

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „ERWEITERUNG DES DRK KRANKENHAUSES MITTELBURG“ DER GEMEINDE SÜSEL

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 12 BauGB i.V. mit § 10 (3) BauGB)

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

INHALTSVERZEICHNIS

| Lfd. Nr. | Inhalt | Seite |
|----------|---|---------|
| 1. | Vorbemerkung | 3 |
| 1.1 | Rechtliche Bindung | 3 – 4 |
| 1.2 | Geltungsbereich | 4 |
| 1.3 | Vorhandene Situation | 4 – 5 |
| 1.4 | Planungserfordernis | 5 |
| 2. | Planung | 5 |
| 2.1 | Bebauung | 5 – 6 |
| 2.2 | Verkehr | 6 |
| 2.2.1 | Stellplatznachweis | 6 – 7 |
| 2.2.2 | Parkplatznachweis | 7 |
| 2.3 | Grünordnung | 7 |
| 2.3.1 | Grünplanung | 7 – 8 |
| 2.3.2 | Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich | 8 - 9 |
| 2.3.3 | Umsetzung der Sammelausgleichs- und –ersatzmaßnahmen | 9 |
| 2.3.4 | Zu erwartende Kosten für die Sammelausgleichs- und –ersatzmaßnahmen | 9 – 10 |
| 3 | Immissionen | 10 |
| 4. | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 4.1 | Stromversorgung | 10 |
| 4.2 | Wasserver- und –entsorgung | 10 |
| 4.3 | Löschwasserversorgung | 10 - 11 |
| 5. | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 11 |
| 6. | Kosten | 11 |
| 7. | Beschluß der Begründung | 11 |

Anlage 1: Durchführungsvertrag (bei Gemeinde einsehbar),

Anlage 2: Grünordnungsplan (nur Beteiligte nach § 6, Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz),

Begründung

zur 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung des DRK Krankenhauses Middelburg“ der Gemeinde Süsel für das Gebiet am nördlichen Ortsausgang von Middelburg;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) stuft Middelburg als ländlichen Raum, bzw. als Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung ein. Dies begründet vor allem die Lage im Naturpark Holsteinische Schweiz. Gleichzeitig liegt der Ort im 10 km-Umkreis zum Mittelzentrum Eutin. Der Landesraumordnungsplan definiert diese Flächendarstellung u.a. wie folgt:

„Die ländlichen Räume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftsträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.“

Der Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976 ordnet Middelburg keine Gemeindefunktion zu.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel wurde mit Erlaß des Innenministers vom 28. Januar 1975, Az.: 810b-8112/2-55.41 genehmigt. Er stellt den Teilbereich 1 des Plangebietes (siehe Planzeichnung) als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 5, Abs. 2, Nr. 2 BauGB dar und den Teilbereich 2 (siehe Planzeichnung) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsschutzgrün“. Für den Teilbereich 1 des Plangebietes gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung des DRK Krankenhauses Middelburg“ seit dem 29.08.1996. Er setzt das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Diese soll nun durch eine Stellplatzanlage ergänzt werden. Park- und Stellplatzanlagen innerhalb von Krankenhausflächen sind üblich und dienen deren Gesamtnutzung. Somit entspricht die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Daher gilt sie als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan.

Für das Gemeindegebiet wird zur Zeit ein Landschaftsplan erstellt. Dieser kennzeichnet den Teilbereich 1 des Plangebietes als Baufläche, die durch einen größeren Gehölzbestand charakterisiert ist sowie den Teilbereich 2 als extern genutzte Feuchtwiesen. Nach einer mehrjährigen Bearbeitungspause

soll der Landschaftsplan entsprechend den aktuellen Planungen der Gemeinde angepaßt werden.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999 stellt die Plangebiete in der Karte 1 als Wasserschongebiet dar. In der Karte 2 wird der ganze Ort dem Naturpark zugeordnet. Die Karte 3 kennzeichnet die Flächen östlich, südlich und westlich von Middelburg als „Gebiete, die die Voraussetzungen einer Unterschutzstellung nach § 17 Landesnaturschutzgesetz erfüllen“.

Am 16. Dezember 1999 beschloß der Planungs- und Umweltausschuß der Gemeinde Süsel die Aufstellung 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung des DRK Krankenhauses Middelburg“.

1.2 Geltungsbereich

Der Teilbereich 1 des Plangebietes liegt im Nordosten von Middelburg, östlich der Middelburger Straße bzw. nördlich der Gebäude des DRK Therapiezentrum Middelburg. Die Fläche ist im Norden und Osten von Parkanlagen begrenzt, im Süden von den Gebäuden des DRK Therapiezentrum Middelburg und im Westen von der Middelburger Straße.

Der Teilbereich 2 befindet sich im Außenbereich. Es ist im Süden von der Ufervegetation des Middelburger Sees begrenzt und ansonsten von Grünland.

1.3 Vorhandene Situation

(siehe Anlage 2 - Grünordnungsplan)

Der Teilbereich 1 der 2. Änderung und Ergänzung dient als Parkanlage, die vor allem den Patienten des DRK Therapiezentrum Middelburg zur Verfügung steht. Innerhalb der Fläche befindet sich ein kleines Fußwegenetz, das die Parkanlage in die verschiedenen Nutzungsbereiche gliedert, wie Grünfläche im Westen und Norden, Tiergehege in der Mitte, bzw. im Nordosten sowie einen Grillplatz im südöstlichen Bereich.

Das Gelände ist nach Norden und Westen stark abgegrünt. Richtung Osten hingegen öffnet sich die Parkanlage in die freie Landschaft. Innerhalb der Parkanlage stehen viele markante Laubgehölze, die deren Durchgrünung dienen.

Das Gelände fällt von der Middelburger Straße aus zunächst recht stark und danach in einer geringeren Art und Weise ab. Auf 80m besteht ein Höhenunterschied von mehr als 5,50m.

Der **Teilbereich 2** ist eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Detaillierte Angaben zum Bestand und Vegetation sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

1.4 Planungserfordernis

Das DRK Therapiezentrum Middelburg liegt innerhalb eines dezentralen Ortes. Es ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nicht in einem regelmäßigen Stundentakt erreichbar. Folglich ist es unumgänglich, daß die Besucher mit den privaten Fahrzeugen anreisen. Auf dem Gelände des Therapiezentrums stehen gemäß dem Stellplatzerlaß ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Nur liegt die eigentliche Bedarfsmenge wesentlich höher. Dies ist dahingehend ersichtlich, daß die Zufahrtsbereiche zum Therapiezentrum und auch die Middelburger Straße ständig zugeparkt sind. Diese Situation führt zu einer unzumutbaren Behinderung des Zufahrtsverkehrs nach Middelburg, sowie zur Blockade von Rettungswegen.

Um diese Defizite auszuräumen, besteht ein dringendes Planungserfordernis dahingehend, daß die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer zusätzlichen Stellplatzanlage innerhalb des Gelände des Therapiezentrums geschaffen werden.

2. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des gesamten Plangebietes setzt sich, wie folgt, zusammen:

| | | |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------|
| Stellplatzfläche | 2.290 m ² | 40 % |
| Grünfläche | 2.790 m ² | 48 % |
| Ausgleichsfläche | 720 m ² | 12 % |
| Größe Baugebiet insgesamt: | 5.800 m² | 100 % |
| | 0,6 ha | |

2.1 Bebauung

Die bereits verbindliche Planzeichnung wird dahingehend verändert, daß eine **„Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgara-**

gen“ mit der Zweckbestimmung „Stellplätze, Garagen, Parkdeck“ gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt wird, die dem DRK-Krankenhaus-Pflegeheim (Definition aus Ursprungsplan) zugeordnet wird.

Der Ursprungsplan trifft bereits Festsetzungen zur Versiegelungsform für Stellplätze und deren Zufahrten. Daher sind keine zusätzlichen textlichen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung erforderlich.

Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes gelten unverändert fort, soweit zutreffend.

2.2 Verkehr

Middelburg wird über die Middelburger Straße erschlossen, die auf die alte B 76 kreuzt. Über die alte B 76 besteht ein eher gute verkehrliche Anbindung an die B 76, die L 309 und die A1.

Der Änderungsbereich erhält eine zusätzliche Anbindung an die Middelburger Straße. Da das Gelände von der Middelburger Straße nach Westen sehr stark abfällt, ist die Zufahrt so auszubauen, daß sie eine verkehrssichere Befahrbarkeit gewährleistet.

2.2.1 Stellplatznachweis

Die Errechnung des Stellplatzbedarfes für das DRK Therapiezentrum Middelburg erfolgt in Anlehnung an den Erlaß des Innenministers vom 16.08.1995 "Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze, und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder".

Daraus resultiert folgender Stellplatzbedarf:

| Nutzung | Stellplatzbedarf | Pflichtstellplätze | vorh. Stellplätze |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------|---|
| Krankenhaus 112 Betten | 1 Stellplatz auf 4 – 6 Betten | 28 | 60 vorhandene Stellplätze + 15 neue Stellplätze |
| Pflegeheim Phase F, 56 Betten | 1 Stellplatz auf 6–10 Betten | 9 | |
| | | 37 Stellplätze | 75 Stellplätze |

Die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl der Mindeststellplätze im Sondergebiet ist äußerst gering und reicht erfahrungsgemäß nicht aus (siehe Ziffer 1.4). Daher sind mindestens 68 bis 136 Stellplätze in der dafür ausgewiesenen Fläche angedacht. Entweder wird die Stellplatzanzahl dort verdoppelt, wenn dort ein Parkdeck entsteht, oder es werden weitere Stellplätze innerhalb der bebaubaren Fläche durch das Krankenhaus im Rahmen der Projektplanung errichtet.

Weiterhin sind die erforderlichen Abstellanlagen für Fahrräder der Anwohner, Angestellten, Patienten und Besucher innerhalb der Baugebiete gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 16.08.1995 "Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder -" zu schaffen.

2.2.2 Parkplatznachweis

Im Rahmen des Erlasses des Innenministers vom 16.08.1995 "Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder -" sind von den 58 Pflichtstellplätzen im Krankenhausbereich ca. 60% für Besucher freizuhalten. Somit deckt diese Regelung bereits die Pflichtparkplätze mit ab.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünplanung

(siehe Anlage 2 - Grünordnungsplan)

Die Planzeichnung wird dahingehend geändert, daß die private Grünanlage um ca. 2.290m² reduziert wird. Die verbleibende Parkanlage bleibt in ihrem Bestand gesichert. Weiterhin erfolgt zukünftig die Sicherung bestehender Bäume durch eine entsprechende Signatur. Als Maßnahmen zur Gestaltung des Landschaftsbildes werden im Umfeld der Stellplatzanlage landschafts- und standortgerechte Großbäume und Heckenpflanzungen festgesetzt.

Die mit der Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt sollen auf Ackerflächen, die am östlichen Saum des Middelburger Sees angrenzen, ausgeglichen werden. Die Fläche wird in einem gesonderten Teilbereich 2 als „Maßnahmenfläche“ gekennzeichnet. Vorgesehen ist, die Flächen einer natürlichen Entwicklung zuzuführen. Durch diesen Pufferstreifen können Stoffeinträge aus der Landwirtschaft in die ökologisch empfindlichen Uferlebensräume des Middelburger Sees reduziert werden. Die natürliche Entwicklung wird über eine Gras- und Krautvegetation im Laufe der Zeit zu einem natürlichen Gehölzrand führen.

Der Text-Teil wird durch folgende Festsetzungen ergänzt:

- ⇒ um eine Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen,
- ⇒ um Aussagen zur Nutzung der Ausgleichsfläche und
- ⇒ um eine Aussagen, daß für die Anpflanzung von Bäume und Sträucher standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden sind.

Ansonsten gelten die Darstellungen und Festsetzungen des Ursprungsplanes und des Grünordnungsplanes unverändert fort.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes der Wasserwerke des Zweckverbandes Ostholstein (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

2.3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

(siehe Anlage 2 - Grünordnungsplan)

Die als Parkanlage genutzte Fläche des Plangebietes ist in die Kategorie „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ (vgl. Gemeinsamer Runderlaß des Innen- und des Umweltministeriums zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bau-recht).

Neu versiegelte Flächen, die nicht durch Entsiegelung ausgeglichen werden, sollen lt. Runderlaß durch aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommene Flächen in einem Flächenverhältnis von mind. 1 : 0,5 für versiegelte Oberflächenbeläge und im Verhältnis von mind. 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge kompensiert werden.

Die im Umfeld der Stellplatzanlage geplanten Großbaum- und Heckenpflanzen sind als Ausgleichsmaßnahme geeignet, das Landschaftsbild umzugestalten und Eingriffe in das Landschaftsbild auszugleichen.

Da die betroffenen Flächen der Parkanlage für den Biotop- und Artenschutz nur von allgemeiner Bedeutung sind, wird ein Ausgleich über die o.g. Ansätze hinaus nicht erforderlich.

Die kies- und wassergebundenen Stellflächen werden als teilversiegelte Flächen und die asphaltierten Fahrwege und mit der Parkpalette überstellte Fläche als vollversiegelte Fläche bezeichnet. Das bedeutet:

| | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------|
| Ausgleichsbedarf: | 1.400 m ² Vollversiegelung x 0,5 = | 700 m ² |
| Ausgleichsbedarf: | 500 m ² Vollversiegelung x 0,3 = | 150 m ² |
| Ausgleichserfordernis gesamt: | | 650 m² |

Im Teilbereich 2 wird eine ca. 720m² große Fläche als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Diese ist ausreichend, um den erforderlichen Ausgleich zu erbringen.

2.3.3 Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft im Plangebiet sind die Maßnahmen dem DRK Therapiezentrum Middelburg zugeordnet. Die Flächen bleiben im Eigentum des Bevorteiligten. Die Gemeinde sichert sich jedoch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen über einen Städtebaulichen Vertrag, bzw. über einen Durchführungsvertrag (siehe Anlage 1). Somit stehen die Flächen für den Ausgleich zur Verfügung.

2.3.4 Zu erwartende Kosten für die Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Die Planungskosten sind in dieser Aufstellung nicht ermittelt. Die Kosten sind in DM und Euro (1 Euro = 1,955 DM; 1 DM = 0,512 Euro) angegeben.

| | Stück- bzw. Quadratmeterpreis | | Gesamtpreis | |
|---|-------------------------------|---------|------------------|-----------------|
| | a' DM | a' Euro | DM | Euro |
| 10 St. Großbäume | 580,00 | 300,00 | 5.800,00 | 2.960,00 |
| 200 m Laubhecken | 35,00 | 20,00 | 7.000,00 | 3.580,00 |
| Mind. 650 m Acker- für Ausgleichsfläche und Vorbereitung für sukzessive Entwicklung | 6,00 | 3,00 | 3.900,00 | 1.990,00 |
| | | | 16.700,00 | 8.540,00 |

Zusammenfassung

Die Errichtung der Stellplatzanlage stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Der Eingriff erfolgt auf einer Fläche, die intensiv als Parkanlage genutzt wird. Durch die im Außenbereich festgesetzten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Die durch die Flächenversiegelung entstehenden Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf werden durch die Verwendung durchsickerungsfähigen Mate-

rials im Bereich von Stellplätzen und deren Zufahrten soweit wie möglich kompensiert.

Nach Umsetzung aller grünordnerischer Maßnahmen gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

3. Immissionen

Durch Middelburg führen keine übergeordneten Straßen oder Gemeindestraßen von größerer Bedeutung. Daher wirken keine Immissionen auf das Plangebiet.

Landwirte mit Viehhaltung befinden sich ebenfalls nicht in der näheren Umgebung zum Plangebiet. Daher wirken auch keine Geruchsemissionen auf das Plangebiet.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Das im Teilbereich 1 des Plangebietes anfallende Regenwasser soll in den vorhandenen, vormals als Nachklärteich genutzten Teich eingeleitet werden. Von dort wird es in die angrenzenden Vorfluter geleitet. Im übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Den Feuerschutz des Ortes Middelburg gewährleisten die „Freiwilligen Feuerwehren Süsel“. Der Zweckverband Ostholstein stattet den Teilbereich 1 des Plangebietes mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten - nach den geltenden Vorschriften - aus. Gemäß Erlaß des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334

- 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist sicherzustellen, daß innerhalb des Plangebietes eine Löschwasserkapazität von 96m³ für eine Löszeit von 2 h vorgehalten werden kann. Das erforderliche Löschwasser kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz der Gemeinde entnommen werden, bzw. dem Middelburger See.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- ⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7. Beschluß der Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 19. Oktober 2000 genehmigt.

Süsel, 06. DEZ. 2000



Martin Voigt
(Martin Voigt)
- Bürgermeister -

Die 2. Änderung ist am 13. DEZ. 2000 in Kraft getreten.