

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines.....	1
1.1. Charakteristik des Plangebietes.....	1
1.2. Bisherige Rechtsverhältnis.....	4
1.3. Rahmenbedingungen sowie Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. Städtebauliches Konzept.....	7
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzungen; Bauweise.....	9
3.2. Baugestalterische Festsetzungen.....	11
4. Grünordnung.....	12
5. Verkehrserschließung.....	13
6. Technische Ver- und Entsorgung.....	14
6.1. Wasser und Abwasser.....	14
6.2. Energieversorgung.....	14
6.3. Abfall.....	14
6.4. Löschwasserversorgung.....	14
7. Wechselwirkungen mit der Umgebung und Schutzbestimmungen.....	15
7.1. Wechselwirkungen mit der Umgebung.....	15
7.2. Schutzbestimmungen i.S. des Denkmalschutzes.....	15
7.3. Archäologische Funde.....	15
7.4. Waldschutzstreifen gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG i.V.m. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	15
8. Bodenordnerische Maßnahmen.....	16
9. Baugrund.....	16
10. Sonstige Hinweise und Empfehlungen.....	16
10.1. Gestaltung der Spielflächen.....	16
10.2. Empfehlung unter dem Aspekt der Umweltsorge und der Nachhaltigkeit im Sinne der Agenda 21.....	16
11. Flächenbilanz.....	16
12. Kosten.....	17

1. Allgemeines

1.1. Charakteristik des Plangebietes und Historie der Hofanlage Bellevue

Mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 24. März 1999 verfolgt die Gemeinde Westfehmar das Ziel für das Gebiet der „Fachklinik Bellevue“ einen Bebauungsplan mit der Ordnungsnummer 24 aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die in der Gemeinde Westfehmar, Gemarkung Gollendorf, Flur 3, Flurstück 1/2 (teilweise) und Gemarkung Lemkendorf, Flur 4, Flurstücke 35/2 (teilweise), Flurstücke 19 (Straße teilweise), 26/1, 27, 28, 29, 32/1 und 35/2 (teilweise) gelegenen Grundstücke mit einer Geltungsbereichsfläche von rund 4,97 ha. Zum vorliegenden Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Insel Fehmarn. Bei dem Anwesen Bellevue handelt es sich um eine Hofanlage, die etwa um 1790 außerhalb der Ortslage nach Aufteilung der Gemeindeweiden gegründet wurde. Das Anwesen befindet sich an einer Gemeindestraße gelegen, die die Ortschaften Lemkenhafen und Lemkendorf verbindet. Die Ortschaft Lemkenhafen ist in 1 km Entfernung von der Hofanlage Bellevue gelegen. Westlich der Hofanlage Bellevue befindet sich die Ortschaft Gollendorf, im Süden liegt der Neuhof und im Norden der Mittelhof. Dazwischen erstrecken sich weite landwirtschaftliche Nutzflächen. Rings um die Hofanlage Bellevue wurden landwirtschaftliche Flächen aufgeforstet.

Die Hofanlage ist von der Gemeindestraße aus über eine gepflasterte Birkenallee zu erreichen, die direkt auf das eingeschossige Gutshaus zuführt. Es handelt sich hier um ein einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG. Ursprünglich wurde die Anlage durch zwei weitere, symmetrisch angeordnete Gebäude (Wirtschafts-, Stall- und Scheunengebäude) ergänzt, die mit dem Gutshaus eine Hofanlage bildeten. In den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts zerstörte ein Großbrand die westlich der öffentlichen Straße liegenden Scheunengebäude. Nördlich der Birkenallee, die auch erst nach dem Brand gepflanzt wurde, entstand als Ersatz eine landwirtschaftliche Gerätehalle mit asphaltiertem Wirtschaftsbereich. Die zweite Scheune wurde nicht wieder aufgebaut. Hier befindet sich zur Zeit eine geschotterte Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Dieser ist über die südliche Zufahrt zu erreichen. Eine direkte Befahrung des Hofes ist über die südliche Zufahrt nicht möglich.

Nördlich des Gutshauses befindet sich ein langgestreckter Anbau, der zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt ist. Im Süden und Westen der Hofanlage schließt sich ein parkartiges Gelände mit Ententeich, Großgrünbestand und Entwässerungsgraben an. Weiterhin ist an einer zweiten Zufahrt gelegen, ein Feuerlöschteich vorhanden. 1911 wurde zusätzlich noch ein Arbeiterwohnhaus zwischen Feuerlöschteich und öffentlicher Straße ergänzt. Die zweite Zufahrt dient heute als Hauptzufahrt für die Hofanlage Bellevue (Anlieferung, Entsorgung, Shuttle-Service). Zwischenzeitlich wurde die Hofanlage um einen Pferdestall und einen Reitplatz westlich des Feuerlöschteiches ergänzt.

Abb. 1: Übersichtsplan Lage der Hofanlage Bellevue

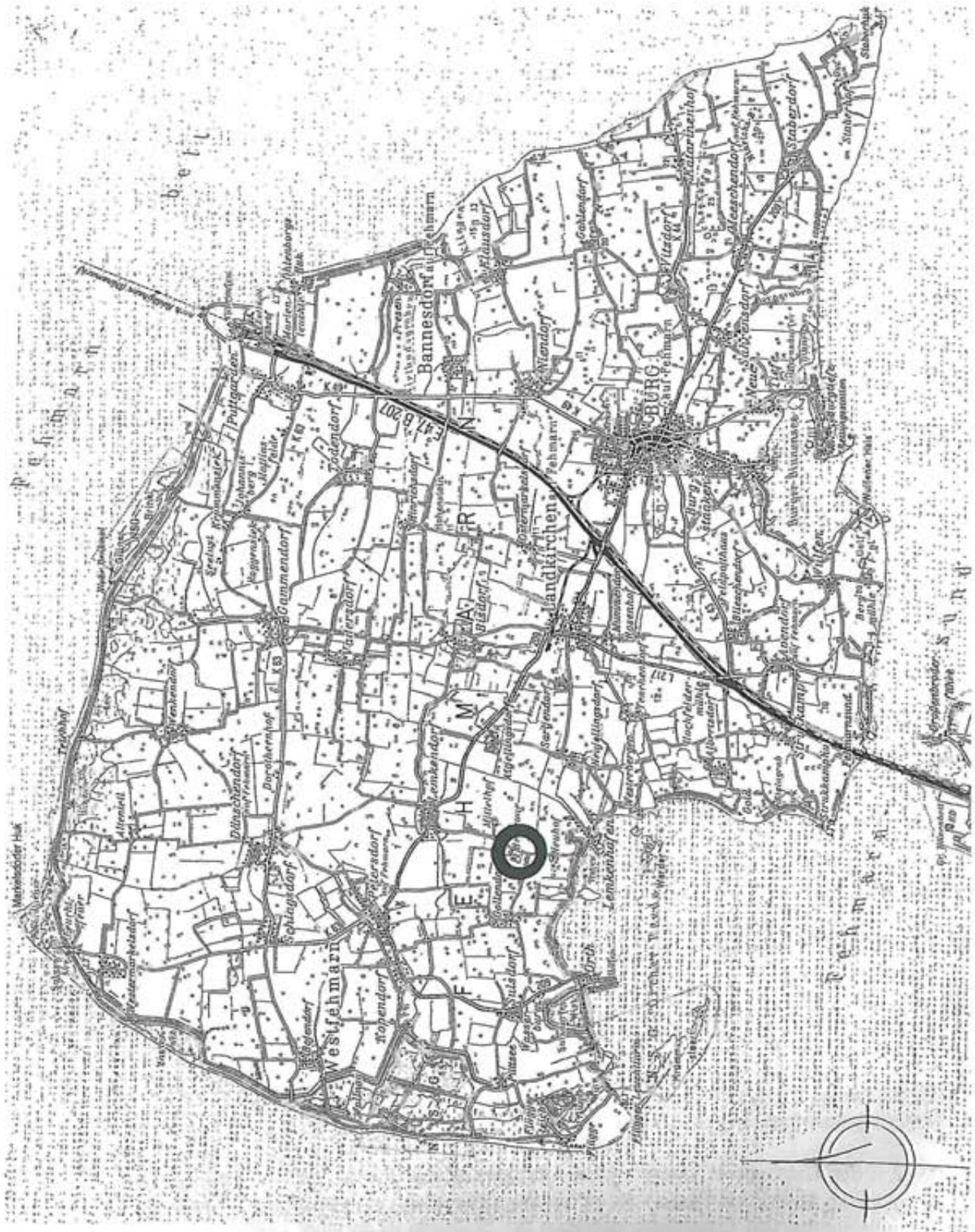
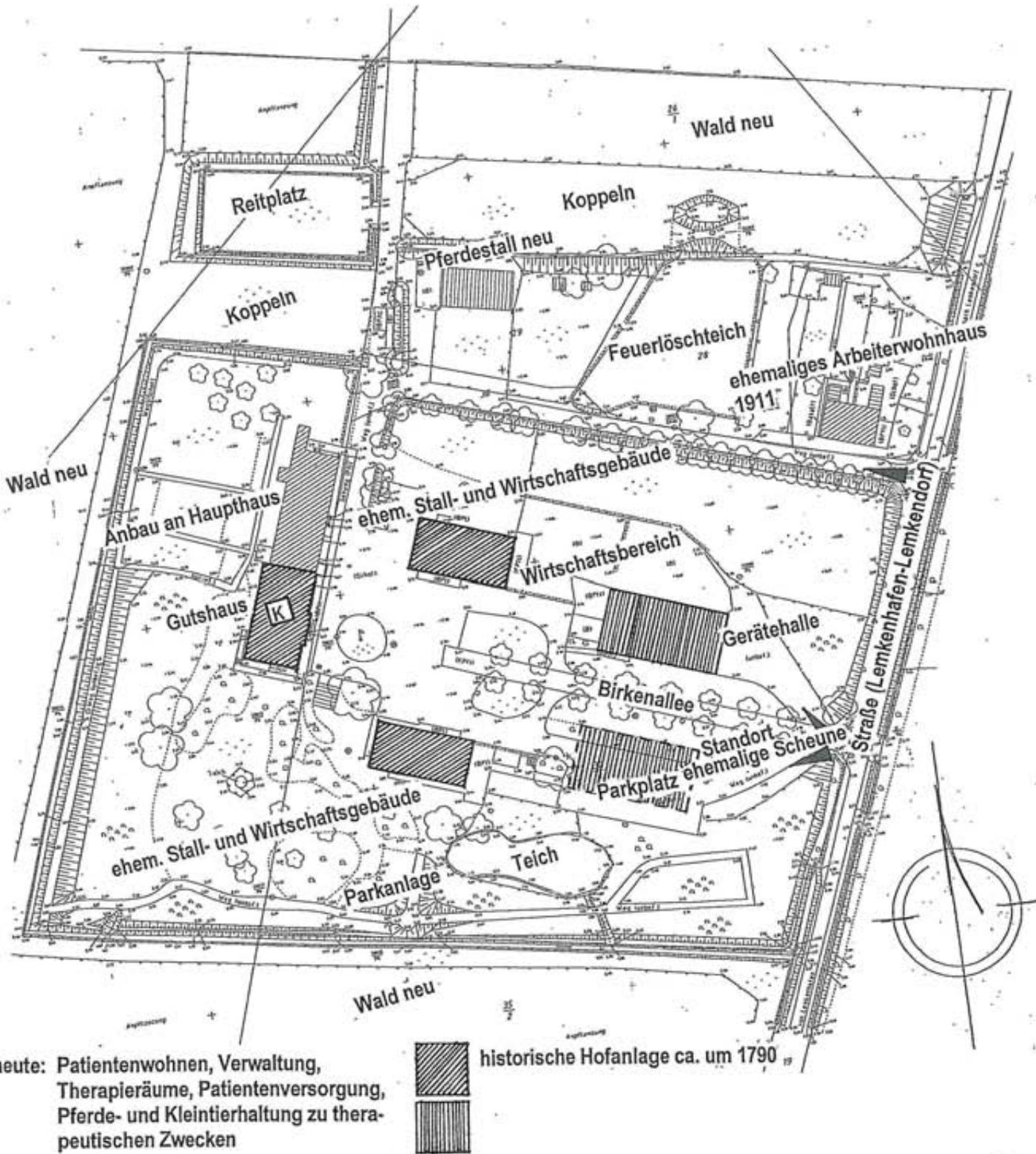


Abb. 2: Hofanlage Bellevue (historische Hofanlage und heutiger Gebäudebestand/Nutzungen)



1.2. Bisherige Rechtsverhältnis

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Westfehmarn wurde mit Erlaß des Innenministers vom 26.10.2000 - Az.: IV 647-S 12-111-55.45 (17. Ad) genehmigt und ist am 31.12.2000 in Kraft getreten. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan mehrfach geändert. Er stellt für den vorliegenden Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Bei der Hofanlage Bellevue handelt es sich entsprechend bislang um Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Im Parallelverfahren wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westfehmarn für einen erweiterten Geltungsbereich aufgestellt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird größer gefaßt als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, um die erstaufgeforsteten Flächen bauleitplanerisch zu sichern.

1.3. Rahmenbedingungen sowie Ziel und Zweck der Planung

Mittlerweile wurde die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle aufgegeben. Nutzungsänderungen und die damit einhergehenden Strukturveränderungen im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich sind seit Jahren bundesweit unumgänglich. Ohne bauliche Veränderungen können diese Immobilien in der Regel nicht wirtschaftlich genutzt werden. Der finanzielle Aufwand für die Erhaltung schließt die alleinige Nutzung als Privatwohnsitz aus.

Die Zunahme der Erkrankungen des atopischen Formenkreises (Asthma bronchiale, Neurodermitis und allergische Rhinitis) ist unbestritten. In Städten verdoppelt sich die Zahl der Atopiker innerhalb von 10 Jahren. Seit der Wiedervereinigung hat sich die Zahl der Erkrankungen im Bereich der ehemaligen DDR den Verhältnissen in den alten Bundesländern angepaßt. Es hat auf der Seite der Allergologen zu der Ansicht geführt, daß es sich bei den Atopien um multifaktorielle Erkrankungen handelt, die sich nicht allein aus einer Ursache erklären lassen. Umwelteinflüsse, der soziale Wandel, die Ernährung und vieles mehr führen zu dieser eigentümlichen Überempfindlichkeit. Hat der Mensch diese Schwäche erworben, vererbt er sich außerordentlich konstant. Bei einem erkrankten Elternteil erben fast die Hälfte der Nachkommen die Atopie. Sind beide Eltern atopiekrank, erben mehr als 90 Prozent der Nachkommen die Veranlagung atopisch zu reagieren.

Die Erkrankungen des atopischen Formenkreises stellen das Gesundheitswesen vor Probleme, die mit den Methoden der traditionellen Medizin offenbar nicht gelöst werden können. Die gesetzlichen Krankenkassen suchen nach Wegen, wie man diesen Entwicklungen effizient und wirtschaftlich begegnen kann.

Seit 10 Jahren gewinnt die Insel Fehmarn eine zunehmende Bedeutung für die Medizin.

Am 1. Mai 1995 wurde auf der Hofanlage Bellevue die Fachklinik für Ganzheitsmedizin und Ambulantes Rehabilitationszentrum eröffnet. Es handelt sich dabei um eine Fachklinik mit Modellcharakter. Im Vordergrund steht die Heilung von Atopischen Erkrankungen, Allergien und Erkrankungen des Immunsystems. Der Betreiber wurde für das Modellprojekt ausgewählt, da er seit Jahren bundesweit als Spezialist für die Behandlung des atopischen Formenkreises gilt.

Für die Patienten mit weiten Anfahrtszeiten oder bei besonders schwerer Erkrankung war die primäre stationäre Unterbringung in der Klinik vorgesehen. Das Angebot wurde ab Juli 1995 auf die „Stationäre medizinische Rehabilitationen“ erweitert. Im Jahre 1996 wurde das Angebot auf Müttergenesungskuren ausgedehnt. Für die Klinik liegt die Konzession entsprechend § 30 GWO vor. Die Nutzungsänderung wurde behördlich genehmigt. Investitionen in einer Größenordnung von 5 Mio. DM wurden getätigt.

Das Behandlungskonzept der Klinik gestaltet sich folgendermaßen:

- Verstärkte Berücksichtigung bewährter unkonventioneller Methoden, z.B. klassische Homöopathie, Akupunktur, Phytotherapie und andere ausgewählte Naturheilverfahren
- Deutliche Hervorhebung der Beratung gegenüber der medikamentösen und apparativen Medizin
- Flexible und optimal den individuellen Erfordernissen angepaßter Behandlung mit dem Ziel der weitestgehenden ambulanten Weiterbehandlung
- Integration nicht ärztlicher und ergänzender Methoden Öcotrophologie, ökologische Medizin, Gesundheitspädagogik, Verhaltenstherapie, entspannende Verfahren, Biofeedback.
- Physiotherapie, Elektrotherapie; Inhalationen, Sauna, Balneophototherapie.
- Langzeitnachsorge in Kooperation mit dem Hausarzt (ständige telefonische Rufbereitschaft).
- Erfolgskontrolle durch Langzeitverlaufstudie
- Kindergarten, Stützunterricht durch eigene Lehrerin.

„Ziel dieser Behandlungsmethoden soll sein, die schulmedizinische Therapie durch naturheilkundliche und unkonventionelle Methoden zu ergänzen, um einen besseren und dauerhafteren Behandlungserfolg zu erreichen. Die ärztliche Therapie wird begleitet durch Aufklärung und Schulung der Patienten im Hinblick auf Ernährung, Umwelttoxinen und psychosoziale Einflüsse.

Die Besonderheit dieses Modells liegt im familientherapeutischen Einsatz, d.h. es wird nicht nur der lokale Befund gesehen, sondern versucht, ein breites Spektrum von schädigenden Einflüssen innerhalb der Familie und in deren Umfeld zu erfassen.....“ (Zitatende: aus Neurodermitis Umwelt - Haut und Allergie; Zeitschrift des Bundesverbandes Neurodermitiskranker in Deutschland e.V. Ausgabe 32; November 1997).

Die Inanspruchnahme der Klinik durch die Krankenkassen entwickelte sich außergewöhnlich gut. Es zeigte sich bereits nach einem Jahr ein Nachbesserungsbedarf hinsichtlich der Unterbringungs-kapazitäten und der Infrastruktur. Nach mehreren Bauanträgen hat sich herausgestellt, daß die Möglichkeiten einer „normalen Baugenehmigung“ erschöpft sind. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Westfehmarn stellt für den Bereich der Fachklinik Bellevue landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Damit handelt es sich um Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Privilegierung liegt nicht vor. Deshalb ist für zukünftige Umnutzungen, Erweiterungen oder Neubauten eine vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Der Standort der Klinik auf dem Gelände des Hofes Bellevue im Außenbereich ist damit unverzichtbarer Teil des mit den Krankenkassen vereinbarten medizinischen Konzeptes. Für die Sicherung und Erweiterung des heutigen Standortes sprechen vor allem medizinische, aber auch wirtschaftliche und organisatorische Gründe:

1. Der heilende Einfluß des Seeklimas und der Hochgebirgslagen auf allergische Erkrankungen ist wissenschaftlich gesichert. Die Klimadaten der Insel Fehmarn sind hervorragend und sind bei der Behandlung von Kindern gegenüber dem deutlich rauheren Reizklima der Nordsee sogar günstiger. Die Hofanlage Bellevue ist ca. 700 m von der Südküste entfernt und liegt damit im unmittelbaren Einflußbereich der Seeluft.
2. Die überwiegend westlichen Winde lassen einen Zustrom aus belasteten Gebieten nicht zu. Bereits der Fehmarnsund führt zu deutlich vom Festland abweichenden Wetterlagen. Umwelteinflüsse in Form von Luftbelastungen durch den fließenden Verkehr sind durch die Außenbereichslage der Hofanlage Bellevue minimalisiert. Der Verkehrsstrom im Einzugsbereich der Ortschaften ist vorzugsweise während der Saison auf Fehmarn besorgniserregend. Die Luftbelastung ist entsprechend hoch und mindert den Heilungswert der Luft drastisch. Diese Belastungen sind auf dem Hof Bellevue, inmitten von landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegen, ausgeschlossen.

3. Der Hof Bellevue liegt mitten in einer „grünen Lunge, da das Anwesen von einem Waldgürtel eingeraht wird, der größtenteils von der Klinikbetreibergesellschaft vor 5 Jahren durch Aufforstungen mit Unterstützung des Landes Schleswig-Holstein geschaffen wurden. Damals wurden auf ca. 5 ha 50.000 Laubbäume (Eichen, Ulmen und Eschen) gepflanzt, deren Pollen nur selten zu allergischen Reaktionen führen. Nach dem heutigen Kenntnisstand reagieren Atopiker hauptsächlich auf Pollen von Bäumen, die umweltbelastet sind. Dies ist bei der Bewaldung rings um die Hofanlage durch die verkehrsfeme Lage nicht zu erwarten.
4. Die Erkrankungen des atopischen Formenkreises werden von den wissenschaftlichen Vordenkern in der Allergologie heute als „Wohlstandserkrankungen“ gesehen, d.h. die ökologische und soziale Umwelt und die vielfältigen, aus diesen Lebensbedingungen resultierenden Belastungen, unter denen die Menschen heute mehrheitlich aufwachsen, führt zu typischen Erkrankungen. Der Heilungs- und Erholungswert der Klinik Hof Bellevue ist unter anderem darin begründet, daß die Patienten in einer großzügigen Anlage (12 ha) mit 2 km eigenen verkehrsfernen Spazierwegen die Ruhe finden, die ihnen oft ein Leben lang fehlte. Hier finden Kinder die Freiheit, den Bewegungsraum, Gärten, Tiere, Eindrücke und Erlebnisse, die sie bislang oft nur noch durch das Fernsehen oder in Büchern kennenlernen. Dieser „inselhafte“ intakte Lebensraum führt zu der dringend erforderlichen Entspannung und Erholung der Patienten, auf deren Grundlage die oben beschriebene Therapie aufbaut.
5. Aufgrund der Außenbereichslage der Klinik auf der Hofanlage Bellevue ist keine Belästigung von Anliegern (beispielsweise durch spielende Kinder) zu verzeichnen.
6. Nahezu alle medizinisch bedeutsamen Einrichtungen (Sprechzimmer, Behandlungsräume, Gruppentherapiebereiche, Lehrküche, Hörsaal und die speziell für die klinischen Belange hergestellten Patientenwohneinheiten) sind auf der Hofanlage Bellevue bereits vorhanden und bedürfen lediglich der Erweiterung in Form der Wiederherstellung der historischen Hofanlage, um die erforderliche Zahl der Patienten behandeln zu können. Die Erwägung eines Neubaus beispielsweise in Anlehnung an einen Siedlungskern oder die Erweiterung des Kastanienhofes kommen deshalb für die Betreiber der Fachklinik nicht infrage, vor allem unter dem Aspekt, daß die funktionsfähige Immobilie Bellevue zurückgelassen werden muß. Ob es für diese Immobilie dann eine sinnvolle und mit den Gesetzesvorgaben abgestimmte Nachfolgenutzung geben wird, ist fraglich.
7. Die verschiedenen Funktionsbereiche (Unterkünfte, Therapiebereich, Küche und Speiseräume, Hörsaal, Kindergarten, Haustechnik und Verwaltung) sind nicht in einem großen kasernenartigen Gebäudekomplex untergebracht, sondern auf mehrere Gebäude verteilt. Die Möglichkeiten der Ausbreitung von Infektionskrankheiten mit allen damit verbundenen Komplikationen, wie sie in anderen Einrichtungen leider üblich sind, werden in der Fachklinik Bellevue nur selten beobachtet. Antibiotische Behandlungen, wie sie in Mutterkindeinrichtungen oder Kindererholungseinrichtungen regelmäßig in großer Zahl notwendig werden, treten in Bellevue nicht auf.
8. Der Medizinische Dienst der Krankenversicherungen bescheinigt der Fachklinik Bellevue Modellcharakter. Nach Auffassung des MDK gibt es in Schleswig-Holstein keine weiteren Einrichtungen dieser Art. Eine Langzeitverlaufsstudie des MDK, die im Rahmen des Modellprojektes Hof Bellevue zwischen 1995 und 1998 durchgeführt wurde, bezeugt dem medizinischen Konzept Erfolg. Ein Jahr nach der Behandlung in der Klinik, hatten sich die körperlichen Beschwerden bei 80% anhaltend gebessert, 75% der ehemaligen Patienten zeigten in Gesundheitsfragen ein höheres Maß an Selbstständigkeit, mehr als 70% zeigten sich im psychosozialen Bereich kompetenter, 75% hielten an den in Bellevue erlernten naturheilkundlichen Therapieempfehlungen fest, 83% ernährten sich besser.. Auch die kostendämpfenden Auswirkungen wurden untersucht: Erwachsene mußten 90% und Kinder 50% weniger Krankenhausaufenthalte in Anspruch nehmen. es wurden 50% weniger Fehlzeiten bzw. Arbeitsunfähigkeitszeiten festgestellt.
9. Der Klinikname „Hof Bellevue“ ist heute bundesweit eine der wichtigsten Adressen für hilfesuchende Patienten und der Inbegriff für die erfolgversprechende Atopiebehandlung. Die Patienten verbinden mit diesem Namen unverwechselbare Vorstellungen. Der Bedarf für medizinische Rehabilitationen auf dem Hof Bellevue hat trotz der Neuordnungsgesetze im Gesundheitswesen außergewöhnliche jährliche Zuwachsraten. Gegenüber dem Eröffnungsjahr 1995, in dem 590 Patienten be-

handelt wurden, haben 1999 bereits fast 1300 Patienten Kostenübernahmeerklärungen der Krankenkassen vorgelegt. Diese Image als medizinische Einrichtung ist Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg schließt sich heute jeder Klinikbetrieb aus. Der Erfolg beruht auf medizinischem Idealismus, gewaltigen Kraftanstrengungen und Risikobereitschaft der Betreiber. Hervorzuheben ist allerdings, daß sich dieser Vorgang nicht nach belieben und an anderer Stelle reproduzieren läßt.

10. Die Fachklinik Hof Bellevue steigert das Ansehen der Insel als Ostseeheilbad. Die erfolgreiche Behandlung der Mehrzahl der Patienten führt zu einer großen Zahl medizinisch begründeter, selbstfinanzierter Urlaubsaufenthalte ehemaliger Patienten. Dies kommt letztendlich auch den ortsansässigen Fremdenverkehrsbetrieben zugute. Insofern ist die Fachklinik Bellevue und die geplante Erweiterung der Anlage nicht nur medizinisch sinnvoll, sondern bringt der Insel Fehmarn und der ganzen Region auch wirtschaftliche Impulse.
11. Die Ausweitung der Behandlungskapazität hat sich 1999 auch aus der Inanspruchnahme der Anlage Kastania ergeben. Die Behandlung der dort untergebrachten Patienten ist unabhängig vom Haupthaus Hof Bellevue nicht möglich. Auch diese Patienten profitieren von den oben geschilderten Bedingungen und Gegebenheiten in Bellevue. Ein eigener Bustransfer macht dies möglich. Die spezifischen Behandlungen erhalten die Patienten auf dem Hof Bellevue. Das komplette Erwachsenenbildungsprogramm läuft auch dort. Diese Verfahrensweise wirft große organisatorische Probleme auf und steigert die Betriebskosten. Die Ansiedlung der Gesamtklinik ist im Bereich der Anlage Kastania wiederum wegen des begrenzten Raumangebotes und den geschilderten Störungen völlig undenkbar. Wesentliche Charakteristika der Fachklinik Bellevue gingen außerdem ersatzlos verloren. Da jedes medizinische Angebot heute außerdem besonders unter den Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit zu sehen ist, kann die Nutzung des Hauses Kastania für die Medizinische Rehabilitation nur befristet in Betracht kommen.

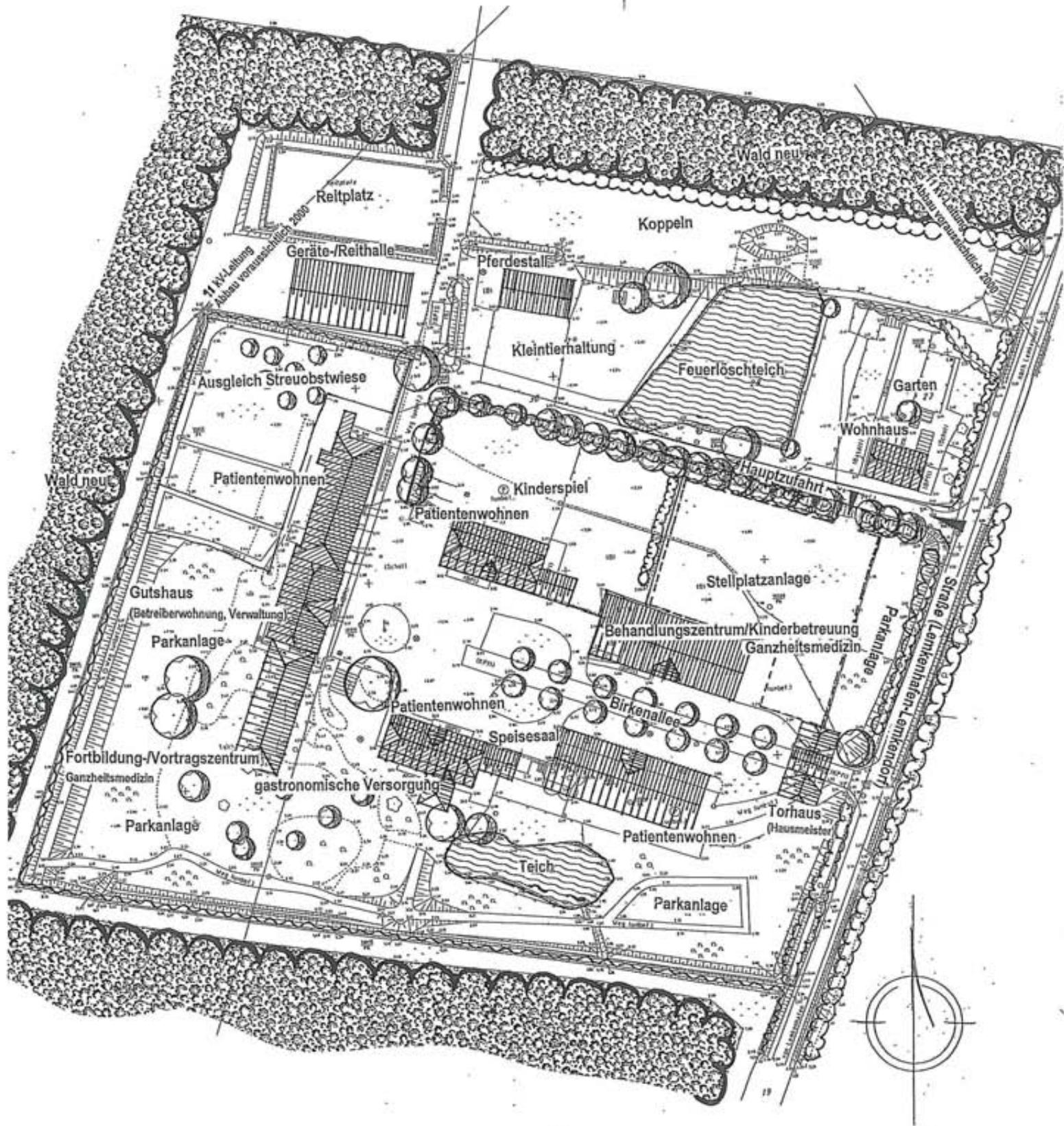
2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht einerseits die gebäudebezogene Wiederherstellung der historischen, symmetrisch aufgebauten Hofanlage Bellevue, andererseits auch eine bauliche Ergänzung der historischen Anlage unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und Ansprüche der Fachklinik für Ganzheitsmedizin und Ambulantes Rehabilitationszentrum vor.

Als Haupterschließung dient die nördliche Zufahrt. Patienten, Besucher und das Fachklinikpersonal, die mit dem Pkw anreisen bzw. die Hofanlage aufsuchen, werden von der einseitig mit Kastanien bestandenen Zufahrt direkt auf die südlich gelegene Stellplatzanlage abgeleitet. Sonstige Anliegen auf der Hofanlage wie Anlieferung im Bereich der gastronomischen Versorgung, Wäschedienst, Abfallentsorgung usw. erfolgen auch über die nördliche Hauptzufahrt.

Fußläufig wird die Hofanlage über die südliche, alte Zufahrt erlebbar. Der Betrachter wandert durch ein Torhaus, das neben einer Hausmeisterwohnung, weitere Werkräume und eine Werkstatt aufnehmen kann. Vor ihm erstreckt sich die Birkenallee. Anstatt auf die Gerätehalle fällt der Blick auf das neue, zweigeschossige Behandlungs- und Therapiezentrum (Satteldach mit niedriger Dachneigung), das auch einen Kindergarten und Unterrichtsräume für Schüler (Stützunterricht) beherbergt. Als Pendant steht auf der Südseite der Birkenallee ein in Gestalt, Geschossigkeit, Baukörper und Dimension ähnliches Gebäude. Hier sind zusätzliche Kapazitäten zur Unterbringung von Patienten geschaffen worden.

Abb. 3: Städtebauliches Konzept zur Wiederherstellung der historischen Hofanlage Bellevue



Die Unterbringung von Patienten in kleinen Wohneinheiten ist ohne Selbstversorgungsmöglichkeiten gestaltet worden. Am Ende der Birkenallee öffnet sich der Hof dem Betrachter. Links und rechts des Hofes befinden sich Gebäude mit Mansarddächern, ähnlicher Gestaltung, gleicher Geschossigkeit, Baukörper und Dimension. Es handelt sich um die ehemaligen Wirtschaftsgebäude. Neben weiteren Patientenwohnungen beherbergt das südlich der Birkenallee befindliche Gebäude in einem zum Teich hin liegenden Anbau Räume zur gastronomischen Versorgung (z.B. Küche). Der zweite Anbau dient der Erweiterung des Speisesaales. Die beiden Anbauten sind untergeordnete Teile des Hauptgebäudes. Das nördlich gelegene Gegenstück dient der Unterbringung von Patienten. Das Torhaus im Rücken, liegt nun vor dem Betrachter das eingeschossige Gutshaus mit Mittelrisalit und Krüppelwalmdach. Hier befindet sich die Verwaltung der Fachklinik sowie die Wohnung des Betreibers. Die beiden Gebäude beiderseits des Gutshauses sind eingeschossig und in Gestalt, Dachform, Baukörper und Dimension einheitlich gestaltet. Das südlich an das Gutshaus angrenzende Gebäude nimmt das Fortbildungs-/Vortragszentrum auf. Hier soll die konsequente Förderung der Eigenständigkeit der chronisch kranken Patienten durch systematische Schulung erfolgen. Vorstellbar ist auch die Weitervermittlung der Heilmethoden der Ganzheitsmedizin an andere Mediziner. Nördlich des Gutshauses befindet sich ein weiteres Gebäude, das vordringlich zur Unterbringung der Patienten genutzt wird. Insgesamt weisen die drei Gebäude eine Länge von 94 m auf. Sie bilden den westlichen Abschluß der Hofanlage.

Da anstelle der Gerätehalle nun im vorderen Teil der Hofanlage das Behandlungs- und Therapiezentrum angesiedelt ist, wird nördlich des Grabenverlaufes Ersatz für die Gerätehalle geschaffen. Die nordöstliche und nordwestliche 11 kV-Leitung sind bis zum Jahre 2000 im Zuge der Verlegung der Erdgasleitung nach Gollendorf abgebaut und unterirdisch verlegt worden. Gegenüber befindet sich der Pferdestall, umgeben von Weiden für die Kleintierhaltung. Die Tierhaltung dient therapeutischen Zwecken. Der Reitplatz und die Koppeln schließen sich nördlich an. Zur nördlich gelegenen Erstaufforstung hin ist ein 5 m breiter Streifen mit heimischen Straucharten bepflanzt. Auf der Südseite ist der Anpflanzungsfläche ein Staudensaum vorgelagert, so daß mittelfristig ein optimal aufgebauter Waldrand entsteht.

Die ausgedehnten Parkanlagen im Süden und Westen der Hofanlage werden durch eine neu angelegte Streuobstwiese, großzügige Spielplatz und Spielwiesen, die dem Kindergarten im Behandlungszentrum zugeordnet sind, abgerundet. An der nördlichen Hauptzufahrt liegt ein weiteres Wohnhaus mit zwei Wohnungen für das Fach- bzw. Betreuungspersonal. Die Teichanlagen bleiben erhalten. Die gesamte Fachklinik Bellevue ist von einem rund 5 ha großen Wald umgeben, der die Funktionen Klima-, Sicht- und Windschutz sowie Abschirmung zur Erhaltung der Ruhe übernimmt.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzungen; Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Westfehmarh wird ein Sondergebiet-Fachklinik für Ganzheitsmedizin gemäß § 11 BauNVO (kurz: SO-Fachklinik) festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- Patientenwohnungen ohne Selbstversorgungsmöglichkeiten,
- Sanitärräume und sonstige Betriebsräume, die dem Betrieb der Fachklinik dienen (z.B. Wäschelager),
- gastronomische Einrichtungen zur Versorgung der Patienten und des Personals einschließlich aller zugehörigen baulichen und sonstigen Nebenanlagen,
- Einrichtungen für gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke, die der Ganzheitsmedizin bzw. der Therapie dienen (z.B. Behandlungs- und Therapieräume, Kindergarten, Bewegungsbecken usw.)

- Einrichtungen und Anlagen, die der Vermittlung von Wissen über Ganzheitsmedizin dienen (z.B. Vortragssäle für Fortbildungsveranstaltungen),
- Aufenthaltsräume für Patienten und das Personal,
- Einrichtungen der Verwaltung,
- 1 Betreiberwohnung, 1 Hausmeisterwohnung, 2 sonstige Wohnungen (z.B. für das Personal)
- Reit- und/oder Gerätehalle zur Unterbringung von landwirtschaftlichen und der Pflege des Geländes dienenden Geräten, Stallgebäude zur Unterbringung von Pferden und Kleintieren,
- Werksräume und Werkstatt,
- sonstige Nebenanlagen wie z.B. überdachte und unüberdachte Freisitze, Carport usw. und
- Stellplätze.

Sonstige Wohnungen zum dauernden Aufenthalt und Ferienwohnungen sind unzulässig.

Damit wird einerseits der Bestand der Fachklinik gesichert, andererseits werden durch zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen Entwicklungsmöglichkeiten gemäß den Ansprüchen und Bedürfnissen der Fachklinik geschaffen. Die verschiedenen überbaubaren Grundstücksflächen (Bestand und Entwicklung) sind in der Planzeichnung - Teil A durch Nummern in Kreises gekennzeichnet. Gebäude gleicher Gestalt, Geschossigkeit, Baukörper und Dachform/-neigung weisen die gleiche Bezeichnung (beispielsweise ②; Ausnahme ③ und ④) auf. Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils pro Gebäude bzw. Gebäudepaar festgesetzt, um die Symmetrie der Gesamtanlage zu gewährleisten. Von den überbaubaren Grundstücksflächen weisen Pfeile auf die jeweils gültige Nutzungsschablone. Insgesamt werden maximal 4.330 m² überbaubare Grundflächen festgesetzt. Zur Zeit sind bereits durch bestehende Gebäude ca. 2.150 m² versiegelt. Das Sondergebiet ist insgesamt ca. 1,60 ha groß. Die Grundflächenzahl beträgt ca. 0,27 (gerundet). Zukünftig kann damit die überbaubare Fläche verdoppelt werden.

Tabelle 1: Maß der baulichen Nutzung

Baufenster	maximal mögliche Versiegelung durch Festsetzung in m ²	bestehende Bebauung in m ²	maximal mögliche Neuversiegelung in m ²
①	320	320	0
② Nord	440	440	0
② Süd	440	0	440
③	420	335	85
④	450	303	148
⑤ Nord	640	480	160
⑤ Süd	640	0	640
⑥	180	0	180
⑦	160	133	28
⑧	160	140	20
⑨	480	0	480
Gesamt	4.330	2.150	2.180

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen im SO-Fachklinik gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (hier: Verbindungsstraße zwischen Lemkenhafen und Lemkendorf) vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes. Hinsichtlich des Gebäudebestandes sind auf der Hofanlage Bellevue sehr niedrige Sockelhöhen festzustellen. Deshalb darf im Sondergebiet-Fachklinik die Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

Auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Patientenwohneinheiten wurde verzichtet, um der Fachklinik Bellevue die größtmöglichen Entwicklungschancen zu gewähren. Damit soll verhindert werden, daß wiederum auswärtige Patientenunterbringungsmöglichkeiten angemietet werden müssen. Zusätzlich handelt es sich hier nicht um die klassische Wohneinheit, da die Patientenunterbringung ohne Selbstversorgungsmöglichkeiten erfolgt.

Für die Baufenster 1 und 2 (Gutshaus und Anbau Nord/Süd) wird geschlossene Bauweise festgesetzt, da insgesamt der Gebäudekomplex eine Länge von 94 m aufweist. Ansonsten ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt werden. Ein Vortreten vor die Baugrenze bzw. Baulinie um maximal 1,0 m für folgende Gebäudeteile ist gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassaden insgesamt nicht gestört wird: Fassadengliederungen, Wintergärten, Mittel- oder Seitenrisalite, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper.

Die Firstrichtung wird verbindlich festgesetzt, um die Symmetrie der Gesamtanlage zu gewährleisten.

3.2. Baugestalterische Festsetzungen

Grundsätzlich soll zugunsten einer abwechslungsreichen und individuellen Bebauung den Bauwilligen hinsichtlich der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude die größtmöglich vertretbare Freiheit eingeräumt werden. Zur Sicherung der gemäß Baugesetzbuch und Bauordnung erforderlichen erträglichen städtebaulichen Gestalt des Gesamtgebietes erachtet es die Gemeinde Westfehmarn aber als erforderlich, einige grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung der Dachformen -neigungen, -farben, -gauben, Fassaden, Fenster, Türen, Grundstückseinfriedigungen, Werbeanlagen und Gas, Abfall- und Ölbehälter zu treffen. Die baugestalterischen Festsetzungen sind Teil des städtebaulichen Konzepts und des Bebauungsplanes und damit verbindlich. Sie tragen dazu bei, daß das Sondergebiet einen eigenen bzw. einheitlichen Charakter erhält. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da es sich bei dem Gutshaus um ein einfaches Kulturdenkmal handelt. Da auch die Dachneigungen, -formen, -richtungen (vgl. Bauweise: Firstrichtungen) und -farben für den optischen Eindruck einer Bebauung, insbesondere der Fernwirkung von großer Bedeutung sind, gelten diese Vorgaben als wesentliche Bestandteile des Bebauungsplanes.

Als Festsetzungen wurden getroffen: Die Dächer der Hauptgebäude sind jeweils als symmetrische Sattel-, Mansard-, Krüppelwalm- oder Walmdächer gemäß Planzeichnung - Teil A auszubilden. Die zulässige Dachneigung ist der Planzeichnung - Teil A zu entnehmen. Es sind nur rote bis rotbraune Dacheindeckungen zulässig. Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppegauben, Giebelgauben und Zwerggiebeln zulässig. Bei Erneuerung von Dächern sind die bestehende Dachform, -neigung und Firstrichtung beizubehalten. Für die untergeordneten Gebäudeteile der mit Baubereich 3 und 4 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Dachneigungen < 25° in Verbindung mit Sattel- oder Walmdächern zulässig. Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen kann von den Festsetzungen (weitere Festsetzungen in der Planzeichnung) abgewichen werden.

Fassaden sind nur als rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk oder geputzte Fassaden mit weißem oder helltonigem Anstrich zulässig, wobei bis zu 30 % der Gesamtaußenwandflächen (incl. der Fenster, Tür- und Torflächen gerechnet) mit anderen Materialien und Farben zulässig sind. Für das Stallgebäude sind auch Holzverkleidungen bzw. Holzkonstruktionen zulässig.

Fenster und Türen müssen in ihrer farblichen Gestaltung angepaßt sein. Dachflächenfenster sind nur in einer Größe von 0,8 m² zulässig. Sie müssen zum First und zur Traufe jeweils mindestens 1 m sowie

zum Ortsgang 2 m Abstand halten. Je Dachfläche sind bis zu 4 liegende Fenster zulässig. Pro Dach sind Dachflächenfenster nur in einer Reihe (Unterkante auf einer Linie) zulässig.

Neben der Architektur sind auch die Grundstückseinfriedigungen wichtig für das Gesamtbild. Grundsätzlich sind Grundstückseinfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Aufgrund der ortstypischen Feldsteinmauern sind zur Erschließungsstraße auch nur Feldsteinmauern in Verbindung mit einer heimischen Laubholzhecke zulässig. Stützmauern dürfen nur als Feldsteinmauer ausgeführt werden.

Außenstehende Müllbehälter sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung zu versehen ist.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

4. Grünordnung

Durch den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Westfehmar wird ein naturschutzrechtlich zu wertender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Denn durch die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die wesentliche Änderung dieser Anlagen wird ein Eingriff hervorgerufen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig verändert werden können.

Das Plangebiet umfaßt die Hofanlage der Fachklinik Bellevue, wo durch Neuerrichtung von Gebäuden, Gebäudeerweiterungen und durch die Anlage einer Stellplatzanlage Versiegelungen ausgleichspflichtige Eingriffe hervorrufen. Die Gebäude können jedoch so positioniert werden, daß nur bereits versiegelte oder stark verfestigte, weitgehend vegetationslose Flächen, Zierrasen oder Gartenflächen überplant werden. Kleinflächig sind Verluste von Ziersträuchern oder alten Koniferengruppen einzuschätzen. Als künftig abgängiger Großbaumbestand sind zusätzlich zwei Birken aus der auf das Haupthaus zuführenden Allee sowie eine Kastanie und ca. 6 m Weißdornhecke im Bereich des erforderlichen Durchbruches zur Stellplatzanlage zu bilanzieren. Die Gebäudestellung orientiert sich an der historischen Hofstruktur, baugestalterische Festsetzungen zur Kubatur und zur Bauausführung stellen eine harmonische Einbindung der neu entstehenden Gebäude in die historisch gewachsene Anlage sicher. Als weitere eingriffsmindernde Maßnahme kann die Vorgabe einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung der Stellplatzanlage angesehen werden.

Als Ausgleich werden die Anlage einer ca. 2.100 m² großen Streuobstwiese und eine 145 m lange sowie 5 m breite Heckenpflanzung innerhalb des Plangebietes festgesetzt. In Verbindung mit den zusätzlich erforderlichen Ersatzpflanzungen für abgängige oder durch Baumaßnahmen geschädigte Einzelbäume und für die 6 m lange Heckenbeseitigung kann der Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne als ausgeglichen angesehen werden. Durch die Übernahme der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen in den Teil B - Text des Bebauungsplanes erfahren die grünordnerischen Vorgaben unmittelbare Rechtsverbindlichkeit.

Die Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche wurde laut Erlaß zur Eingriffsbewertung mit insgesamt 1.465 m² ermittelt. Mit 2.825 m² wird eine größere Ausgleichsfläche bereitgestellt als erforderlich. Bei der Standortwahl und Abgrenzung der Ausgleichsfläche (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese) spielten neben der Flächenverfügbarkeit folgende Kriterien eine Rolle: Die Fläche liegt innerhalb des Plangebietes, so daß bei Satzungsbeschluß die rechtliche Absicherung zur Durchführung der Maßnahmen gewährleistet ist. Zum anderen wurde trotz der im Baugesetzbuch ausdrücklich erwähnten Möglichkeit eines externen Ausgleichs eine räumliche Nähe zum Eingriffsort angestrebt und

gewünscht. Gleichzeitig wird damit in Kauf genommen, daß durch angrenzende Nutzungen Störpotentiale gegeben sind, da bei der Beachtung bestimmter „Spielregeln“ Naturschutz auch mit dem Menschen möglich ist. Diese Art von Ausgleich läßt sich auch hervorragend in das vorher geschilderte Gesamtkonzept der Klinik integrieren. Beispielsweise könnte mit entsprechenden Hinweistafeln auf die Schutzwürdigkeit dieses zu schaffenden Lebensraumes hingewiesen werden und ein Lerneffekt für die großen und kleinen Patienten abgeleitet werden. Zudem wird durch die Verlagerung des Kindergartens und der Spielfläche die gesamte Grünzone hinter den Gebäuden einen anderen Charakter erhalten und nicht mehr wie bislang derart intensiv genutzt werden.

In Anbetracht der tatsächlich verminderten Ausgleichsfunktion der betreffenden Fläche wird trotz der obigen Überlegungen und der erfolgten Überkompensation eine weitere Ausgleichsmaßnahme, wiederum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in räumlicher Nähe zum Eingriffsort festgesetzt. Vorgesehen sind Anpflanzungen entlang der Erstaufforstungsfläche im Norden des Plangebietes. Auf der als Pferdekoppel genutzten Fläche (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide) wird ein 5 m breiter Streifen entlang der nördlichen Grenze mit heimischen Straucharten bepflanzt. Auf der Südseite ist der Anpflanzungsreihe ein Staudensaum vorgelagert, so daß mittelfristig ein optimal aufgebauter Waldrand entsteht.

Die erstaufgeforsteten Flächen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nur teilweise erfaßt. Die Waldflächen im Norden des Geltungsbereiches im Anschluß an die Weiden und den Reitplatz werden festgesetzt. Insgesamt bezieht sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor allem auf die Nutzungen im Sondergebiet-Fachklinik für Ganzheitsmedizin und die zugehörigen Grünflächen. Die gesamten erstaufgeforsteten Flächen in einer Gesamtgrößen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld der Hofanlage Bellevue werden durch die im Parallelverfahren aufgestellte 17. Änderung des Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch gesichert. In erster Linie sind die Waldflächen nach den Erfordernissen der Fachklinik im Hinblick auf Klima-, Sicht- Windschutz, Ruhe etc. zu beurteilen. Wirtschaftliche Interessen sind den oben genannten Funktion nachgeordnet. Die untere Forstbehörde weist darauf hin, daß der Wald grundsätzlich die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion gleichrangig erfüllt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Anpflanzung nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen und naturnahen Forstwirtschaft zu pflegen. Weiterhin wird von Seiten der Forstbehörde darauf hingewiesen, daß die Entscheidung des Grundeigentümers, die Fläche der Neuwaldbildung zuzuführen, sicherlich auch von wirtschaftlichen Erwägungen abhängig war.

Nähere Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

5. Verkehrserschließung

Hinsichtlich der Verkehrserschließung wird auch auf das Kapitel 2. Städtebauliches Konzept verwiesen.

Die HAUPTerschließung des Sondergebietes-Fachklinik für Ganzheitsmedizin erfolgt über die Gemeindestraße, die die Orte Lemkendorf und Lemkenhafen verbindet. Patienten oder Besucher, die mit dem Pkw anreisen, erreichen Bellevue über die B 207, Abfahrt Landkirchen, und die L 209 bis Lemkendorf. Ein großer Teil reist per Bahn an und wird von einem Shuttle-Service nach Bellevue gebracht. Die Verbindung verbleibt in ihrem jetzigen Querschnitt. Ein Aus- oder Umbau ist zur Zeit nicht geplant.

Gemäß der Karte Wandern und Erholen im Kreis Ostholstein ist die Verbindung zwischen Lemkendorf und Lemkenhafen als kombinierter Fuß- und Radwanderweg eingestuft. Eine Anbindung des Klinikgeländes an das örtliche Rad- und Fußwegenetz ist somit gegeben.

Die Internerschließung des Sondergebietes erfolgt über die nördliche Zufahrt. Patienten, Besucher und das Personal mit Pkw werden von dort auf die zentrale Stellplatzanlage geleitet, so daß die Hofanlage

selbst vom Fahrverkehr frei bleibt. Die Stellplatzanlage ist mit 59 Stellplätzen ausreichend dimensioniert. Das Personal arbeitet im Schichtdienst, so daß nicht ständig für das gesamte Personal Kfz-Stellplätze vorgehalten werden müssen.

Weiterhin erfolgen über die nördliche Zufahrt Ver- und Entsorgungsfahrten (Essenanlieferung, Abfallentsorgung). Die südliche Erschließung durch das Torhaus sollte möglichst nur den Fußgängern vorbehalten bleiben. Aufgrund der Dimensionierung des Torhauses ist dieses allerdings auch als Ableitung des Verkehrs von der Stellplatzanlage auf die Gemeindestraße zu durchfahren.

Die umliegenden Ackerflächen sind über die Ackerzufahrt zu erreichen.

6. Technische Ver- und Entsorgung

6.1. Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung besteht durch den Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Ostholstein.

Da die späteren Abflußmengen (Oberflächenwasser) innerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens noch nicht ermittelt bzw. bilanziert werden können, lassen sich konkretere Aussagen erst während der späteren Ausbauplanung treffen. Falls sich dann herausstellen sollte, daß das vorhandene Verbandsgewässer die zusätzliche Niederschlagsmenge infolge der zusätzlichen Versiegelungsfläche nicht aufnehmen kann, so wäre eine Rückhaltung in einem der vorhandenen Teiche, im umgebenden Grabensystem oder im Löschwasserteich denkbar. Eine zusätzliche Anlage zur Regenrückhaltung erscheint nicht erforderlich. Die Vorgaben des Landeswassergesetzes werden beachtet.

6.2. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Die den Geltungsbereich querenden nordwestlichen und nordöstlichen 11 kV-Leitungen werden nicht mehr im Bebauungsplan gekennzeichnet. Nach Auskunft der Schleswig AG werden diese Freileitungen bis 2000 abgebaut und in Verbindung mit der Verlegung einer Erdgasleitung in Richtung Gollendorf eine unterirdische Verlegung geplant.

Für die Verlegung zusätzlicher Versorgungsleitungen sind der Schleswig AG die geeigneten Trassen rechtzeitig kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Eine zentrale Gasversorgung besteht zur Zeit noch nicht. Bei Bedarf ließe sich eine Gasversorgung aufbauen. Auf der östlichen Seite der Straße von Lemkendorf nach Lemkenhafen ist bereits eine Gasleitung vorhanden.

6.3. Abfall

Die Zuständigkeit für die zentrale Abfallbeseitigung liegt beim Zweckverband Ostholstein. Es gelten die Bestimmungen zur Abfalltrennung und -vermeidung.

6.4. Löschwasserversorgung

Es muß eine verbindliche Erklärung der Gemeinde Westfehmar über die ausreichende Löschwassermenge entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Erlaß des Innenministeriums vom 24. August 1999 - IV 334 - 166. 701.400 - erfolgen.

Die Löschwasserversorgung wird einerseits zu 50 % durch den vorhandenen Löschwasserteich, andererseits zu 50 % durch einen auf der Hofanlage Bellevue vorhandenen Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung abgedeckt. Bei dieser Art der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist der Nachweis über jeweils 48 Kubikmeter pro Stunde für zwei Stunden im Umkreis von 300 m zu führen (insgesamt 96 cbm/h). Der Löschwasserteich muß in seiner Ausführung der DIN 14210 entsprechen (Mindestgröße, Zufahrt, frostfreier Saugschacht bzw. -rohr usw.).

7. Wechselwirkungen mit der Umgebung und Schutzbestimmungen

7.1. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Aufgrund der Konzentration aller Einrichtungen und Anlagen der Fachklinik auf der Hofanlage Bellevue werden sich die aufwendigen Shuttle-Fahrten von und zu den entfernt liegenden zusätzlichen Unterbringungsmöglichkeiten für Patienten (beispielsweise Kastanienhof) verringern bzw. erübrigen. Ansonsten sind keine Wechselwirkungen mit der Umgebung zu verzeichnen. Aufgrund der ausgedehnten aufgeforsteten Flächen wird die Hofanlage in einigen Jahren zusätzlich zum bestehenden Hochgrünbestand sehr stark eingegrünt und abgeschirmt sein.

7.2. Schutzbestimmungen i.S. des Denkmalschutzes

Gemäß § 1 Abs. 2 DSchG sind Kulturdenkmale Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen. Als einfaches Kulturdenkmal ist das Haupthaus (ehemaliges Gutshaus) mit einem K gekennzeichnet.

7.3. Archäologische Funde

In dem betroffenen Plangebiet sind dem Archäologischen Landesamt zur Zeit keine archäologischen Denkmäler bekannt. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Es wird ein Negativtest erteilt.

7.4. Waldschutzstreifen gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG i.V.m. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nach § 32 Abs. 5 Satz 2 LWaldG ist der 30 m Waldabstand als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Tatsächlich handelt es sich jedoch um eine „nachrichtliche Übernahme“, weil die Entscheidung entweder durch das Gesetz selbst (§ 32 Abs. 5 Satz 1 LWaldG) oder die zuständige Baubehörde (im Falle der vorliegenden Unterschreitung des Regelabstandes) getroffen wird. Durch die geplante Bebauung wird im Baubereich 8 der 30 m Waldabstand um 2,5 m und im Baubereich 9 im Süden der überbaubaren Grundstücksfläche mit 7 m und im Norden dieses Baubereiches mit 9 m unterschritten. Die untere Forstbehörde hat mit Schreiben vom 12. Oktober 1999 dieser Unterschreitung aus forstbehördlicher Sicht zugestimmt, da von der dort geplanten baulichen Anlage eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung ausgeht und der dortige Wald (Erstaufforstung) unterdurchschnittlich leicht in Brand geraten kann. Die Gemeinde Westfehmar beantragt die Zulassung zur Unterschreitung des Waldabstandes bei der zuständigen Baubehörde des Kreises Ostholstein vor Satzungsbeschluß.

Die Waldschutzstreifen sind im vorliegenden Bebauungsplan mit der Festsetzung „Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gekoppelt. Im Text - Teil B ist festgesetzt, daß die Waldschutzstreifen von Bebauung, Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO (mit Ausnahmen von Terrassen und Wegen etc.) freizuhalten sind. Zusätzlich sind die Abstandsflächen von Aufforstung (mit Ausnahme der zur Ausbildung eines optimalen Waldrandes festgesetzten Anpflanzung im Norden des Plangebietes parallel zum Waldrand), sonstigem leicht entflammabaren Bewuchs, insbesondere von Nadelbäumen und von brennbaren Stoffen, die eine Feuerbrücke bilden können, freizuhalten. Im Rahmen der Auslegung wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde bereits eine Zustimmung zur Unterschreitung des Waldabstandes in Aussicht gestellt.

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich in gänzlich in privaten Eigentum. Aus diesem Grund werden bodenordnende oder sonstige Maßnahmen in Form von Umlegungen gemäß § 45 ff BauGB und Grenzregelung gemäß § 80 ff BauGB nicht erforderlich.

9. Baugrund

Laut Geologischer Karte der Insel Fehmarn im Maßstab 1 : 25.000 besteht der Untergrund im betreffenden Plangebiet aus Geschiebelehm bzw. -mergel der letzten (Weichsel-)Kaltzeit. Für die geplanten Erweiterungsbauten liegt damit günstiger, tragfähiger Baugrund vor.

10. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

10.1. Gestaltung der Spielflächen

Im Hinblick auf die spezielle Konzeption der Fachklinik Bellevue mit Modellcharakter für Ganzheitsmedizin und ambulantes Rehabilitationszentrum ist Wert darauf zu legen, daß die Spiel-, Bewegungs- und Begegnungsbedürfnisse der jungen Patienten angemessen, entsprechend ihrer Altersstufe und ihrer körperlichen Verfassung berücksichtigt werden. Eine offene Gestaltung der Spiel- und Freiflächen, nutzbar für vielfältige Möglichkeiten nicht ärztlicher und ergänzender Behandlungsmethoden, erscheint sinnvoll. Die in der Klinik weilenden jungen Patienten sollen bei der Planung miteinbezogen werden.

10.2. Empfehlungen unter dem Aspekt der Umweltvorsorge und der Nachhaltigkeit im Sinne der Agenda 21

Es wird empfohlen, den Zustand der dezentralen Energieversorgung aufrechtzuerhalten und im Zuge der Neuplanung die Versorgung mit Strom und Wärme über eine Blockheizkraftwerk, bevorzugt durch die Nutzung von Knickholz, zu prüfen.

Weiterhin wird angeraten, die neu zu errichtenden Gebäude im Niedrigenergiehausstandard zu bauen.

11. Flächenbilanz

lfd. Nr.	Nutzung	Fläche in ha
1.	Sondergebiet-Fachklinik	ca. 1,60 ha
2.	Straßenverkehrsflächen	ca. 0,19 ha

3.	Grünflächen (sondergebietszugehörig)	ca. 2,50 ha
3a.	Weide	ca. 0,43 ha
3b.	Streuobstwiese (auch T-Fläche)	ca. 0,21 ha
3c.	Ruderalfläche	ca. 0,07 ha
3d.	Kinderspielplatz/Spielwiese	ca. 0,22 ha
3e.	Parkanlage	ca. 0,95 ha
3f.	Reitplatz	ca. 0,16 ha
3g.	Garten	ca. 0,12 ha
3h.	Graben/Grabenbegleitgrün/-pflgestreifen	ca. 0,30 ha
3i.	Ackerzufahrt	ca. 0,04 ha
4.	Wasserflächen	ca. 0,19 ha
5.	Wald	ca. 0,49 ha
6.	Gesamt	ca. 4,97 ha

12. Kosten

Es entstehen der Gemeinde Westfehmar keine Kosten.

Für die im Bebauungsplan Nr. 24 vorgesehenen Maßnahmen sind die anfallenden Kosten (Errichtung der Gebäude, Zentrale Ausgleichsmaßnahme, Anpflanzungen, Errichtung der Stellplatzanlage) auf den bzw. die Betreiber der Fachklinik Bellevue umzulegen.

23769 Burg auf Fehmarn 14. Dez. 2000



V. Becking
Der Bürgermeister

planung: blanck

architektur stadtplanung landespflege -verkehrswesen

regionalentwicklung umweltschutz

Waldstraße 5 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521) 798810

e-mail: planung.blanck-eutin@t-online.de

Satzungsbeschluß vom 13. Dezember 2000

Eutin im Januar 2001