitragen, dass die Gesamtanlage im Endzustand der Realisierung eine gegliederte Bauungs- und Nutzungsstruktur ermöglicht und planerisch sowie planungsrechtlich vorskizziert, nicht ohne jedoch angemessene Entwicklungs- und Gestaltungsfreiheiten außer Acht zu lassen.

Innerhalb des Satzungsgebietes werden zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes grünordnerische Maßnahmen (Einzelbäume auf den Grundstücksflächen, Freiraumgestaltung, Schutz vorhandener Landschaftsbestandteile) vorgenommen, so dass eine sich weiterhin in die örtlichen Gegebenheiten harmonisch einfügende Bebauung entstehen kann.

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

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ festgesetzt.

Im Hinblick auf das vorhabenbezogene Planungsziel in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungsabsichten, mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan den vorhandenen Standort der tierärztlichen Klinik zu sichern und die Tierklinik 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 ein Nutzungskatalog mit den innerhalb des Satzungsgebietes zulässigen Nutzungen festgelegt und dementsprechend in einzelne Teilgebiete, SO₁ bis SO₄, untergliedert.

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

Die mit dem Nutzungsbedarf und Betrieb einer tierärztlichen Klinik erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Tierstation, Mehrzweckhalle, Tier-Reha, Frei- und Erholungsflächen) gehen über die allgemeinen Anforderungen der Bebauung und der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Baugebietes nach der Baugebietstypologie der § 2 bis 9 BauNVO hinaus und bedürfen somit einer gesonderten Nutzungszuweisung innerhalb eines sonstigen Sondergebietes. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen der Teilgebiete SO₁ bis SO₄ nehmen hierauf entsprechend Rücksicht.

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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das nach der besonderen Nutzungsart gegliederte sonstige Sondergebiet ausschließlich durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen (GR max.) in Abhängigkeit zur teilgebietsbezogenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung einer Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß und einer nutzungs- bzw. teilgebietsbezogenen Festsetzung der höchstzulässigen Firsthöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt. Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen in Verbindung mit der flächengenauen Festsetzung der Grundfläche für Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird zur Eingriffsminimierung als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt.

Hierbei wurde teilgebiets- und nutzungsbezogen auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Terrassen entsprechend der einschlägigen Kommentierung und Rechtsprechung als „bauliche Anlagen“ gewertet werden und von daher nicht zu den Grundflächen der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gehören, sondern auf die maximale Grundfläche (GR max.) anzurechnen wären. Die gemeindlichen Gremien haben sich im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger daher entschieden, in den hierfür relevanten Teilgebieten des sonstigen Sondergebietes nicht die höchstzulässige Grundfläche (GR max.) um den Flächenanteil für Terrassen (in ihrer Gesamtheit max. 90 m²) zu erhöhen, sondern um Missverständnissen entgegenwirken zu können, eine Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung hierfür festzusetzen und gleichzeitig die Grundfläche für bauliche Nebenanlagen entsprechend gering zu halten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen zwar ein nicht unwesentliches Maß an Regelungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den Vorhabenträger dar, schützen aber die Gemeinde Wasbek letztendlich vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte innerhalb des kleinräumigen Satzungsgebietes. Dies geschieht zum Schutz des vorhandenen Orts- und insbesondere des Landschaftsbildes, zur Wahrung der ländlich geprägten Struktur und Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Satzungsgebiets und in seinem näheren Umfeld.

Im Sinne des „Einfügen“ in die benachbarte Bebauungsstruktur und zum Schutz der örtlichen Gebäudestruktur werden für die einzelnen Teilgebiete des sonstigen Sondergebietes örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Firsthöhen, Dachform, Dachneigung, usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich über den bereits bebauten Flächenanteil entsprechend der Bilanzierung im Rahmen der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ verbunden. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden in den überwiegenden Teilen zur Zeit intensiv als Grünlandfläche (Pferdeweide, s. Abb. 8, Seite 22) genutzt.

Auf Grundlage der vorhandenen Daten aus der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Landschaftsplanung und der parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen landschaftsplanerischen Begleitung (s. Abb. 9, Seite 23) wurden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die verbindliche Bauleitplanung landschaftsplanerische Zielsetzungen und Planungser-

fordernisse vorgegeben, die durch die gemeindlich beschlossene Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wie folgt konkretisiert festgesetzt werden:



Abb. 8 Blick auf die bisher als Pferdeweide genutzte Freifläche (Flurstück 474) von der „Bahnhofstraße“ aus im Bereich der heutigen Zufahrt mit umgebenden Knickstrukturen, im September 2001

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz („Bahnhofstraße“)
- Einbindung aller baulichen Anlagen und Einrichtungen des sonstigen Sondergebietes „Tierklinik“ in die vorhandene Gebäudestruktur
- Erhalt und Schutz der angrenzenden Knickstruktur in Verbindung mit der Festsetzung eines 2,00 m breiten Saumstreifens entlang der Knicks auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Satzungsgebietes
- Einhaltung der bisher geltenden Abstände für bauliche Anlagen zum angrenzenden Biotop entsprechend dem heutigen Zustand
- Bereitstellung und Sicherung einer externen Ausgleichsfläche außerhalb des Satzungsgebiets im Bereich der Verlängerung der Schulstraße und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen in einer Flächengröße von 1.160 m² entsprechend den Zielsetzungen aus der „Landschaftsplanerischen Begleitung“

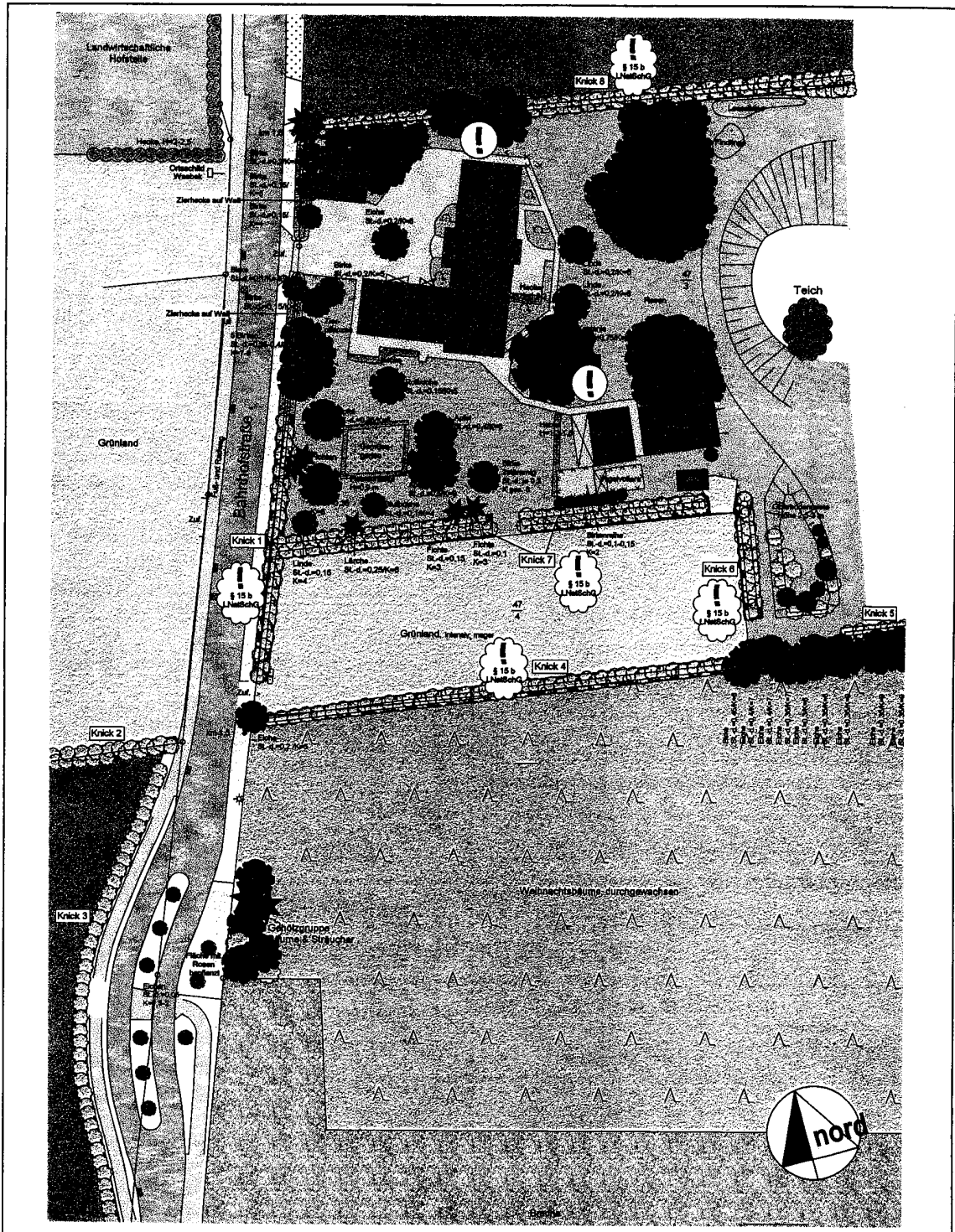


Abb. 9: Planausschnitt aus der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ (Bestand-Bewertung-Erfordernis-Eingriff) vom 14.03.2002 das Satzungsgebiet betreffend, unmaßstäblich

- Maßnahmen zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes durch Erhalt und Schutz der Knickstrukturen, des vorhandenen schützenswerten Großbaumbestandes, gliedernder Gehölzstrukturen, Pflanzgebot für Einzelbäume auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Stellplatzfläche
- Verringerung des Gesamtflächenverbrauchs für Siedlungsflächen durch eine möglichst effektive Ausnutzung des Plangebiets
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO bereits im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Minimierung der Eingriffe in das Ortsbild durch Vorgaben für die äußere Gestalt baulicher Anlagen
- Begrenzung der absoluten Gebäudehöhen auf Höhen hoch gewachsener Knicks (ca. 8 - 9 m), um eine Beeinträchtigung des örtlichen Landschaftsbildes zu vermeiden und zur Anpassung an vorhandene Gebäudegrößen innerhalb des Satzungsgebietes
- Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers, soweit eine Versickerung nicht am Ort des Niederschlags möglich ist

Als Empfehlungen für den Vorhabenträger werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung folgende Hinweise gegeben:

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücksflächen
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sowie Anlage von lebenden Laubholzhecken sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert

Nach § 8a 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. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 insbesondere bei der Ausweisung einer externen Ausgleichsfläche stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8 BNatSchG Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Ausgleichsdefizite innerhalb des Plangebiets können an anderer Stelle im Gemeindegebiet in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde kompensiert werden. Eine Zuordnung dieser externen Ausgleichsfläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB durch eine flächengenaue Zuordnung festgesetzt.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes bzw. an anderer Stelle in der Gemeinde zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach § 92 Abs. 4 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu verwirklichen. In den jeweiligen Bauanträgen des Vorhabenträgers ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für die grünordnerischen Festsetzungen.

Die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ innerhalb des Satzungsgebietes planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen reichen nicht aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung auch nur annähernd auszugleichen.

Mit dem Verzicht auf Ausgleichsflächen innerhalb des Satzungsgebietes wird der bilanzierte Ausgleichsbedarf auf einer externen Ausgleichsfläche im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde nachgewiesen, da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Satzungsgebietes aus städtebaulichen und insbesondere aus ökologischen Gründen aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten baulichen und sonstigen Nutzungen nicht sinnvoll und wünschenswert ist. Daher wird eine externe Ausgleichsfläche auf dem östlichen Teil des Flurstückes 47/3 im Bereich der Verlängerung der Schulstraße (Gemarkung Wasbek, Flur 6, Flurstück 47/3 teilweise) vorgesehen und das bilanzierte Kompensationsdefizit von 1.160 m² hieraus ausgeglichen (s. Abb. 10, Seite 26). Die außerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem sonstigen Sondergebiet als Eingriffsverursacher zu 100% zugeordnet.

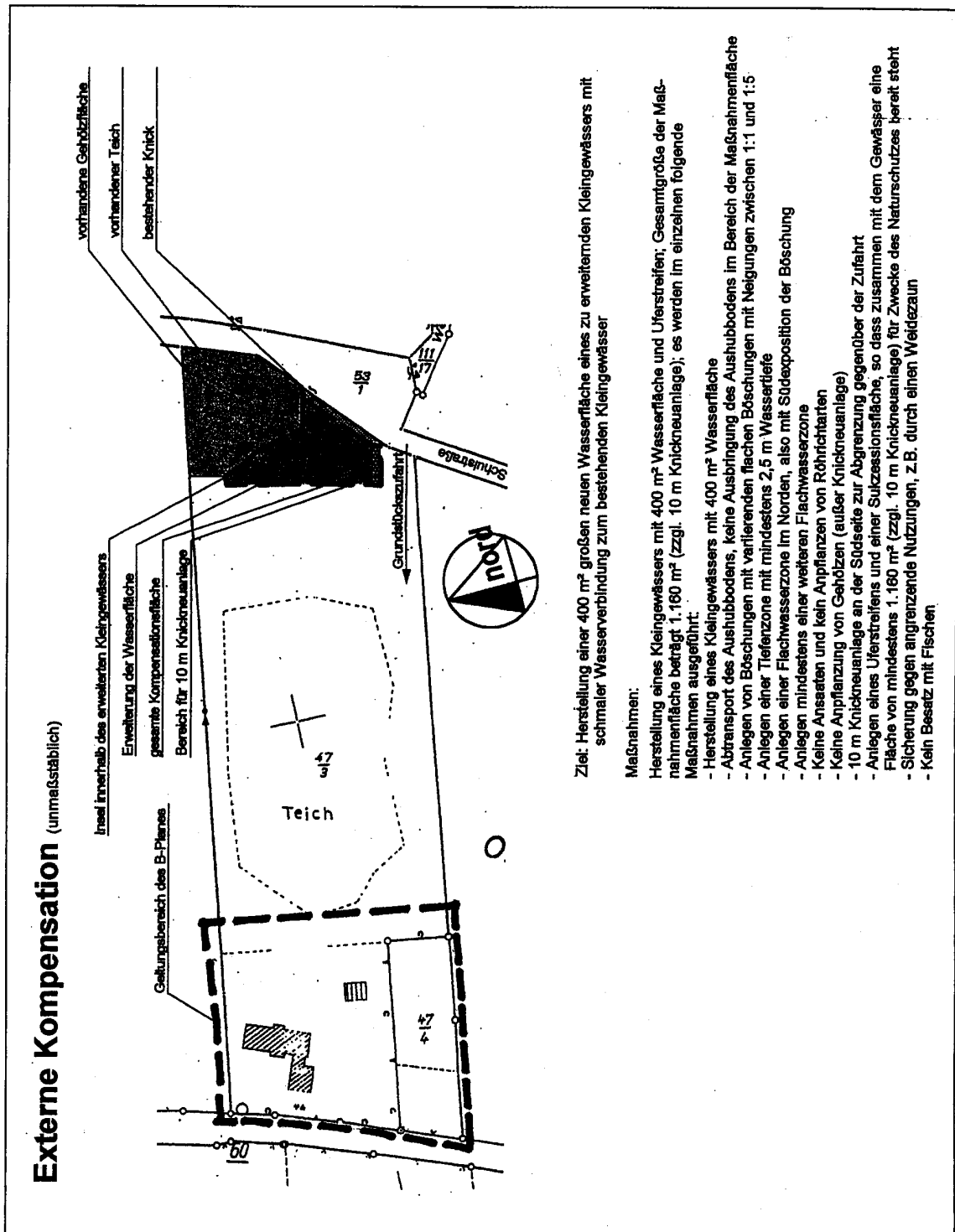


Abb. 10: Planausschnitt aus „Landschaftsplanerische Begleitung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ vom 14.03.2002 die Kompensationsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche betreffend, unmaßstäblich

Die Umsetzung der Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Satzungsgebiets wird im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Gemeinde Wasbek und dem Vorhabenträger sichergestellt. Dabei sollte aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht daraufhin gewirkt werden, dass die vorgenannten Maßnahmen mit Beginn der Baumaßnahmen zur Praxiserweiterung durchgeführt werden.

7. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Die Erschließung des Satzungsgebiets und der „Tierklinik“ erfolgt einerseits über die heutige private Grundstückszufahrt und andererseits mit Fortschritt der Realisierung einzelner Bauvorhaben und mit Bereitstellung der Stellplatzanlage über eine neu herzustellende Zufahrt im Bereich hinter (bzw. vor) der Fahrbahnverschwenkung der „Bahnhofstraße“. Die Lage der Zufahrt wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Straßenbauamt Rendsburg festgelegt. Da diese Zufahrt direkt hinter bzw. vor der kürzlich gebauten Fahrbahnverschwenkung innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt und somit von geringen Fahrgeschwindigkeiten ausgegangen werden kann und die Einsehbarkeit zu beiden Seiten gewährleistet ist, geht der Vorhabenträger und die Gemeindevertretung aufgrund der behördlichen Abstimmung davon aus, dass mit Vorlage entsprechender Nachweise im Baugenehmigungsverfahren eine Ausnahme erteilt werden wird.

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

Innerhalb des Satzungsgebietes liegt das vorhandene ehemalige „Altenteil“, Teilgebiet SO_{1b}, bereits innerhalb der anbaufreien Strecke. Auch der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Neubau der sogenannten „Tier - Reha“, Teilgebiet SO₂, liegt innerhalb der anbaufreien Strecke an der K 68. Mit dem Einbau der Fahrbahnverschwenkung als verkehrsberuhigende Maßnahme vor dem Ortseingang sind aus Sicht der Gemeindevertretung wesentliche verkehrstechnische Maßnahmen an diesem Streckenabschnitt der K 68 vollzogen worden, so dass weitergehende Maßnahmen sich nicht aufdrängen und eine Ausnahme von den Verboten aus verkehrstechnischer Sicht möglich und zulässig sein sollte. Die überbaubaren Flächen des Teilgebietes SO₂ nehmen die vordere, straßenzugewandte Bauflucht des vorhandenen „Altenteilers“ auf.

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

Die Anzahl notwendiger Stellplätze einschließlich der Besucherstellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf dem privaten Grundstück innerhalb des Satzungsgebietes nachzuweisen. Die Einhaltung der planzeichnerisch und textlich festgesetzten Flächen und höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen obliegt dem Nachweis im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

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

8. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Das Baugrundstück innerhalb des Plangebiets wird an das vorhandene Leitungsnetz der „Bahnhofstraße“ angeschlossen.

8.1 Schmutzwasserbeseitigung

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

Ein Anschluss an die zentrale Ortsentwässerung führt nachweislich zu einer wirtschaftlichen Härte, so dass die Gemeindevertretung bei der unteren Wasserbehörde eine Befreiung von dem genehmigten Abwasserbeseitigungskonzept vom 02.01.1989 beantragt hat.

8.2 Frischwasserversorgung

Das Satzungsgebiet wird an die vorhandene zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen.

Die Einhaltung der erforderlichen Abstände von Baumpflanzungen gegenüber den Wasserleitungstrassen wird im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungen durch den Vorhabenträger sichergestellt.

8.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Satzungsgebiet anfallende Oberflächenwasser ist, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, am Ort des Niederschlags zur Versickerung zu bringen.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist ggf. im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vom Vorhabenträger darzulegen und bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Genehmigung vorzulegen.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu versickern. Das gering verschmutzte Oberflächenwasser der Grundstückszufahrten ist über den gewachsenen A-Horizont zu versickern. (Flächenversickerung gemäß A 138 Abs. 3.5.1 oder Muldenversickerung nach Abs. 3.5.2).

Dach- und Terrassenflächen können über eine Flächenversickerung nach Abs. 3.5.1, nach einer Muldenversickerung Abs. 3.5.2 und über eine Rigolen- und Rohrversickerung nach Abs. 3.5.3 entwässert werden. Die wassertechnische Versickerungsfähigkeit ist durch eine Bodengrunduntersuchung nachgewiesen (siehe Anlage der Begründung).

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.

8.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Satzungsgebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen nicht erforderlich.

8.5 Stromversorgung

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

8.6 Gasversorgung

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

8.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Satzungsgebiet geregelt.

Die Abfälle sind innerhalb des Satzungsgebiets in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken zu sammeln.

9. Brandschutz

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

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung oder im Bedarfsfall aus dem nahe gelegenen Teich in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Sollten im Rahmen der Grundstückserschließung Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese durch den Vorhabenträger entsprechend den tiefbautechnischen Anforderungen nach Abstimmung mit der Gemeinde Wasbek entsprechend dem technischen Regelwerk herzustellen. Entsprechende vertragliche Regelungen hierzu sind in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb des Satzungsgebietes vorhandenen bzw. direkt angrenzenden Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Zu ihrem Schutz und zur nachhaltigen Entwicklung entsprechend den grünordnerischen Empfehlungen aus der landschaftsplanerischen Begleitung wird ein 2,0 m breiter Saumstreifen entlang der Knicks, in dem bauliche Nebenanlagen und sonstige Nutzungen zum Schutz und zur Entwicklungsfähigkeit des Knicks verboten sind, festgesetzt. Zudem werden die Knicks durch planzeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich geschützt. Die Pflege der Knicks erfolgt entsprechend dem aktuellen Knickerlass durch den Vorhabenträger als Grundstückseigentümer.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der Knick als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

11.2 Anbaufreie Strecke

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

Innerhalb des Satzungsgebietes liegt das vorhandene ehemalige Altenteil, Teilgebiet SO_{1b}, bereits innerhalb der anbaufreien Strecke. Auch der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Neubau der sogenannten „Tier - Reha“, Teilgebiet SO₂, liegt innerhalb der anbaufreien Strecke an der K 68. Mit dem Einbau der Fahrbahnverschwenkung als verkehrsberuhigende Maßnahme vor dem Ortseingang sind aus Sicht der Gemeindevertretung wesentliche verkehrstechnische Maßnahmen an diesem Streckenabschnitt der K 68 vollzogen worden, so dass weitergehende Maßnahmen sich nicht aufdrängen und eine Ausnahme von den Verboten aus verkehrstechnischer Sicht möglich und zulässig sein sollte.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 68 („Bahnhofstraße“) nicht angelegt werden. Ausnahme hierfür ist die vorhandene und sollte die vorher beschriebene neue Grundstückszufahrt sein.

Die Abgrenzung der 15 m anbaufreien Strecke an der K 68 wird nach § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Wasbek, den **01. Juni 02**



[Handwritten Signature]
- Bürgermeister -