

Abwägungsvorschläge

zur 6. Änd. Flächennutzungsplan der Gemeinde Güster

Für das Gebiet:

"Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet"

Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der nach § 59 BNatSchG anerkannten Verbände gem § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 24. Februar 2014

Seite 1 - 12

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet"

ADRESSE:

Der Ministerpräsident
des Landes
Schleswig-Holstein
Staatskanzlei



- | | | |
|--|---|--|
| <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:

Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 15. Dezember 2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 542)

- 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und
- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Güster, Kreis Herzogtum Lauenburg
- Beteiligungsschreiben vom 22.10.2013

Mit Schreiben vom 22.10.2013 übersenden Sie überarbeitete Planunterlagen hinsichtlich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Güster. Die Ausweisung einer Mischgebietsfläche ist entfallen.

Zu den o. g. Bauleitplänen liegt die dem Grunde nach positive Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung vom 30.11.2012 vor.

Gegen die o. g. Bauleitplanungen der Gemeinde Güster in der geänderten Fassung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Unter der Voraussetzung, dass Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Gewerbegebiet getroffen werden, kann bestätigt werden, dass Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten nicht entgegenstehen. Auf das anliegende Merkblatt zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten weisen ich hin.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei - Landesplanungsbehörde vom 28. November 2013

Wird zur Kenntnis genommen.

Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nicht geplant. Eine entsprechende Festsetzung wird in die verbindliche Bauleitplanung einfließen.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 1

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet"

ADRESSE:

Der Ministerpräsident
des Landes
Schleswig-Holstein
Staatskanzlei



- | | | |
|--|---|--|
| <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:

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten

Anregungen für die besondere städtebauliche Begründung von textlichen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO

Allgemeine Begründung für den generellen Einzelhandelsabschluss:

Siehe Ziffern 2.4.1 (Abschnitt "Gewerbe- und Industriegebiete") und 3.4.4 des Gemeinsamen Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 1. August 1994.

Begründung für die Ausnahme "Verkaufsflächen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, aber keine Waren und Güter des täglichen Bedarfs":

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i.d.R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Begründung für die erweiterte Ausnahme "Verkaufsfläche Kfz. usw.":

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen,

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 2

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet"

ADRESSE:

Der Ministerpräsident
des Landes
Schleswig-Holstein
Staatskanzlei



- | | | |
|--|---|--|
| <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:

oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Gemeinsame Begründung:

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Muster für eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan

1. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - 1.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 qm Geschossfläche / alternativ 200/250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - 1.2 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 qm / alternativ Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200/250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 qm Geschossfläche / alternativ ... qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
 - 1.3 Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.1 und 1.2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

BERÜCKSICHTIGUNG:

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet"

ADRESSE:

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit,
Verkehr und Technologie
des Landes Schleswig-Holstein



- | | | |
|--|---|--|
| <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:

Gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Güster bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgender Punkt berücksichtigt wird:

- Ich gehe davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Bundesautobahn A 24 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

**Zum Ministerium für Wirtschaft, Arbeit,
Verkehr und Technologie des Landes
Schleswig-Holstein
vom 21. November 2013**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Lärmimmissionen von der Bundesautobahn A 24 sind berücksichtigt und in die lärmtechnische Untersuchung eingeflossen.

BERÜCKSICHTIGUNG:

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet"

ADRESSE:

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



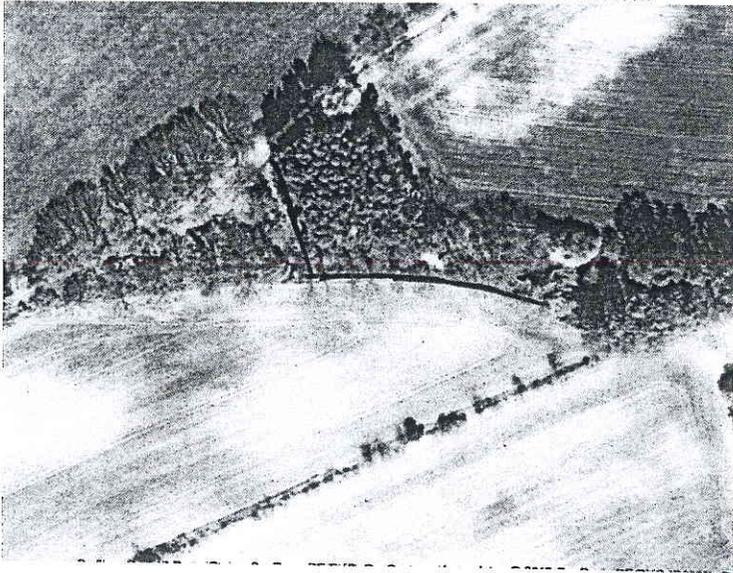
Untere Forstbehörde

- | | | |
|--|---|--|
| <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:

mit der forstbehördlichen Stellungnahme vom 19.11.2012 wurde die vollständige Darstellung der Waldfläche auch im Bereich der alten Feldbahntrasse und die Ausweisung des Waldabstandes nach § 24 Landeswaldgesetz gefordert.

Ich bitte das Ergebnis unserer Abstimmung in die Planunterlagen zu übernehmen. Demnach sind die an die Nadelholzbestockung angrenzenden Eichen im Bereich der alten Feldbahntrasse der Waldfläche zuzurechnen und entsprechend in den Planunterlagen mit der Waldsignatur auszuweisen (siehe Luftbild). Der reduzierte Waldabstand von 20 m ist nachrichtlich in die Planunterlage zu übernehmen. Auf meine gleichlautende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Güster weise ich hin.



Waldgrenze

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

**Zum Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt
und ländliche Räume - Untere Forstbehörde
vom 12.11.2013**

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 5

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet"

ADRESSE:

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat



- | | | |
|--|---|--|
| <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:

Mit Bericht vom 22.10.2013 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Güster den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.

Aus der Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender **Anregungen** und **Hinweise**:

Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes, Tel.: 409)

Nach meinen Unterlagen mündet im Bereich des B-Plan 16 die Regenwasser-einleitungsstelle E1 der Gemeinde Güster. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung konnte ich den Auslauf nicht feststellen. Die genaue Lage der Einleitungsstelle ist zu ermitteln, mir mitzuteilen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen! Die Vorflut ist zu gewährleisten!

Zu Punkt 5.30 Regenwasserentsorgung:

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei mir zu beantragen. Da es sich um Gewerbe bzw. Mischgebiet handelt sind ggf. Anforderungen an eine Abwasserbehandlungsanlage zu stellen. Das Bodengutachten ist mir mit dem Antrag vorzulegen.

Da die Gemeinde abwasserbeseitigungspflichtig ist, hat die Gemeinde die entsprechenden Anträge bei mir zu stellen

Gemäß § 31 Landeswassergesetz kann die Gemeinde die Abwasserbeseitigungspflicht für Niederschlagswasser auf die Grundstückseigentümer übertragen. Dazu hat sie ein von mir zu genehmigendes Abwasserbeseitigungskonzept aufzustellen und ihre Abwassersatzung entsprechend zu aktualisieren.

Das Wasser vom LKW-Waschplatz ist in die gemeindliche Kläranlage einzuleiten.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

**Zum Kreis Herzogtum Lauenburg
vom 02.12.2013**

Zum Fachdienst Wasserwirtschaft:

Wird berücksichtigt im Rahmen der Bauantragsstellung/Entwässerungsantrag.

BERÜCKSICHTIGUNG:

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet"

ADRESSE:

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat



- | | | |
|--|---|--|
| <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:

Fachdienst gesundheitlicher Umweltschutz (Herr Werner, Tel.: - 387)

Lt. Punkt 5.10 der Begründung erfolgt die Wasserversorgung über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Güster. Allerdings erfolgt die Versorgung über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen.

Fachdienst Naturschutz (Frau Penning Tel.: 326)

Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:

1. Gegen die Darstellung von Bauflächen östlich der Hornbeker Straße, südlich der Trasse der alten Feldbahn bestehen auf Grund der Bedeutung der dortigen Flächen für den Naturschutz weiterhin Bedenken.

Die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt sich nicht aus dem festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Güster. Dieser stellt auf den betroffenen Flächen den Bestand (Ackerbrache) mit randlichen Knicks, Gehölzstrukturen und Waldflächen dar. Der Landschaftsplan empfiehlt für den Raum östlich der Hornbeker Straße die Einrichtung eines Naturerlebnisraums. Dies wird damit begründet, dass sich innerhalb dieses vielfältigen und durch überwiegend naturnahe Strukturen gekennzeichneten Bereiches der Einfluss des Bodenabbaus mit seinen unterschiedlichen Folgenutzungen auf die Natur anschaulich darstellen lässt.

Nach Landschaftsplan liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Planung im Randbereich des Komplexlebensraums: Bodenabbaukomplex mit besonderer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften; eine Gefährdung wird in der Flächeninanspruchnahme für Wohnbebauung und Gewerbeflächen gesehen. Auch die mögliche Einrichtung eines Naturerlebnisraums steht der Entwicklung von Bauflächen entgegen.

Nach Landschaftsplan besitzt der für gewerbliche Bauflächen geplante Standort eine hohe Empfindlichkeit gegenüber neuer Bebauung.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zum Fachdienst gesundheitlicher Umweltschutz:

Wird berücksichtigt durch Korrektur der Begründung.

Zum Fachdienst Naturschutz:

Kenntnisnahme. An der Planung wird jedoch festgehalten, da das geplante Gewerbe innerhalb des Ortes und auch auf anderen Flächen nicht verwirklicht werden kann.

Wie oben beschrieben, gibt es keine andere Möglichkeit für die Entwicklung der geplanten Gewerbefläche innerhalb des Gemeindegebietes. Deshalb wird an der Planung festgehalten.

Kenntnisnahme. Jedoch handelt es sich um eine artenarme Ackerfläche. Auf die umgebenden Strukturen wird nicht eingegriffen.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 7

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet"

ADRESSE:

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat



- | | | |
|--|---|--|
| <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:

Eine Bebauung der derzeit noch unbebauten Flächen östlich der Hornbeker Straße würde außerdem zu einer Beeinträchtigung der aus landschaftsplanerischer Sicht durch vorhandene Knicks und Gehölzstrukturen harmonisch ausgeprägten Ortsrandsituation führen.
Nach § 11 (3) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BNatSchG) i. V. m. § 7 (2) Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010 (LNatSchG) sind die geeigneten Inhalte der Landschaftspläne nach Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches als Darstellung oder Festsetzung in die Bauleitpläne zu übernehmen. Die Abweichung von den Inhalten der Landschaftsplanung ist insofern zu beschreiben und zu begründen.

Hinsichtlich der anderen untersuchten Standorte verweise ich auf meine Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB.

2. Die geplanten Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Planzeichnung, wie von der Gemeinde abgewogen, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen.

3. Gegen einen Ausbau der alten Feldbahntrasse bestehen auf Grund der in dem Bereich vorhandenen sehr wertvollen Gehölzbestände erhebliche Bedenken.

4. Ich weise außerdem darauf hin, dass der Umweltbericht Teil der Begründung ist.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Wird nicht berücksichtigt. Die die geplante Gewerbefläche umgebenden Gehölzbestände werden komplett erhalten und sorgen für eine ausreichende landschaftliche Einbindung.

Kenntnisnahme. Die Abweichung von der Landschaftsplanung wird dadurch begründet, dass das geplante Gewerbe innerhalb des Ortes und auf anderen Flächen nicht möglich ist.

Kenntnisnahme.

Wird nicht berücksichtigt. Die Darstellung als Grünflächen wird als ausreichend erachtet.

Wird berücksichtigt. Die alte Feldbahntrasse wird nicht mehr als Zufahrt zu der Gewerbefläche vorgesehen.

Kenntnisnahme.

BERÜCKSICHTIGUNG:

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet"

ADRESSE:



- | | | |
|--|---|--|
| <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:

die DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren:

gegen die 6. Änderung des FNPI bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende bahnrrelevante Belange eingehalten werden.

Durch die Planungen dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass hinsichtlich Ihres Planungsentwurfes die Planfestgestellte Bahntrasse mit deren Anlagen zu berücksichtigen ist. Dazu gehört für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die **unter 4.10 Innere und äußere Erschließung** der Grundstücke über die Hornbeker Straße/K75 mit dem „Bahnübergang Nr. 2 Güster“.

Der Bahnübergang Nr.2 Güster K75 km 38,155 ist neu zu planen und zu bewerten, da ein Seitenlicht zu der Ein- und Ausfahrt des Gewerbegebiets gebaut werden müsste. Die Streuwinkel der Lichtzeichen, die Beschilderung und die Schleppkurven müssen neu geplant werden. Das Einbiegen in das Gewerbegebiet über den Bahnübergang kommend von Norden nach Süden ist jetzt nicht erlaubt, dieses wird auch weiterhin in die vorhandene Einfahrt nicht möglich sein. Der Abstand zu der Einfahrt ist zu gering, bei Fahrzeugen über 10m länge ist nicht gewährleistet das der Bahnübergang bei Gegenverkehr geräumt ist.

Bezüglich der Kosten verweisen wir auf das EKrG § 12 (1).

Die Vertragsänderungen sind mit der DB Netz AG, Geschäftseinheit Regionalnetze, Niederlassung Nord, Regionalnetz Nord-Ostsee, Hamburger Chaussee 10, 24114 Kiel zu vereinbaren.

Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen - aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können.

Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und um weitere Beteiligung im Bauleitverfahren.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zur Deutschen Bahn AG - DB Immobilien vom 29.11.2013

Mit Verwunderung hat die Gemeinde die Stellungnahme zur Kenntnis genommen, insbesondere nachdem die Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB nur allgemeine Hinweise enthalten hat.

Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

BERÜCKSICHTIGUNG:

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet"

ADRESSE:



- | | | |
|--|---|--|
| <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:

der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Zu dem o.a. Vorhaben gibt der NABU – nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter – die nachfolgende Stellungnahme ab.

Bezug nehmend auf unsere erste Stellungnahme zu diesem Verfahren vom 03.12.2012 möchten wir einleitend nochmals betonen, dass wir **den überplanten Standort für eine Gewerbeansiedlung als absolut ungünstig** ansehen, und zwar nicht nur aufgrund der Tatsache, dass insbesondere das nach Norden und Osten gelegene Umfeld aus landschaftspflegerischer Sicht als sehr sensibel einzustufen ist (was auch in der faunistischen Potentialabschätzung und der artenschutzfachlichen Untersuchung deutlich wird), sondern auch, weil hier ein Gewerbegebiet *ohne sinnvollen Bezug zu vorhandenen Siedlungsstrukturen* „in die Landschaft gesetzt“ werden soll.

Wie bereits im ersten Entwurf dargestellt, ergeben sich für den NABU auch bei der derzeitigen Planung diverse offene Fragen.

Das Grundstück soll den Erläuterungen zufolge mit vielen – vom Typus wahrscheinlich sehr unterschiedlichen - Gebäuden bzw. versiegelten Bereichen versehen werden (Stellplätze, Werkwohnungen, Sozialräume, Büroräume, Tiefbauhalle, Werkstatt, Lkw-Waschplatz, Recyclinghalle, Containerstellplätze). Bedauerlicherweise sieht der vorliegende Plan nach wie vor **kein(e) „Baufenster“** vor, aus denen ersichtlich wird, wo, in welcher Anordnung und in welcher (Grund-)Flächengröße und in welcher Höhe die einzelnen Zweckbauten geplant sind. *Nichts wäre für Landschaftsbild und Ortsbild ungünstiger als wahllos und unkoordiniert über die (gesamte?) Fläche verteilte bauliche Eingriffe.*

Es ist für uns auch nicht nachvollziehbar, warum die **Erschließung des Grundstückes** ausgerechnet von der nordwestlichen Grundstücksseite aus erfolgen soll. 2 Gründe sprechen aus unserer Sicht dagegen: Zum einen müssten, um die Anbindung zu realisieren, im unmittelbaren Zufahrtsbereich des Grundstückes Höhenunterschiede von teilweise mehr als 2 m (!) durch umfangreiche Aufschüttungen ausgeglichen werden.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die alte Feldbahntrasse nach wie vor von Spaziergängern und Radfahrern genutzt werden wird, so dass hier durchaus Konfliktpotenzial zu dem ausgewiesenen „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ zu erwarten ist. Es bietet sich deshalb unserer Meinung nach viel eher an, die jetzige Zufahrt des Grundstückes (nahe der Bushaltestelle an der K 75) weiterhin zu nutzen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zum NABU Schleswig- vom 26.11.2013

Kenntnisnahme. Es handelt sich bei der Eingriffsfläche jedoch um eine artenarme Ackerfläche ohne besondere Strukturen. Da die Anlage der Gewerbefläche innerhalb des Ortes nicht möglich ist, soll die Planung aufrechterhalten werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass wahllos und unkoordiniert auf der Fläche Gebäude errichtet werden. Die Gebäude werden nach den voraussichtlichen Betriebsabläufen angeordnet. Zudem werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zahlreiche Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung vorgesehen.

Die Gemeinde berücksichtigt die Stellungnahme und verlagert die Zufahrt für das Gewerbegebiet/Baubetrieb auf die südwestliche Ecke des Grundstückes. Der Bestand, dass heißt Zufahrt auf die Verkehrsfläche der alten Feldbahntrasse für die rückwärtigen forst- und landwirtschaftlichen Anlieger bleibt, in jetziger Form, erhalten.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 10

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet"

ADRESSE:



- | | | |
|--|---|--|
| <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:

Da das Grundstück in den bebauten Flächen und auf den Parkplätzen versiegelt und in anderen Bereichen relativ großflächig von schweren Großfahrzeugen befahren werden soll, ist für uns nicht nachvollziehbar, wie man sich die **Versickerung des Oberflächenwassers** „in Mulden“ vorstellen kann, wo doch einerseits zu erwarten steht, dass durch die großflächigen Neuversiegelungen und Verdichtungen kaum noch Raum für lockere und für Wasser aufnahmefähige „Mulden“ verbleibt und außerdem davon auszugehen ist, dass durch die Fahrzeuge und den gewerblichen Umgang mit Baumaterialien unterschiedlichster Art Verunreinigungen von Wasser und ggf. auch des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können. Insofern sehen wir die Notwendigkeit, für die Beseitigung des Niederschlagswassers unbedingt **bessere Lösungen** zu finden.

Der **Teil-Ausgleich** im Osten der Eingriffsfläche ist sinnvoll und effektiv. Es muss aber gewährleistet werden, dass diese Fläche **klar und dauerhaft von der Wirtschaftsfläche abgegrenzt** bleibt, z.B. durch eine Hecke, einen Zaun oder einen Knick. Letzteres wäre die aus unserer Sicht beste Lösung, könnte ein neu angelegter Knick doch gleichzeitig die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz verbessern helfen. Die Notwendigkeit einer eindeutigen Abgrenzung zur Gewerbefläche hin gilt natürlich ebenso für die festgeschriebenen Schutzstreifen entlang der umgebenden Knicks.

Die artenschutzfachliche Untersuchung kommt eindeutig zu dem Ergebnis, dass die **vorgesehene externe Kompensationsfläche absolut nicht den Verlust der im Bereich des Plangebietes verloren gehenden wertvollen Landschaftsstrukturen** u.a. für Dorngrasmücke, Goldammer, Jagdfasan und Ortolan **ersetzen kann**. *Der NABU ist gleichermaßen wie der Gutachter der Auffassung, dass nur eine Aufwertung auf der Fläche C in Form eines Brachestreifens, entweder im Norden entlang des vorhandenen Knicks oder – besser noch - im Osten in Richtung auf die Fläche B, einen einigermaßen vollwertigen Ausgleich darstellt.* In letzterem Fall böte eine Abgrenzung dieser dann entstehenden Brache-Fläche durch einen nordwest-südost verlaufenden neuen Knick der Gemeinde sogar die günstige Gelegenheit, nicht nur den für den jetzigen B-Plan erforderlichen Ausgleich unmittelbar vor Ort zu realisieren, sondern über das derzeitige Ausgleichs-Erfordernis hinaus bereits Öko-Punkte für eventuelle spätere Eingriffe anzusammeln, denn erfahrungsgemäß ist zu erwarten, dass auch die Fläche C irgendwann einmal als zu bebauende Fläche zur Diskussion gestellt werden wird.

Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Anmerkungen, Anregungen, und/oder Einwände entschieden wurde und um weitere Beteiligung am Verfahren.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Die genaue Planung der Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt im Rahmen des Entwässerungsantrages.

Im Fachbeitrag zum Bebauungsplan ist dargestellt, dass die geplante Ausgleichsfläche durch einen Zaun oder eine Strauchhecke von der Gewerbefläche abzugrenzen ist. Es sollen hier trocken-warme Hochstaudenfluren entwickelt werden. Ein Knick nimmt dafür zuviel Platz in Anspruch und könnte eine zu starke Beschattung bewirken.

Wird nicht berücksichtigt. Die Fläche C (südlich des Plangebietes) steht nicht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan wurde nachgewiesen, dass einschließlich der externen Ausgleichsfläche eine ausreichende Kompensation geschaffen wird.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 11

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GÜSTER

Gebiet: "Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, nördlich Waldgebiet"

ADRESSE:

- | | | |
|--|---|--|
| <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:

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

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR

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

Schleswig-Holstein Netz AG

Industrie- und Handelskammer zu Lübeck

Handwerkskammer Lübeck

Wasser- und Schifffahrtsamt

Gewässerunterhaltungsverband Priesterbach

Herzogtum Lauenburg

Deutscher Wetterdienst

Gemeinde Grambek

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 12