

Gemeinde Güster

Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Nordwestlich der Göttiner Straße im Anschluss an die vorhandene Bebauung Göttiner Straße 2, südwestlich des Elbe-Lübeck-Kanals“

Kreis Herzogtum Lauenburg



Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 4(2)	§ 4a(3)	§ 10
●	●	●	●	○	○

GSP
GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-Mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 20.04.2023

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	4
2 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	4
3 Anlass und Planungsziel	5
4 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
4.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan – LEP (2021)	5
4.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	7
4.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Güster (1981)	8
5 Bestehende Entwicklungspotentiale und Innenbereich	8
5.1 Entwicklungspotentiale	8
5.2 Innenbereich	10
6 Festsetzungen für den Bereich der Ergänzungssatzung.....	10
6.1 Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO	12
7.1 Stellplätze	12
8 Naturschutz/ Grünordnung	12
8.1 Übergeordnete Planvorgaben	12
8.1.1 Landschaftsprogramm (1998)	13
8.1.2 Landschaftsrahmenplan 2020 für den Planungsraum III	13
8.1.3 Landschaftsplan der Gemeinde Güster	14
8.1.4 Natura 2000	15
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.....	16
8.2.1 Bestandserfassung und Bewertung.....	16
8.2.2 Projektwirkungen	17
8.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	18
8.2.4 Bilanzierung des Eingriffs	19
8.2.5 Kompensation gemäß Eingriffsregelung	21

9 Immissionsschutzbelange	21
10 Erschließung.....	22
11 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel, Störfallbetriebe	24
12 Billigung	25

ANLAGEN

- Immissionsschutzstellungnahme mit einer Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission, Beurteilung von zwei landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 in der Gemeinde Güster, *erstellt Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 10.03.2016*
- Baugrunduntersuchung, Göttiner Straße, Flur 3, Flst. 124, *erstellt ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, 31.03.2023*

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Güster hat in ihrer Sitzung am 09.12.2021 die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Nordwestlich der Göttiner Straße im Anschluss an die vorhandene Bebauung Göttiner Straße 2, südwestlich des Elbe-Lübeck-Kanals gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung im Bereich der Göttiner Straße beabsichtigt die Gemeinde Güster, die im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellte Fläche als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen und angepasst an die heutigen Nutzungsansprüche die Bebaubarkeit der Fläche planungsrechtlich zu sichern.

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Ortsrand im Bereich des Plangebietes stimmig zu arrondieren und durch die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit eine Erweiterung des Wohnraumangebotes, insbesondere für junge Familien, zu erweitern.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann durch die Aufstellung einer Innenbereichssatzung eine Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die in der vorliegenden Satzung vorgesehene Ergänzungsfläche befindet sich derzeit baurechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Durch die im näheren Umfeld bestehende Bebauung ist der Bereich der Ergänzungssatzung bereits deutlich vorgeprägt. Aufgrund ihrer Lage unmittelbar am bestehenden Siedlungsrand würde eine Bebauung an dieser Stelle für eine stimmige Ergänzung des Siedlungsrandes sorgen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

2 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Güster liegt im Kreis Herzogtum Lauenburg unmittelbar am Elbe-Lübeck-Kanal und ca. 10 km nordöstlich des Unterzentrums Büchen.

Das geplante Vorhaben der Aufstellung der Innenbereichssatzung bereitet die Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstückes in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB vor.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 124, ist östlich des Grundstücks Göttiner Straße 2 gelegen und umfasst eine Fläche von rd. 1.200 m². Die geplante Ergänzungsfläche unterliegt gegenwärtig einer Nutzung zur Anzucht von Tannenbäumen. Eine bauliche Vorprägung der Fläche ist durch das unmittelbar

westlich angrenzende Wohnhaus sowie die südlich der Göttiner Straße befindlichen Nutzungen eines landwirtschaftlichen Betriebes gegeben.

3 Anlass und Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die bislang als Tannenbaumanzuchtfläche genutzte Flächen am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Güster planungsrechtlich für eine wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten.

Die Flächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den Innenbereich einbezogen, um in geringem Umfang zusätzliche wohnbauliche Entwicklungsflächen zu schaffen. Durch den Einbezug erfolgt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche.

4 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ sowie Satzungen (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/ Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2021) und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

4.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan – LEP (2021)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Die Hauptkarte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 enthält für die Gemeinde Güster die nachfolgenden Darstellungen:

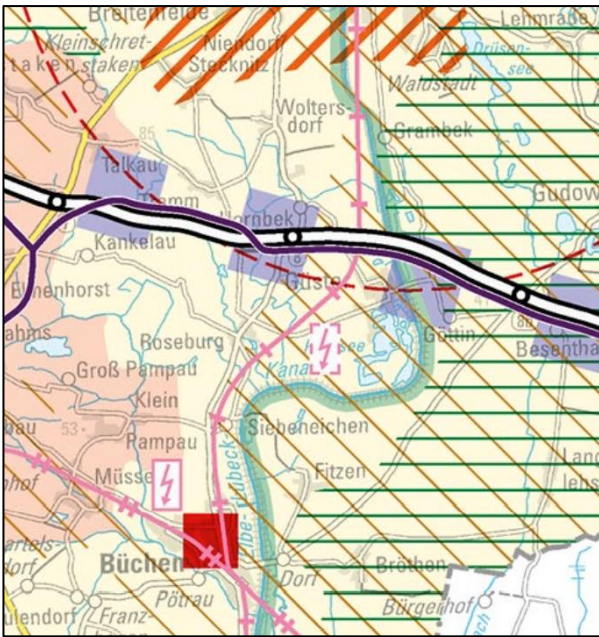


Abbildung 1: Ausschnitt Fortschreibung LEP 2021; Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung,
- Lage auf einer Landesentwicklungsachse,
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung,
- Westlich einer Biotopverbundachse auf Landesebene (Elbe-Lübeck-Kanal),
- Teile des Gemeindegebietes liegen im 10-km-Umkreis um das Mittelzentrum Mölln,
- Querung einer eingleisigen Bahnlinie

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern. Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen, sondern auch andere geeignete Gemeinden insbesondere in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2), den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen (Kapitel 2.4) und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1). Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden (Kapitel 3.9). (3.6, 1G, Fortschreibung LEP 2021)

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von

- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von

- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. (...) (3.6.1, 3Z, Fortschreibung LEP 2021)

Die Ziele und Grundsätze der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein zur Siedlungsentwicklung stehen der Aufstellung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Güster für den nicht entgegen. Das geplante Vorhaben benennt auf Grundlage zeitgemäßer Anforderungen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, um im definierten Innenbereich eine geringfügige wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Gemeinde Güster umfasste zum Stichtag des 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von 619 Wohnungen. Somit besteht für die Gemeinde gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2036 ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 62 Wohneinheiten. Das geplante Vorhaben der Innenbereichssatzung im Bereich der Göttiner Straße beansprucht diesen Entwicklungsrahmen im sehr geringen Umfang. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist mit der Umsetzung von maximal 2 Wohnungen zu rechnen.

Hinsichtlich des weiterhin verbleibenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist eine entsprechende Inanspruchnahme im Rahmen des geplanten Vorhabens städtebaulich vereinbar.

4.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Güster die nachfolgenden Darstellungen:

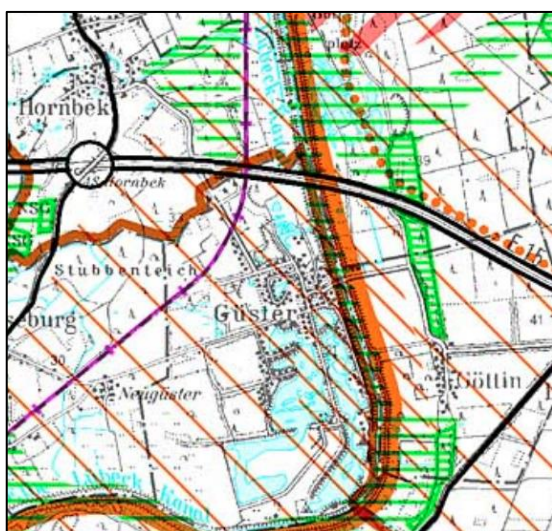


Abbildung 2: Ausschnitt RP I; Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Lage innerhalb des ländlichen Raumes,
- Westlich eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems); hier: Elbe-Lübeck-Kanal;
- Lage innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung,
- Lage westlich des Naturparks „Lauenburgische Seen“

Der Regionalplan 1 (1998) enthält für die Gemeinde Güster keine planungsrelevanten Ausführungen, die im Zuge des geplanten Vorhabens zu berücksichtigen wären.

Aufgrund des aktuelleren Planungsstandes sind in Bezug auf den zulässigen Umfang der wohnbaulichen Entwicklung die Vorgaben der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes S-H zu berücksichtigen. Die Ziele und Grundsätze des Entwurfes zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein zur Siedlungsentwicklung stehen der Aufstellung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Güster nicht entgegen.

4.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Güster (1981)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Güster wurde im Jahr 1981 aufgestellt.

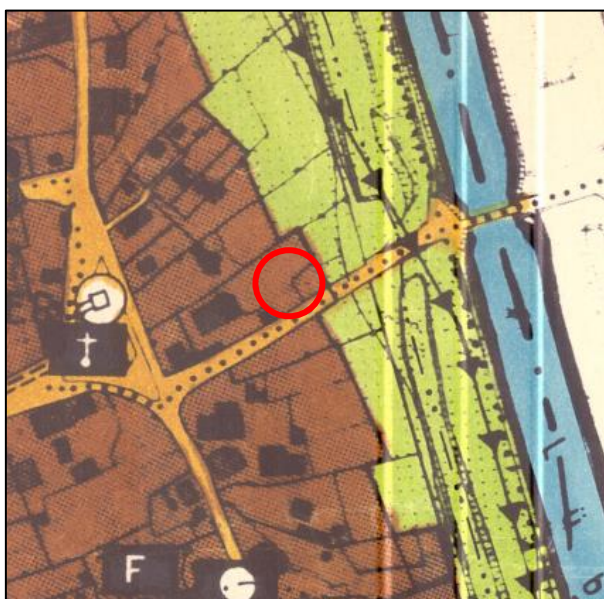


Abbildung 3: Ausschnitt gemeindlicher Flächennutzungsplan Gemeinde Güster, Quelle: Amt Büchen

Die Fläche des Plangebietes wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

Innerhalb von Dorfgebieten sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sonstige Wohngebäude zulässig, sodass die Darstellung des Flächennutzungsplanes einer wohnbaulichen Entwicklung im Zuge der geplanten Innenbereichssatzung nicht entgegensteht.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen des entsprechenden Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Die Darstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes belegt die bereits langfristige Absicht der Gemeinde Güster im Bereich des Plangebietes eine bauliche Entwicklung vorzusehen.

5 Bestehende Entwicklungspotentiale und Innenbereich

5.1 Entwicklungspotentiale

Die Gemeinde Güster hat sich im Rahmen der Aufstellung der Innenbereichssatzung im Bereich Göttinger Straße mit den bestehenden Entwicklungspotenzialen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zur wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde auseinandergesetzt. Hierbei greift sie ergänzend auf die Ergebnisse einer Ortsbegehung mit der Kreisverwaltung des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 18.06.2015 zurück.

Aufgrund ihrer naturräumlich besonders attraktiven Lage ist die Gemeinde Güster stark durch den Tourismus geprägt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Güster stellt weite Teile des Siedlungsraumes als Sondergebiete, die der Erholung dienen (Wochenendhäuser) dar.

Die entsprechenden Flächen sind nicht für die Entwicklung von Dauerwohnnutzungen geeignet.

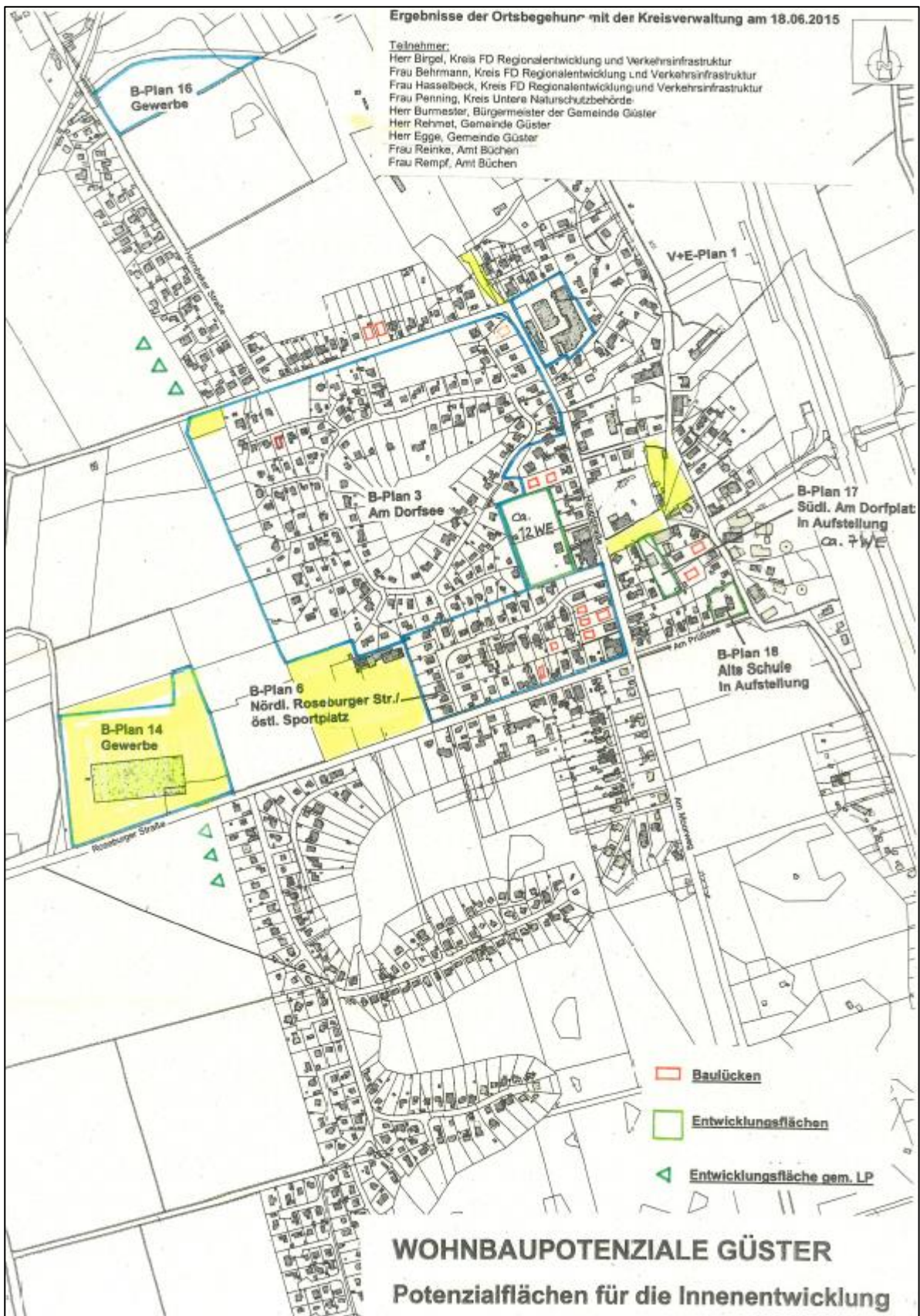


Abbildung 4: Darstellung Wohnbaupotenziale Gemeinde Güster 2015, Quelle: Amt Büchen

Im Zuge einer Befragung des Institutes Raum & Energie im Jahr 2018 zur Festlegung von Empfehlungen für die wohnbauliche Entwicklung und den Wohnungsbau im Kreis Herzogtum Lauenburg 2030 hat die Gemeinde Güster angegeben, dass sie sich nicht in der Lage sieht den bis 2030 voraussichtlich bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Das wohnbauliche Innenentwicklungspotenzial wird seitens der Gemeinde Güster in diesem Zusammenhang mit 21 Wohneinheiten angegeben.

Die Gemeinde Güster umfasste zum Stichtag des 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von 619 Wohnungen. Somit besteht für die Gemeinde bis zum Jahr 2036 gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 62 Wohneinheiten.

Abzüglich der von der Gemeinde benannten Innenentwicklungspotenziale verbleibt somit ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 41 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036. Die Definition des Plangebietes als Ergänzung des Innenbereiches, um eine kleinräumige wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist somit städtebaulich vertretbar und aufgrund der Vorprägung durch das Umfeld begründbar.

5.2 Innenbereich

Die Gemeinde Güster verfügt über keine Innenbereichssatzung, welche den im Zusammenhang bebauten Ortsteil definiert. Eine vollständige Definition des Innenbereichs des gesamten Ortsteils hat für das Verfahren keine Relevanz, weshalb der umgebende Innenbereich durch die angrenzenden bebauten Grundstücke definiert wird.

Die Wohnbebauung Göttiner Straße sowie die landwirtschaftliche Hofstelle Dorfstraße bilden eine klare Grenze des Innenbereiches. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erweitert die vorliegende Innenbereichssatzung den bestehenden Siedlungskörper stimmig und bildet künftig mit den baulichen Nutzungen der landwirtschaftlichen Hofstelle den Ortseingang der Gemeinde Güster im Bereich Göttiner Straße.

6 Festsetzungen für den Bereich der Ergänzungssatzung

Im Zuge der Aufstellung der Innenbereichssatzung erfolgt eine Einbeziehung des Flurstücks 124 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Die entsprechende Fläche stellt in Verbindung mit der bereits bestehenden Bebauung den künftigen östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Güster dar. Aus diesem Grund erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 Satz 2 BauGB die Aufnahme einzelner Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 19 BauNVO)

Firsthöhe

Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe in der Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

Für den Bereich des Plangebietes erfolgt die Begrenzung einer maximal zulässigen Firsthöhe.

Durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden die entsprechenden Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Künftige Bauvorhaben sind somit auf Grundlage des § 34 BauGB zu genehmigen.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Da die im Umfeld des Plangebietes bestehenden Gebäude der landwirtschaftlichen Betriebe eine größere Gebäudehöhe aufweisen als übliche Wohnhäuser, würden diese bei der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung zur Beurteilung des Einfügens in die nähere Umgebung herangezogen werden. Durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe im Rahmen der Ergänzungssatzung ist die Gebäudehöhe der künftigen Gebäude unabhängig von den angrenzenden Baukörpern vorzusehen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes auf 0,3 begrenzt.

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,3. Die festgesetzte Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die sich ergebende zulässige Gesamtgrundflächenzahl von 0,45 entspricht dem Erscheinungsbild der bestehenden Umgebung sowie dem üblichen Versiegelungsgrad von Dorfgebieten (MD) und Wohngrundstücken und ist somit städtebaulich vertretbar.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und dessen Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Hinsichtlich der geringen Größe des Plangebietes wird unter Berücksichtigung der „Hinweise zum Umgang mit dem A-RW 1“ des Landesamtes für Umwelt sowie des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur auf die konkrete Anwendung des A-RW 1 Erlasses im Zuge des geplanten Vorhabens verzichtet.

Dennoch wird angestrebt, die Abweichungen des Wasserhaushaltes durch die geplante Entwicklung so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Auf Grundlage der erstellten Baugrunduntersuchung erfolgt die Aufnahme einer Festsetzung zur verbindlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes.

6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung mit der Kennziffer 1, ist auf mindestens 80 % entlang der gekennzeichneten Grundstücksgrenze mit einer freiwachsenden Hecke aus gebietsheimischen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks und Obstbäumen alter Kultursorten zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die verbleibende Fläche ist zu einer Gras und Krautflur zu entwickeln.

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung mit der Kennziffer 2 ist eine Blühwiese mit einer geeigneten arten- und blühreichen Saat aus regionaler Herkunft anzusäen und dauerhaft extensiv als Mähwiese zu bewirtschaften. Die Blühwiese kann durch Obstbaumpflanzungen ergänzt werden.

Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich der Anpflanzflächen unzulässig.

Zur Einbindung der neuen Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum wird nach Osten eine landschaftsraumtypische Heckenpflanzung mit Gehölzen des Schlehen-Hasel-Knicks vorgesehen. Am nördlichen Geltungsbereichsrand wird zum Zweck des multifunktionalen Ausgleichs eine Blühwiese, welche extensiv als Mähwiese zu bewirtschaften ist, vorgesehen. Um eine weitere Aufwertung und Nutzung der Fläche zu ermöglichen, sind ergänzende Obstbaumpflanzungen zulässig.

Über diese Anpflanzungen kann im Rahmen des multifunktionalen Ausgleichs auch eine vollständige Kompensation der erforderlichen Eingriffe in den Naturhaushalt sichergestellt werden.

7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 49 i.V.m. 86 LBO

7.1 Stellplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Auf einen entsprechenden Nachweis kann verzichtet werden, sofern die notwendigen Stellplätze in zumutbarer Entfernung von dem jeweiligen Grundstück hergestellt und deren Benutzung öffentlich-rechtlich gesichert sind.

Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vor dem ruhenden Verkehr der künftigen wohnbaulichen Nutzung erfolgt die verbindliche Vorgabe von privaten Stellplätzen im Verhältnis zur Zahl der bestehenden Wohneinheiten. Eine konkrete Verortung erfolgt nicht.

8 Naturschutz/ Grünordnung

8.1 Übergeordnete Planvorgaben

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile

des Landes in den Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Auf regionaler Ebene konkretisiert der Landschaftsplan die Vorgaben des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

8.1.1 Landschaftsprogramm (1998)

Im Landschaftsprogramm werden die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Land Schleswig-Holstein dargestellt.

Gemäß dem Landschaftsprogramm befinden sich weite Teile des Gemeindegebietes in einem Geotop. Die Siedlungsflächen liegen zudem innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Östlich des Elbe-Lübeck-Kanals liegen drei kleinflächige Naturschutzgebiete.

Insgesamt macht das bereits 1998 veröffentlichte Landschaftsprogramm zum Vorhaben keine planungsrelevanten Aussagen. Aufgrund der größeren Aktualität des Landschaftsrahmenplanes und seiner kleineren Maßstabsebene, wird entsprechend auf die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes verwiesen.

8.1.2 Landschaftsrahmenplan 2020 für den Planungsraum III

Der Landschaftsrahmenplan ist der zentrale Fachplan des Naturschutzes für die regionale Ebene in Schleswig-Holstein.



Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan, Karte III a. Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unmittelbar östlich des Elbe-Lübeck-Kanals verläuft eine Biotopverbundachse
- Östlich des Gemeindegebietes befinden sich zwei kleinere Naturschutzgebiete / FFH-Gebiete

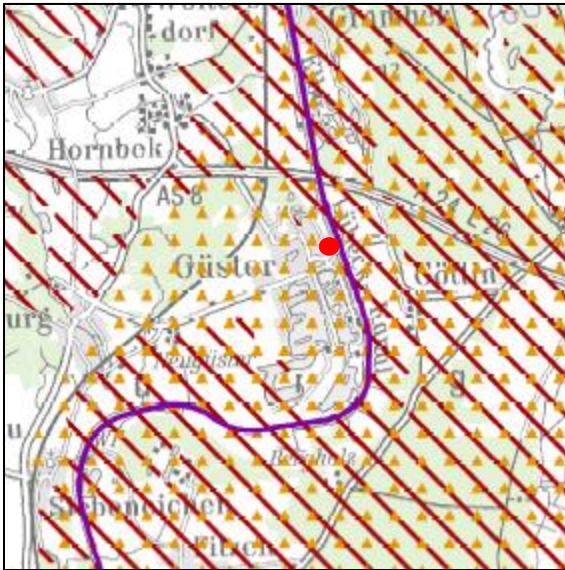


Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan, Karte III b. Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Die Gemeinde Güster befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung
- Östlich des Elbe-Lübeck-Kanals grenzt zudem ein Naturpark an. Das Gebiet erfüllt zudem die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet

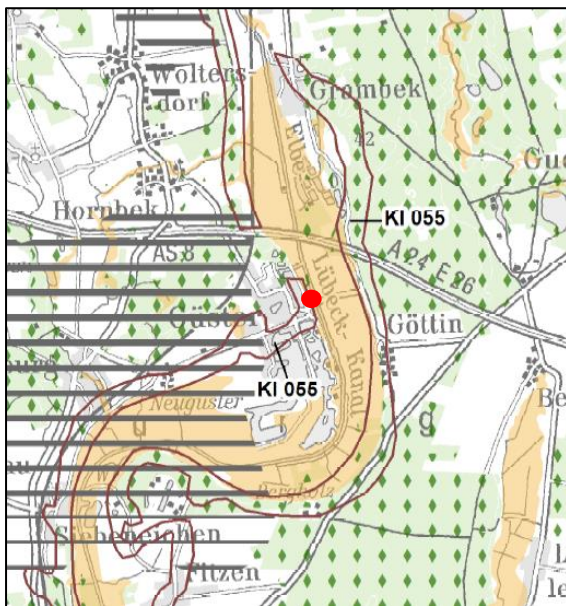


Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan, Karte III c. Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unter Teilen der Siedlungsflächen liegt das Geotop KI 055
- Im Bereich des Elbe-Lübeck-Kanals befindet sich zudem auf weiten Teilen klimasensitiver Boden

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes werden von der Planung berührt. Da durch die Aufstellung nur eine kleinräumige Außenbereichsfläche, welche unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzt, einer baulichen Nutzung zugeführt wird, ist eine Beeinträchtigung des entsprechenden Bereiches durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht zu erwarten.

8.1.3 Landschaftsplan der Gemeinde Güster

Für die Gemeinde Güster besteht ein gemeindlicher Landschaftsplan.

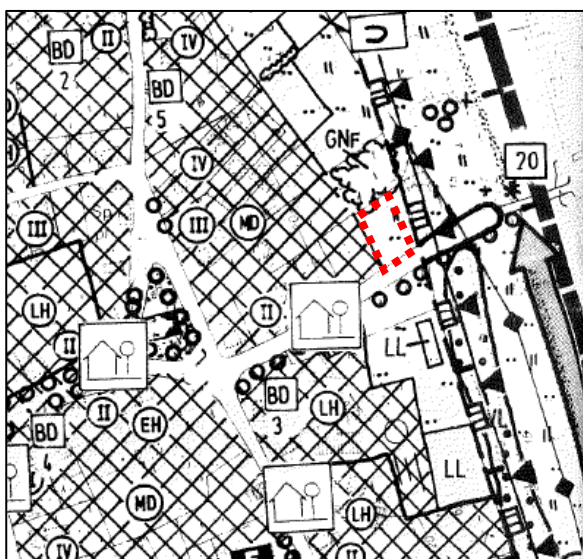


Abbildung 8: Auszug Landschaftsplan Gemeinde Güster, Zielplan, Quelle: Amt Büchen

Der gemeindliche Landschaftsplan stellt die Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche „Dorfgebiet“ dar.

Die Flächen östlich des Plangebiet werden als mesophiles Grünland dargestellt.

Die bestehende Baumreihe entlang der Göttinger Straße ist innerhalb des Siedlungsraumes als einer der Schwerpunkte für den Erhalt und die Pflege von Einzelbäumen im Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Die Darstellung des Landschaftsplanes steht der Innenbereichssatzung der Gemeinde Güster nicht entgegen.

8.1.4 Natura 2000

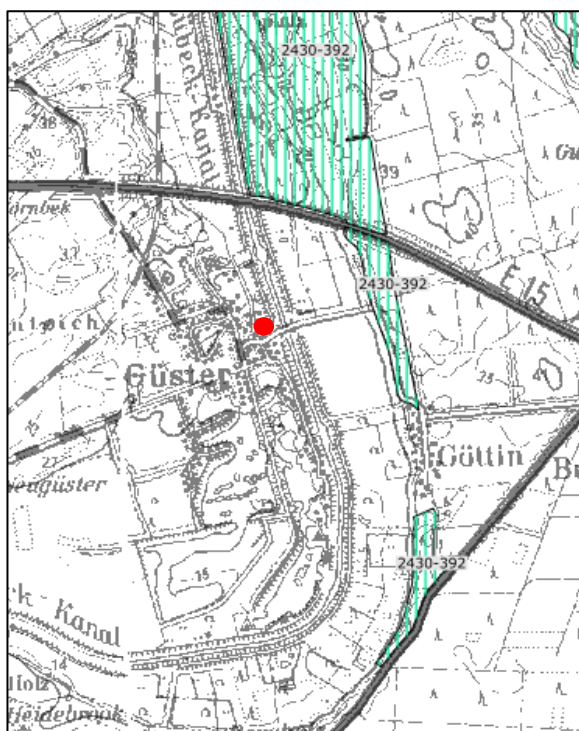


Abbildung 9: Natura 2000-Gebiete, Quelle: Umweltportal SH

Ca. 750 m östlich der Ortslage von Güster befindet sich das FFH-Gebiet DE 2430-392 ‚Talhäufe bei Götting, Grambeker Teiche und Umgebung‘.

Aufgrund der räumlichen Distanz und des geringen durch die Satzungsänderung verursachten Eingriffsumfanges im direkten Anschluss an die vorhandene Ortslage ist nach planerischer Ersteinschätzung nicht mit Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der europäischen Schutzgebiete zu rechnen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

8.2.1 Bestandserfassung und Bewertung

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Die Gemeinde Güster befindet sich im naturräumlichen Bereich des östlichen Hügellandes. Das Gelände ist nahezu eben und liegt gemäß dem Digitalen Atlas Nord bei einer Geländehöhe zwischen 16 m bis 17 m ü. NHN. Nach dem Landschaftsplan stellt sich der Boden im Osten als Niedermoorboden aus Niedermoortorf über Talsand und im Westen als Braunerde aus Geschiebesand über Geschiebesand dar.

Es liegt eine Baugrunduntersuchung, erstellt durch die ERWATEC, mit Stand vom 31.03.2023, vor. Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. An den Bohrpunkten B1 und B2 wurden bis in eine Teufe von 1,80 – 2,00 m Auffüllungen erbohrt. In B3, B4 und B5 wurde bis 0,6 – 0,8 m eine Mutterbodenschicht/Auffüllung festgestellt. Darunter wurde in allen Bohrungen Torf bis 1,20-2,90 m aufgeschlossen. Anschließend folgen schwach schluffige Sande, hauptsächlich Mittelsande, mit mitteldichter Lagerung.

Die Fläche unterliegt derzeit einer Nutzung als Tannenschonung. Die Flächen sind anthropogen überprägt, die Böden stehen aber als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen zur Verfügung und ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium ist weitgehend ungestört. Im südöstlichen Teilbereich handelt es sich gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas um stark frische Böden mit einer besonders geringen Sickerwasserrate, einer geringen Ertragsfähigkeit und einer mittleren bodenfunktionalen Gesamtleistung.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas als Geotop (KI 055) dargestellt, bei dem östlichen Drittel handelt es sich um ein Geotop-Potentialgebiet (Tu 021). Bei dem Geotop mit der Nummer KI 055 handelt es sich um das Kliff Stecknitz – Delvenau. Das Geotop-Potentialgebiet wird das „Tal der Stecknitz - Delvenau mit Nebentälern (Elbe - Lübeck - Kanal)“ als Schutzobjekt genannt.

Es wurde Grundwasser bei einer Teufe von 3,80 bis 5,20 m unter Geländeoberkante festgestellt. Insgesamt gibt das vorliegende Baugrundgutachten, mit Stand vom 31.03.2023 den Bemessungswasserstand bei ca. 4,40 m an. Die Unterhalb der Mutterbodenschicht/Auffüllung und dem Torf gelagerten Mittelsande sind zur Versickerung von Regenwasser geeignet ($k_f = 9 \times 10^{-5} \text{ m/s}$).

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst eine kleine Tannenschonung. Nach Norden wird diese von einer Reihe größerer Fichten begrenzt. Am südöstlichen Gebietsrand befindet sich eine kleine Rasenfläche mit einer kleinen, buschig wachsenden Weide. Am nördlichen Flächenrand befinden sich vereinzelte Sträucher, u. a. Haseln.

Insgesamt ist die Fläche von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Tannenschonung wird aufgrund ihrer Nutzung und dem Fehlen von hochwertigen Strukturen nicht als bedeutende Lebensraumstrukturen eingestuft. In geringem Umfang können in den Laubgehölzen

an den Flächenrändern störungsunempfindliche Vogelarten, die für Siedlungsbereiche typisch sind, vorkommen.

Mit dem Vorkommen von Fledermäusen und Amphibien ist im Plangebiet aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht zu rechnen.

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen. Lokalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen bebauten Bereichen und der freien Landschaft. Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion kommt dem Plangebiet nicht erkennbar zu.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern liegen nicht vor.

Nach Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, aus welchen Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) auf das Plangebiet einwirken können. Darüber hinaus sind bezüglich des Schutzgutes Mensch Immissionen durch die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Für die Flächen des Plangebiets werden im überwiegenden Bereich des Plangebietes weniger als >15 % Jahresgeruchsstunden ermittelt. Lediglich auf einer Teilfläche im südwestlichen Geltungsbereich umfassen die Ergebnisse 18,1% Jahresgeruchsstunden.

8.2.2 Projektwirkungen

Die Gemeinde plant innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit die Ausweisung eines Wohnbaugrundstückes zu schaffen. Außer von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhäusern und der Pflicht zur Herstellung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit werden keine weiteren Vorgaben gemacht. Diese ergeben sich jeweils aus den Charakteristika der umliegenden Bebauung. Die Erschließung erfolgt über die Bestandsstraße „Göttinger Straße“.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Die Planungen gehen insbesondere mit Versiegelungen durch die Bebauung und die erforderliche Erschließung einher, im Rahmen welcher es zu einem Verlust belebter Bodenschichten kommt. Mit der Bodenversiegelung sind zudem eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Veränderung des Versickerungsmusters im Plangebiet verbunden. Durch die verpflichtende Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird der Eingriff in den Wasserhaushalt soweit wie möglich minimiert.

In der Satzung wird eine GRZ von 0,3 mit einer Überschreitung von bis zu 0,45 vorgegeben. Diese orientieren sich an dem Charakter der Umgebung. Für die neuen Wohnbaugrundstücke von rd. 845 m² wird deshalb eine maximal mögliche Versiegelung von 165 m² angenommen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Planung führt zum geringfügigen Verlust von Vegetationsbereichen und Gehölzbestand allgemeiner Bedeutung. Im Rahmen der durch die Satzung ermöglichten Bebauung gehen insbesondere die Gehölze der artenarmen Fichtenschonung verloren.

Im Rahmen einer Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten ist im Vergleich zu der artenarmen Tannenschonung von einer Strukturanreicherung auszugehen. Zudem wird zur Eingrünung nach Osten eine Anpflanzfläche festgesetzt. Hier erfolgen auf derzeit unbewachsenen bzw. als Tannenpflanzung genutzten Flächen Gehölzpflanzungen, die Pflanzen und Tieren neuen Lebensraum bieten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere sind während der Bauzeit Störungen durch Lärm, Licht, Staub und Bewegungen anzunehmen. Davon sind jedoch insbesondere Tierarten betroffen, die an Störungen im Siedlungsraum gewöhnt sind. Lebensraumverluste ergeben sich in geringem Maße durch die Inanspruchnahme der Tannenschonung.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach §44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Da in den Ergänzungsbereichen mit einer Bebauung bereits anthropogen vorbelasteter Flächen ohne bedeutende Gehölzstrukturen keine bedeutenden Habitatstrukturen geschützter Tierarten in Anspruch genommen werden, werden mit Umsetzung der Satzung keine Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes erwartet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Mit dem Neubau von maximal zwei Wohnhäusern und dem daraus resultierenden Ziel- und Quellverkehr sind keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verbunden. Stadtklimatische Effekte kommen aufgrund der geringen Siedlungsgröße nicht zum Tragen. Besonders klimaaktive Bereiche, wie z.B. Niederungsflächen, sind von den möglichen Eingriffen nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Mensch sind erst einmal positiv zu bewerten, da durch die Flächenausweisung Wohnraum für ortsansässige Familien geschaffen werden kann.

Grenzwertüberschreitende Lärm- Geruchsimmissionen aus angrenzenden Nutzungen und Straßen sind nicht im unverträglichen Maß zu erwarten. Insgesamt werden keine unverträglichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Die Bebauung rückt mit der Planung weiter in den freien Landschaftsraum ein und würde ohne Eingrübungsmaßnahmen von der freien Landschaft aus gut einsehbar sei.

8.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Da die Ergänzungssatzung wie ein Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, besteht für den Verursacher gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Verpflichtung, die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Maßnahmen für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser:

Generell soll mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB; DIN 18915) sowie nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden (§ 1 BBodSchG). Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen. Die DIN 18915 sowie DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Maßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Entlang des östlichen Randes des Geltungsbereiches wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt, auf welcher die Anpflanzung heimischer Gehölzarten vorgesehen wird. Durch die Pflanzungen werden neue Lebensraumstrukturen auf bisher monotonen Anbauflächen geschaffen.

Maßnahmen für die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Die Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen zum freien Landschaftsraum sichern eine Einbindung der neuen Bebauung in den Landschaftsraum und schaffen eine angemessene Eingrünung des neuen Siedlungsrandes. Durch das Gebot zur Anpassung an die bestehende Bebauung ist gewährleistet, dass die neu entstehenden Häuser die vorhandene Bebauung im Umfeld nicht überragen und sich grundsätzlich in das Ortsbild einfügen.

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.

8.2.4 Bilanzierung des Eingriffs

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013 sowie dessen Anlage.

Schutzgut Boden

Durch die Bebauung mit einhergehenden Bodenbewegungen und Versiegelungen ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt durch Bodenentsiegelungen ist nicht durchführbar, da derartige Flächen sich nicht im Plangebiet bzw. deren Umgebung befinden. Entsprechend wird auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen. Die Hinweise des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbelege in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbelege von mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Für die Bilanzierung wird Folgendes veranschlagt:

- Die Entwicklung von Bauflächen mit einem Versiegelungsgrad von 0,3 (Hauptgebäude) auf einer Fläche von rd. 840 m².

- Die Entwicklung von Bauflächen mit einem Versiegelungsgrad von 0,15 (Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen, etc.) auf einer Fläche von rd. 840 m².

Hieraus resultiert der folgende Kompensationsbedarf:

	Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Wirkfaktoren	Im Verhältnis 1 : 0,5 anzurechnender Fläche in m ²	Im Verhältnis 1 : 0,3 anzurechnender Fläche in m ²	Benötigte Ausgleichsfläche in m ²
Hauptgebäude	840 m ² überbaubare Fläche x 0,3 (GRZ) = rd. 250 m ²	250 m ²	-	125 m ²
Nebengebäude	840 m ² überbaubare Fläche x 0,15 (GRZ) = rd. 125 m ²	-	125 m ²	40 m ²
Summe				165 m²

Schutzgut Wasser

Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsverfahren wird Ausgleich für das Schutzgut Wasser erforderlich, wenn anfallendes Niederschlagswasser nicht naturnah zurückgehalten oder versickert werden kann.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Dieses wird im Bebauungsplan im Text Teil B verbindlich geregelt. Somit wird für das Schutzgut Wasser kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Landschaftsbild

Der Ergänzungsbereich liegt in Sichtweite des Elbe-Lübeck-Kanals. Der Nahbereich ist von Nadelbäumen und Grünlandflächen geprägt. Zur Einbindung der Neubebauung in den Landschaftsraum ist nach Osten eine Eingrünung sicherzustellen. Hierfür werden in der Satzung Anpflanzflächen mit Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Hinweise des angewendeten Ausgleichserlasses unterscheiden für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen zwischen Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz und solchen mit einer besonderen Bedeutung. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten.

Im Ergänzungsbereich der Satzung werden nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden deshalb nicht erforderlich.

Schutzgut Klima / Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses ist im Ergänzungsbereich nicht der Fall. Für das Schutzgut Klima / Luft werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.5 Kompensation gemäß Eingriffsregelung

Die vorangestellte Ausgleichsbilanzierung errechnet für die Eingriffe im Ergänzungsbereich einen Kompensationsbedarf von 165 m² Fläche, auf der bodenfunktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Zudem wird eine Eingrünung erforderlich.

- Die Satzung setzt auf ehemals als Tannenanzucht genutzten Flächen am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen sowie einer Gras- und Krautflur auf insgesamt 125 m² Fläche fest (Kennziffer 1). Am nördlichen Plangebietsrand erfolgt die Festsetzung einer Blühwiese auf 40 m² Fläche (Kennziffer 2). Somit können im Rahmen des multifunktionalen Ausgleichs auf den Flächen mit der Kennziffer 1 und 2 die 165 m² Ausgleich für das Schutzgut Boden multifunktional mit dem erforderlichen Ausgleich für das Landschaftsbild erbracht werden.

Diese Maßnahmen sind geeignet, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Boden und das Landschaftsbild vollumfänglich auszugleichen.

9 Immissionsschutzbelange

9.1 Schallimmissionen

Die Wohnbauflächen des Geltungsbereiches gliedern sich an den Siedlungskörper an. Somit ist von den gleichen Lärmbedingungen durch Straßenlärm wie für die umgebende Bebauung auszugehen. Darüber bestehen keine Immissionen von umliegenden Nutzungen, die auf das Plangebiet einwirken. Weitere Emissionsquellen befinden sich nicht im Umfeld.

9.2 Geruchsimmissionen

Unmittelbar südlich des Plangebietes besteht ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Somit wirken Geruchsemissionen auf das Plangebiet ein.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Südlich der Am Dorfplatz, Flurstück 67/6“ wurde eine Immissionsschutz-Stellungnahme zum Nachweis einer verträglichen wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des betreffenden Plangebietes erstellt. Das entsprechende Gutachten umfasst aufgrund der räumlichen Nähe zusätzlich Aussagen zu dem gegenwärtigen Plangebiet der Innenbereichssatzung „Göttiner Straße“. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Nach dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 04.09.2009 ist i.d.R. ein Immissionswert von 0,15 bzw. entsprechend 15 % der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Dorfgebiet sowie Häusern im Außenbereich und ein Immissionswert von 0,1 bzw. entsprechend 10 % der bewerteten Jahresgeruchsstunden gegenüber einer Wohnbebauung einzuhalten. In Einzelfällen sind Überschreitungen dieser Immissionswerte zulässig.

Für die Fläche des Plangebiets wird auf Grundlage der Ergebnisgrafik der Geruchseinwirkungen eine Belastung von 12,6 – 9,0 % Jahresstunden ermittelt. Lediglich auf einer kleinen Teilfläche im südwestlichen Geltungsbereich stellt die Ergebnisgrafik der Geruchseinwirkungen einen Wert von 18,1 % Jahreshäufigkeit der gewichteten Geruchsstunden dar.

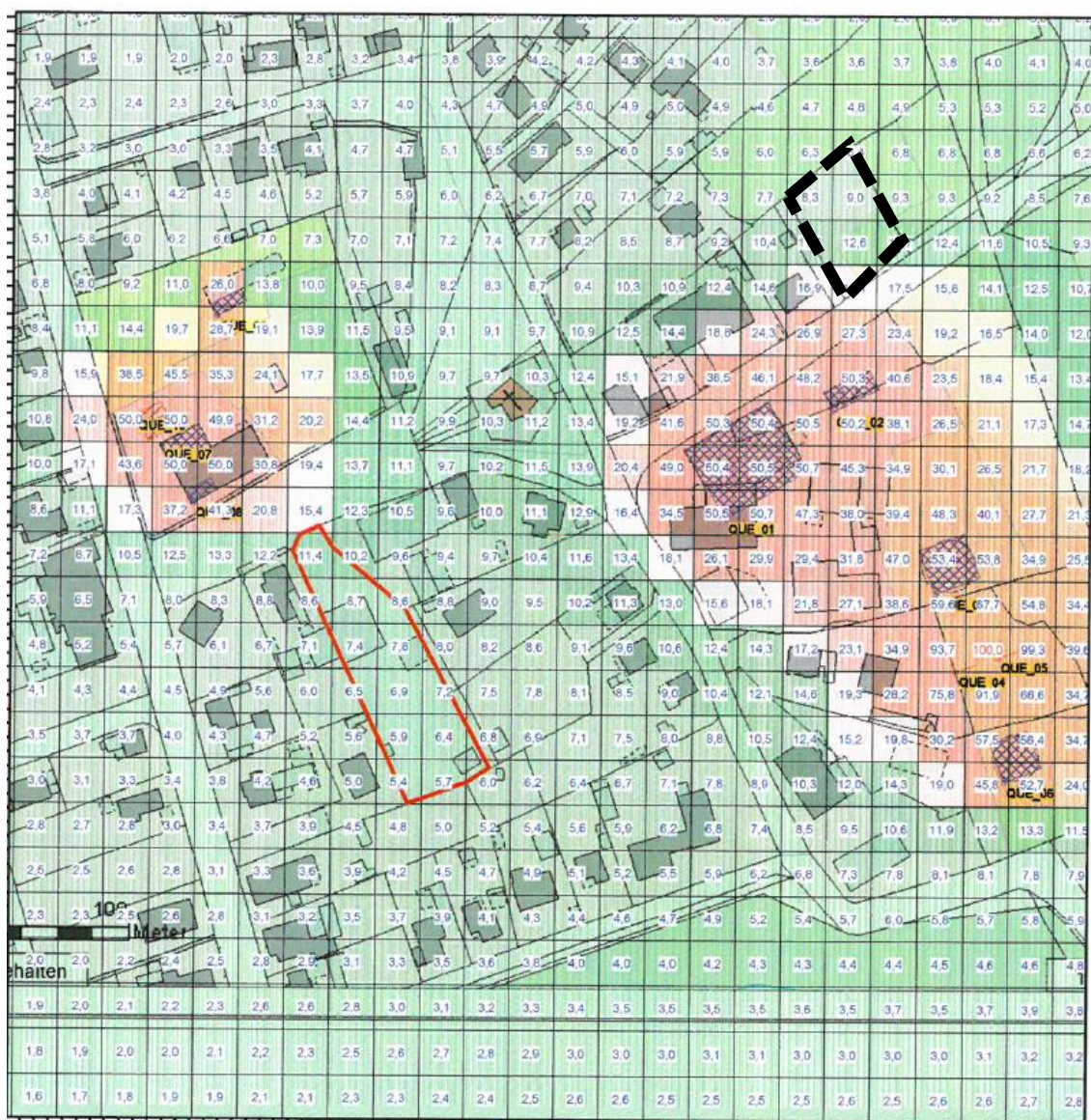


Abbildung 10: Auszug Immissionsschutzstellungnahme im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Güster, Quelle: Amt Büchen

Aufgrund des kleinräumig stärker belasteten Bereiches und der bestehenden landwirtschaftlichen Vorprägung können die für das Plangebiet ermittelten Geruchsbelastungen als verträglich angesehen werden.

10 Erschließung

Verkehrliche Anbindung

Die Fläche des Plangebietes bindet unmittelbar an die Göttiner Straße an.

ÖPNV-Anbindung

An der in einer fußläufigen Entfernung von etwa 250 Metern zur Plangebietsmitte gelegenen Haltestelle Güster, Dorfplatz verkehren die Buslinien 8830 (Mölln - Büchen, Hauptverkehrszeiten am Morgen und Nachmittag/Abend im 60 Min.-Takt, übrige Zeit 120 Min.-Takt), 8813 (Mölln - Büchen, vorwiegend dem Schülerverkehr dienend) und 8831 (Groß Schretstaken - Büchen, vorwiegend dem Schülerverkehr dienend).

Ver- und Entsorgung Wasser

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches kann über einen Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden. Zum Anschluss an das bestehende Pumpwerk ist die zusätzliche Errichtung eines Hebeanlage erforderlich, um die Flächen des Vorhabengebietes entsorgen zu können.

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Insgesamt gibt das vorliegende Baugrundgutachten, erstellt durch ERWATEC mit Stand vom 31.03.2023, den Bemessungswasserstand des Grundwassers bei ca. 4,40 m an. Die Unterhalb der Mutterbodenschicht/Auffüllung und dem Torf gelagerten Mittelsande sind zur Versickerung von Regenwasser geeignet ($k_f = 9 \times 10^{-5}$ m/s).

Das anfallende Regenwasser kann über einen Versickerungsschacht oder eine Rohrrigole vollständig im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Dazu sind die oberen Bodenschichten (Mutterboden/Auffüllungen und Torf) zu durchstoßen oder auszuräumen und durch wasserdurchlässige Sande zu ersetzen.

Abfallentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum-Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum-Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden. Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundsatz für dieses Gebiet dar (berücksichtigt nicht den ggf. zusätzlichen erforderlichen Objektschutz).

In ca. 100 m Entfernung liegt der Elbe-Lübeck-Kanal. Eine Löschwasserentnahmestelle für eine Löschwassergrundversorgung von 48m³/h für die Dauer von 2 Stunden ist somit gegeben.

Werden Gebäude mit einem Abstand von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, sind die Zufahrten so auszubilden, dass die den Anforderungen der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Ggf. sind Bewegungsflächen bzw. Wende- oder Rückstoßflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr vorzusehen.

11 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel, Störfallbetriebe

Innerhalb des Plangebiets sind keine archäologischen Funde, Altlasten oder Kampfmittel bekannt. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt werden, gilt § 15 DSchG:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Besonders Störfall relevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

12 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Güster hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Güster, den

Aufgestellt durch:



Der Bürgermeister

Siegel

23843 Bad Oldesloe