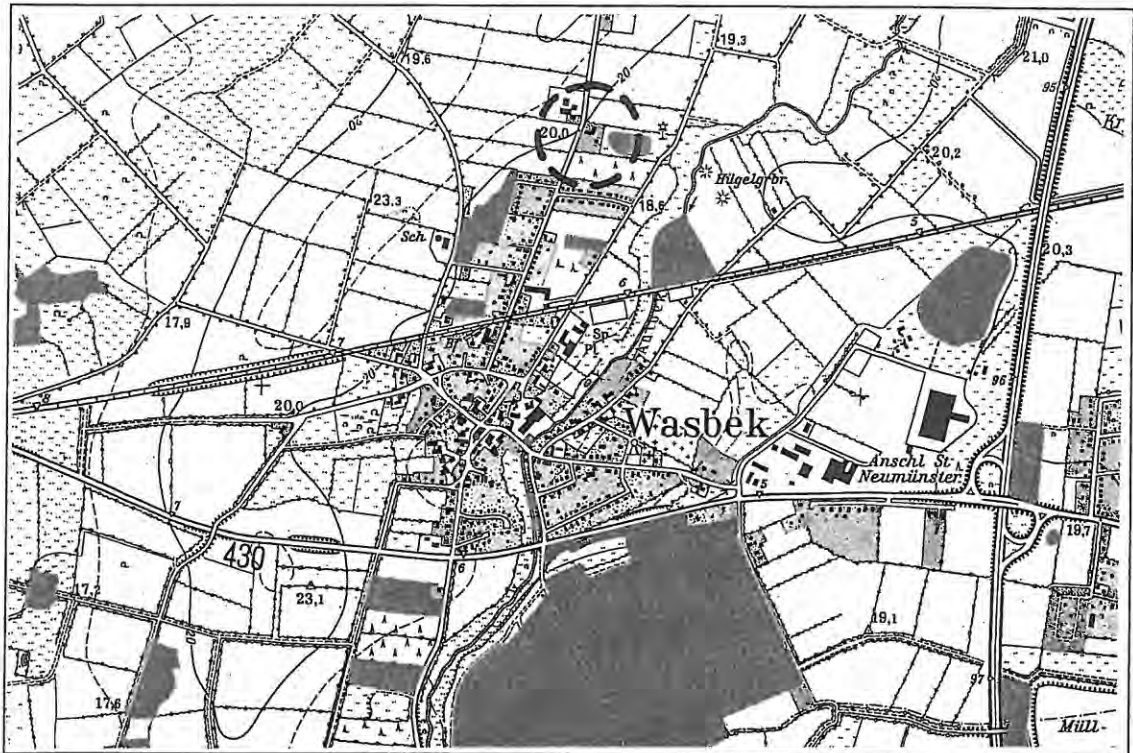


GEMEINDE WASBEK FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 12. ÄNDERUNG



FÜR DAS GEBIET:
„BAHNHOFSTRASSE“ HAUS-NR. 46 AM NÖRDLICHEN ORTSRAND



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 26.03.2002 /
Beachtung der Hinweise aus der Genehmigung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE,
24613 Aukrug

Datum : 10.10.2001,
ergänzt : 26.03.2002,
geändert : 24.05.2002

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches
3. Planungserfordernis und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Abweichungen vom Landschaftsplan
4. Planinhalte
5. Grünordnung und Eingriffsregelung
6. Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
8. Brandschutz
9. Nachrichtliche Übernahmen
 - 9.1 Knicks
 - 9.2 Anbaufreie Strecke

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Abschließender Beschluss
- Genehmigung § 6 Abs. 1 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 Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den am nördlich 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 seit Jahrzehnten dem Allgemeinwohl der Gemeinde Wasbek dient und aufgrund des langjährigen Praxisbetriebes fester Bestandteil der Gemeindestruktur geworden ist, soll mit den Instrumenten 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.

Die mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2002 abschließend beschlossene Planfassung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse aus dem Satzungsentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 einschließlich der landschaftsplanerischen Begleitung auf Grundlage des durch den Vorhabenträger erarbeiteten und gemeindlich beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan (mit Planungsstand vom 25.09.2001) und das gemeindliche Abwägungsergebnis zu den im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange. Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung 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.

Nach § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

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

2. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich umfaßt die straßenzugewandten Flächen des Grundstückes „Bahnhofstraße“ Haus-Nr. 46 zwischen der Kreisstraße Nr. 68 („Bahnhofstraße“) im Westen, einer Weihnachtsbaumkultur nördlich der Bebauung „Kampstraße“ im Süden, den Teichen im Osten und der freien Landschaft im Norden am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Wasbek.

Der räumliche Änderungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,67 ha und beinhaltet ausschließlich Flächenfestsetzungen von sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“.

Die im Bereich der Verlängerung der „Schulstraße“ auf dem Flurstück 47/3 des Vorhabenträgers gelegene externe Ausgleichsfläche ist nicht planerischer Bestandteil dieser Flächennutzungsplan - Änderung.

3. Planungserfordernis und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat unter Würdigung der Darstellungen und Ziele des nach § 6 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“ Nr. 46 am nördlichen Rand der bebauten Ortslage östlich der Kreisstraße Nr. 68 zu schaffen.

~~Die Gemeindevertretung, der Vorhabenträger und die an der Planung beteiligten Fachplaner waren entsetzt über die in der nachgereichten Stellungnahme des Kreisbauamtes vom 11.03.2002 allen Beteiligten und insbesondere den politischen Mandatsträgern der Gemeinde Wasbek unterstellte „Gefälligkeitsplanung“. Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 26.03.2002 diese Ausführungen und Beschuldigungen entschieden wie folgt zurück gewiesen.~~

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. 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.

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 für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

Eine planerische Absicherung der erforderlich werdenden externen Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich, da mittels des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 nach § 12 BauGB und einer entsprechenden Grunddienstbarkeit die externe Ausgleichsfläche selbst und die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen gesichert werden können. Die externe Ausgleichsfläche und die geplanten Kompensationsmaßnahmen wurden im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt.

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

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.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Siedlungsstruktur zwischen dem Ortseingangsschild und der erst kürzlich gebauten Fahrbahnverschwenkung in der K 68, 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.

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.

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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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.

Mit Erlass vom 20.02.2002 wird durch die Landesplanungsbehörde bestätigt, dass gegen die vorgenannten Planungsabsichten der Gemeinde Wasbek keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und insbesondere dem Planentwurf zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses siedlungsnahen Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine landschaftsplanerische Begleitung sowie durch Übernahme der landschaftsplanerischen Zielsetzungen in die Bebauungsplanung hinreichend Rechnung getragen. Dies wurde mit Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 11.03.2002 bestätigt.

3.3 Landschaftsplan (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung der 12. Änderung des 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 (s. Abb. 1, Seite 8). 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.

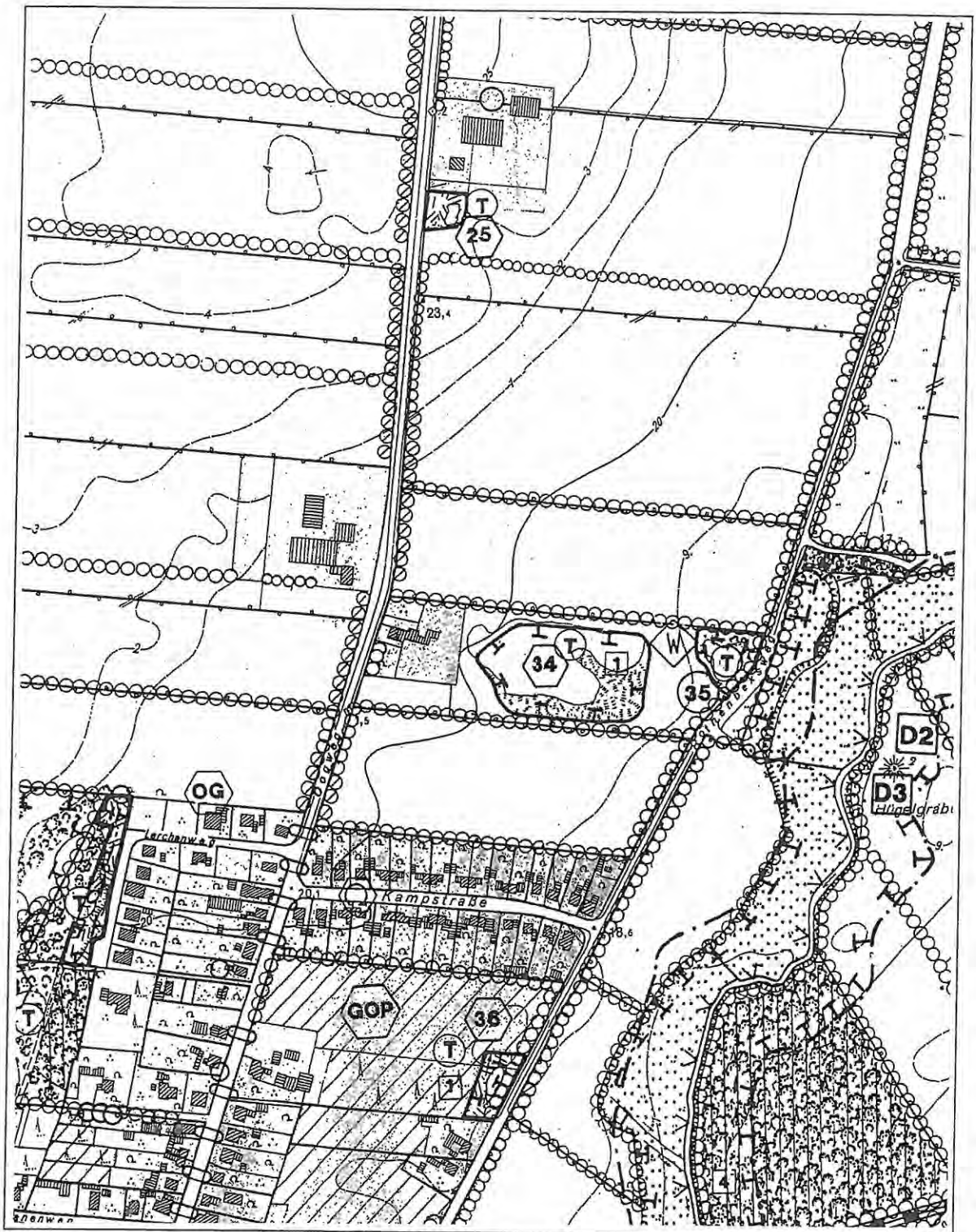


Abb. 1: Planausschnitt aus dem festgestellten Landschaftsplan (August 1999) den Planbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und die nähere Umgebung betreffend, unmaßstäblich

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgten landschaftsplanerischen Begleitung konnten die gebietsbestimmenden 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.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO festgesetzt bzw. die Ausgleichsfläche betreffend im Durchführungsvertrag vertraglich abschließend geregelt.

Die vollständige Auslagerung von Ausgleichsflächen aus dem Änderungsbereich auf eine externe Ausgleichsfläche wurde nach Beratung und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

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

Im wesentlichen betreffen die geringfügigen Abweichungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zum festgestellten Landschaftsplan die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes auf einer landwirtschaftlichen Fläche (Flst. 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 (Teich aufgrund von genehmigten Sand- und Kiesentnahmen) wird auch mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes strikt eingehalten.

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.

Die mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbundenen Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan sind aus den vorgenannten Gründen städtebaulich und landschaftsplanerisch begründet und die Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Teiländerungsbereiches kompensierbar. Die Abweichungen sind entsprechend der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 11.03.2002 zulässig sein. Der festgestellte Landschaftsplan ist zu gegebener Zeit dementsprechend redaktionell anzupassen.

4. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, 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 auf der Planungsebene der Bebauungsplanung in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der erschließungstechnischen Anforderungen ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes Gesamtkonzept (s. Abb. 2, Seite 11) erarbeitet, das in seinen bodenrechtlich relevanten Darstellungen zugleich Grundlage für die Flächendarstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes geworden ist.

Die innerhalb des Teiländerungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung entsprechend der mit der verbindlichen Bauleitplanung angestrebten Nutzung als sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ dargestellt. Zur Wahrung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Teiländerungsbereiches ist in der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechender Nutzungskatalog für die innerhalb des sonstigen Sondergebietes zulässigen Nutzungen festzusetzen, um negativen Entwicklungen entgegen wirken zu können.

Mit dem gemeindlich beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan 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).

5. Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Mit der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich über den bereits bebauten Flächenanteil entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbunden.

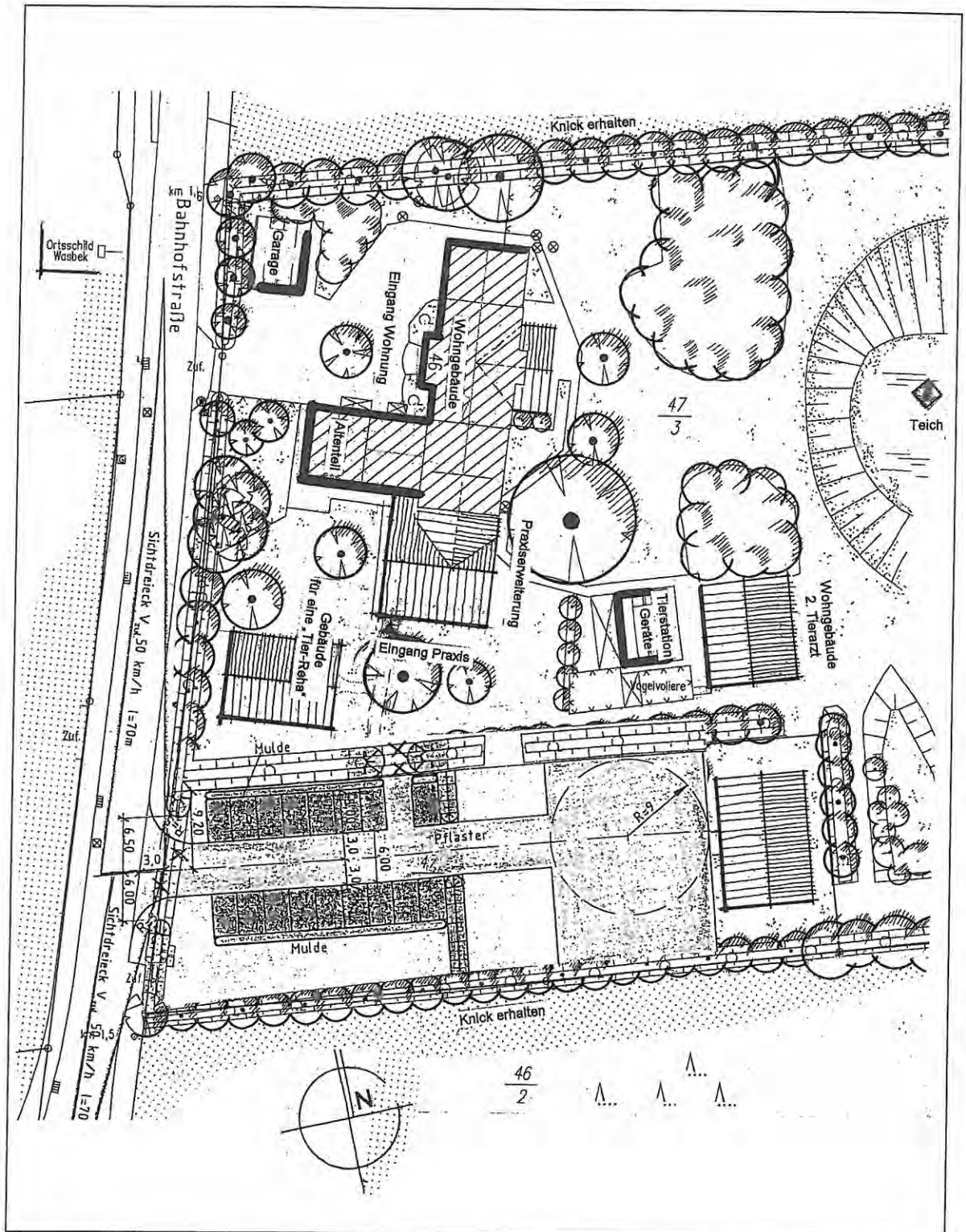


Abb. 2: Planausschnitt aus dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ u.a. als Planungsgrundlage für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 25.09.2001, zuletzt ergänzt am 23.03.2002, unmaßstäblich

Auf Grundlage der vorhandenen Daten aus der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung und der parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 erstellten landschaftsplanerischen Begleitung (s. Abb. 3, Seite 13) wurden für die verbindliche Bauleitplanung landschaftsplanerische Zielsetzungen und Planungserfordernisse vorgegeben, die durch den parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung erarbeiteten Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisiert festgesetzt worden sind.

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.

Mit dem Verzicht auf Ausgleichsflächen innerhalb des Änderungsbereiches wird der bilanzierte Kompensationsbedarf auf einer externen Ausgleichsfläche im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde nachgewiesen, da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Änderungsbereiches aus städtebaulichen und insbesondere aus ökologischen Gründen aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten baulichen und sonstigen Nutzungen nicht sinnvoll und wünschenswert erscheint.

Daher wird auf dem östlichen Teil des Flurstückes 47/3 im Bereich der Verlängerung der „Schulstraße“ (Gemarkung Wasbek, Flur 6, Flurstück 47/3 teilweise) das bilanzierte Kompensationsdefizit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 hieraus ausgeglichen (s. Abb. 4, Seite 14). Die außerhalb des Änderungsbereiches festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem sonstigen Sondergebiet als Eingriffsverursacher zu 100% zugeordnet.

Die Umsetzung der Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches wird durch Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 nach § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Gemeindevertretung und dem Vorhabenträger sichergestellt.

6. Verkehr (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Bahnhofstraße“ (K 68) als äußere Erschließung des Änderungsbereiches 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 Haupteerschließung des Sondergebietes „Tierklinik“ erfolgt nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt Rendsburg über eine neue Grundstückszufahrt hinter (bzw. vor) der Fahrbahnverschwenkung der „Bahnhofstraße“ unter Einhaltung der hierfür erforderlichen Sichtdreiecke. direkt

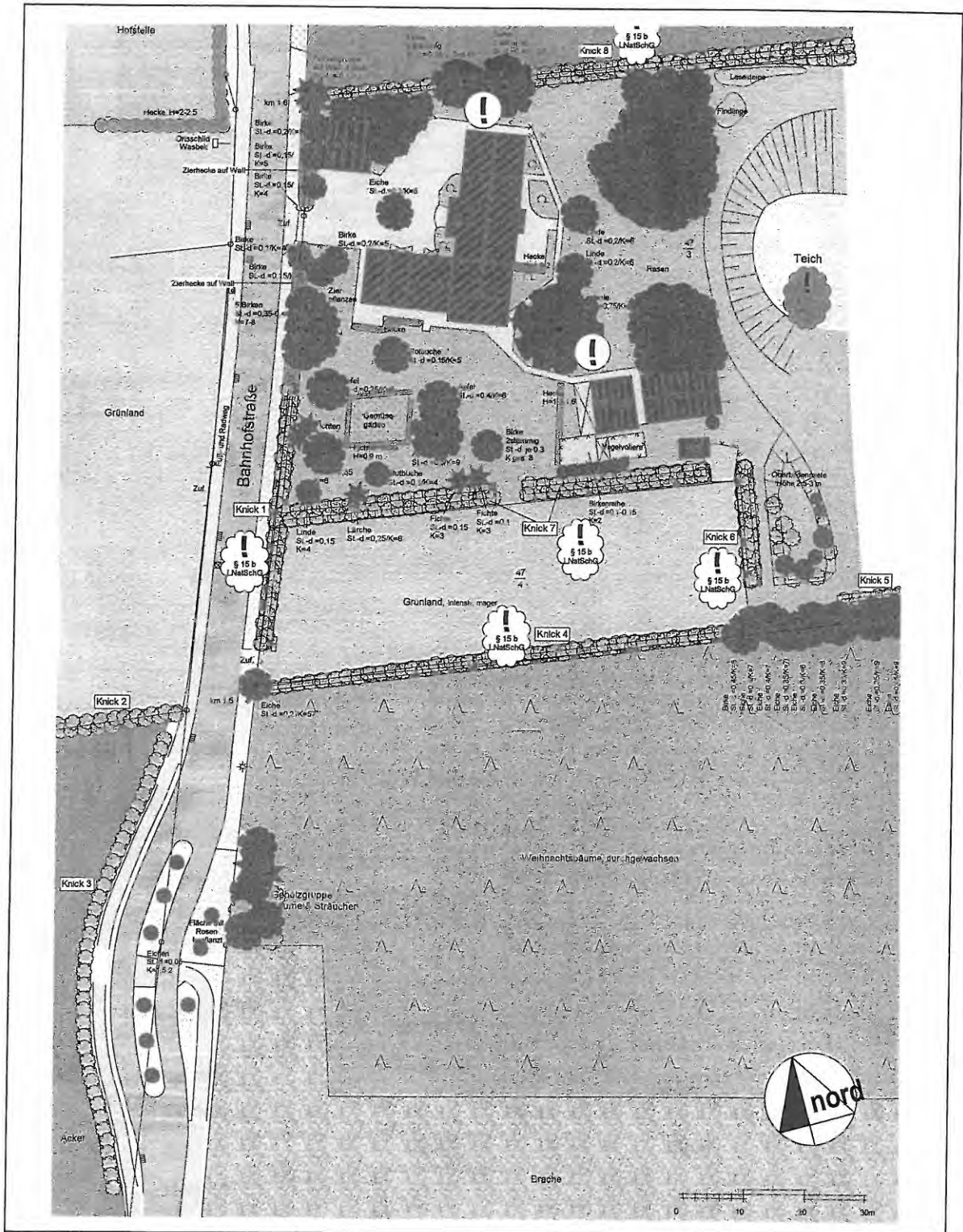


Abb. 3: Planausschnitt aus der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ vom 25.09.2001, ergänzt am 14.03.2002 den Änderungsbereich betreffend, unmaßstäblich

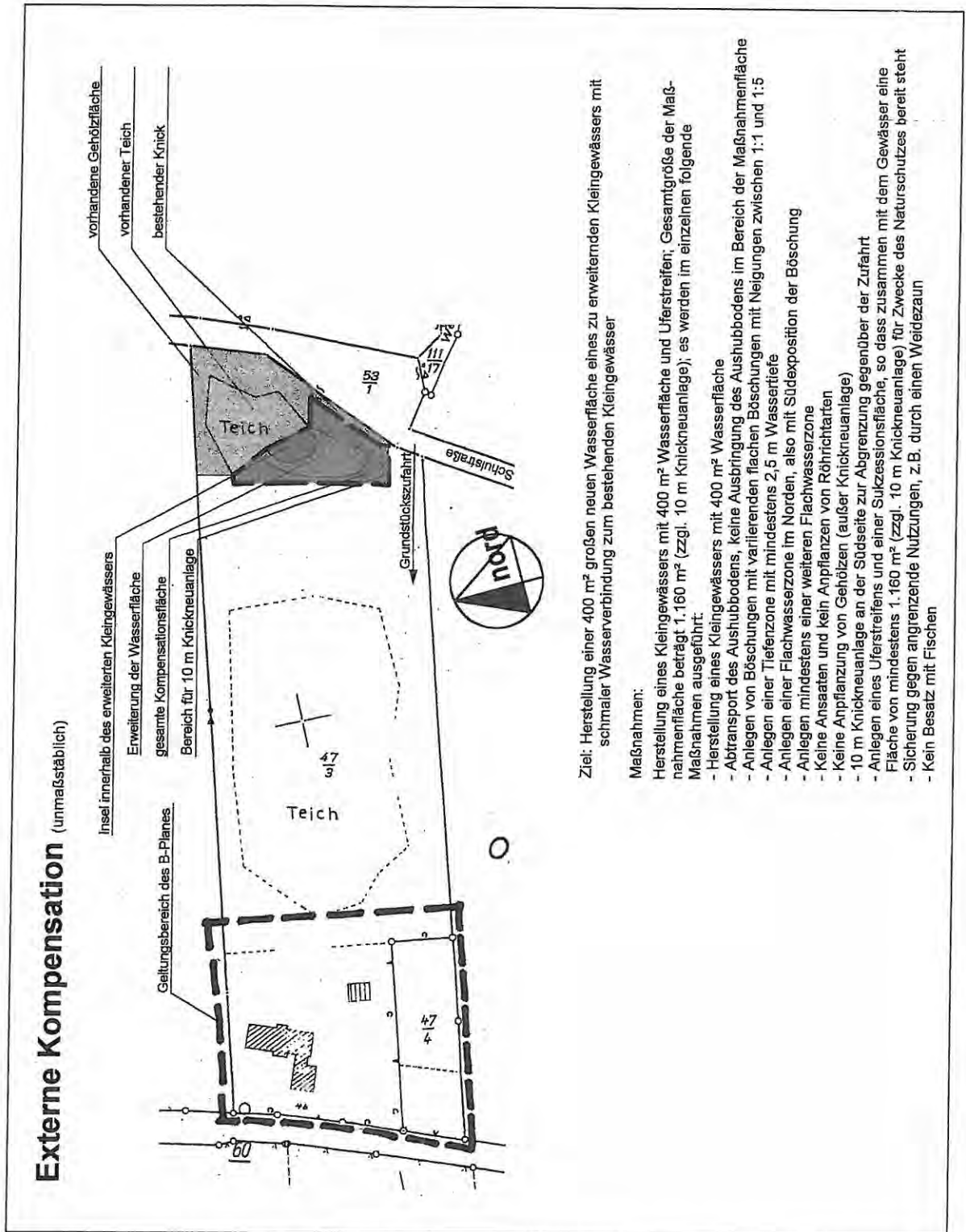


Abb. 4: Planausschnitt aus „Landschaftsplanerische Begleitung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ vom 25.09.2001, ergänzt am 14.03.2002 die externe Kompensation betreffend, unmaßstäblich

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 mit Vorlage entsprechender Nachweise gewährleistet werden konnte, ist dem Vorhabenträger und der Gemeindevertretung eine Ausnahme durch das Straßenbauamt in Aussicht gestellt worden.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze einschließlich der Besucherstellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf dem privaten Grundstück innerhalb des Änderungsbereiches nachzuweisen. Entsprechende Nachweise und Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.

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

Der Änderungsbereich wird an das vorhandene Leitungsnetz der „Bahnhofstraße“ angeschlossen.

7.1 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.

7.2 Frischwasserversorgung

Der Änderungsbereich 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.

7.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es die Bodenverhältnisse 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.

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.

7.4 Telekommunikation

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

7.5 Stromversorgung

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

7.6 Gasversorgung

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

7.7 Abfallbeseitigung

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

8. 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.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb des Änderungsbereiches 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.

Von einer zeichnerischen Darstellung in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund graphischer Darstellungsprobleme verzichtet. Der Schutzstatus nach LNatSchG bleibt hiervon jedoch unberührt.

9.2 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. 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 Änderungsbereiches liegt das vorhandene ehemalige Altenteil bereits innerhalb der anbaufreien Strecke. Auch der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Neubau der sogenannten „Tier - Reha“ liegt innerhalb der anbaufreien Strecke an der K 68. Mit dem Einbau der Fahrbahnverswenkung 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. Ausnahmen hierfür sind die private und die neu zu schaffende Stellplatzzufahrt.

Wasbek, den **01. Juni 02**

Ausfertigung



A. Tank
- Bürgermeister -