

Abwägungsvorschläge

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Güter

**Für das Gebiet:
"Östlich Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse"**

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 - 18

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:

Der Ministerpräsident
des Landes
Schleswig-Holstein
Staatskanzlei



- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 16 Abs. 1 Landesplanungs-gesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVBl. Schl.-H. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Landes-verwaltungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 15. Dezember 2005 (GVBl. 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 be- stehen 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 an- liegende Merkblatt zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten wei- se 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 Stel- lungnahme nicht verbunden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

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

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Berücksichtigung erfolgt wie nachfolgend aufgeführt.

Ergänzung des Textteiles B:

Neu "1.00

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Absatz 9 Baunutzungs- verordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

- 1.10 Ausnahmeweise sind bei Handwerksbetrieben Verkaufs- und Ausstellungsflächen bis zu einer Größe von max. 300 m² zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind."

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 1

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:

Der Ministerpräsident
des Landes
Schleswig-Holstein
Staatskanzlei



- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ 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 verbraucher nah 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:

Die Begründung wird wie folgt ergänzt:

"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. Diesen 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 verbraucher nah angesiedelt werden bzw. verbleiben.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 2

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:

Der Ministerpräsident
des Landes
Schleswig-Holstein
Staatskanzlei



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 Ausnahmeweise 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 ausnahmeweise 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. Spielgelstrich 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).

- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ Eigentümer § 13 (2) BauGB |

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT:

3

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:



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

- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ 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 eingegeben.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:



Deutsche Telekom Technik GmbH

- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zur Deutschen Telekom
vom 27.11.2013

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:

Kabel Deutschland
Vertrieb und Service GmbH

- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.10.2013.
Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.
Wenn Sie bzw. der Erschließler zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugelände in Verbindung.
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Neubaugelände KfMU
Südwestpark 15
90419 Nürnberg
Neubaugelände@Kabeldeutschland.de
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zu Kabel Deutschland Vertrieb + Service
vom 28.10.2013

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 6

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:

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

Untere Forstbehörde



☒ Landesplanung

☒ Verbände § 59 LNatSchG

☒ Nachbargemeinden

☐ TÖB § 4 (1) BauGB

☒ TÖB § 4 (2) BauGB

☐ TÖB § 13 (1) BauGB

Dritte § 3 (1) BauGB

Dritte § 3 (2) BauGB

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.

Die jetzt vorgenommene Rücknahme der Baugrenzen wird begrüßt, die Belange der Forstbehörde wurden jedoch nicht vollumfänglich übernommen. Bei der gemeinsamen Ortsbegehung wurde die Grenze der Waldfläche abgestimmt und eine Unterschreitung des Waldabstandes auf 20 m besprochen.

Ich bitte das Ergebnis dieser 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. Unter Berücksichtigung der stabilen Randbestockung aus Eiche ist eine Unterschreitung des Waldabstandes auf 20 m vertretbar. Das erforderliche Einvernehmen nach § 24 (2) Landeswaldgesetz kann zu dieser Unterschreitung erteilt werden. Der 20 m Waldabstand bemisst sich ab der Böschungunterkante der Feldbahntrasse.

Innerhalb des ausgewiesenen reduzierten Waldabstandsstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

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

Wird berücksichtigt durch Korrektur der
Waldabstandsfläche.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 7

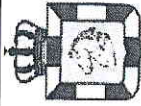
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Der Landrat



- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ 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-Planes 16 die Regenwassereinleitungsstelle 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.

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

Lt. Punkt 6.10 der Begründung erfolgt die Wasserversorgung über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Güster. Allerdings erfolgt die Versorgung über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

**Zum Kreis Herzogtum Lauenburg
vom 04.12.2012**

Zum Fachdienst Wasserwirtschaft:

Wird berücksichtigt im Rahmen der
Bauantragsstellung/Entwässerungsantrag.

BERÜCKSICHTIGUNG:

Zum Fachdienst gesundheitlicher Umweltschutz:
Wird berücksichtigt durch Korrektur der Begründung.

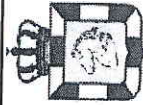
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Der Landrat



- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

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 Planung 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 Naturerlebensraums. Dies wird damit begründet, dass sich innerhalb dieses vielfältigen und durch überwiegend naturnahe Strukturen gekennzeichneten Bereiches der Einfluss des Bodenaubaus 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 Naturerlebensraums steht der Entwicklung von Bauflächen entgegen.

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

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. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu mindern sollten Gebäude nur im westlichen Teil des Gewerbegebiets zulässig sein. Die Festsetzung der Baugrenzen ist entsprechend anzupassen.
Im Hinblick auf die Lage des Gewerbegebiets im Übergang zur freien Landschaft, sollte außerdem geprüft werden, ob eine maximale Firsthöhe von 10,00 m hier ausreichend

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zum Fachdienst Naturschutz:

Wird nicht berücksichtigt. Die Bedenken werden nicht geteilt.

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

Diese Befürchtung wird nicht geteilt, da die Fläche gut durch die vorhandenen Gehölzbestände (Knicks, Böschungsgehölze und Bäume) eingebunden ist.

Kenntnisnahme. Die Abweichung von den Inhalten der Landschaftsplanung wird damit begründet, dass die Gewerbefläche nicht im Inneren des Ortes realisiert werden kann.

Kenntnisnahme.

Wird nicht berücksichtigt. Für die geplanten Nutzungen ist eine Firsthöhe von 12 m erforderlich.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 9

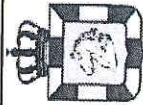
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Der Landrat



- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

ist. Die durchschnittliche Höhe des angrenzenden Geländes ist als „Höhenbezug“ aus meiner Sicht nicht gut geeignet. Hier ist ein fester Bezugspunkt zu wählen.

3. Bei dem Bereich der alten Feldbahntrasse handelt es sich um einen Landschaftsbestandteil mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, der Lebensraum für verschiedene Tierarten darstellt (vergl. faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Untersuchung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 26.09.2013), darunter auch seltene und gefährdete Arten.

Gegen einen Ausbau der alten Feldbahntrasse und der damit verbundenen Beeinträchtigung und teilweise Beseitigung der dortigen Gehölzbestände bestehen erhebliche Bedenken.

Die vorhandenen Gehölzbestände auf dem Flurstück 87 sind vollständig zu erhalten und im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. Auf eine Festsetzung von Straßenverkehrsfläche ist in den betreffenden Bereichen zu verzichten.

Entlang der sehr wertvollen Gehölzbestände (Eichenreihe im Norden des Geltungsreichs) ist zudem durchgängig ein südlich vorgelagerter 10 m breiter Schutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzusehen und im Bebauungsplan festzusetzen. Die Bewirtschaftungsauflagen sollen denen der festgesetzten Hochstaudenflur entsprechen.

Andernfalls gehe ich auf Grundlage der faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachlichen Untersuchung davon aus, dass der teilweise Verlust der Gehölzstrukturen und die Beeinträchtigung des gesamten Gehölzbestandes durch die Gewerbegebietsnutzung (z. B. Licht, Lärm, Staub, Verschattung) zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gefährdeten Tierarten (Trauerschnäpper, Zauneidechse sowie Fledermausarten wie Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Rauhaufledermaus) und damit zum Eintreten des Verbots des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG führen können.

Bisher wird in den vorgelegten Unterlagen, in den entsprechenden Bewertungen und Beurteilungen davon ausgegangen, dass die vorhandenen Gehölzbestände und ihre Säume erhalten bleiben und nur die Ackerfläche als Lebensraum verloren geht.

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist der Verlust der Gehölze gegebenenfalls auch zu berücksichtigen.

Der nur im Nordwesten des Geltungsbereichs vorhandene Sandweg ist, bis auf den erforderlichen Ausbau im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrt, als unbefestigter Feldweg zu erhalten und entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen. Auf eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ist hier zu verzichten.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Wird nicht berücksichtigt. Der Bezug auf das angrenzende Gelände wird als geeignet erachtet.

Kenntnisnahme. Der Landschaftsbestandteil wird im Rahmen der Planung erhalten.

Wird berücksichtigt. Die Verkehrsfläche der alten Feldbahntrasse dient nur noch zur Erschließung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen. Die Zufahrt zum Gewerbebetrieb wird von anderer Stelle gewählt.

Wird berücksichtigt. Die Gehölzbestände werden zur Erhaltung festgesetzt. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet wird im Südwesten von der Hornbeker Straße erfolgen.

Wird nicht berücksichtigt. Ein 10 m breiter Schutzstreifen ist bei einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks nicht möglich.

Wird nicht berücksichtigt. In der artenschutzrechtlichen Prüfung und der weiteren Stellungnahme des Dipl. Biologen Karsten Lutz wird dargelegt, dass es nicht zum Eintreten von Verböten des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kommen wird.

Gehölze werden nicht beseitigt, da nun die Zufahrt an anderer Stelle gewählt wird. Der Verlust und die Beseitigung von Gehölzen sind somit nicht in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einzustellen.

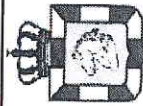
Wird berücksichtigt. Der Feldweg soll unbefestigt bleiben.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Der Landrat

- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

- Die Böschungsgehölze östlich entlang der Hornbeker Straße sind als Knick im Sinne des § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG i. V. m. der Landesverordnung zur Änderung der Biotopverordnung vom 11. Juni 2013 zu bewerten und entsprechend im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. Hier ist ebenfalls ein 3m breiter Knickschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.
- Ich weise darauf hin, dass der Umweltbericht Teil der Begründung ist.
- Hinsichtlich der Knickpflege (Fachbeitrag zur Eingriffsregelung) verweise ich auf die Landesverordnung zur Änderung der Biotopverordnung vom 11. Juni 2013 und die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz. Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-5315.10, vom 11. Juni 2013.
Im Übrigen sind der Erhalt und die fachgerechte Pflege von Knicks keine Minimierungsmaßnahme sondern gesetzlich vorgeschrieben.
- Knickschutzstreifen im Gewerbegebiet sollten erfahrungsgemäß zu dem Baugebiet abgeäumt werden. Die textliche Festsetzung 6.20 ist entsprechend zu ergänzen.
- Auf Grundlage der Ziffer 3.4 des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sowie der dazugehörigen Anlage „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Runderlass zur Eingriffsregelung im Baurecht) ist der für das Schutzgut Boden ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen komplett zu verdoppeln, da auch die Gehölze am nördlichen Rand des Geltungsbereichs (als Landschaftsbestandteil mit Biotopfunktion) im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden.
- Die Textliche Festsetzung „Hochstaudenflur“ ist den entsprechenden Flächen in der Planzeichnung eindeutig zuzuordnen.
Die Festsetzung ist außerdem dahingehend zu ergänzen, dass die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu dem Baugebiet hin abzugäumen ist.
Jagdliche Einrichtungen in Form von Kirschen, Lecksteinen, Kaff, Scheuerpfählen o. ä. sind auf der Ausgleichsfläche außerdem nicht zuzulassen. Die Fläche darf nicht – auch nicht zur Nabenerneuerung – umgebrochen werden, eine Nachsaat ist nicht zulässig.
Auf Grundlage der faunistischen Potenzialabschätzung und artenschutzfachlichen Untersuchung (Punkt 3.1) wird aus naturschutzfachlicher Sicht die Neuanlage eines landwirtschaftstypischen Knicks am nordöstlichen Rand des Gewerbegebiets für erforderlich gehalten und die Ausgleichsfläche zum Baugebiet hin abzuschirmen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Wird berücksichtigt. Die Böschungsgehölze an der Hornbeker Straße werden im B-Plan als Knick dargestellt.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Wird berücksichtigt. Es wird im Fachbeitrag ergänzt, dass die Knickschutzstreifen zur Gewerbefläche hin einzuzäunen sind.

Wird nicht berücksichtigt. Für die Gehölzbestände am nördlichen Rand wird eine ausreichende Grünfläche als Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Biotopfunktion dieses Landschaftselements wird nicht beeinträchtigt.

Wird berücksichtigt. Die "Hochstaudenflur" wird gekennzeichnet.

Im Fachbeitrag ist die Abgrenzung durch eine Strauchhecke oder einen Zaun vorgesehen.

Wird berücksichtigt durch einen Hinweis im Fachbeitrag.

Ein Knick wird hier als nicht sinnvoll erachtet.

Im Fachbeitrag ist die Abgrenzung durch eine Strauchhecke oder einen Zaun vorgesehen.

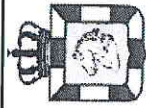
BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 11

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Der Landrat

- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist z. B. über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vornabenträger zu sichern, wenn die Gemeinde nicht Eigentümerin der Ausgleichsfläche ist.

9. Wenn die Gemeinde die externe Ausgleichsmaßnahme auf ihrer Fläche nicht selbst umsetzen will, ist dies über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vornabenträger zu sichern. Die durchzuführenden Maßnahmen sind im Vertrag konkret zu nennen. Diese Vereinbarung bzw. deren Entwurf ist zum Verständnis des Bebauungsplan-Entwurfs notwendig, er muss als Teil der Begründung bereits Gegenstand des Aufstellungsverfahrens sein. Diese Vereinbarung ist mir insofern vorzulegen. Die Vereinbarung darf nicht später als der Bebauungsplan wirksam werden.

Für die externe Ausgleichsfläche sind außerdem folgende Nutzungsauflagen zu ergänzen: Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Die Fläche darf nicht – auch nicht zur Nabenerneuerung – umgebrochen werden. Jagdliche Einrichtungen in Form von Kirschen, Lecksteinen, Kaff, Scheuerpfählen o. ä. sind nicht zulässig, eine Nachsaat ist nicht zulässig. Eine Bodenbearbeitung inklusive Schleppen und Walzen ist nicht zulässig, ebenso Entwässerungsmaßnahmen. Rundballen, Geräte und sonstige Materialien dürfen auf der Fläche nicht gelagert werden. Fahrsilos, Mieten und Fütterungseinrichtungen dürfen nicht angelegt werden.

10. Das Winterquartiere für Fledermäuse ausgeschlossen werden (faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Untersuchung, Ziffer 2.3.3.1) ist nicht ganz nachvollziehbar und zu erläutern. Die Baumliste im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung enthält bereits Bäume mit Stammdurchmessern bis zu 90cm.

11. Aus fachlicher Sicht sind auch die südexponierten Randbereiche der Teilfläche A1 als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet und entsprechend in die Artenschutzprüfung einzubeziehen.

12. Schnittmaßnahmen und die Rodung von Gehölzen sind nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten nach § 27a LNatSchG durchzuführen.

13. Mit der Baufeldräumung ist außerhalb der Brutzeit der Vögel zu beginnen. Für den Fall, dass der Baubetrieb während der Brutperiode, von März bis Ende August, aufgenommen

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Wird berücksichtigt. Es wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche erfolgt durch die Gemeinde.

Wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Ergänzung im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung.

Die unteren Stammbereiche der Bäume, die bis zu 90 cm Stammdurchmesser haben, konnten im Rahmen der Begehung durch den Dipl. Biologen Karsten Lutz begutachtet werden. Sie enthielten keine Winterquartiere. Die nicht einsehbaren Bereiche im oberen Stammbereich haben geringere Stammdurchmesser als 50 cm. Winterquartiere sind dort nicht möglich.

Nach gesonderter Stellungnahme des Dipl. Biologen Karsten Lutz handelt es sich bei den südexponierten Randbereichen der Teilfläche A 1 nicht um einen Kernlebensraum der lokalen Zauneidechsenpopulation. Daher ist nicht zu erwarten, dass die lokale Population ausstirbt oder sich deutlich verkleinert.

Wird berücksichtigt. Schnittmaßnahmen werden nur außerhalb dieser Zeit vorgenommen.

Wird berücksichtigt. Die Baufeldräumung wird außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen oder mit einem Biologen abgestimmt.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 12

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Der Landrat



- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

men werden soll, ist durch einen Gutachter darzulegen, welche Maßnahmen konkret in welcher Wirtktiefe erforderlich sind um die Tötung von Tieren oder Aufgabe von Bruten durch den Baubetrieb zu vermeiden. Die zu treffenden Maßnahmen sind einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum-Lauenburg) abzustimmen.

14. Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ weise ich hin.

Städtebau und Planungsrecht

Im Text Teil B wird unter Nummer 8 auf eine Begrenzung der Gebäudehöhen hingewiesen. Dies sollte auch in der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung erkennbar sein.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Kennntnisnahme.

Zu Städtebau und Planungsrecht:

Die Doppelfestsetzung wird für nicht erforderlich gehalten.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 13

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:



Mobility
Networks
Logistics

- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ 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 FNPl bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende bahnrelevante 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 Schlepplkurven 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.

Die Gemeinde hält die Stellungnahme für völlig überzogen, bei dem geringen Verkehrsaufkommen auf der Hornbeker Straße durch einen Baubetrieb und auch durch das geringe Verkehrsaufkommen auf der Bahnstrecke.

Trotzdem berücksichtigt die Gemeinde 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:

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:



- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ 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, Werkswohnungen, 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 Grundstücksecke 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 sind eine Grundflächenzahl, eine Höhenbegrenzung und eine Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

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:

15

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:



- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ 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 Brachesfreifens, 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 ist dargestellt, dass die geplante Ausgleichsfläche durch einen Zaun oder eine Strauchhecke von der Gewerbefläche abzugrenzen ist. Es sollen hier trocken-warme Hochstaufenfluren 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 wurde nachgewiesen, dass einschließlich der externen Ausgleichsfläche eine ausreichende Kompensation geschaffen wird.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 16

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:

Dritter zu 1.

- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ Eigentümer § 13 (2) BauGB |

STELLUNGNAHME:

als Anlieger der Gemeinde bitten wir um Berücksichtigung folgender Anregungen zur vorliegenden Planung:

1. Zur Art der baulichen Nutzung

Da der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Güster die planungsrechtliche Voraussetzung für einen bestimmten Gewerbebetrieb schaffen soll, sollte der Bebauungsplan auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 BauGB umgestellt werden.

Ist dies nicht gewünscht, sollten unbedingt detaillierte Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung aufgenommen werden. Nach dem jetzt zulässigen Katalog gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung ist ein sehr breites Spektrum von gewerblichen Nutzungen möglich. Die Begründung bewertet allerdings ausschließlich die jetzt konkret geplante Nutzung.

2. Zur Gestaltung

Da sich das geplante Gewerbegebiet unmittelbar im Einfahrtsbereich der Ortslage von Güster befindet, sollten im Interesse des Ortsbildes zumindest rahmensetzende gestalterische Vorgaben in die Festsetzungen aufgenommen werden. Wünschenswert wäre auch eine stärkere Eingrünung zur Hornbeker Straße, z.B. durch die Anpflanzung von 2-3 zusätzlichen Laubgehölzen (wie z.B. Eichen), zur Vervollständigung der Straßenrandbegrünung.

Die Vorgaben von Trauf- und Gebäudehöhen sind sicherlich sinnvoll, jedoch im vorliegenden Fall nach unserer Auffassung nicht ausreichend, denn hierdurch kann eine Bebauung mit „hässlichen reinen Zweckbauten“ nicht ausgeschlossen werden.

Leider gibt es in vielen Gemeinden zahlreiche negative Beispiele für Gewerbegebiete am Ortsrand.

Dies sollte in Güster von vornherein vermieden werden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG:

Zu Dritter zu 1.
vom 28.11.2013

Zu 1:

Wird nicht berücksichtigt.

An der vorgesehenen verbindlichen Bauleitplanung wird festgehalten. Vorhabenbezogene Bebauungspläne haben erhebliche Nachteile in der Abwicklung.

Auch der zweite Teil der Anregung wird nicht berücksichtigt, da hierfür kein Erfordernis gesehen wird. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum des Baubetriebes.

Auf Wunsch der Landesplanung wird für diesen Bereich vorsorglich Einzelhandel trotzdem ausgeschlossen.

Zu 2:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da die Gemeinde hierfür kein Erfordernis sieht.

Die Gemeinde ist sich im Klaren darüber, dass sich hier ein Baubetrieb ansiedeln wird, mit den dafür erforderlichen entsprechenden Zweckbauten. Die vorhandene Eingrünung durch den Bestand, durch Bäume, Baumreihen und Knicks wird für ausreichend gehalten.

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 17

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

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

ADRESSE:

- | | | |
|--|---|--|
| ☒ Landesplanung | ☐ TÖB § 4 (1) BauGB | ☐ Dritte § 3 (1) BauGB |
| ☒ Verbände § 59 LNatSchG | ☒ TÖB § 4 (2) BauGB | ☒ Dritte § 3 (2) BauGB |
| ☒ Nachbargemeinden | ☐ TÖB § 13 (1) BauGB | ☐ 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:

Innenministerium des Landes S-H, Amt für Katastrophenschutz
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
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 Garmbek

BERÜCKSICHTIGUNG:

BLATT: 18