

**GEMEINDE TAPPENDORF  
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -  
VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 1  
„PFERDEKLINIK DR. BELZ“**

FÜR DIE BEREICHE :

1. WESTLICH DER STRASSE „HOLNWEG“,  
NÖRDLICH DER „DORFSTRASSE“,  
SÜDLICH DES SPORTPLATZES und  
ÖSTLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN  
UND
2. GRUNDSTÜCK „HOLNWEG“ HAUS-NR. 7

**I. BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

**II. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

nach § 10 Abs. 4 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

Gemeindevertretung vom 06.09.2006

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand zum 06.09.2006

Auftraggeber :

Gemeinde Tappendorf  
- Der Bürgermeister -  
über  
Amt Hohenwestedt-Land  
Am Markt 15  
24594 HOHENWESTEDT

**im Einvernehmen mit dem Vorhabensträger**

Planverfasser :

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

Bearbeiter :

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

in freier Kooperation mit :

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

Bearbeiter :

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (Landschaftsplaner)

Planungsstand zum 06.09.2006

**GEMEINDE TAPPENDORF  
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -  
VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 1  
„PFERDEKLINIK DR. BELZ“**

FÜR DIE BEREICHE :

1. WESTLICH DER STRASSE „HOLNWEG“,  
NÖRDLICH DER „DORFSTRASSE“,  
SÜDLICH DES SPORTPLATZES und  
ÖSTLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN  
UND
2. GRUNDSTÜCK „HOLNWEG“ HAUS-NR. 7

**I. BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Gemeindevertretung am 06.09.2006  
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planungsstand zum 06.09.2006

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I.

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

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung des Vorhabengebiets
4. Planungsvorgaben
  - 4.1 Entwicklungsgebot
  - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.3 1. Änderung des Landschaftsplanes
5. Umweltbericht
  - 5.1 Einleitung
    - 5.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes
    - 5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan
      - 5.1.2.1 Fachplanungen
      - 5.1.2.2 Fachgesetze
  - 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
    - 5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
      - 5.2.1.1 Schutzgut Mensch
      - 5.2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen
      - 5.2.1.3 Schutzgut Boden
      - 5.2.1.4 Schutzgut Wasser
      - 5.2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft
      - 5.2.1.6 Schutzgut Landschaft
      - 5.2.1.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
      - 5.2.1.8 Wechselwirkungen
    - 5.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
      - 5.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
      - 5.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

- 5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
  - 5.2.3.1 Schutzgut Mensch
  - 5.2.3.2 Schutzgüter Tier und Pflanzen
  - 5.2.3.3 Schutzgut Boden
  - 5.2.3.4 Schutzgut Wasser
  - 5.2.3.5 Schutzgüter Klima und Luft
  - 5.2.3.6 Schutzgut Landschaft
  - 5.2.3.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
- 5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 5.3 Zusätzliche Angaben
  - 5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
  - 5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
  - 5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 5.4 Kosten der Kompensationsmaßnahmen
- 6. Städtebauliche Zielsetzungen
- 7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
- 8. Natur, Landschaft und Eingriffsregelung
- 9. Immissionsschutz
- 10. Verkehr
- 11. Ver- und Entsorgung
- 12. Brandschutz
- 13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 14. Nachrichtliche Übernahmen
  - 14.1 Geschützte Biotope
  - 14.2 Knick
- 15. Altlasten
- 16. Archäologische Denkmale
- 17. Denkmalschutz

**Teil II.****Zusammenfassende Erklärung**

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

**Anlagen :**

- „Vorhaben- und Erschließungsplan“ als Gestaltungskonzeption - Variante 1 - zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Pferdeklinik Dr. Belz“ der Gemeinde Tappendorf vom 19.09.2005
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Pferdeklinik Dr. Belz“ der Gemeinde Tappendorf
- „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Pferdeklinik Dr. Belz“ der Gemeinde Tappendorf mit Planungsstand vom 15.03.2006, ergänzt entsprechend der gemeindlichen Abwägung vom 06.09.2006

**Verfahrensübersicht**

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Unterzeichnung des Durchführungsvertrages
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

## 1. Planungserfordernis

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 in diesem Planungsfall zur Erweiterung und Umstrukturierung der in der Gemeinde Tappendorf ansässigen „Pferdeklinik Dr. Belz“ erforderlich, um die tierärztliche Pferdeklinik an seinem angestammten Standort in der Gemeinde halten zu können und die dringend erforderlichen Umstrukturierung, die nur mit einer Erweiterung der Betriebsfläche möglich sind, durchführen zu können. Ohne diese Erweiterung und Umstrukturierung ist die Fortführung der Pferdeklinik an dem räumlich begrenzten Standort am „Holnweg“ Haus-Nr. 7 nicht möglich.

Die Gemeindevertretung hat auf Antrag des Vorhabensträgers, Herrn Dr. Belz, nach § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB beschlossen und beabsichtigt, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Pferdeklinik Dr. Belz“ und der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie einer 1. Änderung des Landschaftsplanes für die bestehende Pferdeklinik am „Holnweg“ Haus-Nr. 7 geeignete Erweiterungsflächen planerisch vorzubereiten.

Auf Grundlage des vom Vorhabensträger vorgestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes (Gestaltungskonzeption - Variante 1) hat die Gemeindevertretung beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 im Einvernehmen mit dem Vorhabensträger aufzustellen und die Zulässigkeit der insgesamt geplanten Vorhaben mittels eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB planungsrechtlich zu gewährleisten.

Zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde Tappendorf wurde zur Durchführung und Realisierung der beantragten Maßnahmen der „Pferdeklinik Dr. Belz“ der Durchführungsvertrag erarbeitet und ist vor Satzungsbeschluss rechtsverbindlich durch beide Vertragsparteien unterzeichnet worden, der Art und Umfang der Planungs- und Erschließungsleistungen sowie die Planungsinhalte für beide Vertragsparteien regelt.

Ziel der Gemeinde ist es insgesamt, auf Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes einschließlich seiner genehmigten Änderungen, des festgestellten Landschaftsplanes (1999), den behördlichen Vorabstimmung vom 12.9.2005 und der Ergebnisse eines schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine städtebaulich geordnete Ergänzung der bebauten Ortslage von Tappendorf für diesen Planbereich planerisch vorzubereiten.

Der von der Gemeindevertretung am 06.09.2006 in der endgültigen Planfassung als Satzung zu beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Pferdeklinik Dr. Belz“ beinhaltet die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5. ff) sowie die sich hieraus ergebenden boden- und planungsrechtlich relevanten Festsetzungen sowie die tiefbautechnischen Erfordernisse im Rahmen der nachgeordneten Entwässerungs- und Erschließungsplanung und die Ergebnisse der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der zu beschlossenen gemeindlichen Gesamtabwägung inhaltlich und redaktionell ergänzt.

## **2. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, 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.

Die 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 in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich unterteilt sich in zwei Teilbereiche, in die Erweiterungsfläche (Teilbereich 1) im Süden und in den bestehenden Betriebsstandort (Teilbereich 2) im Norden.

Der Teilbereich 1 wird begrenzt im Norden durch den gemeindlichen Sportplatz und Flächen des Gemeinbedarfs (Feuerwehr), im Osten durch die Straße „Holnweg“, im Süden durch die „Dorfstraße“ und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Teilbereich 2 wird begrenzt im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch die Straße „Holnweg“, im Süden durch die vorhandene Bebauung westlich der Straße „Holnweg“ und im Westen baulich und sonstig genutzte rückwärtige Grundstücksflächen der Bebauung westlich der Straße „Holnweg“.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 umfaßt mit seinen zwei Teilbereichen folgende Flächenfestsetzungen:

8.670 m <sup>2</sup>	Sonstige Sondergebiete (SO)
3.600 m <sup>2</sup>	Grünflächen (unterschiedlicher Zweckbestimmung)
490 m <sup>2</sup>	Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung
1.550 m <sup>2</sup>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (zugleich geschütztes Biotop, Steilhang)

#### 4. Planungsvorgaben

##### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

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

Die für die Ausweisung der geplanten Erweiterungsfläche und der bestehende Betriebsstandort der „Pferdeklinik Dr. Belz“ sind im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Tappendorf einschließlich der genehmigten Änderungen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und zugleich die Aufstellung einer 1. Änderung des Landschaftsplanes nach § 6 Abs. 1 NatSchG beschlossen. Die Verfahrensschritte wurden für die betreffenden Planungen im Parallelverfahren durchgeführt. Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt zwischenzeitlich die Genehmigung des Innenministeriums vor. Die 1. Änderung des Landschaftsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.03.2006 entsprechend der gemeindlichen Abwägung nach § 6 Abs. 3 NatSchG festgestellt und der unteren Naturschutzbehörde zur abschließenden Stellungnahme vorgelegt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 gegenüber dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde nur dann, wenn der VEP Nr. 1 erst nach Rechtskraft der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

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

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

Im Rahmen eines ersten Behördengesprächs vor Ort am 19.09.2005 diese Planungsaufgabe betreffend wurde seitens der zuständigen Landes- und Kreisabteilungen das gemeindliche und zugleich vorhabensbezogene Planungsziel zur Umstrukturierung und Erweiterung der „Pferdeklinik Dr. Belz“ positiv zur Kenntnis genommen.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 11.10.2005 wurde bestätigt, dass die gemeindlichen und vorhabensbezogenen Planungsabsichten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

#### **4.3 1. Änderung des Landschaftsplanes (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für die zuvor beschriebenen Bereiche und den damit verbundenen veränderten Planungsabsichten der Gemeinde Tappendorf sind Änderungen des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Tappendorf verbunden.

Aufgrund der Änderungen zu den gemeindlichen Planungszielen des Landschaftsplanes war nach fachlicher Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde eine Änderung des Landschaftsplanes für den Planbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 1. Änderung des Landschaftsplanes umfasst den Bereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung.

Für diese Änderungen, die eine wesentliche Änderung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen und Inhalte des festgestellten Landschaftsplanes darstellen, wurde die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens unter Beteiligung der Naturschutzverbände, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG erforderlich.

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente und -strukturen eine für das geplante Sondergebiet, Teilbereich 1, wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit und Grundstücksnutzung frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung, insbesondere zur Neugestaltung des Landschaftsbildes und der Ortsränder sowie zu den Möglichkeiten der Kompensation für die verbindliche Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden mit den gemeindlichen und vorhabensbezogenen Planungsabsichten nicht berührt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene wurden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes innerhalb der Planungskonzeption zum Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO festgesetzt sowie im Durchführungsvertrag zusätzlich bzw. ergänzend geregelt.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1**

Die Gemeindevertretung hat auf Antrag des Vorhabensträgers, Herrn Dr. met. vet. Jörg-Peter Belz, nach § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB beschlossen.

Auf Grundlage des vom Vorhabensträger (mit Stand vom 19.09.2005) vorgestellten Planungsvorstellungen als Vorhaben- und Erschließungsplanung hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Pferdeklinik Dr. Belz“ parallel zu der Aufstellung einer 1. Änderung des Landschaftsplaner sowie einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um für die bestehende Pferdeklinik am „Holnweg“ Haus-Nr. 7 geeignete Erweiterungsflächen planerisch vorzubereiten und planungsrechtlich zu gewährleisten. Diese Erweiterung soll auf einer bisherigen Grünlandfläche (Pferdeweide) westlich „Holnweg“ und nördlich der „Dorfstraße“ oberhalb eines Steilhangs erfolgen.

Zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde Tappendorf wurde parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der Durchführungsvertrag erarbeitet, der Art und Umfang der Planungs- und Erschließungsleistungen sowie die Planungsinhalte mit Bereitstellung der erforderlich werdenden Ausgleichsfläche und ggf. Durchführungsfristen / Bauabschnitte für beide Vertragsparteien regeln soll. Der Durchführungsvertrag wurde nach Durchführung der Beteiligungsverfahren und unter Berücksichtigung des sich auch den Beteiligungsverfahren ergebendem Abwägungsergebnisses vor dem Satzungsbeschluss von beiden Vertragsparteien rechtsverbindlich unterschrieben.

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Pferdeklinik Dr. Belz“ unterteilt sich in zwei räumlich von einander getrennte Teilbereiche, der Erweiterungsfläche (Teilbereich 1) und dem bestehenden Betriebsstandort (Teilbereich 2), die in funktionaler und betriebstechnischer Verbindung mit einander stehen.

Ziel der Gemeinde ist es, auf Grundlage des bestehenden Flächenutzungsplanes einschließlich seiner genehmigten Änderungen, des festgestellten Landschaftsplanes (1999), den behördlichen Vorabstimmung vom 12.9.2005 und der Ergebnisse eines schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine städtebaulich geordnete Ergänzung der bebauten Orts-

lage von Tappendorf planerisch vorzubereiten und vorhabenbezogenen zu gewährleisten.

Die „Pferdeklinik Dr. Belz“ besteht bisher auf dem Flurstück 5/1, Flur 4, Gemarkung Tappendorf, „Holnweg“ Haus-Nr. 7. Der Betriebsstandort soll erhalten bleiben. Teile der Pferdeklinik sollen auf das Flurstück 19/7, Flur 4, Gemarkung Tappendorf, verlegt werden. Es sollen hier eine Longierhalle, eine Lagerhalle, eine Isolierstation und ein Betriebsleiterwohnhaus errichtet werden. Hinzu kommen Lagerflächen, Auslauflächen und Kfz-Stellplätze sowie Flächen für die Regenwasserrückhaltung und -behandlung.

Die bauliche Erweiterung ist für die „Pferdeklinik Dr. Belz“ im Zuge einer dringend notwendigen Umstrukturierung der tierärztlichen und gesundheitstechnischen Betriebsabläufe notwendig.

Erforderlich werdende flächenhafte Kompensationsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen in die Schutzgüter werden außerhalb des Plangeltungsbereiches innerhalb des Gemeindegebiets vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt.

Die Verkehrsanbindung erfolgt direkt an die Straße „Holnweg“. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden daher nicht erforderlich.

Zu den Planungsabsichten fand eine Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt, durch die die Behörden über die Planung informiert wurden auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping“).

In diesem „Scoping“ wurden schriftliche Stellungnahmen erbeten. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die gemeindlichen und vorhabensbezogenen Planungsabsichten vorgebracht.

## 5.2.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitpläne

### 5.1.2.1 Fachplanungen

Der **Landesraumordnungsplan** (1998, Teilfortschreibung 2004) beinhaltet folgende Angaben:

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lage im Naturpark Aukrug</li> <li>○ Tappendorf liegt am nordwestlichen Rand eines „Raums mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Keine</li> <li>○ Keine</li> </ul>

Der **Regionalplan** für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte,) - Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (Fort-schreibung 2000) beinhaltet folgende möglicherweise relevanten Darstellungen:

Darstellung	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Tappendorf liegt im Bereich des Unterzentrums Hohenwestedt</li> <li>○ An den Rändern von Tappendorf bestehen „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Keine; die Planung dient der Anpassung an örtliche Gegebenheiten</li> <li>○ Die landschaftliche Situation ist in der Planung zu beachten</li> </ul>

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Tappendorf einschließlich der genehmigten Änderungen beinhaltet folgende Darstellungen:

Darstellung	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche für die Erweiterung der Pferdeklinik ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</li> <li>○ Die Bebauungen und Nutzungen westlich „Holnweg“ einschließlich dem vorhandenen Standort der Pferdeklinik sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der geltende Flächennutzungsplan ist an die Zielsetzung der Erweiterung der Pferdeklinik anzupassen</li> <li>○ Der bauliche Bestand und die Fläche für Gemeinbedarf sollen in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen werden</li> </ul>

**Landschaftsprogramm (1999):**

Darstellung	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lage außerhalb am Rand eines Wasserschongebiets für das Wasserkwerk Hohenwestedt</li> <li>○ Lage im Naturpark Aukrug</li> <li>○ Lage in einem „Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Keine</li> <li>○ Keine</li> <li>○ Konkretisierung im Landschaftsrahmenplan prüfen und beachten</li> </ul>

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III - Kreise Rendsburg - Eckernförde und Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster (2000) beinhaltet folgende Darstellungen :

Darstellung	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lage nordöstlich außerhalb des Wasserschongebiets Hohenwestedt</li> <li>○ Lage südlich außerhalb der Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen; Lage außerhalb der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems</li> <li>○ Ochsenweg als überregionaler Rad- und Wanderweg läuft durch die Gemeinde</li> <li>○ Lage im Naturpark Aukrug</li> <li>○ Außerhalb der Ortslage ist ein geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt</li> <li>○ Nördlich des Dorfes besteht ein Geotop (Nr. 13.2) als Moräne der Warthe-Kaltzeit, die die aus Osten / Südosten gerichtete Gletscherfließrichtung beweist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Keine</li> <li>○ Keine, die Flächen werden nicht betroffen sein</li> <li>○ Keine, der „Holnweg“ wird nicht verändert</li> <li>○ Keine</li> <li>○ Keine, die Flächen werden nicht berührt</li> <li>○ Das Geotop wird nicht betroffen. Der Steilhang im Süden des Plangelungsbereiches wird erhalten.</li> </ul>

Der festgestellte **Landschaftsplan** der Gemeinde Tappendorf (1999) beinhaltet im Lageplan „Planung“ folgende Darstellungen:

Darstellung	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche für die Erweiterung der Pferdeklinik ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</li> <li>○ Nördlich davon besteht der Sportplatz in einer Gemeinbedarfsfläche mit einer einzelnen baulichen Anlage (Feuerwehr)</li> <li>○ Die sonstige heutige Bebauung westlich „Holnweg“ ist im LP nicht verzeichnet</li> <li>○ Am „Holnweg“ ist ein Knick eingetragen</li> <li>○ Der Steilhang im Süden des Gebietes ist als Biotop 14 verzeichnet; Biotop gemäß § 15a LNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anpassung der Planung ist erforderlich.</li> <li>○ Beachtung der angrenzenden Flächenfunktionen.</li> <li>○ Beachtung des Bestandes bei der Gesamtbeurteilung der Planungsvorhaben</li> <li>○ Beachtung bei der Planung, Erhaltung</li> <li>○ Beachtung bei der Planung, Erhaltung</li> </ul>

Die Gemeinde Tappendorf hat auf Grundlage einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 die 1. Änderung des Landschaftsplanes durchgeführt.

### 5.1.2.2 Fachgesetze

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für die zu treffenden Aussagen, Darstellungen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung</li> <li>○ Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LBO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 92 Abs. 4 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und ggf. zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG bezug genommen (s. u.)</li> <li>○ § 10 Abs. 2: Beachtung von Vorkommen besonders geschützter Arten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Strategische Umweltprüfung (SUP) gem. §§ 14e ff. UVPG und Umweltprüfung (UP) gem. § 2 Abs. 4 BauGB bei paralleler Aufstellung von Landschafts- und Bauleitplänen (Erlass des MLUIR S-H vom 19.9.2005)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Es kann ein inhaltlich gemeinsamer Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und für die FNP-Änderung erstellt werden, wobei Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichts grundsätzlich auf den Bebauungsplan ausgerichtet werden sollte und in der Begründung zur FNP-Änderung eine entsprechende Absichtung erfolgen sollte.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Biotopverordnung vom 13.1.1998</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 03.07.1998)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung</li> <li>○ Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes</li> </ul>

Gesetz	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ § 1 beinhaltet die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege.</li> <li>○ § 1 Abs. 2 führt dezidiert einzelne Ziele zu den einzelnen Schutzgütern auf</li> <li>○ § 3 stellt klar, dass die Stellen / Träger öffentlicher Verwaltung die Ziele des Naturschutzes mit zu verwirklichen haben</li> <li>○ Abschnitt II (§ 4 bis 6a) befasst sich mit der Landschaftsplanung</li> <li>○ § 8a regelt das Verhältnis zum Baurecht</li> <li>○ §§ 15a und 15b listen gesetzlich geschützte Biotop auf</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BBodSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind</li> <li>○ Schadloose Ableitung von Oberflächenwasser</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bundesimmissionsschutzgesetz vom 30.6.2005</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung möglicher Lärm- und Schadstoffimmissionen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlagen und Hinweise; Festlegung von Orientierungswerte für Beurteilungspegel</li> </ul>

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Im und am Plangeltungsbereich der beiden Teilbereiche sind bereits Wohn- und Arbeitsstätten vorhanden. So besteht innerhalb des Plangeltungsbereiches (Teilbereich 2) die Pferdeklinik mit einer Betriebsleiterwohnung.

Südlich davon schließen sich 2 Grundstücke mit einer gemischten Wohn- und Gewerbenutzung an. Es folgt eine Fläche für Gemeinbedarf, auf der das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr und ein Sportplatz liegen.

Auf der Fläche für die geplante Erweiterung der Pferdeklinik sind keine Wohngebäude vorhanden, jedoch bestehen hier ältere Siloplatten aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und ganz am Westende ein Stallgebäude.

Östlich des Plangeltungsbereiches bestehen vor allem Grundstücke mit Wohnnutzung. Südlich der Fläche liegt der ältere Dorfbereich mit einer gemischten dörflich-ländlichen Bebauung. Dabei wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans („Scoping“) mit den zuständigen Behörden auch die möglichen Wirkungen landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung auf den Plangeltungsbereich hinterfragt, da z. B. Geruchsimmissionen auftreten könnten.

Im Westen und Norden grenzt die offene Feldmark an.

#### **Bewertung :**

Die Flächen werden bereits zum Großteil intensiv von Menschen genutzt, denn es sind bereits bebaute Flächen für Wohnen und Gewerbe eingeschlossen. Weitere Bauflächen grenzen im Osten und im Süden an.

Von den zuständigen Fachbehörden (Staatliches Umweltamt Kiel, Landwirtschaftskammer S-H und Kreis Rendsburg-Eckernförde) wurden keine Bedenken gegen die Planungsabsichten im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ und in den nachfolgenden Beteiligungsverfahren nach BauGB vorgebracht, so dass die Gemeinde von einer Verträglichkeit der Nutzungen ausgehen kann. Diese Planungsauffassung wurde durch die Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens (§ 4 Abs. 2 BauGB) bestätigt.

Es sind keine Hinweise bekannt bzw. im Rahmen der Beteiligungsverfahren keine konkreten Hinweise bekannt gemacht worden, die eine relevante Lärmbeeinträchtigung des Vorhabengebiets befürchten lassen, da weder durch Gewerbebetriebe noch durch Verkehrsanlagen in relevantem Maße Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Der Sportplatz wird nicht für einen regelmäßigen Trainings- oder Wettkampfbetrieb genutzt und ist in seiner Nutzung als sozialadäquat einzustufen. Vertiefende lärmtechnische Untersuchungen wurden daher nicht durchgeführt und im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung auch nicht für erforderlich erachtet. Dieses wurde im Rahmen der nachfolgenden Beteiligungsverfahren bestätigt.

Relevante Geruchsimmissionen sind nicht bekannt oder im Rahmen der Beteiligungsverfahren zu den beiden Bauleitplanungen bekannt gemacht worden.

#### **5.2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Im Rahmen der Geländekartierung (15.07.2005) wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

- Ackerflächen : nördlich und westlich außerhalb des Geltungsbereichs
- Grünland im Süden innerhalb des Plangeltungsbereichs (Teilbereich 1)
- Steilhang im Binnenland : am Südrand des Plangeltungsbereichs (Teilbereich 1)
- Knicks : am „Holnweg§ und gliedernd entlang der Grundstücks- und Nutzungsgrenzen (Teilbereiche 1 und 2 )

- Feldgehölze : auf dem Steilhang an der Südkante des Plangeltungsbereichs (Teilbereich 1)
- Prägende Großbäume sind in dem o. g. Feldgehölz auf und an dem Steilhang vorhanden (vgl. Lage- und Höhenplan als amtliche Planunterlage zum VEP Nr. 1)
- Siedlungsbiotope bestehen im nördlichen Teilbereich (2) des Plangeltungsbereiches in Form der Bebauung der bestehenden Pferdeklinik.

Hinweise auf Vorkommen seltener und besonders zu schützender Pflanzenarten liegen nicht vor bzw. wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren zu diesen beiden Bauleitplanungen nicht bekanntgemacht.

Für das Bearbeitungsgebiet sind keine Hinweise auf Vorkommen geschützter oder schützenswerter Tierarten vorhanden (zu § 10 BNatSchG). Im Rahmen des „Scoping“ wurden keine Hinweise auf besondere Tierartenvorkommen gegeben. Diese Einschätzung wurde durch die Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens (§ 4 Abs. 2 BauGB) bestätigt.

Schutzgebiete gemäß §§ 17 - 20 LNatSchG sind im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

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

#### **Bewertung :**

Von den o. g. vorkommenden Biotoptypen sind Ackerflächen, Grünland und die Siedlungsbiotope von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Ihnen kommen keine heraus zu stellenden Funktionen zu.

Der Steilhang im Binnenland ist ein gemäß § 15a LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Ihm kommt eine sehr hohe Bedeutung zu. Die Bedeutung schließt die Wertigkeit des auf dem Hang stockenden Feldgehölzes und der prägenden Großbäume (ab ca. 0,6 m Stammdurchmesser) ein. Der Biotopkomplex nimmt im Vorhabengebiet (Teilbereich 1) eine besondere Stellung ein und bedarf der nachhaltigen Erhaltung.

Knicks sind gemäß § 15b LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Auch ihnen kommt eine sehr hohe Bedeutung im Naturhaushalt zu.

Dem Gebiet kommt insgesamt eine allgemeine Bedeutung für die Tierwelt zu aufgrund der bestehenden Störungen aus angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen. Ausnahmen hiervon können der Steilhang im Süden und die Knicks bilden.

Der Steilhang weist aufgrund der Südexposition eine Eignung als Lebensräume für wärmebedürftigere Arten auf. Hinzu kommt, dass auf der Fläche mehrere Altbäume wachsen, die aufgrund ihrer Größe und des Totholzanteils eine Vielzahl von Nischenlebensräumen bieten. Sie haben ebenso wie Knicks ein hohes faunistisches Potenzial.

### 5.2.1.3 Schutzgut Boden

Nach der geologischen Karte Blatt 1824 „Holtorf“ liegt der Bereich auf einer warthezeitlichen Moräne, die im südlichen Teilbereich aus sandigem Material besteht, das im mittleren und nördlichen Teilgebiet auch tonig ist. An der Südseite des Vorhabengebiets (Teilbereich 1) besteht ein steil zur Dorfstraße abfallender Moränenhang.

Im Vorhabengebiet sind keine geowissenschaftlich schützenswerten Objekte vorhanden. Der im Landschaftsrahmenplan als Geotop verzeichnete Moränenhang ist nördlich des Dorfes eingetragen.

Das Vorhabengebiet weist eine bemerkenswerte Topographie auf, denn durch die Moränenkuppe wenig nordwestlich des Geltungsbereichs (ca. +74 m NN) und den Steilhang mit Höhenunterschieden von ca. 10 bis 12 m (ca. +64 bis +65 m NN oberhalb und ca. +53 bis +55 m NN unterhalb) wird ein insgesamt stark reliefiertes Gelände überplant.

Die Bodenkarte gibt für den südlichen Teil des Vorhabengebiets (ca. Flurstück 19/7 mit bisheriger Grünlandfläche) Eisenpodsol aus Fließerde über Sand an. Für die nördlich anschließenden Flächen wird Eisenpodsol aus Fließerde über Geschiebelehm mit stellenweisem Stauwassereinfluss benannt.

Die natürlichen Böden wurden im Bereich der Zufahrten und der bestehenden Bebauungen verändert. Der benachbart gelegene Sportplatzbereich wurde nivelliert und hierfür zumindest teilweise aufgeschüttet.

#### **Bewertung :**

Der Steilhang ist von besonderer Bedeutung; er ist als Biotop gemäß § 15a LNatSchG zu bezeichnen (= Steilhang im Binnenland - Code gemäß LP-VO = XXh, vergl. oben in Kap. 5.2.1.2). Der Hang hat eine hohe Bedeutung zur Verdeutlichung der regionalen Naturgeschichte.

Die Flächen sind ansonsten bezüglich der Geologie von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft, da abgesehen vom Steilhang keine besonderen geologischen Verhältnisse vorliegen.

Das Gelände ist im Teilbereich 1 von hoher Bedeutung bezüglich der Topographie. Die Hangneigungen und Höhenunterschiede sind bei der Planungskonkretisierung in besonderem Maße zu beachten.

Das Vorhabengebiet gehört noch zu einer Kuppenlage. Die Sichtbeziehungen sind nach Süden, Osten und Norden durch bestehende Gehölzbestände und Bebauungen begrenzt.

Nach Westen hingegen bestehen freie Sichtbeziehungen. Hier können bei Bebauungen gegebenenfalls stärkere Raumwirkungen neuer Gebäude entstehen.

Die Flächenanteile mit unveränderten Böden sind relativ gering. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten(-verdachts-)flächen sind nicht bekannt und im Rahmen der zu den beiden Bauleitplanungen durchgeführten Beteiligungsverfahren auch nicht bekannt gemacht worden.

Es handelt sich insgesamt um Böden mit allgemeiner Bedeutung, da keine besonders seltenen oder sonst wie schützenswerte Bodentypen vorhanden sind.

Als Vorbelastungen sind die durch Nutzungen und Bebauung bereits veränderten Böden zu bezeichnen. Dabei kommen im Gebiet Teil- und Vollversiegelungen vor.

Bezüglich der Eingriffsregelung werden die durch bauliche Anlagen bestehenden Versiegelungen (Teilbereich 1) positiv angerechnet, da es ein Ziel der Planung ist, positive Effekte eines Flächenrecyclings zu nutzen und zu würdigen.

#### **5.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Vorhabengebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Gemäß der Bodenkarte sind keine oberflächennah anstehenden Grundwasser-Verhältnisse anzunehmen, wobei das stellenweise mögliche Stauwasser über lehmig / tonigen Schichten hier nicht als Grundwasser im engeren Sinn verstanden wird.

##### **Bewertung :**

Das Vorhabengebiet ist von allgemeiner Bedeutung, da keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an, so dass hier keine besonders zu beachtenden Verhältnisse bekannt sind.

Eine Gefährdung des Grundwassers aufgrund der geplanten Nutzungen ist nach Kenntnis der Gemeindevertretung nicht zu erwarten, zumal ein Teil der Flächen bereits baulich genutzt wird.

#### **5.2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft**

Für die Planung ist keine besondere Klimarelevanz anzunehmen, so dass hier eine Wiedergabe allgemeiner Klimadaten entbehrlich ist.

Das Lokalklima im Vorhabengebiet wird durch die Kuppenlage mit einem sehr gut ausgebildeten Luftaustausch geprägt. Es kann hier der Wind relativ frei einwirken, wobei nach Süden, Osten und Norden durch unterschiedlich aufgebaute Gehölzbeständen zumindest im Sommerhalbjahr eine gewisse Abschirmung gegeben ist.

Für die Planung ist keine besondere Relevanz des Schutzguts Luft erkennbar, da hier keine darzustellenden Belastungen bekannt sind und da durch die Planung keine besondere Belastung zu erwarten ist und da die Frage möglicher Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben bereits in Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch verneint wurden.

##### **Bewertung :**

Die Flächen sind bezüglich des Klimas von allgemeiner Bedeutung, allerdings ist die teilweise freie Kuppenlage mit hoher Windeinwirkung zu beachten.

Weitere besondere klimatische Bedeutungen des Gebietes sind nicht bekannt.

Die Flächen sind bezüglich des Schutzguts Luft von allgemeiner Bedeutung.

### 5.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Fläche liegt am nördlichen Rand etwa in der Mitte des in Ost - West - Richtung gestreckten Dorfes.

Der „Holnweg“ zweigt am Fuß eines Steilhangs nach Norden ab. Der „Holnweg“ ist zunächst nur auf der östlichen Seite, dann jedoch beidseitig bebaut, wobei ein Teil des Wegs (in Höhe des Teilbereiches 2) als Ringstraße durch ein Neubaugebiet führt.

Das letzte Gebäude auf der westlichen Seite des Holnwegs gehört zur „Pferdeklinik von Dr. Belz“. Ca. 200 m westlich dieses Standorts liegt eine Geländekuppe mit ca. +73,6 m NN.

Vom „Holnweg“ aus bestehen vor allem nach Osten sehr große Sichtweiten, aber auch nach Westen eröffnet sich von einer kleinen Kuppe auf Flurstück 19/7 (Teilbereich 1) ein weiter Blick. Nach Süden besteht durch Knicks, durch Einzelbäume und vor allem durch den u. a. mit Großbäumen bewachsenen Steilhang eine Landschaftsgliederung, die in dieser Richtung keine besonders großen Sichtweiten ermöglicht.

Das Gelände ist insgesamt durch das sehr ausgeprägte Relief warthezeitlicher Moränen bestimmt. Starke Höhenunterschiede von ca. 10 bis 12 m sind am Südrand des Plangeltungsbereiches vorhanden. Das Relief wurde im Bereich der Pferdeklinik zur Herstellung einer möglichst ebenen Fläche verändert.

Als technische Anlagen und Bauwerke sind die bestehenden Gebäude und der benachbarte Sportplatz zu nennen.

Erholungseinrichtungen bestehen auf der Gemeinbedarfsfläche (Sportplatz). Der „Holnweg“ gehört zum „Ochsenweg“, einem überregionalen Rad- und Wanderweg.

Die Erholungsnutzung wird durch die Planung weder auf der Gemeinbedarfsfläche noch auf dem „Holnweg“ verändert.

#### **Bewertung :**

Es besteht insgesamt ein durch den heraus stechendem Steilhang und die gliedernden Knicks geprägtes Bild einer vielgestaltigen reich gekammerten Landschaft. In diese Landschaft sind bereits einige Bebauungen eingefügt worden. Umrahmungen durch dörfliche Bebauungen bestehen nur im Süden und Osten.

Die Kammerung und Einfassung einzelner Flächen ist als wertvolles Gestaltungsprinzip zu erhalten. Ansonsten würde es zu starken Beeinträchtigungen kommen können. Denn ausgehend von einer Kuppenlage besteht die Gefahr, dass frei stehende Gebäude eine zu starke Raumwirkung erreichen könnten.

Die vorhanden Knicks und das Feldgehölz auf dem Steilhang bilden wertvolle Eckpunkte für eine Grüngestaltung neuer Bauflächen.

Die Kuppenlage der Fläche führt zur Notwendigkeit, bei künftigen Bebauungen vor allem nach Westen eine effektive, aber örtlich angepasste Eingrünung vorzusehen.

### 5.2.1.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Vorhabengebiets oder in planungsrelevanter Nähe sind keine Kulturdenkmale oder sonstige wertvollen Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden.

Die Planung erfolgt in einem Bereich der Gemeinde, der bereits weitgehend baulich vorgeprägt ist. Dabei sind die bebauten Flächen aus der Aufstellung der Biotoptypen ablesbar.

Die Grünlandfläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Weitere Nutzungen sind nicht bekannt.

#### **Bewertung :**

Die Flächen sind bezüglich des Schutzguts Kulturgüter von allgemeiner Bedeutung.

Sachgüter sind aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen einerseits und der Hofstellen im Westen andererseits bereits oben in Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch behandelt worden. Eine erneute Darlegung ist daher entbehrlich.

Aufgrund der Behördenabstimmung vom 12.9.2005 und der Behörden- und Trägerbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zu den beiden Bauleitplanungen wurden mögliche Wirkungen der verschiedenen Nutzungen und der hiermit in Verbindung stehenden Sachgüter frühzeitig beachtet.

Weitere einzubeziehende Nutzungen bzw. Sachgüter sind nicht bekannt.

### 5.2.1.8 Wechselwirkungen

Relevante erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Die Querbezüge der Schutzgüter wurden soweit bekannt und relevant bereits bei den Beschreibungen in den Kapitel 5.2.1.1 bis 5.2.1.7 benannt. Dabei handelt es sich bezüglich der Geruchsimmissionen um Überschneidungen der Schutzgüter Mensch mit den Schutzgütern Luft und Sachgüter sowie im Bereich des Steilhangs um Überschneidungen der Schutzgüter Boden mit den Schutzgütern Landschaft, Pflanzen und Tiere.

Weitere als die bereits beachteten und analysierten Wechselbeziehungen sind nicht zu erwarten.

Daher entfällt die Darlegung zusätzlicher Wechselwirkungen.

## **5.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands**

### **5.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Die Planung wird zu einer planungsrechtlichen Absicherung des bisherigen Betriebsstandorts (Teilbereich 2) der „Pferdeklinik Dr. Belz“ im Norden mit einer Erweiterung (Teilbereich 1) auf Flurstück 19/7 im Süden des Vorhabengebiets führen.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die zwischen den beiden Anlagenteilen vorhandenen Flächen / Nutzungen in die vorbereitende Bauleitplanung einbezogen, um die Bebauung in ihren bodenrechtlich relevanten Nutzungen in die städtebauliche Gesamtkonzeption der Gemeinde Tappendorf einbinden zu können. Somit wird die städtebaulich geordnete Entwicklung mit den hier vorliegenden vorhabensbezogenen Planungsabsichten und -zielen in Einklang gebracht.

Es wird die bauliche Entwicklung innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche auf den östlichen Teil des Flurstücks 19/7 begrenzt, wobei ein Teil der Fläche bereits zuvor baulich genutzt wurde (Siloplatzen). Es wird ein partielles Flächenrecycling realisiert, das sich aufgrund der Nähe zu bestehenden Bebauungen in die Ortsstruktur einfügt und darüber hinaus zu einer Vitalisierung der Ortschaft und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde wesentlich beiträgt.

Dabei wird dem Bedarf zu einer angemessenen wirtschaftlichen Entwicklung und zur dringend notwendigen Umstrukturierung der Arbeitsbereiche des ortsansässigen Klinikbetriebes Rechnung getragen. Eine Sicherung des Klinikbetriebes und betriebsbedingte Entwicklungsmöglichkeiten am jetzigen Standort sind in der erforderlichen Weise leider nicht möglich.

Die Schutzgüter als Kompartimente zur Beurteilung des Umweltzustandes werden nur in nicht erheblichem Maße beeinträchtigt, denn es ist davon auszugehen, dass die zu bilanzierenden nicht zu vermeidenden und nicht zu minimierenden Eingriffe in die Schutzgüter vollständig kompensiert werden können.

### **5.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen des Vorhabengebiets liegen im baulich vorgeprägten Dorfbereich der Gemeinde Tappendorf, wenn auch teilweise (Teilbereich 1) im planerischen Außenbereich.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehende Bebauung ebenso wie die landwirtschaftliche Fläche weiterhin genutzt werden.

Es wäre dann gleichzeitig davon auszugehen, dass die „Pferdeklinik Dr. Belz“ in Tappendorf nicht weiter bestehen könnte, da eine vollständige Umsiedlung mit allen Betriebsteilen zu einem nicht tragbaren finanziellen Aufwand führen würde und die einzuhaltenden gesundheitstechnischen Anforderungen an dem heutigen Standort als Pferdeklinik nicht einzuhalten wären.

### **5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **5.2.3.1. Schutzgut Mensch**

##### **Vermeidung :**

Eine Vermeidung von Veränderungen ist nicht vollständig möglich.

##### **Minimierung :**

Die vorhabensbezogene Planung umfasst zum einen bestehende Nutzungen, die nicht verändert werden. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Zum anderen wird ein Standort für die Erweiterung der „Pferdeklinik Dr. Belz“ aufgenommen.

Aufgrund der Behördenabstimmung vom 12.9.2005 und der Behörden- und Trägerbeteiligungen (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) zu den beiden Bauleitplanungen wurden mögliche Wirkungen der verschiedenen Nutzungen und der hiermit in Verbindung stehenden Nutzungen einschließlich der Wohnstandorte frühzeitig beachtet.

Es wurden im Rahmen der o.g. Beteiligungsverfahren keine konkreten Hinweise vorgebracht, dass relevante erhebliche Störungen auftreten können.

##### **Kompensation :**

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### **5.2.3.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

##### **Vermeidung :**

Es werden durch das Vorhaben keine nach § 15a gesetzlich geschützte Biotope betroffen sein. Der Steilhang wird erhalten und durch die planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zusätzlich in seiner Ausformung mit dem Feldgehölz als orts- und landschaftsbildprägende Gehölzkulisse geschützt.

Demzufolge sind auch keine nachhaltigen Veränderungen des Feldgehölzes und der prägenden Bäume auf und am Steilhang planungsrechtlich vorgesehen bzw. anzunehmen.

Die geplanten baulichen Anlagen (überbaubare Flächen) nehmen auf die vorhandene Gehölzkulisse entsprechend Rücksicht und sind vom Steilhang abgerückt und werden zudem durch eine schmale Grünfläche gegenüber dem Steilhang gepuffert.

Es sind für das Gebiet der Neubebauung (Teilbereich 1) aufgrund der Flächennutzung keine Potenziale für Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 10 BNatSchG vorhanden; dem entsprechend liegen auch keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen vor. Der Steilhang wird nicht verändert.

Flächen des Systems Natura 2000 (FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete) sind in relevanter Nähe nicht vorhanden und werden daher nicht betroffen sein.

**Minimierung :**

Bei der für eine Neubebauung zur Erweiterung der „Pferdeklinik Dr. Belz“ vorgesehenen Grünlandfläche handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung.

**Kompensation :**

Es sind keine Maßnahmen zur Kompensation erforderlich, da nur Flächen von allgemeiner Bedeutung durch Neubebauungen betroffen sein werden.

Eingriffe in diese Flächen gelten gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als ausgeglichen, wenn flächenhafte Eingriffe in das Schutzgut Boden kompensiert werden (s. u. Kap. 5.2.3.3).

Besondere Ausgleichsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes sind nicht erforderlich, da unter Berücksichtigung der vorangestellten Maßnahmen der Eingriffsvermeidung keine Eingriffe in zu schützende Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten sind.

**5.2.3.3 Schutzgut Boden****Vermeidung :**

Der Steilhang im Süden des Vorhabengebiets wird erhalten.

Eine vollständige Vermeidung von Eingriffen ist nicht möglich, da es zu stärkeren Versiegelungen als nach der bisherigen Nutzung kommen wird.

**Minimierung :**

Die Planung erfolgt auf Teilflächen, die bereits baulich intensiv genutzt werden. Dies gilt für den bisherigen Standort (Teilbereich 2) der „Pferdeklinik Dr. Belz“.

Auf dem Erweiterungsstandort (Teilbereich 1) der Pferdeklinik sind bereits eine mit Grand befestigte Zufahrt und zwei Siloplatten vorhanden. Am Westende der Fläche steht ein Stallgebäude.

Es werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung von der Bebauung betroffen sein.

**Kompensation :**

Die Planung wird zu Bodenversiegelungen führen, die gemäß des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3.7.1998 im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen sind.

Die geplante Versiegelung beträgt auf Grundlage einer qualifizierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 (Planungsstand vom

15.03. / 06.09.2006) unter Anrechnung der vorgenommenen Entsiegelungen von 800 m<sup>2</sup> insgesamt 3.080 m<sup>2</sup>.

Das Kompensationserfordernis beträgt entsprechend dem o.g. Erlass somit 1.540 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Grünlandnutzung auf z. T. feuchten Böden ist ein Aufschlag von 30 % anzusetzen. Die bereit zu stellende Ausgleichsfläche misst (gerundet) 2.000 m<sup>2</sup>.

Das Kompensationserfordernis wird abgegolten auf dem Flurstück 12/1 teilweise, Flur 2, Gemarkung Tappendorf (siehe Anlage zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als Anlage dieser Begründung) abgegrenzten Teilfläche. Bei einer Kantenlänge von ca. 125 m wird hier ein durchschnittlich ca. 15,3 m breiter Streifen parallel zu einem kleinen Bach abgezäunt und der natürlichen Sukzession überlassen.

Das Flurstück befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabensträgers. Über die Flächenbereitstellung besteht eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabensträger und dem Flächeneigentümer. Diese ist auch Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Eine Flächenabstimmung erfolgte in Abstimmung der Eignungsfähigkeit der benannten Fläche mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die externe Ausgleichsfläche steht den Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Tappendorf nicht entgegen.

#### 5.2.3.4 Schutzgut Wasser

##### **Vermeidung:**

Es werden keine Oberflächengewässer betroffen sein.

##### **Minimierung :**

Veränderungen im Bereich des Schutzgutes Wasser - Grundwasser - sind wegen des nicht oberflächennah anstehenden Grundwassers und der teilweise bestehenden Versiegelungen als gering anzusehen.

##### **Kompensation :**

Für die Erweiterungsfläche (Teilbereich 1) der „Pferdeklinik Dr. Belz“ wird eine Oberflächenentwässerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens qualifiziert auszuarbeiten sein.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und in Vorbereitung zur Umsetzung der Vorhaben wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, dass in seinen Inhalten in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden ist.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Dachflächenwasser ist vor Einleitung in die örtliche Mischwasserkanalisation auf der Erweiterungsfläche selbst innerhalb eines Regenrückhaltebeckens zurück zuhalten und gedrosselt dem vorhandenen Leitungssystem in der Dorfstraße kontrolliert zuzuleiten.

Für die Regenwasserrückhaltung und -klärung ist eine nach überschlägigen Berechnungen ermittelte Fläche am tiefsten Punkt des Geländes vor dem Steilhang vorgesehen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Entsprechend dem aktuell erarbeiteten Entwässerungskonzept ist eine Ableitung des Abwassers durch den Steilhang nicht erforderlich. Ein Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Dorfstraße kann nördlich des Steilhanges erfolgen. Der Nachweis und die Ausführung sind im bauaufsichtlichen Verfahren qualifiziert darzulegen.

Eine Gefährdung des Grundwassers aufgrund der geplanten Nutzung ist nach Kenntnis der Gemeinde nicht zu erwarten, da das anfallende Wasser gesammelt und vorgereinigt wird.

Aufgrund der Bodenkarte, der Geologischen Karte und aufgrund von Aussagen Ortsansässiger und einer zwischenzeitlich durchgeführten Baugrunduntersuchung kann und muss davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Teilbereich 1 nicht möglich sein wird.

Eine punktuelle und flächenmäßig begrenzte Versickerung wurde seitens des Vorhabensträgers zwischenzeitlich ausgeschlossen, um auch bei Starkregenereignissen für alle baulichen Anlagen innerhalb des Vorhabengebiets, Teilbereich 1, eine ausreichende Regenrückhaltung sicherstellen zu können.

Es besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

#### **5.2.3.5 Schutzgüter Klima und Luft**

##### **Vermeidung und Minimierung :**

Es ist nicht erkennbar, dass das Vorhaben zu relevanten Wirkungen auf das Klima führen wird.

Eine Relevanz hinsichtlich von Beeinträchtigungen der Luftqualität ist nicht zu erwarten.

##### **Kompensation :**

Gemäß Runderlass sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da die Schutzgüter durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

#### **5.2.3.6 Schutzgut Landschaft**

##### **Vermeidung :**

Veränderungen des Ortsbildes sind für den Bereich der Erweiterungsfläche (Teilbereich 1) der Pferdeklinik nicht zu vermeiden.

Veränderungen des Ortsbildes sind für den bestehenden Betriebsstandort (Teilbereich 2) nicht zu erwarten. Bauliche Erweiterungen sind nur in einem sehr geringen Umfang, wie bereits heute nach § 34 BauGB zulässig, aus dem Bestand heraus möglich und ausschließlich nach innen gerichtet.

**Minimierung :**

Die Flächen im Norden am Betriebsstandort (Teilbereich 2) sind bereits bebaut bzw. intensiv genutzt und durch Knicks allseitig eingegrünt.

Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche (Teilbereich 1) ist im Norden, Osten und Süden durch Knicks und das Feldgehölz auf dem Steilhang eingegrünt.

Die Neubebauung wird sich durch die Lage auf dem östlichen Teil des Flurstücks in die Ortsstruktur einfügen. Für die geplanten Gebäude werden Beschränkungen zur maximal zulässigen Höhe festgesetzt, die eine Bebauung von ca. 8,0 m für die Hallen und von ca. 10,0 m für das Betriebsleiterwohnhaus zulassen werden.

Die geplanten Gebäude werden zudem durch eine Pflanzung von Bäumen in einer Reihe am Rande des Sondergebiets nach Westen hin eingegrünt. Gestalterische Baumpflanzungen werden ergänzend auf dem neuen Betriebsgelände vorgenommen und in Eigenverantwortung des Vorhabensträgers entsprechend den betriebstechnischen Abläufen auf der Fläche selbst umgesetzt.

**Kompensation:**

Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Pflanzung von 4 Laubbäumen als Hochstamm entlang der Westseite der neuen Bauflächen kompensiert, denn ansonsten könnten die Gebäude auf der Kuppe liegend verhältnismäßig starke Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursachen. In Verbindung mit einer westlich vorgelagerten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdeweide“ wird der dörflich geprägte kleinteilige Charakter der Bebauungs- und Nutzungsstruktur fortgeführt.

**5.2.3.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter****Vermeidung :**

Innerhalb des Vorhabengebiets oder in dessen maßgeblichen Nähe sind keine Kulturdenkmale vorhanden, so dass keine Kulturdenkmale durch die Planung betroffen sein werden.

Sachgüter werden ebenfalls nicht über das in Kapitel 5.2.1.1 und 5.2.3.1 dargelegte Maß hinaus betroffen sein, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Sachgütern zu erwarten sind.

**Minimierung :**

Es sind keine Maßnahmen zur Minimierung erforderlich oder vorgesehen.

**Kompensation :**

Es sind keine Beeinträchtigungen der Kultur- und sonstigen Sachgüter zu erwarten.

Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

## 5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderen Möglichkeiten, innerhalb des Plangeltungsbereichs, einen besser geeigneten Standort für die Erweiterung der „Pferdeklinik Dr. Belz“ vorzusehen. Auch die Flächen unmittelbar in Nachbarschaft zur jetzigen Klinik kommen nicht in Frage, da sie nicht verfügbar sind.

Auf dem gewählten Erweiterungsstandort wurden im Zuge der Planung verschiedene Anordnungen der erforderlichen Gebäude geprüft. Da die Isolierstation von den anderen Klinikgebäuden getrennt werden muss, ergeben sich bei Beachtung der Flurstücksgrenzen nur in sehr begrenztem Umfang Variationsmöglichkeiten.

Die Bebauung der westlichen Flächenanteile wurde nicht in die Erwägungen einbezogen, da

- dann unverhältnismäßig lange Zufahrten herzustellen wären,
- der jetzt entstehende Grünflächenanteil nicht mehr als abgetrennte Pferdekoppel nutzbar wäre,
- der räumliche Zusammenhang der Bebauung mit dem Dorf geringer sein würde und
- das Risiko für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes deutlich steigen würde.

Die jetzt festgesetzten Flächen eines sonstigen Sondergebiets sind daher für eine Erweiterung der „Pferdeklinik Dr. Belz“ vorgenommen worden.

## 5.3. Zusätzliche Angaben

### 5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 wurden Auskünfte durch die Behördenabstimmung vom 12.9.2005 und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) eingeholt.

Das Vorhabengebiet wurde im Zuge einer Biotoptypenkartierung auf Grundlage der Biotopverordnung vom 13.1.1998 am 15.07.2005 erfasst.

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 und zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine 1. Änderung des Landschaftsplans erarbeitet und ein Aufstellungsverfahren nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG durchgeführt. Während der Beteiligungsverfahren wurden seitens der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände keine planungsrechtlich relevanten Anregungen vorgebracht. Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2006 die 1. Änderung des Landschaftsplanes feststellen und der unteren Naturschutzbehörde zur abschließenden Stellungnahme vorlegt.

Wesentliche Aussagen der Darstellung und des Textteiles der 1. Änderung des Landschaftsplans bilden die Grundlage für die Inhalte dieses Umweltberichtes.

Weitere Verfahren, Gutachten oder gesonderte Stellungnahme bzw. Prüfungen wurden nicht vorgenommen, da aufgrund des durchgeführten „Scoping - Verfahrens“ für das Vorhabengebiet hierzu keine Erfordernisse benannt worden sind.

Es wurde im Rahmen einer landschaftsplanerische Begleitung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 eine Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung als kurz gefasster Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse und Eckwerte der Bilanzierung dienen als Grundlage für diesen Umweltbericht.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 21 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 (§ 8 LNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 wurde auf Grundlage des „neuen“ BauGB 2004 erarbeitet; gemäß § 17 UVPG erfolgt die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Planvorbereitung erfolgte frühzeitig in Abstimmung mit den wesentlich betroffenen Behörden (Kreis Rendsburg-Eckernförde), dem Innenministerium als Plan-genehmigungsbehörde für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Landesplanungsbehörde.

Wesentlicher Bestandteil der Planvorbereitung war die Durchführung eines so genannten „Scopings“ nach § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form. Es wurde so frühzeitig eine Abstimmung des geplanten Untersuchungsumfangs und der Bewertungsmaßstäbe vorgenommen.

Mit Hilfe der direkten Behördenabstimmungen wurde überschlägig die Frage geprüft, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben könnte. Es wurde festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

### **5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Bearbeitung wurden lediglich geringe Umweltauswirkungen durch Flächenversiegelungen festgestellt.

Die Kompensation erfolgt außerhalb des Vorhabengebiets durch die Bereitstellung einer ausreichend großen sogenannten Maßnahmenfläche (im Sinne einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Tappendorf und dem Vorhabensträger, Herrn Dr. Belz, Holnweg 7, 24594 Tappendorf, im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 geregelt.

Eine zusätzliche Absicherung erfolgt voraussichtlich durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für diese Teilfläche zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Es sind daher keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

### 5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Tappendorf stellt im Einvernehmen mit dem Vorhabensträger den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und für die Bestandssicherung der „Pferdeklinik Dr. Belz“ am „Holnweg“ zu schaffen. Der bisherige Betriebsstandort (Teilbereich 2) soll erhalten bleiben. Die Erweiterungsfläche (Teilbereich 1) wird bisher als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung erfolgt jeweils direkt grundstücksbezogen von der Straße „Holnweg“ aus.

Planungsrelevante Eingriffe in das **Schutzgut Mensch** sind nicht zu erwarten. Es sind keine Situationen bekannt, durch die Lärm, Geruchs oder andere Beeinträchtigungen in zu beachtendem Ausmaß auftreten könnten.

Besondere (Schutz-)Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Eingriffe in die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** führen zur Inanspruchnahme von Grünlandflächen mit allgemeiner Bedeutung. Es werden keine geschützten Biotope, geschützten Tier- oder Pflanzenarten und auch keine Schutzgebiete durch die Planung beeinträchtigt.

Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** entstehen durch Versiegelungen. Es sind nach Gegenrechnung vorheriger Flächenversiegelungen und bei Berücksichtigung des Aufwertungspotenzials der Ausgleichsfläche 2.000 m<sup>2</sup> „Maßnahmenfläche“ auf Flurstück 12/1, Flur 2, Gemarkung Tappendorf in der Gemeinde Tappendorf, bereit zu stellen.

Ein weiterer Bedarf an Maßnahmen besteht nicht.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** erfordern keinen Ausgleich, da keine Oberflächengewässer vorhanden sind und das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Für das im Bereich der Neubebauung anfallende Oberflächenwasser sind Flächen und Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -klärung innerhalb des Vorhabengebiets (Teilbereich 1) vorzusehen und nachzuweisen. Die Ableitung erfolgt nördlich außerhalb des Steilhangs mit Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft / Klima** sind nicht zu kompensieren, da keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzguts zu erwarten sind.

Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft** sind durch die Errichtung neuer Gebäude in einer Kuppenlage zu erwarten und innerhalb des Teilbereiches 1 durch Gehölzpflanzungen (4 Hochstamm - Laubbäume in Reihe) im Westen der neuen Bauflächen zu kompensieren.

Weitere Kompensationserfordernisse bestehen nicht, da die sonstigen bedeutenden Strukturen erhalten werden (Knicks, Feldgehölz auf dem Steilhang und der Steilhang selbst).

Ausgleichspflichtige Eingriffe in die **Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter** resultieren nicht.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 werden nur solche Eingriffe vorbereitet, die durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung so weit verringert oder so weit kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

#### **5.4. Kosten der Kompensationsmaßnahmen**

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft erfordert Kompensationsmaßnahmen in Form einer externen Flächenbereitstellung.

Ferner sind Baumpflanzungen westlich der geplanten Neubebauung (Teilbereich 1) vorzunehmen, für die Kosten von brutto ca. € 2.000,-- anzusetzen sind.

In der Kostenaufstellung sind folgende Positionen nicht enthalten:

- Kosten für die Bereitstellung und ggf. für die Abzäunung der externen Kompensationsfläche
- Gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke mit Baumpflanzungen
- Kosten für Regenwasserrückhaltung und -klärung sowie -abführung
- Planungsleistungen für ggf. gewünschte Begleitungen und Betreuung in Zusammenhang mit der Ausführung geplanter Maßnahmen
- Gesetzliche Mehrwertsteuer

#### **6. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den siedlungsnahen Bereich westlich „Holnweg“ und nördlich „Dorfstraße“ im Sinne einer Arrondierung und Fortentwicklung der örtlichen Siedlungsstruktur als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdeklinik“ zu entwickeln, wurde auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen ein gemeinsames städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet, deren gemeinsamen Zielsetzungen sich wie folgt charakterisieren lassen :

- Funktionale Verbindung und soziale Integration der Erweiterungsflächen der Pferdeklinik mit direkter Anbindung an die vorhandene Ortsstruktur über das vorhandene Straßen- und Wegesystem
- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrssysteme („Holnweg“)

- Nutzung einer ehemals durch bauliche Anlagen (Fahrsilos, Wegebau) einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Sinne eines Flächenrecycling
- Entwicklung einer orts- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und zur bebauten Ortslage
- Berücksichtigung öffentlicher Belange (Fläche für den Gemeinbedarf)
- Einfügung aller baulichen Anlagen und Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Sicherung, Schutz und Erhalt des nach § 15a LNatSchG geschützten Steilhangs mit Feldgehölzen und der plangebietsbegrenzenden Knicks
- Beschränkung des Versiegelungsgrades des Betriebsgrundstücks auf das unbedingt erforderliche Maß
- Bereicherung und Aufwertung des Betriebsstandortes durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Bereitstellung und Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vorhabengebiets auf einer externen Ausgleichsflächen in der erforderlich werden Flächengröße (gemäß Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung) im naturräumlichen Zusammenhang
- Vorhaltung von Flächen zur Regenwasserrückhaltung und -klärung innerhalb des Vorhabensgebiets dem Steilhang vorgelagert und kontrollierte Ableitung an das vorhandene Leitungssystem entsprechend den tiefbau- und entwässerungstechnischen Erfordernissen unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer Anforderungen
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit zur vorhandenen Geländesituation und zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen

Diese vornehmlichen orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept wurden mit dem vorliegenden Planentwurf planungsrechtlich umgesetzt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen und betriebstechnischen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o.g. planerischen Grundsätzen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 entwickelt worden.

Mit der städtebaulichen Konzeption 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 § 19 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Planung verbindet nach Auffassung der Gemeindevertretung in der endgültigen Planfassung (Stand zu GV am 06.09.2006) grundsätzlich die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines abschließend optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

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

### Planungsinstrument :

Aufgrund der besonderen Planungssituation und der geplanten Erweiterung mit Umstrukturierung der „Pferdeklinik Dr. Belz“ am Rande der bebauten Ortslage von Tappendorf und aufgrund der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept, wurde anlässlich eines Behördentermins am 12.09.2005 der Gemeindevertretung empfohlen, ihre Planungsabsichten über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB abzusichern.

Hierbei hat es sich auch heraus gestellt, das nicht nur die Erweiterungsfläche, sondern auch der hiervon räumlich abgesetzte Betriebsstandort Bestandteil der Bebauungsplanung sein sollte, so dass sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 aus zwei Teilbereichen zusammensetzt.

### Art der baulichen Nutzung :

Die für eine Bebauung vorgesehenen (Erweiterungsfläche - Teilbereich 1) bzw. vorhandenen (Betriebsstandort - Teilbereich 2) Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Pferdeklinik“ festgesetzt.

Im Hinblick auf das vorhabensbezogene Planungsziel in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungsabsichten, mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die vorhandenen Nutzungen zu sichern und durch ergänzende bauliche Anlagen die Pferdeklinik mit den entsprechenden Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich für die Zukunft abzusichern, wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO für das sonstige Sondergebiet in seiner Gänze ein Nutzungskatalog mit den innerhalb des Vorhabengebiets zulässigen Nutzungen festgesetzt und dementsprechend in einzelne Teilgebiete (SO 1a bis 1c und SO 2) untergliedert.

Diese Nutzungsgliederung steht in direktem Zusammenhang mit der entwickelten Planungskonzeption zum Vorhaben- und Erschließungsplan und nimmt Rücksicht auf die örtlichen und naturräumlichen Gegebenheiten im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für den Betrieb einer Pferdeklinik auf.

Somit kann zugleich sichergestellt werden, dass das sonstige Sondergebiet die festgesetzte Zweckbestimmung einer „Pferdeklinik“ einhalten kann und unerwünschte Entwicklungen, z.B. hin zu einem normalen Gewerbebetrieb oder gemischten Nutzungen, unterbunden werden können.

Die mit dem Nutzungsbedarf und Betrieb einer Pferdeklinik erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Isolierstation, Longierhalle, Stallungen, OP-Räume, Büro, Betriebsleiterwohnhaus, Heu- und Gerätelage, sanitäre Einrichtungen usw.) 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 SO 1 und SO 2 nehmen hierauf entsprechend Rücksicht.

#### Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorhabensbezogen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch Festsetzungen zur Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Diese Festsetzungen erfolgen unter den Vorgaben zur Beachtung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der baulichen und funktionalen Konzeption der Pferdeklinik zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung innerhalb des Vorhabengebiets.

Mit den vorhabensbezogenen Festsetzungen, dies betrifft insbesondere auch die Höhenentwicklung und die überbaubaren Flächen, innerhalb des Vorhabengebiets, können die rahmengebenden Landschaftselemente, die örtliche Geländesituation und die ländlich geprägte Situation in angemessener Form weiter entwickelt werden. Dies ist der Gemeindevertretung ein wesentliches Anliegen innerhalb der vorhabensbezogenen Gesamtplanung.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen wird für die vorhandenen und für die geplanten Bauvorhaben jeweils als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt, so dass eine starke Bebauungsdichte, die in dieser Planungssituation zu wesentlichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen könnte, vermieden werden kann.

Als Ausnahme wird im Text (Teil B) für das Teilgebiet SO 1a festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR max.) ausnahmsweise und ausschließlich nur für eine Terrasse mit deren Einfriedungen maximal bis zu 30 m<sup>2</sup> überschritten werden kann. Von einer generellen Erhöhung der maximalen Grundfläche (GR max.) wird abgesehen, um eine eindeutige und klare Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen und spätere „Fehlinterpretationen“ vermeiden zu können.

#### Grundfläche baulicher Nebenanlagen :

Für das sonstige Sondergebiet „Pferdeklinik Dr. Belz“ (Teilbereich 1) werden neben den Grundflächen für die Hauptgebäude für die geplanten Nutzungen innerhalb des Vorhabengebiets die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen als absolutes Maß der Nutzung entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO als absolutes Maß abschließend festgesetzt.

Innerhalb der westlich des Sondergebiets anschließenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdeweide“ ist der Erhalt der vorhandenen Nebenanlagen (Stall, Heu- und Strohlager) zulässig und durch eine entsprechende Festsetzung im Teil B (Text) planungsrechtlich abgesichert, da sie im direkten Zusammenhang mit der Nutzung der Grünfläche stehen.

### Höhe baulicher Anlagen :

Besondere Aufmerksamkeit hat die Gemeindevertretung auf die Höhenentwicklung der geplanten Bauvorhaben innerhalb des Vorhabensgebiets (Teilbereich 1) gelegt.

Gerade aufgrund der Lage des Vorhabensgebiets am Rande der bebauten Ortslage und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes wird die Begrenzung der Höhe aller geplanten baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximal zulässigen Firsthöhen Rechnung getragen. Diese werden entsprechend der Lage im Gelände und der Nutzung festgesetzt, wobei die Bezugshöhe auf Normal Null bezogen ist.

### Bauweise :

Die Bauweise innerhalb des sonstigen Sondergebiets „Pferdeklinik Dr. Belz“ wird überwiegend als offene Bauweise festgesetzt.

Im Teilbereich 1 wird für die geplanten Gebäude einer Longierhalle und einer Isolierstation als möglicher zusammenhängender Gebäudekomplex aufgrund der insgesamt geplanten Gebäudelängen eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise >a< festgesetzt, die auch Gebäudelänge über 50 m zulässt und ihre Beschränkung wiederum in der überbaubaren Flächen besitzt.

Zudem wird aufgrund der räumlichen und den örtlichen Gegebenheiten in Abhängigkeit zur Gebäudestellung (Hofbildung) für das geplante Betriebsleiterwohnhaus eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise >a< festgesetzt, wonach die Abstandsflächen zu den nördlichen und südlichen Gebäuden unterschritten werden können, sofern die Anforderungen an den Brandschutz und an die Belüftung und Belichtung eingehalten werden können. Der Nachweis erfolgt durch den Vorhabensträger im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

### Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen“ und eines „Nachempfunden“ landwirtschaftlich geprägter Gebäudesituationen werden für die geplante Reitanlage örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Firsthöhen, Dachform, Dachneigung, Werbeanlagen usw.) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich sind. Einer gesonderten städtebaulichen Begründung bedürfen die von der Gemeindevertretung erlassenen örtlichen Bauvorschriften nicht.

Ansonsten lässt sich die Gemeindevertretung im Einvernehmen mit dem Vorhabensträger unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ auch unter Berücksichtigung der sonst anzuwendenden Maßstäbe für landwirtschaftliche Bauvorhaben im Außenbereich leiten und beabsichtigen nicht, weitergehend einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich und landschaftsplanerisch geordneten Entwicklung werden unter

Einhaltung und Realisierung des grünordenrischen Maßnahmenkonzeptes vor allem in der Anordnung der Gebäude und der zulässigen Nutzungen sowie in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

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

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 ist eine teilweise Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Anlage dieser Begründung) verbunden.

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen (Teilbereich 1) sind teilweise mit baulichen Anlagen aus der derzeitigen und früher landwirtschaftlichen Nutzung heraus in Anspruch genommen.

Nach § 21 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 gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich außerhalb des Plangebiets erfolgen soll.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogen ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kapitel 5.ff) die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 als Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ausreichend und zugleich hinreichend für die gemeindliche Entscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Inhalte und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dieses Fachbeitrages wurden entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB besteht, übernommen worden.

Weitergehende Regelungen zur Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen sowie der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche erfolgen außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, soweit erforderlich.

Der abschließend bilanzierte Kompensationsbedarf wird auf einer geeigneten Ausgleichsfläche im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort nach Maßgabe des hierfür zu entwickelnden Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen und durch den Durchführungsvertrag rechtlich abgesichert.

Die außerhalb des Vorhabengebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem sonstigen Sondergebiet und den Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung als Eingriffsverursacher zu 100% zugeordnet.

## 9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Verkehrslärm :

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden („Scoping“) und den anschließenden Beteiligungsverfahren haben sich keine konkreten Hinweise und Erkenntnisse ergeben, dass das sonstige Sondergebiet durch die nördlich der bebauten Ortslage verlaufende K 84 oder durch das örtliche Verkehrsnetz erheblich und nachhaltig mit Verkehrslärm belastet wird.

Jedoch ist empfehlenswert, dass für die Bereiche des sonstigen Sondergebiets, die dem Aufenthalt (auch Schlafräume) dienen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile mit erf.  $R'_{w,res}$  von 30 dB einzuhalten sind. Diese Anforderungen in den Lärmpegelbereichen LPB I und LBP II werden in der Regel durch Fenster und Türen handelsüblicher Bauart (Isolierverglasung) bereits erfüllt werden.

### Landwirtschaft :

Die in der Umgebung zum Vorhabengebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe führen nach Auswertung der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange („Scoping“) zu keinen erheblichen Belastungen der Nutzungen innerhalb des Vorhabengebiets. Anderweitige Informationen wurden der Gemeinde Tappendorf während der durchgeführten Beteiligungsverfahren durch die zuständigen Fachbehörden nicht bekannt gemacht.

## 10. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Holweg“ und mit der „Dorfstraße“ vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das örtliche Straßennetz mit Anbindung an die K 84 in Richtung Hohenwestedt / Norrtorf.

Ein Ausbau der Straße „Holweg“ ist mit Realisierung der innerhalb des Plangeltungsbereiches (Teilbereich 1) für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht verbunden.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Vorhabengebiets entsprechend der geplanten und vorhandenen Nutzung durch den Vorhabensträger in dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten und im bauaufsichtlichen Verfahren durch den Vorhabensträger nachzuweisen.

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

Die für eine Neubebauung innerhalb des Vorhabengebiets vorgesehenen Bauflächen sind an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straße „Holweg / Dorfstraße“ anzuschließen.

Für die mit der Realisierung des Bauvorhaben innerhalb des Sondergebiets erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen wird der Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen, die dann im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren bzw. in einer Erschließungsplanung durch den Vorhabensträger nachzuweisen sind. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 und die DIN 4261 maßgebend.

Das auf den versiegelten Flächen, Teilbereich 1, anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Dachflächenwasser ist vor Einleitung in die örtliche Mischwasserkanalisation auf der Erweiterungsfläche selbst innerhalb eines Regenrückhaltebeckens zurück zuhalten und gedrosselt dem vorhandenen Leitungssystem in der Dorfstraße kontrolliert zuzuleiten. Die Ableitung erfolgt nördlich des Steilhanges.

Für die Regenwasserbehandlungsanlage ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde ein entsprechender Genehmigungsantrag nach dem Landeswassergesetz durch den Vorhabensträger zu stellen.

#### **12. Brandschutz**

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

Das Löschwasser mit der erforderlichen Leistung ist für die Erweiterungsfläche außerhalb der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums aus dem gedichteten Regenrückhaltebecken innerhalb des Vorhabengebiets und ggf. zusätzlich aus einem Löschwasserbrunnen zu entnehmen. Der Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes erfolgt durch den Vorhabensträger im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

#### **13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Vorhabengebiets vorhanden.

Zusätzlich erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen (z.B. Regenwasserbehandlung und Ableitung) werden im Rahmen des oder der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Vorhabensträger nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik zu seinen Lasten erstellt.

## **14. Nachrichtliche Übernahmen**

### **14.1 Geschützte Biotop ( § 15a LNatSchG)**

Innerhalb des Vorhabengebiets, Teilbereich 1, befindet sich laut Kartierung des festgestellten Landschaftsplanes ein Steilhang im Binnenland, der nach § 15a LNatSchG als geschütztes Biotop zu werten ist.

Diese geschützten Flächen wurden entsprechend der landschaftsplanerischen Kartierung und auf Grundlage des aktuellen Lage- und Höhenplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 flächenscharf nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

### **14.2 Knicks ( § 15b LNatSchG)**

Die innerhalb der beiden Teilbereiche des Vorhabengebietes vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen (auf den Stock setzen bzw. Neuanlage) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes durch den Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die Knicks werden durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt. Die orts- und landschaftsbildprägenden Bäume unterliegen den Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes und werden daher gesondert festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

## **15. Altlasten**

Mit Verfügung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg - Eckernförde vom 04.11.2005 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Vorhabensgebiets vorgebracht worden.

## 16. Archäologische Denkmale

Entsprechend dem Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 17.10.2005 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) sind innerhalb des Vorhabengebiets zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt.

Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

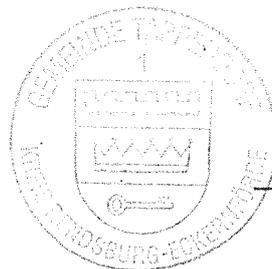
## 17. Denkmalschutz

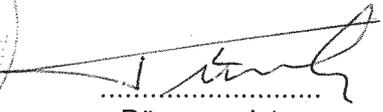
Mit Verfügung der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 04.11.2005 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) sind im Einflussbereich des Vorhabengebiets keine Denkmale vorhanden.

Die untere Denkmalschutzbehörde weist jedoch darauf hin, dass nordöstlich des Vorhabengebiets sich ein denkmalgeschütztes Gräberfeld befindet. Angesichts der relativ großen Entfernung und unter Berücksichtigung von vorhandenen Waldflächen und Knicks ist nicht erkennbar, dass Kulturdenkmale dieses Gräberfeldes betroffen sind oder theoretisch betroffen sein könnten.

Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf die Denkmalpflege sind somit nicht erkennbar.

Tappendorf, den 07.09.2006



  
- Bürgermeister -

**GEMEINDE TAPPENDORF  
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -  
VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 1  
„PFERDEKLINIK DR. BELZ“**

FÜR DIE BEREICHE :

1. WESTLICH DER STRASSE „HOLNWEG“,  
NÖRDLICH DER „DORFSTRASSE“,  
SÜDLICH DES SPORTPLATZES und  
ÖSTLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN  
UND
2. GRUNDSTÜCK „HOLNWEG“ HAUS-NR. 7

**II. Zusammenfassende Erklärung**

nach § 10 Abs. 4 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Gemeindevertretung am 06.09.2006  
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planungsstand zum 06.09.2006

## 1. Ziel des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Pferdeklinik Dr. Belz“

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 der Gemeinde Tappendorf ist es, für die bestehende „Pferdeklinik Dr. Belz“ am „Holnweg“ Haus-Nr. 7 geeignete Erweiterungsflächen zu ermöglichen. Diese Erweiterung soll auf einer bisherigen Grünlandfläche (Pferdeweide) westlich „Holnweg“ und nördlich der „Dorfstraße“ oberhalb eines Steilhangs erfolgen.

Im Rahmen der parallel aufgestellten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Landschaftsplanes wurden der bisherige (und auch weiterhin betriebene) Standort der „Pferdeklinik Dr. Belz“, die südlich davon angrenzende Wohn- und Gewerbebebauungen sowie ein Sportplatz und das Feuerwehrhaus als Flächen für den Gemeinbedarf in die gemeindlichen Planungen einbezogen, um die Bebauung westlich „Holnweg“ und nördlich „Dorfstraße“ insgesamt in ihren bodenrechtlich relevanten Nutzungen in die städtebauliche Gesamtkonzeption der Gemeinde Tappendorf einbinden zu können. Hinzu kommen ergänzend einige westlich angrenzende Flächen. Somit wird die städtebaulich geordnete Entwicklung mit den hier vorliegenden Planungsabsichten in Einklang gebracht.

Es wird die bauliche Entwicklung innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche, Teilbereich 1, auf den östlichen Teil des Flurstücks 19/7 begrenzt, wobei ein Teil der Fläche bereits zuvor baulich genutzt wurde (Siloplatten). Es wird ein partielles Flächenrecycling realisiert, das sich aufgrund der Nähe zu bestehenden Bebauungen in die Ortsstruktur einfügt und darüber hinaus zu einer Vitalisierung der Ortschaft und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde wesentlich beiträgt.

Dabei wird dem Bedarf zu einer angemessenen wirtschaftlichen Entwicklung und zur dringend notwendigen Umstrukturierung der Arbeitsbereiche des ortsansässigen Klinikbetriebes Rechnung getragen.

Eine Sicherung des Klinikbetriebes und betriebsbedingte Entwicklungsmöglichkeiten am jetzigen Standort sind in der erforderlichen Weise leider nicht möglich.

## 2. Verfahrensablauf

Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Erlass vom 11.10.2005 vor. Es wird durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H darin bestätigt, dass Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den gemeindlichen und vorhabenbezogenen Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

Die Gemeindevertretung hat auf Antrag des Vorhabensträgers, Herrn Dr. Belz, nach § 12 Abs. 2 BauGB am 30.11.2005 den **Einleitungsbeschluss** zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB gefasst.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB fand als Informationsveranstaltung am 30.11.2005 statt.

Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung wurden die gemeindlichen und vorhabenbezogenen Planungsabsichten vorgestellt und mit den interessierten Bürgern erörtert. Nachfragen nach einzelnen planungsrechtlichen sowie planerischen Inhalten und Zielsetzungen wurden aus der Informationsveranstaltung heraus nur in soweit gestellt, dass die Einbeziehung bereits bebauter Flächen zwischen den beiden Teilflächen der Pferdeklunik aus der städtebaulichen Konzeption der Flächennutzungsplanung näher erläutert wurde.

Hierbei wurde auch darauf hingewiesen, dass mit Einbeziehung dieser bebauten Flächen keine Entwicklungsplanung im Außenbereich seitens der Gemeinde Tappendorf beabsichtigt wird, sondern der vorhandene Nutzungsbestand in der relevanten Bodennutzung in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen wurde.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Gemeindeversammlung am 30.11.2005 den **Aufstellungsbeschluss** und nach gemeindlicher Beratung zugleich den **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Pferdeklunik Dr. Belz“ für die Bereiche westlich der Straße „Holnweg“, nördlich der „Dorfstraße“, südlich des Sportplatzes und östlich landwirtschaftlicher Flächen und Grundstück „Holnweg“ Haus - Nr. 7 gefasst, nachdem die Planungsaufgabe und die angestrebten vorhabenbezogenen Planinhalte sowie die umweltbezogenen Belange mit dem erforderlich werdenden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zuvor mit den maßgeblichen Landes- und Kreisbehörden, den sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den anerkannten Naturschutzverbänden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgestimmt worden waren.

Änderungs- bzw. Ergänzungswünsche oder -anforderungen zu Umfang und Detaillierungsgrad zum Umweltbericht wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB nicht vorgebracht, so dass die Gemeindevertretung in der weiteren Beratung davon ausgehen konnte, dass alle das Vorhabengebiet insgesamt betreffenden umweltrelevanten Belange zuvor ermittelt worden waren.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** nach **§ 3 Abs. 2 BauGB** und im Rahmen der **Behörden- und TÖB-Beteiligung** nach **§ 4 Abs. 2 BauGB** wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Pferdeklunik Dr. Belz“ parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 1. Änderung des Landschaftsplanes) mit Begründung einschließlich Umweltbericht den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den anerkannten Naturschutzverbänden sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.12.2005 bis zum 30. Januar 2006 vorgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens einer privaten Person (Vorhabensträger) eine Stellungnahme abgegeben, die in die gemeindliche Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss eingestellt worden ist.

Diese Stellungnahme hat durch eine entsprechende Berücksichtigung der Anregungen im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 zu Änderungen im Satzungsentwurf geführt, jedoch sind Änderungen materiellen Rechts nicht berührt worden, da die Änderun-

gen seitens des Vorhabensträgers selbst zustimmend angeregt und vorgebracht worden sind und die Gemeindevertretung im Rahmen der Abwägung diesen gefolgt ist.

Die Stellungnahmen und Hinweise der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB haben zu keinen bodenrechtlich relevanten Änderungen in den gemeindlichen und vorhabensbezogenen Planungsabsichten geführt und konnten redaktionell in die endgültige Fassung der Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet werden.

Vor der gemeindlichen Gesamtabwägung und dem Satzungsbeschluss wurde der Durchführungsvertrag mit allen Anlagen durch die beiden Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet.

### 3. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der **Behörden**, der sonstigen **Träger öffentlicher Belange**, der anerkannten **Naturschutzverbände** und der **Öffentlichkeit** wurden folgende Hinweise und Anregungen im Rahmen der Stellungnahmen vorgebracht, die wie folgt in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt worden sind.

- Die **untere Wasserbehörde** des Kreises Rendsburg-Eckernförde weist in der gemeinsamen Stellungnahme des Kreises auf die Art und den Umfang der erforderlich werdenden Maßnahmen zur Regenwasserbeseitigung und zu den im Rahmen der Erschließung erforderlich werdenden Nachweise für die wasserrechtliche Erlaubnis hin, die durch eine entsprechende Ergänzung der Begründung dem Vorhabensträger zur Beachtung im Rahmen der vorhabensbezogenen Bebauungsplanung weitergegeben werden.

Das zwischenzeitlich vom Vorhabensträger erstellt Entwässerungskonzept ist Inhalt und Anlage des Durchführungsvertrages geworden. Die Ergebnisse wurden in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt.

- Das Versorgungsunternehmen **E.ON HANSE AG** weist in seiner Stellungnahme allgemein auf vorhandene Versorgungsleitungen innerhalb des Vorhabensgebiets hin, die durch eine entsprechende Ergänzung der Begründung zur Beachtung in dem erforderlich werdenden Maße an den Vorhabensträger im Rahmen der vorhabensbezogenen Bebauungsplanung weitergegeben werden.
- Das **Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S-H** weist darauf hin, dass keine Bedenken aus verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht bestehen. Zugleich wird in sehr allgemeiner Form auf mögliche Belastungen durch die Kreisstraße Nr. 84 hingewiesen und Lärmsanierungen durch den Straßenbaulastträger ausgeschlossen.

Die Gemeindevertretung hat die Ausführungen zum vorbeugenden Gesundheitsschutz bezogen auf den möglichen Verkehrslärm der K 84 zur Kenntnis genommen.

Neue Wohnbauflächen oder schützenswerte Nutzungen sind im direkten Einflussbereich der Kreisstraße mit den Vorhaben innerhalb des Vorhabensgebiets nicht verbunden.

Aus dem Bebauungsplanverfahren zu dem benachbart gelegenen Wohngebiet (östlich „Holnweg“) sind der Gemeindevertretung keine Hinweise auf Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr bekannt gemacht worden.

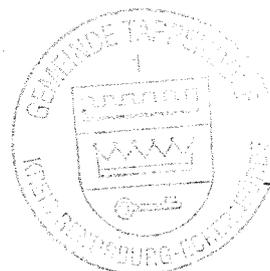
Für Wohn- und Büronutzungen innerhalb der festgesetzten Bauflächen (SO) sind die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 anzusetzen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch Grundrissgestaltungen, Gebäudestellung und ersatzweise durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden, zumal sich die klassifizierte Straße in einer angemessenen Entfernung zur Neubebauung des Teilbereiches 1 befinden.

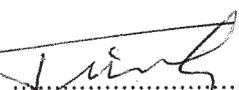
- Die **Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde** mbH weist in ihrer Stellungnahme auf die planerischen Anforderungen an die Müllbeseitigung im Rahmen der nachgeordneten Bebauungs- bzw. Erschließungsplanung hin, die durch einen entsprechenden Hinweis in der Begründung zur Beachtung an den Vorhabensträger in dem erforderlich werdenden Maße weitergegeben werden.
- Die seitens der **privaten Person** (Vorhabensträger) vorgebrachten Anregungen wurden durch die Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt. Mit Berücksichtigung der vorgetragenen Änderungen sind keine Änderungen in der städtebaulichen Konzeption verbunden. Das bisher für den Teilbereich 1 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) bleibt von den Änderungen unberührt.

Zusammenfassend wurde durch die Gemeindevertretung festgestellt, dass unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen aus den abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nicht in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren (bauordnungs- und wasserrechtlich) gelöst werden könnten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 wurde am 06.09.2006 von der Gemeindevertretung in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossen und ist nach Genehmigung und ortsüblicher Bekanntmachung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung seit dem ~~14.09.~~ 14.09.2006 rechtskräftig.

Tappendorf, den 15. 09. 2006



  
- Bürgermeister -