

Gemeinde Güster

Kreis Herzogtum Lauenburg

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplanes Nr. 12

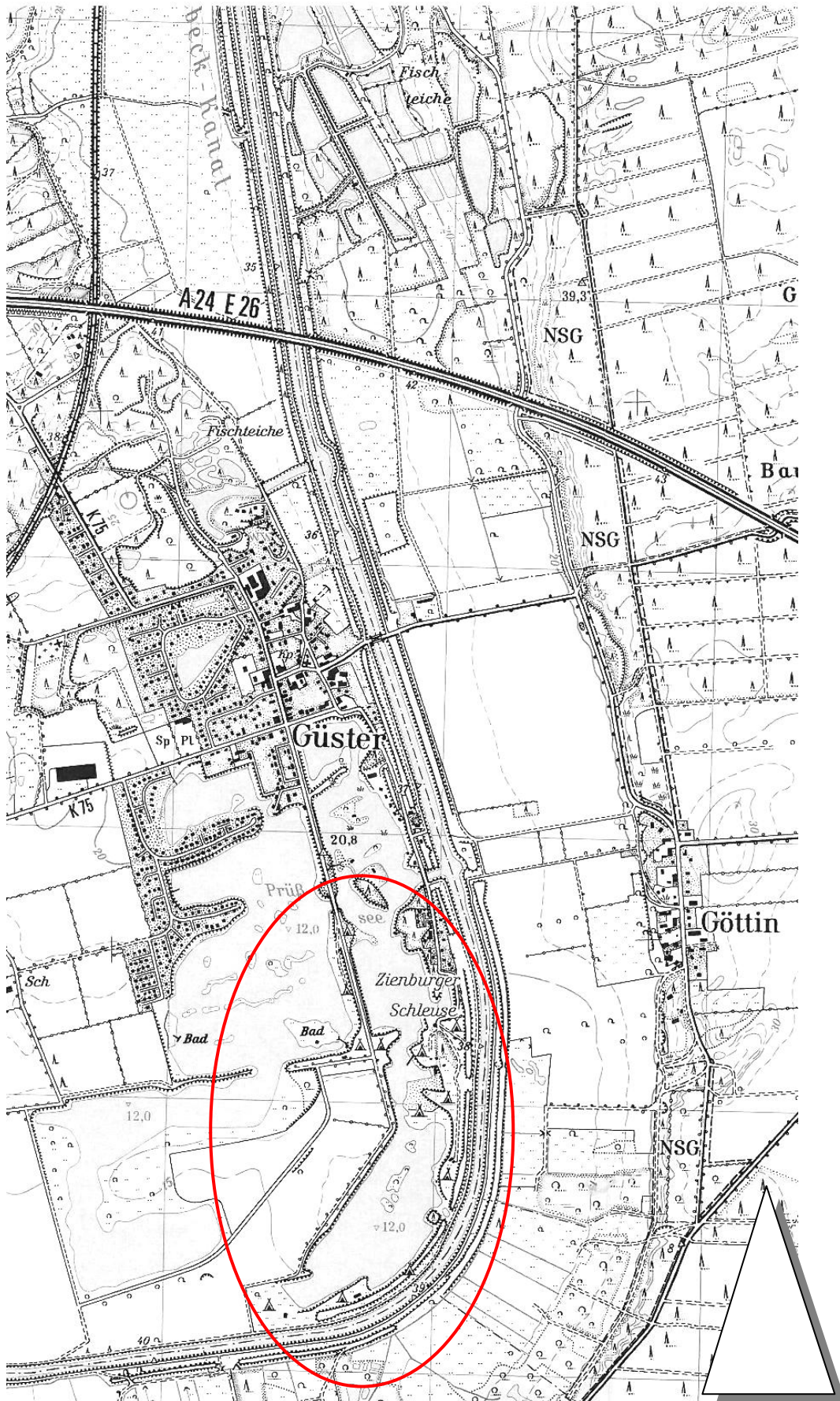
der Gemeinde Güster

Gebiet:

**Flächennutzungsplan
Teiländerungsbereiche 4 + 5,
Campingplatz westlich und nördlich des
Elbe-Lübeck-Kanals, östlich und westlich
der Straße „Am Moorweg“**

Stand: ORIGINALAUSFERTIGUNG

Übersicht



Inhaltsübersicht

1.00	Planungsrechtliche Grundlagen
1.10	Beschlussfassung
1.20	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
1.30	Technische und rechtliche Grundlagen
2.00	Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
2.10	Lage
2.20	Bisherige Nutzung / Bestand
2.30	Grenzen des Plangeltungsbereiches
2.40	Flächenbilanz
3.00	Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
4.00	Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
4.10	Gestaltung
4.20	Art der baulichen Nutzung
4.30	Baugrenzen
4.40	Bauweise
5.00	Verkehrerschließung
5.10	Innere und äußere Erschließung
5.20	Ruhender Verkehr
6.00	Genehmigungsvorbehalt
7.00	Ver- und Entsorgungsanlagen
7.10	Wasserversorgung
7.20	Schmutzwasserentsorgung
7.30	Regenwasserentsorgung
7.40	Energieversorgung
7.50	Fernsprechversorgung
7.60	Abfallentsorgung
7.70	Feuerlöscheinrichtungen
8.00	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9.00	Hinweise
10.00	Beschluss über die Begründung
11.00	Umweltprüfung / Umweltbericht
12.00	Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

Anlagen: Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, Januar 2014
Faunistische Kartierung, Oktober 2005
Plausibilitätsprüfung, 2013
Öffentlich rechtliche Verträge zum Schutz der Uferzonen

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

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

Flächennutzungsplan Teiländerungsbereiche 4+5,
Campingplatz, westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals,
östlich und westlich der Straße „Am Moorweg“

den Bebauungsplan Nr. 12 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Flurkarte im Maßstab 1:2.000 des Katasteramtes Ratzeburg verwandt, die durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Kummer/Lübeck ergänzt wurde.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 12 gelten:

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

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Güster befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Güster. Das Plangebiet beinhaltet große Teile der vorhandenen Kieseeseen (Prüß-See). Westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals und beidseitig der Straße „Am Moorweg“.

Nördlich des Campingplatzes befinden sich weitere Teile des Kiesees und die Ortslage Güster.

Östlich und südlich grenzen der Elbe-Lübeck-Kanal sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Westlich des Plangeltungsbereiches befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen, weitere Teile des Kiesees und ein Wochenendhausgebiet.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Der Plangeltungsbereich umschließt die Campingplätze „Freizeitwelt Güster“ und „Campingplatz Badeinsel“.

Die Campingnutzung besteht hier bereits seit über 50 Jahren.

Im Plangebiet sind weiterhin Wasserflächen des Kiesees (Prüß-See).

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

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

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

Das Gebiet ist Zwecken der Erholungsnutzung vorbehalten.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

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

Im Norden:

Durch die südliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 12 A sowie durch Grenzen innerhalb von Wasserflächen.

Im Osten und Süden:

Durch die westliche Grenze des Elbe-Lübeck-Kanals.

Im Westen:

Durch eine Linie in einem Abstand von ca. 40 m vom Moorweg und von der Badeinsel sowie von der westlichen Grenze des Diebsradenweg.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

SO Campingplatzgebiet	148.000 m ²
Verkehrsflächen	28.900 m ²
Grünflächen privat	110.500 m ²
Grünflächen öffentlich	31.000 m ²
Wasserflächen	321.200 m ²
Versorgungsflächen	2.700 m ²

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	642.300 m ²	= ~ 64,2 ha
--	------------------------	-------------

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12:

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

Seit 20 Jahren versucht die Gemeinde Güster, beginnend mit dem ersten Landschaftspflegerischen Begleitplan und den Aufstellungsbeschlüssen für die

3. Änderung des Flächennutzungsplanes, für die Bebauungspläne Nr. 12 und 12 A 1996 eine städtebauliche Ordnung herzustellen.

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

Nach Erlass der neuen Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze mit dem Fortfall der Aufgliederung in Sommer- und Wintercamping und diversen neuen Begriffsbestimmungen, wurde die Planung mehrfach überarbeitet. Des Weiteren wurde ein öffentlich rechtlicher Vertrag zwischen den Campingplatzeignern und dem Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg erarbeitet für besondere Regelungen zum Schutze der Uferzonen.

Ziel der Gemeinde ist, die beiden jetzt bestehenden Campingplätze in ihrem Bestand zu sichern, ihnen Entwicklungsmöglichkeiten und Umstrukturierungsmöglichkeiten zu geben und sich neueren Standards anzupassen. Es soll ihnen größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten durch weitestgehende Festsetzungen eingeräumt werden. Zur Ergänzung der Campingplätze soll als Arrondierung am östlichen Campingplatz, nördlich angrenzend, ein Ferienhausgebiet entstehen mit einem Hauptgebäude für Wellness, medizinische Betreuung, Technik, Lager, Büros und Personalräume sowie ergänzenden Bereichen, wie Sauna, Salzgrotte und Sanitärräume.

Die überbaubaren Flächen auf dem Campingplatz, innerhalb dieses Plangelungsbereiches, werden den heutigen Bedürfnissen angepasst.

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

Um grünordnerischen Belangen gerecht zu werden, werden diverse Festsetzungen vorgenommen, unter anderem Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Da die Sonderbauflächen durch den Bestand schon fast vollständig bebaut und genutzt sind, wird auf die Festsetzung differenzierter gestalterischer Maßnahmen verzichtet. Um Auswüchse zu verhindern werden, für die überbaubaren Flächen, Sockel- und teilweise Gebäudehöhen festgesetzt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als „Sondergebiete“, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ entsprechend des Flächennutzungsplanes festgesetzt, mit einer Aufgliederung und Festsetzung von Bereichen in denen auch Campinghäuser zulässig sind.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauung festgesetzt und lassen eine Erweiterung der bestehenden Gebäude, wenn Forderungen und Bedarf bestehen, zu.

4.40 Bauweise

Es ist nur eingeschossige offene Bauweise zulässig, mit Ausnahme der beiden Restaurant-, Verwaltungs- und Sanitärbereiche (7 + 7a, 19) im nördlichen Bereich. Die Zweigeschossigkeit dient dazu hier besondere Ausblickmöglichkeiten zu schaffen.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weiträumig über die BAB 24 Hamburg – Berlin erschlossen.

Weiterhin erfolgt die Erschließung über die L 200, sowie über die Roseburger Straße nach Güster.

Die Erschließung des Campingplatzes erfolgt über die Straßen „Am Moorweg“ und „Am Prüßsee“.

Die Erschließung innerhalb der Campingplätze erfolgt über, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteter Flächen, in Breiten von 2,0 bis 5,0 m.

5.20 Ruhender Verkehr

In Verlängerung der Straße „Am Moorweg“ ist ein großer öffentlicher Parkplatz vorhanden, der insbesondere auch den Gästen der öffentlichen Badeinsel dienen soll. Auf den Campingplätzen selbst sind private Stellplatzanlagen vorhanden sowie zusätzlich bei den Kiosk/ Restaurantbereichen. Weitere Stellplätze stehen auf den eigenen Stand- und Aufstellplätzen zur Verfügung, sowie verteilt zusätzliche Stellplätze für Gäste.

6.00 Genehmigungsvorbehalt

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

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

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

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

7.00 Ver- und Entsorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Güster.

7.20 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Abwasserentsorgungseinrichtungen der Gemeinde Güster.

7.30 Regenwasserentsorgung

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

7.40 Energieversorgung

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

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

7.50 Fernsprechversorgung

Die Fernsprechversorgung erfolgt über die Anlagen der Telekom.

7.60 Abfallentsorgung

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

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

7.70 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz wird gewährleistet durch die freiwillige Feuerwehr Güster.

Der eigene Brandschutz wird unterstützt durch Feuerlöscher, die auf den gesamten Campingplätzen verteilt angeordnet sind.

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

- o Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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. 12 wurde von der Planungsgruppe Landschaft/Klein Pampau, eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht durchgeführt.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte der Bauleitplanung

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

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

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1 Einleitung

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

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte der Bauleitplanung

Lage und bisherige Nutzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt südlich der Ortslage Güster, westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals. Es erstreckt sich beidseitig der Straße „Am Moorweg“.

Nordöstlich liegt die Straße „Am Prüßsee“. Das Plangebiet beinhaltet große Teile des vorhandenen Kieseess (Prüßsee).

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Campingplätze „Freizeitwelt Güster“ und „Campingplatz Badeinsel“. Bereits seit über 50 Jahren wird das Plangebiet als Campingplatz genutzt.

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

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

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

Anlass und Ziele der Planung

Die Campingplatznutzung in Güster ist als Folge von ehemaligem, großflächigem Kiesabbau entstanden, der umfangreiche Wasserflächen (Kiesseen) und damit attraktive Bereiche für Fremdenverkehr und Erholung geschaffen hat. Laut Aussagen der Regionalplanung soll die Fremdenverkehrs- und Naherholungsnutzung insbesondere in Güster weiterentwickelt werden.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Güster ist es, den derzeitigen Bestand an Campingplätzen zu sichern und ihnen Entwicklungs- und zeitgerechte Umstrukturierungsmöglichkeiten zu geben. Weiterhin ist es Ziel, im Plangebiet durch rechtsverbindliche Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung herzustellen.

Das Gebiet dient ausschließlich dem Zweck der Erholungsnutzung. Voraussetzung dafür ist die Erhaltung und Entwicklung der landschaftlichen Attraktivität des Bereichs. Daher soll auch der Bestand an Grün- und Wasserflächen unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes gesichert und entwickelt werden.

Inhalt der Planung

Als Art der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Landesverordnung für Camping- und Wochenendplätze vom 13.07.2010 „Sondergebiete“, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ festgesetzt. Dabei wird zwischen den Bereichen A und B unterschieden.

Zulässig im Bereich A sind Wohnwagen, Zelte und Campinghäuser. Dazu gehören Zelte, Klappanhänger und Wohnanhänger sowie Wohnmobile, die alle ortsveränderlich sind und zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können.

Weiterhin gehören dazu Wohnanhänger, die nicht jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können (Mobilheime) und die nicht jederzeit ortsveränderlichen Campinghäuser. Die beiden letzteren dürfen nach der Landesverordnung für Camping- und Wochenendplätze eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten.

Im Bereich B sind nur Wohnwagen und Zelte zulässig. Er unterscheidet sich vom Bereich A dadurch, dass *keine* Campinghäuser zulässig sind.

Es werden Baugrenzen für vorhandene und geplante Gebäude (Sanitärgebäude, Restaurants usw.) festgesetzt. Für diese wird zudem jeweils eine maximale Grundfläche festgesetzt, die überbaut werden darf. Es ist für die Gebäude nur eine eingeschossige Bauweise zulässig. Ausnahmen stellen die Restaurant-, Verwaltungs- und Sanitärgebäude dar, bei denen eine Zweigeschossigkeit möglich ist.

Die äußere Erschließung des Campingplatzes erfolgt über die Straßen „Am Moorweg“ und „Am Prüßsee“. Innerhalb des Campingplatzes erfolgt die Erschließung über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Wegeflächen. An geeigneten Stellen sind Stellplätze ausgewiesen.

Es werden umfangreiche Grünflächen festgesetzt. Zum Teil dienen diese als Bereich für Sommer- und Kurzcamping, als Spielplatz oder Badestrand. An vielen Stellen nehmen sie aber auch Erhaltungs- und Anpflanzgebote für standortgerechte Gehölzbestände und Baumgruppen auf. Einzelne Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt. Zudem gibt es verschiedene Festsetzungen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die u. a. die Erhaltung naturnaher Uferbereiche betreffen. Alle Wegeflächen - mit Ausnahme des Hauptweges - und die Stellplätze sind teilversiegelt auszuführen. Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist auf den Grundstücken zu versickern. Bepflanzungen sollen mit standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen erfolgen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 64,2 ha.

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

Fachgesetze

Eingriffsregelung gemäß BauGB/BNatSchG

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Schutzgebiete und -objekte

Schutzbestimmungen nach dem BNatSchG / LNatSchG

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

Unter Berücksichtigung der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009 sind folgende gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Biotope im Plangeltungsbereich zu nennen:

- Schilfröhrichte am Ufer des Kieseesees (ab einer Mindestfläche von 100 m² und einer Mindestbreite von 2 m)
- naturnaher Teich im südöstlichen Bereich des Plangebietes
- artenreiche Steilhänge am Westufer des Kieseesees
- Knicks.

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.

Übergeordnete Fachpläne

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I¹ kennzeichnet den Geltungsbereich als "Gebiet mit besonderer Erholungseignung". Der Landschaftsrahmenplan führt dazu aus: "Im Vordergrund steht die Wochenenderholung mit Übernachtungsmöglichkeiten auf Campingplätzen und in Wochenendhäusern." Mit Ausnahme des südwestlichen Teilbereiches wird der Planungsraum als "Schwerpunktbereich für die Erholung" eingestuft.

Weitere Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für den Geltungsbereich und sein näheres Umfeld sind folgende:

- Im Südwesten grenzt ein "Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen" an.
- Als "Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (hier: Hauptverbundachse)" wird der Elbe-Lübeck-Kanal mit den südlich und östlich angrenzenden Bereichen eingestuft.

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

- Entlang des Elbe-Lübeck-Kanals ist ein "Gewässer- und Erholungsschutzstreifen" (heute: „Schutzstreifen an Gewässern“ gemäß § 35 LNatSchG i. V. m. § 61 BNatSchG) dargestellt.
- Der Planungsraum liegt innerhalb eines subglazialen Tales, das der Landschaftsrahmenplan als Geotop (schützenswerte geologische und geomorphologische Form) mit der Bezeichnung „Bachtal der Stecknitz-Delvenau mit Nebentälern (Elbe-Lübeck-Kanal)“ darstellt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Güster² macht folgende Aussagen zum Geltungsbereich:

Das gesamte Plangebiet wird im Konfliktplan als "Bereich mit grundsätzlich sehr intensiver Erholungsnutzung unterschiedlicher Art" mit in der Regel erheblichen Auswirkungen für den Naturhaushalt gekennzeichnet. Im Zielplan verweist der Landschaftsplan für den gesamten Planungsraum auf die „Berücksichtigung der Inhalte des Landschaftspflegerischen Begleitplanes für den Campingplatz Prüß³“.

Der Landschaftsplan macht weiterhin die folgenden Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Der Bereich südöstlich des Sportboothafens wird als "Schwerpunkt für Erhaltung und Pflege von Einzelbäumen im Siedlungsbereich" gekennzeichnet.
- Der Elbe-Lübeck-Kanal ist als "Eignungsfläche für den Biotopverbund (Biotopverbund mit Funktion als Hauptverbundachse)" dargestellt.
- Der Elbe-Lübeck-Kanal ist als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Biotopkartierung Schleswig-Holstein⁴

Im Zuge der Biotopkartierung Schleswig-Holstein wurden die Inseln im südlichen See mit der Biotop-Nr. 2430/7 erfasst: "Verschieden gestaltete Kiesinseln in ehem. Kiesabbaugebiet (Nassbaggerungen) gelegen, mit natürlicher Sukzession (Weiden-Birkenaufwuchs und Schilfröhrichte) sehr landschaftsprägend“.

Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

Schutzgut Mensch

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

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes liegen Wohngebiete, die ggf. durch den Anreiseverkehr zu den Campingplätzen betroffen sind.

Zum einen sind durch das verbesserte Angebot an Erholungsinfrastruktur positive Wirkungen zu erwarten. Zum anderen können sich durch eine intensivere Nutzung des Gebietes Beeinträchtigungen der ruhigen, landschaftsbezogenen Erholung ergeben.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Vegetation

Im Rahmen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung wurden örtliche Bestandsaufnahmen in Form einer Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst den Campingplatz „Badeinsel“, den überwiegenden Teil des Campingplatzes „Freizeitwelt Güster“ sowie große Teile des Prüß-Sees. Das Ufer des Prüß-Sees ist durch Buchten, Landzungen und Inseln gegliedert. Die Ufer bestehen zum großen Teil aus steilen Böschungen, die stellenweise 10 Meter und mehr bis zur Geländeoberkante ansteigen. Die steilen Böschungen setzen sich vielfach auch unterhalb der Wasserlinie fort, so dass ufernahe Flachwasserbereiche im Plangebiet nur eine geringe Ausdehnung haben. Röhricht und Bestände von Schwimmblattpflanzen nehmen nur kleine Flächen ein. Sie sind meist als schmale, vielfach unterbrochene Säume entlang der Ufer ausgebildet.

Ein großer Teil der Ufer wird bis zur Wasserlinie zu Camping-Zwecken genutzt, wobei es sich um schmale Parzellen handelt, die von Wohnwagen und Zelten sowie Verbauten wie Terrassen, Gartenhäuschen, Treppen und Böschungsbefestigungen eingenommen werden.

Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen oder Ziergehölzen bewachsen bzw. als Wege befestigt. Die nicht für Campingzwecke genutzten Uferbereiche sind dicht mit heimischen Gehölzen bewachsen. Die das Plangebiet durchziehenden, ehemaligen Kiesabbauböschungen werden zum großen Teil von Gehölzstreifen eingenommen. Zahlreiche Einzelbäume und Baumgruppen gliedern das Plangebiet.

Zwischen den Camping-Bereichen liegen zudem immer wieder größere, weniger intensiv genutzte Bereiche, die als Gehölzbestände und Ruderalfluren ausgebildet sind. Ein ehemaliger Kanaldurchstich ist als weitgehend naturnaher Teich entwickelt.

Die ursprünglich weitgehend ebene Ausformung der Oberfläche ist durch Bodenaufschüttungen in Kanalnähe (Aushub vom Bau des Elbe-Lübeck-Kanals) überformt. Ein Rad- und Wanderweg führt am Elbe-Lübeck-Kanal entlang, der in den Randbereichen mit Schilfröhrichten bestanden ist.

Fauna

Umfang der faunistischen Kartierungen im Jahr 2005

Im Rahmen der faunistischen Kartierungen⁵ wurden folgende Tiergruppen erfasst:

- Fledermäuse
- Brutvögel
- Amphibien
- Reptilien
- Libellen

Um den Umfang des bereits erfolgten Eingriffs abschätzen zu können, wurden Kartierungen der diversen Tiergruppen sowohl im Bereich des Sportboothafens und der Sammelstege als auch abseits davon im Bereich noch erhaltener (überwiegend naturnaher) Referenzflächen durchgeführt.

- Gastvögel

Die Kartierung der Gastvögel erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.

Ergebnisse der faunistischen Kartierungen im Jahr 2005

Fledermäuse

Während der Begehungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden insgesamt fünf Fledermausarten festgestellt: die Wasserfledermaus (*Myotis daubendoni*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusi*) und der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*).

Als Quartiere für die Waldfledermäuse sind insbesondere die großen Bäume von Bedeutung, die sich rings um den See befinden (vor allem Weiden mit Altholz und Höhlenbildung).

Güster, das Gelände um den See und der See selbst werden von allen festgestellten Fledermaus-Arten zum Beutefang aufgesucht. Die Saumstrukturen im Gebiet dienen zudem als Flugstraßen.

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

Fledermäuse sind als Tiergruppe insgesamt bedroht. Es wurde zwar nur eine Fledermausart gefunden, die in Schleswig-Holstein als gefährdet eingestuft wird, aber durch die besonders vielen Fledermäuse, die im Gebiet ihre Nahrung suchen und die wohl auch ihre Quartiere im Umfeld haben, kommt dem Gebiet doch große Bedeutung zu.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 ist ein für Fledermäuse besonders wertvoller Lebensraum.

Brutvögel

Aus alten Daten ergibt sich, dass die Kieselseen bei Güster in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts Lebensraum aus heutiger Sicht sehr seltener Vogelarten waren⁶. Dazu gehören die Zwergrohrdommel und der Drosselrohrsänger als Brutvögel, sowie der Fischadler, Rot- und Schwarzmilan als Durchzügler oder Nahrungsgast. Von diesem Reichtum an seltenen Vogelarten ist, wie die Kartierungen zeigen, nicht viel übrig geblieben. Bei den festgestellten Brutvögeln handelt es sich überwiegend um Arten, die weit verbreitet und häufig sind. Diese Arten sind regelmäßig auch im vom Menschen genutzten Bereich anzutreffen, stellen meist keine speziellen Ansprüche an den Lebensraum und sind recht unempfindlich gegenüber Störungen. 6 (Blesshuhn, Eisvogel, Haubentaucher, Rohrammer, Sumpfrohrsänger und Teichrohrsänger) von 27 Arten sind überwiegend Röhricht- und Uferbrüter, die von dem ausgedehnten Gewässer mit den überwiegend gut bewachsenen Ufern profitieren. Der Vergleich des Sportboothafens und der Sammelstege mit den Referenzflächen ergibt eine etwas geringere Artenzahl im Bereich des Sportboothafens und der Sammelstege, die möglicherweise auf den Ausbau in diesen Bereichen zurückzuführen ist. Weiterhin zeigte sich, dass neben dem Ausbauzustand in vielen Bereichen des Campingplatzes vermutlich auch die intensive menschliche Nutzung Auswirkungen auf die Vogelwelt hat.

Der Vergleich der Referenzflächen mit dem Bereich des Sportboothafens und der Sammelstege zeigt, dass, wenn die natürliche Entwicklung der Bereiche, in denen der Sportboothafen und die Sammelstege gebaut wurden, in Richtung Röhricht gegangen wäre, von einem totalen Lebensraumverlust für Vögel, wie sie z.B. auf der Referenzfläche 9 (naturnahes Schilfufer am Prüß-See) gefunden wurden, auszugehen ist. Von den in den Roten Listen aufgeführten Arten kommen vor: Pirol, Rauchschnalze und Haussperling.

Vermutlich aufgrund der starken Störungen durch intensive menschliche Nutzung ergibt sich für die untersuchten Bereiche nur eine allgemeine Bedeutung für den Vogelschutz.

Reptilien

Sonnenexponierte und schütter bewachsene Böschungen stellen gute Lebensräume für Reptilien dar. Diese Lebensräume waren vermutlich am Prüß-See, wie an anderen Abbaugruben auch, früher in großem Umfang vorhanden. Viele der ehemals offenen Bereiche sind in den zurück liegenden Jahren aber anscheinend zugewachsen. Die Vorkommen von Reptilien werden dadurch mehr und mehr zurückgedrängt. Auf den untersuchten Probeflächen

⁶ Groebbels, F., K.H. Gröhn & F. Moebert (1957): Die Vogelwelt des Kiesgrubensees bei Güster. – Heimat 64: 239-243

waren aber dennoch Teilbereiche vorhanden, die sich für Reptilien eignen. Im Untersuchungsgebiet wurde auf vier Teilflächen die Zauneidechse gefunden und auf dreien gelang der Nachweis der Reproduktion dieser Art. Auf zwei Teilflächen wurde zusätzlich noch die Waldeidechse gefunden. Das sind zwei von sieben in Schleswig-Holstein heimischen Reptilien-Arten, davon eine, die in die Rote-Liste-Kategorie 2 (stark gefährdet!) fällt.

Es handelt sich somit um einen Reptilien-Lebensraum mit hoher Bedeutung.

Amphibien

Die Anzahl der festgestellten Amphibien war insgesamt und in Anbetracht der Größe des Gewässers Prüß-See sehr gering. Festgestellt wurden Erdkröten, Grasfrösche und Teichfrösche. Jedoch wurden viele Fische beobachtet: Flussbarsch, Hecht, Brassen, Rotaugen, Karpfen. Als vermutliche Gründe für die geringen Amphibien-Bestände im Ost-Teil des Prüß-Sees sind die steilen Ufer mit fehlendem Flachwasser, Röhricht und Unterwasservegetation sowie das Vorhandensein von Fischen, die u.a. Amphibienlarven fressen (z.B. Flussbarsch) zu nennen. Aufgrund des geringen Vorhandenseins von Amphibien hat der Ausbau des Sportboothafens und der Sammelstege vermutlich keine große Auswirkung auf die Amphibienbestände gehabt. Dennoch ist die Errichtung einer Kaimauer und eines Gebäudes (Seepavillon) am Sportboothafen sicherlich nicht positiv für die Eignung als Lebensraum für Amphibien. Die drei gefundenen Amphibienarten sind noch allgemein häufig und werden in den Roten Listen keiner Gefährdungskategorie zugeteilt.

In Anbetracht der kleinen Bestände kommt den untersuchten Bereichen nur eine geringe Bedeutung als Amphibienlebensraum zu.

Libellen

Am Prüß-See wurden insgesamt 13 Libellenarten gefunden. Davon sind in der Roten Liste der Bundesrepublik folgende Arten als gefährdet aufgeführt: Kleine Mosaikjungfer (*Brachytron pratense*), Torf-Mosaik-Jungfer (*Aeshna juncea*). Von den restlichen 11 Arten stehen 3 auf den Vorwarnlisten der Bundesrepublik oder von Schleswig-Holstein. Die anderen 8 Arten werden weder in Schleswig-Holstein noch in der Bundesrepublik insgesamt auf den Roten Listen geführt. Sie sind weit verbreitet und häufig. Der Sportboothafen und die Sammelstege weisen gegenüber den Referenzflächen ein geringeres Vorkommen an Arten auf. Dies ist strukturbedingt (Fehlen von Röhricht, Flachwasser und Schwimmblattpflanzen) und möglicherweise auch auf die ständigen Störungen durch Menschen zurückzuführen.

Die untersuchten Flächen werden als Libellen-Lebensraum von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Gastvögel

Folgende Gastvögel wurden im Bereich des Prüß-Sees festgestellt: Haubentaucher, Kormoran, Graureiher, Höckerschwan, Graugans, Nilgans, Stockente, Tafelente, Reiherente, Zwergsäger, Gänsesäger, Sturmmöwe, Silbermöwe, Blesshuhn, Teichhuhn, Eisvogel. Auf allen untersuchten Teilen des Prüß-Sees wurden Wasservögel als Gast- und Brutvögel beobachtet.

Meistens handelte es sich um einzelne oder wenige Tiere, die sich da und dort aufhielten. Ansammlungen von Wasservögeln waren vor allem im Bereich der Inseln im Südteil des Prüß-Sees zu beobachten.

Es ergibt sich für das Untersuchungsgebiet für keine der festgestellten Vogelarten eine landesweite Bedeutung als Gastvogellebensraum. Für Graugans, Haubentaucher und Gänse-säger ist höchstens von einer „lokalen“ Bedeutung auszugehen.

Plausibilitätsprüfung der faunistischen Erfassungen und Bewertungen im Jahr 2013

Im Jahr 2013 wurde durch den Dipl. Biologen Dietrich Westphal eine erneute Geländebegehung und eine Plausibilitätsprüfung⁷ der vor 8 Jahren erfolgten Erfassungen durchgeführt.

Dabei wurde geprüft, ob die Erfassungen noch aktuell sind oder ob sich im Gelände so viele Veränderungen ergeben haben, dass Nachkartierungen durchgeführt werden müssen. Dies wäre insbesondere dann erforderlich, wenn sich gegenüber der Situation von 2005 erhebliche Verbesserungen der Lebensraumsituation der Artengruppen ergeben hätten. Daher wurde der Geltungsbereich am 20.09.2013 nochmals einmalig begangen, um abzuschätzen, ob, und wenn ja, auf welche Weise sich der Lebensraum der 2005 erfassten Tierarten verändert hat.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich sich hinsichtlich der für das Vorkommen der untersuchten Tiergruppen relevanten Strukturen nur wenig verändert hat. Auch die Nutzungsintensität hat sich nicht verstärkt. Die Lebensraumsituation für Reptilien hat sich hingegen verschlechtert, da viele Flächen nun mit Gehölzen zugewachsen sind. Hier sind auch Gebäude für die Freizeitnutzung hinzugekommen. Erneute Kartierungen sind somit nicht erforderlich.

Umweltauswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Bei der vorhandenen Campingnutzung kommt es geringfügig zu Intensivierungen in den Bereichen, in denen Campinghäuser aufgestellt werden.

Durch die Errichtung und Erweiterung von einzelnen Gebäuden werden punktuelle Eingriffe entstehen.

Im Bereich des Sportboothafens und der Sammelstege wurde im Anschluss an den Kiesabbau die Entwicklung von typischen Vegetationszonierungen nachhaltig verhindert. Somit verbleibt hier eine dauerhafte und nachhaltige Beeinträchtigung insbesondere für störungsempfindliche, uferbewohnende Tierarten (hier: Röhrichbrüter und Großlibellen).

Belange des Artenschutzes

Die Nutzungen bzw. baulichen Maßnahmen, die durch den Bebauungsplan festgesetzt werden (z. B. Sportboothafen, Campingplatznutzung), sind überwiegend seit mehr als 10 Jahren abgeschlossen. Die nachträgliche Anwendung der Regelungen des Artenschutzes ist zum größten Teil nicht sinnvoll.

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

Im Rahmen der punktuellen Eingriffe durch Gebäudeerweiterungen sind die vorhandenen Gehölzbestände weit möglichst zu erhalten. Falls unbedingt erforderlich darf der Rückschnitt und die Rodung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres - also außerhalb der Brutzeit von Vogelarten der Hecken und Gebüsche – erfolgen, um unmittelbare Verluste von Vogelbruten zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Um das Töten von Fledermäusen zu vermeiden, dürfen größere Gehölze (Stammdurchmesser ab ca. 30 cm) nur außerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen vom 01.12. bis 28.02. entfernt werden. Alternativ sind diese Gehölze von einem Biologen vor der Fällung auf Höhlungen zu untersuchen.

Das Töten von Zauneidechsen bei der Realisierung der Planungen auf dem Campingplatz ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind auf Vorhabenebene mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Beachtung und Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Zur nachträglichen Kompensation des Baus des Sportboothafens und der Sammelstege wird aus Sicht des faunistischen Gutachtens⁸ für Brutvögel die Anlage von ausgedehnten Röhrichbereichen empfohlen. Flächen dafür stehen nicht zur Verfügung. Jedoch verweist die Gemeinde Güster darauf, dass im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Gestaltung der Uferzonen am Prüßsee neue Röhrichbereiche geschaffen werden.

Für Reptilien wird empfohlen, einzelne Uferbereiche von Gehölzen zu befreien, um besonnte Flächen zu schaffen, die von Reptilien genutzt werden können. Diese Bereiche sollen jedoch freizeitmäßig nicht genutzt werden.

Für Fledermäuse sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da keine erheblichen Eingriffsfolgen zu erwarten sind.

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

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von in der Weichselkaltzeit entstandenen glazifluvialen Ablagerungen. Sand mit untergeordnetem Kies sind die kennzeichnenden Bodenarten. Entlang des ehemaligen Stecknitzverlaufes, den heute der Elbe-Lübeck-Kanal einnimmt, erstreckt sich ein nacheiszeitlich entstandener Niedermoor-Bereich.⁹

Während im Stecknitztal bzw. am Elbe-Lübeck-Kanal Niedermoorböden und Gleye vorherrschen, weisen die an den See grenzenden Bereiche eine podsolierte Braunerde mit geringer nutzbarer Feldkapazität und sehr hoher Wasserdurchlässigkeit auf. Große Flächen wurden durch den Kiesabbau in ihrem ursprünglichen Bodengefüge verändert.

⁸ Westphal, Dietrich (2005): Faunistische Kartierungen im Bereich der Freizeitwelt Güster (B-Plan 12), Winsen

⁹ Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1977):
Geologische Übersichtskarte 1 : 200.000 Blatt CC3126 Hamburg-Ost, Kiel

Der südwestlichste Bereich des Campingplatzes weist einen "Anmoorgley aus Moorerde oder stark humosem Sand" auf. Beiderseits des Elbe-Lübeck-Kanals befinden sich Aufschüttungen, die überwiegend aus dem Aushubmaterial des Kanalbaus bestehen.¹⁰

Im Bereich des vorhandenen Campingplatzes können die nun zulässigen Campinghäuser eine leichte Zunahme der versiegelten Flächen bedeuten. In geringem Umfang sollen auch der Campingnutzung zugeordnete, neue Gebäude oder Gebäudeerweiterungen möglich sein. Die zusätzliche Versiegelung hat aber im Vergleich zu der Bestandssituation nur einen sehr geringen Umfang.

Schutzgut Wasser

Der natürliche Wasserhaushalt ist durch den Kiesabbau nachhaltig überformt worden. Aufgrund der wasserdurchlässigen Bodenverhältnisse ist für den gesamten Geltungsbereich davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel in etwa dem Wasserspiegel des Kieseess entspricht. Die niedrig gelegenen Landbereiche sind somit durch einen hohen, die höher gelegenen Bereiche durch einen tiefen Grundwasserspiegel geprägt. Die maximale Wassertiefe beträgt 8 m, das Mittel liegt bei ca. 4 m.¹¹

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Elbe-Lübeck-Kanal grenzt als künstliche Wasserstraße an das Plangebiet an.

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

Schutzgut Luft und Klima

Nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind durch die Planung nicht zu erwarten, da die zusätzlichen Versiegelungen nur einen sehr geringen Umfang haben. Ebenso sind keine zusätzlichen Emissionen aus KFZ-Verkehr zu erwarten. Auch werden keine größeren Gehölzbestände beseitigt.

Schutzgut Landschaft

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

¹⁰ Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein (1990): Bodenkarte von Schleswig-Holstein 2430 Gudow/2530 Gresse, Kiel

¹¹ Brien + Wessels (1992): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Campingplatz Prüss/Güster, Lübeck

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

Dort wo die Campingplatznutzung unmittelbar an das Gewässer angrenzt, ist Ufervegetation nur ansatzweise vorhanden, die Uferpartie ist hier weitgehend von Stegen, parallelen Uferbefestigungen, Terrassen und Treppenanlagen gekennzeichnet. Teilweise sind die Uferbereiche stark durch diese Anlagen überformt, was eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt. Die nicht durch Campingplätze genutzten Uferbereiche weisen einen durchgängigen Gehölzbestand aus weitgehend heimischen Arten auf. Die Uferlinie wird von einem in der Regel schmalen, häufig unterbrochenen Röhrichtgürtel gesäumt. Insgesamt ist das Gebiet stark durch die Erholungs- und Tourismusnutzung geprägt, was sich durch die Campingplatznutzung, Badestrände, Sportboothafen darstellt. Dennoch lässt sich eine recht gute Durchgrünung der Campingplätze durch Gehölzstreifen und Einzelbäume feststellen. Vom Elbe-Lübeck-Kanal aus ist aufgrund teilweise fehlender oder unzureichender Grüneinbindung der visuelle Eindruck durch den dort sichtbaren Campingplatz leicht gestört. Die ursprünglich weitgehend ebene Ausformung der Oberfläche ist durch Bodenaufschüttungen insbesondere in Kanalnähe (Aushub vom Bau des Elbe-Lübeck-Kanals) überformt.

Bei den im Bebauungsplan Nr. 12 getroffenen Festsetzungen handelt es sich in großen Teilen um die bauleitplanerische Absicherung der vorhandenen Campingplatznutzung.

Sportboothafen und Sammelsteganlagen bewirken eine künstliche Überformung. In diesem Uferabschnitt des Sees überwiegt dann der touristische Eindruck. In der Regel ist eine Einsehbarkeit vom gesamten Seeufer gegeben.

Von der neuen Errichtung und Erweiterung von Gebäuden sind im Geltungsbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Standorte sind in der Regel ausreichend eingegrünt bzw. es wird eine Bepflanzung vorgesehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung der Planung

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

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Realisierung der Planung bliebe die Campingplatznutzung in ihrer derzeitigen Situation bestehen und würde keine städtebauliche Ordnung erfahren.

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:

- Neuordnung der Seeuferbereiche in Bereiche mit unterschiedlicher Nutzungsintensität, mit dem Ziel, den Nutzungsdruck auf empfindliche und hochwertige Uferbereiche zu mindern, einzelne Seeuferbereiche zu beruhigen und den Erholungsbetrieb auf belastbare Uferabschnitte zu lenken
- Aufzeigen von Maßnahmen, die zur Ordnung und landschaftsgerechten Durchgrünung des Campingplatzes beitragen und die Einbindung in das Landschaftsbild unterstützen
- Schaffen von Rückzugs- und Ruheräumen für Pflanzen und Tiere innerhalb des intensiv genutzten Erholungsraumes
- Erhöhung des landschaftsökologischen Wertes des Plangebietes durch Erhalt und Entwicklung unterschiedlicher Lebensräume für Pflanzen und Tiere
- Kompensation der Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt durch die Gestaltung naturnaher Flächen
- *Für Brutvögel/Libellen:* Schaffung eines ungenutzten, flachen Uferbereichs, Anpflanzung von Röhricht
- *Für Eidechsen:* Entkusselung von Ufer- und Böschungsbereichen zur Erhöhung des Anteils an sonnenexponierten Flächen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

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

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden zahlreiche Festsetzungen getroffen. Der überwiegende Teil der vorhandenen, flächigen und linearen Gehölzbestände auf Böschungen und Ufern wird zur Erhaltung festgesetzt. Das Gleiche gilt für alle erhaltenswerten Großbäume. Zusätzlich werden neue Anpflanzungen von Gehölzen festgesetzt. Ein Teil der Uferbereiche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - hier: Vorrangzone für den Naturschutz (Zone mit eingeschränkter Nutzung) - festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zwischen den Betreibern, der Gemeinde Güster und dem Kreis Herzogtum Lauenburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen, der die Nutzungen im Uferbereich des Campingplatzes regelt. Der Vertrag umfasst Aussagen zur Lage, Anzahl, Größe und Bauweise der zukünftig zulässigen Einzelbootsliegeplätze und Gemeinschaftssteganlagen sowie zum Rückbau unzulässiger Steganlagen. Weiterhin sind die Arten erforderlicher Uferbefestigungen, die Nutzung festgelegter Uferrandstreifen und mit Gehölzen bewachsener Uferböschungen geregelt. Zum Teil sind diese Regelungen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die Eingriffe und Maßnahmen im Bereich der Ufer sind somit nicht mehr Bestandteil der Eingriffsregelung dieses Bebauungsplanes. Die Standplätze sind gut zu durchgrünen. Im Rahmen der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird für den Bereich der Freizeitwelt Güster ein Ausgleichsdefizit von ca. 1,7 ha und für den Bereich des Campingplatzes Badeinsel von ca. 1,0 ha benannt. Dazu gehören die Anlage naturbetonter Biotoptypen auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, die Anlage naturbelassener Uferzonen und die Neuschaffung von Röhrichten. Entsprechende Flächen, die die Entwicklung der oben genannten Biotoptypen ermöglichen, stehen den Eigentümern jedoch nicht zur Verfügung. Um die Beeinträchtigungen dennoch zu kompensieren, soll in entsprechend größerem Umfang eine vorhandene Waldfläche dem Naturschutz zur Verfügung gestellt und durch entsprechende Maßnahmen (Entnahme von Nadelgehölzen, Förderung der Naturverjüngung, Aufpflanzen von Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation) ökologisch aufgewertet werden. Es handelt sich in einer zusammenhängenden Fläche (Flächengröße ca. 62.366 m²) um die Flurstücke 8/88,15/18,15/25 der Flur 1, Gemarkung Güster.

Schutzgut Boden

Als Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Boden werden in der verbindlichen Bauleitplanung Baugrenzen und geringe zulässige Grundflächen für die zukünftigen Gebäude festgesetzt, so dass die zukünftige Versiegelung auf einem geringen Maß gehalten wird. Mit Ausnahme des Hauptweges sollen wasserdurchlässige Beläge für die Wege und Stellplätze verwendet werden.

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima/Luft

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

Schutzgut Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft werden die vorhandenen Gehölzbestände überwiegend durch entsprechende Festsetzungen erhalten bzw. landschaftsgerecht ergänzt. Abgrenzungen zwischen den einzelnen Standplätzen sind nur durch Pflanzen und Gehölze herzustellen. Der naturnahe Charakter und die landschaftliche Einbindung stehen bei allen Festsetzungen im Vordergrund. Es sind daher nur standort- und gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind durch standort- und gebietsheimische Laubgehölze zu ersetzen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen ergeben sich nicht, da es sich um vorhandene Campingplätze handelt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen der Aufteilung, Nutzung und Grüngestaltung der Sondergebiete geprüft.

6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

- Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungen
- Faunistische Kartierungen für den Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 2005¹³ sowie Plausibilitätsprüfung¹⁴ im Jahr 2013

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 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Der Geltungsbereich umfasst die vorhandenen Campingplätze „Freizeitwelt Güster“ und „Campingplatz Badeinsel“ sowie große Teile des durch Kiesabbau entstandenen Prützsees.

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

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

Er hat eine Größe von ca. 64,2 ha. Bereits seit über 50 Jahren wird das Plangebiet als Campingplatz genutzt. Es ist ein Sportboothafen vorhanden, der Anschluss an den östlich gelegenen Elbe-Lübeck-Kanal hat.

Regionalplanerisch ist vorgesehen, die Fremdenverkehrs- und Naherholungsnutzung in Güster vorrangig zu sichern und weiterzuentwickeln.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den derzeitigen Bestand an Campingplätzen zu sichern und ihnen Entwicklungs- und zeitgerechte Umstrukturierungsmöglichkeiten zu geben. Weiterhin ist es vorrangiges Ziel, für das Plangebiet durch rechtsverbindliche Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Das Gebiet dient ausschließlich dem Zweck der Erholungsnutzung. Voraussetzung dafür ist die Erhaltung der landschaftlichen Attraktivität des Bereichs. Daher soll auch der landschaftliche Bestand an Grün- und Wasserflächen sowie Gehölz- und sonstigen Vegetationsbeständen unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes gesichert werden.

Als Art der baulichen Nutzung werden Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ festgesetzt. Diese werden nach ihrer geplanten Nutzung in die Bereiche A und B aufgegliedert. Zulässig im Bereich A sind Wohnwagen, Zelte und Campinghäuser. Im Bereich B sind nur Wohnwagen und Zelte zulässig. Es werden Baugrenzen für vorhandene und geplante Gebäude festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Festsetzung der vorhandenen Gebäude (z.B. Sanitärgebäude, Badeaufsicht, Platzwartwohnung, Restaurant), z. T. mit Erweiterungsmöglichkeiten, sowie um vereinzelte neue Gebäude. Die äußere Erschließung des Campingplatzes erfolgt über die Straßen „Am Moorweg“ und „Am Prüßsee“. Innerhalb des Campingplatzes erfolgt die Erschließung über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Wegeflächen. Alle Wegeflächen - mit Ausnahme des Hauptweges - und die Stellplätze sind teilversiegelt auszuführen.

Es werden umfangreiche Grünflächen festgesetzt. Zum Teil dienen diese als Bereich für Sommer- und Kurzcamping, als Spielplatz oder Badestrand. An vielen Stellen nehmen sie auch Erhaltungs- und Anpflanzgebote für standortgerechte Gehölzbestände und Baumgruppen auf. Einzelne Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt. Zudem gibt es verschiedene Festsetzungen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die u. a. die Erhaltung naturnaher Uferbereiche betreffen. Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist auf den Grundstücken zu versickern. Bepflanzungen sollen mit standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen erfolgen.

Im Plangebiet sind folgende Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützt: Schilfröhrichte am Ufer des Sees (ab einer Fläche von 100 m² und einer Breite von 2 m), ein naturnaher Teich, mit Gehölzen bewachsene, artenreiche Steilhänge, Knicks.

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

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

- Aufgrund der hohen landschaftlichen Attraktivität des Raumes und der guten Ausstattung mit Erholungsangeboten hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung für Tourismus und Naherholung. Angrenzend an den Geltungsbereich werden der Rad- und Wanderweg am Elbe-Lübeck-Kanal und der Elbe-Lübeck-Kanal selbst (Wasserstraße für die Freizeitschifffahrt) für die landschaftsbezogene Erholung genutzt.
- Der Geltungsbereich ist stark durch die Campingplatznutzung geprägt und landschaftlich überformt. Dies betrifft vor allem auch die Uferbereiche des Prüßsees, die in großen Teilen bis zur Uferlinie zu Campingzwecken genutzt werden. Diese Uferpartien sind von Stegen, parallelen Uferbefestigungen, Terrassen und Treppenanlagen gekennzeichnet. Dennoch finden sich auch naturnahe Vegetationsbereiche, die das Gebiet landschaftlich attraktiv machen.
- Bei den in 2005 durchgeführten Erfassungen der Fauna einschließlich einer Plausibilitätsprüfung 2013 wurden die Tiergruppen Fledermäuse, Brutvögel, Gastvögel, Reptilien und Libellen kartiert. Während für Brut- und Gastvögel nur eine allgemeine bzw. lokale Bedeutung festgestellt wurde, hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung für Fledermäuse und Reptilien. Für Libellen ist es von mittlerer Bedeutung, für Amphibien nur von geringer Bedeutung.

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

- Geringfügige Intensivierung in den Bereichen, in denen auch Campinghäuser zulässig sind
- Punktuelle Eingriffe durch die Errichtung oder Erweiterung einzelner Gebäude
- Verhinderung der Entwicklung von natürlichen Vegetationszonierungen im Bereich des Sportboothafens und der Sammelstege, damit dauerhafte Störung von uferbewohnenden Tierarten (Röhrichtbrüter und Großlibellen).

Bei den im Bebauungsplan Nr. 12 getroffenen Festsetzungen handelt es sich in großen Teilen um die bauleitplanerische Absicherung der vorhandenen Campingplatznutzung, so dass es kaum zu neuen Eingriffen kommt. Auch der Sportboothafen der Freizeitwelt Güster ist bereits seit vielen Jahren vorhanden.

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

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

- Teilversiegelte Ausführung von Wegeflächen (mit Ausnahme des Hauptweges) und von Stellplätzen
- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen

-
- Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser auf dem Grundstück
 - Eingeschränkte Nutzung bestimmter, als Maßnahmenfläche festgesetzter Uferbereiche (kein Befahren mit Wasserfahrzeugen, keine Einzelbootsliegeplätze und keine Maßnahmen zur künstlichen Ufersicherung)
 - Aufwertung eines Kleingewässerbiotops
 - Naturnahe Entwicklung einer Hochstaudenflur
 - Natürliche Entwicklung eines Laubgehölzbestandes
 - Umbau eines Nadelholzbestandes zu einem naturnahen Laubholzbestand
 - Neupflanzung von Bäumen
 - Anpflanzung von Gehölzstreifen und Böschungsgehölzen
 - Erhaltungsgebot für Knicks
 - Erhaltungsgebot für Gehölzbestände, Einzelbäume und Baumgruppen
 - Erhaltungsgebot für Röhrichtsäume
 - Naturnahe Entwicklung der Uferstrandstreifen des Prüßsees gemäß dem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Kreis
 - Maßnahmen zur Standplatzdurchgrünung.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird für den Bereich der Freizeitwelt Güster ein Ausgleichsdefizit von ca. 1,7 ha und für den Bereich des Campingplatzes Badeinsel von ca. 1,0 ha benannt. Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die Anlage naturbetonter Biotoptypen auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, die Anlage naturbelassener Uferzonen und die Neuschaffung von Röhrichten empfohlen.

Entsprechende Flächen, die die Entwicklung der oben genannten Biotoptypen ermöglichen, stehen den Eigentümern jedoch nicht zur Verfügung. Um die Beeinträchtigungen dennoch zu kompensieren, wird in entsprechend größerem Umfang eine vorhandene Waldfläche dem Naturschutz zur Verfügung gestellt und durch entsprechende Maßnahmen (Entnahme von Nadelgehölzen, Förderung der Naturverjüngung, Aufpflanzen von Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation) ökologisch aufgewertet werden. Es handelt sich in einer zusammenhängenden Fläche (Flächengröße ca. 62.366 m²) um die Flurstücke 8/88,15/18,15/25 der Flur 1, Gemarkung Güster.

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

12.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

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

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

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