

Gemeinde Güster
Kreis Herzogtum Lauenburg

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplanes Nr. 12 A
der Gemeinde Güster

Gebiet:

Flächennutzungsplan
Teiländerungsbereich 4,
Campingplatz westlich und nördlich des
Elbe-Lübeck-Kanals,

Stand: ORIGINALAUSFERTIGUNG

Übersicht



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlussfassung
- 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
- 1.30 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 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
- 4.10 Gestaltung
- 4.20 Art der baulichen Nutzung
- 4.30 Baugrenzen
- 4.40 Bauweise
- 5.00 Verkehrserschließung
- 5.10 Innere und äußere Erschließung
- 5.20 Ruhender Verkehr
- 6.00 Genehmigungsvorbehalt
- 7.00 Betreiberkonzept
- 8.00 Ver- und Entsorgungsanlagen
- 8.10 Wasserversorgung
- 8.20 Schmutzwasserentsorgung
- 8.30 Regenwasserentsorgung
- 8.40 Energieversorgung
- 8.50 Fernsprechversorgung
- 8.60 Abfallentsorgung
- 8.70 Feuerlöscheinrichtungen
- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 10.00 Hinweise
- 11.00 Beschluss über die Begründung
- 12.00 Umweltprüfung / Umweltbericht
- 13.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

- Anlagen:
- Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, Juni 2015
 - Faunistische Kartierung, September 2005
 - Plausibilitätsprüfung, 2013
 - Öffentlich-rechtlicher Vertrag zum Schutz der Uferzone
 - Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung und dauerhaften Sicherung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
 - Städtebaulicher Vertrag zur Absicherung eines ständig wechselnden Personenkreises für die Ferienwohnungen

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 21.05.1996 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Güster den Beschluss, für das Gebiet:

Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4,
Campingplatz,
westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals,

den Bebauungsplan Nr. 12 A aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Parallel wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit gleichen Ausweisungen, durchgeführt.

Daher entwickelt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Flurkarte im Maßstab 1:1.000 des Katasteramtes Ratzeburg verwandt, die durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Kummer/Lübeck ergänzt wurde.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 12A 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).
- 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 des Bebauungsplanes Nr. 12 A der Gemeinde Güster befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Güster, westlich des Elbe-Lübeck-Kanals sowie östlich der Kieseeseen.

Nördlich des Plangeltungsbereiches befinden sich Wohnbaugrundstücke, Grünflächen sowie die Ortslage Güster.

Östlich angrenzend befindet sich der Elbe-Lübeck-Kanal.

Südlich grenzt ein weiterer Teil des Campingplatzes an (Bebauungsplan Nr. 12).

Westlich angrenzend befindet sich der Kieseese.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Der Plangeltungsbereich umschließt Flächen des Campingplatzes, die zurzeit in erster Linie von Dauercampnern genutzt werden, auf einigen Flächen bestehen Campinghäuser sowie Anteile von Grünflächen im nördlichen Bereich.

Im gesamten Bereich der zwei Campingplätze „Freizeitwelt“ und „Badeinsel“ befinden sich

- Ein Sportboothafen mit 49 Liegeplätzen – Bereich B-Plan Nr. 12 Campingplatz „Freizeitwelt Güster“, bisher als Haupthafen bezeichnet.
- Ein Sammelsteg mit 18 Liegeplätzen, Bereich B-Plan Nr. 12 A Campingplatz „Freizeitwelt Güster“, bisher Vorhafen genannt.
- Ein Sammelsteg mit 6 Liegeplätzen, Bereich B-Plan Nr. 12 Campingplatz „Badeinsel“ südlich des Restaurationsbetriebes.

Das ist der derzeitige Bestand, der gesichert werden soll (geplant ist die Anlage eines Schwimmsteges für 10 Bootsliegeplätze nördlich der Brücke zur Badeinsel. Bereich B-Plan Nr. 12 Campingplatz Badeinsel)

Das Gebiet ist Zwecken der Erholungsnutzung vorbehalten.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 A wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 45/1, 46/5 sowie mittig durch das Flurstück 60/5 in Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstückes 45/1.

Im Osten:

Durch den Elbe-Lübeck-Kanal.

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 12.

Im Westen:

Durch Wasserflächen des Kiesees.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

SO Ferienhausgebiet	28.000 m ²
Grünflächen privat	15.150 m ²
Grünflächen öffentlich	2.500 m ²
Wasserflächen	12.400 m ²
Verkehrsflächen	750 m ²

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	58.800 m² = 5,88 ha
--	---------------------------------------

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 des Bebauungsplanes Nr. 12 A:

An den ausgebeuteten Kiesvorhaben in Güster, durch den die Kieseen (Prüß-See) entstanden sind, hat sich vor über 50 Jahren ein Campingplatz entwickelt.

Seit 20 Jahren versucht die Gemeinde Güster, beginnend mit dem ersten Landschaftspflegerischen Begleitplan und den Aufstellungsbeschlüssen für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, für die Bebauungspläne Nr. 12 und 12 A 1996 eine städtebauliche Ordnung herzustellen.

Nach Eigentümerwechseln und diversen Änderungen der Gesetzesgrundlagen soll diese Planung nun zum Abschluss gebracht werden.

Nach Erlass der neuen Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze mit dem Fortfall der Aufgliederung in Sommer- und Wintercamping und diversen neuen Begriffsbestimmungen, wurde die Planung nochmals überarbeitet.

Des Weiteren wurde ein öffentlich rechtlicher Vertrag zwischen den Campingplatzeignern und dem Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg erarbeitet für besondere Regelungen zum Schutze der Uferzonen.

Ziel der Gemeinde ist, die beiden jetzt bestehenden Campingplätze in ihrem Bestand zu sichern, ihnen Entwicklungsmöglichkeiten und Umstrukturierungsmöglichkeiten zu geben und sich neueren Standards anzupassen. Es soll ihnen größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten durch weitestgehende Festsetzungen eingeräumt werden.

Um größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten und Alternativen und Ergänzungsmöglichkeiten zum bestehenden Campingplatz zu bekommen, wurde der Plangeltungsbereich als Ferienhausgebiet ausgewiesen. Auf diesen Flächen soll, nach erneuter Überplanung der Flächen, als Arrondierung zum Campingplatz, ein Ferienhausgebiet entstehen mit einem Hauptgebäude für Wellness, medizinische Betreuung, Technik, Lager, Büros und Personalräume sowie ergänzenden Bereichen, wie Sauna, Salzgrotte und Sanitärräume. Zusätzlich ist die Ausweisung einer Betriebsinhaberwohnung vorgesehen. Das Erdgeschoss des Hauptgebäudes wird komplett in dem bestehenden Gelände eingegraben. Die jetzige Zufahrt soll verlegt und abgesenkt werden, damit ein kreuzungsloser Zugang zum 1. Obergeschoss dieses Gebäudes fußläufig möglich ist.

Das Gebiet ist ausschließlich dem Zweck der Erholungsnutzung vorbehalten. Um den Zweck der Erholungsnutzung weiterhin langfristig zu gewährleisten sowie weiter zu entwickeln soll auch der derzeitige Bestand an Grünflächen und den damit verbundenen Nutzungen gesichert werden, unter Einbeziehung sowie Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Um dem Betreiber größtmögliche Freiheiten zu lassen wird auf die Festsetzung differenzierter gestalterischer Maßnahmen verzichtet.

Um jedoch Auswüchse zu verhindern, werden für die überbaubaren Flächen diverse maximale Höhen festgesetzt, wie Sockelhöhen, Gebäudehöhen, Geschosshöhen, Traufhöhen, Firsthöhen je nach bestehendem Gelände, einschließlich der geplanten Modellierungen.

Aus vorgenannten Gründen werden weiterhin Festsetzungen für Dachneigungen, Ausschluss von Solar- und Photovoltaikanlagen für bestimmte Bereiche, Keller-geschosse, Fassaden, Dacheindeckungen und Werbeanlagen vorgenommen.

Zusätzlich werden aus gestalterischen Gründen die Nebenanlagen eingeschränkt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als „Sondergebiete“, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“, entsprechend des Flächennutzungsplanes, festgesetzt.

Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Beim Hauptgebäude wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäudelänge über 50 m betragen kann.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden entsprechend der geplanten zukünftigen Bebauung festgesetzt.

4.40 Bauweise

Für das Ferienhausgebiet ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig, bei ver-ringerem Obergeschoss, entsprechend der Planung des Betreibers. Für das Hauptgebäude wurde eine Dreigeschossigkeit festgesetzt, wobei jedoch das Erd-geschoss, aufgrund der Höhenfestsetzungen, in das bestehende Erdreich einge-graben wird.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 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 des Campingplatzes und des Ferienhausgebietes erfolgt über die Straße „Am Prüßsee“.

Die Erschließung innerhalb des Campingplatzes und des Ferienhausgebietes er-folgt über, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteter Flächen, in Breiten von 2,0 bis 5,0 m.

5.20 Ruhender Verkehr

In dem Ferienhausgebiet befinden sich mehrere größere private Stellplatzanlagen.

Die Zuordnung erfolgt für einen Gemeinschaftsstellplatz zugunsten der gesamten Ferienhäuser, über einen Gemeinschaftsstellplatz zugunsten des gesamten Wellnessbereiches und vorsorglich eine weitere Stellplatzanlage am Hafen für Hafennutzer, Besucher und Nutzer der Slipanlage.

6.00 Genehmigungsvorbehalt

Die Gemeinde Güster ist überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt. Der südliche Gemeindeteil mit seinen beiden Campingplätzen ist ausschließlich durch den Fremdenverkehr geprägt.

Die Gemeinde möchte mit diesem Genehmigungsvorbehalt (Verhinderung von Teilungen und von Teilungen nach dem WEG) ihre gemeindliche Infrastruktur stützen und die ausgewiesenen Flächen einem wechselnden Besucherkreis zur Verfügung stellen.

Ziel dieser Festsetzung ist eine Steigerung der Feriengäste allgemein zu erreichen und diese Fläche wechselnden Feriengästen zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde hofft mit dieser Maßnahme mehr Feriengäste zu erhalten als durch Dauergäste, wie z. B. in Wochenendhausgebieten deren Eigentümer sich nur wenige Wochen im Jahr im Urlaubsort befinden, sowie eine Reduzierung oder Einschränkung der Anmeldung mit erstem Wohnsitz zu erreichen.

7.00 Betreiberkonzept

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2010 sollen Ferienhausgebiete eine touristisch gewerbliche Nutzung gewährleisten. Hierfür sind Nutzungs- und Betreiberkonzepte aufzustellen, die ein Dauerwohnen ausschließen.

Hierfür wurde durch den Betreiber, die Freizeitwelt Güster GmbH + Co. KG, nachfolgend aufgeführtes Betreiberkonzept aufgestellt:

Die Zielgruppe

Wir haben als zentrale Zielgruppe den anspruchsvollen gebildeten Gast, der als Kontrast zu seinem Alltag inmitten einer naturnahen Landschaft Ruhe und Erholung sucht, der bereit ist, sich auf Qualitäten einzulassen und als Ergebnis neue Kraft erwartet.

Da dies für jeden Gast ein individueller Prozess ist, ist das individuelle Erlebnis auch zentrales Element des Konzepts und hat Auswirkung auf die Grundstruktur der Anlage. Im Gegensatz zu einem komprimierten Sporthotel mit Gruppendynamik erfolgt hier eine bewusste Individualisierung, sowohl im inhaltlichen Programm, als auch in der baulichen Anlage.

Das Programm

Das inhaltliche Programm beinhaltet eine auf die Person zugeschnittene, medizinisch begleitete Körper- und Wellnessbehandlung. Es wird unter dem Begriff „Medical Wellness“ zusammengefasst. Dabei geht es nicht nur um die Separierung der Gäste, sondern vor allem auch um einen persönlichen und intensiven Natur- und Landschaftsbezug. Daher wird bewusst kein Dorf- oder Siedlungscharakter erzeugt, sondern die Häuser werden als Logenplätze möglichst abgeschirmt in die Landschaft integriert. Im englischen Sprachraum wird eine solche Anlage in einem Naturreiservat daher Logde genannt.

In stimmigen, kohärenten Konzepten fühlt der Besucher sich als Gast und ist zugunsten dieser Erfahrung bereit, Abstriche vom Gewohnten in Kauf zu nehmen. Dies aber nur, wenn der vermittelte Anspruch qualitativ überzeugend gehalten wird.

So sind die Wege zum Hauptgebäude integrierter Bestandteil des Konzepts der Qualität von Weg und Dauer, der Erfahrung von Natur und Wetter. Dennoch wird natürlich den Bedürfnissen der Klientel Rechnung getragen. So stehen beispielsweise geschlossene Golfcarts zur Verfügung, die bei nicht zumutbarem Wetter die Gäste kutschieren. Dies sollte aber bewusst die Ausnahme sein, also eher als Service im Hintergrund.

Das atmosphärische Thema der Anlage ergibt sich durch die Nutzung und Inszenierung der vorhandenen Ressource Natur und Landschaft. Der Standard ergibt sich aus dem Anspruch der Zielgruppe.

Die Suiten

Die Suiten sind keine Ferienhäuser für Selbstversorger, auch wenn sie eine reduzierte Kücheneinrichtung erhalten. Sie sind letztlich die Gästezimmer eines dezentral gegliederten Hotels.

Auch wenn ein Teil des Services, wie z. B. das Frühstück, in den Suiten geleistet werden kann, erfolgt generell die Versorgung der Gäste zentral verteilt auf das Hauptgebäude und das Restaurantgebäude Seepavillon.

Um in den Suiten über das Jahr hin eine wirtschaftliche Auslastung zu erreichen und gleichsam den Aufenthalt zu steuern, gibt es neben den vorhandenen Ressourcen ein übergeordnetes und außenwirksames Thema, welches den Gast programmatisch begleitet.

Das Thema

Die Trendstudie Spa-Trends 2020 der Schletterer GmbH hat überzeugend dargelegt, dass für die Zukunft ein übliches Wellnessangebot als Alleinstellungsmerkmal nicht mehr ausreicht, sondern gerade im up-market eine spezielle Ausrichtung erforderlich sein wird, eine Themenspezialisierung. Das Thema der Anlage Güster soll „Medical Wellness“ sein.

Die Bedeutung, der Bedarf und die besondere Nachfrage dieses Themas wurden von den Fachberatern der Firmen Thermarium und Prova herausgearbeitet und bestätigt.

Wichtig ist aber, dass es sich dennoch nicht aufdrängt, sondern als Qualitätsanspruch und als Angebot empfunden wird, auf das der Gast sich einlassen kann, dem er sich aber nicht unterwerfen soll. Ihm wird Unterstützung und Hilfe anhand gegeben, aber die Entscheidung, in welcher Weise er seinen Aufenthalt gestalten will, liegt beim Gast.

Dies ist auch aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich, da die Zielgruppe nicht zu sehr eingeschränkt werden darf. Auch wer den Focus eher auf den nahe gelegenen Golfplatz legt und den Wellnessbereich mehr als körperliches Verwöhnen ansieht, soll sich als Zielgruppe angesprochen fühlen. Daher kann Medical Wellness alternativ auch lediglich als erhöhter Anspruch an die Qualität der Anlage verstanden werden.

Das Hauptgebäude

Das Hauptgebäude soll nicht nur die zentralen Funktionen übernehmen, sie soll der Anlage auch Herz und Halt geben. Entsprechend wichtig ist nicht nur der Wellnessbereich, sondern ebenso wichtig sind auch der Empfang und die Gemeinschaftseinrichtungen.

Das Zentralgebäude (Main Lodge) soll folgende Funktionen beinhalten:

- Empfang*
- Zentrale Anlaufstelle für die Gäste*
- Gemeinschaftlicher Aufenthalt*
- Shop mit ausgewählten Produkten und nach Konzepten der Fachplaner Wellness*
- Kosmetische Angebote*
- Medizinische Untersuchungen*
- Medizinische Anwendungen*
- Atmosphärische Wellnessanwendungen*
- Allgemeiner Wellnessbereich*

- *Kardio*
- *Gruppen-Bewegungsangebote*
- *Eingeschränkte gesundheitliche Restauration*

Die Dimensionierung und Ausrichtung erfolgt anhand der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Vorplanung.

Konzeptziele

Primäres Ziel ist in erster Linie eine ganzjährige Auslastung der 33 Suiten mit wechselnden Gästen um die notwendigen Erträge zu generieren. Die Mindestaufenthaltsdauer soll bei einer Woche liegen. Sekundäres Ziel ist ein Ertrag aus den Angeboten von Hauptgebäude und Restauration, im Mindesten aber deren Tragfähigkeit.

Zusätzliche nachträgliche Ergänzung des Betreiberkonzeptes durch den Betreiber

Erholungswelten Güster

Konzept

Ganzheitliche Medizin, nachhaltige Regeneration und Prävention sowie naturnahe Erholung stehen im Mittelpunkt des Medical Wellness Resorts in Güster.

Entwickelt wurde das Konzept der *Erholungswelten Güster* mit der Thermarium Spa-Consulting aus Österreich, einem der weltweit führenden Betreiber- und Beratungsfirmen für Medical Wellness.

Zur Definition von Medical Wellness erklärt eine Studie von *Roland Berger Strategy Consultants*:

„Medical Wellness beinhaltet gesundheitswissenschaftlich begleitete Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Lebensqualität und des subjektiven Gesundheitsempfindens durch eigenverantwortliche Prävention und Gesundheitsförderung sowie die Motivation zum gesundheitsbewussten Lebensstil.“

Der Gast begibt sich unter fachärztlicher Begleitung für ein bis drei Wochen in eine abgeschiedene, naturnahe Umgebung, in der er sich mit ausgewählten Therapien, angepasster Ernährung und Abstand zu seinem Alltag körperlich und geistig erholt.

Voraussetzung hierfür ist eine konsequente Ausrichtung der Anlage auf die Anforderungen des kohärenten Konzepts:

- Ruhe und Abgeschiedenheit
- individueller Rückzug
- viel Luft und viel Raum zum Atmen und Denken.

- Wahrnehmung von Natur und Landschaft
- ausgewogene Architektur
- hochwertige Anlagen und Einrichtungen
- spezifische Therapien
- angepasste Ernährung
- qualifizierte Betreuung
- anspruchsvolle Gäste

Anwendung

Der Planungsbereich der *Erholungswelten Güster* liegt im ehemaligen Hafen und Kiesabbaugebiet am Elbe-Lübeck-Kanal östlich von Hamburg. Seit dem Ende des Kiesabbaus werden die Flächen um die Güster Seen für Camping und Freizeitaktivitäten genutzt.

Die Zufahrt zu den 7 Hektar Campingflächen der *Freizeitwelt Güster* verläuft durch das Plangebiet. Um für die Gäste dennoch den Eindruck von Natur, Landschaft und Abgeschlossenheit zu vermitteln und vor allem den Verkehrslärm zu reduzieren, werden die durch den Kiesabbau hinterlassenen Flächen topographisch verändert.

Durch seine 80-jährige industrielle Nutzung handelt es sich bei dem Areal um keine natürlich gewachsenen Bodenformen. Daher bietet es sich an, diese als ortstypischen Geesthang so zu modellieren, dass zusammen mit großflächigen Pflanzungen eine vielfältige Landschaft entsteht, in der sich die regionale Vegetation artgerecht entwickeln kann. In diese kann sich das Resort behutsam einfügen, sodass auf natürliche Weise eine weitgehende optische und akustische Trennung von naturnaher Erholung und notwendigen Verkehrsströmen erreicht wird.

Entsprechend werden die 33 Gästehäuser mit bewussten Blickachsen individuell in Höhe und Lage positioniert und ausgerichtet. Die Zuwegung zum Hauptgebäude erfolgt weitestgehend fußläufig, für bedürftige Gäste wird ein Fahrservice mit Elektroautos vorgehalten. Die Zufahrtstraße des Campingplatzes wird dabei untertunnelt, sodass Haupthaus am See und das Areal der Gästehäuser ohne sichtbaren Verkehr erreicht werden können und damit atmosphärisch zusammenwachsen.

Das Hauptgebäude, mit seinen von Fachplanern abgestimmtem Angebot an wellness-therapeutischen Einrichtungen wird durch die ebenfalls modellierte Hanglage weitgehend unterirdisch angeordnet, sodass sichtbar nur ein überschaubares eingeschossiges Hauptgebäude mit Staffelgeschoss entsteht, das sich optisch in das Konzept überschaubarer Dimensionen einfügt.

Zusätzlich zum Speiseraum zur therapeutischen Ernährung im Hauptgebäude wird das bisherige Restaurant Seepavillon neu erreicht, sodass es zukünftig sowohl ein ergänzendes Angebot für die Erholungswelten darstellt, als auch Restaurant und Café für Campinggäste, Bootsreisende und Besucher.

Wirtschaftlichkeit

Der auf Wellnessanlagen spezialisierte Experte Vatheuer von der Unternehmensberatung Prova aus Hamm hat die Dimension der Anlage mit ihren therapeutischen Einrichtungen genau auf die Anzahl der verfügbaren Gästehäuser ausgerichtet und die Tragfähigkeit des Gesamtkonzepts in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgewiesen.

Hierfür war es notwendig, den geplanten Wellnessbereich zu verkleinern und auf einige ursprünglich vorgesehenen Einrichtungen zu verzichten. Vatheuer wies jedoch darauf hin, dass bei einer weiteren Reduzierung der Gästebetten sich kein therapeutisch wirksames Angebot mehr finanzieren ließe.

Mit den *Erholungswelten Güster* entsteht ein kleines, stimmiges Wellnessresort, das die Qualitäten dieses Ortes nutzt, um in naturnaher Landschaft seinen Gästen eine Zeit gesunder Erholung zu geben.

8.00 Ver- und Entsorgungsanlagen

8.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Güster.

8.20 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Abwasserentsorgungseinrichtungen der Gemeinde Güster.

8.30 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über Verrieselung auf den eigenen Grundstücken, bzw. Einleitung in die vorhandenen Vorfluter.

8.40 Energieversorgung

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

Die Stromverteilung auf dem Campingplatzgelände erfolgt durch ein betriebseigenes Netz, unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften.

8.50 Fernsprechversorgung

Die Fernsprechversorgung erfolgt über die Anlagen der Telekom.

8.60 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt, aufgrund gesetzlicher Regelungen, durch die Abfallwirtschaft Südholstein im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte.

Auf dem Campingplatz werden geschlossene Müllcontainer an einigen zweckmäßig verteilten Standorten aufgestellt und gegenüber dem übrigen Platz abgeschirmt.

8.70 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz wird gewährleistet durch die freiwillige Feuerwehr Güster.

Der eigene Brandschutz wird unterstützt durch Feuerlöscher, die auf dem gesamten Campingplatz verteilt angeordnet sind.

9.00 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.

10.00 Hinweise

- 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.

11.00 Beschluss über die Begründung

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

Güster, den

Bürgermeister

12.00 Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 A wurde von der Planungsgruppe Landschaft/Klein Pampau, eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht durchgeführt.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte der Bauleitplanung
- 1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dabei für Bebauungsplan Nr. 12 A fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte der Bauleitplanung

Lage und bisherige Nutzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 A liegt im südlichen Teil der Ortslage Güster.

Östlich grenzt der Elbe-Lübeck-Kanal an das Plangebiet an. Westlich befindet sich der Prüßsee, der aus ehemaligem Kiesabbau entstanden und intensiv für die Erholung genutzt wird.

Nördlich grenzen Wohnbaugrundstücke und Grünlandflächen der Kanal-Niederung an den Geltungsbereich. Südlich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 der Campingplatz der Freizeitwelt Güster.

Ein Teil des Geltungsbereichs wird als Campingplatz durch Dauercamper sowie mit Campinghäusern genutzt. In den östlichen Bereichen befinden sich Grünflächen, die als gehölzbewachsene Böschung und Grünland am Kanal ausgeprägt sind.

Im gesamten Bereich der zwei Campingplätze „Freizeitwelt“ und „Badeinsel“ befinden sich

- Ein Sportboothafen mit 49 Liegeplätzen – Bereich B-Plan Nr. 12 Campingplatz „Freizeitwelt Güster“, bisher als Haupthafen bezeichnet.
- Ein Sammelsteg mit 18 Liegeplätzen, Bereich B-Plan Nr. 12 A Campingplatz „Freizeitwelt Güster“, bisher Vorhafen genannt.
- Ein Sammelsteg mit 6 Liegeplätzen, Bereich B-Plan Nr. 12 Campingplatz „Badeinsel“ südlich des Restaurationsbetriebes.

Das ist der derzeitige Bestand, der gesichert werden soll (geplant ist die Anlage eines Schwimmsteges für 10 Bootsliegeplätze nördlich der Brücke zur Badeinsel. Bereich B-Plan Nr. 12 Campingplatz Badeinsel).

Anlass und Ziele der Planung

Durch den Kiesabbau sind in Güster schon in der Mitte des letzten Jahrhunderts die Kiesseen (Prüßsee) entstanden. Aufgrund der großen Attraktivität für die Erholungsnutzung und den Tourismus hat sich seit über 50 Jahren an den Ufern ein großflächiger Campingplatz entwickelt.

Es ist Ziel der Gemeinde Güster, durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die parallel aufgestellten Bebauungspläne Nr. 12 und 12 A eine städtebauliche Ordnung für den Bereich der Campingplätze herzustellen.

Die beiden bestehenden Campingplätze sollen durch die Bauleitplanungen in ihrem Bestand gesichert werden. Zudem sollen zeitgerechte Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Als Ergänzung zur Campingplatz-Nutzung erfolgt im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 A die Ausweisung eines Ferienhausgebietes einschließlich eines zusätzlichen Hauptgebäudes für Wellness, medizinische Betreuung, Technik, Lager, Büros und Personalräume. Das Gebiet ist ausschließlich der Erholungsnutzung vorbehalten.

Wichtige Ziele des Bebauungsplanes Nr. 12 A sind neben der Entwicklung für die Erholungsnutzung:

- die Sicherung des Bestandes an Grün- und Wasserflächen sowie prägenden Gehölzen
- die landschaftsgerechte Einbindung des Ferienhausgebietes und des Hauptgebäudes in die umgebende Landschaft
- die Berücksichtigung weiterer Belange des Naturschutzes.

Das Gebiet dient ausschließlich dem Zweck der Erholungsnutzung. Voraussetzung dafür ist die Erhaltung der landschaftlichen Attraktivität des Bereichs.

Inhalt der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,88 ha.

Inhalt der Planung ist die Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit einem zusätzlichen Hauptgebäude für Wellness, medizinische Betreuung, Technik, Lager, Büros und Personalräume. Weiterhin soll eine Betriebsinhaberwohnung entstehen. Das Hauptgeschoss des neuen Hauptgebäudes wird vollständig in das bestehende Gelände eingegraben. Die jetzige Zufahrt soll verlegt und abgesenkt werden, damit ein kreuzungsloser Zugang zum 1. Obergeschoss des Gebäudes vom Ferienhausgebiet fußläufig möglich ist.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die Flächen als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet, Medical Wellness bzw. Sammelsteganlage festgesetzt. Für die zukünftigen Ferienhäuser gilt die offene Bauweise. Für das Hauptgebäude wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der geplanten Bebauung sind Baugrenzen vorgesehen.

Die maximale Grundfläche wird für die Sondergebiete 1 und 2 (Medical Wellness und Betriebsinhaberwohnung) mit 3.000 m² vorgesehen. Die 33 Ferienhäuser dürfen je eine maximale Grundfläche von 70 m² erreichen. Terrassen im Bereich der Ferienhäuser sind bis zu einer maximalen Größe von 15 m² zulässig, die innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet sein müssen. In den ausgewiesenen „privaten Grünflächen“ sind weitere Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 12,5 m², je Nebengebäude, zulässig.

Die Erschließung des Ferienhausgebietes erfolgt über die Straße „Am Prüzsee“. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Erschließung durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen gewährleistet.

Es wird je eine große Fläche für Gemeinschaftsstellplätze für die Ferienhäuser und für das Wellnessgebäude vorgesehen.

Die Hapterschließung von Nord nach Süd sowie die Zufahrt zum Hauptgebäude werden vollversiegelt ausgeführt. Die weiteren mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sowie die Stellplätze für parkende Fahrzeuge werden teilversiegelt hergestellt (z. B. wassergebundene Decke, Schotter-Sand-Wege, Rasengittersteine, Pflaster mit Abstandshalter).

Unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die übrige Regenwasserentsorgung erfolgt ebenfalls über Verrieselung auf den eigenen Grundstücksflächen bzw. über Einleitung in den vorhandenen Vorfluter.

Es werden großflächige, private Grünflächen festgesetzt. Zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Ferienhauseanlage werden umfangreiche Gehölzpflanzungen angelegt. Prägende Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Eingriffsregelung gemäß BauGB/BNatSchG

Es ist die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG zu berücksichtigen. Diese wird berücksichtigt, indem ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt wird. In diesem werden Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes festgelegt, die als Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch vertragliche Regelungen rechtlich gesichert werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Schutzgebiete und -objekte

Schutzbestimmungen nach dem BNatSchG / LNatSchG

Der Bebauungsplan liegt nicht in einem ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

Die mittleren Böschungsflächen, die mit Sukzessionsgehölzen bewachsen sind, wurden im Jahre 2005 als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß dem damals noch geltenden § 15 a Abs. 1 Nr. 10 LNatSchG („Sonstige Sukzessionsfläche“) eingestuft. Das Biotop ist mit der Nr. 44125932001 in das Naturschutzbuch eingetragen. „Sonstige Sukzessionsflächen“ sind nach dem aktuell geltenden Naturschutzrecht nicht mehr als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG genannt.

Jedoch handelt es sich um einen artenreichen Steilhang gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG. Gemäß der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009 sind dies *„Durch Wechsel im Relief abgrenzbare Hänge mit einer Neigung größer 20°, mit oder ohne Fließgewässer am Grund, die nicht technisch befestigt oder gärtnerisch gestaltet sind. Ausgenommen sind unter menschlichem Einfluss entstandene, artenarme Steilhänge ohne naturnahen Bewuchs und artenarme Acker- und Grünlandformationen. Mindesthöhe: 2 m; Mindestlänge 25 m“*.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete gemäß dem Europäischen Netz Natura 2000 sind durch die Planung nicht betroffen.

Übergeordnete Fachpläne

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I¹ kennzeichnet den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Gebiet mit besonderer Erholungseignung".

Der Landschaftsrahmenplan führt dazu aus: *"Im Vordergrund steht die Wochenenderholung mit Übernachtungsmöglichkeiten auf Campingplätzen und in Wochenendhäusern."*

Weiterhin wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als *"Schwerpunktbereich für die Erholung"* eingestuft.

Weitere Darstellungen des Landschaftsrahmenplans sind:

- Als „Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems" (hier: „Hauptverbundachse“) wird der Elbe-Lübeck-Kanal mit den östlich angrenzenden Bereichen eingestuft.
- Die Flächen östlich des Elbe-Lübeck-Kanals sind als „Landschaftsschutzgebiet, geplant" dargestellt.
- Die Grenze des Naturparks „Lauenburgische Seen" (Flächen östlich des Elbe-Lübeck-Kanals) verläuft im Kanal.
- Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines subglazialen Tales, das der Landschaftsrahmenplan als Geotop (schützenswerte geologische und geomorphologische Form) mit der Bezeichnung „Bachtal der Stecknitz-Delvenau mit Nebentälern (Elbe-Lübeck-Kanal)“ darstellt.

Landschaftsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 A wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, in der die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 12 und 12 A als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“, dargestellt werden.

Der Landschaftsplan Güster² macht folgende Aussagen zum Gebiet des Bebauungsplanes:

Konfliktplan:

- Der gesamte Geltungsbereich wird als "Bereich mit grundsätzlich sehr intensiver Erholungsnutzung unterschiedlicher Art" mit in der Regel erheblichen Auswirkungen für den Naturhaushalt gekennzeichnet.

Zielplan:

- Der Landschaftsplan verweist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 A auf die "Berücksichtigung der Inhalte des Landschaftspflegerischen Begleitplanes für den Campingplatz Prüss".³

¹ Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1998): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

² Brien + Wessels + Werning GmbH (2002): Landschaftsplan Güster, Lübeck/Hamburg

- Der Elbe-Lübeck-Kanal ist bis einschließlich der mittig verlaufenden Böschungs- und Ruderalbereiche als "Eignungsfläche für den Biotopverbund (Biotopverbund mit Funktion als Hauptverbundachse)" dargestellt.
- Der Elbe-Lübeck-Kanal wird als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt.
- Das Grünland am Elbe-Lübeck-Kanal ist als "Schwerpunktbereich für die Extensivierung von Grünland" dargestellt.
- Der mittlere Böschungs- und Ruderalbereich ist als halbruderales Gras- und Staudenflur, potentiell gemäß § 15 a LNatSchG geschützt, gekennzeichnet.

Begründung für die Abweichung von den Zielen der Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Güster wurde Anfang der 90er Jahre aufgestellt. Inzwischen ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 A eine Meinungsänderung eingetreten. Entsprechend der übergeordneten Planungen soll das Ziel der touristischen Entwicklung gefördert werden. Daher soll in diesem Schwerpunktbereich für Erholung ein Ferienhausgebiet entwickelt werden. Durch die im Weiteren beschriebene naturnahe Gestaltung des Gebietes sowie die vorgesehenen Eingrünungen werden die Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten.

Biotopkartierung Schleswig-Holstein⁴

Die Biotopkartierung Schleswig-Holstein macht keine Aussagen zum Geltungsbereich.

Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden berücksichtigt durch die Festsetzung bzw. vertragliche Regelung geeigneter Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Aufgrund der hohen landschaftlichen Attraktivität des Raumes (Kieseseen, Elbe-Lübeck-Kanal, angrenzende, naturnahe Landschaftsteile) und der guten Ausstattung mit Erholungsangeboten (Campingplätze, Badeinsel, Strände) hat der Gesamttraum eine hohe Bedeutung für Tourismus und Naherholung. Im Plangebiet selbst liegt eine intensive Erholungsnutzung in Form von Camping, Baden, Angeln und Bootfahren vor. Angrenzend an den Geltungsbereich werden der Rad- und Wanderweg am Elbe-Lübeck-Kanal und der Elbe-Lübeck-Kanal selbst (Wasserstraße für die Freizeitschiffahrt) für die landschaftsbezogene Erholung genutzt.

³ Brien + Wessels (1992): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Campingplatz Prüss/Güster, Lübeck

⁴ Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (1983): Biotopkartierung Schleswig-Holstein, Kiel

Nordöstlich des Plangebietes liegt ein kleineres Wohngebiet, dessen Wohnqualität im Rahmen der angrenzend geplanten Nutzungen insbesondere hinsichtlich Beunruhigungen und Lärmbelastungen zu beachten ist.

Zum einen sind durch das verbesserte Angebot an Erholungsinfrastruktur positive Wirkungen zu erwarten. Zum anderen können sich durch die intensivere Nutzung des Gebietes Beeinträchtigungen der ruhigen, landschaftsbezogenen Erholung ergeben. Dies betrifft auch die veränderte landschaftliche Situation am Elbe-Lübeck-Kanal durch den Bau des Ferienhausgebietes.

Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung werden nicht erwartet, da mit dem Ferienhausgebiet ausreichende Abstände eingehalten werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Vegetation

Im Zuge der Kartierung wurden die Biotoptypen im Plangebiet im Jahre 2004/2005 erfasst und auf der Grundlage einer Vermessung 2012 überprüft.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Campingplatzes „Freizeitwelt Güster“, Teile des Prüß-Sees mit Sammelsteganlage sowie die gehölzbewachsenen Aushubböschungen und Grünländer am Elbe-Lübeck-Kanal.

Die Campingplatzbereiche sind gut durchgrünt und haben einen hohen Anteil an Gehölzen. Dabei handelt es sich zum Teil auch um größere Bäume. Es sind einige Gebäude (Eingangsbäude, Sanitärgebäude) vorhanden.

Die ursprünglich weitgehend ebene Ausformung der Oberfläche ist durch Bodenaufschüttungen in Kanalnähe (Aushub vom Bau des Elbe-Lübeck-Kanals) überformt. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, wallförmige Aufschüttung ist mit Sukzessionsgehölzen und Ruderalfluren bewachsen. Am Elbe-Lübeck-Kanal ist ein Grünland mittlerer Standorte vorhanden. Ein Rad- und Wanderweg führt am Elbe-Lübeck-Kanal entlang, der in den Randbereichen mit Schilf-Röhrichten bestanden ist.

Fauna

Um die Eingriffe in die Lebensräume von Tieren ermitteln zu können, wurden im Jahre 2005 faunistische Kartierungen⁵ für folgende Tiergruppen durchgeführt:

- Fledermäuse
- Brutvögel
- Reptilien
- Libellen
- Heuschrecken
- Tagfalter.

Die Kartierungen hatten die folgenden Ergebnisse:

⁵ Westphal, Dietrich (2005): Faunistische Kartierungen im Bereich der Freizeitwelt Güster (B-Plan 12a), Winsen

Fledermäuse

Während der Begehungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 A wurden insgesamt fünf Fledermausarten festgestellt: die Wasserfledermaus (*Myotis daubendoni*), die Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusi*) und der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*). Die Quartiere der Fledermäuse liegen vermutlich außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes. Güster, das Gelände um den See und der See selbst werden von allen festgestellten Fledermaus-Arten zum Beutefang aufgesucht. Die Saumstrukturen im Gebiet dienen zudem als Flugstraßen.

Fledermäuse sind als Tiergruppe insgesamt bedroht. Durch die besonders vielen Fledermäuse, die im Gebiet rund um den Prüßsee ihre Nahrung suchen und die wohl auch ihre Quartiere im Umfeld haben, kommt dem Gebiet doch große Bedeutung für diese Tiergruppe zu. Das Gebiet rund um den Prüßsee (einschließlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 12 A) ist ein für Fledermäuse besonders wertvoller Lebensraum.

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet kommen überwiegend in Gehölzen brütende Arten ("Gehölzbrüter") vor. Offenlandbrüter wurden gar nicht festgestellt. Röhricht- und Uferbrüter waren nur durch den Sumpfrohrsänger und den Teichrohrsänger vertreten. Fast alle gefundenen Arten sind allgemein verbreitet und meist auch häufig. Mit Ausnahme der beiden Rohrsänger und der Nachtigall kommen alle Arten auch im Siedlungsbereich vor. Die Gehölzbestände im Gebiet sind für die gefundenen Vogelarten als Brutplatz von besonderer Bedeutung. Die offenen Bereiche werden als Brutplatz nicht genutzt, haben aber vermutlich Bedeutung als Nahrungsraum. Der Röhrichtstreifen am Elbe-Lübeck-Kanal ist für die Rohrsänger lebenswichtig. Bei einer Bewertung des Gebietes kommt dieses nicht über eine allgemeine Bedeutung für den Vogelschutz hinaus.

Reptilien

Bei der Erfassung von Reptilien wurden Zauneidechsen und Waldeidechsen gefunden. Zauneidechsen kommen im Bereich des Prüßsees, insbesondere an sonnenexponierten Böschungen verbreitet vor. Die Lebensbedingungen sind allerdings im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 A nicht mehr optimal, da hier offene, sonnenexponierte Bereiche fehlen. Das Gelände ist überwiegend bewachsen.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verwallung ist ein Reptilien-Lebensraum von hoher Bedeutung.

Libellen

Im Bearbeitungsgebiet wurden insgesamt 4 Libellenarten gefunden. Es handelt sich um die Gemeine Federlibelle (*Platycnemis pennipes*), Fledermaus-Azurjungfer (*Coenagrion pulchellum*), Große Pechlibelle (*Ischnura elegans*) und Gemeine Heidelibelle (*Sympetum vulgatum*). Der untersuchte Bereich hat eine mittlere Bedeutung für den Schutz von Libellen.

Heuschrecken

Die im Gebiet festgestellten Heuschreckenarten spiegeln die vorhandenen Biotoptypen wieder. Sie leben in der Gras- und Staudenschicht, einige zusätzlich in Sträuchern oder sogar auf Bäumen. Nur 2 Arten bevorzugen trockene Verhältnisse. Das Gebiet ist von hoher Bedeutung als Heuschrecken-Lebensraum.

Tagfalter

Im Untersuchungsgebiet wurden 15 Tagfalterarten festgestellt. Als Lebensraum sind das zum Teil brachliegende Grünland im Bereich der Verwallung und die blühenden Stauden am Elbe-Lübeck-Kanal für die Tagfalter attraktiv. Weniger attraktiv sind die kurzrasig gepflegten oder mit Gehölzen bestandenen Campingflächen. Das Gebiet hat eine mittlere Bedeutung als Tagfalter-Lebensraum.

Plausibilitätsprüfung der faunistischen Erfassungen und Bewertungen im Jahr 2013

Nachdem die Planungen geruht hatten, wurden im Jahr 2013 durch den Dipl. Biologen Dietrich Westphal eine erneute Geländebegehung und eine Plausibilitätsprüfung⁶ der vor 8 Jahren erfolgten Erfassungen durchgeführt. Dabei wurde geprüft, ob die Erfassungen noch aktuell sind oder ob sich im Gelände so viele Veränderungen ergeben haben, dass Nachkartierungen durchgeführt werden müssen. Erneute Kartierungen erscheinen jedoch nur dann als erforderlich, falls durch eventuelle Veränderungen erhebliche Verbesserungen der Lebensräume der untersuchten Artengruppen gegenüber 2005 festzustellen sind. Ebenso wurden die Zuordnungen zu den Roten Listen überprüft, Aussagen zum Artenschutz getroffen und die Angaben zur Kompensation überarbeitet.

Daher wurde der Geltungsbereich am 20.09.2013 nochmals einmalig begangen, um abzuschätzen, ob, und wenn ja, auf welche Weise sich der Lebensraum der 2005 erfassten Tierarten verändert hat.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass sich der Geltungsbereich, abgesehen von der nun dazugehörenden Sammelsteganlage, hinsichtlich der für das Vorkommen der untersuchten Tiergruppen relevanten Strukturen nur wenig verändert hat. Auch Art und Weise sowie Intensität der Nutzung entsprechen in etwa der von vor 8 Jahren. Es sind zwar einige Bäume gefällt worden, bezogen auf die Gesamtfläche bietet das Gebiet jedoch einen weitgehend unveränderten Anblick. An der Sammelsteganlage sind vorhandene Nadelbäume gefällt worden.

Durch den Zuwachs vorhandener Gehölze sind viele Stellen stärker verschattet. Dies wirkt sich ggf. negativ auf die Lebensräume u.a. von Reptilien und Heuschrecken aus. Dafür haben sich die Lebensbedingungen der auf Gehölzbereiche spezialisierten Vogelarten vermutlich etwas verbessert. Für die einzelnen Tiergruppen wirken sich die Veränderungen wie folgt aus:

⁶ Westphal, Dietrich (2013): Plausibilitätsprüfung der faunistischen Erfassungen und Bewertungen aus dem Jahr 2005 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12a – Freizeitwelt Güster, Winsen

- **Fledermäuse:**
Fledermäuse nutzen den Geltungsbereich und sein Umfeld im Wesentlichen als Jagdgebiet. Die Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse hat sich durch die oben genannten Veränderungen kaum verändert.
- **Brutvögel:**
Das Gebiet ist im Wesentlichen bedeutsam für Gehölzbrüter. Die Situation hat sich im östlichen Bereich durch den Zuwachs an Gehölzen verbessert. An der Sammelsteganlage hat sich die Situation jedoch verschlechtert, dadurch dass die dort vorhandenen Nadelbäume entfernt wurden.
- **Reptilien:**
Die Lebensbedingungen für Reptilien haben sich im östlichen Bereich durch den Gehölz-
zuwachs verschlechtert, da die Flächen durch Verschattung nun weniger für Reptilien geeignet sind. An der Sammelsteganlage sind durch die Entfernung von Gehölzen geschützte Bereiche für Reptilien verloren gegangen. Es ist unwahrscheinlich, dass es noch Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet gibt.
- **Amphibien:**
Das Plangebiet hat auch weiterhin eine geringe Lebensraumbedeutung für Amphibien.
- **Libellen:**
Die Bedeutung des Gebietes für Libellen hat sich wahrscheinlich nicht erheblich verändert.

Umweltauswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Eine künftige stärkere Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ist für den Bereich zu erwarten, in dem die bisherige Campingplatz-Nutzung durch den Bau und den Betrieb eines Ferienhausgebietes intensiviert wird. Hier kann es insbesondere für Vögel und andere Tierarten, die diese Bereiche im Winter als Ruhe- und Nahrungsflächen aufsuchen, zu Beeinträchtigungen kommen. Weiterhin soll das Sondergebiet in bisher nicht oder extensiv genutzte Bereiche erweitert werden, was bedeutet, dass die dort vorhandenen Biotoptypen Ruderalfluren, Grünland und Gehölzbestände verloren gehen oder stärker beeinträchtigt werden. Es werden Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten in Anspruch genommen.

Für die verschiedenen Tiergruppen sind die folgenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fledermäuse

Die Quartiere der Fledermäuse liegen vermutlich außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes. Das Gelände um den See und der See selbst werden von allen festgestellten Fledermaus-Arten zum Beutefang aufgesucht. Die Saumstrukturen im Gebiet dienen zudem als Flugstraßen. Für die Tiergruppe der Fledermäuse ist mit erheblichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen, sofern eine großzügige Durchgrünung der neuen Anlagen mit Bäumen, Sträuchern und Freiflächen erfolgt.

Brutvögel

Für die meisten festgestellten Vogelarten ist bei großzügiger Pflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Dies gilt nicht für die Nachtigall, die ihre Brutreviere vermutlich aufgeben wird.

Reptilien

Bei der Erfassung von Reptilien wurden Waldeidechsen sowie eine Zauneidechse gefunden. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurde festgestellt, dass die Eignung des Gebietes für Zauneidechsen aktuell vermutlich nicht mehr vorhanden ist. Die Eignung für Waldeidechsen ist aber vermutlich weiterhin vorhanden. Für die Tiergruppe der Reptilien ergeben sich durch die Bebauung und die vermehrten Störungen durch die Campinggäste erhebliche Beeinträchtigungen. Daher müssen auf anderen Flächen neue Lebensräume für diese Tiergruppe geschaffen werden.

Libellen

Für die Tiergruppe der Libellen sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Heuschrecken

Für die Tiergruppe der Heuschrecken ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung etliche Arten ganz verschwinden werden und dass andere erhebliche Bestandsrückgänge erleiden werden. Daher müssen auf externen Ausgleichsflächen neue Lebensräume für diese Tiergruppe geschaffen werden.

Tagfalter

Als Lebensraum für Tagfalter sind das zum Teil brachliegende Grünland im Bereich der Verwallung und die blühenden Stauden am Elbe-Lübeck-Kanal attraktiv. Weniger attraktiv sind die kurzrasig gepflegten oder mit Gehölzen bestandenen Campingflächen. Für die Tagfalter sind durch die Veränderung der Futterpflanzen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Artenschutzprüfung

Bei der Artenschutzprüfung sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch die Planung erfüllt sein könnten, zu ermitteln und darzustellen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG verbietet:

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Frage 1 ► Betroffenheit von Arten

Könnten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten oder Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, von Wirkungen der Planung betroffen sein?

Diese Frage ist für die festgestellten Brutvogelarten, die Fledermausarten und die Zauneidechse zu bejahen.

Frage 2 ► Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten betroffen? Wenn ja, wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?

Die erste Frage ist für die meisten der vorgefundenen Vogelarten zu bejahen, weil es zu Beeinträchtigungen der Brutplätze dieser Arten kommt. Dennoch wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bei keiner der festgestellten Arten verloren gehen, so dass ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vorliegt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Den auf der Untersuchungsfläche festgestellten Vogelarten stehen im Umland in großem Maß weitere potenziell geeignete Lebensräume, wie z. B. im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12, zur Verfügung.

Für die Fledermäuse ist die Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu verneinen.

Ein Vorkommen der Zauneidechse wird nach Realisierung der Planung wahrscheinlich nicht mehr möglich sein. Jedoch ist die Lebensraumeignung nach Überprüfung der Biotopstrukturen in 2013⁷ für Zauneidechsen ohnehin als sehr gering anzusehen. Außerdem wird auch für die Zauneidechse die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht verloren gehen, da sich die weitaus besser geeigneten Lebensräume und auch größere Bestände an Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12 A befinden. Für die Zauneidechse liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG somit ebenfalls nicht vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

⁷ Westphal, Dietrich (2013): Plausibilitätsprüfung der faunistischen Erfassungen und Bewertungen aus dem Jahr 2005 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12a – Freizeitwelt Güster, Winsen

Frage 3 ► Tötungs- oder Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG)

Werden im Zuge der Realisierung der Planung wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet? Werden wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört? Wenn ja und ist dies unvermeidlich, wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?

Ein Tötungs- und Störungstatbestand tritt nicht ein, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

1. Baufeldräumung / Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln
2. Fallen die Baumaßnahmen in die Sommermonate, ist zu prüfen, ob sich auf den betroffenen Flächen Eidechsen aufhalten, um die Tiere gegebenenfalls einzufangen und außerhalb wieder freilassen zu können.

Fazit:

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich bei Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden.

Schutzgut Boden

Beiderseits des Elbe-Lübeck-Kanals bestehen nach Angabe der Bodenkarte Aufschüttungen, die überwiegend aus dem Aushubmaterial des Kanalbaus bestehen. Der übrige Teil des Geltungsbereichs wird von "Braunerde, vergleitet, aus Sand" eingenommen. Dabei handelt es sich um Böden aus schwach schluffigem, steinigem, kiesigem Sand (Geschiebedecksand, i. allg. < 7 dm) über Sand mit sehr hoher Wasserdurchlässigkeit.⁸

Es wurde für das geplante Bauvorhaben eine Baugrunduntersuchung⁹ durchgeführt. Die Bohrungen ergaben aufgeschüttetes Material sowie Fein- bis Grobsande bis in die erbohrte Tiefe von 6 m. Ab einer Tiefe von 2 und 4 m stand Grundwasser an.

Insbesondere durch die Ausweisung der Sondergebiete „Ferienhäuser“ und „Wellness“ wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, da eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung durch neue Gebäude und Wegeflächen geplant ist. Der Eingriff besteht im Wesentlichen aus Oberflächenversiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung. Es entstehen ein Verlust und eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, z.B. Oberflächenwasserretention, Lebensraum von Bodenflora und Bodenfauna. Der Boden wird im Bereich der Eingriffsflächen in seinem natürlichen Aufbau zerstört. Auf Nebenflächen wird der Boden durch Verdichtungen, Abträge und Aufschüttungen z. T. in seiner Bodenstruktur hinsichtlich des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes verändert.

⁸ Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein (1990): Bodenkarte von Schleswig-Holstein M 1 : 25.000, Kiel

⁹ Grisar Bohrtechnik (2012): Erholungswelten Güster, Am Prüßsee, Güster, Kronshagen

Das Hauptgeschoss des neuen Hauptgebäudes wird vollständig in das bestehende Gelände eingegraben. Dadurch kommt es zu erheblichen Bodenbewegungen. Auch im Bereich des Ferienhausgebietes sind im Bereich des Walls und der Flächen am Kanal Veränderungen des Oberflächenreliefs geplant.

Schutzgut Wasser

Der Landschaftspflegerische Begleitplan zum Campingplatz Prüss/Güster¹⁰ trifft zu dem Schutzgut Wasser folgende Aussagen: Im Bereich des Elbe-Lübeck-Kanals bzw. des Stecknitz-Tals können aufgrund des geringfügigen Gefälles hohe Grundwasserstände und bei Hochwasser großflächige Überflutungen auftreten. Für den übrigen Planungsraum werden jedoch Grundwasserstände über 2 m unter der Geländeoberfläche angenommen. Grundwasserabsenkungen veränderten die ursprünglich höheren Grundwasserstände in diesem Bereich.

Auch die durchgeführte Baugrunduntersuchung¹¹ ergab Grundwasserstände überwiegend zwischen 2 und 4 m unter Geländeoberfläche.

Fließgewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden. Ein Teil des Prüßsees ist als Stillgewässer Bestandteil des Geltungsbereichs.

Durch die geplanten Nutzungsänderungen sind kleinräumige Verschiebungen, aber keine nachhaltigen Veränderungen des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten. Da das anfallende Niederschlagswasser weder aktuell noch künftig gesammelt und abgeleitet wird, ist die Gesamtwasserbilanz im Geltungsbereich im Wesentlichen unverändert.

Schutzgut Luft und Klima

Es ergibt sich eine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung. Es sind ggf. geringfügig zusätzliche Emissionen aus dem zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Charakteristisch und raumbildend für den vorliegenden Landschaftsraum ist der ausgeprägte und weitgehend ebene Talraum des Elbe-Lübeck-Kanals mit seinen ausgeprägten Hangkanten zu den angrenzenden Sanderflächen. Deutlich wird im Landschaftsbild auch die starke anthropogene Überformung des Oberflächenreliefs durch den vergangenen Bodenabbau mit der daraus resultierenden hohen Reliefenergie.¹² Das heutige Orts- und Landschaftsbild ist entstanden durch die frühere Kiesgewinnung (Nassabbau) und die anschließende Nutzung als Campingplatz. Prägendes Element ist die weitläufige Kiessee-Fläche, die durch einige Inseln, Aufschwemmungen und Buchten in Teilbereichen stark gegliedert ist.

¹⁰ Brien + Wessels (1992): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Campingplatz Prüss/Güster, Lübeck

¹¹ Grisar Bohrtechnik (2012): Erholungswelten Güster, Am Prüßsee, Güster, Kronshagen

¹² Brien + Wessels + Werning GmbH (2002): Landschaftsplan Güster, Lübeck/Hamburg

Die innere Durchgrünung des vorhandenen Campingplatzes ist gut ausgeprägt. Es sind viele, die Standplätze überragende Einzelbäume, überwiegend Stiel-Eichen und Rotbuchen, vorhanden. Die einzelnen Standplätze sind vielfach durch Hecken unterteilt, die sowohl aus Laub- als auch aus Nadelhölzern bestehen. Im Bereich des Empfangsgebäudes prägen Baumgruppen das Bild. Die ursprünglich weitgehend ebene Ausformung der Oberfläche ist durch Bodenaufschüttungen in Kanalnähe (Aushub vom Bau des Elbe-Lübeck-Kanals) überformt. Die Aufschüttungen sind zu einem großen Teil mit Gehölzen natürlicher Ausprägung und Grünland bewachsen. Im Norden und Osten des Bebauungsplangebietes begleiten gemähtes Grünland und Ruderalfluren sowie ein Grasweg den Elbe-Lübeck-Kanal, der in den Randbereichen mit Röhrichten bestanden ist.

Die Sammelsteganlage bewirkt eine künstliche Überformung. In diesem Uferabschnitt des Sees überwiegt dann der touristische Eindruck. In der Regel ist eine Einsehbarkeit vom gesamten Seeufer gegeben.

Durch die Nutzungsänderung und die baulichen Anlagen wird das Landschaftsbild im Bereich des Ferienhausgebietes und des Sondergebietes „Wellness“ verändert. Die Ferienhäuser und Wellness-Gebäude mindern die Naturnähe des Landschaftsraumes und verändern die Eingangssituation zum angrenzenden Campingplatz. Das Schutzgut Landschaft wird insbesondere beeinträchtigt durch die Vergrößerung des Sondergebietes Richtung Elbe-Lübeck-Kanal. Die geplanten Ein- und Begrünungen der Bereiche werden sich voraussichtlich schnell entwickeln und die geplanten Ferienhäuser und das Multifunktionsgebäude/Sanitär in den Bestand integrieren.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für den Planungsraum sind keine besonderen Kultur- oder Sachgüter zu nennen. Das Kiesseengebiet in Güster ist jedoch ein Zeugnis der starken anthropogenen Überformung des Oberflächenreliefs durch den vergangenen Bodenabbau.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung der Planung

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Realisierung der Planung würden die Sondergebiete „Ferienhäuser“ und „Wellness“ nicht realisiert werden. Die Campingplatznutzung bliebe in ihrer derzeitigen Situation bestehen und würde keine städtebauliche Ordnung erfahren. Es käme nicht zu einer Erweiterung der Sondergebietsnutzung in Richtung Kanal-Niederung.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Folgende allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen ergeben sich durch die Bewertung des Umweltzustandes und die bei der Realisierung der Planung zu erwartenden, nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Reduzierung der Versiegelung auf das geringstmögliche Maß
- Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers
- Erhaltung von Gehölzbeständen und Ruderalvegetation
- Naturnahe Grüngestaltung im Bereich der neuen Baugebiete
- Kompensation der Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt durch die Gestaltung naturnaher Flächen
- *Nachtigall und andere Gehölzbrüter (Vögel)*: Anlage von Gebüschbereichen
- *Eidechsen*: Erhöhung des Anteils an sonnenexponierten Flächen
- *Heuschrecken/Tagfalter*: Extensivierung oder Nutzungsaufgabe auf bisher intensiv genutzten Flächen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Folgenden benannt.

Schutzgut Mensch

Zum Schutz des Wohnumfeldes und der Naherholungsfunktion sowohl des Geltungsbereiches als auch der umgebenden Landschaft werden umfangreiche Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzbeständen getroffen, die dazu dienen, die Sondergebiete landschaftlich einzubinden und gut zu durchgrünen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich getroffen. So werden zahlreiche Großbäume zur Erhaltung festgesetzt.

Der Rückschnitt und die Rodung von Gehölzen darf nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres - also außerhalb der Brutzeit von Vogelarten der Hecken und Gebüsche – erfolgen, um unmittelbare Verluste von Vogelbruten zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Als Ersatz für die Beseitigung von Brutstätten für gehölzbrütende Vogelarten (Zaunkönig u.a.) sind Anpflanzungen von standortheimischen Gehölzarten im Geltungsbereich und auf der externen Ausgleichsfläche vorgesehen.

Als Ersatz für den Verlust einer Fortpflanzungsstätte des Trauerschnäppers sind 6 Stück geeignete Nistkästen in einem nahegelegenen Waldgebiet fachgerecht anzubringen.

Um das Töten von Fledermäusen zu vermeiden, dürfen größere Gehölze (Stammdurchmesser ab ca. 30 cm) nur außerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen vom 01. Dezember bis 28. Februar entfernt werden.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Faunistischen Kartierungen ist davon auszugehen, dass im Plangeltungsbereich Zauneidechsen vorkommen. Auf der externen Ausgleichsfläche werden Ersatzhabitats für Zauneidechsen hergestellt. Um das Töten von Zauneidechsen zu vermeiden, sind im Frühjahr vor Baubeginn die Tiere in ihrer Aktivitätsphase soweit möglich von der Vorhabenfläche abzufangen und auf die Ersatzhabitats umzusiedeln. Das Wiedereinwandern in den Baustellenbereich ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Die Ausführungsplanung für die Herstellung der Ersatzhabitats für die Zauneidechse und das Maßnahmenkonzept zur Vermeidung der Tötung von Tieren ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

So können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Ein Biologe ist zur Umsetzung der Maßnahmen heranzuziehen. Es werden im Plangebiet umfangreiche Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen angelegt. Diese werden sich als Lebensraum von Vögeln (Gebüschbrüter) entwickeln. Weiterhin wird eine externe Ausgleichsfläche naturnah gestaltet und dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes genutzt. Es handelt sich um eine ca. 18.320 m² große Teilfläche des Flurstücks 60/5, Flur 45, Gemarkung Güster, Gemeinde Güster. Entwicklungsziel für die externe Ausgleichsfläche ist die Schaffung von vielfältigen Lebensräumen für gefährdete Tierarten. Folgende Biotoptypen werden hier entwickelt: extensiv genutztes Magergrünland für Heuschrecken und Schmetterlinge, dichte Gebüsch als Lebensraum für Vögel (z. B. Nachtigall), Offenbodenbereiche (Abtrag der Vegetationsdecke und der obersten Bodenschicht), Lesesteinhaufen und Totholzstapel für Reptilien.

Schutzgut Boden

Alle Wegeflächen (außer der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupteerschließung mit den Zufahrten zum Hauptgebäude) und die Stellplätze für parkende Fahrzeuge sind teilversiegelt herzustellen (z. B. wassergebundene Decke, Schotter-Sand-Wege, Rasengittersteine, Pflaster mit Abstandshalter).

Schutzgut Wasser

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft werden keine besonderen Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft werden die vorhandenen Großbäume überwiegend durch entsprechende Festsetzungen erhalten bzw. landschaftsgerecht ergänzt. Weiterhin werden umfangreiche Gehölzpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung angelegt. Der naturnahe Charakter und die landschaftliche Einbindung stehen bei allen Festsetzungen im Vordergrund, indem nur standortheimische Gehölze verwendet werden dürfen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Maßnahmen erforderlich.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen ergeben sich nicht, da die geplanten Nutzungen an den vorhandenen Campingplatz angegliedert werden sollen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen der Erschließung und Aufteilung der Sondergebiete geprüft.

6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs.1 und 2 BNatSchG wird ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Folgende Bestandsaufnahmen von Natur und Landschaft wurden als Grundlagen für die Umweltprüfung herangezogen:

- Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungen in den Jahren 2004/2005 und neue Vermessung und Überprüfung im Jahr 2012
- Faunistische Kartierungen im Jahr 2005¹³ einschließlich einer Plausibilitätsprüfung im Jahr 2013¹⁴

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Dennoch werden die Beurteilungskriterien als hinreichend erachtet.

7 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde nach Realisierung des Bebauungsplanes überprüft.

Im Weiteren wird sich die Gemeinde der bestehenden Monitoring- und Umweltinformationssysteme übergeordneter Behörden zur Umweltüberwachung bedienen, da sie selbst nur über eine eingeschränkte Kompetenz in der Umweltüberwachung verfügt.

¹³ Westphal, Dietrich (2005): Faunistische Kartierungen im Bereich der Freizeitwelt Güster (B-Plan 12a), Winsen

¹⁴ Westphal, Dietrich (2013): Plausibilitätsprüfung der faunistischen Erfassungen und Bewertungen aus dem Jahr 2005 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12a – Freizeitwelt Güster, Winsen

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und beschreibt die Umweltauswirkungen für den Bebauungsplan Nr. 12 A der Gemeinde Güster gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 A liegt im südlichen Teil der Ortslage Güster. Östlich grenzt der Elbe-Lübeck-Kanal an das Plangebiet an. Westlich befindet sich der Prüßsee, der aus ehemaligem Kiesabbau entstanden und intensiv für die Erholung genutzt wird. Südlich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 der Campingplatz der Freizeitwelt Güster. Weiterhin ist eine Sammelsteganlage im Plangebiet vorhanden.

Durch den Kiesabbau sind in Güster schon in der Mitte des letzten Jahrhunderts die Kiesseen (Prüßsee) entstanden. Aufgrund der großen Attraktivität für die Erholungsnutzung und den Tourismus hat sich seit über 50 Jahren an den Ufern ein großflächiger Campingplatz entwickelt. Als Ergänzung zur Campingplatz-Nutzung erfolgt im Plangeltungsbereich die Ausweisung eines Ferienhausgebietes einschließlich eines zusätzlichen Hauptgebäudes. Das Gebiet ist ausschließlich der Erholungsnutzung vorbehalten. Voraussetzung dafür ist die Erhaltung der landschaftlichen Attraktivität des Bereichs.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,88 ha.

Inhalt der Planung ist die Entwicklung eines Ferienhausgebietes für 33 Ferienhäuser mit einem zusätzlichen Hauptgebäude für Wellness, medizinische Betreuung, Technik, Lager, Büros und Personalräume. Weiterhin soll eine Betriebsinhaberwohnung entstehen. Das Hauptgeschoss des neuen Hauptgebäudes wird vollständig in das bestehende Gelände eingegraben. Die jetzige Zufahrt soll verlegt und abgesenkt werden, damit ein kreuzungsloser Zugang zum 1. Obergeschoss des Gebäudes vom Ferienhausgebiet fußläufig möglich ist.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die Flächen als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet, Medical Wellness bzw. Sammelsteganlage festgesetzt.

Der Umweltzustand des Planungsraumes zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt und bewertet.

Bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter sind die folgenden, wesentlichen Ergebnisse festzuhalten:

- Aufgrund der hohen landschaftlichen Attraktivität des Raumes und der guten Ausstattung mit Erholungsangeboten hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung für Tourismus und Naherholung. Angrenzend an den Geltungsbereich werden der Rad- und Wanderweg am Elbe-Lübeck-Kanal und der Elbe-Lübeck-Kanal selbst (Wasserstraße für die Freizeitschifffahrt) für die landschaftsbezogene Erholung genutzt.
- Der Geltungsbereich ist stark durch die Campingplatznutzung geprägt. Dies betrifft vor allem auch den Prüßsee.

- Bei den faunistischen Kartierungen wurden die Tiergruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Libellen, Heuschrecken und Tagfalter kartiert. Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für Fledermäuse, Reptilien und Heuschrecken. Für Libellen und Tagfalter ist es von mittlerer Bedeutung, für Vögel von allgemeiner Bedeutung.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung werden zusammengestellt. Als wesentliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Eingriffe in die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren (Vögel, Reptilien, Heuschrecken und Tagfalter) vor allem durch die Neuanlage des Ferienhausgebietes und des Wellnessbereichs
- Verhinderung der Entwicklung von natürlichen Vegetationszonierungen im Bereich der Sammelsteganlage, damit dauerhafte Störung von uferbewohnenden Tierarten (Röhrichtbrüter und Großlibellen)
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Entwicklung des Ferienhausgebietes am Kanal.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Umfangreiche Anpflanzungen von Gehölzen zur landschaftlichen Einbindung des neuen Ferienhausgebietes
- Erhaltung prägender Großbäume
- Teilversiegelte Ausführung von Wegeflächen (mit Ausnahme des Hauptweges) und von Stellplätzen
- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen
- Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser auf dem Grundstück
- Neupflanzung von Bäumen

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird für den Bereich der Freizeitwelt Güster ein Ausgleichsdefizit von ca. 2,0 ha benannt. Insbesondere sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für gefährdete Tierarten (Nachtigall, Trauerschnäpper, Zauneidechse, verschiedene Heuschreckenarten und eine Tagfalterart) zu berücksichtigen.

Der externe Ausgleich soll außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche des Flurstücks 60/5, Flur 45, Gemarkung Güster, Gemeinde Güster, erfolgen. Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche ist die Schaffung vielfältiger Lebensräume u.a. für die Tiergruppen Heuschrecken, Schmetterlinge, Vögel und Reptilien. Dazu gehören extensiv genutztes Magergrünland, dichte Gebüsche, Offenbodenbereiche, Lesesteinhaufen und Totholzstapel.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs werden die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 12 A kompensiert.

13.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 A wurde von der Planungsgruppe Landschaft/Klein Pampau, ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt.

Der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung mit den Faunistischen Kartierungen und der zugehörigen Plausibilitätsprüfung sind Bestandteil der Begründung und werden den Originalen der Begründung als Anlage beigefügt.

Es wurde ein städtebaulicher Vertrag zum Schutz der Uferzonen zwischen Kreis Herzogtum Lauenburg, Gemeinde und Eigentümer geschlossen. Dieser Vertrag ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen der Begründung als Anlage beigefügt.