

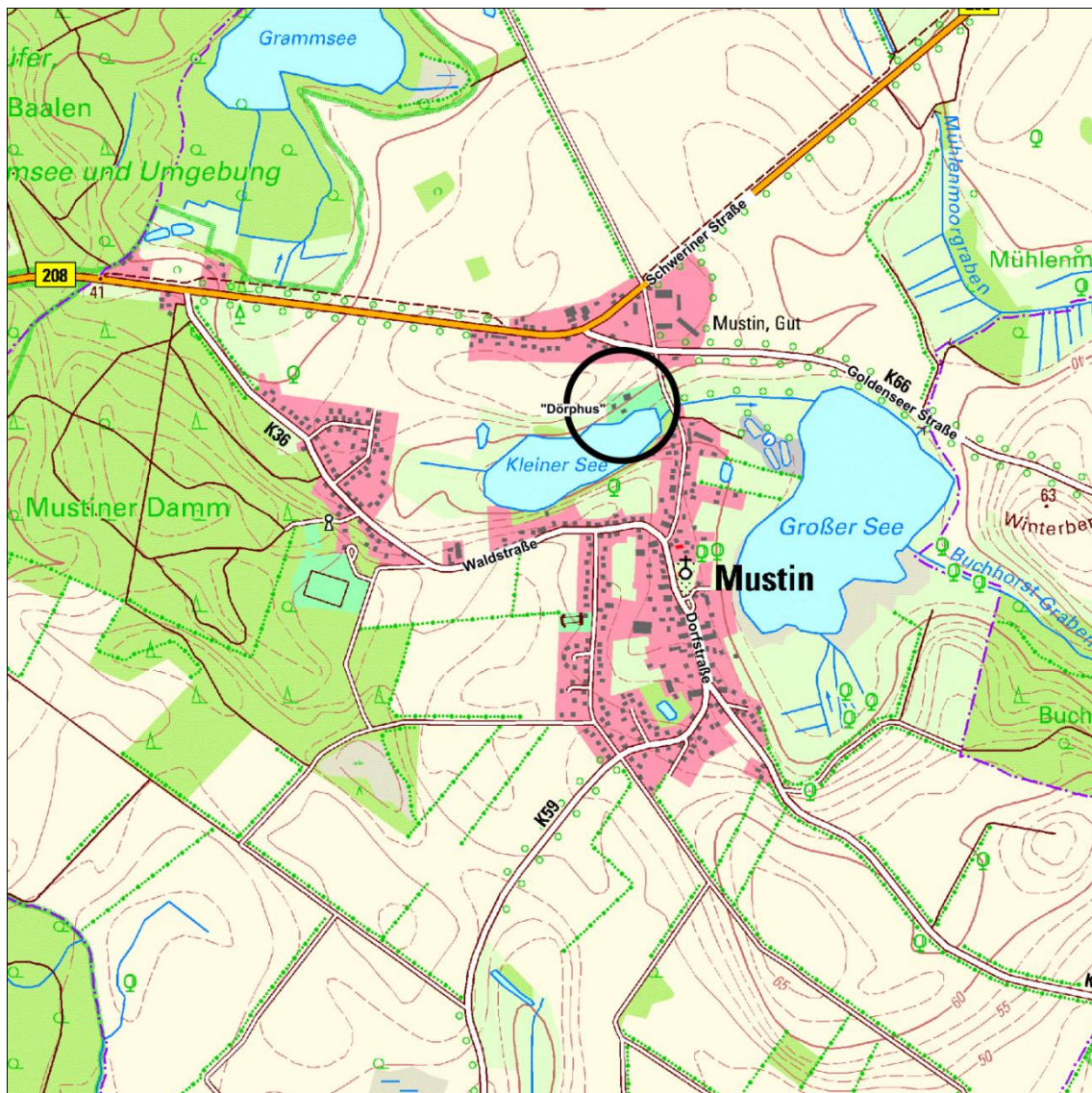
# Gemeinde Mustin

## Kreis Herzogtum-Lauenburg



### Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorf- und Tourismuszentrum“

für das Gebiet nördlich des Kleinen Mustiner Sees, westlich der Dorfstraße und südlich der Bebauung „Goldenseer Straße“ in der Gemeinde Mustin.



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 15.03.2023

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	5
1.4	Rechtsgrundlagen .....	6
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen bestehender Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 .....	6
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998) .....	6
2.3	Landschaftsrahmenplan .....	7
2.4	Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem .....	7
2.5	NATURA 2000-Gebiete .....	8
2.6	Flächennutzungsplan .....	8
2.7	Landschaftsplan .....	9
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen .....	9
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>10</b>
3.1	Städtebauliche Situation.....	10
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	11
3.3	Natur und Umwelt .....	11
3.3.1	Topografie.....	11
3.3.2	Bodenschutz / Bodenversiegelungen .....	11
3.3.3	Altlasten .....	11
3.3.4	Natur- und Artenschutz .....	11
3.3.5	Orts- und Landschaftsbild .....	11
3.3.6	Erholung .....	12
3.4	Denkmalschutz .....	12
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	12
3.6	Ver- und Entsorgung .....	12
3.7	Immissionsschutz.....	13
<b>4</b>	<b>Planung und planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
4.1	Ziele und Zweck der Planung .....	13

4.2	Art der baulichen Nutzung.....	13
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>16</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Das Plangebiet ist derzeit durch den seit dem 03.06.2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Dorf- und Tourismuszentrum“ für das Gebiet nördlich des Kleinen Mustiner Sees, westlich der Dorfstraße und südlich der Bebauung „Goldenseer Straße“ in der Gemeinde Mustin planungsrechtlich erfasst.

Ziel des Ursprungsbebauungsplanes war die Errichtung eines Dorf- und Tourismuszentrums, welches die Aktivitäten der Dorfgemeinschaft im Bereich Kultur, Sport und Freizeit an diesem Standort bündelt und gleichzeitig die attraktive landschaftliche Lage und Bademöglichkeiten für den regionalen Tourismus nutzt. Diese einzelnen Bausteine (Dörphuss, Gaststätte, etc.) wurden zwischenzeitlich umgesetzt. Mit der geplanten Nutzung wurde die in diesem Seeuferbereich bereits über Jahrzehnte vorhandene Freizeit- und Erholungsnutzung aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert.

Zur Sicherung einer zukunftsfähigen Entwicklung des Standortes plant die Gemeinde eine kleinteilige Umstrukturierung. Hierzu ist die Ausweitung der gastronomischen Nutzung in Form einer Essensausgabe sowie -zubereitung und der Verkauf im Bereich des Umkleidehauses geplant. Der bestehende Bebauungsplan lässt eine solche Nutzung innerhalb des Umkleidehauses derzeit nicht zu, so dass eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich ist.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren erfolgt.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorf- und Tourismuszentrum“ umfasst das gesamte Plangebiet des Ursprungsplanes. Es wird gebildet durch die Flurstücke Nr. 35/123, 45/1, 51/1 und 68 sowie Teile des Flurstückes Nr. 46,7 (kleiner Mustiner See) der Flur 1 in der Gemarkung Mustin-Vorwerk mit einer Plangebietsgröße von 2,7 ha.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorf- und Tourismuszentrum“ sieht eine Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für das Umkleidehaus vor.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren erfolgt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 BauGB entgegenstehen

würden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgesehen.

#### **1.4 Rechtsgrundlagen**

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422)

## **2 Übergeordnete Planungen bestehender Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021**

Im Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2021 liegt das Plangebiet innerhalb des „Ländlichen Raumes“. Außerdem ist das Gebiet als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ sowie als „Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft“ dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Lauenburgische Seen“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorf- und Tourismuszentrum“ dient der langfristigen Sicherung und Stärkung des touristischen Angebotes in der Gemeinde Mustin. Dies entspricht der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes.

### **2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes „Lauenburgische Seen“ und innerhalb eines im Regionalplan 1998 für den Planungsraum I dargestellten „Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“. Weiterhin befindet sich das Plangebiet

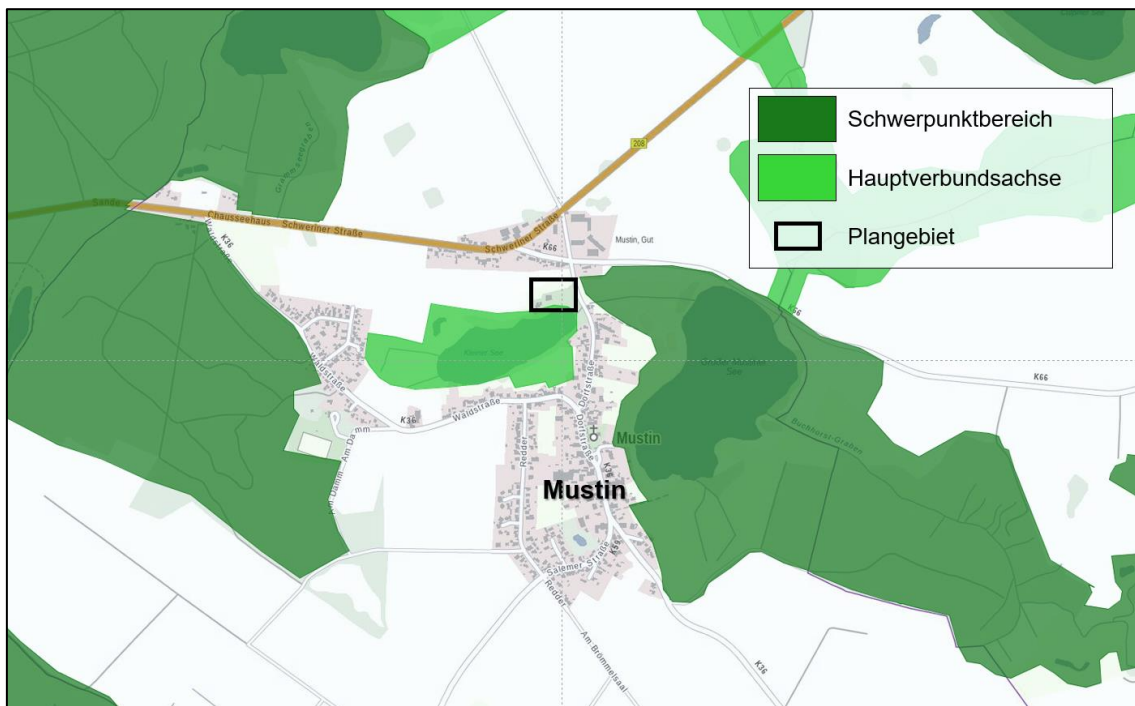
innerhalb der Nahbereichsgrenze um das Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Ratzeburg. Östlich des Ortsrandes wird ein Vorranggebiet für den Naturschutz und ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

### 2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 1 Blatt 2 ist Mustin von europäischen Vogelschutzgebieten und Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebieten) umgeben. Im Bereich des Plangebietes ist eine Biotopverbundachse dargestellt.

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 Blatt 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Naturpark und einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (geplantes Landschaftsschutzgebiet). Eine Schutzgebietsausweisung steht derzeit nicht in Aussicht. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Ergänzt werden die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes durch die Darstellung der bestehenden Natura 2000 Gebiete.

### 2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem



**Abb. 1: Darstellung des Biotopverbundsystems**  
(Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg)

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung wie auch im Geoportal der Metropolregion Hamburg liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Der östlich angrenzende Bereich des Großen Mustiner Sees liegt im Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Südlich des

Plangebietes ist verläuft eine Hauptverbundachse zwischen den östlich und weiter westlich befindlichen Schwerpunktbereichen.

## 2.5 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Westlich angrenzend befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet (EGV) DE 2331-491 Schaalsee-Gebiet. Dieses Gebiet umschließt die gesamte Ortslage Mustin und belegt große Teile der Gemeinde.

Das Gebiet des Großen Mustiner Sees ist zudem Bestandteil des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) DE 2331-394 Schaalsee mit angrenzenden Wäldern und Seen.

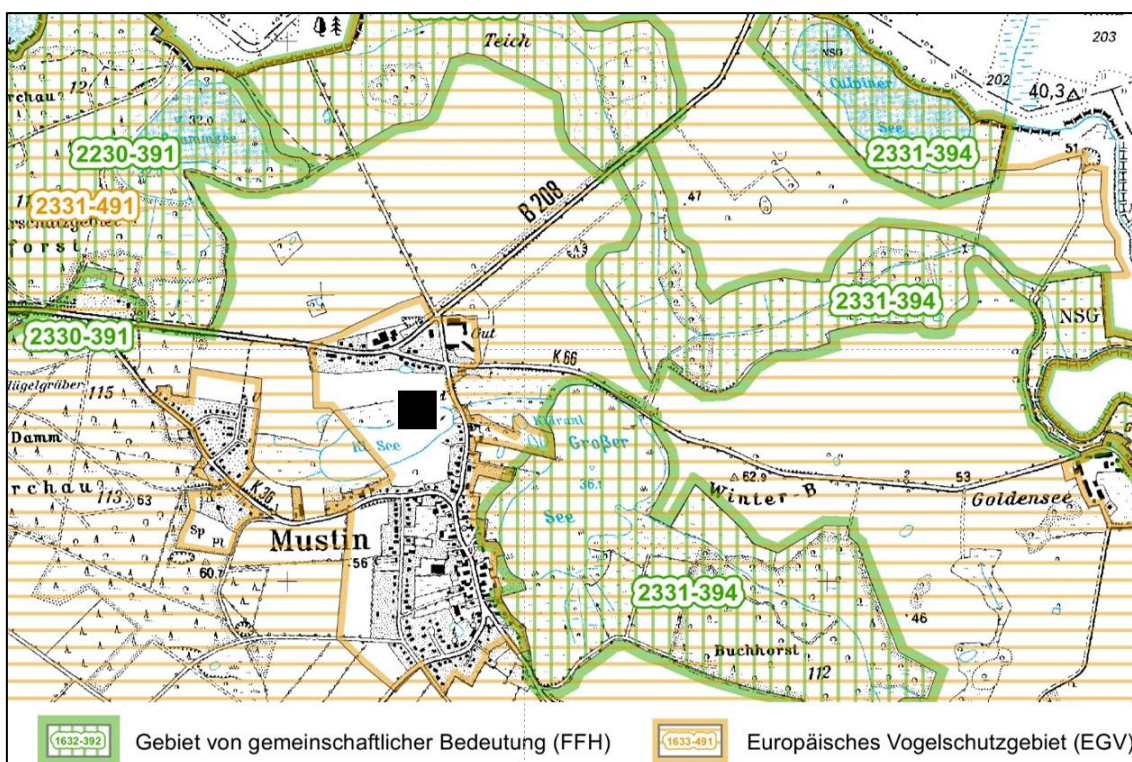


Abb. 2: Übersicht über die Natura 2000 Gebiete

Quelle: LANIS-SH, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein

## 2.6 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Entwicklung des Dorf- und Tourismuszentrums erfolgte die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese rechtskräftige Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche und öffentliche Grünfläche mit einer überlagernden Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes entspricht weiterhin der in diesem Bereich bestehenden Darstellung der Sonderbaufläche.



## 2.7 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Mustin aus dem Jahre 2002 stellt den Bereich des Plangebietes als Ackerfläche dar. Südlich wird die bestehenden Badestelle mit dem Dorf- und Tourismuszentrum in ihrem damaligen Nutzungsumfang dargestellt. Entlang der Dorfstraße wird östlich angrenzend an das Plangebiet und außerhalb der Siedlungsgebiete eine Baumallee dargestellt. Im Konfliktplan werden Flächen westlich des Kleinen Mustiner Sees sowie der Kleine Mustiner See als Verbundachse gekennzeichnet. Die Flächen östlich der Dorfstraße werden außerhalb der Siedlungsbereiche als Schwerpunktbereich dargestellt. Für das Plangebiet sind keine Konflikte angegeben.

Im Planteil Einzelziele und Maßnahmen ist für den südlichen Bereich des Dorf- und Tourismuszentrums ein Widerspruch der Unteren Naturschutzbehörde benannt, der sich auf die durch die Gemeinde nicht vorgenommene Darstellung von Biotopverbundflächen bzw. von Eignungsflächen für den Biotopverbund bezieht.

## 2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorf- und Tourismuszentrum“ gelten derzeit die Festsetzungen des Ursprungsplanes mit Rechtskraft aus dem Jahre 2006.

Dieser Bebauungsplan setzt die bebaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Sonstiges Sondergebiet „Dorf- und Tourismuszentrum“ gemäß § 11 BauNVO fest.

Umgebend sind unterschiedliche öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, kleinteilig eine Fläche für die Landwirtschaft und die Wasserfläche des kleinen Mustiner Sees festgesetzt.

Der Nutzungskatalog des Sondergebietes trifft unterschiedliche Festsetzungen für die geplanten und vorhandenen Gebäude. Allgemein finden sich in dieser Festsetzung die in der Zielsetzung des Bebauungsplanes definierten touristischen und gemeinschaftlichen Nutzungen. Neben Veranstaltungsräumen, Vereinsnutzungen, Touristenbeherbergung, Sportnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften und den zugehörigen Nebennutzungen wie Toiletten, Waschräumen, Garderoben, etc. sind ergänzende Nutzungen wie Stellplätze, Bolzplatz, Spielwiese und Spielgeräte, etc. außerhalb der Gebäude zulässig.

Innerhalb der nunmehr geplanten Umnutzungsbereiches des Umkleidehauses sind derzeit Umkleidekabinen, Duschen, Badeaufsicht und Geräteräume zulässig.

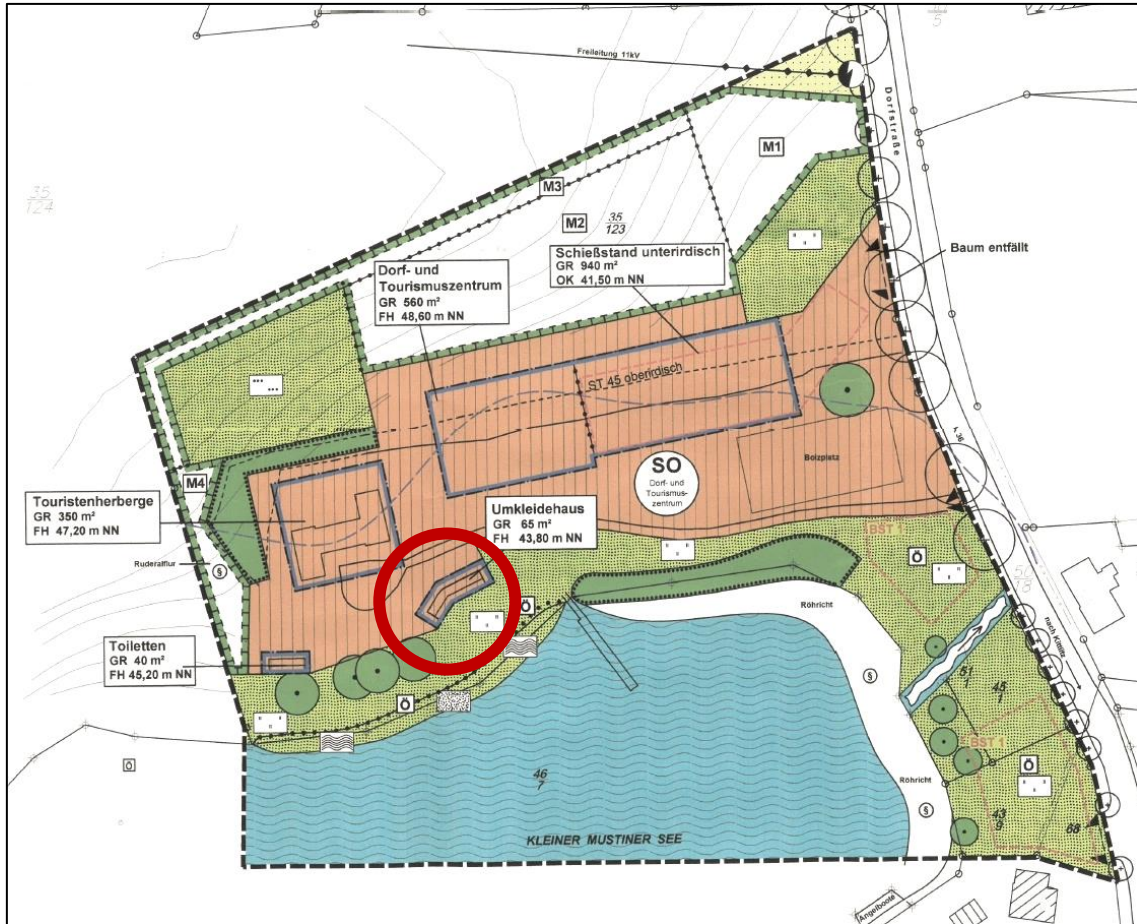


Abb. 3: Auszug aus dem Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 4 „Dorf- und Tourismuszentrum“

### 3 Bestandssituation

#### 3.1 Städtebauliche Situation

##### Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wurde gemäß den seinerzeitigen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorf- und Tourismuszentrum“ entwickelt, welches die Aktivitäten der Dorfgemeinschaft im Bereich Kultur, Sport und Freizeit an diesem Standort bündelt und gleichzeitig die attraktive landschaftliche Lage und Bademöglichkeiten am Kleinen Mustiner See für den regionalen Tourismus nutzt.

##### Außerhalb des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Gärten der Wohnbebauung entlang der Goldenseer Straße. Diese Straße ist zu großen Teilen durch eine einseitige Bebauung durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt.

Östlich des Plangebietes und hinter der Dorfstraße schließen zunächst Grünland- bzw. Ackerflächen an. Im Weiteren findet sich der Große Mustiner See, welcher Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes Schallsee-Gebiet ist.

## **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird derzeit von der Dorfstraße erschlossen.

## **3.3 Natur und Umwelt**

### **3.3.1 Topografie**

Das Plangebiet steigt von Südost nach Nordwest von ca. 39,5 m ü.NHN im Zufahrtsbereich der Dorfstraße auf ca. 47,5 m ü.NHN an.

### **3.3.2 Bodenschutz / Bodenversiegelungen**

Die Flächen im Plangebiet sind bereits zu großen Teilen gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4 „Dorf- und Tourismuszentrum“ bebaut und entwickelt. Die Straßenverkehrsflächen der Dorfstraße und die Zufahrt mit Zuwegungen des Dorf- und Tourismuszentrums sind vollständig versiegelt.

Die Maßnahmenfläche wird extensiv bewirtschaftet. Im Süden verläuft angrenzend zu den Stellplätzen des Dorf- und Tourismuszentrums ein Graben, der das Oberflächenwasser von den höher gelegenen Flächen des Plangebietes aufnimmt, versickert und ableitet.

### **3.3.3 Altlasten**

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes bestehen keine bekannten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

### **3.3.4 Natur- und Artenschutz**

Tierlebensräume sind im Plangebietsbereich in erster Linie in der Allee entlang der Dorfstraße (Brutvögel, Fledermäuse), im Knick und auf den Maßnahmenflächen zu erwarten.

Zu den gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb des Plangebietes zählen der an der nordwestlichen Grenze verlaufende Knick und die mit der westlichen Seite im Plangebiet befindliche Allee entlang der Dorfstraße.

Durch die Erweiterung des Nutzungskataloges im Bereich des Umkleidehauses sind keine arten- oder naturschutzrechtlichen relevanten Auswirkungen zu erwarten.

### **3.3.5 Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild ist derzeit geprägt von dem Dorf- und Tourismuszentrum mit seinen Gebäuden und den vorgelagerten Stellplatzflächen. Diese bauliche Nutzung ist durch die umgebenden Gehölzbestände (Gehölzstreifen, Knicks und Baumalleen/-gruppen) gut in das ländlich geprägte Landschaftsbild integriert. Die eigentliche Ortslage Mustin beginnt südlich des Dorf- und Tourismuszentrums.

### **3.3.6 Erholung**

Innerhalb des Plangebiet befindet sich das „Dorf- und Tourismuszentrum“ mit zugehörigem Spielplatz und Badestelle am Kleinen Mustiner See. Die Dorfstraße gehört zu einem Wegenetz, welches die umliegenden Seen und Waldflächen erschließt. Insgesamt bietet die Gemeinde Mustin vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung.

### **3.4 Denkmalschutz**

Der Gemeinde sind im Plangeltungsbereich keine archäologischen Denkmale bekannt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mustin.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

#### Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung ist die Gemeinde Mustin.

#### Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist das Amt Lauenburgische Seen.

Das Schmutzwasser des Dorf- und Tourismuszentrum wird über eine vorhandene Leitung zu einer Hebeanlage an der Ostgrenze des Grundstückes geführt und über die in der Dorfstraße vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet.

#### Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die TraveNetz GmbH, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

#### Niederschlagswasser

Das Regenwasser des Dorf- und Tourismuszentrum wird über einen nördlich des Zentrums gelegenen Graben aufgenommen und in die Mischwasserkanalisation der Gemeinde geleitet. Das Regenwasser der übrigen Bereiche wird vor Ort versickert.

#### Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“ und die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“.

### **3.7 Immissionsschutz**

#### Seveso III-Richtlinie

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten, welche im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen sind. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 01.06.2015 durch Art. 32 der am 13.08.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben worden, der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art. 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe wie beispielsweise Wohngebiete, wenn diese das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in der Nähe des Plangebietes.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Ergänzung des Nutzungskataloges innerhalb des Sondergebietes Dorf- und Tourismuszentrum durch die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Essensausgabe, Essenzubereitung und den Verkauf innerhalb des bestehenden Umkleidehauses. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Im Ergebnis kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

## **4 Planung und planungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Ziele und Zweck der Planung**

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorf- und Tourismuszentrum ist die Ergänzung des Nutzungskataloges innerhalb des Sondergebietes Dorf- und Tourismuszentrum durch die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Essensausgabe, Essenzubereitung und den Verkauf innerhalb des bestehenden Umkleidehauses.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorf- und Tourismuszentrum“ sieht ausschließlich die Änderung der textlichen Festsetzung 1.1 Nr. 3 zur Art der baulichen Nutzung vor.

Die neue textliche Festsetzung lautet demnach wie folgt (die neuen Bausteine sind rot markiert):

1 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 11 BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet: Dorf- und Tourismuszentrum  
§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und dem Freizeitwohnen in festen Unterkünften (Campinghäuser) sowie der Unterbringung von Anlagen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke.

Zulässig sind:

1. im Gebäude „Dorf- und Tourismuszentrum“

- Veranstaltungsräume
- Bürgermeisterraum
- Vereinsraum
- Spiel- und Werkraum
- Hausmeisterraum
- Garderoben
- Küche
- Toiletten
- Lager-, Abstell- und Vorratsräume
- Kellerräume
- Vorräume Schießstand

2. im Gebäude „Touristenherberge“

- Touristenbeherbergung
- Schank- und Speisewirtschaft
- Kiosk/Laden
- Toiletten
- Waschräume
- Infopoint für Touristen

3. *im Gebäude „Umkleidehaus“*

- Umkleidekabinen*
- Duschen*
- Badeaufsicht*
- Geräteraum*
- Nutzungen der Schank- und Speisewirtschaft (Imbiss- und Cafésausgabe)*

*- Kiosk/Laden*

*- Lager,- Abstell- und Vorratsräume*

*- Sonstige Nebenräume und -nutzungen für die zulässigen Nutzungen des Sondergebietes*

4. im Gebäude „Toiletten“

- Toiletten

5. im Gebäude „Schießstand unterirdisch“

- Schießstand

6. außerhalb der Gebäude

- Stellplätze einschließlich Zufahrt

- Bolzplatz und Spielwiese, Spielgeräte

- Erschließungswege

- Terrassen

- Informationstafeln, Schaltkästen für Ver- und Entsorgung

- Zäune, Tore, Schranken, Absperrungen an den Grundstücksgrenzen

- Müllbehälter

1.2 In der öffentlichen Grünfläche „Pferdeweide“ ist die Errichtung eines Unterstandes für Pferde zulässig.

Alle weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unverändert erhalten.

## **5 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die im Plangeltungsbereich befindlichen Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde Mustin. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

## **6 Kosten/Finanzwirksamkeit**

Durch Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes.

Der Bebauungsplan sieht die Änderung des Nutzungskataloges des Sondergebietes vor. Die geplanten baulichen Maßnahmen führen zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten.

## **7 Beschluss**

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Mustin, den .....

.....

**Bürgermeister  
(Schulz)**