

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**  
**gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur**  
**2. Änderung und Ergänzung des**  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1**  
**„Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek**

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

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

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

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

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

Für die konkretere bzw. detaillierte Planungsebene der Bebauungsplanung wurden mit dem Aufstellungsbeschluss die Planungsziele formuliert, die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zu betrachten waren:

- Behebung des Mangels an ausreichenden Stellplätzen und Verbesserung der Parkplatzsituation durch Erweiterung der Stellplatzanlage in südliche Richtung auf dem Flurstück 186 der Flur 6, Gemarkung Wasbek. Es sollen insgesamt ca. 40 zusätzliche Stellplätze entstehen;
- Herstellung der Zufahrt der geplanten Stellplatzerweiterungsfläche über die bisherige Stellplatzanlage mit einem Knickdurchbruch;
- landschaftsgerechte Einfassung der Stellplatzerweiterungsfläche durch Knickneuanlage entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze;
- Beeinträchtigungen der Knicks werden so weit wie möglich im Vorhabengebiet durch die o. g. Knickneuanlagen am Rand der Stellplatz-Erweiterungsfläche und darüber hinaus extern innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs ausgeglichen.

- Beeinträchtigungen aufgrund der zusätzlichen Bebauungen werden außerhalb des Vorhabengebiets, jedoch innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs in räumlicher Nähe zum Vorhaben kompensiert
- Das Stillgewässer / der See bleibt als geschütztes Biotop erhalten
- Erweiterung der „Tierklinik“ durch den sogenannten „Ostflügel“ und den Empfangs- und Wartebereich, unter einer neuen Überdachung zwischen den sogenannten Ost- und Westflügel (Teilgebiet „SO 2b“) zur Schaffung und räumlichen Anpassung von:
  - ⇒ Empfang und Wartebereich,
  - ⇒ Räume zur Behandlung, OP und Vorbereitung,
  - ⇒ Tierstationen,
  - ⇒ Räume für Sanitär, zum Umkleiden, für das Personal, für Putzmittel
  - ⇒ Büros für Verwaltung u. Wissenschaft mit Schlafmöglichkeiten für 2 Studenten, die ein Praktikum absolvieren, sowie für 2 Hospitanten (diese Räume werden ohne Waschgelegenheit und Küche/Kochgelegenheit ausgestattet),
  - ⇒ Lagerräume für Medikamente, Tierfutter, OP Zubehör,
  - ⇒ Gebäudetechnik, Server, Heizung,
- Umbau des nördlichen Teils des bestehenden Klinikgebäudes (Bestandteil des Teilgebietes „SO1a“) zu einem Bürotrakt mit Verwaltungsräumen und Arbeitsbüros;
- Umnutzung der Wohnung (Teilgebiet „SO1b“), die derzeit als Altersruhesitz von der Mutter von Dr. J. Frahm genutzt wird, siehe auch Tabelle 1, Ziffer 2, zugunsten von Nutzungen mit tierärztlichen Aufgabenfeldern;
- Neuordnung, Zugang und Abgang von benötigten Betriebswohnungen wie folgt:

#### Bestand:

- planungsrechtlich zulässige Wohneinheiten mit Stand der Rechtskraft der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 → insgesamt = 4 WE
- bestehende Wohneinheiten = 2 WE
- 2 WE von den zulässigen 4 WE wurden bisher (Stand 10.06.2020) nicht errichtet.

#### Planung (2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1):

- Umnutzung der bestehenden 2 WE für Räume zugunsten von Nutzungen mit tierärztlichen Aufgabenfeldern; Es fallen zukünftig also 2 Wohnungen weg. Hiervon wird eine noch bis zur Aufgabe des Altersruhesitzes von der Mutter von Dr. J. Frahm genutzt.
- Die bisher nicht gebauten jedoch bereits zulässigen 2 betriebsgebundenen Wohnhäuser (2 WE) in SO 1 c und SO 3a/b sollen beibehalten werden. Für diese bereits zulässigen 2 WE werden jedoch die Baufenster aufgrund der geplanten Erweiterungen der Stellplatzanlage verschoben.
- Neuplanung = Eine zusätzliche Wohneinheit für ein Betriebsleiterwohnhaus in SO 4.

Insgesamt verbleiben nach Durchführung aller geplanten Maßnahmen **3 WE** in Betriebsleiterwohngebäuden.

Bei den Räumen mit Schlafmöglichkeiten innerhalb der geplanten Büros für Verwaltung u. Wissenschaft für 2 Studenten, die ein Praktikum absolvieren, sowie für 2 Hospitanten, handelt es sich nicht um Wohnungen. Diese Räume gehören zur Tierklinik und sind funktional und baulich nicht hiervon getrennt. Sie verfügen nicht über selbständige notwendige Nebenräume wie Küche, Bad oder Dusche und Toilette, sondern müssen die Gemeinschaftsanlagen, die insgesamt für das Personal zur Verfügung stehen, benutzen.

Im Zuge der Projektentwicklung und der Bauleitplanung wurden folgende Belange berücksichtigt:

- die landschaftspflegerischen Belange und die Bereitstellung von Kompensationsflächen und die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen, die durch die Festsetzungen der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 ausgelöst werden, überwiegend innerhalb des Vorhabengebiets sowie auch auf einer externen Ausgleichsfläche
- die Belange der Ortsentwicklung und der Sicherung des Betriebsstandortes
- die Schaffung von 3 betriebsbezogenen Wohnungen in Betriebsleiterwohngebäuden innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets „Tierklinik“ (nach Abschluss aller Maßnahmen)
- die Belange des Immissionsschutzes
- das Minimierungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG
- die Belange der Oberflächenentwässerung

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB waren die beiden o. g. Bauleitplanungen aufzustellen. Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB wurde die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

## **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 der Gemeinde Wasbek für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der integrierter Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet wurden.

- Die bestehende und ausgeübte Nutzung der Tierklinik umfasst entsprechend den bisherigen Festsetzungen der rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanung innerhalb des Vorhabengebiets folgende Teilbereiche:
  - Tierärztliche Praxis als Teil der Tierklinik einschließlich vorhandenem Wohngebäudeteil für den Betriebsinhaber mit Nebenanlagen, SO 1a
  - Wohngebäude als Wohnsitz im übertragenen Sinne als „Altenteil“ für die Mutter des Senior-Chefs, SO 1b
  - betriebsbezogenes Wohngebäude für den „Senior-Chef“, SO 1c
  - Erweiterungs- und Anbau an das Hauptgebäude der Tierklinik als so genannter „Westflügel“ künftig SO2a
  - betriebsbezogenes Wohngebäude für den 2. Tierarzt in räumlich funktionaler Beziehung zur Tierstation, SO 3a
  - Bauliche Anlagen und Nebenanlagen für eine Tierstation mit Geräteraum, Vogelvolieren, Stall und Lagerflächen, SO 3b

- Mehrzweckhalle für Fahrzeuge, Futter, Einstreu und betriebsbedingte Materialien und Geräte, SO 4
- Zufahrt von der K 68 zur Tierklinik und zu einer Stellplatzanlage im südlichen /südwestlichen Bereich
- Von der K 68 eine 2. Zufahrt im nordwestlichen Bereich, ausschließlich für die dortigen Wohngebäudeteile zu nutzen

Der Planänderungs- und Ergänzungsbereich wird begrenzt durch bzw. liegt in Nähe von:

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

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

- Knicks als gemäß § 21 LNatSchG bzw. nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop sind im Vorhabengebiet vorhanden. Eingriffe werden auf das notwendige Maß reduziert. Die Beeinträchtigungen vorhandener Knicks werden durch Knickersatzmaßnahmen überwiegend am Rande der Stellplatz-Erweiterungsfläche und in geringem Umfang auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert.

Das Stillgewässer (= der See) ist ein geschütztes Biotop und wird durch die vorgenannten Bauleitplanungen nicht verändert.

Einzelne Großbäume in Form von Knicküberhältern mit einem landschaftsprägenden Charakter sind in den vorhandenen Knicks an den Rändern vorhanden und werden erhalten.

- Innerhalb des Vorhabengebiets sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Daher war seitens der Gemeinde Wasbek eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.
- Waldflächen sind im oder am Vorhabengebiet nicht vorhanden.
- Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Vorhabengebiet nicht vorhanden.
- Ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet liegt nicht in einer planungsrelevanten Nähe zum Vorhabengebiet.

- Immissionsschutz:

Die geplante Nutzung wird innerhalb des Vorhabengebiets entsprechend eines schalltechnischen Gutachtens als immissionsschutzrechtlich mit der vorhandenen Nachbarschaft verträglich und zur eigenen Wohnnutzung bzw. Übernachtungsmöglichkeit als zumutbar bewertet.

Der nordwestlich des Plangebiets, an der K 68 vorhandene landwirtschaftliche Betrieb und die geplanten Wohnnutzungen, werden nicht dichter als bisher an den Betrieb heranrücken.

Ergänzende betriebsbezogene Wohnbebauungen sind an der östlichen Seite des Vorhabengebiets vorgesehen, so dass keine Wohnnutzung dichter als bisher an die K 68 heranrückt und durch die, von der K 68 ausgehenden Schallimmissionen, betroffen sein wird.

- Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Wasbek aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und entsprechend der

Landesverordnung zur Änderung der Kampfmittelverordnung vom 22.07.2015 für den Planbereich nicht vor. Zufallsfunde, von z.B. Munition, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden und sind ggf. unverzüglich der Polizei zu melden.

- Zum Zeitpunkt der Planung konnte die Gemeinde Wasbek davon ausgehen, dass keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altablagerung innerhalb des Vorhabengebiets anzunehmen bzw. zu erwarten waren.

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

Sollten jedoch im Zuge der Vorhabenrealisierung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu benachrichtigen.

- Auf der Grundlage einer qualifizierten „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ ergibt sich aufgrund der zu erwartenden und zulässigen Eingriffe in Knicks insgesamt ein Kompensationserfordernis. Es sind insgesamt 162 m Knickstrecke neu herzustellen. Die Knickkompensation kann auf einer Länge von 125 m entlang der südlichen und östlichen Seiten der geplanten „St Erweiterungsfläche“, also innerhalb des Vorhabengebietes, erfolgen.

Eingriffe in bzw. Beeinträchtigungen von Knicks und zusätzliche Versiegelungen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets „Tierklinik“, die nicht innerhalb des Vorhabengebiets kompensiert werden können, werden außerhalb des Vorhabengebiets auf dem Flurstück 35/4, Flur 6, Gemarkung Timmaspe durch Neuanlage von insgesamt 37 m Knick und durch die Bereitstellung einer 1.200 m<sup>2</sup> großen Teilfläche einschließlich der Anlage eines 300 m<sup>2</sup> großen Gewässers nachgewiesen und über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch gesichert.

- Erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Entwicklung eines Begrünungskonzeptes für die Erweiterung der Kleintierklinik kompensiert werden können. Als Maßnahmen, die im Zuge der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung konkretisiert worden sind, sind folgende zu benennen:

- landschaftsgerechte Eingrünung der Stellplatz-Erweiterungsfläche durch die neuen Knicks.
- Das Stillgewässer (= der See) wird nicht verändert.
- Erhaltung und Neuanlage der Knicks sowie Erhaltung von Großbäumen in den Knicks

Die Auswirkungen der Planung bestehen in der Beeinträchtigung von Einzelgehölzen und möglicherweise im Verlust von Tierlebensräumen durch neue Flächenversiegelungen.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind auf der Planungsebene der Bebauungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Herstellung von Knickneuanlagen als Knickersatzmaßnahmen überwiegend innerhalb des Vorhabengebiets, auch als Ortsrandeingrünung nach Süden
- Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche für den bodenrechtlich erforderlichen Ausgleich einschließlich einer Knickersatzmaßnahme und der Anlage eines Gewässers
- Freilegung der Flächen innerhalb des Vorhabengebiets außerhalb der Vogelbrutzeit oder im Zuge einer Sondergenehmigung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der integrierter Bestandteil der Begründung ist.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte am 10.02.2020 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung.

Von den wenigen anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurden keine planungsrechtlich relevanten Anregungen vorgebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe zur vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahme von der Öffentlichkeit abgegeben.

## **3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2019 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme, auch hinsichtlich des Detaillierungsgrades und Umfanges der Umweltprüfung, aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden von der gemeindlichen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zugleich die landesplanerische Stellungnahme eingeholt.

Die weitere Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.03.2020 und Fristsetzung vom 23.03.2020 bis zum 24.04.2020. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte aufgrund der Corona-Besucherbeschränkungen abweichend von den Fristen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitversetzt vom 05.05.2020 bis einschließlich zum 05.06.2020.

Im Rahmen der o.g. Beteiligungsverfahren wurden zur verbindlichen Bauleitplanung seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit planungsrechtlich bzw. städtebaulich relevanten Anregungen und Hinweisen zu folgenden Themenbereichen abgegeben:

- zum Umfang von Wohneinheiten innerhalb des Vorhabengebiets
- zu Fragen des Immissionsschutzes
- zu Fragen der Kompensation von den zu erwartenden Eingriffen innerhalb und außerhalb des Vorhabengebiets
- zur Ortsrandeingrünung und zum Knickerhalt
- zur Plangebietserschließung
- zur Oberflächenentwässerung

Diese wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung behandelt. Das Ergebnis ist in die Entwurfsfassung eingearbeitet worden und spiegelt sich zudem im Durchführungsvertrag wieder. Die Entwurfsfassung wurde nach der öffentlichen Auslegung noch einmal in einigen Teilbereichen zur Klarstellung des Sachverhalts der geplanten Schlafmöglichkeiten für 2 Studenten, die ein Praktikum absolvieren, sowie für 2 Hospitanten, die in die Büros für Verwaltung u. Wissenschaft integriert werden sollen, überarbeitet. Es wurde klargestellt, dass es sich nicht um eigenständige Wohnungen handelt, sondern um Büroräume mit einer Schlafgelegenheit, deren

Ausstattung ohne Bad, WC und Waschgelegenheit sowie ohne Küche oder Kochgelegenheit erfolgt.

Von den Nachbargemeinden und anerkannten Naturschutzverbänden wurden keine Anregungen, Hinweise und/oder Bedenken vorgebracht.

#### **4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Änderung und Ergänzung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 wurde deutlich, dass nicht ausräumbare Bedenken gegen die Erweiterung und Umstrukturierung der Kleintierklinik und gegen die damit verbundenen Ergänzungen und Änderungen des Sonstigen Sondergebiets am südlichen und östlichen Rand der bisherigen Betriebsflächen von den beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbänden nicht bestanden.

Die Anregungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere hinsichtlich des Umfangs an Wohneinheiten und den Immissionsschutz betreffend, konnten mit klarstellenden Erläuterungen und Anpassungen in den Bestandteilen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung beantwortet und in die Planunterlagen eingestellt werden.

Die Gemeinde Wasbek hat mit dem verfügbaren gesammelten Material zum aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan alle städtebaulichen relevanten Belange geprüft und in der Planung berücksichtigt. Alle geäußerten Anregungen, Hinweise und/oder Bedenken führten nicht zu einer Änderung der Planung in den Grundzügen, so dass von der Gemeinde keine relevanten Abwägungsentscheidungen zu treffen waren und geplante Vorhaben in der Art und Weise durchgeführt werden kann, wie es vom Vorhabenträger geplant war.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 erfolgen in Anlehnung an die Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1.

Neumünster, den 30.10.2020  
gez. Karstens