

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

Städtebau und Planungsrecht

1. Die Abgrenzung der einzelnen Sondergebiete mit ihren Zweckbestimmungen erscheint nach wie vor nicht schlüssig (s.a. Schreiben des Innenministeriums v. 29.01.2015). Das abgetrennte Sondergebiet 3b hat keine Nutzungsschablone. Die Sondergebiete 3c und 1 sind über die Zuwegung (die nicht als Verkehrsfläche dargestellt ist und damit keine trennende Funktion hat) miteinander verbunden und müssten durch eine Knödellinie getrennt werden. Unabhängig davon ist nicht eindeutig erkennbar, dass die Gebäudekennnummern 1, 2, 3a-3c nicht nur für die einzelnen Baufenster gelten sollen, in denen sie stehen, sondern offensichtlich auch für die weiteren Baufenster im entsprechenden Sondergebiet.
2. Der im Rahmen der Abwägung zur Stellungnahme des Kreises vorgebrachte Hinweis auf die Aussagen des Kreises im Zusammenhang mit dem Leuchtturmprojekt der Aktiv-Region Sachsenwald-Elbe bedarf einer Richtigstellung.
Mit einer positiven Stellungnahme des Kreises zur Begleitung des Leuchtturmprojektes ist die Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht gleichzusetzen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die konkreten Rahmenbedingungen für die Verwirklichung des Projektes festgesetzt. Wenn im Rahmen der Bauleitplanung getroffene Festsetzungen von Seiten des Kreises in Frage gestellt werden oder eine Überprüfung der Festsetzungen im Hinblick auf übergeordnete Zielsetzungen oder ökologische Belange erbeten wird, hat dies nichts mit einer Grundsatzentscheidung zum Leuchtturmprojekt zu tun. Im Rahmen der Bauleitplanung geht es vielmehr darum, ein Projekt so zu gestalten, dass es verträglich neben anderen Raumansprüchen entwickelt werden kann. Die detaillierte Stellungnahme des Kreises zum B-Plan 12a ist insofern als Hinweis zu verstehen, an welchen Stellen die Planung den Rahmenbedingungen noch nicht gerecht wird.
Die grundsätzliche Unterstützung des Projektes wird von Seiten des Kreises nicht in Frage gestellt, setzt aber voraus, dass eine sachgerechte Auseinandersetzung der Belange Naturschutz und Erholung stattgefunden hat. Die Stellungnahme des Kreises ist insofern einer sachgerechten Abwägung zuzuführen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zu Städtebau und Planungsrecht:

zu 1.:

Wird berücksichtigt durch Ergänzung einer kleinen "Knödellinie" im nördlichen Bereich, zur Trennung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Gebiet 1 und 3c).

Das Sondergebiet 3b erhält eine eigene Nutzungsschablone.

Zur besseren Erkennbarkeit werden die Gebäudekennnummern 3a bis 3c außerhalb der überbaubaren Flächen eingetragen, damit eindeutig wird, dass hier das Gebiet gemeint ist.

zu 2.:

Wird zur Kenntnis genommen.

Insbesondere die Aussage, dass die grundsätzliche Unterstützung des Projektes von Seiten des Kreises nicht in Frage gestellt wird.

Seitens der Gemeinde wird jedoch festgestellt, dass durch immer neue Anpassungswünsche an die sogenannten Rahmenbedingungen das gesamte Projekt in Frage gestellt wird. Beispiel Ferienhäuser - Forderung "Fortfall von 2 Ferienhäusern" wurde durch die Gemeinde berücksichtigt, zur Abtrennung zwischen Ferienhausgebiet und Campingplatz.

Nächste Forderung "weitere 2 Ferienhäuser zu streichen" wurde nicht berücksichtigt.

In der jetzigen Stellungnahme sollen entlang des Kanals insgesamt 11 Ferienhäuser entfallen. Damit ist

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 19

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

3. Zum Genehmigungsvorbehalt zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB) habe ich das Innenministerium, Referat Städtebau und Ortsplanung, um eine rechtliche Einschätzung gebeten. Frau Riemenschneider übersandte mir dazu folgende Stellungnahme, die ich bitte zu beachten:

Regelungen nach § 22 BauGB sollen dazu dienen, die Entstehung von Zweitwohnungen zu vermindern und damit den Entzug von Wohnraum für den Dauerwohn- bzw. Ferienwohnmarkt zu reduzieren. Ein Verbot zur Nutzung als Zweitwohnung enthält § 22 BauGB allerdings nicht.

Genehmigungspflichtig ist die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum. Die Genehmigung ist zu erteilen, soweit die Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr erhalten bleibt und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht beeinträchtigt wird.

Die Bildung von Teileigentum wäre daher wohl zu genehmigen, soweit nicht ersichtlich ist, dass durch die Teilung oder Begründung von Wohneigentum die Zweckbestimmung des Gebietes beeinträchtigt wäre.

Eine Sicherung, dass die vorhandenen Ferienhäuser bzw. -wohnungen einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden, ist damit nicht gegeben.

Eine Bindung des/der Betreiber der Ferienhäuser/-wohnungen erfolgt am besten im Rahmen entsprechender vertraglicher Regelungen. Hierfür sollte durch den/die Betreiber (nicht die Gemeinde) ein Nutzungs- und Betreiberkonzept erstellt und umgesetzt werden, das eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleistet; ein Dauerwohnen ist auszuschließen (Ziff. 3.7.3 Abs. 4 LEP 2010, s. auch landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12 A vom 07.06.2011).

Die Gemeinde sollte den Betreiber vertraglich an das entsprechende Konzept binden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben und durch die Forderung kommt das Gesamtprojekt zum Erliegen.

Durch die dauernden weiteren Forderungen zur Erfüllung der sogenannten Rahmenbedingungen werden die Ziele des Betreibers und der Gemeinde unterlaufen, sodass es für die Gemeinde schwer erkennbar ist, dass eine grundsätzliche Unterstützung des Kreises vorliegt

zu 3.:

Zur Berücksichtigung der Ängste des Innenministeriums wird der Eigentümer über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet die Ferienwohnungen nur einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stellen.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 1.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

zu dem z.Zt. ausgelegten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Allgemeine Vorbemerkung

Die Abwägung der Gemeindevertreter zwischen an rechtlichen Vorgaben orientierten Plänen des Antragstellers und den Einwendungen der Bürger erfolgt immer in zweierlei Hinsicht.

- Bei der Abwägung der Rechtsfragen lässt sich die Gemeindevertretung (GV) aus guten Gründen zuarbeiten.
- Bei der politischen Abwägung sind die Gemeindevertreter allein gefordert. Nur sie bestimmen Art, Umfang und Ausgestaltung der Planungen.

Wir möchten ausdrücklich betonen, dass wir gerade auch auf Transparenz bei dem politischen Abwägungsprozess großen Wert legen. Nur wenn hier Offenheit und Klarheit herrscht, fühlen sich die Bürger ernst genommen. Mit anderen Worten: Bürger vor Ort befragen und teilhaben lassen ist besser als Planauslegung am entfernten Amtssitz.

Dieses vorangestellt nehmen wir wie folgt nochmals Stellung:

1. Verlust seltener Pflanzen und Tiere

In dem Areal des Bebauungsplanes 12A sind folgende dort vor ca. 10 Jahren bodenständige Wildblumen nicht mehr aufzufinden: Geschützte Orchidee, Sumpfwurzel, Leimkraut und Klappertopf. Ursächlich dafür ist die radikale Ausräumung des durch den Kanalaushub entstanden Walles von kleinen Bäumen und zahlreichen Büschen durch den Eigentümer. Das hat auch zum Verlust von mindestens zwei Brutstandorten der Nachtigall geführt. Wenn die Ausgleichsfläche Sinn haben soll, so müsste sie Jahre vor der Erschließung des Baugebietes hergerichtet werden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zu Dritter 1.

vom 14. Februar 2015

Zu 1 - Allgemeine Vorbemerkungen.:

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Kenntrnisnahme.

Die Ausgleichsfläche wird so schnell wie möglich angelegt. Es ist aus praktischen Gründen nicht möglich, sie mehrere Jahre vor der Erschließung des Baugebietes anzulegen.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 21

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 1.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

2. Beanspruchung und Beeinträchtigung der Fahrbahndecke der Straße Am Prüßsee

Die Fahrbahndecke ist schon heute von einem spinnenartigem Netz von Rissen durchzogen und teilweise schadhaft. Durch den zusätzlichen Verkehr von schweren Liefer- und Baufahrzeugen und erheblichem zusätzlichem Verkehrsaufkommen ist ein endgültiger Verschleiß zu befürchten, dessen Beseitigung nicht zu Lasten der bisherigen Anwohner gehen darf, sondern vom Investor als Verursacher getragen werden soll. Dazu beantragen wir zur Beweissicherung eine Zustandsaufnahme auch durch Fotoaufnahmen, die den derzeitigen Zustand belegen und später zum Vergleich herangezogen werden können.

Beachten Sie bitte bei Ihrer Argumentation, dass die bisherigen Fahrbahnschäden nicht wie fälschlicherweise behauptet der Bautätigkeit von einigen wenigen Anliegern geschuldet ist. Ursachen haben ganz wesentlich die Campingplatzbetreiber und sein Rechtsnachfolger dadurch gesetzt, dass sie über viele Jahre Schwerlastverkehr verbotener Weise über die damals auf 3,5 t Tragkraft begrenzte Brücke durchführten bzw. durchführen ließen. Z.B. haben sie sich nicht an die Kanalisation angeschlossen und das Abwasser mit schweren Fahrzeugen abfahren lassen.

3. Instandsetzung des Fußweges

Der vorhandene unbefestigte Fußweg auf der Westseite der Straße ist aufgrund mangelhafter Pflege so uneben, dass Erwachsene mit Kinderwagen, Rollatoren und auch „normale“ Spaziergänger die Straße benutzen. Das wird nach der Bebauung des Gebietes aufgrund der Gefährdung durch den zunehmenden Straßenverkehr nicht mehr gefahrlos möglich sein. Um die Fußgänger von der Straße zu holen, ist der Fußweg instand zu setzen und mit einem festen Belag auf Kosten des Investors zu versehen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zu 2+3..:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Anregungen liegen nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplanes.

Öffentliche Verkehrsflächen dienen dem Verkehr. Die Straße "Am Prüßsee" hat durch Alterung und durch Bauverkehr für Neubauten im Bereich der Wohnbebauung Verschleisserscheinungen. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens erfolgt in der Regel vor Durchführung einer Maßnahme, liegt aber nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplanes.

Für die befürchtete Zunahme des Verkehrs, wird darauf hingewiesen, dass 127 Wohnwagenstellplätze entfallen und dafür nur 33 Ferienhäuser erstellt werden, sodass hier ein kleiner Ausgleich erfolgt für die Zunahme des Verkehrs für die Wellnessanlage.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 1.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

4. Amphibienschutz

Die Straße "Am Prüßsee" queren alljährlich Jungkröten vom See ostwärts in die Landschaft. Vermehrter Fahrzeugverkehr ohne Schutzmaßnahmen würde die Population stark gefährden. Hier sind ggf. Schutzbauten neben dem Fußweg nötig.

Auch hier bitten wir Sie nicht damit zu argumentieren, dass zu Zeiten der Amphibienwanderungen Febr.-März kein starker Fahrzeugverkehr stattfindet. Das würde nicht verfangen, weil ja gerade das zur Genehmigung vorgelegte Gesamtkonzept des Betreibers eine Ganzjahresnutzung der Häuser und Anlagen für eine zu erreichende Wirtschaftlichkeit erfordert und dieses auch Genehmigungsbestandteil ist.

Wir erwarten, dass die geschilderten Sachverhalte mit dem Betreiber zielführend erörtert und ggf. entsprechende Auflagen erteilt werden.
Es kann nicht sein, dass die wenigen Anwohner der Straße "Am Prüßsee" für ein derart großes Bauvorhaben zur Kasse gebeten werden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zu 4.:

Kenntnisnahme.

Die Gemeinde ist weiterhin der Meinung, dass zur Zeit der Amphibienwanderungen Februar - März kein großes Verkehrsaufkommen zum und vom Campingplatz zu erwarten ist. Die eventuelle Gefährdungssituation der Amphibien wird von der Gemeinde weiter beobachtet. Ggf. werden Schilder aufgestellt, die auf die Amphibien hinweisen.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 23

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 2.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

Gemeinsame Stellungnahme zum Bebauungsplan 12A

Appell an den Gemeinderat: Zeit zum Nachdenken und Diskutieren

Der Gemeinderat von Güster hat es in der Hand. Er und niemand sonst legt die Bedingungen fest, unter denen gebaut werden darf. Er ist „Herr des Verfahrens“. Ein Bauwilliger kann Vorschläge machen, kann seine Vorstellungen einbringen, aber der Gemeinderat allein bestimmt über den Rahmen.

Dies gilt in ganz besonderem Maße für das größte Bauprojekt Güsters in den letzten Jahrzehnten, die Erweiterung des Campinggeländes. Angesichts eines solchen Vorhabens ist die Gemeindevertretung gefordert, die **Weichen für die Zukunft** zu stellen:

- Was für einen Tourismus in welcher Umgebung wollen wir in Güster?
- Wie soll das Landschaftsbild am Kanal, eine „Visitenkarte“ Güsters, künftig aussehen? (Beispiel: Die geplanten 33 kastenartigen **Flachbauten** in unmittelbarer Kanalnähe widersprechen dem üblichen Landschaftsbild und vor allem der angrenzenden ortsüblichen Bebauung in einem Kleinsiedlungsgebiet (Nummernplan vom 8.7.1983). Ortsüblich sind Spitzdächer.)
- Wie gestaltet sich das Verhältnis zwischen Campingplatzbetreiber und Dorfbevölkerung? (Beispiel: Der seit Jahrzehnten genutzte Weg zwischen Vorhafen und Kanal muss in irgendeiner Form erhalten bleiben. Das sollte die Gemeinde dem Investor verbindlich vorschreiben.)

Dies sind einige der Themen, von denen wir meinen, dass sie im Gemeinderat bisher nicht ausreichend erörtert worden sind. Erst wenn diese und andere Fragen beantwortet sind, der Gemeinderat also die Rahmenbedingungen festgelegt hat, sollte er über den Bebauungsplan befinden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zu Dritter 2. vom 16.2.2015

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass seit 1990 über diesen Bereich beraten und geplant wird.

1993 war der erste landschaftspflegerische Begleitplan aufgestellt worden und versucht worden mit den übergeordneten Behörden abzustimmen.

1996 hat es den ersten Aufstellungsbeschluss gegeben.

Seitdem plant die Gemeinde intensiv an dem Gesamtgebiet "Campingplätze", unter Anpassung der Planungen an diverse Gesetzesänderungen, die erheblichen Aufwand und Änderungen erfordert haben.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde zwar "Herr des Verfahrens" ist, jedoch bei ihrer Planung diverse Vorgaben, wie Landesentwicklungsplan, Regionalplan I, Landschaftsrahmenplan und diverse übergeordnete Behörden zu beteiligen hat und deren Stellungnahmen auch zu berücksichtigen hat.

Ziel der Gemeinde war und ist, in den langen Jahren der Planung, die beiden vorhandenen Campingplätze abzusichern und ihnen Erweiterungsmöglichkeiten, aber insbesondere Entwicklungs- und Modernisierungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 24

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 2.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

Wir appellieren an jeden einzelnen Gemeindevertreter, die **Entscheidung über den Bebauungsplan 12A zurückzustellen** und in eine Diskussion über die Zukunft unseres Dorfes einzutreten. Sicherlich, die Planung ist weit fortgeschritten. Aber es ist nicht zu spät! Noch ist nichts entschieden. Noch ist eine offene und öffentliche Diskussion möglich. Die Geschichte des Bebauungsplanes ist lang. Aber warum sollen ausgerechnet jetzt vollendete Tatsachen geschaffen werden, zumal es **keine konkrete Investitionszusage** gibt.

Geben Sie einem Diskussionsprozess eine Chance, an dem nicht nur Behörden, Planer und potentieller Investor beteiligt sind, sondern auch diejenigen, die Sie als Gemeinderatsmitglieder vertreten: die **Einwohnerinnen und Einwohner Güsters**. Setzen Sie den Beschluss über den Bauplan 12A vorläufig nicht auf die Tagesordnung der Gemeinderatsitzungen!

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Auch die im Bebauungsplan Nr. 12 jetzt vorgesehenen Bauten zur Entwicklung des Tourismus in Güster, mit dem Bau eines Medical-Wellness-Centers und 33 Ferienhäusern ist in der Gemeinde vielfach beraten und letztendlich abgesegnet worden.

Hierzu wurden selbstverständlich auch, im Rahmen der Bauleitplanungen, diverse Träger öffentlicher Belange und die Naturschutzverbände beteiligt.

Auch die entsprechenden Bürgerbeteiligungen sind durchgeführt worden und sämtliche Gemeindevertreter-sitzungen zu diesem Thema waren öffentlich.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: **25**

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 3.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

Betr. Mitteilung des Abwägungsergebnisses... v. 11.12.14 und Gemeinderatssitzungen der Gemeinde Güster zu den Bebauungsplänen 12 und 12a

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
als an der Dorfentwicklung interessierte Bürger und durch die Planungen im Bereich des Campingplatzes betroffene Anwohner haben wir im Juni 2014 dazu Stellung genommen.

Die Abwägungsvorschläge des Planers und die Behandlung der Angelegenheit im Gemeinderat ist für uns weder transparent noch zufriedenstellend, deshalb wenden wir uns erneut an Sie.

1. Zu den Abwägungsvorschlägen des Planers Johannsen:

Zu 1. Verlust seltener Pflanzen und Tiere

Dass die Bestandserfassungen zum B-Plan die angeführten Pflanzen und Tiere nicht feststellten, wundert nicht, da das betreffende Areal in den Jahren 2004/2005 fast vollständig vom Gebüsch ausgeräumt und somit die ehemals vorhandenen Populationen zerstört worden waren. Ob sie sich nach den Anpflanzungen in der Ausgleichsfläche wieder einstellen, ist wohl mehr eine vage Hoffnung als eine gesicherte Erwartung.

Zu 2. und 3. Öffentliche Verkehrsflächen Straße und Fußweg „Am Prüßsee“

Wenn die vorgebrachten Anregungen nicht im Regelungsbereich einer Flächennutzungsplanänderung bzw. von Bebauungsplänen liegen, wann dann soll/kann der betroffene Anlieger seine u. E. berechtigten Bedenken und Wünsche vorbringen und geltend machen?

Die schlichte Aussage „wird zur Kenntnis genommen“ ist in der Sache für den Bürger unbefriedigend, denn hier geht es letztendlich um das Geld des Bürgers, das bei einer absehbaren Grundsanierung bzw. dem Neubau der Straße als Anliegerbeitrag vermutlich fällig würde. Wir fordern deshalb, rechtzeitig in einer Art Beweissicherungsverfahren den Straßenzustand alsbald zu erfassen, ihn später mit demjenigen nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen zu vergleichen und schon jetzt mit dem Investor eine der zusätzlichen Abnutzung entsprechende Kostenübernahme vertraglich zu vereinbaren.

Zu 4. Amphibien ...

Die Zeiten der Amphibienwanderungen zum See als Laichgewässer und später der Jungtiere vom See jeweils über die Straße sind durch eigene, jahrelange

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zu Dritter 3. vom 17.02.2015

Wird zur Kenntnis genommen.

1. zu 1.: Kenntnisnahme. Die beseitigten Gebüsche sind in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt worden. Es werden im Geltungsbereich und auf der externen Ausgleichsfläche umfangreiche Anpflanzungen aus standortgerechten Gehölzen sowie Biotope für die genannten Pflanzen und Tiere angelegt.

Zu 1. zu 2.+3.:

An den bisherigen Abwägungen wird festgehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anträge an die Gemeinde jederzeit gestellt werden können.

Die Gemeinde kann aber auch ihre Stellungnahme zum Anlass nehmen zu diesem Punkt eine separate Beratung in der Gemeindevertretung durchzuführen und entsprechende Maßnahmen, vor Baumaßnahmen auf dem Campingplatz, durchführen lassen. Es besteht auch die Möglichkeit, für die Grundeigentümer, ein Beweissicherungsverfahren, in Abstimmung mit der Gemeinde, durchführen zu lassen. Jedoch liegen diese Aufgaben nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplanes.

Zu 1. zu 4.:

siehe folgendes Blatt

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 26

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 3.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

Beobachtungen hinreichend bekannt; desgleichen auch die bei dem bisher eher mäßigen Verkehr vorgefundenen plattegefahrenen zahlreichen Tierleichen. Die Aussage, es sei keine Zunahme des Fahrzeugverkehrs zu erwarten, ist u. E. nicht schlüssig, weil der Eigentümer bzw. Investor wohl kaum große Geldsummen in über 30 Ferienhäuser und ein Gebäude von 1000 qm für Medical-Wellness-Anwendungen investieren wird, ohne eine Rendite durch zahlreiche Besucher dieser Einrichtungen und des Restaurants zu erwarten. Insofern ist die o.a. Prognose über die Verkehrsentwicklung nicht nachvollziehbar. Im Übrigen halten sich schon heute viele Autofahrer nicht an die innerörtliche Höchstgeschwindigkeit, so dass Verkehrsschilder auch später keine Verhaltensänderung bewirken werden. Gefordert werden, für den Fall, dass Krötentunnel nicht realisierbar sind, straßenbauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, z. B. Schwellen, Fahrbahnverengungen o. ä..

2. Abwägung der Gemeindevertreter

Besucher der Gemeinderatssitzungen am 08.12.14 und 11.02.15 haben eine für den Bürger nachvollziehbare Abwägung, z. B. durch Erörterung der Einwände und Vorschläge von Anliegern nicht erkennen können. Inwieweit einzelne Gemeinderäte nichtöffentlich, sozusagen im stillen Kämmerlein, die Materie bedacht und abgewogen haben, war für den Bürger nicht einsichtig. Erkennbar war eine zügige Abstimmung und damit schien die Angelegenheit „durch gewunken“ zu sein. So ein intransparentes Vorgehen führt nicht zu Bürgernähe, sondern zu Politikverdrossenheit!

Die geplante Bebauung mit über 30 Ferienhäusern, einem bis zu 1000 qm großen Medical-Wellness-Komplex und einer Betriebsleiter-Villa mit bis zu 250 qm Geschossfläche ist im Verhältnis zur sonstigen Dorfbebauung so erheblich, dass zur besseren Information und Einbindung der Anwohner eine erneute und weitergehende Beteiligung in einer gesonderten Veranstaltung des Gemeinderates gefordert wird.

3. Verbindungsweg vom Treidelweg am Kanal zur Straße Am Prübsee in Höhe des heutigen Vorhafens

Dieser unbefestigte Weg ist vor Jahren angelegt worden, um Rad- und Fußwanderern einen kurzen Weg zum Restaurant Seepavillon zu ermöglichen. Eine zunehmende Zahl von Einwohnern nutzt ihn für Spaziergänge auf einem Rundweg. Wir schlagen vor, durch Verhandlungen mit dem Eigentümer eine vertragliche Vereinbarung zu erreichen, um einen Ersatzweg an andere, geeigneter Stelle zu schaffen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

Die Gemeinde ist weiterhin der Meinung, dass zur Zeit der Amphibienwanderungen Februar - März kein großes Verkehrsaufkommen zum und vom Campingplatz zu erwarten ist. Die eventuelle Gefährdungssituation der Amphibien wird von der Gemeinde weiter beobachtet. Ggf. werden Schilder aufgestellt, die auf die Amphibien hinweisen. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese auch von den Autofahrern beachtet werden.

Zu 2.:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß erfolgt.

Zu 3.:

Es obliegt dem Eigentümer auf seinen Flächen Wege für die Öffentlichkeit anzulegen oder nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass gerade bei einem Campingplatz die Öffentlichkeit üblicherweise Zugang hat. Des Weiteren besteht ein Interesse des Betreibers daran, dass ein Zugang vom "Treidelweg" zum Restaurant "Seepavillon" erhalten bleibt bzw. geschaffen wird, zur leichteren Erreichung des Seepavillons.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 27

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 4.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

Stellungnahme zum Bebauungsplan 12A der Gemeinde Güster

1. Mit Befremden nehmen wir zur Kenntnis, dass wir bis heute keine Antwort auf unsere Stellungnahme vom 2. Juni 2014 erhalten haben. In den jetzt ausgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan haben wir einen „Abwägungsvorschlag“ gefunden, von dem wir nur annehmen können, dass er die offizielle Antwort der Gemeinde darstellt.
2. Die nicht erfolgte Antwort auf die Stellungnahme fügt sich ein in das lässige bis nachlässige Verhalten des Gemeinderates in Bezug auf den Abwägungsprozess. Ein Wille, Argumente zu prüfen, sie abzuwägen und sich darüber auszutauschen, war in den Gemeinderatsitzungen nicht erkennbar. In der Sitzung vom 11. Februar 2015 wurde deutlich, dass sich höchstens drei von 13 Gemeinderatsmitgliedern (in einem Gespräch mit dem Planer) an einer Abwägung beteiligt haben. **Insofern steht die Rechtsgültigkeit des Abwägungsprozesses in Frage.**
3. Die vorgesehene Platzierung von elf dicht aneinandergereihten Ferienhäusern in unmittelbarer Kanalnähe ist eine so gravierende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, dass der Gemeinderat dringend aufgefordert wird, die Bebauung in dieser Form nicht zu genehmigen. „Eine Beeinträchtigung (...) des Landschaftsbildes entsteht nicht“ (Abwägungsvorschlag, Blatt 10), kann man zwar behaupten, jedoch wirkt man dabei nicht sonderlich glaubwürdig. Das Pflanzen von Büschen zwischen den einzelnen Häusern wird den negativen Gesamteindruck der Häuser nicht mildern können, zumal diese bei einer festgelegten Dachneigung von 0 bis 15 Prozent wie aufgereichte Schachteln wirken würden, die dem ortsüblichen Baustil total widersprechen. **Der Gemeinderat ist aufgerufen, hier korrigierend einzugreifen.**

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zu Dritter 4.

vom 23. Februar 2015

Zu 1.:

Wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Mitteilung der Abwägungsergebnisse gesetzlich vorgesehen ist.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt üblicherweise nach dem Satzungsbeschluss. Die entsprechenden Mitteilungen über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 12 sind nach dem Satzungsbeschluss erfolgt.

Zu 2.:

Die Unterstellung wird zurückgewiesen.

Die Abwägung ist ordnungsgemäß erfolgt. Sämtliche Stellungnahmen und Eingaben haben allen Gemeindevertretern schriftlich vorgelegen.

Zu 3.:

Die Anordnung von Ferienhäusern in Kanalnähe hält die Gemeindevertretung für vertretbar. Hier setzt sich die seit über 50 Jahren bestehende Nutzung des Campingplatzes in Kanalnähe, auch hier stehen die Wohnwagen und Wohnmobile im gleichen Abstand zum Kanal, auf weit größerer Länge.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 28

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 4.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

In diesem Zusammenhang weisen wir eine Legendenbildung zurück. Dass durch die Ferienhäuser eine Baulücke geschlossen werde (Abwägungsvorschlag, Blätter 10 und 29), kann nur aus Unkenntnis oder Zynismus behauptet werden. Auf dem Campingplatz hat in den letzten Jahren erfreulicherweise die Belegung von Standplätzen in unmittelbarer Kanalnähe signifikant nachgelassen. Und die vorhandene dörfliche Wohnbebauung ist 80 bis 100 Meter vom Kanalweg entfernt, während die Ferienhäuser bis zu acht Meter an den Weg herangebaut werden sollen. Daraus ergibt sich, dass die geplanten Ferienhäuser keineswegs die Fortsetzung einer schon vorhandenen Nutzung sind. Vielmehr wären insbesondere die Häuser direkt am Kanal ein Fremdkörper im Landschaftsbild. **Deshalb sollten sie vom Gemeinderat nicht genehmigt werden.**

Zudem hat es seit Jahrzehnten seinen guten Grund, dass Feriengebiet und Wohnbebauung räumlich voneinander geschieden sind. Unterschiedliche Nutzungs- und Lebensgewohnheiten sowie Freizeitverhalten kommen besser zu ihrem Recht, wenn es eine unbebaute naturbelassene Zone zwischen beiden Gebieten gibt. Auch hier bringt der Abwägungsvorschlag (Blatt 29, Nr.2) eher Propaganda als Aufklärung: Natürlich wäre ein direktes Nebeneinander rechtlich zulässig und natürlich gibt es keinen Rechtsanspruch auf Nichtbebauung. Aber dem Recht würde auch Genüge getan, wenn der Gemeinderat beschließt, dass auf dem betreffenden Gebiet aus wohlerwogenen Gründen eben nicht gebaut werden darf. Etwas vereinfacht gesagt: Damit würde die dörfliche Bevölkerung weiterhin Abstand zu diversen abendlichen Grillfesten und anderen Lustbarkeiten auf dem Campinggelände haben und der „anspruchsvolle Gast“ hätte nicht immer die frischgewaschene Wäsche der Dorfbewohner in seinem Blickfeld. Soll heißen: Eine deutliche räumliche Trennung wäre dem störungsfreien Nebeneinander überaus dienlich.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Eine räumliche Trennung zwischen Wohnbebauung ist weiterhin gegeben durch einen Abstand von ca. 30 m, sowie einer Grünfläche, die auch noch mit einem Pflanzgebot belegt ist, sodass hier ein ausreichender Abstand gegeben ist und auch ein Sichtschutz gewährleistet wird.

Die weiteren Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 29

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 4.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

Es besteht keinerlei Logik darin, Häuser auf dem Areal eines (leider unzureichend) geschützten Biotops zu bauen, das vom Campingplatzbetreiber rechtzeitig vor Planungsbeginn zerstört worden ist. **Wir vermissen seit langem einen entschiedenen Protest des Gemeinderates gegen derartige Methoden der Baulandschaffung.**

- Die 33 Ferienhäuser sollen laut Betreiberkonzept „Gästezimmer eines dezentral gegliederten Hotels“ sein. Wellness-Touristen sind in aller Regel nicht in erster Linie Familien mit vielen Kindern, sondern eher Einzel- oder Paarreisende, was im Übrigen auch der betreibereigenen Wunschvorstellung vom „anspruchsvollen, gebildeten Gast, der (...) Ruhe und Erholung sucht“ entspricht. Mit einer Fläche von bis zu 120 Quadratmetern auf zwei Vollgeschossen ist die Größe der „Gästezimmer“ grotesk überdimensioniert. Eine Fläche von 70 Quadratmetern in einem Geschoss wäre auch für den anspruchsvollen Gast mehr als ausreichend. **Der Gemeinderat sollte keine gigantomanische Ferienhauskolonie genehmigen.**
- Die Überdimensionierung der geplanten Ferienhäuser legt den Verdacht nahe, dass bereits im Vorfeld kalkuliert wird, dass „eine ganzjährige Auslastung (...) mit wechselnden Gästen“ und einer Mindestaufenthaltsdauer von einer Woche (Betreiberkonzept) nicht realisierbar sein wird. Über kurz oder lang könnte sich die Gemeinde in der Drucksituation sehen, auf ihren Genehmigungsvorbehalt verzichten zu müssen und der Umwandlung in Wohnungs- oder Teileigentum und letztlich einem Dauerwohnrecht zuzustimmen. Damit würde aus der Ferienhauskolonie endgültig eine Wohnsiedlung. **Der Gemeinderat sollte daher von vornherein festlegen, dass ein Dauerwohnrecht und die Aufteilung in Einzeleigentum ausnahmslos untersagt sind und Ferienhäuser zudem nur in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit der Errichtung des Wellnesszentrums gebaut werden dürfen.**

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zu 4.:

Es entsteht keine gigantomanische Ferienhauskolonie. Es sollen Ferienhäuser für gehobene Ansprüche erstellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine festgesetzte Fläche in Gesamtgrößenordnung von 120 m² eine Wohnfläche von 90 m² ergibt.

Zu 5.:

Die Gemeinde hat rechtliche Grundlagen zu berücksichtigen. Das Melderecht lässt leider kein Verbot von Zweitwohnungssitzen zu. Auch baurechtlich ist es sehr schwierig auszuschließen.

Die Gemeinde hat im Textteil B bereits eine Festsetzung vorgenommen, mit einem Genehmigungsvorbehalt, damit Wohnungseigentumbildung von Teileigentum, Wohnungs- und Teilerbbaurechten sowie Dauerwohnrechten und Dauerwohnnutzungsrechten verhindert werden kann. Die Ferienhäuser sind einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stellen.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 30

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 4.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

6. Auf die Anregung des BUND, das Wellnessgebäude „nach neuesten Standards als Energie-Plus-Gebäude“ (Stellungnahme, Blatt 27) auszuführen, wird im Abwägungsvorschlag nicht eingegangen. **Der Gemeinderat muss sich entscheiden, welche Art von Tourismus er in Güster anstrebt.** Ein eindeutiges, verbindliches Votum für einen energieeffizienten Bau würde den Verdacht zerstreuen, dass die zahlreichen in den Abwägungsvorschlägen gemachten Bekundungen zugunsten einer naturverträglichen Bauweise nur Lippenbekenntnisse sind.
7. Eine „Betriebsinhaberwohnung“ in Gestalt einer 250-Quadratmeter-Villa bringt keinen einzigen zusätzlichen Touristen nach Güster. Der vorgesehene Standort ist aufgrund seiner Lage einer der zentralen Punkte des geplanten neuen Freizeitgeländes. Dort wären statt eines Dauerwohnsitzes beispielsweise eine Grünzone, eine Spielfläche oder eine ansprechende Sitzgruppe, von der Touristen den Blick über den See genießen könnten, sehr viel angebrachter und im Interesse der Förderung eines sanften Tourismus' auch sehr viel glaubwürdiger. Zumal wesentliche Fragen offen sind: Wer darf in der Villa wohnen, wenn der Betrieb mehreren Personen oder z.B. einer GmbH gehört? Was geschieht bei einem Eigentümerwechsel? Wie wirkt sich eine Betriebsaufgabe aus? Usw. **Der Gemeinderat kann diesen Schwierigkeiten aus dem Weg gehen, indem er keine Genehmigung für einen Wohnbau dieser Größenordnung an einer derartig hervorgehobenen Stelle erteilt.** Dies wäre der touristenfreundlichen Gestaltung der „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ sollen, äußerst zuträglich.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Sie sind nur in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Campingplatz zu erstellen.

Zu 6.:

Es ist üblich, dass in der heutigen Zeit entsprechende Maßnahmen am Gebäude und entsprechende Energien verwandt werden, allein aus Kostengründen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es rechtlich unzulässig ist aus Wettbewerbsgründen nur eine Energieart festzusetzen.

Zu 7.:

Wird zur Kenntnis genommen.

Nachfolgend einige Hinweise zur Klärung des Sachverhaltes:

Die ausgewiesene Geschossfläche ergibt ca. 180-190 m² Wohnfläche. Sie wird von der Gemeinde für angemessen gehalten für eine Betriebsinhaberwohnung, bei einem Projekt dieser Größenordnung. Es sei erlaubt darauf hinzuweisen, dass z. B. einige Landwirte in Güster weitaus mehr Wohnraum zur Verfügung haben.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Betriebsleiterwohnung nur ein kleiner Teil des Gesamtgebäudes für Wellness ist. Der größte Teil dieser Wellnessanlage befindet sich eingegraben im unteren Bereich (Kellergeschoss). Hierauf aufgesetzt wird im nördlichen Bereich die Betriebsleiterwohnung.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 31

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 4.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

8. Für die zahllosen irreversiblen Eingriffe in die Natur ist eine Ausgleichsfläche nördlich des Baugebietes vorgesehen. Zur Zeit wird dieses Areal mehrmals im Jahr mit einem extrem niedrig eingestellten schweren Mulchmäher so bearbeitet, dass regelmäßig erhebliche Teile der Grasnarbe aufgerissen werden. Eine lange vor Baubeginn nötige Rückzugfläche für Kleinlebewesen kann so nicht entstehen; noch vorhandene Eidechsen und Kröten werden vernichtet oder vertrieben. Ausgenommen ist ein unmittelbar an das Baugebiet angrenzendes, etwa 1000 Quadratmeter großes Landstück, auf dem nicht nur Reptilien, Falter und Vögel, sondern z.B. auch Feldhasen und Rehe Schutz und Unterschlupf finden. Dieses ungemähte Stück ist u.a. mit alten Obstbäumen, Gruppen von Birken, Linden und verschiedenen Sträuchern bewachsen. **Der Gemeinderat wird aufgefordert, (z.B. im städtebaulichen Vertrag) sicherzustellen, dass für dieses Areal mit sofortiger Wirkung ein Verbot der Rodung und Mähung ausgesprochen wird und jegliche Veränderung nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden darf.** Die Einrichtung einer Ausgleichsfläche würde zur Farce, wenn dieses Areal nach dem Muster des geschützten Biotops (s. Punkt 3. Abs.4 dieser Stellungnahme) durch einseitige Maßnahmen ebenfalls vor Baubeginn zerstört würde.
9. Die wegemäßige Verbindung zwischen Vorhafen und Kanalweg stellt die einzige Möglichkeit für Bewohner und Besucher dar, auf dem halbinselförmigen Siedlungsteil Güsters einen Rundweg zu machen, also nicht stur dieselbe Strecke hin- und wieder zurücklaufen zu müssen. Dabei geht es nicht um einen „Rechtsanspruch für einen widerrechtlich genutzten Zugang“, wie der Abwägungsvorschlag (Blatt 30, Nr. 5) irreführend und polemisch nahelegt. **Der Gemeinderat wird aufgerufen, eine politische Entscheidung im Interesse der Bürger dahingehend zu treffen, dass es auch in Zukunft einen solchen Weg an vergleichbarer Stelle gibt, und ein entsprechendes Wegerecht vertraglich zu vereinbaren.**

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Im Wellnessbereich, mit weitaus größeren Gebäudeteilen sind zwei weitere Geschosse eingeplant, sodass sich die Betriebsleiterwohnung deutlich in der Größenordnung und auch in der Höhe (um ein Geschoss niedriger) unterordnet.

Zu 8.:

Kenntnisnahme.

Selbstverständlich sollen vorhandene naturschutzfachlich wertvolle Strukturen wie Gehölzgruppen im Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erhalten werden.

Zu 9.:

Wird nicht berücksichtigt.

Hier haben die privaten Interessen des Eigentümers Vorrang. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass Campingplätze üblicherweise öffentlich zugänglich sind und das es auch im Interesse des Betreibers liegt, einen Zugang vom Kanalweg zu seinem Restaurant "Seepavillon" zu ermöglichen, der dann der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 32

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 4.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

10. Ein Wort in eigener Sache: Bei den Rammarbeiten im Kanal vor etlichen Jahren hat das von uns bewohnte über 100 Jahre alte Haus zusätzliche Risse bekommen. Da es vorher keine Bestandsaufnahme gab, konnten wir keine Rechtsansprüche geltend machen. Wir befürchten, dass z.B. durch umfangreiche Grabungs-, Aufschüttungs- und Bodenverdichtungsmaßnahmen bei uns erneut Schäden entstehen. Wir bitten daher den Gemeinderat, nach dem Vorbild der Bestandsaufnahme der Straße „Am Prüßsee“ auch für unser Haus rechtzeitig eine Beweissicherung durchzuführen und den Bauherrn zu verpflichten, für eventuelle Schäden aufzukommen.

Eine abschließende Bemerkung:

Was Güster braucht, ist eine offene und eingehende Diskussion über das geplante Millio-nenvorhaben, das das Gesicht der Gemeinde verändern würde - nach unserer Meinung nicht zu ihrem Vorteil. Es gibt keine verbindliche Investitionszusage, es besteht keine Notwendigkeit, jetzt überhastet zu entscheiden. Es sind zu viele Fragen ungeklärt! Wir appellieren an jedes einzelne Gemeinderatsmitglied, sich mit den Details des Bebauungsplanes und der Kritik daran zu befassen, auch wenn dies für Sie als ehrenamtlich tätige Mandats-träger belastend und zeitraubend sein mag. Aber dafür sind Sie gewählt worden, das ist Ihr Wählerauftrag.

Wenn Sie den Bebauungsplan jetzt ohne detaillierte Aussprache und ohne Änderungen verabschieden, würden Sie auf alle Ihre Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten verzichten und beim Bürger den Eindruck hinterlassen, weitreichende Festlegungen würden über seinen Kopf hinweg getroffen. Sie müssen nicht allen Argumenten folgen (übrigens auch nicht allen Argumenten des potentiellen Bauherrn und des Planers), aber bitte setzen sie sich damit auseinander!

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zu 10.:

Liegt nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplanes. Ein entsprechender Antrag kann vor Baubeginn gestellt werden. Es obliegt jedoch jedem Eigentümer ein Beweissicherungsverfahren selbst für sein Gebäude erstellen zu lassen.

Zu abschließende Bemerkung.:

Es wird darauf hingewiesen, dass seit 1990 über diesen Bereich beraten und geplant wird.

1993 war der erste landschaftspflegerische Begleitplan aufgestellt worden und versucht worden mit den übergeordneten Behörden abzustimmen.

1996 hat es den ersten Aufstellungsbeschluss gegeben.

Seitdem plant die Gemeinde intensiv an dem Gesamtgebiet "Campingplätze", unter Anpassung der Planungen an diverse Gesetzesänderungen, die erheblichen Aufwand und Änderungen erfordert hätten.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde zwar "Herr des Verfahrens" ist, jedoch bei ihrer Palnung diverse Vorgaben, wie Landesentwicklungsplan, Regionalplan I, Landschaftsrahmenplan und diverse übergeordnete Behörden zu beteiligen hat und deren Stellungnahmen auch zu berücksichtigen hat.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 33

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

Stellungnahme Dritter zu 4.

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Ziel der Gemeinde war und ist, in den langen Jahren der Planung, die beiden vorhandenen Campingplätze abzusichern und ihnen Erweiterungsmöglichkeiten, aber insbesondere Entwicklungs- und Modernisierungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Auch die im Bebauungsplan Nr. 12 jetzt vorgesehenen Bauten zur Entwicklung des Tourismus in Güster, mit dem Bau eines Medical-Wellness-Centers und 33 Ferienhäusern ist in der Gemeinde vielfach beraten und letztendlich abgesegnet worden.

Hierzu wurden selbstverständlich auch, im Rahmen der Bauleitplanungen, diverse Träger öffentlicher Belange und die Naturschutzverbände beteiligt.

Auch die entsprechenden Bürgerbeteiligungen sind durchgeführt worden und sämtliche Gemeindevertretersitzungen zu diesem Thema waren öffentlich.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 - Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck Kanals"

ADRESSE:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Landesplanung | <input type="checkbox"/> TÖB § 4 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Dritte § 3 (1) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verbände § 59 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> TÖB § 4 (2) BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> Dritte § 3 (2) BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nachbargemeinden | <input type="checkbox"/> TÖB § 13 (1) BauGB | <input type="checkbox"/> Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Von nachfolgend aufgeführten berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - Außenstelle Lübeck

Archäologisches Landesamt

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein

Industrie- und Handelskammer zu Lübeck

Handwerkskammer Lübeck

Schleswig-Holstein Netz AG

Kabel HH/SH/MVP

Geschäftsstelle des Gewässer- und Landschaftsverbandes Kreis Herzogtum Lauenburg

Deutscher Wetterdienst

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Landessportverband Schleswig-Holstein

Gemeinde Grambek

Gemeinde Hornbek

Gemeinde Fitzen

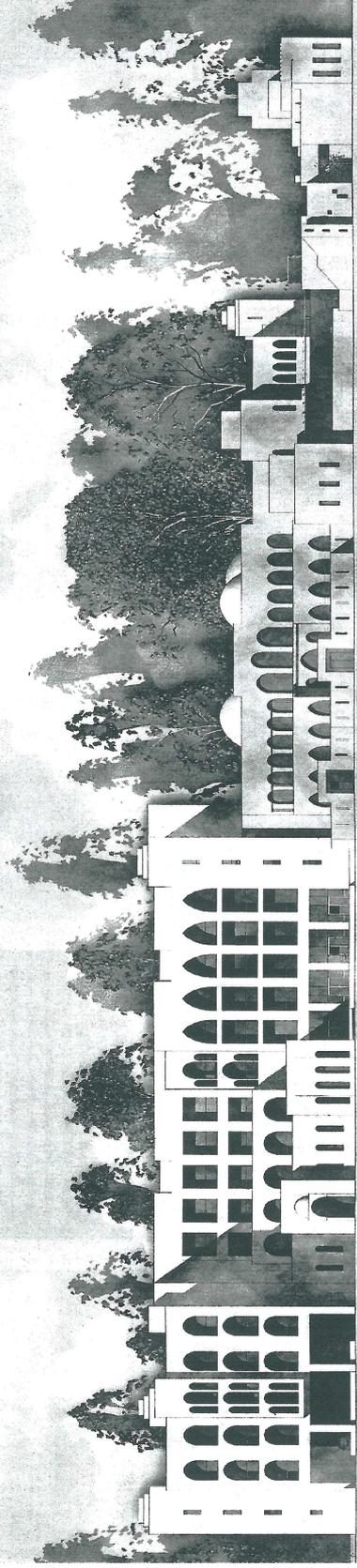
Gemeinde Roseburg

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 35

Millionen-Projekt: Golf-Tempel für Glinde

Lüneburger Geschäftsmann plant eine Hotel- und Wellnessanlage. Investitionen von mindestens 40 Millionen Euro. Politik muss noch zustimmen



GBP Projekte GmbH

Das ist der Entwurf für den Golf-Tempel in Glinde. Hotel (links) und Wellnessanlage mit 20.000 Quadratmeter Nutzfläche sind miteinander verbunden

RENÉ SOUKUP

GLINDE :: Am Golf Gut in Glinde soll im Herbst 2017 ein Hotel mit Wellnessanlage der Premium-Klasse eröffnet werden, das in Europa Maßstäbe setzt. Hinter dem Vorhaben stehen Jens Lessau, Inhaber der Golfanlage, und der Projektentwickler Siegfried Reddel aus dem Landkreis Lüneburg. Auch wenn wichtige Details noch nicht geklärt sind und es in der Politik auch Bedenken gibt, spricht vieles für die Realisierung. Das Projekt soll mindestens 40 Millionen Euro kosten.

„Das Hotel ist extrem wichtig für das Image und die Positionierung der Stadt im Bereich Tourismus. Es ist ein Leuchtturmprojekt und strahlt überregional nach Hamburg und Umgebung aus“, sagt Bürgermeister Rainhard Zug. Ein Bebauungsplan existiert bereits seit November 2011. Er muss aber geändert werden, weil sich die Bauweise aufgelockert hat und das Bau-Fenster vergrößert werden muss. Die Nutzfläche beträgt 20.000 Quadratmeter.

Lessau und Reddel streiten sowohl dem Bauausschuss als auch den Bürgern im Rahmen einer Informationsveranstaltung ihr Konzept vor. Reddel, der mehrere Investoren um sich geschart hat, sagt: „Es gibt in Norddeutschland nichts Vergleichbares.“ Was die Zahl der Besucher angeht, plane er erst einmal konservativ. „Erst im zweiten Betriebsjahr rechne ich mit etwa 250.000.“

Architektonisch ist der Komplex in einem mediterranen und arabisch-indeischen Stil gehalten. Geplant in dem Hotelgebäude mit bis zu vier Geschossen sind 130 Zimmer. Dazu zählen auch

Suiten und Deluxe-Zimmer. Für Geschäftsreisende und Tagungsgäste sind Standardzimmer vorgesehen. Die Räumlichkeiten für Tagungen und Events umfassen rund 800 Quadratmeter und sind mit modernster Technik ausgestattet. Auch das Ausrichten von Hochzeiten soll hier möglich sein. Hotel und Wellnessanlage mit Sport-, Schwimm- und Behandlungseinrichtungen sind direkt miteinander verbunden.

Golfurlaub und Städtereisende aus Europa sollen angesprochen werden

Ein wichtiger Bestandteil des Konzepts ist zudem die Gastronomie. Angedacht sind ineinander laufende Restaurant-, Bar- und Lounge-Bereiche mit Kaminen. Neben den Individualgästen setzen die Investoren vor allem auf Wellness- und Golfurlauber sowie Kurz- und Städtereisende aus Deutschland und Europa.

Das Golf Gut in der 18.500-Einwohner-Stadt mit einer Neun- und 18-Lochanlage sowie Kurzplatz und Drive-Range hat über die Grenzen Glinde hinaus einen guten Ruf. Von den rund 1000 Mitgliedern kommen 70 Prozent aus Hamburg und Umgebung. „Der Platz ist ein Aushängeschild für Glinde“, sagt Zug. Eine noch viel größere Sogwirkung verspricht er sich vom sogenannten Wellness-Hotel-Resort. Laut Verwaltungschef könnte der Entwurf- und Auslegungsbuch im August erfolgen. Die Macher möchten im Frühjahr 2016 mit dem Bau beginnen.

Bei der Konzeption der Wellnessanlage, die sich auf 9500 Quadratmeter erstreckt und weitläufig mit einem großen Gartenanteil gestaltet ist, orientieren sich die Planer unter anderem am Mediterra in Bergisch Gladbach. In der Branche gilt das Haus als eines der Besten in Europa. Ebenjene Anlage hatte Reddel ab dem Jahr 2000 aufgebaut und 13 Jahre lang geführt. „Das ist eine Erfolgsgeschichte“, sagt Peter-Michael Geierhaas (SPD).

Der Politiker hat das Mediterra schon einmal besucht und war begeistert

Anlage

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 12A der

Gemeinde Güster

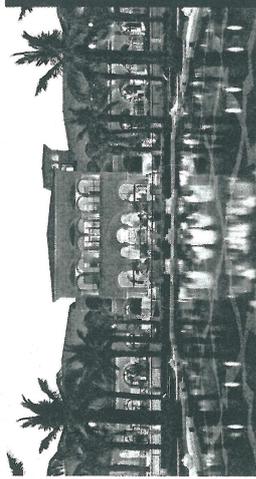
vom 22. Juni 2015

Artikel Hamburger Abendblatt vom 27.05.2015

Er könnte sich vorstellen, dass es auch in Glinde sehr gut funktionieren würde. „Eine Mehrheit in der Politik für die Änderung des B-Plans lässt sich sehr wahrscheinlich finden.“ Bei den Sozialdemokraten gibt es aber auch kritische Stimmen. Zu den Bedenken trägt der SPD-Vorsitzende Frank Lauterbach: „Das Ding ist drei Nummern zu groß für Glinde.“

Anwohner sehen Optimierungsbedarf bei der Zufahrt zur Anlage

Die CDU hat das Thema auf ihrer jüngsten Fraktionssitzung ausgiebig behandelt. „Die Anlage ist sinnvoll und ein Gewinn für Glinde. Meine Partei gibt für den Bau grünes Licht“, sagt der Fraktionsvorsitzende Rainer Neumann. Jan Schwartz, Ortsvorsitzender der Grünen, kann dem Projekt viel gutes abgewinnen. „Wir brauchen so etwas, wenn Glinde nicht nur Schlafstadt sein soll. Eine solche Anlage bietet der Stadt die Möglichkeit, Menschen anzuziehen, die hier Geld lassen.“ Schwartz ist aber auch wichtig, dass Glinde Familien mit schmalere Geldbeutel zu-



So könnte der Außenbereich mit Pool aussehen. Dieses Bild hat Projektentwickler Siegfried Reddel auch den Glinde Politikern gezeigt

gang haben. Er sagt: „Es wäre gut, an bestimmten Tagen die Preise zu ermäßigen.“

Die Aufgaben bei dem Projekt sind klar verteilt. Lessau ist dafür zuständig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Er muss die Politik begeistern, ein Grundstück mit entsprechendem B-Plan liefern. Projektentwickler Reddel hingegen sammelt Investoren und sichert die Finanzierung. Er setzt das Konzept letztendlich um. „Inzwischen halte ich den Bau für sehr wahrscheinlich, wäre aber schon gern ein bisschen weiter gewesen“, sagt Lessau.

Anwohner befürchten, dass sich die Verkehrssituation in dem Viertel verschärfen könnte. Sie sehen auch Optimierungsbedarf bei der Zufahrt zur Anlage, fordern auf einem Teilstück die Schaffung von Rad- und Fußwegen. Lessau verspricht ihnen eine „vernünftige Lösung für alle Beteiligten“. Die Zufahrt sei eine der wichtigsten Sachen und die Planer an dem Thema dran. Lessau: „Die Stadt wird da auch ein Wörtchen mitreden.“