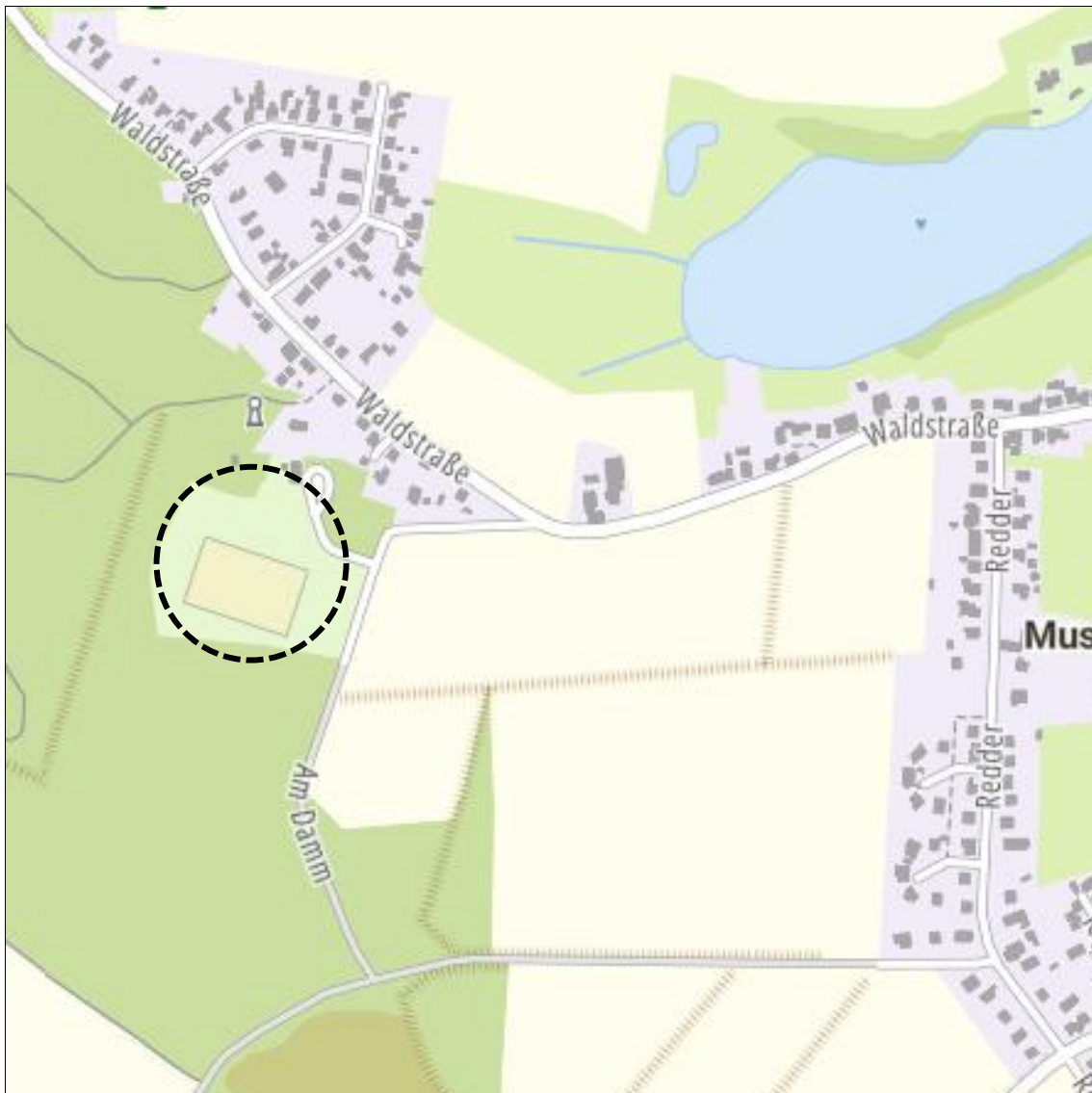




**Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Heid-
berg“ der Gemeinde Mustin**

für das Gebiet westlich der Straße „Am Damm“, südlich der Bebauung in der Waldstraße
auf dem Heidlberg



Vorentwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung.....	6
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.3	Grundlage des Verfahrens.....	6
1.4	Rechtsgrundlagen	7
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	7
2.2	Regionalplan	8
2.3	Landschaftsrahmenplan	8
2.4	NATURA 2000-Gebiete	9
2.5	Landschaftsplan	9
2.6	Flächennutzungsplan	9
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen.....	10
3	Bestandssituation	10
3.1	Städtebauliche Situation	10
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	11
3.3	Natur und Umwelt.....	11
3.3.1	Vegetationsbestand	11
3.4	Bewertung	14
3.4.1	Topografie	15
3.4.2	Bodenschutz / Bodenversiegelungen.....	16
3.4.3	Geologische und hydrologische Verhältnisse	16
3.4.4	Altlasten	17
3.4.5	Natur- und Artenschutz.....	17
3.4.6	Orts- und Landschaftsbild	17
3.4.7	Erholung	17
3.5	Denkmalschutz.....	17
3.6	Eigentumsverhältnisse.....	18
3.7	Ver- und Entsorgung	18
3.8	Immissionsschutz	18
4	Planung	20
4.1	Ziele und Zweck der Planung	20
4.2	Flächenbilanz	20
4.3	Städtebauliches Konzept	20
4.4	Erschließung und Stellplätze	21

4.5	Grün- und Freiraumkonzept	21
4.6	Natur- und Artenschutz.....	22
4.6.1	Geschützte Biotope	22
4.6.2	Artenschutz	22
4.7	Ver- und Entsorgung	22
5	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	23
5.1	Flächen für Sport- und Spielanlagen	23
5.2	Flächen für Wald	24
5.3	Maß der baulichen Nutzung	24
5.4	Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten	25
5.5	Verkehrsflächen	26
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	26
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	26
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung	26
6.2	Ordnungswidrigkeiten.....	27
7	Nachrichtliche Übernahmen	27
7.1	Waldschutzstreifen § 24 LWaldG SH.....	27
7.2	Archäologisches Interessensgebiet	28
8	Hinweise.....	28
8.1	Artenschutz	28
8.2	Denkmalschutz § 15 DSchG.....	28
8.3	Flächen für die Feuerwehr / Löschwasserversorgung	28
8.4	Gehölzschutz während der Bauarbeiten	28
8.5	Baugenehmigung	29
8.6	Bodenschutz	29
8.7	Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen	29
9	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	29
10	Kosten/Finanzwirksamkeit.....	30
11	Beschluss	30

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 22.05.2026

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 verfolgt die Gemeinde das Ziel, die bestehenden Vereins- und Freizeiteinrichtungen zu ordnen und dauerhaft planungsrechtlich zu sichern. Das Sport- und Vereinshaus soll aufgrund seines mangelhaften baulichen Zustandes verlegt und erneuert werden. Am neuen Standort entsteht es gemeinsam mit dem Mustiner Sportverein und dem Reitverein.

Darüber hinaus umfasst die Planung eine Neuordnung des Plangebiets, einschließlich der Herstellung eines 20 m x 40 m großen Reitplatzes, der durch die Verlagerung südlich des Vereinshauses ermöglicht wird, um dem Reitverein Raum für Reitsportaktivitäten zu bieten.

Ergänzend wird die bereits bestehende Hütte des Waldkindergartens planungsrechtlich festgesetzt, um deren Nutzung am Rand der Gehölzflächen dauerhaft zu sichern und den naturnahen pädagogischen Ansatz zu unterstützen. Insgesamt dient der Bebauungsplan dazu, die unterschiedlichen Freizeit-, Sport- und Bildungsnutzungen im Gebiet zu strukturieren, miteinander zu verknüpfen und langfristig zu erhalten.

Hierzu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 03.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet westlich der Straße „Am Damm“, südlich der Bebauung in der Waldstraße in der Gemeinde Mustin beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortslage Mustin. Der Plangeltungsbereich umfasst teilweise die Flurstücke 15/3 und 14 der Flur 2 in der Gemarkung Mustin-Dorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist ca. 1,71 ha groß.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Mustin wird begrenzt

- im Nordosten von Bebauung entlang der Waldstraße,
- im Nordwesten von Wald und Reitplatz,
- im Südwesten von Sportplätzen,
- im Südosten von Ackerflächen bzw. dem öffentlichen Weg „Am Damm“.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive Erstellung eines Umweltberichtes.

Zwischenzeitlich kam es zu einer längeren Unterbrechung der Planungsaktivitäten, ohne dass das Verfahren formal weitergeführt wurde. Die Gemeinde hat sich jedoch zwischenzeitlich dazu entschlossen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 weiter zu verfolgen.

Die bereits durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB werden wiederholt.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, welcher einen Bestandteil der Begründung darstellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVObI. 2024, 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVObI. 2024, 875, 928),
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG SH) vom 24.02.2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVObI. S. 734).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Gemäß Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2021 befindet sich die Gemeinde Mustin innerhalb des „Ländlichen Raumes“. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Gemeinde ist außerdem als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ dargestellt.

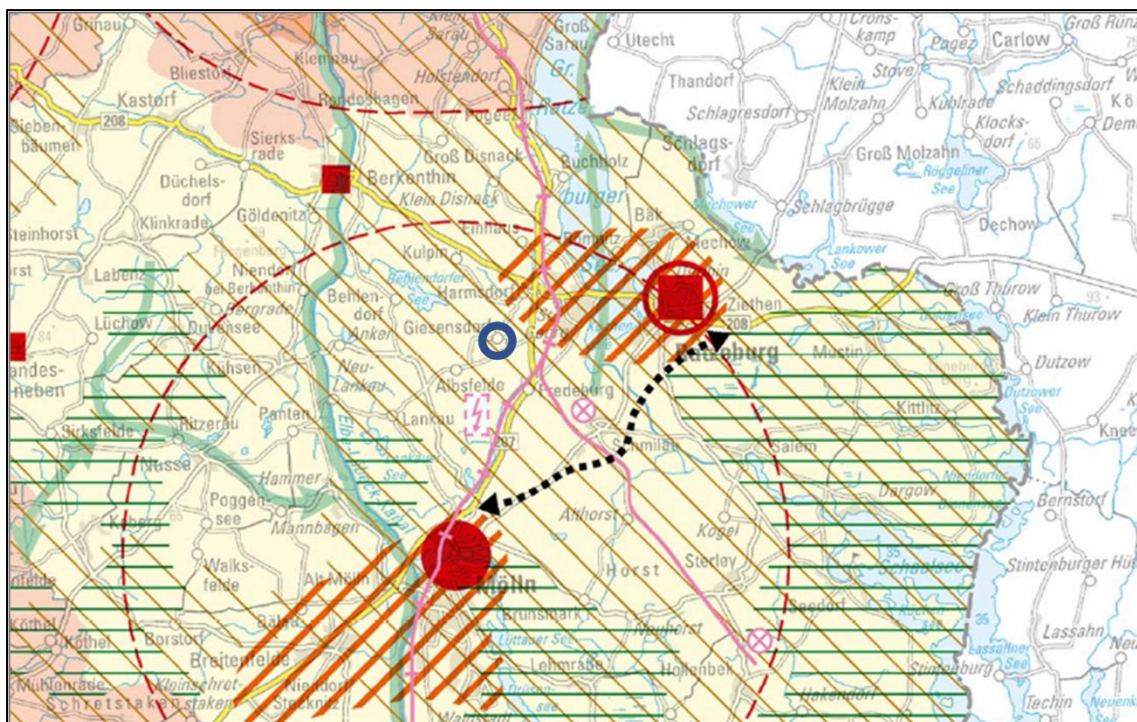


Abb. 1 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan von 2021

2.2 Regionalplan

Regionalplan (1998)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus dem Jahr 1998. Der Regionalplan stellt die Gemeinde im Schwerpunktbereich für die Erholung dar. Zusätzlich befinden sich in der Umgebung mehrere Vorranggebiete für den Naturschutz sowie Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems).

Regionalplan Planungsraum III – Neuaufstellung, Entwurf 2023

Inhaltlich stellt der Entwurf des Regionalplans aus dem Jahr 2023 die zuvor beschriebenen Inhalte des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplans aus dem Jahr 1998 dar. Im Entwurf des Regionalplans zur Neuaufstellung aus 2023 fand jedoch eine Änderung von Begriffen statt, sodass der *Schwerpunktbereich für die Erholung* nunmehr mit *Kernbereich für Erholung* bezeichnet wird.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in keinem Schutzgebiet. Rund um die Ortschaft sind verschiedene Schutzgebiete verortet. Im Westen befindet sich ein UNESCO Biosphärenreservat gemäß „Man and the Biosphere“ (MAB) sowie ein Naturschutzgebiet. Unmittelbar am Plangebiet befindet sich ein Europäisches Vogelschutzgebiet und im Westen ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet). Zusätzlich befinden sich im Westen eine Verbundachse sowie ein

Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt.

2.4 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- das EU-Vogelschutzgebiet DE 2331-491 „Schaalsee-Gebiet“ unmittelbar angrenzend,
- das FFH-Gebiet DE 2331-394 „Schaalsee mit angrenzenden Wäldern und Seen“ > 1.000 m östlich des Plangeltungsbereiches,
- das FFH-Gebiet DE 2330-391 „Salemer Moor und angrenzende Wälder und Seen“ in > 950 m westlich des Plangeltungsbereichs.

Der geplante Bau des Vereinshauses im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar.

2.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Mustin werden die Flächen als Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen. Im Süden wird ein Sportplatz dargestellt, im Osten und Westen dessen werden im Randbereich die Übungsplätze als Ballspielanlage/Bolzplatz gekennzeichnet. Südwestlich des bestehenden Vereinshauses befindet sich ein Spielplatz. Die Zufahrt zum Vereinshaus wird als Verkehrsfläche mit angrenzenden Parkplätzen dargestellt. Innerhalb der umgebenden Mischwälder sind nördlich des Sportplatzes Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Reitplatz und Ehrenmal dargestellt. Reit- und Wanderwege sind innerhalb der Waldflächen und auf der Straße „Am Damm“ vorhanden. Die Straße dient gleichzeitig als Fahrradroute.

Im Plan „Einzelziele und Maßnahmen“ wird der Plangeltungsbereich identisch zum Bestand dargestellt. Dies entspricht in etwa der aktuellen Situation, lediglich ein Spielplatz ist heute nicht mehr vorhanden. Außerdem befindet sich im Bereich der Ballspielanlage/Bolzplatzes die Hütte eines Waldkindergartens.

2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mustin von 1969 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Wald dar. Darüber hinaus ist die westlich angrenzende Wohnbebauung der Straße Waldstraße als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und als Fläche für Sportanlagen und Fläche für Wald dargestellt.

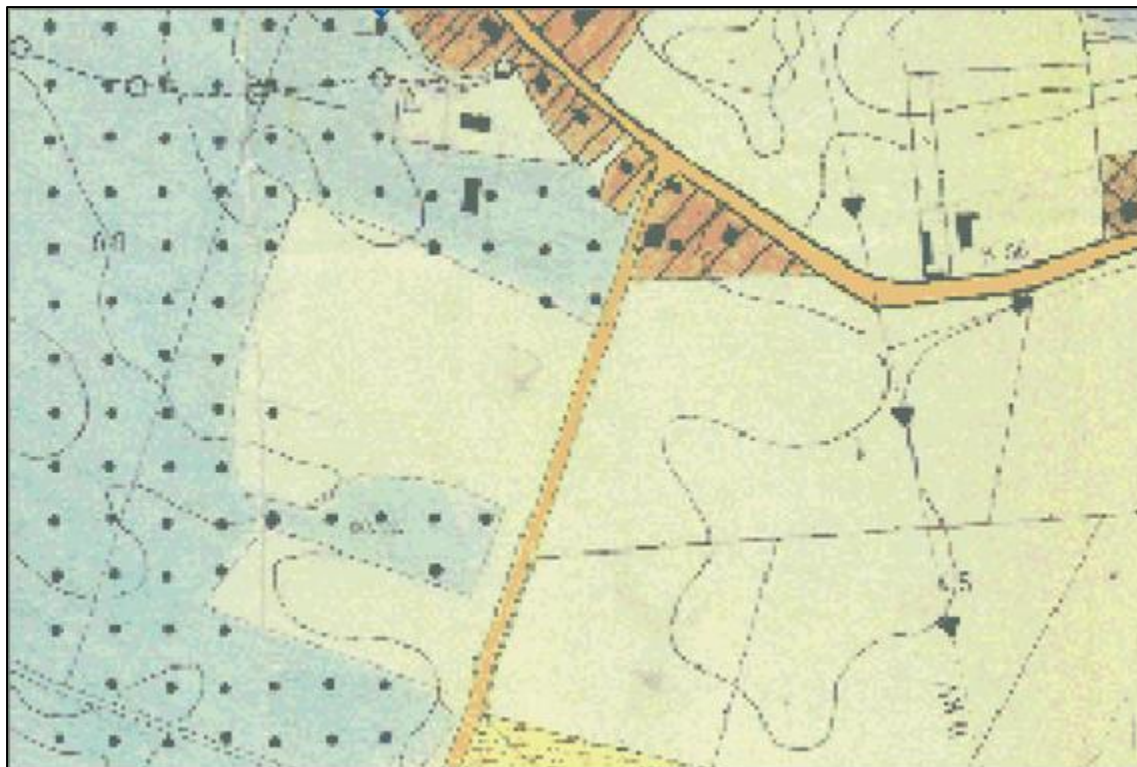


Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mustin von 1969

2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Der nächste Bebauungsplan befindet sich in > 530 m Entfernung im Osten des Plangebiets. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Westlich des Redder“ von 2000.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Die Sportanlagen liegen innerhalb einer großen Lichtung am westlichen Rand der Ortslage der Gemeinde Mustin. Während das Gelände des Umfeldes der Sportanlagen relativ bewegt ist, liegen die Sportplätze auf einem ebenen Plateau. Der nördlich angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplanes steigt leicht in westlicher und nördlicher Richtung an. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine markante Hangkante, die das Plangebiet von der Wohnbebauung an der Waldstraße abgrenzt.

Im Norden des Plangebietes liegt das Vereinshaus des Mustiner Sportvereines und des Mustiner Reit- und Fahrvereins am Heidberg e.V. Die bauliche Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß, es liegt ein Reparaturstau vor. Das Vereinshaus wird von der Straße „Am

Damm“ über einen Stichweg erschlossen, der vor dem Vereinshaus als Umfahrt endet. An dem Weg sind Stellplätze angeordnet.

Am südlichen Rand des Plangebietes und darüberhinausgehend befinden sich zwei Sport- bzw. Übungsfelder. Nordwestlich liegt innerhalb einer Waldlichtung der Reitplatz des Reitvereins.

Im Westen des Plangebiets hat der gemeinnützige Verein Waldkindergarten Wurzelzwerge Mustin und Umgebung e. V. eine Hütte errichtet. Sie dient der Unterstützung der naturpädagogischen Arbeit des Waldkindergartens sowie als Schutz- und Aufenthaltsraum. Sie ist baurechtlich genehmigt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar von der Straße Am Damm. Über diese und die anschließende Waldstraße hat das Plangebiet darüber hinaus Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche Straßennetz. Die Bundesstraße 208 verbindet Mustin mit Ratzeburg im Westen oder mit Gadebusch im Osten.

Fuß- und Radwege

Eigenständige Fuß- und Radwege bestehen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet nicht.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle „Am Schmiedeberg“ liegt ca. 150 m entfernt in der Waldstraße, von der die Buslinien 131, 8790, 8791 und 8794 des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) im Stundentakt nach Ratzeburg, Seedorf, Ziethen und Sterley abfahren.

Ruhender Verkehr

Es befinden sich unbefestigte Stellplätze innerhalb des Plangebiets.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet und in seinem Umfeld wurde erstmals im November 2013 / April 2014 eine Biotoptypenkartierung anhand des Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein durchgeführt. Der Bestand wurde Ende April 2022 vor Ort überprüft und an den aktualisierten Kartierschlüssel des Landes Schleswig-Holstein angepasst. Im März 2026 fand eine Plausibilisierung des Bestandes der Biotop- und Nutzungstypen anhand der Orthofotos und des derzeit aktuellen Kartierschlüssels sowie der Kartieranleitung des Landesamtes für Umwelt Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein, Stand: August 2024) statt. Die Ergebnisse sind im Plan „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“ dargestellt.

Wälder und Gehölze

Im und angrenzend an den Plangeltungsbereich dominieren Wälder mit Nadelhölzern. Je nach Anteil der Nadelhölzer zu den Laubbäumen wird hier unterschieden in Nadelholzforst (WFn) mit mehr als 50 % Deckung von Nadelgehölzen und Mischwald (WFm) mit 30–50 % Deckung von Nadelgehölzen.

Bei den **Mischwäldern (WFm)** handelt es sich überwiegend um Buchen- und/oder Eichenbestände mit unterschiedlich hohen Anteilen der Waldkiefer. Weitere Baumarten sind vor allem Sandbirke und Fichte. Vereinzelt kommen auch die Eberesche sowie am Waldrand Weiden, Traubenkirsche, Schlehen und Brombeere vor. In der Krautschicht, die nicht besonders reich entwickelt ist, dominieren Arten mäßig nährstoffreicher Standorte, z.B. *Oxalis acetosella* (Wald-Sauerklee) oder *Milium effusum* (Wald-Flattergras). Beerensträucher wie Himbeere und Brombeere kommen neben dem Waldrand ebenfalls innerhalb der Waldflächen vor. Im weiteren Umfeld des Plangebietes gehen die Mischwälder z.T. in **Flattergras-Buchenwälder (Wmm)** über.

Die **Nadelholzforste (WFn)** sind geprägt durch höhere Fichtenbestände mit nur einzelnen Buchen, Eichen, Wald-Kiefern und Sand-Birken.

Als weiterer Waldbiotop ist der nordöstlich des Plangebietes gelegene **sonstige Pionierwald (WPy)** zu nennen. Hier wurden Laubholzbestände überwiegend jungen Alters eingeordnet, die sich z.T. in Hangbereichen befinden. Es handelt sich um verjüngte Bestände aus Zitterpappel, Strauchweide, Holunder und einzelner Eichenaufwuchs.

Neben den Waldflächen sind im Untersuchungsgebiet bzw. in den Randbereichen des Plangebietes auch Feldgehölze ohne Strauchschichten des Waldes vorhanden. Hier wird ebenfalls unterschieden nach Feldgehölzen mit hohem Nadelholzanteil (mehr als 50% Deckung; HGn) und sonstigen Feldgehölzen (HGy). Die **Feldgehölze mit hohem Nadelholzanteil (HGn)** bestehen vor allem aus Wald-Kiefern sowie untergeordnet auch Buchen und Eichen. Eine Strauchschicht ist hier nicht vorhanden. Das **sonstige Feldgehölz (HGy)** liegt außerhalb des Plangebietes und grenzt die Wohnbauflächen voneinander ab.

Westlich angrenzend an die Straße „Am Damm“ bzw. „Zum Heidberg“ ist **Straßenbegleitgrün mit Gebüsch (SVg)** und östlich angrenzend ein **Straßenbegleitgrün mit Bäumen (SVh)**, vorhanden, wobei Birke, Hainbuche und Eiche den größten Anteil der Gehölzarten stellen. Zudem sind Schlehen, Eberesche, Hunds-Rose, Sanddorn und Forsythie als Sträucher vertreten. Außerdem sind einige **Einzelbäume** im Gebiet vorhanden, bei denen es sich überwiegend um jüngere bis mittlere Eichen handelt, die im Einfahrtsbereich zum Vereinshaus des Mustiner SV sowie westlich des Gebäudes stehen. Weiterhin befinden sich Birken und Weiden im Aufwuchs in den westlichen und südlichen ungenutzten Randbereichen des Plangebietes.

Ruderalfluren

Ruderal Vegetation befindet sich lediglich in ungenutzten Straßenrandbereichen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Flächen **ruderaler Staudenfluren mittlerer Standorte (RHm)**. Als dominante Arten nördlich der Einfahrt und westlich der Straße „Am Damm“ sind hier vor allem *Alliaria petiolata* (Knoblauchsrauke), *Lamium purpureum* (Rote Taubnessel) und *Ilex aquifolium* (Stechpalme) zu nennen. Der straßenbegleitende Saum östlich und südlich der Straße „Am Damm“ bzw. „Zum Heidberg“ ist eher rasig mit Gräsern und Kräutern ausgeprägt.

Landwirtschaftliche Flächen

Im Plangebiet sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Östlich der Straße „Am Damm“ bzw. „Zum Heidberg“ befindet sich ein **intensiv genutzter Acker (AAy)**.

Siedlungsbiotope

Den größten Teil des Untersuchungsgebietes nehmen intensiv genutzte Sport- und Spielflächen ein, die dem Biotoptyp **Sportplatz (SEb)** zugeordnet werden können.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei Sportplätze, die durch einen Wall getrennt sind. Dabei handelt es sich um **intensiv gepflegte, artenarme Rasenflächen (SGr)**. Im Plangebiet jedoch befinden sich eher wiesenartig ausgeprägte, d.h. nicht ganz so intensiv gepflegte und **arten- und struktureichere Rasenflächen (SGe)**.

Der größere der beiden Sportplätze weist eine kurz gehaltene, überwiegend artenarme Grasnarbe aus trittfesten Gräsern wie *Lolium perenne* (Ausdauerndes Weidelgras), *Poa pratensis* (Wiesen-Rispengras) und *Festuca rubra* (Rot-Schwingel) auf. In den weniger stark beanspruchten Randbereichen treten belastbare Kräuter wie *Bellis perennis* (Gänseblümchen) und *Achillea millefolium* (Wiesen-Schafgarbe) hinzu. Der in östlicher Richtung gelegene kleinere Sportplatz weist ebenfalls eine kurzrasige, häufig gemähte Rasenvegetation auf, die aufgrund der offenbar etwas geringeren Beanspruchung jedoch etwas artenreicher ausgeprägt ist. Neben den o.g. typischen Gräser- und Kräuterarten kommen Arten wie z.B. *Plantago lanceolata* (Spitz-Wegerich), *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß), *Cerastium arvense* (Acker-Hornkraut) und *Erodium cicutarium* (Gewöhnlicher Reiherschnabel) vor.

Die nach Norden an die beiden Sportplätze anschließenden Rasenflächen des Plangebietes werden ebenfalls sehr häufig gemäht und weisen wie die Sportplätze Anzeichen intensiver Spiel- bzw. Sportnutzung auf, vor allem Trittspuren und kleine Kahlstellen. Die Rasenvegetation wird auch hier durch unempfindliche Gräser und Kräuter bestimmt (s.o.) und weist darüber hinaus auch Arten wie z.B. *Trifolium repens* (Weiß-Klee), *Capsella bursa pastoris* (Gewöhnliches Hirtentäschel), *Taraxacum officinale* (Wiesen-Löwenzahn) und *Dactylis glomerata* (Wiesen-Knäuelgras), d.h. Arten auf, die auch im intensiver genutzten Wirtschaftsgrünland weit verbreitet sind. Kleinflächig treten in trocken-mageren Bereichen auch Kleinstbestände von *Hieracium pilosella* (Kleines Habichtskraut) und vereinzelt Arten, wie z.B. *Rumex acetosella* (Kleiner Sauerampfer), *Trifolium arvense* (Hasen-Klee) und *Hypochaeris radicata* (Gewöhnliches Ferkelkraut) auf. Es handelt sich meist um kleine eingestreute Flecken, in denen auch hier intensiv gepflegten Scherrasenflächen auftreten. Auch wenn diese Arten typisch für Trocken-/Sandmagerrasen sind, nehmen sie im Plangeltungsbereich nur einen untergeordneten Anteil ein und sind innerhalb von häufig gemähten, anthropogen überprägten Flächen, wie Sportplätzen des Öfteren zu finden.

Die Flächen, die sich südlich einer vom Waldkindergarten genutzten Holzhütte und westlich des großen Sportplatzes erstrecken, sind weniger intensiv gepflegt als die Sportplätze und deren nördliche Randbereiche und weisen einen wiesenartigen Charakter auf. Neben den bereits beschriebenen typischen Gräsern und weit verbreiteten Kräuterarten sind hier Wiesenkräuter wie z.B. *Veronica chamaedrys* (Gamander-Ehrenpreis), *Hypericum*

perforatum (Echtes Johanniskraut) und *Geranium molle* (Weicher Storchschnabel) vorhanden.

Eine ähnliche Vegetation ist auf dem Wall zwischen den beiden Sportplätzen ausgebildet, wobei hier auch konkurrenzkräftige Gräser wie *Elymus repens* (Kriechende Quecke) und *Calamagrostis epigeios* (Land-Reitgras) vertreten sind.

Ebenfalls zu den Sport- und Erholungsanlagen gehört der nordwestlich des Plangebietes gelegene **Reitplatz (SEr)**. Es handelt sich um einen Sandplatz, der auf allen Seiten von Waldflächen umgeben ist.

Nördlich des Plangebietes, am Rand von Waldflächen und Feldgehölzen, befinden sich die an der Waldstraße gelegenen Siedlungsflächen, bei denen es sich überwiegend um **Einzel- und Reihenhausbebauung (SBe)** mit Zier- und Nutzgärten handelt. Lediglich das hinter dem Vereinsheim gelegene Grundstück ist aufgrund der Größe und des z.T. park- bzw. waldartigen Charakters in den Biotoptyp **struktureicher Garten (SGb)** mit hohem Laubholzanteil einzuordnen.

Straßen- bzw. Wegeflächen sind ebenfalls im Plangebiet und seiner Umgebung vorhanden. Im Plangebiet handelt es sich um die Zuwegung zum Vereinsheim, die als **teilversiegelte Verkehrsfläche (SVt)** mit Sand und Schotter ausgebildet ist und die vor dem Vereinsheim zu Stellplätzen aufgeweitet ist. Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Straße „Am Damm“ bzw. „Zum Heidberg“, die als **vollversiegelte Verkehrsfläche (SVs)** ausgebildet ist.

3.4 Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von

Tab. 1: Bedeutung der Biotoptypen

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> • im Plangebiet nicht vorhanden 	

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Flattergras-Buchenwald (außerhalb des Plangebietes) 	
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Mischwald • Sonstiger Pionierwald • Sonstiges Feldgehölz • Einzelbäume • Ruderale Staudenflur frischer Standorte • Arten- und strukturreiche Rasenflächen auf Sportplatz • Strukturreicher Garten 	
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> • Nadelholzforst • Feldgehölz mit hohem Nadelholzanteil • Straßenbegleitgrün mit Gebüsch und Bäumen • Arten- und strukturarmer Rasenflächen auf Sportplatz 	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Reitplatz • Einzel- und Reihenhausbebauung • Intensivacker 	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelte Verkehrsfläche • Teilversiegelte Verkehrsfläche 	

Derzeit befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Es kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) (Feuchtwiesen, Ufer), Froschzunge (*Luronium natans*) (Gewässerpflanze), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

3.4.1 Topografie

Das Plangebiet ist leicht bewegt und steigt in westliche Richtung an. Entlang der Erschließung im Osten befindet sich die Topografie bei einer Höhe von ca. 52,50 m ü. NHN. Von dort aus steigt diese in den Westen auf eine Höhe von ca. 56,60 m ü. NHN. Im Norden liegt der höchste Punkt bei ca. 57,75 m ü. NHN. Der nördliche Bereich fällt nach Westen hin etwas ab und weist dort eine Höhe von ca. 55 m ü. NHN auf.

Von Norden nach Süden ergeben diese Höhen eine Steigung von 1,0 % und in Ost-West-Ausrichtung eine Steigung von 1,52 %.

3.4.2 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Das Plangebiet zählt zum Naturraum „Westmecklenburgisches Seenhügelland“. Gemäß dem Geoportal der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (abgerufen am 23.03.2026) befinden sich im Plangebiet überwiegend Braunerden und gering verbreitet Bänderparabraunerden aus Geschiebedecksand über fluvioglazialen Sand (z.T. endmoränenartige Bildungen) oder aus Sandersand, gering verbreitet Kolluvisole über Geschiebedecksand oder Niedermoortorf.

Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers Schaale/ Schaalsee (MEL_SU_5_16), welches als gefährdet gilt. In der Umgebung von Mustin befinden sich zwei Grundwassermessstellen, die Aufschluss darüber geben, wie der Wasserstand des Grundwasserkörpers ist. Die Messstelle „Mustin Vogtstemmen“ maß am 06.11.2025 einen Grundwasserstand von 31,67 m ü. NHN, während sich der Wasserstand im „Garrenseeholz F1“ am 06.11.2025 bei 39,36 m ü. NHN befand.

In < 2 km Entfernung nach Westen befindet sich das geplante Trinkwasserschutzgebiet „Ratzeburg Vorstadt“.

Beurteilung der Versickerungseigenschaften der Böden

Die Sickerwasserrate wird gemäß der Kartendienste des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur für Teilbereiche des Plangebiets als gering bis mittel angegeben. Es ist jedoch nur der östliche Bereich bewertet.

3.4.3 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Gemäß der landesweiten naturräumlichen Gliederung gehört das gesamte Gemeindegebiet von Mustin zum Westmecklenburgischen Seen- und Hügelland, das einen Bestandteil des Naturraums Mecklenburgische Seenplatte bildet.

Boden und Geologie

Gemäß der Kartendienste des Landesamtes für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (LfU) kann im Untersuchungsgebiet von Braunerden, die sich aus sickerwassergeprägten Böden entwickelt haben, ausgegangen werden. Die geologische Karte beschreibt den Bereich außerdem als Boden der Weichsel-Kaltzeit dessen sandiges Till aus Gletscherablagerungen entstanden ist.

Die Feldkapazität wird im Osten des Plangebiets als mittel bis sehr gering bewertet, ebenso die Nährstoffverfügbarkeit. Das östliche Hügelland wird als schwach trocken bewertet und beschrieben als geeignet für Acker, jedoch zu trocken für intensive Ackernutzung im Sommer und für Grünlandnutzung grundsätzlich zu trocken. Der Bodenwasseraustausch und damit die Nitratauswaschungsgefährdung wird als mittel bis hoch beschrieben. Auch die Gesamtfilterwirkung wird als sehr gering bis gering - mittel dargestellt, ebenso die Ertragsfähigkeit.

Hydrogeologie

Das Plangebiet ist mit 10 – 20 m vom oberflächennahen Wasserleiter nicht abgedeckt und mit einer ungünstigen Schutzwirkung der Deckschicht ausgestattet. Hydrogeologisch

gehört der Bereich zum Großraum Norddeutsches Tiefland, zum Raum der Jungmoränenlandschaft des Östlichen Hügellandes und dem Teilraum der Ratzeburger Seenplatte.

3.4.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

3.4.5 Natur- und Artenschutz

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Derzeit befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Es kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) (Feuchtwiesen, Ufer), Froschzunge (*Luronium natans*) (Gewässerpflanze), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

Artenschutz

Informationen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

3.4.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit geprägt durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden dörflichen Strukturen der Gemeinde Mustin, sowie Waldflächen im Westen. Wenngleich nicht innerhalb des Plangebietes, so wird die Umgebung zudem durch das Zusammenspiel aus Ackerflächen und den umgebenden Knicks/Reddern geprägt.

Das Plangebiet selbst weist entlang der westlichen Grenze eine Eingrünung vor allem durch Waldflächen auf. Darüber hinaus sind auch entlang der Waldstraße nördlich des Plangebietes Alleenstrukturen zu finden.

3.4.7 Erholung

Das Plangebiet weist durch das Freizeitangebot mit Sportplatz und Reitanlage Erholungspotential auf.

3.5 Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein Interessensgebiet des Archäologischen Landesamtes SH. mit dem eingetragenen archäologischen Denkmal Nr. LA 21 (Alte Herdstelle). Der Fund wird als Indikator für eine Siedlung gewertet.

3.6 Eigentumsverhältnisse

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

3.7 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH ist Trägerin der öffentlichen zentralen Wasserversorgung.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde Mustin.

Strom, Gas, Telekommunikation

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

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung wird das Niederschlagswasser derzeit gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

3.8 Immissionsschutz

Lärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹ durch das Ingenieurbüro LAIRM-Consult wurden die zu erwartenden immissionsschutzrechtlich relevanten Geräuschwirkungen des Vorhabens ermittelt und fachlich bewertet. Für die Bauleitplanung erfolgt die Beurteilung grundsätzlich auf Grundlage der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Ergänzend können für die Bewertung des Verkehrs auf öffentlichen Straßen die Kriterien der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Für den Sportlärm findet die 18. BImSchV Anwendung.

Der im Plangebiet befindliche Waldkindergarten ist als sozialadäquate Geräuschquelle einzustufen und damit immissionsschutzrechtlich nicht relevant. Bei der Ermittlung der durch den Mustiner Sportverein von 1973 e. V. hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurden die maßgeblichen Nutzungsszenarien betrachtet, insbesondere die sonntäglichen und feiertäglichen Ruhezeiten am Tage sowie die lauteste Nachtstunde.

Die Untersuchung zeigt, dass die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte – tags zwischen 50 dB(A) (Ruhezeiten) und 55 dB(A) sowie nachts 40 dB(A) – an der nördlich angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung sicher eingehalten werden. Insgesamt kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Betrieb

¹ LAIRM CONSULT GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Mustin – Sport- und Vereinsheim –, Stand: 10.06.2014

des Sportvereins mit den Anforderungen an den Schutz der Nachbarschaft vereinbar ist und keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind.

Licht

Der Sportplatz verfügt über eine Flutlichtanlage. Die Leuchtenmasten stehen in einem Abstand von 130 m zu der benachbarten Wohnbebauung. Die Lichtschirme sind so ausgerichtet, dass die Nachbarschaft von keinen Lichtimmissionen betroffen ist. Ein Schutz vor Lichtimmissionen wird auch durch die Topografie und den Gehölzbestand begünstigt. Für das neue Vereinshaus ist eine Außenbeleuchtung vorrangig auf der von Wohnbebauung abgewandten Südseite zu erwarten.

Verkehrslärm

Die Zu- und Abfahrten zum Vereinsgelände erfolgen über das öffentliche Straßennetz. Da die Fläche aktuell von den Vereinen genutzt wird und keine Zunahme der verkehrlichen Inanspruchnahme zu erwarten ist, führen die zusätzlichen Fahrbewegungen zu keiner relevanten Veränderung der Verkehrslärmsituation.

Aus schalltechnischer Sicht sind daher zum Schutz der Nachbarschaft des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Mustin keine weitergehenden Festsetzungen erforderlich.

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU ("Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie ("Land-use-planning") ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Es sind in der unmittelbaren und weiteren Umgebung des Plangebiets keine Störfallbetriebe verortet.

Es 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.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Das Sport- und Vereinshaus soll aufgrund seines baulichen Zustands verlegt und erneuert werden. Am neuen Standort wird es Raum für den Mustiner Sportverein und den Reitverein bieten.

Darüber hinaus umfasst die Planung eine Neuordnung des Plangebiets, einschließlich der Herstellung eines Reitplatzes, der durch die Verlagerung des Vereinshauses ermöglicht wird. Ergänzend wird die bereits bestehende Hütte des Waldkindergartens planungsrechtlich festgesetzt, um deren Nutzung am Waldrand dauerhaft zu sichern und den naturnahen pädagogischen Ansatz zu unterstützen. Insgesamt dient der Bebauungsplan dazu, die unterschiedlichen Freizeit-, Sport- und Bildungsnutzungen im Gebiet zu strukturieren, miteinander zu verknüpfen und langfristig zu erhalten.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	ca. 17.140 m ²
Flächen für Sport- und Spielanlagen		ca. 12.276 m ²
Verkehrsfläche		ca. 560 m ²
Flächen für Wald		ca. 4.304 m ²

4.3 Städtebauliches Konzept

Das vorhandene Vereinshaus soll im Zuge der Neuordnung nach Süden verlegt werden. Durch diese Standortverschiebung entsteht zusätzlicher nutzbarer Freiraum im nördlichen Bereich, der für die Anlage von Sportanlagen genutzt werden kann. Die Anordnung ermöglicht eine klare funktionale Zuordnung von Vereinsgebäude und Sportnutzung und sorgt zugleich für eine bessere Übersichtlichkeit und Zugänglichkeit der einzelnen Bereiche.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich zudem eine Hütte des Waldkindergartens, die bewusst in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Wald positioniert ist. Sie dient als Rückzugs- und witterungsgeschützter Aufenthaltsort für die Kinder, die einen großen Teil des Tages im Freien verbringen und den Wald als naturnahen Lern- und Erfahrungsraum nutzen. Die Lage der Hütte schafft eine direkte Verbindung zwischen pädagogischer Nutzung und Naturraum, ohne in Konflikt mit den übrigen Nutzungen zu treten.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Zufahrt aus dem Osten. Im Zuge der Neuordnung des Plangebietes ist eine Aufstockung der Stellplätze je nach Bedarf möglich, sodass ausreichend Kapazitäten sowohl für die Vereinsnutzung als auch für Besucher:innen vorhanden sind und ein geordnetes Parken gewährleistet bleibt.

Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, bestehende Strukturen behutsam weiterzuentwickeln, funktionale Beziehungen zu verbessern und gleichzeitig die landschaftliche Einbindung des Gebietes zu erhalten. Durch die Neuordnung der Stellplätze, die Verlagerung des Vereinshauses und die Integration des Reitplatzes entsteht ein klar gegliedertes, gut nutzbares Areal, das den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gleichermaßen gerecht wird.

4.4 Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar von der Straße Am Damm. Die innere Erschließung erfolgt weiterhin über einen Stichweg, welcher durch den östlichen Bereich des Plangebiets führt. Entlang des Stichweges sind Stellplätze angeordnet.

4.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch offene, landschaftlich geprägte Freiräume bestimmt, die den Charakter des Areals maßgeblich prägen und eine wichtige Funktion im räumlichen Zusammenhang des Ortes übernehmen. Die Freiräume gliedern sich in unterschiedliche Nutzungsbereiche, die jeweils spezifische Funktionen erfüllen und sich zu einem zusammenhängenden Freiraum- und Nutzungsgefüge ergänzen.

Im südlichen Teil des Plangebiets und darüber hinaus befindet sich der Sportplatz, der weiterhin als zentrale Freizeit- und Bewegungsfläche dient. Seine offene Gestaltung ermöglicht vielfältige sportliche Nutzungen und bildet zugleich einen wichtigen Baustein des Begegnungsortes für die örtliche Gemeinschaft.

Im nördlichen Bereich des Gebiets befindet sich die Fläche für den Reitplatz, der sich funktional in die bestehende Freiraumnutzung einfügt. Als ergänzendes Bewegungs- und Freizeitangebot stärkt er die Nutzungsmischung innerhalb des Grünraums und stellt zugleich sicher, dass die Flächen weiterhin überwiegend landschaftlich geprägt bleiben. Die Einbettung des Reitplatzes in das umgebende Grün unterstützt zudem eine verträgliche Integration in das Landschaftsbild.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich an den Gehölzbestand angrenzend die kleine Hütte des Waldkindergartens. Ihre Lage in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Wald ermöglicht den Kindern ein naturnahes Spielen und Lernen und fördert den direkten Bezug zur umgebenden Landschaft. Die freiräumliche Struktur bietet den Kindern einen geschützten, vielseitigen Erfahrungsraum und erlaubt es, natürliche Elemente in den pädagogischen Alltag einzubeziehen.

Insgesamt verfolgt das Grün- und Freiraumkonzept das Ziel, die bestehenden Qualitäten des Gebiets zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Kombination aus Sportflächen, parkartigen Bereichen, dem Reitplatz und den natürlichen Gehölzstrukturen schafft ein vielfältiges Freiraumangebot, das die ökologische Wertigkeit ebenso stärkt wie die Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen. Die enge Verknüpfung dieser Elemente mit

dem umgebenden Wald sorgt dafür, dass das Plangebiet auch künftig stark landschaftlich geprägt bleibt und seine Funktion als Naherholungsraum behält.

4.6 Natur- und Artenschutz

Um die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt abschätzen zu können, wird ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Die Aussagen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Sofern Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind, ist die Artenschutzregelung abzuarbeiten. In der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf durch das geplante Vorhaben ergibt (CEF-Maßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

4.6.1 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile. Lediglich jenseits der Grenzen des Plangebietes befinden sich im Westen und Süden gesetzlich geschützte Knicks.

4.6.2 Artenschutz

Informationen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH ist Trägerin der öffentlichen zentralen Wasserversorgung.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde Einhaus. Das Klärwerk bereitet das Schmutzwasser der Gemeinden Albsfelde, Bäk, Buchholz, Einhaus, Giesensdorf, Groß Disnack, Groß Sarau, Harmsdorf, Hollenbek, Kittlitz, Klein Zecher, Kulpin, Mechow, Mustin, Pogeez, Römnitz, Salem, Schmilau, Seedorf und Ziethen auf.

Strom, Gas, Telekommunikation

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

Niederschlagswasser

Wie im Bestand wird das Niederschlagswasser weiterhin gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400 sowie die DVGW-Information Nr. 99. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

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".

Zur Abfuhr des anfallenden Abfalls im Plangebiet ist am Eingang der Stichstraße eine Müllsammelstelle geplant. So wird die Müllentsorgung gewährleistet, ohne dass die Fahrzeuge der Abfallentsorgung das Gebiet direkt befahren müssen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die im Bebauungsplan als Fläche für Sport- und Spielanlagen zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen und pädagogischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird planungsrechtlich gesichert. Ziel der Festsetzung ist die Schaffung und langfristige Sicherung eines nutzungsübergreifenden Bereichs für sportliche und freizeitbezogene Aktivitäten sowie ergänzende pädagogische Nutzungen.

Die Fläche soll der Errichtung und dem Betrieb von Sport- und Spielanlagen dienen und darüber hinaus Raum für pädagogische Einrichtungen bieten, die insbesondere Bezüge zur Natur- und Umweltbildung aufweisen. In diesem Zusammenhang sind auch die erforderlichen Freiflächen sowie funktional zugeordnete ergänzende Nutzungen Bestandteil der planerischen Konzeption.

Zur Umsetzung des Nutzungszwecks sind sowohl Hauptanlagen als auch bauliche Nebenanlagen zulässig. Hierzu zählen insbesondere Gebäude wie Vereinsheime oder Kindertagesstätten, die der Organisation, Betreuung oder pädagogischen Nutzung des Gebietes dienen. Ergänzend sind Nebenanlagen wie Lagerflächen für Sportgeräte sowie Materialien zur Pflege der Grün- und Sportanlagen möglich.

Weiterhin umfasst die Festsetzung die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke sowie weiterer sportbezogene Einrichtungen, wie beispielsweise (Beach-)Volleyballfelder, Reitplätze oder sonstige freiraumorientierte Sportanlagen. Für die Nutzung durch Sportlerinnen und Sportler, Betreuende sowie Zuschauende sind zudem Sitzgelegenheiten, in überdachter und nicht überdachter Form, zulässig.

Zur funktionalen Ausstattung des Gebietes gehören darüber hinaus technische und infrastrukturelle Anlagen wie Flutlichtanlagen und Ballfangzäune. Die verkehrliche Erschließung wird durch die Zulässigkeit von Zufahrten und Wege sowie durch Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellanlagen (inkl. zugehöriger Ladeinfrastruktur) sichergestellt.

Insgesamt wird mit der Festsetzung eine flexible, jedoch klar zweckgebundene Nutzung ermöglicht, die sowohl dem organisierten Sport als auch niedrigschwelligen Freizeit- und Bildungsangeboten dient und damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Infrastruktur in der Gemeinde leistet.

5.2 Flächen für Wald

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald dienen der Sicherung des vorhandenen Waldbestandes. Mit der Darstellung wird dem besonderen Schutzstatus von Waldflächen gemäß den einschlägigen Bestimmungen des Waldgesetzes (LWaldG) Rechnung getragen. Ziel ist es, den vorhandenen Bewuchs dauerhaft zu erhalten und eine Inanspruchnahme für bauliche oder sonstige, den Waldbestand beeinträchtigende Nutzungen auszuschließen. Die Festsetzung trägt somit zum Erhalt der ökologischen Funktionen des Waldes sowie zur Sicherung seiner Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt bei.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächen (GR) sowie über Festsetzungen zur maximalen baulichen Höhe bestimmt.

Grundfläche (GR)

Gemäß den Festsetzungen zu der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen sind v.a. dem Nutzungszweck dienende Gebäude wie beispielsweise Vereinshäuser oder Kindertagesstätten (hier: „Wald-Kita“) zulässig. Um jedoch den Charakter des Plangebietes als Sportfläche zu bewahren, werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die genannten Anlagen durch die Festsetzung von Baufenstern sowie maximal zulässigen Grundflächen eingeschränkt.

Im Plangebiet stehen insgesamt zwei Baufenster zur Verfügung. Dabei wird die bauliche Ausnutzung des östlichen Baufensters auf eine Grundfläche (GR) von max. 350 m² festgesetzt. Damit soll der planungsrechtliche Rahmen für den Bau eines Vereinshauses abgesteckt werden.

Zudem ist innerhalb des Plangebietes bereits eine Wald-Kita ansässig. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen diese Nutzung am aktuellen Ort abzusichern und für die Zukunft - wenn auch begrenzte - Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. So wird im Bereich der

aktuell bestehenden Hütte der Wald-Kita ein Baufenster ausgewiesen sowie die maximal zulässige Grundfläche auf 100 m² begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt jeweils das vorhandene Gelände vor Durchführung von Baumaßnahmen. Damit wird sichergestellt, dass die zulässige Gebäudehöhe unabhängig von späteren Geländeänderungen eindeutig bestimmt werden kann. Die Festsetzung gewährleistet eine klare baurechtliche Steuerung der Höhenentwicklung und verhindert, dass durch künstliche Auf- oder Abgrabungen unzulässige Höhen erzielt werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird dabei differenziert geregelt, um den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen Rechnung zu tragen. Für das neue Vereinshaus wird eine maximale Gebäudehöhe von 63,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 8,0 m. Für die Hütte der Wald-Kita wird mit einer tatsächlichen Gebäudehöhe von rd. 5,0 m eine maximale Gebäudehöhe von 62,0 m ü. NHN festgesetzt.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen wird ausschließlich für technisch notwendige Dachaufbauten, wie beispielsweise Schornsteine, zugelassen, um funktionale Anforderungen nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Diese Überschreitungen werden jedoch sowohl in ihrer Höhe auf maximal 0,5 m als auch in ihrem Flächenanteil auf insgesamt 10 % der jeweiligen Dachfläche begrenzt, um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes zu verhindern.

Für bestimmte, betrieblich erforderliche Anlagen gelten gesonderte Höhenfestsetzungen. Nutzungsbezogene Außenbeleuchtungen (z.B. Flutlichter) dürfen eine Höhe von bis zu 20,0 m erreichen, um eine funktionsgerechte Ausleuchtung der Sportflächen zu gewährleisten. Ballfangzäune werden auf eine maximale Höhe von 8,0 m begrenzt, um ihrer Schutzfunktion gerecht zu werden und gleichzeitig eine übermäßige visuelle Abschirmung zu vermeiden.

Insgesamt tragen die festgesetzten Höhenbegrenzungen dazu bei, die baulichen Anlagen in ihrer Kubatur und Wirkung auf ein dem Standort angemessenes Maß zu beschränken und die Freiraumqualität sowie die landschaftliche Einbindung des Gebietes dauerhaft zu sichern.

5.4 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten

Da sich das Plangebiet überwiegend in einer freiraumgeprägten, landschaftsbezogenen Struktur befindet, sollen die Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß beschränkt bleiben. Die Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten wird daher zeichnerisch begrenzt.

Die Festsetzung stellt sicher, dass einerseits der notwendige Stellplatzbedarf für Trainings- und Veranstaltungsbetrieb gedeckt werden kann, andererseits jedoch keine übermäßige bauliche Verdichtung oder Versiegelung innerhalb der Sportanlage erfolgt. Der Funktionsablauf der Sportstätte bleibt gewährleistet, ohne den freiraumbezogenen Charakter zu beeinträchtigen.

Untergeordnete funktionale Nebenanlagen wie Müllbehälterstandorte oder Abstellflächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Hauptnutzung und werden gemäß § 14 BauNVO innerhalb derselben Fläche zugelassen.

Die Beschränkung der versiegelten Verkehrsflächen trägt zugleich dem Grundsatz der Flächen- und Bodenhaushaltsschonung Rechnung und fördert die Einbindung der Anlage in das angrenzende Landschaftsgefüge. Durch die Begrenzung wird verhindert, dass zusätzliche Stellplatzflächen, breitere Fahrgassen oder weitere befestigte Bereiche entstehen, die den Charakter der Sport- und Grünflächen verändern könnten.

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Damm“. Die innerhalb des Plangeltungsbereiches bestehende Verkehrsfläche der Straße „Am Damm“ ist entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbeläge

Innerhalb des Plangebietes sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, um die Versiegelung im Plangebiet möglichst zu reduzieren.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der LBO SH gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes nur Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Zudem sind Verkleidungen mit Holz in naturfarbenen, rötlichen oder bräunlichen zulässig. Andere Materialien und Farben können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil von maximal 30 vom Hundert einer Fassaden-seite ergänzt werden. Darüber hinaus sind begrünte Fassaden zulässig. Für Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 10,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind für Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer mit einer Mindestneigung von 30° zulässig. Zudem sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° zulässig, sofern sie als begrünte Dächer ausgeführt werden. Diese Bandbreite ermöglicht eine traditionelle Dachgestaltung, die sich gut in die ländliche Umgebung einfügt.

Die Festsetzung von Dachflächen in roten bis rotbraunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandenen Farbspektrum der Umgebung auf. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hingegen ausdrücklich zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Aus bioklimatischen und artenschutzrechtlichen Gründen sind zudem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer als begrünte Dächer auszubauen.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherr:innen zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich empfohlen die Firstrichtung so zu wählen, dass die Erträge aus Solar- und Photovoltaikanlagen möglichst hoch sind.

Für Nebengebäude von über 10,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

6.2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gemäß Ziff. 1 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

7 Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Waldschutzstreifen § 24 LWaldG SH

Der gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein festgelegte Waldschutzstreifen beträgt grundsätzlich 30 m. Für das Plangebiet wurde der Waldschutzstreifen im Einvernehmen mit der Unteren Forstbehörde auf eine Breite von 20 m reduziert (Schreiben vom 22.10.2014). Für die Waldfläche im Westen des Plangebietes gilt der gesetzlich vorgegebene Waldschutzstreifen von 30,0 m.

Aktuell soll die Hütte des Waldkindergartens innerhalb des Waldabstandes erweitert werden. Hierzu ist eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde notwendig.

7.2 Archäologisches Interessensgebiet

Das sich im Plangebiet befindliche archäologische Interessensgebiet wird nachrichtlich übernommen. Die Grundlage hierfür bildet das BauGB in Verbindung mit dem § 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG).

8 Hinweise

8.1 Artenschutz

Informationen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

8.2 Denkmalschutz § 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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8.3 Flächen für die Feuerwehr / Löschwasserversorgung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

8.4 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

8.5 Baugenehmigung

Der durchzuführende Abriss des vorhandenen Vereinshauses einschließlich aller Nebenanlagen, Leitungen etc. ist in die Baugenehmigung zum neuen Vereinshaus einschließlich Durchführungszeitraum und Herstellung der Flächen für die Folgenutzungen aufzunehmen.

8.6 Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei allen Bodenarbeiten hat die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung.

Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ heranzuziehen und zu beachten und ein Bodenschutzkonzept inklusive eines Bodenschutzplanes für die bodenkundliche Baubegleitung zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abzustimmen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises spätestens vier Wochen vorab mitzuteilen.

Während der gesamten Baumaßnahme ist für die Überwachung der Erdarbeiten eine unabhängige bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist namentlich zu benennen und der unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Die „DIN 19639: 2019-09 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, „DIN 19731:1998-05 - Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial“ und „DIN 18915:2018-06 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie des Informationsblattes „Verwendung von torfhaltigen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ (LLUR, 2010) sind zu beachten.

Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

8.7 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

9 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht erforderlich. Es sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich oder geplant.

10 Kosten/Finanzwirksamkeit

Es besteht ein öffentliches Interesse daran, den Mitgliedern des Sport- und Reitvereins ein neues Vereinshaus zur Verfügung zu stellen, um das aktive Vereinsleben in der Gemeinde langfristig zu sichern und weiter zu fördern.

Die Realisierung dieses Vorhabens ist jedoch maßgeblich von der Einwerbung finanzieller Fördermittel abhängig. Diese setzen ihrerseits voraus, dass für ein konkret bebaubares Grundstück verbindliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen sowie aussagekräftige Entwurfs-, Grundriss- und Kostenschätzungen vorliegen. Vor diesem Hintergrund ist eine zweigleisige Planungsstrategie erforderlich. Sofern keine Fördermittel akquiriert werden können, wird das bestehende Vereinshaus weiterhin genutzt. Im Falle einer Förderzusage ist die Errichtung eines neuen Vereinshauses vorgesehen; nach Bezug des Neubaus wird das bestehende Vereinshaus abgebrochen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Vereinshauses schafft, ist somit zwingende Voraussetzung für die Beantragung und mögliche Bewilligung von Fördermitteln. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Erschließung und die Anlage der Grünflächen. Die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Folgekosten verbleiben nach Umsetzung bei der Gemeinde.

11 Beschluss

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

Mustin, den

.....

Bürgermeister
(Schulz)