Begründung

zur Aufstellung der

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet
"Ehemaliger Fernmeldeturm Klaustorf"

der Gemeinde Großenbrode

Entwurf Dezember 2007

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

Begründung und Umweltbericht gemäß § 2a des Baugesetzbuches

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen
1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
1.2 Plangeltungsbereich
1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Ziel und Zweck der Planung
1.4 Einfügung in die örtliche und überörtliche Planung

2.0 Erläuterung der Planung
2.1 Bauliche Nutzung
2.2 Verkehrserschließung
2.3 Ver- und Entsorgung

3.0 Hinweise

4.0 Umweltbericht
4.1 Einleitung
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
4.3 Prognose
4.4 Zusätzliche Angaben

5.0 Abwägungsergebnis

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

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

Dem vorliegenden Flächennutzungsplan, 5. Änderung liegen zugrunde:

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

in der zum abschließenden Beschluss jeweils gültigen Fassung.

Als Planunterlage ist ein Flurkartenauszug im Maßstab 1:2000 verwendet worden.

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

1.2 Plangeltungsbereich

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.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Ziel und Zweck der Planung

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 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.

1.4 Einfügung in die örtliche und überörtlich Planung

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich ein Sondergebiet –Bund– dar. Mit der vorliegenden 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.

Parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 31 aufgestellt.

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. Es ist jedoch die Raumverträglichkeit der künftigen Nutzung nachzuweisen.

In der Region und der Gemeinde Großenbrode befinden sich vielfältige touristische Strukturen, hauptsächlich mit wasserbezogenen Angeboten. Neben speziellen Angeboten auf der Insel Fehmarn sowie in Heiligenhafen, Oldenburg i. H. und Weißenhäuser Strand sind in der Region jedoch keine weiteren, hervorzuhebenden Angebote vorhanden.
Das ehem. militärisch genutzte Areal weist ein Potenzial auf, das für ein attraktives, insbesondere der Tourismusentwicklung dienendes Angebot prädestiniert ist. Die vorhandenen, im Landschaftsbild dominierenden Gebäude bieten dabei den Haupansatz für die bauliche Konversion. In der Region und der Gemeinde Großenbrode

befinden sich vielfältige touristische Strukturen, in welche die beabsichtigte Nutzung strukturell eingefügt werden kann. Durch die geplante Nutzung können die vorhandenen Strukturen, auch unter dem Aspekt der Saisonverlängerung und Witterungsunabhängigkeit, ergänzt werden; das touristische Profil der Region wird gestärkt.
Das Gebiet liegt zudem nur unweit der B 501 und der B 207 und ist somit verkehrstechnisch sehr gut angebunden.
Zudem handelt es sich um ein erschlossenes Gebiet, so dass sich weit reichende Erschließungsmaßnahmen erübrigen.
Die vorgesehene Nutzung erhöht insgesamt die Attraktivität der Region als Tourismusstandort und ist damit grundsätzlich raumverträglich.

2.0 Erläuterung der Planung

2.1 Bauliche Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO –Gebiet für Museen, Kunst und Kultur- dargestellt. Diese Nutzung unterscheidet sich grundsätzlich von anderen Baugebieten nach der BauNVO.

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.

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.

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

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.

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. Diese Anzahl wird im Bebauungsplan konkret zu bestimmen sein.
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.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungsarten konkret zu bestimmen sein.

2.2 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 zunächst über vorhandene Zufahrten und Fahrwege auf dem Gelände. Eine bedarfsgerechte Erweiterung kann vorgenommen werden.

Ein Großteil des ruhenden Verkehrs für Pkw kann bereits auf der vorhandenen Stellplatzanlage im südwestlichen Plangebiet untergebracht werden. Hier sollen gem. der verbindlichen Planung über 50 Stellplätze verbleiben. Darüber hinaus kann der ehem. Hubschrauber-Landeplatz als Stellplatzfläche genutzt werden, auf der dann auch Busse abgestellt werden können. Weitere optionale Flächenpotenziale für den ruhenden Verkehr ergeben sich östlich der Zufahrt zur Abwasser-Kläranlage.
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.

2.3 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.

Die dargestellte Trinkwasseranlage des Zweckverbandes Ostholstein bleibt im bestehenden Umfang erhalten.

3.0 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.

4.0 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 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.

<u>Planvarianten</u>

Bei dem Plangebiet handelt sich um eine Konversionsliegenschaft. Es wird eine zivile Nachnutzung des Areals angestrebt. Insofern ist eine „bauliche“ Standortalternativ-Prüfung nicht relevant. Lediglich die Nutzungsausrichtung ist hinsichtlich ihrer Standtorteignung zu hinterfragen.
Das ehem. militärisch genutzte Areal weist ein Potenzial auf, das für ein attraktives, insbesondere der Tourismusentwicklung dienendes Angebot prädestiniert ist. Die vorhandenen, im Landschaftsbild dominierenden Gebäude bieten dabei den Haupansatz für die bauliche Konversion.
Ein Angebot in der geplanten Zusammensetzung und Größenordnung wäre nur im Zusammenhang mit einer Erschließung bisher unbesiedelter Flächen möglich. Insofern bietet sich der Konversionsstandort als Entwicklungsstandort konkurrenzlos an.

4.1.2 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 soll durch die Planung ermöglicht werden. 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

Aus dem parallel erstellten Bebauungsplan Nr. 31 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.

4.2 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.

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

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.

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 Ausrichtung 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

Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung stark anthropogen beeinflusst.

Laut Aussage des Bundes, als Voreigentümer des Areals, liegen keine Bodenkontaminationen vor. Die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wurden dauerhaft gepflegt, gewartet und zwecks einer zivilen Übergabe saniert. Sie befinden sich in einem guten technischen Zustand. Hinweise auf vorhandene Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen wurden auch seitens der Fachbehörden nicht gegeben und sind der Gemeinde auch nicht bekannt.

Aus dem parallel erstellten Bebauungsplan Nr. 31 ergibt sich eine Verdichtung / Erweiterung des vorhandenen baulichen Bestandes. Damit wird ein Eingriff in den Boden vorbereitet, den es auszugleichen gilt.

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.: Dachabschlusskanten), nicht entfernt und dort evtl. vorhandene Öffnungen nicht verschlossen wer-

den (...) 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.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

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

Aus dem parallel erstellten Bebauungsplan 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 Beschaf-

[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.

fenheit 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]

„Die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (...) wird durch eine umgehende Eingrünung des Plangebietes erheblich abgemildert, so dass die Anforderungen an den Ausgleich erfüllt sind.“[5]

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

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

„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]

4.3 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.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 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.

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

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

4.4.2 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.

4.4.3 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.

Aus dem parallel erstellten Bebauungsplan Nr. 31 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.“[7]

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.

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

5.0 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 zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großenbrode wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Großenbrode, ...
(Bürgermeister)