Begründung

zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 31

für das Gebiet
"Ehemaliger Fernmeldeturm Klaustorf"

der Gemeinde Großenbrode

Satzungsentwurf Dezember 2007

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg i.H.

Begründung und Umweltbericht gem. § 2a des Baugesetzbuches

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen
1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

3.0 Einfügung in die örtliche und überörtliche Planung

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung
4.1 Art der bauliche Nutzung
4.2 Maß der bauliche Nutzung
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4.4 Abstandsflächen
4.5 Gestaltung
4.6 Verkehrserschließung
4.7 Ver- und Entsorgung
4.8 Kosten und Finanzierung

5.0 Hinweise

6.0 Umweltbericht
6.1 Einleitung
6.2 Schutzgutweise Beschreibung von Bestand, Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich
6.3 Prognose
6.4 Zusätzliche Angaben

7.0 Abwägungsergebnis

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode hat in ihrer Sitzung am 08.12.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 31 aufzustellen. Für das Plangebiet befindet sich auch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Aufstellung.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Als Planunterlage ist eine digitale Kartengrundlage des Katasteramtes Ostholstein im Maßstab 1:1000 verwendet worden.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg i.H. beauftragt.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Klaustorf und umfasst das Gelände des ehemaligen Fernmeldesektors. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2,2 ha. Der Plangeltungsbereich ist durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

Das Gebiet ist ca. 4,5 km von der Ortslage Großenbrode und ca. 4 km von der Ortslage Heiligenhafen entfernt. Es wird im Süden durch die Straße zwischen Klaustorf und Lütjenbrode sowie im Osten, Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Südwesten schließt eine Wohnbebauung an, die als Splittersiedlung zu bewerten ist.

Im Plangebiet befinden sich der ehemalige ca. 75 m hohe Fernmeldeturm, Wach-, Werkstatt- und Bürogebäude, eine Hundezwingeranlage sowie ein Mitte der 80er Jahre errichtetes, zweigeschossiges Hauptgebäude. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine mit Betonpflaster befestigte Stellplatzanlage (rd. 70 Stellplätzen). Außerdem sind asphaltierte Fahrwege, ein ehemaliger Hubschrauberlandeplatz, eine Zisterne und eine Kläranlage vorhanden.

Im Plangebiet liegt zudem eine Trinkwasseranlage des Zweckverbandes Ostholstein, zu der eine überregionale Leitung führt.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Die militärische Nutzung ist 2001 aufgegeben worden. Es handelt sich um eine Konversionsliegenschaft, die sich bereits in privater Hand befindet. Damit kann von einer Bereitschaft zur Investition ausgegangen werden. Diese Investitionsbereitschaft ist der Anlass, einen möglichen Entwicklungsrahmen bauleitplanerisch zu definieren.

Die vorhandenen baulichen Anlagen, insbesondere der ehemalige ca. 75 m hohe Fernmeldeturm, sind aufgrund ihrer Größe und der dem ursprünglichen Nutzungs-

zweck dienenden, auffälligen architektonischen Gestaltung, der erheblichen Baumasse sowie der exponierten Lage auf dem Klaustorfer Berg weithin sichtbar und als Landmarke zu bezeichnen. Ein dauerhafter Leerstand und baulicher Verfall hätte gravierende Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, so dass eine Nachnutzung zur Vermeidung eines erheblichen städtebaulichen Missstandes geboten ist.

Als Planungsziel wird eine zivile Nutzung der ehem. militärischen Anlage angestrebt, mit dem Zweck, museale, kulturelle und künstlerische Angebote etablieren zu können.

3.0 Einfügung in die örtliche und überörtliche Planung

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Der noch gültige Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich ein Sondergebiet –Bund– dar. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nunmehr eine Darstellung als Sondergebiet –Gebiet für Museen Kunst und Kultur-.
Die Gemeinde Großenbrode kann damit sein touristisches Strukturangebot erheblich aufwerten.

Großenbrode gehört gemäß Regionalplan 2004 für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost zum Nahbereich des Unterzentrums Heiligenhafen. Das Plangebiet liegt im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Vorrangige Bedeutung hat auch in Zukunft die Fortentwicklung des Tourismus. Die weitere Entwicklung soll sich daher in erster Linie auf eine Qualitätsverbesserung und stärkere Differenzierung der bisher einseitigen Angebotsstrukturen und insgesamt auf eine Strukturverbesserung konzentrieren. Für das Ostseeheilbad Großenbrode stehen eine stetige Qualitätssteigerung und eine Verbesserung der Vielfalt des Erholungsangebotes im Vordergrund. Angestrebt wird ein weiterer qualifizierter und differenzierter Ausbau des Tourismus unter Sicherung und Förderung der vorhandenen Strukturen unter Einbeziehung der ehemaligen von der Bundeswehr genutzten Liegenschaften. Zum Orientierungsrahmen für den Nahbereich Heiligenhafen gehört unter anderem, dass nach der erfolgreichen Umnutzung des Bereiches der ehemaligen Marineküstendienstschule ein weiteres Nachnutzungskonzept für den ehemaligen Fernmeldestandort der Bundeswehr zu entwickeln und umzusetzen ist.

Gemäß dem Regionalen Entwicklungskonzept Ostholstein ist für die zukünftige Entwicklung der „Region Ostholstein“ von besonderer Bedeutung, die Attraktivität als Wohn-, Wirtschafts-, Arbeits-, Tourismus- und Freizeitstandort zu erhalten und durch Pflege und Entwicklung vorhandener Potenziale weiter zu steigern. Zu den Leitzielen für die „Region Ostholstein“ gehören u. a. der Ausbau und die Vernetzung der kulturellen Angebote sowie die Möglichkeit für attraktive Freizeitgestaltung.

Das Innenministerium des Landes S-H hat mit Schreiben vom 06.02.2007 darauf hingewiesen, dass eine allgemeine Wohnnutzung in dem Plangebiet auszuschließen ist.

Der Kreis Ostholstein weist in seinem Schreiben vom 23.01.2007 darauf hin, dass eine touristische Nutzung der ehemaligen militärischen Anlage grundsätzlich begrüßt wird. Die Raumverträglichkeit der künftigen Nutzung wird in der parallelen Flächennutzungsplan-Änderung nachgewiesen.

Die vorgesehene Nutzung erhöht insgesamt die Attraktivität der Region als Tourismusstandort und ist damit grundsätzlich raumverträglich.

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

4.1 Art der bauliche Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO –Gebiet für Museen, Kunst und Kultur- festgesetzt.

Das Sondergebiet unterscheidet sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO durch seine spezifische Ausrichtung auf museale, künstlerische und kulturelle Angebote und Einrichtungen.

Die bauliche Situation wird durch den ehemaligen Fernmeldeturm sowie durch einen prägenden Gebäudebestand, bestehend aus zwei Hauptgebäuden, dominiert. Sowohl die Größe der vorhandenen baulichen Anlagen mit derzeit rd. 4.500 qm Nutzfläche (Angaben laut Exposé des Bundesvermögensamtes), als auch die auf die ehemalige, spezifische Funktion ausgerichtete Architektur, erfordern einen besonderen Handlungsspielraum, um insbesondere nachhaltige, wirtschaftlich tragbare Nutzungskonzepte realisieren zu können.

Für die Bestimmtheit der zulässigen Nutzungsarten ist eine textliche Festsetzung analog der Aufgliederung in den §§ 2 bis 9 der BauNVO getroffen worden, wobei die einzelnen, festgesetzten Nutzungsarten Bezug auf die besondere Zweckbestimmung des Sondergebietes nehmen. Die zulässigen Nutzungsarten sind somit immer der o. g. Zweckbestimmung unterzuordnen.
Die zulässigen Betriebe und die damit verbundenen (Betriebs-)Wohnungen sowie die Gästehäuser/-wohnungen sind im Sinne einer Angebotsplanung ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungsarten ergeben somit einen Entwicklungsrahmen, der in der einen oder anderen Art umgesetzt werden kann. Die zulässigen Betriebe und Wohnungen sind dabei im engen Kontext mit der planerischen Zielsetzung zu sehen. Ein konkret bestimmtes Vorhaben, das bspw. in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan münden könnte, liegt derzeit noch nicht vor. Insofern bestimmt die Gemeinde zunächst einen aus ihrer Sicht entwicklungsfähigen Rahmen, unter Berücksichtigung bereits vorläufig angedachter Entwicklungsansätze.

Im Rahmen der geplanten Museumsnutzung kommen z. B. naturbezogene, maritime und / oder künstlerische Inhalte in Betracht, die eine größere Besucherzahl ansprechen.

Es wird erwartet, dass sich darüber hinaus gehende kulturelle Angebote im Wesentlichen auf zeitlich begrenzte, so genannte Kultur-Events beschränken werden. Für dauerhaft etablierte, kleinere Kultureinrichtungen erscheint der siedlungsferne Standort wenig prädestiniert. Die vorhandenen baulichen Anlagen, das Freigelände sowie das größtenteils siedlungsfreie Umfeld des Plangebietes bieten hingegen für größere, abwechslungsreiche Ereignisse gute Voraussetzungen.
Die festgesetzte Fläche für Veranstaltungen dient u. a. dieser Zielrichtung. Sie soll funktional aber auch als Stellplatzfläche dienen.

Hinsichtlich künstlerischer Angebote wird das Hauptaugenmerk auf Ateliers und Werkstätten für Künstler und Kunsthandwerker gelegt. Künstler und Kunsthandwerker können hier wirken, ihre Exponate ausstellen und u. a. örtlich zum Verkauf anbieten.

Der vorhandene Turm kann unter anderem als Aussichtsturm genutzt werden, sofern bauordnungsrechtliche Anforderungen sichergestellt sind.

Aber auch Gästehäuser /-wohnungen sollen in einem standortverträglichen Rahmen angeboten werden können. 5 Gästehäuser /-wohnungen werden als verträglich eingeschätzt.
Die Gästehäuser /-wohnungen sollen einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen. Dieses können u. a. Künstler sein, die für einen zeitlich begrenzten Zeitraum hier wirken. Aber auch wissenschaftlich tätige oder studierende Personen, die im Zusammenhang mit dem musealen Angebot stehen, können in den Gästeunterkünften zeitlich begrenzt untergebracht werden.
Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Gästehäuser /-wohnungen als Dauerwohnsitz unzulässig ist. Der potenzielle Anbieter der Gästehäuser /-wohnungen wird insofern die Häuser / Wohnungen nicht für das dauerhafte Wohnen vermieten können. Die Gemeinde wird sicherstellen, dass die Gästehäuser /-wohnungen nicht den Erstwohnsitz der Bewohner darstellen.

Weitere Wohnungen sind für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Diese Wohnungen können nur in Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben / Einrichtungen errichtet werden. Da sie nur einem bestimmten Personenkreis eines Betriebes zur Verfügung gestellt werden dürfen, ist eine ausreichende Bestimmtheit für ihre Zulässigkeit gegeben.

Das zulässige Angebot an Galerien, Agenturbetrieben (die musealen, künstlerischen und kulturellen Zwecken dienen), Schank- und Speisewirtschaften, Läden (mit den Sortiment –Kunstgegenstände- sowie Kiosk- und Souvenirartikel) sowie Lagerräumen (für Ausstellungs-, Museums- und Kunstobjekte) runden die mögliche Nutzungskonzeption ab.

Die Zulässigkeit von Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zielt auf die besucherorientierte Ausrichtung des Gebietes ab. Veranstaltungsagenturen sollen am Ort möglicher Veranstaltungen ihren Standort erhalten können. Damit werden enge organisatorische Verknüpfungen möglich.
Ein Übergewicht an den o. g. Nutzungen ist im Baugebiet nicht zu befürchten, da die Nutzungen der Zweckbestimmung des Baugebietes entsprechen muss. Das Baugebiet dient hier vorwiegend musealen, künstlerischen und kulturellen Angeboten und Einrichtungen.

Eine Vernetzung der o. g. Nutzungen mit anderen, in der Region vorhandenen Einrichtungen kann angestrebt werden. Derzeit zeichnet sich z. B. eine mögliche Vernetzung mit dem Meereszentrum in Fehmarn ab.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach § 14 (1) u. (2) BauNVO.
Derzeit sind auf den Freiflächen des Areals verschiedene Tiere untergebracht, die u. a. die Pflege der begrasten Freiflächen unterstützen und als Hobbytiere gehalten werden. Dieses soll auch für die Zukunft möglich sein. Die Anlagen und Einrichtungen für die Hobbytierhaltung sind auf eine Gesamtgrundfläche von 150 qm zu be-

grenzen, so dass der Hobbycharakter der Tierhaltung weiterhin im Vordergrund stehen wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Als Baugrundstück gelten die als Sondergebiet festgesetzten Flächen, also ohne die Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung. Dem zu Folge hat das Baugrundstück eine Größe von rd. 20.700 qm. Gem. der GRZ ergibt sich eine Überbaubarkeit von rd. 5.175 qm für Hauptanlagen. Im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind rd. 3.590 qm bebaubar. Die GRZ kann deshalb zwar nicht für Hauptanlagen voll ausgenutzt werden, ist aber für die Ermittlung der Grundflächen von Stellplätze / Garagen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie unterirdischen bauliche Anlagen mit relevant.
Die festgesetzte GRZ kann für Stellplätze / Garagen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie unterirdische bauliche Anlagen bis zu 100 v. H. überschritten werden. Daraus ergibt sich eine „versiegelbare“ Fläche von rd. 10.350 qm. Diese Fläche wird aufgrund des künftigen Bedarfs an Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen etc. auch benötigt.
Die derzeitige Versiegelung beträgt rd. 7.000 qm inkl. aller vorhandenen Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen.

Die festgesetzte GRZ liegt weiter unter der für Sondergebiete definierten Obergrenze von 0,8 nach der BauNVO. Dieses ist aber aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes und in Abhängigkeit des Gebäudebestandes gerechtfertigt.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand sowie an dem Planungsziel für neu zu errichtende Gebäude. Die Höhe des bestehenden Turmes wird dabei ebenfalls bestandsorientiert festgesetzt. Die festgesetzte Oberkante entspricht der vorhandenen Turmhöhe. Der untere Bezugspunkt für die Abmessung liegt bei 55 m üNN.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In dem Baufeld 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

Im Baufeld 3 wird eine Abweichung von der offenen Bauweise bestimmt. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise soll einen Gestaltungsspielraum für evtl. notwendige Baumaßnahmen (z. B. Verbindung der Gebäude) eröffnen.

Für das Baufeld 1 wird keine Bauweise festgesetzt, da in diesem Baufeld ohnehin nur im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gebaut werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb dieser Baugrenzen ist der Standort von Hauptgebäuden unter Beachtung des Bestandes und der bauordnungsrechtlichen Vorgaben frei wählbar.

Die Baugrenzenausweisung im Baufeld 1 entspricht zum einen den vorhandenen Abmessungen des Turmes im Bereich der Auskragung in den Geschossen 9 bis 11. Darüber hinaus kann, unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Vorgaben, ein eingeschossiger „Vorbau“ errichtet werden, in dem bspw. gastronomische oder besucherorientierte Einrichtungen untergebracht werden können.

Die Baugrenzenausweisung im Baufeld 2 ermöglicht eine optionale bauliche Erweiterung zwecks Realisierung zulässiger Nutzungen. Das Baufeld passt sich der dortigen Hanglage an. Dadurch entsteht ein attraktiver Standort für eine mögliche Neubebauung.

Das Baufeld 3 umfasst den vorhandenen Hauptgebäudestandort, bestehend aus 2 Hauptgebäuden. Die Baugrenzenausweisung lässt bauliche Erweiterungen zur notwendigen Anpassung an die Erfordernisse der zukünftigen Nutzungen zu.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Damit wird einer ungeordneten Entwicklung von Nebenanlagenstandorten verhindert.

Lediglich Anlagen und Einrichtungen für die Hobbytierhaltung, Terrassen und überdachte Freisitze, Fahrradstellplätze sowie Werbeanlagen sollen variabel auf dem Grundstück untergebracht werden können und sind deshalb außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

4.4 Abstandsflächen

Im Zusammenhang mit dem bestehenden Turm und der umgebenden, zulässigen Bebauung bzw. Nutzung ist die Abstandsflächenfrage relevant. Hier bedarf es gesonderte Regelungen, zumal durch die zivile Umnutzung nunmehr auch die Abstände in der baulichen Bestandsstruktur eine Rolle spielen.

Grundsätzlich bleibt die Abstandsflächenregelung dem nach geschalteten Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dennoch sollen an dieser Stelle mögliche Vorgehensweisen aufgezeigt werden.

Nach § 6 (14) LBO S-H können geringere Tiefen der Abstandsfläche zugelassen werden und zwar u. a. bei Nutzungsänderungen in zulässigen Gebäuden, auch wenn diese bereits in den Abstandsflächen liegen. Hierauf ist im Zusammenhang mit dem Baufeld 3 hinzuwirken und zwar in der Art, dass der Gebäudebestand als Maßstab herangezogen wird.

Einen möglichen Ansatz im Zusammenhang mit der zulässigen Bebauung im Baufeld 2 kann § 6 (5) LBO S-H bieten. Demnach können in Sondergebieten geringere Tiefen, jedoch nicht weniger als 3 m, gestattet werden, wenn dies aufgrund der Nutzung des Sondergebietes gerechtfertigt ist. Aufgrund der besonderen baulichen Situation wird hier eine entsprechende Möglichkeit im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens gesehen. Der dargestellte Abstand zwischen dem Turmfuß und der südlichen Baugrenze des Baufeldes 2 beträgt rd. 19 m.

4.5 Gestaltung

Örtliche Bauvorschriften werden nur insoweit bestimmt, als dass keine Beeinträchtigungen auf die Umgebung durch glänzende, grelle oder fluoreszierende Oberflächen bzw. durch auffällige Werbeanlagen entstehen. Weitergehende Bestimmungen über die Gestaltung werden aufgrund der bestehenden Situation für entbehrlich gehalten.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dächern entspricht dem Primärenergieeinsparungsgebot.

4.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung an das Orts- und Fernstraßennetz erfolgt über vorhandenen Straßen.
Über die Bäderstraße B 501 und die B 207 erfolgt der Anschluss an die Autobahn A 1.

Das Plangebiet liegt an einer Gemeindestraße zwischen Klaustorf und Lütjenbrode. Diese Straße ist für einen beschränkt örtlichen Verkehr ausgelegt. Eine evtl. notwendige Fahrbahnerweiterung ist aufgrund des vorhandenen Flächenangebotes jedoch grundsätzlich möglich.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Zufahrten und Fahrwege auf dem Gelände. Die Zufahrten / Fahrwege müssen jederzeit für die Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes befahrbar sein. Die Darstellung ohne Normcharakter dient der Veranschaulichung der geplanten inneren Erschließung.
Da die mittlere, gebietsinterne Zuwegung u. a. als Feuerwehrzufahrt genutzt werden muss, ist eine Ausbuchtung des Fahrweges erforderlich, so dass Fahrzeuge, die sich ggf. noch auf der Zuwegung befinden, anrückenden Rettungsfahrzeugen ausweichen können. Ob die vorgesehene Ausweichmöglichkeit den Anforderungen genügen wird, kann erst im Rahmen der hochbaulichen Umsetzung des Bebauungsplanes festgestellt werden. Ggf. sind weitere Maßnahmen, wie z. B. die Verbreiterung der Zufahrt, erforderlich. Die örtlichen Verhältnisse ließen auch dieses zu.

Das Bauordnungsamt des Kreises weist darauf hin, dass grundstücksinterne Erschließungswege zu den baugenehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen gehören.

Ein Großteil des ruhenden Verkehrs für Pkw kann bereits auf der vorhandenen Stellplatzanlage im südwestlichen Plangebiet untergebracht werden. Hier sollen über 50 Stellplätze verbleiben. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Straßenanbindung. Darüber hinaus kann der ehem. Hubschrauber-Landeplatz als Stellplatzfläche genutzt werden, auf der dann auch Busse abgestellt werden können. Hier ist eine Zufahrt über die gebietsinterne Zuwegung möglich.
Weitere optionale Flächenpotenziale für den ruhenden Verkehr ergeben sich östlich der Zufahrt zur Abwasser-Kläranlage. Hier können noch einmal über 40 Stellplätze für Pkw errichtet werden.
Als Hauptnutzung wird die museale und kunstorientierte Ausstellungsnutzung angesehen, wobei der hauptsaisonale Bedarf mit 1 Stellplatz (ST) je 75 qm Ausstellungsfläche prognostiziert wird, da ein nicht unbedeutender Teil der Ausstellungsbesucher erfahrungsgemäß auch mit Bussen anreisen wird. Bei einer geschätzten Nutzfläche von rd. 3/4 der Gesamtnutzfläche (die Planung ermöglicht rd. 5.000 qm) ergibt sich

damit ein Bedarf von rd. 50 ST. Busanreisen werden mit rd. 6 Bussen je Tag in der touristischen Hauptsaison prognostiziert.
Bei größeren Veranstaltungen (Kultur-Events, Tag der offenen Tür etc.) müssen ggf. Sonderparkregelungen oder ein Shuttleverkehr durchgeführt werden. Solche, auf ein Ereignis orientierte Maßnahmen sind bei größeren Veranstaltungen üblich.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes durch den Zweckverband Ostholstein (Trinkwasser), die E.ON Hanse AG (ELT) sowie im Rahmen der Telekommunikation ist sichergestellt.

Für die Abwasserentsorgung soll die auf dem Grundstück vorhandene vollbiologische Kläranlage weiterhin genutzt werden. Die Kläranlage dient der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser (Mischwasser) und hat eine Kapazität für 150 Einwohnergleichwerte. Für die Ableitung des geklärten Schmutz- und Niederschlagswassers besteht eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis für das Gewässer Nr. 2.1 der zuständigen Stadt Heiligenhafen. Änderungen der erlaubten Beschaffenheit oder Überschreitungen der erlaubten Menge des eingeleiteten Abwassers sind unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen.
Die Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken kann vorgesehen werden.

Die Beheizung kann mittels Ölheizung und Solarenergie erfolgen.

Die Müllentsorgung wird vom Zweckverband Ostholstein. Grundsätzlich ist eine Befahrung des Plangebietes mit Müllfahrzeugen möglich. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der gebietsinternen Wegestruktur aus Sicherheitsgründen nicht umgesetzt werden kann, ist eine Bereitstellung der Müllbehälter an der öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten.

Bei notwendigen Erweiterungen der Anlagen bzw. Leitungen sowie Bedarfsänderungen gelten für die jeweiligen Anschlüsse die satzungsrechtlichen Vorgaben der Versorgungsbetriebe bzw. die einschlägigen technischen Vorschriften. Entsprechende Anträge sind durch den jeweiligen Betreiber zu stellen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über eine vorhandene Zisterne mit 300 cbm Fassungsvermögen.

Über das Flurstück 8/23 verläuft eine überregionale Wassertransportleitung DN 400 des Zweckverbandes Ostholstein. Der Trassenverlauf ist mit einem 5 m breiten Leitungsrecht in der Planzeichnung dargestellt.
Die vorhandene Trinkwasseranlage des Zweckverbandes Ostholstein bleibt im bestehenden Umfang erhalten.

4.8 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten, die sie derzeit in den gemeindlichen Haushalt einstellen müsste.

Das Plangebiet liegt an einer Gemeindestraße zwischen Klaustorf und Lütjenbrode. Eine evtl. notwendige Fahrbahnerweiterung wäre zu gegebener Zeit zu überprüfen.

Eine Kostenschätzung sowie die Frage einer Kostenübernahme /-verteilung können zum derzeitigen Stand nicht bestimmt werden.

Die Kosten für die Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich auf geschätzte EUR 26.800,00. Diese Kosten sind von dem Eingriffsverursacher zu tragen.

5.0 Hinweise

Anlagen und Einrichtungen aller Art auf dem vorhandenen Turm dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchte Flächen sichtbar sein.

6.0 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Angaben über den Standort und Art und Umfang der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Klaustorf und umfasst das Gelände des ehemaligen Fernmeldesektors. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2,2 ha.

Das Gebiet ist ca. 4,5 km von der Ortslage Großenbrode und ca. 4 km von der Ortslage Heiligenhafen entfernt. Es wird im Süden durch die Straße zwischen Klaustorf und Lütjenbrode sowie im Osten, Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Südwesten schließt eine Wohnbebauung an, die als Splittersiedlung zu bewerten ist.

Der Fernmeldesektor ist im Jahr 2001 aufgegeben worden. Es handelt sich um eine Konversionsliegenschaft.

Die vorhandenen baulichen Anlagen, insbesondere der ehemalige ca. 75 m hohe Fernmeldeturm, sind aufgrund der Größe und der dem ursprünglichen Nutzungszweck dienenden, auffälligen architektonischen Gestaltung, der erheblichen Baumasse sowie der exponierten Lage auf dem Klaustorfer Berg weithin sichtbar und als Landmarke zu bezeichnen. Ein dauerhafter Leerstand und baulicher Verfall hätte gravierende Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, so dass eine Nachnutzung zur Vermeidung eines erheblichen städtebaulichen Missstandes geboten ist.

Als Planungsziel wird eine zivile Nutzung der ehem. militärischen Anlage angestrebt, mit dem Zweck, museale, kulturelle und künstlerische Angebote etablieren zu können.

Die verkehrliche Erschließung an das Orts- und Fernstraßennetz erfolgt über vorhandene Straßen.

Planvarianten

Gem. dem Umweltbericht zur parallelen Flächennutzungsplan-Änderung bietet sich der Konversionsstandort konkurrenzlos an.

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Es werden zum größten Teil bebaute und versiegelte Flächen überplant. Eine zusätzliche Verdichtung und damit Versiegelung von Flächen wird durch die Planung ermöglicht. Damit wird Grund und Boden zusätzlich verbraucht bzw. beeinträchtigt. Die Umnutzung des vorhandenen Standortes beugt jedoch einem städtebaulichen Missstand –Leerstand und Verfall– vor. Dieses ist angesichts der dominanten baulichen Anlagen und der damit erheblichen Auswirkung auf das Landschaftsbild geboten.

Schädliche Bodenveränderungen sind aufgrund des geplanten Sondergebietes nicht zu erwarten.

Umweltschutzziele

Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich eine Verdichtung / Erweiterung des gegenwärtig, vorhandenen baulichen Bestandes. Damit wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, den es auszugleichen gilt.

Aufgrund der exponierten Lage der Gebäude in der freien Landschaft ist das mögliche Vorkommen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten (besonders geschützte oder streng geschützte Arten sowie europäische Vogelarten) durch eine faunistische Potenzialabschätzung zu überprüfen.

Für das Plangebiet selbst sind keine Umweltschutzziele von überörtlicher Bedeutung relevant.

6.2 Schutzgutweise Beschreibung von Bestand, Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Im ländlichen Raum sind die für eine ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z. B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u. ä., aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Rd. 250 m westlich des Plangebietes verläuft die B 501. Von ihr können Verkehrslärmimmissionen auf das Gebiet einwirken. Die Verkehrsmenge auf dieser Bundesstraße betrug in dem Abschnitt Klaustorf – B 207 3.403 Kfz / 24 Std. (DTV 2005).[1]
Der DTV-2005-Wert für den relevanten Abschnitt der B 501 setzt sich zusammen aus 3.252 Pkw und 268 Kfz des Güter- und Schwerlastverkehrs. Eine deutliche Zunahme der Verkehrsmenge ist nicht zu erwarten, da die überregionalen Verkehrsströme von Neustadt i.H. in Richtung Heiligenhafen über die Autobahn A1 / B 207 laufen.
Es wurde ein vereinfachtes Schätzverfahren nach der DIN 18005-1 (Juli 2002) durchgeführt. Demnach ist in einem Abstand von 250 m ein Beurteilungspegel von rd. 50 dB tags und rd. 43 dB nachts erreicht. Darin enthalten ist ein Abzug von 3 dB für offenporigen Asphalt. Die Werte sind für einen langen und geraden Verkehrsweg und eine freie Schallausbreitung ohne Reflexionswirkungen ermittelt. Der Geländeeinschnitt der Straße in diesem Bereich bleibt unberücksichtigt, führt aber grundsätzlich zu einer Schallminderung.
Auf Schallschutzmaßnahmen kann bei diesen Werten verzichtet werden, da es sich bei den geplanten Nutzungen nicht um schutzwürdige Nutzungen i. S. einer Wohn- oder Erholungsfunktion handelt. Die geschätzten Beurteilungswerte stellen für die vorgesehene Nutzung im Plangebiet eine zumutbare Belastung dar.

Durch die das Plangebiet umgebenden Bau- und Nutzungsstrukturen sowie vorhandene Verkehrswege werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch innerhalb des Plangebietes erwartet.

[1] Information des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Lübeck zur Zählstelle 507, DTV 2005

Von dem Plangebiet selbst bzw. den zulässigen Nutzungen werden allerdings Emissionen ausgehen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Lärmemissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und im Rahmen stattfindender, größerer Veranstaltungen.
An der Einmündung der Gemeindestraße Klaustorf - Lütjenbrode / B 501 sind davon ein Doppel- und ein Einzelhaus mit Wohnnutzung betroffen; nördlich davon ist eine Splittersiedlung mit überwiegend gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzungsstruktur und im Hauptortsbereich Klaustorf eine Bebauung mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzungsstruktur betroffen. Schutzwürdige Nutzungen i. S. einer Wohn- oder Erholungsfunktion stehen in diesem Bereich also nicht im Vordergrund der Betrachtung.

Die Hauptverkehrsströme werden voraussichtlich über die B 501 in Richtung B 207 verlaufen. Der geringere Teil wird aus Richtung Neukirchen erwartet. Der Besucherverkehr beschränkt sich dabei überwiegend auf übliche Öffnungszeiten von Museen bzw. Ausstellungen und damit auf den Tageszeitraum (ca. 9.00 bis 19.00 Uhr)
Die Verkehrsmengenmehrbelastung an der B 501 (hier: An-/ Abfahrten) kann nach überschlägigen Ermittlungen in der Hauptsaison tagsüber rd. 12 Busfahrten sowie rd. 200 Fahrzeugbewegungen betragen. Darin erfasst sind Besucherverkehre (rd. 170 Pkw-Bewegungen bei angenommener 3-stündiger Belegung eines Stellplatzes und bei einem überschlägig ermittelten Bedarf von 50 Stellplätzen) sowie Liefer- und Mitarbeiterverkehre (rd. 30 Fahrzeugbewegungen). Der Verkehr Im Zusammenhang mit den zulässigen Gästehäusern /-wohnungen und „Betriebswohnungen“ ist zu vernachlässigen.
Im Abgleich mit den o. g. Verkehrsmengen gem. DTV 2005 ist die prognostizierte Verkehrsmenge eine durchaus relevante Größe. Unter Berücksichtigung der touristischen Bedeutung des Vorhabens sind die Mehrbelastungen jedoch zumutbar, da nur ein geringer Anteil an schutzwürdiger Wohnnutzung betroffen wird. Darüber hinaus ist die Anbindung an die B 207 bzw. die künftige A 1 nur mit einer kurzen Wegstrecke verbunden, so dass weitere Ortschaften nicht betroffen sein werden. Eine Vernetzung der geplanten Nutzungen mit anderen, in der Region vorhandenen Einrichtungen kann angestrebt werden. Derzeit zeichnet sich z. B. eine mögliche Vernetzung mit dem Meereszentrum in Fehmarn ab. Insofern kann seitens der Betreiber auf eine höhere Busfrequentierung hingewirkt werden, so dass der Pkw-Verkehr gemindert werden kann. Entsprechende Tendenzen in diese Richtung zeigen sich derzeit ab, bleiben jedoch vom jeweiligen Betreibermodell abhängig.

Im Rahmen von größeren Kultur-Events oder von „special days“ kann es zu einem weiteren, erhöhten Verkehrsaufkommen sowie zu Veranstaltungslärm, auch in den Abendstunden, kommen. Emissionsträchtigen Veranstaltungen bedürfen einer ordnungsrechtlichen Genehmigung. An sie sind entsprechende Auflagen verknüpft, die u. a. dem Schutz nachbarschaftlicher Strukturen Rechnung tragen.

Schutzwürdige Nutzungen mit überwiegender Wohn- oder Erholungsausrichtung sind im Umfeld nicht vorhanden. Daher werden keine erheblichen bzw. unzumutbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch außerhalb des Plangebietes erwartet. Angesichts der städtebaulichen Notwendigkeit einer zivilen Nutzung für das ehem. militärisch genutzte Gebiet und der als tragfähig zu bewertenden touristischen Ausrich-

tung ist diesem öffentlichen Interesse Vorrang vor dem privaten Belang des Ruhebedürfnisses einzelner einzuräumen.

Schutzgut Luft und Klima

Eine Gefahr von erheblichen Schadstoffeinträgen in die Luft besteht aufgrund der geplanten Strukturen nicht.

Erhebliche klimatische Veränderungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Laut Aussage des Bundes, als Voreigentümer des Areals, liegen keine Kontaminationen vor. Zwei Jahre lang wurden alle nötigen Sondierungen durchgeführt.

- alle Öltanks sind technisch geprüft und für einwandfrei erklärt worden
- alle Leitungssysteme wurden überprüft, alte Teile ausgewechselt, neue Wasserleitung mit dem ZVO verlegt
- alle unter der Erde befindlichen Gänge wurden saniert und trocken gelegt sowie Drainagen eingebaut
- der Sockel des Turms wurde freigelegt, Beschädigungen am Sockel saniert, drainiert, das Gelände wieder planiert
- sämtliche Schmutz- und Regenwasserkanäle wurden überprüft und saniert
- die vollbiologische Kläranlage wurde saniert und hat eine Abnahmeprüfung der zuständigen Firma

Im Vorfeld von Nutzungsänderungen / Umbaumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Werkstatt sowie auf ehemals für die Lagerung von Öl- und Kraftstoffen oder Transformatoren genutzten Flächen sind gegebenenfalls gesonderte Untersuchungen vorzunehmen.

Hinweise auf vorhandene Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen wurden seitens der Fachbehörden nicht gegeben und sind der Gemeinde auch nicht bekannt.

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in den Boden vor. Gem. den Festsetzungen ergibt sich eine „versiegelbare“ Fläche von rd. 10.350 qm. Die derzeitige Versiegelung beträgt rd. 7.000 qm inkl. aller vorhandenen Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen. Der Eingriff ist zu kompensieren.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Gem. der artenschutzrechtlichen Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 31 besteht eine Betroffenheit für folgende Artengruppen:

- Säugetiere (hier: Fledermäuse)
- Vögel (hier: Gebäude-, Nischen- und Gehölzbrüter

„Durch das Vorhaben werden keine Wohn- und Zufluchtsstätten von Fledermäusen in Anspruch genommen, wenn die bestehenden Gebäude (mit Ausnahme des Backsteinturms) in ihrer jetzigen Form erhalten werden, d. h. äußerlich keine Umbauarbeiten vorgenommen werden. Wesentliche Voraussetzung ist, dass insbesondere die Metallkanten, die den Abschluss von Flachdächern bilden (Anmerk.: Dachabschluss-

kanten), nicht entfernt und dort evtl. vorhandene Öffnungen nicht verschlossen werden (...) Das Vorhaben ist daher bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse zulässig im Sinne von § 42 BNatSchG."[2]

Werden hingegen bauliche Veränderungen vorgenommen, so ist eine erneute Prüfung und ggf. eine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich.

„Im Bereich des Untersuchungsgebietes sind als Brutvögel nur Gehölz- und Gebäudebrüter zu erwarten. Bei den potenziell vorhandenen Arten handelt es sich allerdings um unempfindliche und häufige Arten (...) Die Gehölze innerhalb des B-Plan-Gebietes bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten. Es ist außerdem die Anlage eines randlichen Gehölzaums, der das Gelände weitgehend umgibt, geplant (...) Während der Bauphase könnten Vögel, die nahe der Eingriffsfläche brüten, durch bau- und betriebsbedingte akustische und optische Störwirkungen innerhalb ihrer Bruthabitate betroffen sein. Auch in der Anlagephase sind betriebsbedingte Störungen nicht auszuschließen. Diese sind aber nicht erheblich, da die B-Planfläche bereits während der Nutzung durch die Bundeswehr störungsintensiver war und höchstens sehr störungsunempfindliche Arten in diesem Bereich gebrütet haben. Eine Verschlechterung der Brutmöglichkeiten gegenüber der bestehenden Situation ist nicht zu erwarten, für Gehölzbrüter ist sogar durch die Neuanlage von Gehölzen eine Verbesserung der Brutmöglichkeiten für Gebüschbrüter wahrscheinlich. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit bezüglich der Artengruppe der Vögel ist unter den o. g. Voraussetzungen nicht gegeben. Bezüglich dieser Tiergruppen ist das Vorhaben zulässig im Sinne von § 42 BNatSchG."[3]

Die vorhandenen Rasen- und Grünlandflächen wurden bisher intensiv gepflegt. Deshalb haben sie keine besondere Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Große Teile dieser Rasen- und Grünlandflächen sollen erhalten bleiben. Ggf. sollen die Grünlandflächen künftig im Sinne einer Hobbytierhaltung beweidet werden.

Im Plangebiet befinden sich nur wenige Einzelbäume sowie einige prägende Baum- und Strauchgruppen. Diese sollen erhalten bleiben und ergänzt werden.

Das grünordnerische Konzept bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen grundsätzlich von freiwachsenden Hecken und neben den ausgewiesenen Bäumen auch von weiteren zulässigen Baumpflanzungen aus.

Die geplante Hecke am östlichen Gebietsrand kann auch als Schnitthecke gestaltet werden. Dieses ergibt sich aus dem geringen Platzangebot für eine Bepflanzung zwischen der Grundstücksgrenze und den Stellplätzen sowie der unmittelbaren Nähe zu den Stellplätzen. Die Stellplätze werden bewusst entlang einer vorhandenen Zuwegung geplant, so dass weiter reichende Versiegelungen außerhalb bestehender Zufahrten vermieden werden können. Damit ist jedoch auch das Platzangebot für eine Hecke begrenzt. Eine Knickneuanlage, wie von der UNB angeregt, scheidet dementsprechend aus.

Die anzupflanzenden Baumstandorte beziehen sich auf markante Stellen im Plangebiet und werden dazu beitragen, dass in Teilbereichen eine gewisse visuelle „Auflockerung" entstehen wird. Weitere Festsetzungsforderungen können weder mit ehe-

[2] Artenschutzrechtl. Betrachtung zum B-Plan Nr. 31, BBS Büro S. Greuner-Pönicke, Kiel, 2007
[3] Artenschutzrechtl. Betrachtung zum B-Plan Nr. 31, a.a.O.

mals gewachsenen Strukturen im Plangebiet begründet werden, noch sind dem künftigen Betreiber vermehrt und über Gebühr Baumpflanzungen auf seinem Privatgelände aufzuerlegen. Die exponierte Lage des Standortes ist nunmal vorgegeben, wird aber durch die geplanten Ausgleichspflanzungen in seiner visuellen Wirkung abgemildert.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Gefahr von erheblichen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser besteht aufgrund der geplanten Strukturen nicht.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 ergibt sich eine Verdichtung / Erweiterung des vorhandenen baulichen Bestandes. Damit wird ein Eingriff in den Bodenwasserhaushalt vorbereitet, den es auszugleichen gilt.

Für die Abwasserentsorgung soll die auf dem Grundstück vorhandene vollbiologische Kläranlage weiterhin genutzt werden. Die Kläranlage dient der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser (Mischwasser) und hat eine Kapazität für 150 Einwohnergleichwerte. Für die Ableitung des geklärten Schmutz- und Niederschlagswassers besteht eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis für das Gewässer Nr. 2.1 der zuständigen Stadt Heiligenhafen. Änderungen der erlaubten Beschaffenheit oder Überschreitungen der erlaubten Menge des eingeleiteten Abwassers sind unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen.
Die Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken kann vorgesehen werden.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Die vorhandene Turmanlage, von denen es mehrere nahezu baugleiche Türme an der ehemaligen deutsch-deutschen Grenze bzw. deutsch tschechischen Grenze gibt, stellen militär-historische Zeugnisse dar. Somit dient die geplante Nachnutzung auch dem Erhalt dieser Zeitzeugnisse und ist durchaus als Objekt von gesellschaftlichem Interesse anzusehen.

Archäologischen Funde oder Fundstellen im Plangebiet sind nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Die vorhandenen baulichen Anlagen, insbesondere der ehemalige Fernmeldeturm, sind aufgrund der Größe und der dem ursprünglichen Nutzungszweck dienenden, auffälligen architektonischen Gestaltung, der erheblichen Baumasse sowie der exponierten Lage auf dem Klaustorfer Berg weithin sichtbar und als Landmarke zu bezeichnen.

„Die Gebäude bleiben weitgehend erhalten. Auch die Zaunanlage soll auf Grund eines erforderlichen Schutzes des Objektes weiterhin bestehen bleiben. Der „militärische“ Charakter der Anlage wird jedoch durch die Öffnung der Anlage für eine breite Öffentlichkeit gemildert. Positiv wäre es zu bewerten, wenn mittelfristig der innere der doppelten Zaunanlage entfernt wird.
Durch die Bebauung des nördlichen Bereiches kommt es zu einer zusätzlichen Bebauung eines weithin sichtbaren, exponierten Hangbereichs. Dies führt zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, wenn auch der Eingriff durch die schon bestehende Bebauung relativiert wird. Auch ein vermehrtes Aufkommen von Besucherverkehr und insbesondere die optionale Anlage von Stellplätzen an der östlichen Grenze des Geltungsbereicheskönnen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.“[4]
In Abwägung der zu bewertenden Belange wird dennoch der baulichen Entwicklungsmöglichkeit ein Vorrang eingeräumt, um auf der Grundlage des Bebauungsplanes zukunftssichere Entwicklungen gewährleisten zu können. Gerade der architektonische Umgang mit ehemals militärisch genutzten, schlichten baulichen Anlagen stellt eine besondere Anforderung da, die einen baukörperübergreifenden Entwicklungsrahmen erfordert. Ein dauerhafter Leerstand und baulicher Verfall aufgrund eines fehlenden baulichen Entwicklungsrahmens hätte weitaus gravierendere Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.
In dem bereits bebauten Gebiet werden die Wechselwirkungen insbesondere stark anthropogen, d. h. durch den Menschen beeinflusst.
Bedeutende Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

„Die Ermittlung von Ausgleich/Ersatz für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurde nach dem Runderlass des Innenministeriums des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 03.07.1998 (Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) vorgenommen.

Insgesamt werden innerhalb des Plangebietes über 5.000 qm Gehölze neu angepflanzt.

Der flächenhafte Ausgleich für das Schutzgut Boden/Wasser wird durch die Bepflanzung mit einer frei wachsenden Hecke im Norden und Westen des Plangebietes mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in einer Gesamtgröße von 3.385 qm vorgesehen. Damit ist der erforderliche Ausgleichsumfang von 1.675 qm in doppelten Umfang (...) abgedeckt. Bei der Verdoppelung ist berücksichtigt worden, dass die Flächen zum einen nicht aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen wurden und zum anderen die Entwicklung eines naturbelassenen Biotoptyps nur eingeschränkt möglich ist.

[4] Aus: Grünordnerischer Fachbeitrag, Büro Brien-Wessels-Werning GmbH, Lübeck, 2007

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die nördliche Hangbebauung sowie durch neue Stellplätze wird durch eine umgehende Eingrünung des Plangebietes erheblich abgemildert, so dass die Anforderungen an den Ausgleich erfüllt sind. Gleichzeitig wird auch die vorhandene Bebauung besser in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Die von den Eingriffen ausgehenden Beeinträchtigungen werden somit im Sinne des § 8 LNatSchG und des Baugesetzbuches als ausgeglichen betrachtet."[5]

Die Bepflanzung mit einer frei wachsenden Hecke im Norden und Westen des Plangebietes mit heimischen und standortgerechten Gehölzen dient dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs.

6.3 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand beeinträchtigt.
Auch bei Umsetzung der getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Minderung, zur Vermeidung und zum Ausgleich bleiben einzelne Beeinträchtigungen auf die Umweltsituation bestehen. Diese Beeinträchtigen sind jedoch nicht erheblich.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Umweltsituation auf dem jetzigen Status Quo.
Die vorhandenen baulichen Anlagen, insbesondere der ehemalige ca. 75 m hohe Fernmeldeturm, sind aufgrund der Größe und der dem ursprünglichen Nutzungszweck dienenden, auffälligen architektonischen Gestaltung, der erheblichen Baumasse sowie der exponierten Lage auf dem Klaustorfer Berg weithin sichtbar und als Landmarke zu bezeichnen. Ein dauerhafter Leerstand und baulicher Verfall hätte gravierende Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4.1 Verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und –gesetze vorgenommen. Darüber hinaus wurden die vorliegenden Äußerungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung berücksichtigt.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

[5] Aus: Grünordnerischer Fachbeitrag, a.a.O.

6.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Gemeinde Großenbrode sieht in angemessener Frist eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und insbesondere der Maßnahmen zum Ausgleich vor. Sie wird dabei auch berührte Fachbehörden konsultieren.

Im Rahmen von Bau- und Betriebsgenehmigungen wird zudem die ordnungsgemäße Behandlung der Schutzgüter berücksichtigt.

6.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Klaustorf und umfasst das Gelände des ehemaligen Fernmeldesektors. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2,2 ha.

Der Fernmeldesektor ist im Jahr 2001 aufgegeben worden. Es handelt sich um eine Konversionsliegenschaft.

Die vorhandenen baulichen Anlagen, insbesondere der ehemalige ca. 75 m hohe Fernmeldeturm, sind aufgrund der Größe und der dem ursprünglichen Nutzungszweck dienenden, auffälligen architektonischen Gestaltung, der erheblichen Baumasse sowie der exponierten Lage auf dem Klaustorfer Berg weithin sichtbar und als Landmarke zu bezeichnen. Ein dauerhafter Leerstand und baulicher Verfall hätte gravierende Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, so dass eine Nachnutzung zur Vermeidung eines erheblichen städtebaulichen Missstandes geboten ist.

Als Planungsziel wird eine zivile Nutzung der ehem. militärischen Anlage angestrebt, mit dem Zweck, museale, kulturelle und künstlerische Angebote etablieren zu können.

Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich eine Verdichtung / Erweiterung des gegenwärtig, vorhandenen baulichen Bestandes. Damit wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, den es auszugleichen gilt.
„Der flächenhafte Ausgleich für das Schutzgut Boden / Wasser wird durch die Bepflanzung mit einer frei wachsenden Hecke im Norden und Westen des Plangebietes mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in einer Gesamtgröße von 3.385 qm vorgesehen (...) Die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (...) wird durch eine umgehende Eingrünung des Plangebietes erheblich abgemildert, so dass die Anforderungen an den Ausgleich erfüllt sind.“[6]

Auch bei Umsetzung der getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Minderung, zur Vermeidung und zum Ausgleich bleiben einzelne Beeinträchtigungen auf die Umweltsituation bestehen. Diese Beeinträchtigen sind jedoch nicht erheblich.

[6] Aus: Grünordnerischer Fachbeitrag, a.a.O.

7.0 Abwägungsergebnis

Nach Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung und unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen geht die Gemeinde davon aus, dass durch die Bauleitplanung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden. Da zudem keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind, ist die Zielsetzung der Gemeinde umsetzungsfähig.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Großenbrode wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Großenbrode, ...
(Bürgermeister)