

**Gemeinde Güster**

**Kreis Herzogtum Lauenburg**

# **BEGRÜNDUNG**

---

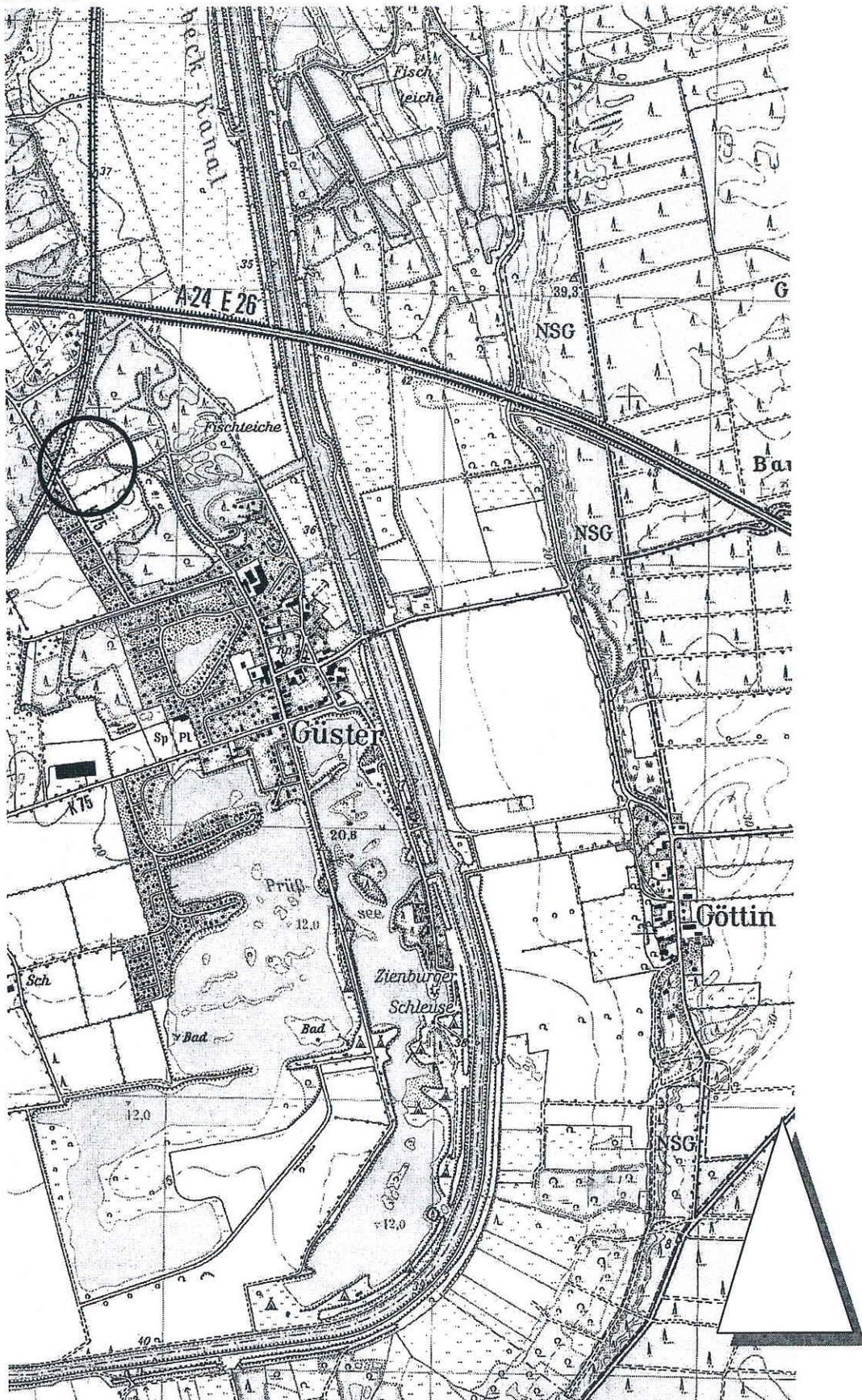
**für die 6. Änd. des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Güster**

**Gebiet:**

**„Östlich Hornbeker Straße, südlich alte  
Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet“**

**Stand: 18. September 2012  
05. August 2013**

Übersicht



**Inhaltsübersicht**

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlussfassung
- 1.20 Technische und rechtliche Grundlagen
  
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- 2.10 Lage
- 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
- 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
- 2.40 Flächenbilanz
  
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
  
- 4.00 Verkehrserschließung
- 4.10 Innere und äußere Erschließung
  
- 5.00 Ver- und Entsorgungsanlagen
- 5.10 Wasserversorgung
- 5.20 Schmutzwasserentsorgung
- 5.30 Regenwasserentsorgung
- 5.40 Energieversorgung
- 5.50 Fernsprechversorgung
- 5.60 Abfallentsorgung
- 5.70 Feuerlöscheinrichtungen
  
- 6.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  
- 7.00 Hinweise
  
- 8.00 Beschluss über die Begründung
  
- 9.00 Umweltprüfung/Umweltbericht

## **1.00 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.10 Beschlussfassung**

Am 23.04.2012 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Güster den Beschluss, für das Gebiet:

„Östlich Hornbeker Straße, südlich alte Feldbahntrasse,  
nördlich Waldgebiet“

die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

### **1.20 Technische und rechtliche Grundlagen**

Als Kartengrundlage für die 6. Änd. des Flächennutzungsplanes dient eine maßstabsgetreue Kopie der Grundkarte der Gemeinde Güster im Maßstab 1 : 5000.

Als Rechtsgrundlagen für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 6) in zuletzt geänderter Fassung.
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

## **2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes**

### **2.10 Lage**

Das Gebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Güster befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortslage Güster, westlich des Elbe-Lübeck-Kanals.

### **2.20 Bisherige Nutzung / Bestand**

Im Plangeltungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen). Im nördlichen Bereich an der Trasse der alten Feldbahn befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Direkt an der Hornbeker Straße zwei erhaltenswerte Bäume. Als südliche Abgrenzung befinden sich außerhalb des Gewerbegrundstückes Fragmente eines Knicks. Im Umfeld befinden sich auf der Nordseite

eine Bundesbahntrasse Lüneburg-Lauenburg-Büchen-Mölln-Ratzeburg-Lübeck sowie landwirtschaftliche Flächen und Wohngebäude. Im Süden und im Osten befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und etwas entfernt Waldbereiche. Auf der Westseite befinden sich direkt gegenüber eine Tankstelle und ein Gewerbebetrieb sowie der Bahnhof von Güster. Weiter südöstlich befindet sich Wohnbebauung, ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Pflanzen und Blumenverkauf direkt an der Hornbeker Straße sowie ein Sanitärinstallateurbetrieb.

**2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches**

Das Gebiet 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die alte Feldbahntrasse.

Im Osten:

Durch das Flurstück 119/46, sowie eine Linie in ca. 60 m Entfernung zur Hornbeker Straße auf dem Flurstück 31/6.

Im Süden:

Durch ein vorhandenes Waldgrundstück.

Im Westen:

Durch die Hornbeker Straße/K 75.

**2.40 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Gewerbegebiet	10.900 m <sup>2</sup>
Mischbaufläche	11.100 m <sup>2</sup>
Grünflächen	5.900 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	2.100 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	30.000 m <sup>2</sup>
--	-----------------------

---

### **3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Güster:

Die Gemeinde Güster beabsichtigt im Bereich östlich der Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse eine Gewerbefläche auszuweisen, für eine ortsansässige Bauunternehmung.

Für diese Ausweisung ist eine gewisse Entwicklung und Alternativenprüfung erfolgt und zu berücksichtigen.

Die Firma Güster-Bau, deren Betriebsname aus dem Ort entstanden ist, ist z. Zt. in der Ortsmitte ansässig (Firmensitz und Büro) und hat im Bereich westlich der Hauptstraße, nördlich von Egge`s Gasthof bereits ein Fläche für einen Betriebs-hof angepachtet, hier erhebliche Vorleistungen durch Abriss von alten baufälligen Scheunen vorgenommen und entsprechende Bauanträge für Neubau Büro und Werkhalle gestellt. Im Rahmen dieses Bauantragsverfahren wurde eine Bauleitplanung angeregt, zur Absicherung des Betriebes und ggf. Einbeziehung von Nachbargrundstücken. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche ausgewiesen. Seitens des Kreises bestanden jedoch Bedenken gegen die Ansiedlung eines Betriebshofes für eine Bauunternehmung in diesem Bereich.

Die Gemeinde Güster möchte, um jeden Preis, den Betrieb in ihrer Gemeinde erhalten und die Güsteraner Inhabersfamilie unterstützen. Doch durch die direkt angrenzende reine Wohnbebauung im westlichen Bereich wurden auch hier Konflikte befürchtet. Nach Abstimmung mit dem Kreis (Bauaufsicht, Planung und UNB) wurde einvernehmlich von allen Beteiligten auf diese Fläche verzichtet. (siehe nachfolgende Skizze 1)

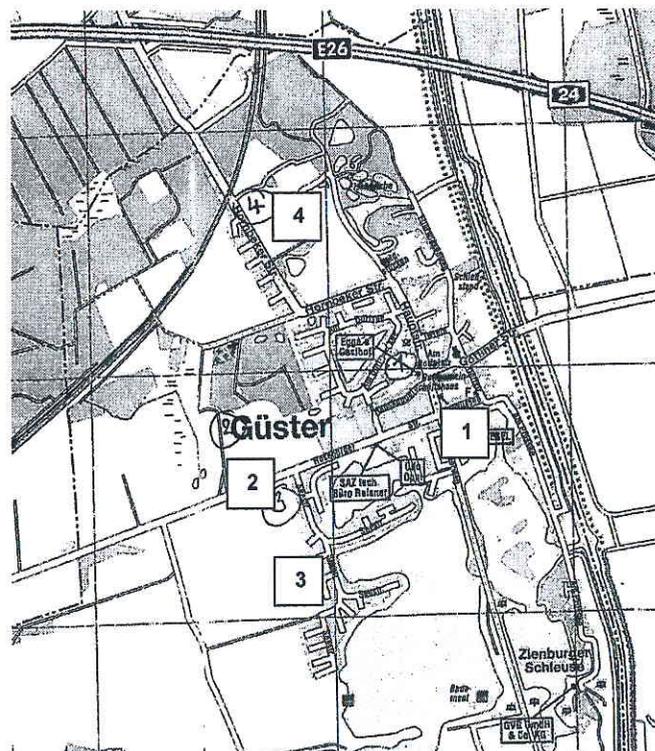
Bei der Suche nach anderen Standorten wurde seitens des Kreises und auch der Gemeinde eine Gewerbeflächenerweiterung nördlich der ausgewiesenen Gewerbefläche für Firma Golnest und Kiesel in den meisten Belangen als positiv beurteilt. Jedoch steht die Fläche nicht zur Verfügung, da der Landwirt z. Zt. nicht verkaufsbereit ist und der Firma Golnest und Kiesel ein Vorkaufsrecht für spätere Erweiterungen vertraglich zugesichert hat. Firma Golnest und Kiesel ist auch nicht bereit auf dieses Vorkaufsrecht zu verzichten. (2)

Auf der gegenüberliegenden Seite, südlich der Roseburger Straße, westlich der Seestraße, sieht der Kreis wenig Beeinträchtigungen, jedoch ist dies nach Aussage der Gemeinde eine Fläche für spätere Siedlungserweiterung. Auch hier grenzt

durch die Seestraße reine Wohnbebauung an und weiter ist der Landwirt nicht bereit zum jetzigen Zeitpunkt hier Flächen zu veräußern, schon gar nicht in kleinerem Ausmaß, was eine Zerstückelung seiner Ackerflächen zur Folge hätte. (3)

Die Fläche östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, war bereits in früheren Jahren als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen und musste aufgrund der neu ausgewiesenen Flächen für Firma Golnest und Kiesel, aufgrund der massiven Zunahme von Gewerbeflächen für Güster, damals aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Diese Fläche eignet sich für eine Ausweisung als Gewerbe, insbesondere nach Auffassung der Gemeinde, da schon einmal eine gleiche Ausweisung bestand. Direkt gegenüber befindet sich eine Tankstelle und dahinter liegend ein Gewerbebetrieb, auch wenn hier im Flächennutzungsplan allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Störungen sind durch den Gewerbebetrieb hier nicht zu erwarten. Die zu einem früheren Zeitpunkt bereits ausgewiesenen 25.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche wurde reduziert auf ca. 10.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

Bei der dargestellten Fläche ist es Ziel, auf der gleichen Fläche den erforderlichen Ausgleich zu schaffen. Der überwiegende vordere Bereich soll als Gewerbefläche ausgewiesen werden. Der rückwärtige und der umfassende erhaltenswerte Bestand soll als Ausgleich genutzt werden. Die vorhandene Feldbahntrasse soll erhalten bleiben und für die rückwärtige Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden. Diese Fläche ist auch verfügbar. Es besteht bereits ein Kaufvertrag (4).



Ziel der Firma Güster Bau ist es ihre Firma, einschließlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten, an diesen Standort zu verlagern. Mit folgenden betrieblichen Einrichtungen und Arbeiten:

Die Firma Güster Bau Süd GmbH ist in die Bereiche Hoch- und Tiefbau aufgeteilt. Im Tiefbau liegt der Schwerpunkt in der Gründung von Wohn und Gewerbegebäuden. Außerdem werden alle Arbeiten um diese Gebäude ausgeführt. Die Erschließungsmaßnahmen und alle Wegebauarbeiten sind hier eingeschlossen. In der Vorbereitung dieser Arbeiten werden auch der Abbruch der Altgebäude sowie die Sanierung des Baugrundes und die erforderlichen Bodenaustauschmaßnahmen angeboten. Durch ihren Fuhrpark nutzt die Güster Bau Süd GmbH auch die Möglichkeit als Transportunternehmen tätig zu sein.

Der Hochbau ist durch den Betonbau geprägt. Hier geht es um die Betonierung der Fundamente und Sohlplatten von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Zwischenzeitlich werden auch komplette Häuser, teils in Fertigbauweise gebaut. Für diese Häuser sollen in der Lagerhalle Bauteile wie Wände, Decken und Dachstühle vorgefertigt werden.

In beiden Arbeitsbereichen sind zurzeit 14 angestellte und gewerbliche Mitarbeiter tätig. Die Arbeitszeiten liegen üblicherweise zwischen 06.00 Uhr und 19.00 Uhr werktags.

Für Mitarbeiter und eventuelle Besucher sollen 17 Stellplätze angeordnet werden

Für den Platzwart sowie einen weiteren technischen Angestellten sollen jeweils eine Werkswohnung auf dem Gelände zur Verfügung gestellt werden, damit auch die Aufsicht über Gebäude und Maschinenpark gewährleistet ist.

Die Mitarbeiter benötigen Sozialräume, die nach Geschlecht getrennt sein müssen.

Die Planung, Buchhaltung und Personalleitung benötigt Büroräume mit der Möglichkeit zur Erweiterung. Hierzu ist ein zweigeschossiges Bürogebäude mit den Abmessungen 12 m x 12 m erforderlich.

Der Fuhrpark der Güster Bau Süd GmbH umfasst mehrere Kleinlastkraftwagen, Lkw als Tieflader und Muldenkipper, dazu drei Bagger der 8 – 24 Tonnenklassen. Es stehen drei Radlader mit bis zu 17 to zur Verfügung. Außerdem diverse Bagger der „Mini/Midiklasse mit den dazugehörigen Anhängern. Diese Maschinen sollen in der Tiefbauhalle und auf dem Freigelände untergebracht werden.

Durch einen eigenen Schlosser wird die Instandhaltung der Maschinen sichergestellt. Hierfür sind eine Werkstatt und ein Lkw Waschplatz erforderlich.

Das Material für die Tiefbauabteilung besteht größtenteils aus Betonrohren, Kunststoffleitungen und Schachtmaterial. Diese werden im Außenbereich gelagert und mittels Radlader bzw. Gabelstapler auf LKW bzw. Transporter geladen.

Anfallende Schüttgüter wie z.B. Mutterboden, Kiesel, Füllboden usw. werden in Mengen eingekauft und zur Weiterverwendung auf dem Grundstück gelagert.

Auf den Baustellen anfallende Schüttgüter, sowie Betonbruch werden zur Weiterverwendung zwischengelagert.

Die auf den Baustellen anfallenden Reste, bzw. Abfälle werden in einer 12,5 m x 20 m großen Recyclinghalle mit 4 Containerstellplätzen sortiert und in regelmäßigen Abständen durch Entsorgungsunternehmen abgeholt.

Die nach Süden ausgerichteten Dachflächen sollen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

### 4.00 **Verkehrerschließung**

#### 4.10 **Innere und äußere Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weiträumig über die BAB 24 Hamburg – Berlin erschlossen.

Weiterhin erfolgt die Erschließung über die L 200, sowie über die Roseburger Straße nach Güster.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Hornbeker Straße/K 75.

### 5.00 **Ver- und Entsorgungsanlagen**

#### 5.10 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Güster.

#### 5.20 **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Abwasserentsorgungseinrichtungen der Gemeinde Güster.

#### 5.30 **Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über Verrieselung auf den eigenen Grundstücken.

Nach bodenmechanischen Untersuchungen und einem Versickerungsnachweis ist eine Muldenversickerung geplant

---

**5.40 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die vorhandenen Anlagen der E.ON.

**5.50 Fernsprechversorgung**

Die Fernsprechversorgung erfolgt über die Anlagen der Telekom.

**5.60 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

**5.70 Feuerlöscheinrichtungen**

Der Brandschutz wird gewährleistet durch die freiwillige Feuerwehr Güster.

**6.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden sind nicht erforderlich.

Erschließungskosten fallen somit nicht an, sodass auch keine Kostenbeteiligung für die Gemeinde Güster anfällt.

**7.00 Hinweise**

- Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.  
Die Untersuchung wird, auf Antrag, durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.
- 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 hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **8.00 Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Güster am                      gebilligt.

Güster, den

Bürgermeister

### **9.00 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Planungsgruppe Landschaft/Klein Pampau, eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht durchgeführt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Verfahrens in die Begründung eingearbeitet.