2. Ausfertigung (Freizeitwelt Güster)

Öffentlich-rechtlicher-Vertrag

Zwischen
der

Freizeitwelt Güster GmbH & Co. KG
vertreten durch deren
Verwaltungs GmbH
diese wiederum vertreten durch deren
Geschäftsführer Herrn Immo Wegner
Am Prüßsee 34
21514 Güster
nachfolgend „Freizeitwelt Güster" genannt

und

der Gemeinde Güster
vertreten durch den Bürgermeister
21514 Güster

und

dem Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg
als
untere Naturschutzbehörde sowie
untere Wasserbehörde sowie
untere Bauaufsichtsbehörde
Barlachstraße 2
23909 Ratzeburg
nachfolgend „Kreis" genannt

zur Anpassung des Vertragsinhaltes des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen den vorgenannten Vertragsparteien vom 05.04.11/11.04.11/12.04.11 an die geänderten Verhältnisse seit Vertragsabschluss gem. § 127 Abs. 1 Landesverwaltungsgesetz (LVwG).

Im Zeitraum nach Schließung des Vertrages im April 2011 und dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 am 18.11.2015 hat sich die Planung der Gemeinde Güster geändert. So wurde ein Teil des ursprünglich geplanten Bebauungsplanes Nr. 12 abgetrennt und durch den Bebauungsplan Nr. 12 A überplant. Das geplante Sondergebiet „Medical Wellness" wurde Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 12 A der Gemeinde Güster. Eine Anpassung des ursprünglichen öffentlich-rechtlichen Vertrages durch diesen Vertrag ist daher erforderlich, um auch diese Vereinbarungen mit dem Bebauungsplan Nr. 12 A zu verknüpfen.

Dieser Vertrag wird mit den Vertragsparteien zur Festlegung der Rechtssituation in Angelegenheiten der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde und der unteren Bauaufsichtsbehörde auf dem Campingplatz „Freizeitwelt Güster", gelegen in der Gemeinde Güster, nachstehender öffentlich-rechtlicher Vertrag auf der Grundlage der §§ 121 bis 129 des Landesverwaltungsgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (LVwG) geschlossen.

Vorbemerkungen

Gemäß § 61 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 i. V. m. § 35 Abs. 1 und 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 dürfen im Außenbereich unter anderem an Seen mit einer Größe von einem Hektar und mehr, bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 LNatSchG können Ausnahmen von den Verboten des Absatz 1 für bauliche Anlagen im notwendigen Umfang zugelassen werden, die ausschließlich dem Badebetrieb, dem Wassersport oder der berufsmäßigen Fischerei dienen.

Gemäß § 36 Abs. 2 LNatSchG benötigt derjenige die Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde, der eine Wasserfläche mit Hilfe einer Boje, eines Steges oder einer anderen Anlage als Liegeplatz für ein Sportboot außerhalb eines Hafens benutzen will.

Auf dem Campingplatz der Freizeitwelt Güster in 21514 Güster sind bereits seit einer Vielzahl von Jahren im Uferbereich des Prüß-Sees Bootsliegeplätze in Form von Stegen und Uferbefestigungen vorhanden. Bauliche Anlagen im Schutzstreifen an Gewässern u.a. in Form von Uferzugängen, Terrassen, Treppen, Gartenhäusern und künstlichen Böschungsbefestigungen kommen hinzu.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 für das Gebiet: Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4 + 5, Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals, östlich und westlich der Straße „Am Moorweg" und des Bebauungsplanes Nr. 12 A für das Gebiet: Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4, Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals der Gemeinde Güster soll im Hinblick auf die besonderen Umstände des Einzelfalls der nachstehende öffentlich-rechtliche Vertrag abgeschlossen werden, um die derzeitige Nutzung im Uferbereich des Campingplatzes rechtskonform auf eine naturschutz-, bauordnungs-, planungs- und wasserrechtliche Grundlage zu stellen und diese Nutzung einvernehmlich zu regeln.

Der Vertrag umfasst Aussagen zur Lage, Anzahl, Größe und Bauweise der zukünftig zulässigen Einzelbootsliegeplätze und Gemeinschaftssteganlagen, zum Rückbau unzulässiger Steganlagen, zu Standorten von Gemeinschaftssteganlagen, zur Art erforderlicher Uferbefestigungen sowie zur Nutzung festgelegter Uferrandstreifen und gehölzbewachsener Uferböschungen.

Bootsliegeplätze sind Stege, Pfähle, Bojen oder andere Anlagen, die als Liegeplatz für ein Sportboot genutzt werden können. Sportboote sind, unabhängig von der Betriebsart, Wasserfahrzeuge jeder Art, die für Sport- und Freizeitzwecke bestimmt sind. Boote, die auf Grund ihrer Bauweise überwiegend keine umfangreichen Ortsveränderungen zulassen (Wohn-/Hausboote) fallen nicht hierunter.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 A ist eine Gemeinschaftssteganlage als Sammelsteg in der Planzeichnung festgesetzt. Diese ist nachrichtlich in der beiliegenden Karte dargestellt.

Mit diesem Vertrag soll Rechtssicherheit für bestehende und künftige bauliche Anlagen und Nutzungen im Uferbereich geschaffen werden.

Ziel des Vertrags soll auch die ökologische Aufwertung der Uferbereiche unter Berücksichtigung der Interessen des Betreibers sein.

Bei der Gestaltung des Vertrags und der Konzeption im Rahmen der Bauleitplanung finden insbesondere auch die Darstellung der Prüß-Seen im Landschaftsrahmenplan (Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 1998 - Landschaftsrahmenplan) als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung, Schwerpunktbereich für Erholung" und die entsprechende Übernahme in den Regionalplan (Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum I, Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde, Kiel 1998 - Regionalplan) als „Schwerpunktbereich für die Erholung" Beachtung.

Zitat: „Es werden neben den Naturparken folgende Schwerpunktbereiche für Erholung ausgewiesen, in denen Einrichtungen für Freizeit und Erholung vorrangig geschaffen beziehungsweise erhalten oder auch naturverträglicher gestaltet werden sollen. ...
Güster/Basedow/Lanze/Witzeeze
Vorwiegend im Zusammenhang mit durch Kiesabbau entstandene Seen haben sich hier Erholungsschwerpunkte entwickelt. Im Vordergrund steht die Wochenenderholung mit Übernachtungsmöglich-

keiten auf Campingplätzen und in Wochenendhäusern. Der Abbau vorhandener Überlastungen und Nutzungskonflikte ist über Landschaftspläne zu betreiben." (Landschaftsrahmenplan, Ziffer 6.2.1.1)

Zitat: „Die Schwerpunktbereiche für die Erholung sollen unter Aufrechterhaltung der ökologischen Belange gesichert, gewahrt und entwickelt werden. ...
In diesen Gebieten ...

- sind die Erfordernisse der Erholung bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen,
- ist das typische Landschaftsbild zu erhalten und gegebenenfalls zur Verbesserung der Erholungsnutzung zu gestalten,
- sind Übernutzungserscheinungen zu beseitigen und durch Lenkungsmaßnahmen zukünftig zu verhindern,
- soll unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit der Ausbau der Erholungs-Infrastruktur vorgenommen werden." (Regionalplan, Ziffer 4.3)

Zitat: „In den Gemeinden Güster, Fitzen und Witzeeze sind, zum Teil im Gefolge ehemaliger großflächiger Kiesabbaugebiete, Tourismus- und Naherholungsnutzung entstanden, die insbesondere in Güster weiterentwickelt werden sollen." (Regionalplan, Ziffer 5.6.4)

Vorhandene, nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (artenreiche Steilhänge, natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche sowie Röhrichte) werden im Bebauungsplan Nr. 12 und Nr. 12 A nachrichtlich dargestellt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

In dem Bebauungsplan Nr. 12 werden im Bereich der nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope wasserseitig Zonen mit eingeschränkter Nutzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" – Vorrangzone für den Naturschutz - festgesetzt.
Folgende textliche Festsetzung ergänzt die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 12: „In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darf mit Wasserfahrzeugen nicht gefahren werden. Einzelbootsliegeplätze sowie künstliche Maßnahmen zur Ufersicherung sind unzulässig."

Die in den Bebauungsplänen Nr. 12 und Nr. 12 A zu erhaltenden gehölzbewachsenen Uferböschungen werden zeichnerisch und textlich als private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB und gleichzeitig mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Ge-

wässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.
Folgende textliche Festsetzung ergänzt die Planzeichnung: „Die mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gekennzeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, gehölzbewachsenen Uferböschungen und sonstigen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Sie bleiben der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) überlassen und verbleiben ohne Nutzung. Nicht heimische und nicht standortgerechte Gehölze sind zu entnehmen und durch landschaftypische standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen. Einzelbäume sind bei Abgang durch landschaftypische standortgerechte einheimische Bäume zu ersetzen."

In allen anderen Bereichen wird in den Bebauungsplänen Nr. 12 und Nr. 12 A entlang der Uferlinie auf dem Campingplatz landwärts durchgängig ein Uferrandstreifen als private Grünfläche – Uferrandstreifen - nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Bei flachen Ufern erfolgt die Festsetzung in einer Breite von landwärts 2 m von der Uferlinie, dort, wo das Gelände landwärts ansteigt, von der Uferlinie bis zur "Oberkante untere Böschung".
Folgende textliche Festsetzung ergänzt die Planzeichnung: „Die privaten Grünflächen – Uferrandstreifen - sind gemäß dem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Kreis naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Aufschüttungen, Gartengerätehäuschen oder –zelte, ortsfeste Tische und Bänke, Hollywoodschaukeln, Pavillons, Fahnenmaste, Lampenmaste, SAT-Schüsseln, Bodenversiegelungen durch Platten- oder Holzbeläge, Außenkamine, Zäune, Sichtschutzelemente, Pergolen, künstliche Böschungsbefestigungen und sonstige bauliche Anlagen, sowie andere Beeinträchtigungen, die einer extensiven Nutzung des Uferrandstreifens entgegenstehen, z.B. Anpflanzungen mit nicht heimischen Arten, sind auf diesen Uferrandstreifen unzulässig."

Bei den nachfolgenden Regelungen handelt es sich um Entscheidungen in dem vorliegenden, ganz speziellen Einzelfall. Berücksichtigung finden insbesondere die Darstellung der Prüß-Seen im Regionalplan als „Schwerpunktbereich für die Erholung", die grundsätzlich genehmigte intensive Nutzung als Campingplatz und der lange Zeitraum, in dem die heutigen ungeordneten Nutzungen im Uferbereich entstanden sind.

Eine Liste der zur Verwendung am Prüß-See geeigneten Röhrichtarten und landschaftstypischen, heimischen Gehölze ist diesem Vertrag als Anlage beigefügt.

Die unterschiedlichen Uferformen werden durch Regelschnitte dargestellt, die diesem Vertrag in der Anlage ebenfalls beigefügt sind.

§ 1
Gegenstand des Vertrages

(1) Dieser Vertrag regelt die Zulässigkeit von Einzelbootsliegeplätzen und von Gemeinschaftsstegan-lagen und den Rückbau von unzulässigen Einzelbootsliegeplätzen auf dem Campingplatz Freizeitwelt

Güster in 21514 Güster. Der Vertrag klärt die Zulässigkeit von Uferbefestigungen und den Rückbau von unzulässigen Uferbefestigungen sowie die Zulässigkeit von Nutzungen in einem festgelegten Uferrandstreifen und im Bereich gehölzbewachsener Uferböschungen.
Die Inhalte des Vertrags fließen in die erforderlichen Baugenehmigungen ein.
Die beiliegende Karte, „Freizeitwelt Güster" im Maßstab 1 : 2000, ist Bestandteil des Vertrags.

(2) Die Regelungen des Vertrages ersetzen die nach § 36 LNatSchG erforderliche Erteilung einer Genehmigung für Einzelbootsliegeplätze und stellen eine Voraussetzung für die nach § 36 LNatSchG erforderliche Erteilung einer Genehmigung für geplante Gemeinschaftssteganlagen sowie für die Abarbeitung der Belange des Uferschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 und des Bebauungsplanes Nr. 12 A dar.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 A ist eine Gemeinschaftssteganlage als Sammelsteganlage in der Planzeichnung festgesetzt. Diese ist nachrichtlich in der beiliegenden Karte dargestellt. Für diesen Bootsliegeplatz ist die Erteilung der erforderlichen Genehmigung von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 12 A in Aussicht gestellt worden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan bereits nachgewiesen.

(3) Der Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg erklärt sich mit der Erhaltung, Errichtung bzw. Sanierung oder optischen Änderung der in Absatz 1 genannten Anlagen im Uferbereich auf dem Campingplatz Freizeitwelt Güster einverstanden, wenn diese entsprechend der §§ 2 bis 7 des Vertrages hergestellt bzw. gestaltet werden.

(4) Die Freizeitwelt Güster GmbH & Co. KG verpflichtet sich die in den §§ 2 bis 6 des Vertrages genannten Maßnahmen zur Umgestaltung des Uferbereiches am Prüß-See innerhalb der in § 7 genannten Fristen durchzuführen.
Verantwortlich für die Durchführung der vertraglichen Regelungen ist die Freizeitwelt Güster.
Behördliche Aufgaben zur Kontrolle und Sicherstellung des Vollzuges, die sich aus diesem Vertrag oder gesetzlichen Bestimmungen ergeben, werden insbesondere durch die untere Naturschutzbehörde, die untere Wasserbehörde oder die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises wahrgenommen.

(5) Die Verkehrssicherungspflicht für Treppen und Böschungsbefestigungen im Uferrandstreifen und im Bereich der gehölzbewachsenen Uferböschungen, für Ufersicherungen, Einzelbootsliegeplätze und Gemeinschaftssteganlagen obliegt dem Campingplatzbetreiber. Der Campingplatzbetreiber ist für den ordnungsgemäßen Zustand und die Funktionsfähigkeit der Anlagen verantwortlich.

(6) Genehmigungen, Zustimmungen und weitere Entscheidungen, die nach anderen als im Vertrag genannten Rechtsvorschriften erforderlich sind, müssen unabhängig von diesem Vertrag eingeholt werden.

§ 2

Gehölzbewachsene Uferböschungen

(1) Die gehölzbewachsenen Uferböschungen (im Bebauungsplan Nr. 12 und im Bebauungsplan Nr. 12 A als private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB und gleichzeitig mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt) bleiben der natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
Die gehölzbewachsenen Uferböschungen sind in der anliegenden Karte nach Lage und Ausdehnung dargestellt.

(2) In diesen Uferböschungen ist ein Gehölzbewuchs aus landschaftypischen standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern (einheimische Weidenarten, Schwarzerle, Birke, Eiche, Holunder, Weißdorn, Schlehe u. a.) dauerhaft zu erhalten.

(3) Aufschüttungen, Gartengerätehäuschen oder –zelte, ortsfeste Tische und Bänke, Hollywoodschaukeln, Pavillons, Fahnenmaste, Lampenmaste, SAT-Schüsseln, Bodenversiegelungen durch Platten- oder Holzbeläge, Außenkamine, Zäune, Sichtschutzelemente, Pergolen, künstliche Böschungsbefestigungen, z.B. Palisaden, Mauern, Gartensteine und sonstige bauliche Anlagen sowie andere Beeinträchtigungen, die einer natürlichen Entwicklung der Uferböschungen entgegenstehen, z.B. Anpflanzungen mit nicht heimischen Arten, sind unzulässig.
Bestehende bauliche Verfestigungen und Aufschüttungen im Bereich der gehölzbewachsenen Uferböschungen sind zu beseitigen. Nicht heimische und nicht standortgerechte Gehölze sind zu entnehmen und durch landschaftypische standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.

(4) Vorhandene Böschungsbefestigungen (z.B. Palisaden, Holz- oder Metallpflöcke, Bohlen, Bretter, Mauern, Gartensteine) und Anschüttungen sollen möglichst zurückgebaut werden, werden aber abweichend von Absatz 3 geduldet, wenn die Anlagen mit landschaftstypischen standortgerechten heimischen Pflanzen begrünt werden.

(5) Dort, wo im Bereich der gehölzbewachsenen Uferböschungen ausnahmsweise eine neue Böschungssicherung erforderlich ist, um Böschungsrutschungen zu vermeiden, ist diese nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Kreis möglichst naturverträglich durch Ansaaten, Bepflanzungen oder Bauweisen mit Pflanzen und lebenden Pflanzenteilen herzustellen.

(6) In den gehölzbewachsenen Uferböschungen wird abweichend von Absatz 3 jeweils eine Treppe pro derzeit in erster Reihe zur Uferlinie liegendem Standplatz oder als Zugang zu einer Gemeinschaftssteganlage geduldet, sofern sie verkehrssicher ist gemäß DIN und eine Breite von 0,80 m nicht überschreitet.

Für die Zulässigkeit von Treppen sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beachten.
Zusätzliche Treppen sind in den gehölzbewachsenen Uferböschungen nicht zulässig.
Reduziert sich die Anzahl der derzeit in erster Reihe zur Uferlinie liegenden Standplätze z.B. durch Zusammenlegung, verringert sich entsprechend auch die Anzahl der geduldeten Treppen. Überzählige Treppen sind zu entfernen.

§ 3

Uferrandstreifen

(1) In den, in der anliegenden Karte gekennzeichneten Uferrandstreifen (im Bebauungsplan Nr. 12 als private Grünflächen – Uferrandstreifen - nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, im Bebauungsplan Nr. 12 A als private Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt) werden Uferbereiche extensiv genutzt. Bei flachen Ufern erfolgt die Festsetzung in einer Breite von landwärts 2m von der Uferlinie, dort, wo das Gelände landwärts ansteigt, von der Uferlinie bis zur "Oberkante untere Böschung".

(2) In den Uferrandstreifen ist ein Gehölzbewuchs aus landschaftypischen standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern (einheimische Weidenarten, Schwarzerle, Birke, Eiche, Holunder, Weißdorn, Schlehe u. a.) anzustreben. Alternativ möglich ist ein landschaftstypischer Gras- und Krautbewuchs (natürliche Eigenentwicklung (Sukzession) oder Ansaat mit einer Saatgutmischung für extensiv genutztes Grünland, Magerrasen).
Vorhandene standortgerechte heimische Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

(3) Aufschüttungen, Gartengerätehäuschen oder –zelte, ortsfeste Tische und Bänke, Hollywoodschaukeln, Pavillons, Fahnenmaste, Lampenmaste, SAT-Schüsseln, Bodenversiegelungen durch Platten- oder Holzbeläge, Außenkamine, Zäune, Sichtschutzelemente, Pergolen, künstliche Böschungsbefestigungen, z.B. Palisaden, Mauern, Gartensteine und sonstige bauliche Anlagen sowie andere Beeinträchtigungen die einer extensiven Nutzung des Uferrandstreifens entgegenstehen, z.B. Anpflanzungen mit nicht heimischen Arten sind unzulässig.
Bestehende bauliche Verfestigungen und Aufschüttungen im Bereich der Uferrandstreifen sind zu beseitigen. Nicht heimische und nicht standortgerechte Gehölze sind zu entnehmen und durch landschaftstypische standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.

(4) Vorhandene Böschungsbefestigungen (z.B. Palisaden, Holz- oder Metallpflöcke, Bohlen, Bretter, Mauern, Gartensteine) und Anschüttungen sollen möglichst zurückgebaut werden, werden aber abweichend von Absatz 3 geduldet, wenn die Anlagen mit landschaftypischen standortgerechten heimischen Pflanzen begrünt werden.

(5) Dort, wo im Uferrandstreifen eine neue Böschungssicherung erforderlich ist, um Böschungsrutschungen zu vermeiden, ist diese möglichst naturverträglich durch Ansaaten, Bepflanzungen oder

Bauweisen mit Pflanzen und lebenden Pflanzenteilen herzustellen.

In Frage kommen:

- Hangfaschinen
- Heckenlagen
- Buschlagen
- Saatmatten
- Naturstein (nicht in Beton verlegt)
- sowie weitere anerkannte naturverträgliche Bauweisen zur Sicherung von Hängen und Böschungen, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Kreis.

Naturverträgliche Bauweisen zur Sicherung von Hängen und Böschungen sollen den anerkannten Regeln der Technik bzw. den technischen Anforderungen genügen und lebende und/oder tote Pflanzenteile und Pflanzen (z. B. Bäume, Sträucher, Astmaterial, Rasen, Stauden) einbeziehen.

(6) Im Uferrandstreifen wird abweichend von Absatz 3 jeweils eine Treppe pro derzeit in erster Reihe zur Uferlinie liegendem Standplatz oder als Zugang zu einer Gemeinschaftssteganlage geduldet, sofern sie verkehrssicher ist gemäß DIN und eine Breite von 0,80 m nicht überschreitet.
Für die Zulässigkeit von Treppen sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beachten. .
Zusätzliche Treppen sind im Uferrandstreifen nicht zulässig.
Reduziert sich die Anzahl der derzeit in erster Reihe zur Uferlinie liegenden Standplätze z.B. durch Zusammenlegung, verringert sich entsprechend auch die Anzahl der geduldeten Treppen. Überzählige Treppen sind zu entfernen.

(7) Im Uferrandstreifen wird abweichend von Absatz 3 das Hineinragen von Wohnwagen geduldet, wenn eine Aufstellung aus Platzgründen anders nicht möglich ist.

§ 4
Einzelbootsliegeplätze

(1) Erläuterung
Nach § 36 Abs.3 LNatSchG gelten Bootsliegeplätze, die vor dem 19.11.1982 errichtet worden sind, als genehmigt. Sofern sich der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte auf diese Genehmigungsfiktion für einen Bootsliegeplatz berufen will, obliegt es nach den allgemeinen Grundsätzen zur Beweisführung ihm, der Behörde den Nachweis des mit damaligen Rechts im Einklang stehenden Bestandes (= materielle Legalität) zu dem o.g. Zeitpunkt, auf den er sich beruft, zu erbringen. Die Nachweisführung könnte im Einzelfall schwierig, aufwendig und rechtsstrittig sein.
Tatsächlich ist es nur schwer möglich, das Alter einzelner Bootsliegeplätze zu bestimmen, bzw. nachzuweisen, ob ein Steg vor oder nach dem 19.11.1982 errichtet worden ist. Um Rechtssicherheit zu gewährleisten, wird daher folgende einvernehmliche Regelung getroffen.

(2) Anzahl der Einzelbootsliegeplätze

Es ist innerhalb des Campingplatzes der Freizeitwelt Güster, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12, ein Einzelbootsliegeplatz pro derzeit in erster Reihe zur Uferlinie liegendem Standplatz in den in der anliegenden Karte gekennzeichneten Bereichen: Plätze I, III und V bis VIII zulässig, höchstens jedoch die folgende Anzahl an Einzelbootsliegeplätzen:

Platz I:	6 Standplätze mit Bootsliegeplatz	=	6 Einzelstege
Platz III:	35 Standplätze mit Bootsliegeplatz	=	35 Einzelstege
Platz V:	26 Standplätze mit Bootsliegeplatz	=	26 Einzelstege
Platz VI:	44 Standplätze mit Bootsliegeplatz	=	44 Einzelstege
Platz VII:	20 Standplätze mit Bootsliegeplatz	=	20 Einzelstege
Platz VIII:	11 Standplätze mit Bootsliegeplatz	=	11 Einzelstege
Summe:			**142 Einzelstege**

Die Errichtung zusätzlicher Einzelbootsliegeplätze ist nicht gestattet.

Im Bebauungsplan Nr. 12 A ist die Errichtung von Einzelbootsliegeplätzen unzulässig.

(3) Größe und Bauweise der Einzelbootsliegeplätze

Einzelbootsliegeplätze sind rechtwinklig zum Ufer zu errichten. Die Länge eines Stegs darf 4,00 m, die Breite 1,10 m nicht überschreiten. Ein von zwei oder mehr Standplätzen gemeinsam genutzter Bootsliegeplatz darf max. 5,00 m lang sein.

Als Material für die Rahmenkonstruktion sowie für die Laufflächen ist Aluminium, Stahl und/oder Holz (möglichst Eiche oder Lärche, da keine Schutzbehandlung erforderlich ist) zu verwenden. Ein Anstrich ist nur in den Farbtönen silbergrau oder graugrün zulässig. Die Stege sind als Schwimmstegkonstruktionen mit Landanschluss herzustellen. Bis zu einer Länge von 2,00 m ab Uferlinie ist eine feste Anlage mit Pfosten im Seegrund zulässig.

Für den Bau und den Betrieb des Stegs dürfen keine Materialien verwendet werden, die wassergefährdende Stoffe wie beispielsweise Holzschutzmittel, Schmierstoffe auf Mineralölbasis, schwermetallhaltige Korrosionsschutzanstriche, enthalten.

Es ist nicht gestattet, auf und an den Stegen Reparaturen/ Wartungsarbeiten, bei denen schadstoffhaltige Abfälle wie Farbstaub, Spachtelmassen, Bootsreiniger etc. anfallen, durchzuführen oder entsprechendes wassergefährdendes Material zu lagern.

Auf der Steganlage dürfen keine festen baulichen Anlagen, auch keine baugenehmigungsfreien, oder Stegaufbauten wie Bänke, Tische, Sicht-/ Wetterschutzanlagen bzw. Überdachungen, aufgestellt werden. Elektrische oder mechanische Installationen sind nur zulässig, soweit sie für den Bootsbetrieb erforderlich sind.

Alternativ zu einem Steg gemäß Satz 1 diese Absatzes kann auch eine Uferbefestigung mit der Möglichkeit zum Anlegen von Booten als Einzelbootsliegeplatz genutzt werden. Die Breite eines solchen Liegeplatzes darf 1,50 m („Lücke im Bewuchs") nicht überschreiten. Die Anzahl der zulässigen Ein-

zelstege wird entsprechend reduziert, wenn eine Uferbefestigung parallel zum Ufer als Bootsliegeplatz genutzt wird. Die Uferbefestigung „ersetzt" insofern den zulässigen Einzelsteg.
Die Prüfung in statischer Hinsicht / Standsicherheit ist Sache des Campingplatzbetreibers und wird vorausgesetzt. Einzelbootsliegeplätze müssen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und unter Anwendung der im Bauwesen erforderlichen Sorgfalt errichtet worden sein bzw. errichtet und betrieben werden.

(4) Alle Einzelbootsliegeplätze, die nicht der in Absatz 3 definierten Größe und Bauweise entsprechen sind innerhalb der in § 7 genannten Frist vertragsgemäß umzubauen oder zu beseitigen.

(5) Die gemeinsame Nutzung eines Einzelbootsliegeplatzes durch 2 oder mehr derzeit in erster Reihe zur Uferlinie liegende Standplätze ist anzustreben . Die Gesamtzahl der zulässigen Einzelbootsliegeplätze verringert sich dadurch entsprechend.

(6) Reduziert sich die Anzahl der derzeit in erster Reihe zur Uferlinie liegenden Standplätze z.B. durch Zusammenlegung, verringert sich entsprechend auch die Gesamtzahl der zulässigen Einzelbootsliegeplätze.

(7) Überzählige Einzelbootsliegeplätze sind abzubauen. Wird alternativ zu einem Steg eine Uferbefestigung mit der Möglichkeit zum Anlegen von Booten als Einzelbootsliegeplatz genutzt, ist auf diese Nutzung zu verzichten und die Uferbefestigung zu entfernen. Alternativ ist die nach § 4 Absatz 3 geregelte „Lücke im Bewuchs" durch vorgelagerte schwimmende Systeme, wie schwimmende Röhrichtdecken, schwimmende Röhrichtflöße gemäß § 6 zu schließen.

(8) Die Einzelbootsliegeplätze dürfen ausschließlich von Segelbooten und motorbetriebenen Booten mit einer maximalen Länge von 4,70 m und von muskelbetriebenen Sportbooten genutzt werden.

(9) Durch die Einzelbootsliegeplätze darf der Schiffs- bzw. Bootsverkehr nicht behindert werden. Ein ausreichender Abstand oberhalb zur Mittelwasserlinie des Gewässers ist einzuhalten.

§ 5
Gemeinschaftssteganlagen

(1) Anzahl und Standorte von Gemeinschaftssteganlagen
Eine Genehmigung für jeweils eine Gemeinschaftssteganlage wird für die in der anliegenden Karte und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Güster dargestellten Standorte in Aussicht gestellt. Die erforderliche Genehmigung nach § 36 LNatSchG ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 A ist eine Gemeinschaftssteganlage als Sammelsteganlage in der Planzeichnung festgesetzt. Diese ist nur nachrichtlich in der beiliegenden Karte dargestellt, die Absätze zwei bis fünf gelten für diesen Bootsliegeplätz nicht. Die Erteilung der erforderlichen Genehmigung nach § 36 LNatSchG ist von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 12 A in Aussicht gestellt worden. Ausgleichsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan bereits nachgewiesen. Die erforderliche Genehmigung nach § 36 LNatSchG ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen, die notwendigen Regelungen sind im Rahmen dieser Genehmigung zu treffen.

Im Bebauungsplan Nr. 12 sind für den Campingplatz Freizeitwelt Güster 5 Gemeinschaftssteganlagen mit jeweils maximal 19 Liegeplätzen, insgesamt also maximal 95 Liegeplätze an Gemeinschaftssteganlagen vorgesehen.

(2) Bauweise der Gemeinschaftssteganlage

Die Gemeinschaftssteganlagen sind als Schwimmstegkonstruktionen oder als Schwimm-Pontons mit Landanschluss herzustellen.

Stege sind rechtwinklig zum Ufer zu errichten. Die Breite eines Stegs darf 1,50 m nicht überschreiten. Stege mit einer Breite über 1,50 m werden als Ponton angesehen.

Pontons sind in einer Größe von max. 25 m² zulässig. Pro Ponton ist zusätzlich ein Zugang in einer Länge von maximal 2,50 m ab Uferlinie zulässig. Die Breite eines Zugangs darf 1,20 m nicht überschreiten.

Als Material für die Rahmenkonstruktion sowie für die Laufflächen ist Aluminium, Stahl und/oder Holz (möglichst Eiche oder Lärche, da keine Schutzbehandlung erforderlich ist) zu verwenden. Ein Anstrich ist nur in den Farbtönen silbergrau oder graugrün und mit nicht wassergefährdenden Farben zulässig. Für den Bau und den Betrieb des Steges dürfen keine Materialien verwendet werden, die wassergefährdende Stoffe wie beispielsweise Holzschutzmittel, Schmierstoffe auf Mineralölbasis, schwermetallhaltige Korrosionsschutzanstriche, enthalten.

Es ist nicht gestattet, auf und an den Stegen Reparaturen/ Wartungsarbeiten, bei denen schadstoffhaltige Abfälle wie Farbstaub, Spachtelmassen, Bootsreiniger etc. anfallen, durchzuführen oder entsprechendes wassergefährdendes Material zu lagern.

Auf der Steganlage dürfen keine festen baulichen Anlagen, auch keine baugenehmigungsfreien, oder Stegaufbauten wie Bänke, Tische, Sicht-/ Wetterschutzanlagen bzw. Überdachungen, aufgestellt werden. Elektrische oder mechanische Installationen sind nur zulässig, soweit sie für den Bootsbetrieb erforderlich sind.

Die Prüfung in statischer Hinsicht / Standsicherheit ist Sache des Campingplatzbetreibers und wird vorausgesetzt. Gemeinschaftssteganlagen müssen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und unter Anwendung der im Bauwesen erforderlichen Sorgfalt errichtet worden sein bzw. errichtet und betrieben werden.

(3) Die Gemeinschaftssteganlagen dürfen ausschließlich von Segelbooten und motorbetriebenen Booten mit einer maximalen Länge von 4,70 m und von muskelbetriebenen Sportbooten genutzt werden.

(4) Durch die Gemeinschaftssteganlagen darf der Schiffs- bzw. Bootsverkehr nicht behindert werden.

(5) Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft:
Ausgleichsmaßnahme gemäß § 15 BNatSchG für Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. § 14 BNatSchG, die durch die Errichtung der Gemeinschaftssteganlagen erfolgen, stellt vorrangig der Verzicht auf nach diesem Vertrag zulässige Einzelbootsliegeplätze dar. Für je zwei Liegeplätze an Gemeinschaftssteganlagen ist ein Einzelbootsliegeplatz abzubauen bzw. ist auf dessen Anlage zu verzichten.
Bei Pontons wird pro zwei m² Fläche ein Liegeplatz angenommen.
Um vor dem Hintergrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Gleichbehandlung zu erreichen sind als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 15 BNatSchG für Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d.§ 14 BNatSchG, die durch die Errichtung der Gemeinschaftssteganlagen erfolgen, bei Pontons entsprechend für je zwei Liegeplätze an Gemeinschaftssteganlagen 1,3 Einzelbootsliegeplätze abzubauen bzw. ist auf dessen Anlage zu verzichten.
Wird alternativ zu einem Steg eine Uferbefestigung mit der Möglichkeit zum Anlegen von Booten als Einzelbootsliegeplatz genutzt ist auf diese Nutzung zu verzichten und die Uferbefestigung zu entfernen.
Alternativ ist die nach § 4 Absatz 3 geregelte „Lücke im Bewuchs" durch vorgelagerte schwimmende Systeme, wie schwimmende Röhrichtdecken, schwimmende Röhrichtflöße gemäß § 6 zu schließen.
Uferbereiche, die vorrangig diese Ausgleichsfunktion übernehmen, sind in der anliegenden Karte entsprechend nach Lage und Ausdehnung gekennzeichnet.
Es entfällt die folgende Anzahl an Einzelbootsliegeplätzen:

Zone A (Platz I)	6 Bootsliegeplätze (es bleibt kein Einzelbootsliegeplatz)
Zone B (Platz III)	4 Bootsliegeplätze (es bleiben 4 Einzelbootsliegeplätze)
Zone C (Platz VII)	4 Bootsliegeplätze (es bleibt kein Einzelbootsliegeplatz)

Sind im Rahmen der Genehmigung der in der anliegenden Karte dargestellten Gemeinschaftssteganlagen darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, ist vom Betreiber vorrangig nachzuweisen, dass und wo entsprechend des Konzeptes (für je zwei Liegeplätze an Gemeinschaftssteganlagen ist ein Einzelbootsliegeplatz abzubauen bzw. ist auf dessen Anlage zu verzichten) weitere Einzelbootsliegeplätze entfallen.
Die Anzahl der danach zulässigen Einzelbootsliegeplätze ist im Sinne des § 4 (2) dieses Vertrags und der anliegenden Karte entsprechend durch die Freizeitwelt Güster zu aktualisieren.
Sollte eine Reduzierung von Einzelbootsliegeplätzen nicht möglich sein, ist der zu erwartende Eingriff in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 (2) BNatSchG).
Näheres wird in der Genehmigung nach § 36 LNatSchG festgelegt.

§ 6
Ufersicherung

(1) Die Uferbereiche auf dem Campingplatz Freizeitwelt Güster sind grundsätzlich möglichst naturnah zu gestalten.
Künstliche Uferbefestigungen, die nicht aus Holz hergestellt sind (z.B. Metallpflöcke, Mauern, Betonteile), ufernahe Anschüttungen und Bepflanzungen mit nichtheimischen Arten sind zu entfernen.
Künstliche Uferbefestigungen aus Holz sind bis auf eine Höhe von 20 cm oberhalb der Mittelwasserlinie zurückzubauen.

(2) Die Ufer sollen naturnah mit Röhricht, Sumpfpflanzen oder einheimischen Ufergehölzen (z.B. einheimische Weidenarten, Schwarzerle, Esche) bepflanzt werden. Die natürliche Uferzonierung ist zu fördern. Wo ein derartiger Bewuchs die Ufersicherung bereits übernimmt, bleibt dieser erhalten.

(3) Dort wo eine Ufersicherung erforderlich ist, um ausreichenden Erosionsschutz zu gewährleisten und Böschungsrutschungen zu vermeiden, ist diese mit naturverträglichen, vorrangig lebenden Materialien herzustellen.

In Frage kommen:

- Röhrichtmatten
- Faschinen aus frischem Weidengeflecht
- Faschinen aus totem Laubholz
- Röhrichtwalze,
- mehrlagiger Aufbau aus Kokosfaschine und vorbepflanzter Röhrichtwalze,
- sowie weitere anerkannte naturnahe Bauweisen zur Ufersicherung, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Kreis.

Bei stärkerer hydraulischer Belastung können auch Röhrichtsteinwalzen oder Steinwalzen i. V. mit Röhrichtwalzen eingebaut werden.
Naturverträgliche Bauweisen zur Ufersicherung sollen den anerkannten Regeln der Technik bzw. den technischen Anforderungen genügen und lebende und/oder tote Pflanzenteile und Pflanzen (z. B. Bäume, Sträucher, Setzstangen, Spreitlagen aus Weidenruten, Pflanzen der Röhrichtgesellschaften) einbeziehen.
Die Uferbereiche, die, falls eine Sicherung notwendig ist, nur mit naturverträglichen ingenieurbiologischen Bauweisen gemäß Absatz 3 gesichert werden dürfen, sind in der anliegenden Karte entsprechend nach Lage und Ausdehnung dargestellt.

(4) Bei sehr starker hydraulischer Belastung sind in den, in der anliegenden Karte entsprechend gekennzeichneten Bereichen, wenn dies notwendig ist, darüber hinaus auch andere, technische Sicherungen der Uferlinie aus Holz (z.B. Pfahlreihen, Spundwände) bis auf eine Höhe von 20 cm oberhalb

der Mittelwasserlinie zulässig. Zu verwenden sind möglichst Eiche oder Lärche, da keine Schutzbehandlung erforderlich ist.
Für den Bau der Uferbefestigung dürfen keine Materialien verwendet werden, die wassergefährdende Stoffe wie beispielsweise Holzschutzmittel, Schmierstoffe auf Mineralölbasis, schwermetallhaltige Korrosionsschutzanstriche, enthalten.
Die so entstehenden technischen Ufersicherungen sind durch vorgelagerte schwimmende Systeme, wie schwimmende Röhrichtdecken, schwimmende Röhrichtflöße oder Röhrichtwalzen landschaftsgestalterisch aufzuwerten.

(5) Neue Ufersicherungs- oder Befestigungsmaßnahmen an bisher unverbauten Uferbereichen dürfen nicht vorgenommen werden.

(6) Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft
Eine technische Sicherung der Uferlinie gemäß Absatz 4 führt zu einer dauerhaften Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen des Ufers und ist damit als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten, der nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren ist (Ersatzmaßnahme). Kann ein Eingriff nicht ausgeglichen oder in sonstiger Weise kompensiert werden, ist vor Beginn des Eingriffs ein Ersatz in Geld (Ersatzzahlung) zu leisten.
Ein Ausgleich ist hier nicht möglich.
Der Wert der Ersatzmaßnahme bemisst sich wie folgt nach den Kosten, die für eine Ufersicherung mit naturverträglicher Bauweise angefallen wären:
L = Länge der Uferlinie, wo eine technische Ufersicherung nach Absatz 4 zulässig ist, abzüglich der Länge der Uferlinie, die in diesen Abschnitten für zulässige Einzelbootsliegeplätze in Anspruch genommen wird (durchschnittlich 1,30 m pro Einzelbootsliegeplatz x Anzahl der zulässigen Bootsliegeplätze).
K = Kosten für 1 m Uferbefestigung mit ingenieurbiologischer Bauweise (die Kostenschätzung umfasst die Herstellung einer Ufersicherung in zweilagigem Aufbau mit einer Kokoswalze und einer Röhrichtwalze. Die Kosten für den Rückbau der vorhandenen Uferbefestigungen sind nicht enthalten).
L = 1365,00 m – (122 Bootsliegeplätze x 1,30 m] = 1206 m
K = 45,00 EUR
Der Wert der Ersatzmaßnahme in Euro beträgt 1206,00 m x 45,00 EUR/m = 54270,00 EUR, davon 65% (Reduzierung auf Grund der vorhandenen Vorbelastung) = 35276,00 EUR
Der Betreiber verpflichtet sich bis zu der in § 7 genannten Frist geeignete Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 (2) BNatSchG, nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis, nachzuweisen und umzusetzen.
Die dauerhafte Sicherung der Ersatzmaßnahmen für den genannten Zweck erfolgt in Form einer Ergänzung dieses öffentlich – rechtlichen Vertrags.
Kann der Eingriff ganz oder teilweise nicht durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis gemäß § 15 (6) BNatSchG eine Ersatzzahlung in Höhe von maximal EUR 35276,00 an den Kreis zu leisten.

Der Wert der Ersatzmaßnahme wird vermindert, wenn Uferbereiche, an denen auch technische Sicherungen der Uferlinie gemäß § 6 (4) zulässig sind, zu Gunsten von Uferbereichen, die nur mit naturverträglichen ingenieurbiologischen Bauweisen gemäß § 6 (3) gesichert werden dürfen, reduziert werden. Eine entsprechende Dokumentation erfolgt in Form einer Ergänzung dieses öffentlich – rechtlichen Vertrags.

(7) Uferbefestigungen als Bootsliegeplatz
Alternativ zu einem Steg kann, wie in § 4 (3) geregelt, eine Uferbefestigung mit der Möglichkeit zum Anlegen von Booten auch als Einzelbootsliegeplatz genutzt werden. Die Breite eines solchen Liegeplatzes darf 1,50 m („Lücke im Bewuchs") nicht überschreiten.
Die Anzahl der zulässigen Einzelstege wird entsprechend reduziert, wenn eine Uferbefestigung parallel zum Ufer als Bootsliegeplatz genutzt wird. Die Uferbefestigung „ersetzt" insofern den zulässigen Einzelsteg.

§ 7
Umsetzungsfristen

(1) Die in den §§ 2 bis 4, 5 Abs. 3 und 6 genannten Maßnahmen sind innerhalb einer Frist von 10 Jahren ab Inkrafttreten der jeweiligen Bebauungspläne, spätestens jedoch bis zum 31.12.2029, durchzuführen. Findet innerhalb dieses Zeitraums ein Mieterwechsel auf einem Standplatz statt, sind die Maßnahmen auf diesem Platz innerhalb eines Jahres nach dem Wechsel durchzuführen, die Frist aus Satz 1 darf dabei nicht überschritten werden.

(2) Spätestens drei Jahre nach Baubeginn einer Gemeinschaftssteganlage nach § 5 ist als Ausgleich eine entsprechende Anzahl an Einzelbootsliegeplätzen in den in den anliegenden Karten entsprechend gekennzeichneten Abschnitte abzubauen bzw. ist auf dessen Anlage dauerhaft zu verzichten. Die Umsetzung der genannten Maßnahme ist dem Kreis anzuzeigen. Ist der Ausgleich durch den Rückbau bzw. den Verzicht auf die Nutzung von Einzelbootsliegeplätzen nicht mehr zu gewährleisten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen zeitgleich durchzuführen.
Näheres regelt die vom Betreiber einzuholende Genehmigung nach § 36 LNatSchG.

(3) Ersatzmaßnahmen für technische Sicherungen der Uferlinie gemäß § 6 sind innerhalb der in Absatz 1 genannten Frist nachzuweisen, umzusetzen und in Form einer Ergänzung dieses öffentlich-rechtlichen Vertrags rechtlich zu sichern.
Kann der Eingriff nicht durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, muss die Ersatzzahlung innerhalb der in Absatz 1 genannten Frist auf einem der Konten des Kreises eingegangen sein.

§ 8
Zwangsgeld

Für den Fall, dass die Freizeitwelt Güster einer von ihr eingegangenen Verpflichtung aus diesem Vertrag nicht oder nicht fristgerecht nachkommt, ist der Kreis frühestens 3 Monate nach Ablauf der zu erfüllenden Frist berechtigt, von der Vorgenannten ein Zwangsgeld im Sinne von § 237 Landesverwaltungsgesetz (LVwG) in Höhe von jeweils
750,00€ für jede Verletzung einer Einzelpflicht nach § 2 (gehölzbewachsene Uferböschungen),
600,00€ für jede Verletzung einer Einzelpflicht nach § 3 (Uferrandstreifen),
1000,00€ für jede Verletzung einer Einzelpflicht nach § 4 (Einzelbootsliegeplätze),
650,00€ für jede Verletzung einer der Einzelpflicht aus § 6 (Ufersicherung)
aus diesem Vertrag beizutreiben. Der Vertrag gilt als Vollstreckungstitel und berechtigt den Kreis, ohne weitere ordnungsbehördliche Maßnahmen treffen zu müssen, zur Durchsetzung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 9
Ersatzvornahme

(1) Erweist sich das Zwangsgeld als untauglich, die Freizeitwelt Güster zur Einhaltung der eingegangenen Verpflichtungen zu veranlassen, ist der Kreis frühestens 6 Monate nach Ablauf der versäumten Frist berechtigt, die Durchführung der unterlassenen Maßnahme in Form einer Ersatzvornahme i.S.v. § 238 LVwG auf Kosten der Freizeitwelt Güster durchführen zu lassen.

(2) Der Kreis hat zuvor mindestens drei Angebote entsprechender Fachfirmen über die zu veranschlagenden Kosten zur Durchführung der unterlassenen Maßnahmen einzuholen.

(3) Die Freizeitwelt Güster verpflichtet sich, die vorläufig veranschlagten Kosten des günstigsten Angebots vorauszuzahlen. Für diesen Betrag gilt der Vertrag als Vollstreckungstitel.

§ 10
Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

Die Freizeitwelt Güster unterwirft sich wegen ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag für den Fall der Nichterfüllung der sofortigen Vollstreckung nach § 128 Satz 1 LVwG.

§ 11
Pflichten Dritter

Bei Vermietung, Verpachtung, sonstiger Vergabe von Nutzungsrechten oder bei der Beauftragung Dritter mit der Nutzung der oben genannten Flächen, verpflichtet die Freizeitwelt Güster den Mieter, Pächter, Beauftragten, oder sonst Nutzungsberechtigten hinsichtlich der künftigen Nutzung, die Bestimmungen dieses Vertrages einzuhalten.

§ 12
Rechtsnachfolger

Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten gehen bei einem Verkauf der Fläche oder sonstiger Änderung der Eigentumsverhältnisse oder Nutzungsrechte auf den Rechtsnachfolger über.

§ 13
Vertragsänderungen und Teilnichtigkeit

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages und Nebenabreden bedürfen der Schriftform.

Sollte ein Teil dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein, so soll der übrige Teil bestehen bleiben. Der nichtige oder unwirksame Teil ist durch eine neue Regelung zu ersetzen, die den Zweck des unzulässigen Teils mit der weitestgehend möglichen Annäherung erreicht.

§ 14
Vertragskündigung und Anpassung in besonderen Fällen

Eine ggf. erforderlich werdende Vertragskündigung oder Anpassung des Vertrages richtet sich nach den in § 127 LVwG genannten Voraussetzungen.

§ 15
Kosten

Jede Vertragspartei trägt die ihr durch diesen Vertrag entstehenden Kosten selbst. Gegenseitige Ansprüche auf Kostenersatz werden nicht geltend gemacht.

§ 16
Inkrafttreten des Vertrags

Dieser Vertrag tritt mit dem Tage nach dem Vorliegen der folgenden Voraussetzungen in Kraft:

1. Der Vertrag ist von allen Vertragspartnern unterzeichnet.

2. Der Bebauungsplan Nr.12, für das Gebiet: Flächennutzungsplan Teiländerungsbereiche 4 + 5, Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals, östlich und westlich der Straße „Am Moorweg" und der Bebauungsplan Nr.12 A für das Gebiet: Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4, Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals der Gemeinde Güster sind jeweils gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

1.) <u>Kreis Herzogtum Lauenburg:</u>

a) Fachdienst Recht — Ratzeburg, den 20. 12. 19
Im Auftrag

Schulze
(Schulze)

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG 98

b) Fachbereich Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen — Ratzeburg, den 27.11.2019
Im Auftrag

(Stefan Bruhns)

c) Fachbereich Forst, Naturschutz, Jagd und Waffen — Ratzeburg, den
Im Auftrag

28.11.19
(Henner Niemann)

2.) Freizeitwelt Güster GmbH & Co. KG — Güster, den 23.1.2020

Freizeitwelt Güster GmbH + Co. KG
Am Prüßsee 34
21514 Güster
Telefon 04158-497 Telefax 04158-84 50

(Immo Wegner als Geschäftsführer)

3) Gemeinde Güster, der Bürgermeister — Güster, den 24.1.2020

(Wilhelm Burmester)

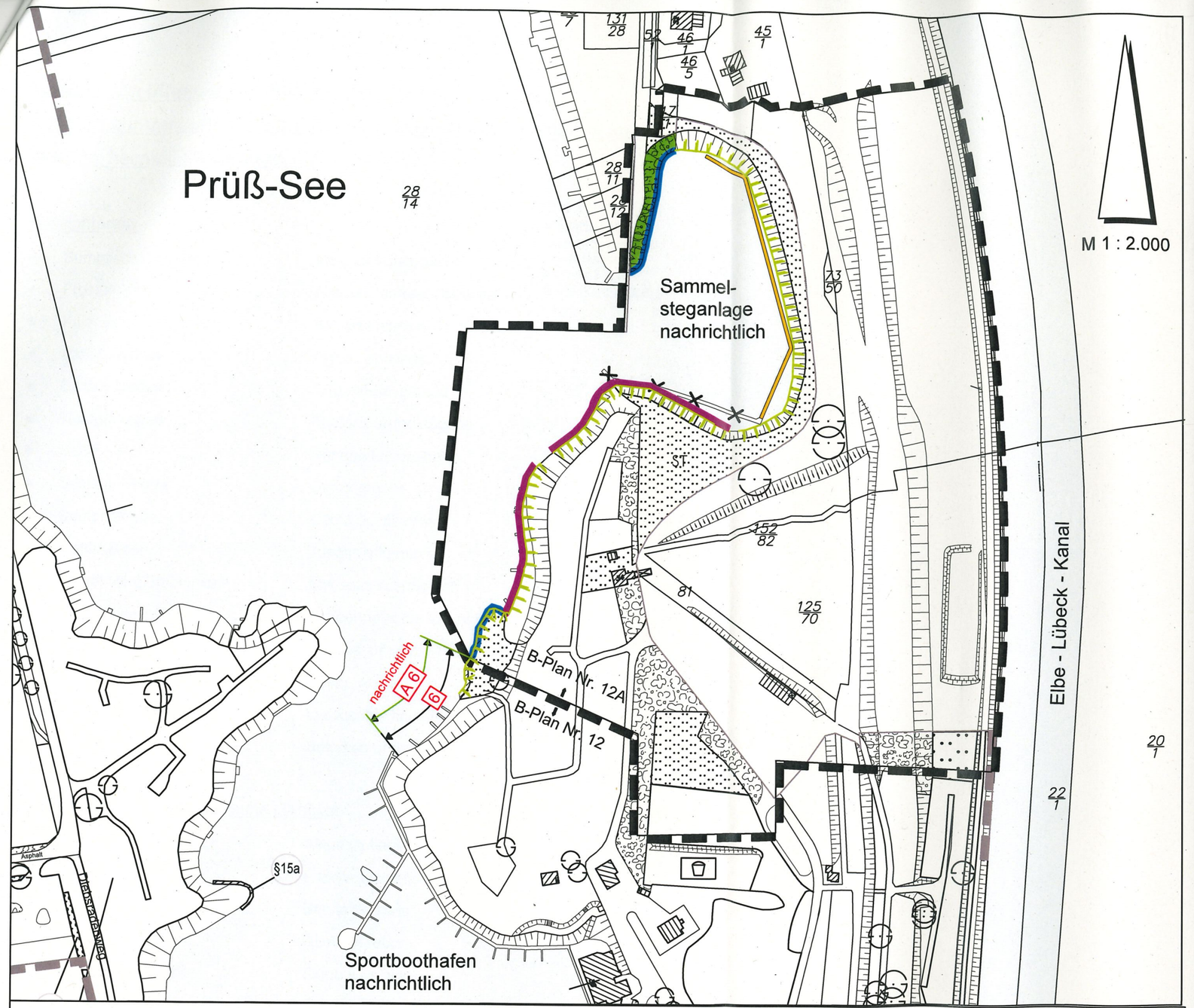
GEMEINDE GÜSTER KRS. HZGT. LAUENBURG

4) Amt Büchen, der Amtsvorsteher, zur Kenntnisnahme — Büchen, den 28.1.2020

(Martin Voß)

AMT BÜCHEN KRS. HZGT. LAUENBURG

<u>Anlagen</u>: Karte „Nutzung der Uferzonen"
Pflanzenlisten Röhrichtarten und landschaftstypische, heimische Gehölze
Regelschnitte Uferformen



Zeichenerklärung öffentlich-rechtlicher Vertrag:

- Gehölzbewachsene Uferböschungen als private Grünflächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 2 örV[1], bleiben der natürlichen Eigenentwicklung überlassen und sind dauerhaft zu erhalten.
- Die Uferbereiche, die nur mit naturverträglichen ingenieurbiologischen Bauweisen gemäß § 6 (3) örV gesichert werden dürfen, falls eine Sicherung notwendig ist.
- Uferbereiche, wo auch andere, technische Sicherungen der Uferlinie aus Holz bis auf eine Höhe von 20 cm oberhalb der Mittelwasserlinie gemäß § 6 (4) örV in Verbindung mit vorgelagerten schwimmenden Systemen, wie schwimmende Röhrichtdecken, schwimmende Röhrichtflöße oder Röhrichtwalzen zulässig sind.
- Uferrandstreifen als private Grünflächen gemäß § 3 örV werden extensiv genutzt.
- 6 — Anzahl zulässiger Einzelbootsliegeplätze gemäß § 4 örV pro Platzbereich
- A 6 — Zone mit Ausgleichsfunktion gemäß § 5 (5) örV - Verzicht auf die genannte Anzahl von Einzelbootsliegeplätzen

[1] Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Legende:

- Gehölzbestände
- Einzelbäume
- Kiessee/Kanal
- Rasen
- Grünland
- Geltungsbereich

Bestandsaufnahme aus den Jahren 2003/2004.

Änderungen

Datum	Art der Änderung	Datum	Art der Änderung

Projekt

ANLAGE
ZUM ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VERTRAG "NUTZUNG DER UFERZONEN"

Planbezeichnung

LAGE DER VERTRAGLICHEN MASSNAHMEN

Plannr.:	1	Maßstab:	1 : 2.000
Projektnr.:	503	Datum:	29.10.2019
Plangröße:	DIN A3	bearbeitet/gezeichnet:	nth/dro

O:\PLANUNG\Projekte\PN500-599\PN500-509\Pn503\Pläne\eigenplan\Öffentl. recht. Vertrag\2019.10.29 Plan zum öffentlich-rechtlichen Vertrag.dwg

Auftraggeber

Gemeinde Güster
Der Bürgermeister
21514 Güster

Planverfasser

PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT

- LANDSCHAFTSPLANUNG
- ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN
- FREIRAUMPLANUNG

Baumschulenweg 8
21514 Klein Pampau
Telefon 0 41 55 / 800 180
Telefax 0 41 55 / 800 195
Email planungsgruppe@planung-th.de

Anlage zum öffentlich-rechtlichen Vertrag

Liste der zur Verwendung am Prüß-See geeigneten Röhrichtarten und landschaftstypischen, heimischen Gehölze.

Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat
Fachbereich Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen
Fachdienst Naturschutz
Barlachstraße 2
23909 Ratzeburg
i. A.

Röhrichtarten

Sumpf-Schwertlilie	Iris pseudoacorus
Froschlöffel	Alisma plantago-aquatica
Kalmus	Acorus calamus
Blut-Weiderich	Lytrum salicaria
Echtes Mädesüß	Filipendula ulmaria
Rohrglanzgras	Phalaris arundinaceae
Schilf	Phragmites australis
Schlank-Segge	Carex gracilis
Sumpf-Segge	Carex acutiformis
Flatter-Binse	Juncus effusus
Sumpf-Vergißmeinnicht	Myosotis scorpioides
Teichsimse	Schoenoplectus lacustris
Wasserminze	Mentha aquatica
Sumpfdotterblume	Caltha palustris
Strauß-Gilbweiderich	Lysimachia thyrsiflora
Schwanenblume	Butomus umbellatus

Landschaftstypische, heimische Gehölze

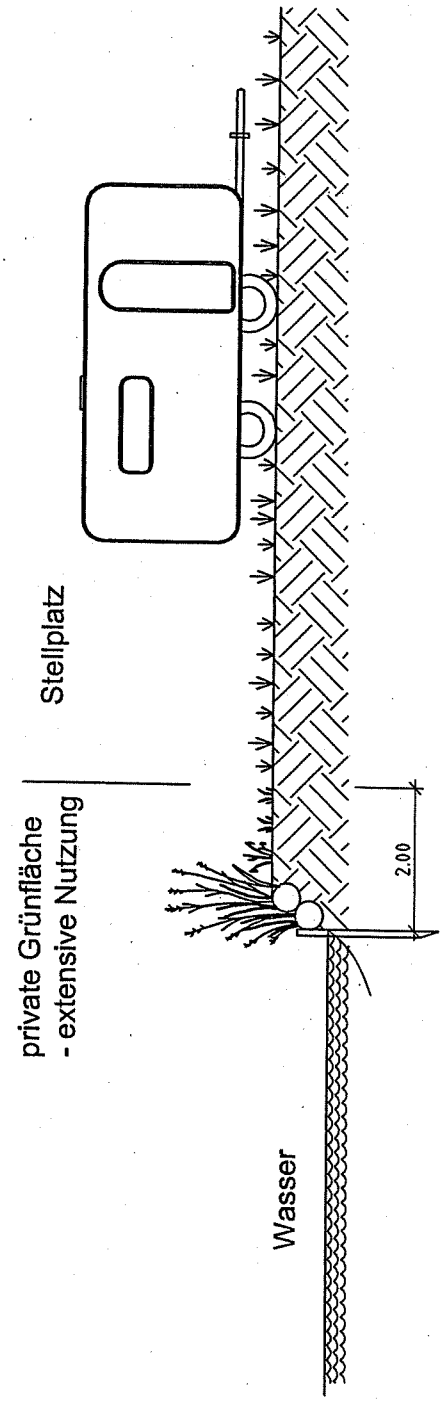
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Silber-Weide	Salix alba
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix fragilis
Korb-Weide	Salix viminalis
Bruch-Weide	Salix fragilis

Anlage "Regelschnitte" Uferformen zum öffentlichen-rechtlichen Vertrag

Uferformen - Regelschnitt 1

Vorhandenes Uferprofil: flaches Ufer

Festsetzung einer privaten Grünfläche - Uferrandstreifen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB
in einer Breite von landwärts 2,00 m von der Uferlinie

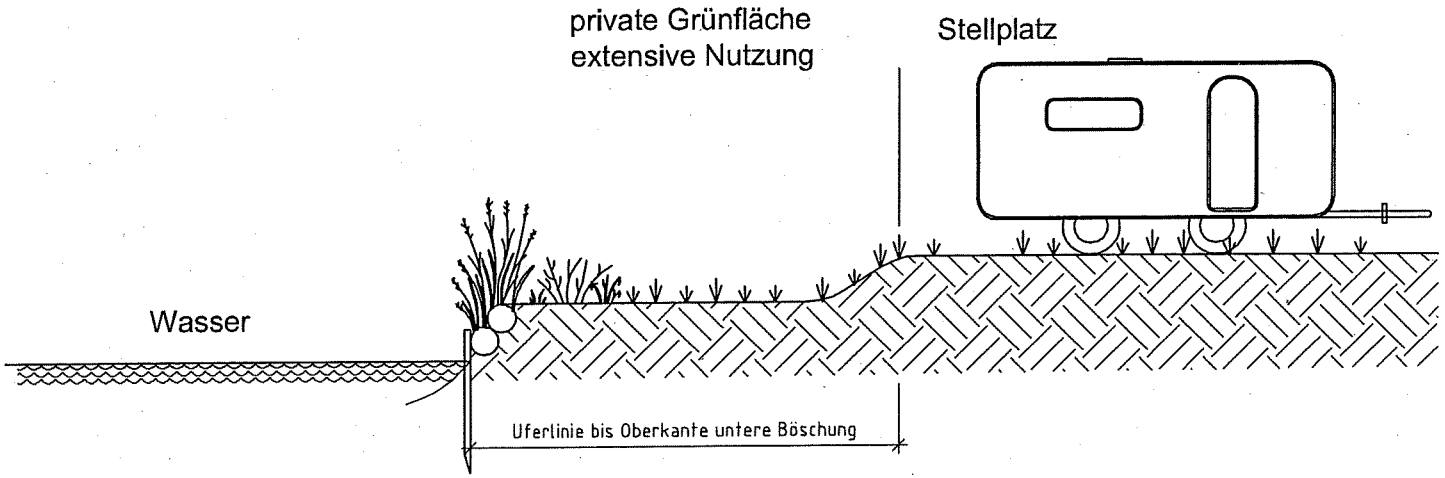


M 1 : 100

Uferformen - Regelschnitt 2

Vorhandenes Uferprofil: landwärts ansteigendes Gelände

Festsetzung einer privaten Grünfläche - Uferrandstreifen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB
in einer Breite von der Uferlinie bis zur "Oberkante untere Böschung"



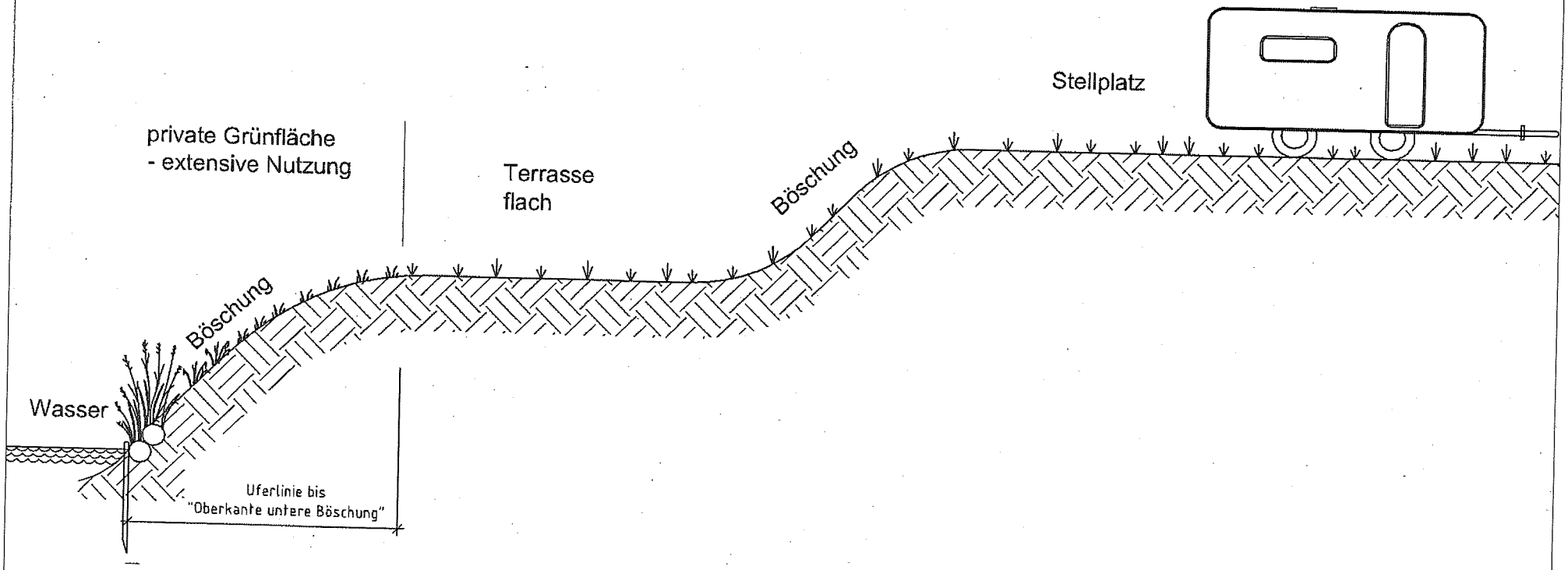
M 1 : 100

Uferformen - Regelschnitt 3

Vorhandenes Uferprofil: landwärts ansteigendes Gelände

Festsetzung einer privaten Grünfläche - Uferrandstreifen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB

in einer Breite von der Uferlinie bis zur "Oberkante untere Böschung"

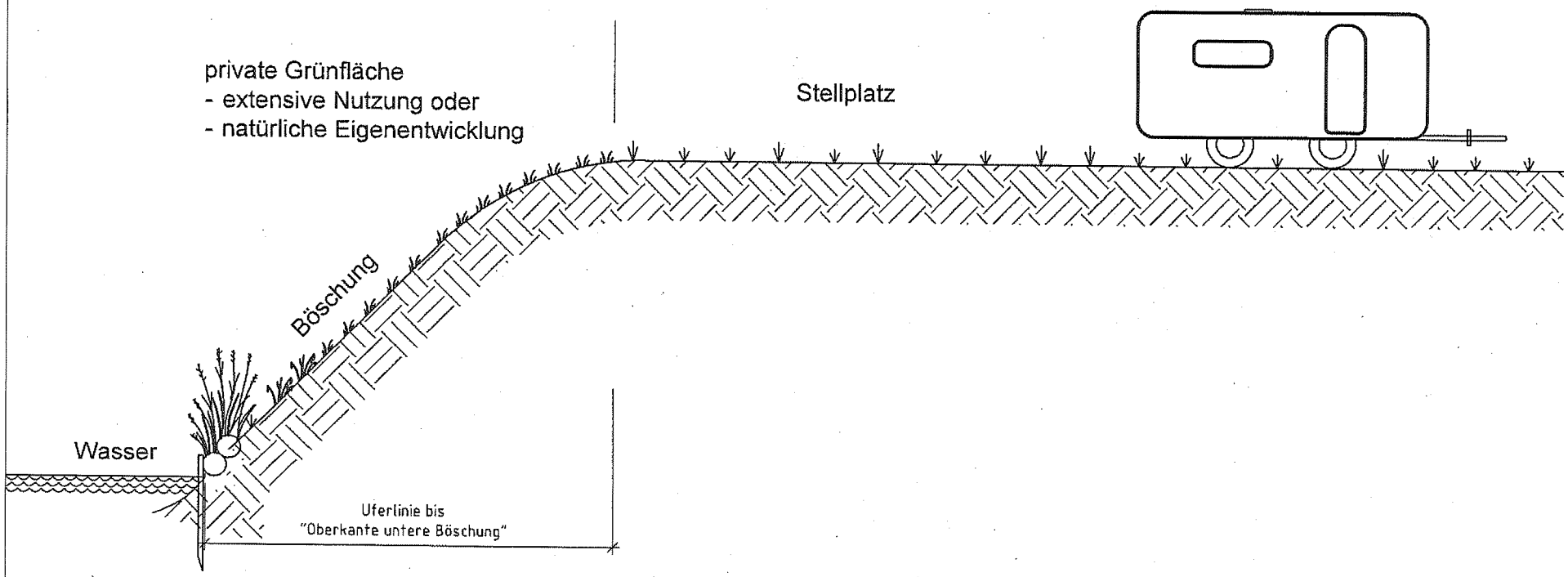


M 1 : 100

Uferformen - Regelschnitt 4

Vorhandenes Uferprofil: landwärts ansteigendes Gelände

Festsetzung einer privaten Grünfläche - Uferrandstreifen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB oder Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB und § 9 (1) Nr. 25b BauGB in einer Breite von der Uferlinie bis zur "Oberkante untere Böschung"



M 1 : 100