

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplanes Nr. 16

der Gemeinde Güster

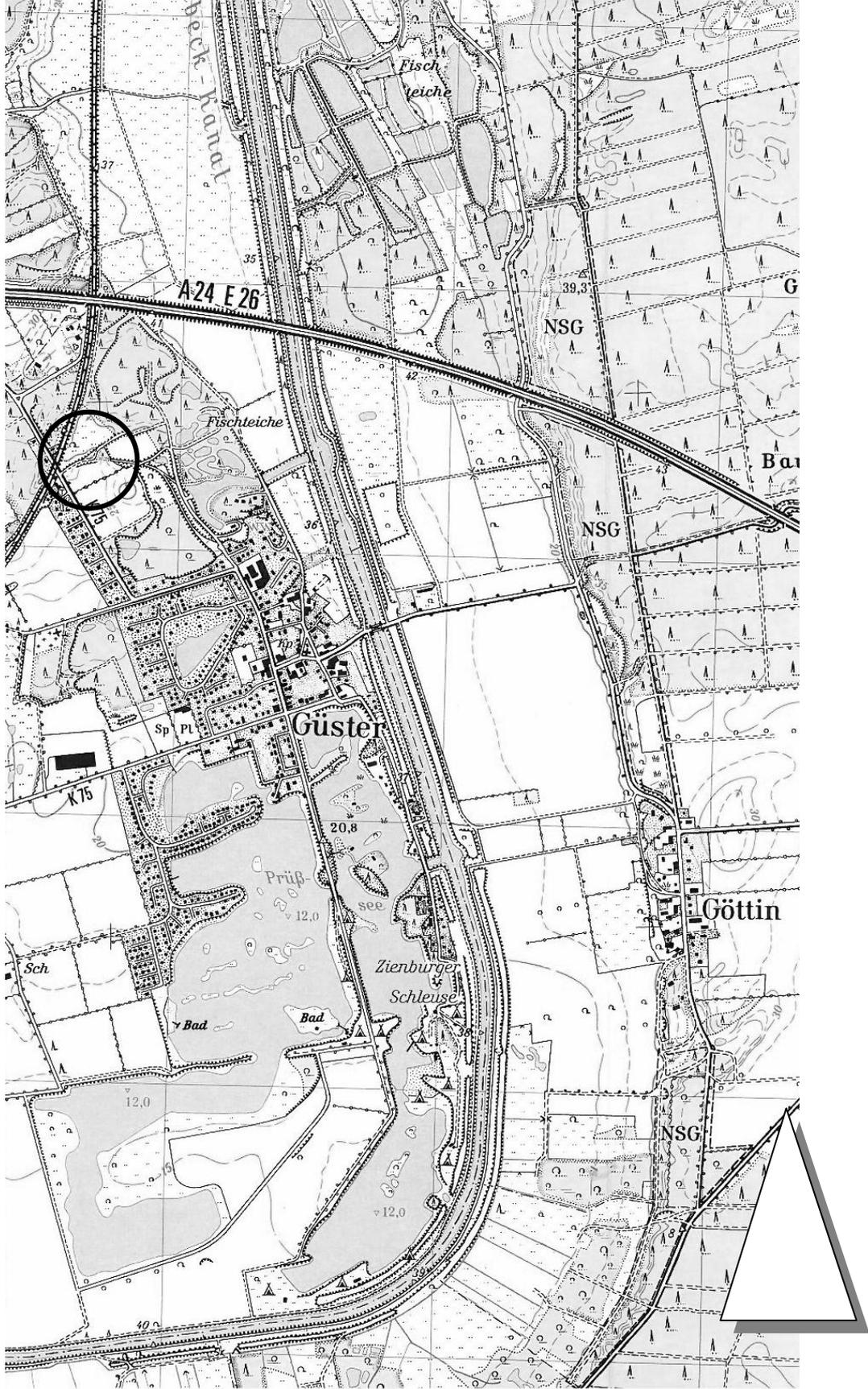
Gebiet:

**„Gewerbe – östlich Hornbeker Straße,
südlich alte Feldbahntrasse“**

Stand:

- 18. September 2012**
- 25. September 2012**
- 23. Januar 2013**
- 05. August 2013**
- 09. Oktober 2013**
- 24. Februar 2014**

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 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 6.10 Wasserversorgung
 - 6.20 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.30 Regenwasserentsorgung
 - 6.40 Energieversorgung
 - 6.50 Fernsprechversorgung
 - 6.60 Abfallentsorgung
 - 6.70 Feuerlöscheinrichtungen

- 7.00 Lärmimmissionsschutz

- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 9.00 Hinweise

- 10.00 Beschluss über die Begründung

- 11.00 Umweltprüfung/Umweltbericht

- 12.00 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

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

„Gewerbe – östlich Hornbeker Straße,
südlich alte Feldbahntrasse“

den Bebauungsplan Nr. 16 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Parallel wird die 6. 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 digitale Planunterlage im Maßstab 1:500 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Kummer/Lübeck verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 16 gelten:

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

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Güster befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortslage Güster, westlich des Elbe-Lübeck-Kanals.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im Plangeltungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen). Im nördlichen Bereich an der Trasse der alten Feldbahn befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Direkt an der Hornbeker Straße zwei erhaltenswerte Bäume. Als südliche Abgrenzung befinden sich außerhalb des Gewerbegrundstückes Fragmente eines Knicks. Im Umfeld befinden sich auf der Nordseite eine Bundesbahntrasse Lüneburg-Lauenburg-Büchen-Mölln-Ratzeburg-Lübeck sowie landwirtschaftliche Flächen und Wohngebäude. Im Süden und im Osten befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und etwas entfernt Waldbereiche. Auf der Westseite befinden sich direkt gegenüber eine Tankstelle und ein Gewerbebetrieb sowie der Bahnhof von Güster. Weiter südöstlich befindet sich Wohnbebauung, ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Pflanzen und Blumenverkauf direkt an der Hornbeker Straße sowie ein Sanitärinstallateurbetrieb.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die alte Feldbahntrasse.

Im Osten:

Durch das Flurstück 119/46.

Im Süden:

Durch das Flurstück 31/6.

Im Westen:

Durch die Mitte der Hornbeker Straße/K 75.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Gewerbegebiet	10.900 m ²
Grünflächen privat	4.950 m ²
Verkehrsflächen	2.200 m ²

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	18.050 m ²
--	-----------------------

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. 16:

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

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

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

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

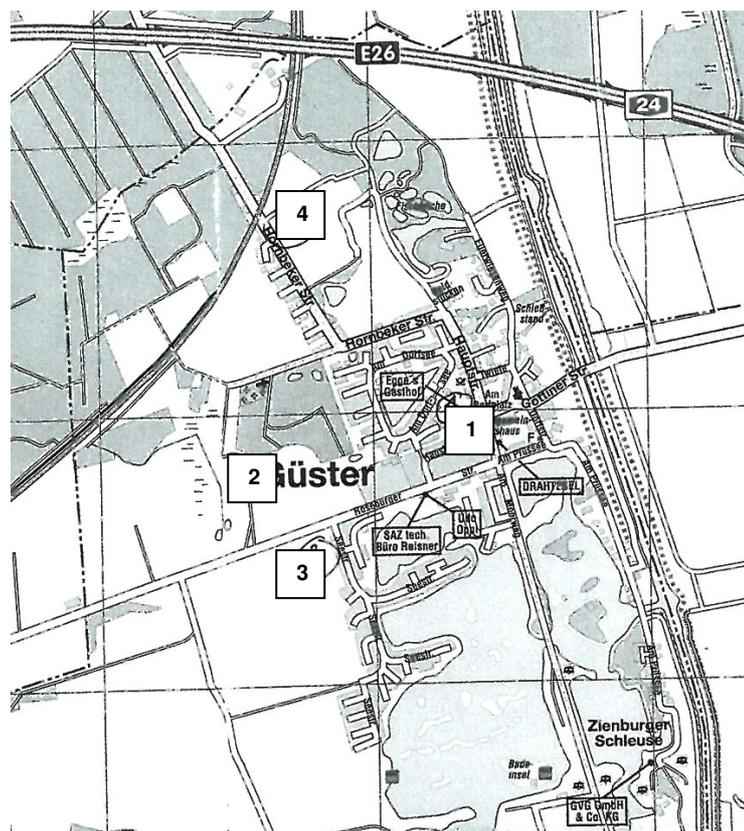
Bei der Suche nach anderen Standorten wurde seitens des Kreises und auch der Gemeinde eine Gewerbeflächenerweiterung nördlich der ausgewiesenen Gewerbefläche für Firma Golnest und Kiesel in den meisten Belangen als positiv beurteilt. Jedoch steht die Fläche nicht zur Verfügung, da der Landwirt z. Zt.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

Auf der gegenüberliegenden Seite, südlich der Roseburger Straße, westlich der Seestraße, sieht der Kreis wenig Beeinträchtigungen, jedoch ist dies nach Aussage der Gemeinde eine Fläche für spätere Siedlungserweiterung. Auch hier grenzt durch die Seestraße reine Wohnbebauung an und weiter ist der Landwirt nicht

bereit zum jetzigen Zeitpunkt hier Flächen zu veräußern, schon gar nicht in kleinerem Ausmaß, was eine Zerstückelung seiner Ackerflächen zur Folge hätte. (3)

Die Fläche östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse, war bereits in früheren Jahren als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen und musste aufgrund der neu ausgewiesenen Flächen für Firma Golnest und Kiesel, aufgrund der massiven Zunahme von Gewerbeflächen für Güster, damals aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Diese Fläche eignet sich für eine Ausweisung als Gewerbe, insbesondere nach Auffassung der Gemeinde, da schon einmal eine gleiche Ausweisung bestand. Direkt gegenüber befindet sich eine Tankstelle und dahinter liegend ein Gewerbebetrieb, auch wenn hier im Flächennutzungsplan allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Störungen sind durch den Gewerbebetrieb hier nicht zu erwarten. Die zu einem früheren Zeitpunkt bereits ausgewiesenen 25.000 m² Gewerbefläche wurde reduziert auf ca. 10.000 m² Gewerbefläche.

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



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

Die Firma Güster Bau Süd GmbH ist in die Bereiche Hoch- und Tiefbau aufgeteilt.

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

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

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

Für Mitarbeiter und eventuelle Besucher sollen 17 Stellplätze angeordnet werden

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

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

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

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

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

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

Anfallende Schüttgüter wie z.B. Mutterboden, Kiesel, Füllboden usw. werden in Mengen eingekauft und zur Weiterverwendung auf dem Grundstück gelagert. Auf den Baustellen anfallende Schüttgüter, sowie Betonbruch werden zur Weiterverwendung zwischengelagert.

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

Die nach Süden ausgerichteten Dachflächen sollen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist allgemein die Ansiedlung von Handwerks-Produktions- und Dienstleistungsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen, insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe, zur Verfügung stellen zu können.

Für diese Gewerbegebietsfläche soll ein Hoch- und Tiefbaubetrieb umgesiedelt werden. Diesem Betrieb soll, als untergeordnete Nebeneinrichtung, bei Bedarf Gelegenheit gegeben werden seine Produkte in geringem Umfang an Endverbraucher zu verkaufen. Wegen des wohnungsfern gelegenen Gewerbegebietes wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen. Diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden bzw. bleiben.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

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

Auf Wunsch von Trägern öffentlicher Belange wird jedoch eine Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen vorgenommen.

4.20 Art und das Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen werden entsprechend der zukünftigen Nutzung als Gewerbeflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird dem Betrieb angepasst und auch die verhältnismäßig geringe Grundflächenzahl auf 0,30 festgesetzt, da innerhalb der Fläche großzügige Stellplätze für Maschinen und Gerät, Fahrgassen und Wendemöglichkeiten für Bagger und Tieflader geschaffen werden sollen. Es werden keine massiven geschlossenen Gebäude erstellt, sondern eine mehr

lockere Aufteilung je nach unterschiedlicher Nutzungsart auf dem Grundstück verteilt.

Um die großzügigen erforderlichen Verkehrsflächen und Abstellflächen für Gerät auf dem Grundstück zu gewährleisten, wird für die Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassen

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden entsprechend der geplanten zukünftigen Bebauung großzügig festgesetzt, um dem Eigentümer die Möglichkeit zu geben seine unterschiedlichen Nutzungsbereiche nach seinen Wünschen aufgliedern zu können.

4.40 Bauweise

Es wird vom Grundsatz her eingeschossige Bauweise festgesetzt, mit Ausnahmen für zweigeschossige Bauweise für Büronutzung und zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ggf. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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 Grundstückes erfolgt über die Hornbeker Straße/K 75 in der Südwestecke des Gewerbegrundstückes. Hier soll eine alte Ackerzufahrt genutzt werden. Hier hat der zukünftige Betreiber einen ansprechenden Anschluss unter Schonung des vorhandenen Baumbestandes für sein Gewerbegrundstück herzustellen.

Die Hornbeker Straße ist eine voll ausgebaute Straße mit ca. 6,0 m breiter Asphalt-Fahrgasse. Westlich befindet sich ein gepflasterter Gehweg in ca. 3,00-3,50 m Breite, der weiter südlich übergeht in Pflasterung und wassergebundene Decke je zur Hälfte. Auf der Ostseite befindet sich, im Bereich des Bahnübergangs, ein ca. 3,0 m breiter asphaltierter Gehweg. Weiter südlich befindet sich ein Randstreifen mit einem Straßengraben. Direkt südlich angrenzend an das Gewerbegrundstück befindet sich eine Bushaltestelle.

Nördlich befindet sich die Zufahrt zur alten Feldbahntrasse, die als Erschließungsstraße für die rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen dient.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Parkplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten.

Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht nicht.

6.00 Ver- und Entsorgungsanlagen

6.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen.

6.20 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Abwasserentsorgungseinrichtungen der Gemeinde Büchen.

6.30 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über Verrieselung auf den eigenen Grundstücken.

Nach bodenmechanischen Untersuchungen und einem Versickerungsnachweis ist eine Muldenversickerung geplant.

6.40 Energieversorgung

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

6.50 Fernsprechversorgung

Die Fernsprechversorgung erfolgt über die Anlagen der Telekom.

6.60 Abfallentsorgung

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

6.70 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz wird gewährleistet durch die freiwillige Feuerwehr Güster.

7.00 Lärmimmissionen

Die Gemeinde Güster hat zur Überprüfung eine schalltechnische Untersuchung für den Plangeltungsbereich der Gemeinde Güster durch das ibs - Ing.-Büro für Schallschutz, V. Ziegler /Mölln erstellen lassen.

Die Auswirkungen werden im Schallimmissionsgutachten wie folgt zusammengefasst.

Lärmimmissionen durch die Güster Bau GmbH bei Ansiedlung im geplanten Gewerbegebiet

Die von der Firma Güster Bau GmbH beschriebenen Nutzungs- und Betriebsaktivitäten auf dem geplanten Gewerbegebietsgrundstück ausgehenden Lärmimmissionen lösen an den Wohnbebauungen westlich der Hornbeker Straße, auch mit Berücksichtigung von Vorbelastungen, keine Konflikte bezüglich der Schallschutzanforderungen der TA Lärm aus.

Sofern sich der im derzeitigen frühen Planungsstadium noch unverbindlichen Bauentwurf sowie die damit verbundene Nutzungsaufteilung des Betriebsgrundstückes (die aus schalltechnischer Sicht aufgrund der Anordnung der lärmintensiveren Betriebsaktivitäten im östlichen Bereich als günstig zu bewerten ist) im Rahmen der weiteren Planung wesentlich verändern sollten, wird eine Aktualisierung des Schallschutznachweises empfohlen. Eine abschließende Bewertung kann dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Allgemeine Lärmimmissionen durch das geplante Gewerbegebiet

Die sich durch die Nähe von Gewerbegebieten zu schutzbedürftigen Wohnbebauungen ergebenden Einschränkungen des Nutzungspotentials insbesondere in der Nachtzeit lassen sich im Bebauungsplan durch entsprechende Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit einer Gebietsgliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festsetzen. Dies dient dann dem Zweck, Immissionsrichtwerte auf unterschiedliche Betriebe, die sich im geplanten Gewerbegebiet ansiedeln können, aufzuteilen.

Im vorliegenden Fall wird dies aus fachlicher Sicht aufgrund der geringen Fläche des Gewerbegebietes nicht für sinnvoll und zielführend erachtet. Aktuell ist ohnehin nur die Ansiedlung eines Betriebes ohne Nachtaktivitäten geplant, die keine gewerbegebietsinterne Richtwertaufteilung erfordert. Bei eventuellen Nachfolgenutzungen durch unterschiedliche Betriebe können eine Richtwertaufteilung und der Nachweis der Immissionsverträglichkeit im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Außerdem erhält man sich ohne auf Dauer festgesetzte

Geräuschkontingentierung die Flexibilität, auf sich zukünftig verändernde Schutzbedürftigkeiten in der Umgebung entsprechend zu reagieren.

Lärmimmissionen durch den gewerbegebietsbezogenen Verkehr

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Hornbeker Straße durch die Firma Güster Bau löst keine Konflikte bezüglich der Schallschutzbelange aus. Bei eventuellen Nachfolgenutzungen lassen sich die diesbezüglich Auswirkungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren näher beleuchten.

Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes

Es ist davon auszugehen, dass die von der Tankstelle und den Gewerbebauten auf dem Grundstück Hornbeker Straße 55 ausgehenden Gewerbelärmimmissionen keine Überschreitungen der für Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm auslösen.

Die Verkehrslärberechnungen kommen zum Ergebnis, dass die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 sowohl von den einzelnen Lärmemitteln Hornbeker Straße (K 75), Eisenbahnstrecke Lübeck – Lüneburg und A 24 als auch in der Summe der für ungünstigste Schallausbreitungsbedingungen ermittelten Verkehrsgeräusche eingehalten werden.

Unabhängig von der Gebietsausweisung bzw. den Orientierungswerten ergeben sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume.

Die Schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigelegt.

8.00 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.

9.00 Hinweise

- Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
Die Untersuchung wird, auf Antrag, durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

tigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und
der Leiter der Arbeiten.

10.00 Beschluss über die Begründung

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

Güster, den

Bürgermeister

11.00 Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde von der Pla-
nungsgruppe Landschaft/Klein Pampau, eine Umweltprüfung sowie ein Umwelt-
bericht durchgeführt.

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

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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 und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dabei für den Bebauungsplan 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

Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Güster liegt östlich der Kreisstraße 75 (K 75) und südlich der Alten Feldbahntrasse.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Gewerbeflächen für eine ortsansässige Bauunternehmung. Die Firma Güster Bau (Hoch- und Tiefbau) nutzt derzeit Flächen in der Ortsmitte, wo aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung Konflikte befürchtet werden. Weiterhin soll ein Teil der Fläche als Kompensationsfläche genutzt werden. Vorhandene Gehölzstrukturen sollen erhalten werden.

Inhalt der Planung

Die Flächen werden als „Gewerbegebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, da innerhalb der Fläche großzügige Stellplätze für Maschinen und Geräte sowie entsprechende Fahrgassen und Wendemöglichkeiten für Bagger und Tieflader entstehen sollen. Daher wird für die Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO zugelassen. Es ist eine eingeschossige Bauweise zulässig, mit Ausnahme einer zweigeschossigen Bauweise für Büronutzung und zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, ggf. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Um unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzungsbereiche zuzulassen, werden die Baugrenzen großzügig festgesetzt. Auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen sollen Photovoltaikanlagen installiert werden.

Die vorhandenen Gehölzbestände, Knicks und Großbäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Es erfolgt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Flächen sollen dem Schutz der randlichen Gehölzbestände und Knicks sowie zur Ausweisung einer Kompensationsfläche im östlichen Geltungsbereich dienen.

Zum nordöstlich angrenzenden Nadelwald einschließlich randlicher Gehölzbestände ist ein 20 m breiter Waldschutzstreifen frei von Bebauung zu halten.

Das Niederschlagswasser soll auf dem eigenen Grundstück in Mulden versickert werden. Die verkehrliche Erschließung ist von der K 75 gewährleistet.

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 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Diese wird berücksichtigt, indem ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt wird.

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 Geltungsbereich liegt nicht in einem ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Die Knicks im Gebiet sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützte Biotope.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

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

Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein

In der Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein¹ sind südlich und südöstlich des Bebauungsplangebietes folgende Biotope erfasst worden:

- Biotop 2430/5: Mehrere Teiche unterschiedlicher Größe, Ausformung und Verlandungsgrade, in ehemaligem Kiesabbaugebiet, Bereiche zwischen den Einzelteichen mit Fichten, Lärchen u. a. bestockt, relativ übersichtlich, libellenreich
- Biotop 2430/6: Ehemalige Kiesgrube mit hoher Geländeenergie (Aufspülungen?), verschiedene Sukzessionsstadien von Erstbesiedlung auf jüngeren Abgrabungen bis zu Pappel-Weiden-Stadien in feuchten Senken, großes Vorkommen der Sandstrohlblume, artenreich.

Übergeordnete Fachpläne

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I² sind für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen folgende Aussagen gemacht:

¹ Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein (1981): Biotopkartierung Schleswig-Holstein

² Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1998): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

- Das gesamte Bearbeitungsgebiet liegt in einem „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“.
- Gleichzeitig ist für das Plangebiet ein „Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe“ dargestellt.
- Die weiter südlich und südöstlich gelegenen Waldgebiete im Bereich des ehemaligen Kiesabbaus sind als „Trockengebiet“ gekennzeichnet. Weiter östlich zieht sich der „Geotop Nr. 51 Fluviale Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz-Delvenau-Tales (Elbe-Lübeck-Kanal)“ als schmales Band von Norden nach Südwesten führend.
- Die Waldgebiete westlich der Bahnlinie sind als „Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen“ gekennzeichnet.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan³ der Gemeinde Güster stellt das Plangebiet im Plan „Bestand und Bewertung“ als Ackerbrache mit umgebenden Knicks und Gehölzbeständen dar. Im Konfliktplan ist hier ein geplantes Gewerbegebiet eingezeichnet. Im Zielplan werden keine besonderen Aussagen für die Fläche gemacht. Die Fläche südlich des Geltungsbereiches ist als „Eignungsfläche für die Neuwaldbildung“ dargestellt.

Im Parallelverfahren wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ durchgeführt.

Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden berücksichtigt durch die Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Erhaltung von Knicks, Gehölzbeständen und Großbäumen
- Festsetzung von Knickschutzstreifen
- Entwicklung einer Kompensationsfläche im hinteren Grundstücksbereich.

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

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist Bestandteil eines überwiegend landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandbereichs, der durch Knicks und sonstige Gehölzbestände gegliedert wird. Angrenzend liegen ehemalige Kiesabbauflächen, die vielfältig strukturiert sind. Es ist ein landschaftlich attraktiver Teil des Wohnumfeldes und des Naherholungsbereiches für die angrenzenden Wohngebiete.

Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft

Es kommt zu einer baulichen Verdichtung östlich der K 75. Die durch Knicks und Gehölzbestände strukturierte Ackerfläche wird in eine Gewerbefläche umgewandelt. Es ergibt sich

³ Brien + Wessels + Werning (2002): Landschaftsplan Gemeinde Güster, Lübeck

eine Veränderung im Ortsrandbereich durch die Bebauung der bisherigen Freifläche. Dadurch kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.

Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnnutzung

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung⁴ durchgeführt. Als Ergebnis sind für die vorhandene Wohnnutzung westlich der K 75, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen des vorhandenen Mischgebietes, keine Konflikte bezüglich der Schallschutzanforderungen zu erwarten, da die Ansiedlung eines Betriebes ohne Nachtaktivitäten geplant ist und die Anordnung der lärmintensiveren Betriebsaktivitäten im östlichen Bereich angesiedelt werden sollen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Vegetation

Ein Großteil der Fläche wird als Acker intensiv genutzt. Der Acker wird in den Randbereichen durch Knicks, Gehölzbestände und Großbäume eingegrünt.

Östlich und südlich des Plangebietes liegen ehemalige Kiesabbauflächen, die vielfältig durch trockene Brachflächen, Wald- und Gehölzbestände sowie Feuchtbereiche strukturiert sind.

Fauna

Die Faunistische Potenzialabschätzung mit artenschutzfachlicher Betrachtung⁵ ergibt das potenzielle Vorkommen von 46 Brutvogelarten. Dazu gehören Arten der halboffenen Kulturlandschaft, Gehölzvögel sowie Arten mit großen Revieren. Fledermäuse haben potenziell Tagesverstecke nur in den größeren Bäumen. Im Norden und Osten des Plangebietes sind Vorkommen der Haselmaus möglich. In den randlichen Gehölzbeständen und in den angrenzenden Waldgebieten können Blindschleiche, Zauneidechse und Waldeidechse vorkommen.

Umweltauswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Es wird eine durch Knicks und weitere Gehölzstrukturen gut eingegrünte Ackerfläche in Anspruch genommen. Durch eine künftige Überbauung und Versiegelung werden die Flächen als Lebensraum von an diese Nutzungsstrukturen angepassten Tieren und Pflanzen dauerhaft vernichtet bzw. verändert. Es entsteht ein Verlust an Freifläche, die nun einer Gewerbefläche weichen muss. In den randlichen Gehölzbeständen kommt es zur Beunruhigung der vorhandenen Flora und Fauna.

Belange des Artenschutzes

Von den im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten sind Jagdfasan, Goldammer und Dorngrasmücke von der Verkleinerung ihrer Reviere und damit der Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Auch der potenziell vorkommende Ortolan verliert einen möglichen Brut

⁴ ibs – Ing.-Büro für Schallschutz, V. Ziegler (2013): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Güster, Mölln

⁵ Dipl. Biologe Karsten Lutz (2013): Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für eine Bauplanung in Güster, B-Plan Nr. 16, Hamburg

platz auf dem Acker und somit einen wichtigen Teilbereich seines Lebensraumes. Sofern im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen neue offene, extensive Landwirtschaftsfläche oder junge Brachflächen geschaffen werden, können die ökologischen Funktionen der Lebensstätten erhalten bleiben, so dass die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verstößt. Bei den potenziell vorhandenen Fledermäusen, Haselmäusen und Reptilien sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, so dass für diese Arten ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG ebenfalls nicht vorliegt.

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Bereich des Plangebietes wird gemäß der geologischen Übersichtskarte „Hamburg-Ost“⁶ eingenommen von glazifluviatilen Ablagerungen (Sander im morphologischen Sinne) aus der Weichsel-Kaltzeit (Sand, untergeordnet Kies). Die Bodenkarte⁷ gibt für das Bearbeitungsgebiet Böden der (Podsol-)Braunerde-Gesellschaft an, die zu den Böden der Jungmoränen gehören. Es handelt sich hier um Böden aus schluffigem und steinigem Sand über (kiesigem) Schmelzwassersand.

Mit der Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Dieser besteht im Wesentlichen aus Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung. Es ist von einer großflächigen Neuversiegelung von Böden durch Gebäude und Nebenflächen auszugehen. Es entsteht ein Verlust und eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, z.B. Oberflächenwasserretention, Lebensraum von Bodenflora und Bodenfauna, landwirtschaftliche Nutzfunktion. 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.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die geplante Neuversiegelung werden die Funktionen des Wasserhaushalts für den Naturhaushalt verändert. Dem Naturhaushalt werden Flächen für die Wasserfilterung, Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung entzogen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem eigenen Grundstück in Mulden versickert werden.

Schutzgut Luft und Klima

Die durch die geplante Überbauung in Anspruch genommenen Flächen haben keine besondere klimatische Funktion, sondern werden geprägt durch das Klima des Ortsrandes „kleinerer Ortslagen“. Die Ackerfläche mit Gehölzbestand hat eine gewisse Bedeutung als Frischluftspender. Es ergibt sich eine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch die zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung.

⁶ Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1977): Geologische Übersichtskarte 1 : 200.000 – Blatt CC3126 Hamburg-Ost, Hannover

⁷ Lauenburgische Akademie für Wissenschaft und Kultur – Stiftung Herzogtum Lauenburg - (1998): Regionalatlas Kreis Herzogtum Lauenburg, Blatt 2.7 – Böden, Mölln

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe nicht zu erwarten. Klimabedeutsame Flächen sind nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Es ergibt sich eine Veränderung im Ortsrandbereich durch die Bebauung der geplanten Freifläche. Die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden gemindert durch die vorhandene landschaftliche Einbindung in Form des Knicks und der Gehölzbestände.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Gemäß der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes ist, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

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 kann das Gelände nicht als „Gewerbegebiet“ genutzt werden. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bleibt voraussichtlich erhalten. Die bisherigen Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung für die Bodenstruktur, Pflanzen und Tiere bleiben bestehen. Die Bodenfunktionen und die Bedeutung der geplanten Baufläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie das Kleinklima werden erhalten.

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:

- Erhaltung und Schutz der vorhandenen Knickstrukturen und der angrenzenden Gehölzbestände
- Anlage von Schutzstreifen entlang der vorhanden Knicks und Gehölzbestände
- Berücksichtigung eines 20 m breiten Waldschutzstreifens zum vorhandenen Wald im Nordosten des Geltungsbereiches, der von Bebauung frei zu halten ist
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück

- Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grünfläche im Geltungsbereich sowie auf einer externen Kompensationsfläche.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

Durch die dauerhafte Erhaltung der umgebenden Gehölzbestände wird das geplante Gewerbegebiet vollständig eingegrünt und somit die optische Beeinträchtigung gemindert.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten und Knickschutzstreifen werden alle vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten und geschützt. Zu dem vorhandenen Wald nordöstlich des Geltungsbereiches ist ein 20 m breiter Waldrandstreifen von Bebauung frei zu halten. Für die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren werden Kompensationsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Dafür wird eine ca. 2.870 m² große Fläche im Bebauungsplangebiet dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Hochstaudenflur entwickelt und extensiv gepflegt. Die Entwicklung der Hochstaudenflur angrenzend an vorhandene Gehölzstrukturen schafft auch neuen Lebensraum für die Vogelarten Dorngrasmücke, Jagdfasan, Goldammer und Ortolan. Weiterhin werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Dazu soll eine ca. 4.370 m² große Teilfläche des Flurstücks 20/2, Flur 4, Gemarkung Güster, dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt und genutzt werden. Die Fläche liegt südwestlich der Ortslage Güster am Schwarzenpaulweg. Eigentümerin des Flurstücks ist die Gemeinde Güster. Es ist eine vertragliche Regelung zur Absicherung der Maßnahmen vorgesehen. Die externe Ausgleichsfläche ist durch Sukzession als Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft als solche zu erhalten.

Schutzgut Boden

Als Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Boden werden Baugrenzen festgesetzt, welche die Gebäude nicht überschreiten dürfen. Eingriffe in das Schutzgut Boden, die durch Überbauung und Versiegelung entstehen, sollen auf der externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet in Mulden versickert werden.

Schutzgut Klima/Luft

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

Schutzgut Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft sollen die randlichen Gehölzbestände erhalten und geschützt werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 26.11.2012 ist, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden alternative Standorte für die Aussiedlung des Baubetriebes aus der Ortslage diskutiert. Der gewählte Standort ist aus verschiedenen Gründen (Verfügbarkeit, ähnliche angrenzende Nutzungen) den anderen Standorten vorzuziehen. Hinsichtlich der Zufahrt wurden ebenfalls verschiedene Alternativen 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 Vegetation und Nutzungen im Oktober 2012 (Bestandteil des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung)
- Faunistische Potenzialabschätzung mit artenschutzfachlicher Betrachtung⁸

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.

⁸ Dipl. Biologe Karsten Lutz (2013): Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für eine Bauplanung in Güster, B-Plan Nr. 16, Hamburg

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und beschreibt die Umweltauswirkungen für den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Güster gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als „Gewerbegebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, da innerhalb der Fläche großzügige Stellplätze für Maschinen und Geräte sowie entsprechende Fahrgassen und Wendemöglichkeiten für Bagger und Tief-lader entstehen sollen. Daher wird für die Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO zugelassen. Es ist eine eingeschossige Bauweise zulässig, mit Ausnahme einer zweigeschossigen Bauweise für Büronutzung und zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, ggf. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen sollen Photovoltaikanlagen installiert werden. Die vorhandenen Gehölzbestände, Knicks und Großbäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Weiterhin erfolgt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Flächen sollen dem Schutz der randlichen Gehölzbestände und Knicks sowie zur Ausweisung einer Kompensationsfläche im östlichen Geltungsbereich dienen. Zum nordöstlich angrenzenden Nadelwald ist ein 20 m breiter Waldschutzstreifen frei von Bebauung zu halten. Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück in Mulden zu versickern. Die verkehrliche Erschließung ist von der K 75 im südwestlichen Teil des Plangebietes gewährleistet.

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.

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

- Entwicklung eines Gewerbegebietes in Ortsrandlage
- Verlust der ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen, insbesondere der Bodenfunktionen und der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere der halboffenen Kulturlandschaft durch Überbauung und Neuversiegelung
- Störung der Tiere und Pflanzen in den angrenzenden Gehölzbeständen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen werden vorgesehen:

- Erhaltung des Knicks und der randlichen Gehölzbestände
- Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände durch einen Schutzstreifen
- Festsetzung eines 20 m breiten Waldschutzstreifens zum vorhandenen Wald im Nordosten des Geltungsbereiches, der von Bebauung frei zu halten ist
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück

- Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grünfläche im Geltungsbereich sowie auf einer externen Kompensationsfläche.

12.00 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird von der Planungsgruppe Landschaft/Klein Pampau, ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag wird Bestandteil der Begründung und wird den Originalen der Begründung als Anlage beigefügt.