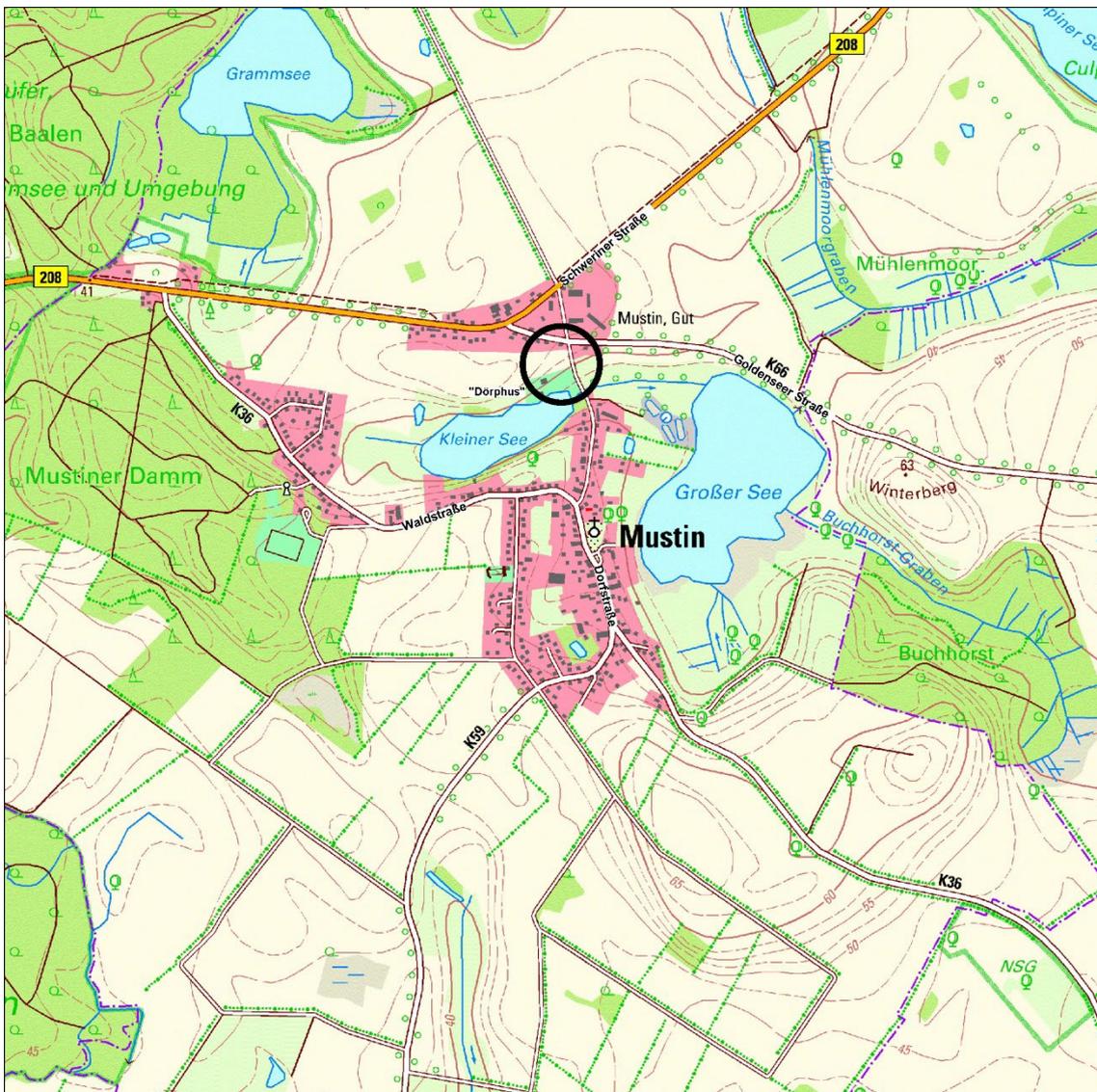




## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Mustin

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



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie 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](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>6</b>
1.1	Planungsanlass .....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	6
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	6
1.4	Rechtsgrundlagen .....	7
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen bestehender Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>7</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 .....	7
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998) .....	8
2.3	Landschaftsrahmenplan .....	8
2.4	Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem .....	8
2.5	NATURA 2000-Gebiete .....	9
2.6	Flächennutzungsplan .....	10
2.7	Landschaftsplan .....	10
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen .....	11
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>12</b>
3.1	Städtebauliche Situation .....	12
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	13
3.3	Natur und Umwelt .....	13
3.3.1	Vegetationsbestand .....	13
3.3.2	Topografie .....	17
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen .....	17
3.3.4	Altlasten .....	17
3.3.5	Natur- und Artenschutz .....	17
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild .....	17
3.3.7	Erholung .....	18
3.4	Denkmalschutz .....	18
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	18
3.6	Ver- und Entsorgung .....	18
3.7	Immissionsschutz .....	19
<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>20</b>

4.1	Ziele und Zweck der Planung .....	20
4.2	Standortwahl hinsichtlich der Eignung für die Errichtung eines Feuerwehrhauses .....	20
4.3	Geplante Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	22
4.4	Geplante Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 8 .....	23
4.4.1	Flächenbilanz .....	23
4.5	Städtebauliches Konzept.....	23
4.6	Ver- und Entsorgung .....	24
4.7	Immissionsschutz.....	26
4.8	Grün- und Freiraumkonzept .....	26
4.9	Natur- und Artenschutz .....	27
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>30</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	30
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	31
5.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	31
5.4	Grünflächen .....	32
5.5	Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	32
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	33
5.7	Erschließung und Stellplätze.....	33
<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>34</b>
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung .....	34
<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>35</b>
<b>10</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>	<b>36</b>
<b>11</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>36</b>
<b>12</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>36</b>

## **ANLAGEN**

- Freiwillige Feuerwehr Mustin: Standortbeurteilung Feuerwehrgerätehaus, Beurteilung von 3 Standorten aus feuerwehrtechnischer Sicht, Stand: 25.04.2021
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 8, Gemeinde Mustin, Stand: 02.12.2022
- Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Bebauungsplan Nr. 8 Gemeinde Mustin, Stand: 21.04.2022
- Geotechnische Stellungnahme, Bebauungsplan Nr. 8 Gemeinde Mustin, Stand: 17.02.2023
- FFH-Studie und Artenschutzrechtliche Prüfung, hier: Ersteinschätzung, B-Plan Nr. 8 Feuerwache Gemeinde Mustin, Stand: 22.02.2023

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandortes in der Gemeinde Mustin.

Wie in vielen Gemeinden entspricht das vorhandene Feuerwehrhaus in Mustin nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen. Die Einsatzfahrzeuge sind größer geworden, es wird mehr Ausstattung benötigt und auch die Sanitärräume genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ein Umbau oder eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes am jetzigen Standort ist wegen der dort bestehenden beengten Platzverhältnisse nur bedingt eine Option, so dass ein Standort für einen Neubau gefunden werden muss.

In ihrer Sitzung vom 29.03.2006 hat die Gemeindevertretung Mustin die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich des „Dorf- und Tourismuszentrums“ am Kleinen Mustiner See beschlossen. Ziel dieser Bauleitplanverfahren 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.

Um als weiteres Vorhaben der Gemeinde das Feuerwehrgebäude auf dem gemeindeeigenen Grundstück realisieren zu können, soll für den nordöstlichen Teilbereich der Fläche der Bebauungsplan Nr. 8 eine Gemeinbedarfsfläche rechtlich festsetzen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.12.2021 gefasst.

Das Verfahren zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits begonnen. Der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.05.2020 gefasst.

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

Das Plangebiet bezieht sich auf einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 35/123 der Flur 1 in der Gemarkung Mustin-Vorwerk der Gemeinde Mustin nördlich des Kleinen Mustiner Sees, westlich der Dorfstraße und südlich der Bebauung an der "Goldenseer Straße". Zudem wurde ein Teil der Dorfstraße (Flurstück Nr. 50/18) in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Zufahrten des geplanten Feuerwehrstandortes zu regeln.

Das so gebildete Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,37 ha.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive Erstellung eines Umweltberichtes.

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 des Bebauungsplanes Nr. 8 bildet.

#### **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. 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 Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 02.02.2022 (GVOBl. S. 91)

## **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".

Das begonnene Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (8. Änderung) bildet auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung den ersten Schritt als erforderliche planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind somit mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes vereinbar.

## **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 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). Bisher sind im Kreis Herzogtum Lauenburg jedoch keine Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Eine Schutzgebietsausweisung steht derzeit auch 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.

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.

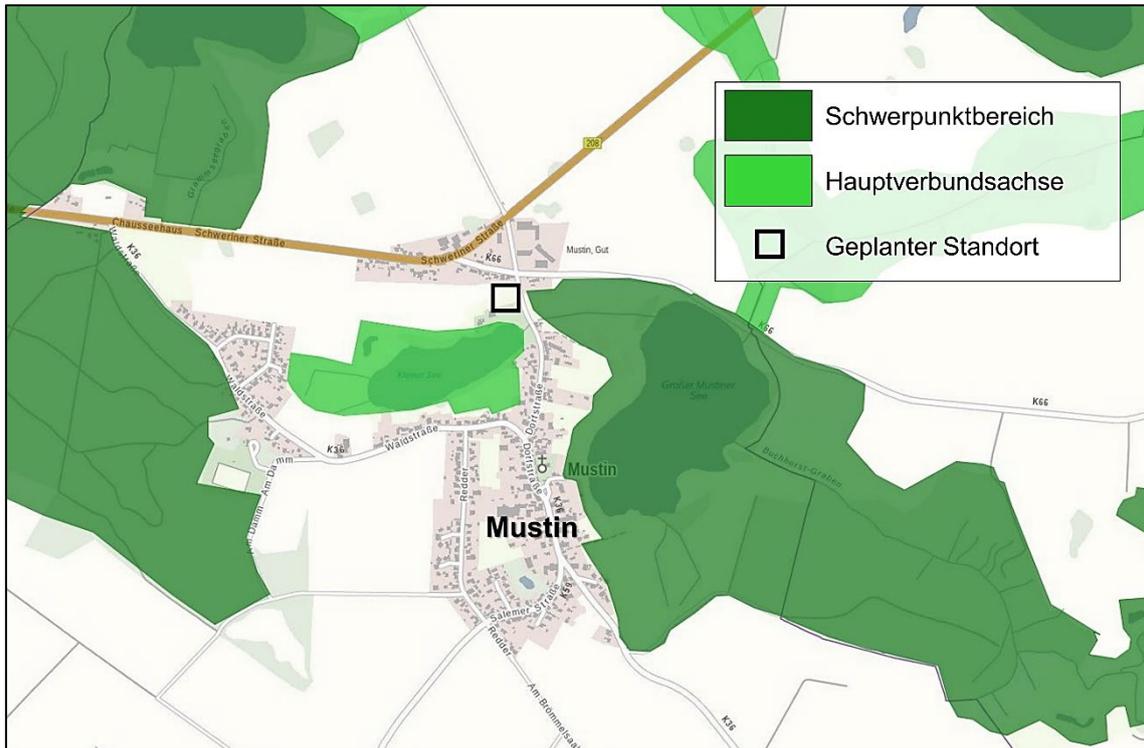
Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete werden in den nachfolgenden Kapiteln und in der anliegenden Ersteinschätzung der FFH-Studie und artenschutzrechtlichen Prüfung erläutert.

## **2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem**

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 westlich 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.

Gemäß § 21 Absatz 1 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und -gemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll zudem zur Verbesserung des Zusammenhanges des Netzes Natura 2000 beitragen.



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

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete werden in den nachfolgenden Kapiteln und in der anliegenden Ersteinschätzung der FFH-Studie und artenschutzrechtlichen Prüfung erläutert.

## 2.5 NATURA 2000-Gebiete

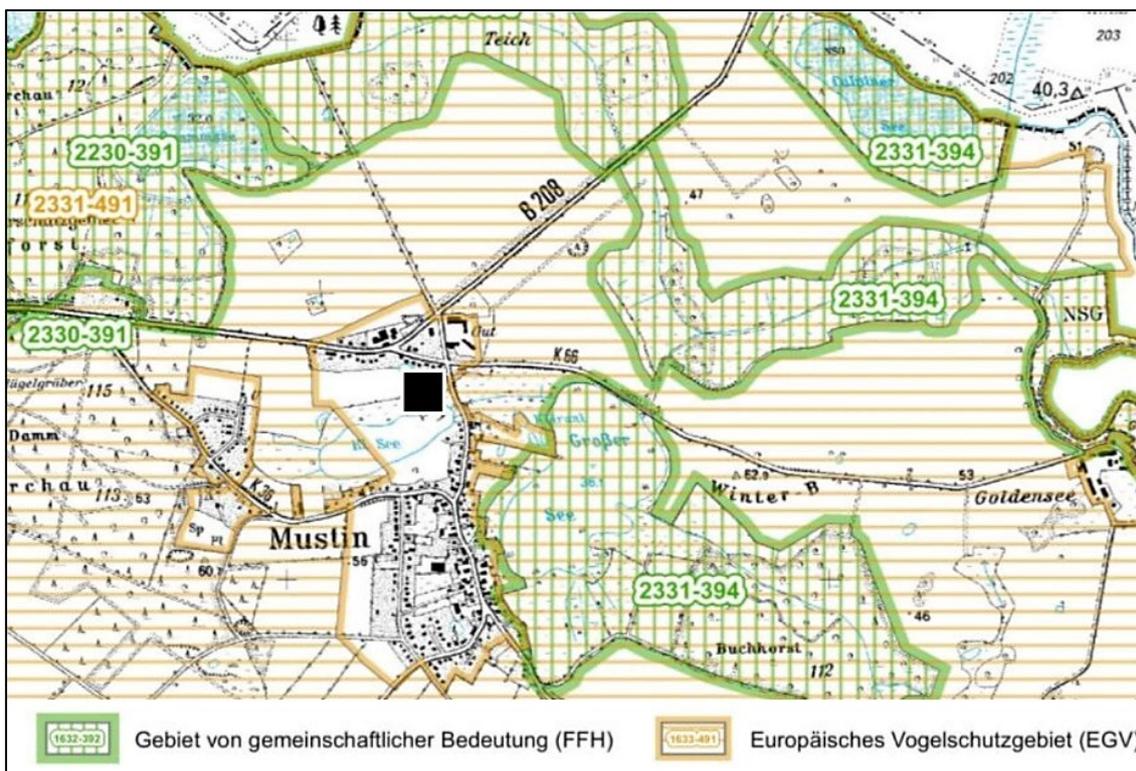
Natura 2000 ist das zusammenhängende ökologische Netz von Schutzgebieten auf Basis der FFH- und Vogelschutzrichtlinie. Mit diesem europaweiten Verbund von Schutzgebieten sollen die natürlichen Lebensräume und gefährdeten wildlebenden Tier- und Pflanzenarten in den Mitgliedsländern der Gemeinschaft erhalten werden.

Alle Natura 2000-Gebiete im Sinne des § 7 Absatz 1 Nummer 8 BNatSchG in Verbindung mit § 4 LNatSchG sind gemäß § 33 Absatz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 24 LNatSchG allgemein gesetzlich geschützt. Hierdurch sind in den Natura 2000-Gebieten des Landes alle Veränderungen und Störungen unzulässig, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

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

Um Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Natura 2000-Gebiete einschätzen und fachlich bewerten zu können, wurde eine Ersteinschätzung der FFH-Studie und artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Die Aussagen werden zusammenfassend unter Kapitel 4.9 wiedergegeben.

## 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 öffentliche Grünfläche mit einer überlagernden Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Wiese/Weide mit Gehölzgürtel und Sukzessionsfläche dar.

Die geplante Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche widerspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so dass die in Aufstellung befindliche 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

## 2.7 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Mustin aus dem Jahre 2002 stellt den Bereich des Plangebietes als Ackerfläche dar. Entlang der Dorfstraße wird östlich angrenzend an das Plangebiet und außerhalb der Siedlungsgebiete eine Baumallee dargestellt. Südlich

angrenzend wird die bestehende Badestelle mit dem Dorf- und Tourismuszentrum in ihrem damaligen Nutzungsumfang 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 des geplanten Bebauungsplanes Nr. 8 gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Dorf- und Tourismuszentrum" mit Rechtskraft aus dem Jahre 2006.

Dieser Bebauungsplan setzt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Südosten als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese / Rasen, den mittleren Bereich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft fest und den nordöstlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft fest.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind drei unterschiedliche Maßnahmen definiert. Der größte Teil des Plangebietes (östlich) ist als Maßnahme M1 zur Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im westlichen Bereich ist zudem die Maßnahme M2 zur Entwicklung einer extensiven Wiese/Weide sowie die Maßnahme M3 zur Anlage eines Knickes festgesetzt.

Für die geplante Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" ist daher die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erforderlich bzw. soll der Bebauungsplan Nr. 8 im Bereich des Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 4 ersetzen.

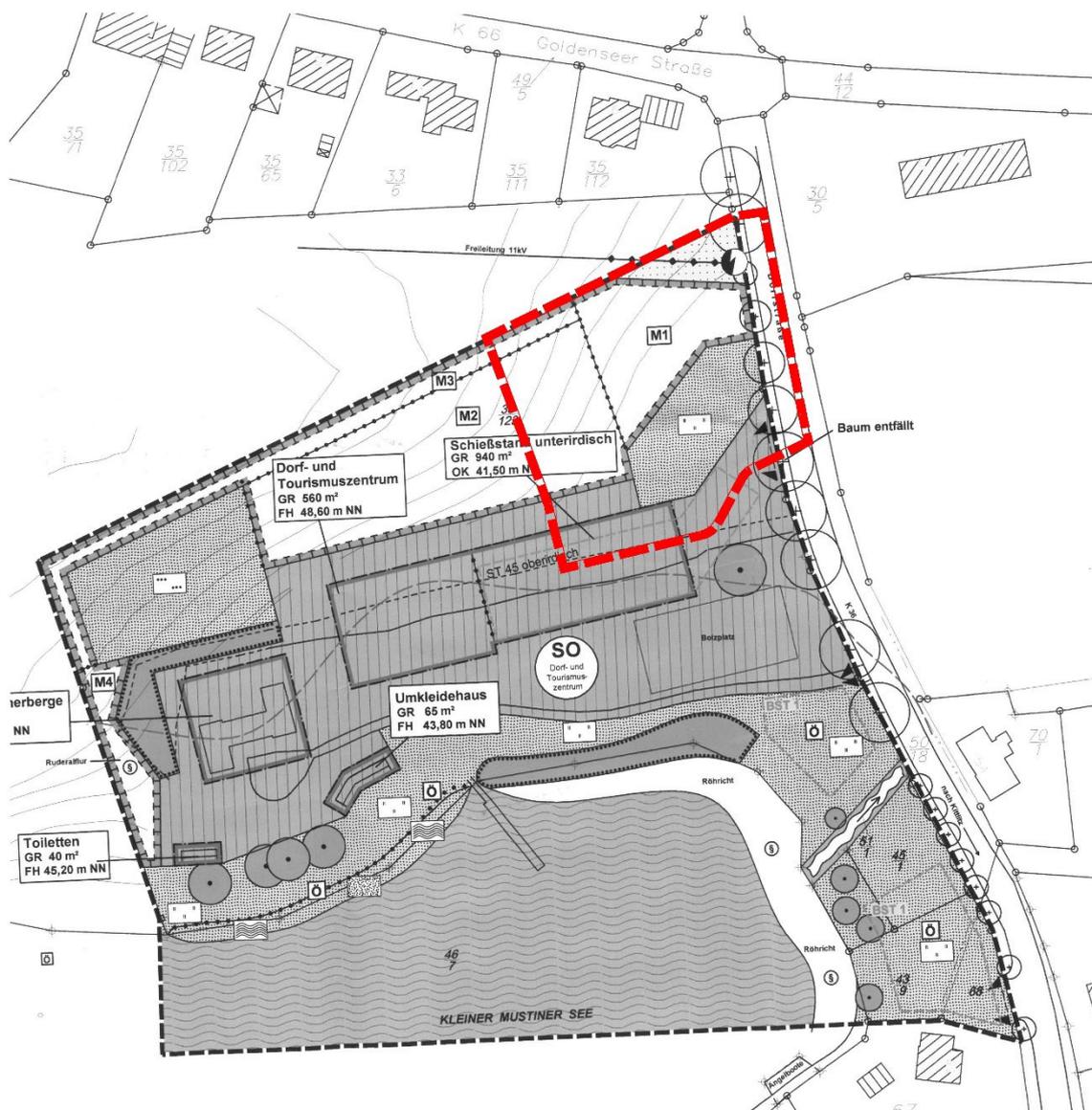


Abb.: 3 Überlagerung des bestehenden (Bebauungsplan Nr. 4) und künftigen Planungsrechtes

### 3 Bestandssituation

#### 3.1 Städtebauliche Situation

##### Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wurde gemäß den seinerzeitigen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Dorf- und Tourismuszentrum" entwickelt. Demnach stellt sich das Plangebiet zumeist als Grünfläche mit unterschiedlichen grünordnerischen Maßnahmen dar. Die im östlichen Bereich geplante Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgte bislang nicht.

Ebenfalls innerhalb des Plangebietes befinden sich Teile einer Baumallee (Ahorn) entlang der Dorfstraße, welche sich von der Goldenseer Straße bis zum eigentlichen Ortszugang der Ortslage Mustin zieht.

### Außerhalb des Plangebietes

Südlich angrenzend befindet sich das ebenfalls mit dem Bebauungsplan Nr. 4 rechtlich erfasste Dorf- und Tourismuszentrum, 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. Nördlich befinden sich die Gärten der vorwiegenden 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. Da das Plangebiet derzeit keine bauliche Nutzung aufweist, welche eine klassische Erschließung erfordert, erfolgt die Erschließung im eigentlichen Sinne über die Zufahrt des Dorf- und Tourismuszentrums.

### **3.3 Natur und Umwelt**

#### **3.3.1 Vegetationsbestand**

Die Flächen des Plangeltungsbereiches wurden gemäß den seinerzeitigen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Dorf- und Tourismuszentrum" entwickelt. Demnach stellt sich das Plangebiet zumeist als Grünfläche mit unterschiedlichen grünordnerischen Maßnahmen dar. Zur Feststellung des Vegetationsbestandes wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Nachfolgend werden die Aussagen zusammenfassend wiedergegeben.

Die Biotoptypenkartierung wurde im April 2022 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2022) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Plan „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“ dargestellt.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet. Der Knick im Untersuchungsgebiet wurde zusätzlich gemäß dem Ökologischen Knickbewertungsrahmen bewertet (tabellarische Bewertung im Anhang der Biotoptypenkartierung).

#### Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein intensiv genutzter Acker (AAy), auf welchem zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Weizen angebaut wurde.

### Grünlandflächen

Daran östlich angrenzend bzw. nördlich des Plangebietes befindet sich auf dem gleichen Flurstück ein Streifen ruderalisiertes mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy/gr) mit einer hohen Deckung an Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie Gewöhnlichem Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Kleinblütige Königskerze (*Verbascum thapsus*), Acker-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*) und Brombeere (*Rubus spec.*).

Das Plangebiet schließt südlich an die vorher beschriebenen Flächen an und lässt sich im Großteil der Fläche ebenfalls als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy/gr) ansprechen. Der westliche Teil des Grünlandes ist mit Obstgehölzen bestanden und so dem Biotoptyp sonstige Streuobstwiese (ZOy) zuzuordnen. Bei den Obstgehölzen handelt es sich durchweg um Kulturapfel (*Malus domestica*).

Östlich des Plangebietes befindet sich auf der anderen Seite der Dorfstraße ein artenarmes Wirtschaftsgrünland (GAy).

### Ruderales Gras- und Staudenfluren

Die Grenze des Plangebietes wird durch einen Knick sowie eine ruderale Staudenflur frischer Standorte (RHm) und eine Brombeerflur (RHr) im Norden gebildet. Die ruderale Staudenflur setzt sich aus den Arten Erdbeere (*Fragaria spec.*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Hunds-Rosen (*Rosa canina*), Brombeeren (*Rubus spec.*), Himbeeren (*Rubus idaeus*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*), Acker-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*) zusammen.

Das Plangebiet grenzt sich von den südlich gelegenen Siedlungs- und Verkehrsflächen durch einen Graben ohne regelmäßige Wasserführung (FGt) ab, welcher von ruderalen Staudenfluren frischer Standorte (RHm) geprägt ist.

### Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Nördlich der Acker- und Grünlandflächen und östlich der Dorfstraße befindet sich Einzel-/Doppel- und Reihenhausbebauung (SBe). Die Dorfstraße wie auch eine Parkbucht sind den vollversiegelten Verkehrsflächen (SVs) zuzuordnen und werden seitlich durch Straßenbegleitgrün ohne (flächige) Gehölze (SVo) gesäumt. Der Boden ist stellenweise, v.a. im Bereich einer Feldzufahrt geschottert.

Über die Dorfstraße erfolgt die Erschließung der Stellflächen des Dorf- und Tourismuszentrums, die als vollversiegelte Verkehrsflächen (SVs) vorliegen und jeweils gruppenweise durch urbane Ziergehölze – Staudenbeete (SGs) unterbrochen werden. Die urbanen Ziergehölze – Staudenbeete (SGs) setzen sich aus den Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Immergrün (*Vinca spec.*) und Rosen (*Rosa canina*) zusammen. Polsterartig befinden sich an den Stirnseiten der nördlichen Stellflächen urbane Gebüsche mit nicht heimischen Arten (SGf).

Bei den südlichen Stellflächen befindet sich stirnseitig zudem ein schmaler Streifen art- und strukturarmer Rasenfläche (SGr) sowie urbane Gebüsche mit gebietsfremden Arten (SGf) mit einem Bestand an Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Um das Gebäude des Kultur- und Tourismuszentrums herum befindet sich ein Bestand an urbanen Ziergehölzen – Staudenbeeten (SGs), die nördlich auf einer Böschung ruderalisiert sind.

Südlich der Stellflächen befinden sich eine arten- und strukturarme Rasenfläche (SGr) und ein Kinderspielplatz (SEk). Im Osten geht die Rasenfläche in eine öffentliche und intensiv gepflegte Grünanlage (SPi) mit der Artenzusammensetzung – Brennessel, Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen- Rispengras (*Poa pratense*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) über. Zudem befindet sich in der Grünanlage ein Gebüsch mit nicht heimischen Arten (SGf), welches aus Hartriegel (*Cornus spec.*) besteht und symmetrisch von drei Bäumen umgeben ist.

#### Weitere Gehölzbestände

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein typischer Knick (HWy), der einen stabilen Wall, sowie einen dichten und mehrreihigen Bewuchs aufweist. Überhälter sind nicht vorhanden. Dieser Knick wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 zum Ausgleich angelegt. Die Artenzusammensetzung besteht aus Weißdorn (*Crataegus mongyna*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*). Der Knick ist im Bebauungsplan als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Für den Knick wurde eine ökologische Knickbewertung durchgeführt (s. Anlage).

Als weiterer prägnanter Gehölzbestand im Plangebiet wurde eine Allee aus heimischen Laubbäumen (HAy) erfasst. Diese bildet die östliche Grenze des Plangebietes und wurde in Begleitung der Dorfstraße angelegt. Die Allee besteht aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) mit Stammdurchmessern von 0,3 m bis 0,4 m und Kronenbreiten von 10 m bis 14 m.

Nachträglich wird an dieser Stelle ergänzt, dass im Winter 2022/2023 ein kranker Alleebaum durch die Gemeinde gefällt wurde. Der zugehörige Plan zum Bestand der Biotop- und Nutzungstypen wird nicht angepasst, da die Kartierung den Bestand im April 2022 dokumentiert.

Südöstlich außerhalb des Plangebietes befindet sich zudem ein Einzelbaum (Spitz-Ahorn – *Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von 1,0 m und einer Kronenbreite von 14 m.

#### 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 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
<b>5</b>	<b>sehr hoher Biotopwert:</b> sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden</li> </ul>	
<b>4</b>	<b>hoher Biotopwert:</b> 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"> <li>• im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden</li> </ul>	
<b>3</b>	<b>mittlerer Biotopwert:</b> 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"> <li>• Typische Knicks der Wertstufe I</li> <li>• Alle aus heimischen Laubgehölzen</li> <li>• Einzelbäume</li> <li>• Sonstige Streuobstwiese (ZOy)</li> <li>• ruderales Staudenflur frischer Standorte (RHm)</li> </ul>	<p>§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG</p> <p>§ 21 (1) Nr. 3 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG</p>
<b>2</b>	<b>niedriger Biotopwert:</b> 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"> <li>• Urbane Gebüsche heimischer Arten (SGg)</li> <li>• Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy)</li> <li>• Graben ohne regelmäßige Wasserführung (FGt)</li> </ul>	
<b>1</b>	<b>sehr niedriger Biotopwert:</b> 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"> <li>• Intensivacker (AAy)</li> <li>• Urbanes Gebüsch mit nicht heimischen Arten (SGf)</li> <li>• Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung (SBe)</li> <li>• Arten- und strukturarmer Rasen (SGr)</li> <li>• Artenarmes Wirtschaftsgrünland (GAy)</li> <li>• Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo)</li> <li>• Kinderspielplatz (SEk)</li> <li>• Urbanes Ziergehölz – Staudenbeete (SGs)</li> <li>• öffentliche und intensiv gepflegte Grünanlage (SPi)</li> </ul>	
<b>0</b>	<b>ohne Biotopwert:</b> überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollversiegelte Straßenverkehrsfläche (SVs)</li> </ul>	

Der Knick im Plangebiet wurde zusätzlich gemäß dem Ökologischen Knickbewertungsrahmen/ Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege S-H (1978) bewertet. Die Knickbewertung erfolgte anhand der Parameter „Aufbau“, „Gehölzanordnung“, „Gehölzbestand“, „Besonderheiten“ und „Artenvielfalt“ und gliedert sich in drei Klassifizierungsstufen (Klasse I-III).

Im Plangebiet ist demnach ein Knick mit der höchsten Wertstufe I vorhanden, der einen stabilen Knickwall, eine mehrreihige Gehölzanordnung, einen dichten Gehölzbestand und eine bunte Artenvielfalt auszeichnet.

### **3.3.2 Topografie**

Das Plangebiet steigt von Südost nach Nordwest von ca. 39,5 m ü.NHN im Zufahrtsbereich der Dorfstraße auf ca. 45,0 m ü.NHN an.

### **3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen**

Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils unversiegelt. Die Straßenverkehrsflächen der Dorfstraße und die Zufahrt mit Zuwegungen des Dorf- und Tourismuszentrums sind versiegelt. Weiterhin befindet sich im Nordosten des Plangebietes im Bereich der Baumreihe eine Anlage zur Stromverteilung.

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.

### **3.3.4 Altlasten**

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes bestehen keine bekannten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Da die Flächen nur extensiv als Ausgleichsfläche mit unterschiedlichen Maßnahmen genutzt wurde und vorher landwirtschaftlich genutzt wurde, wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Altlasten im Plangebietsbereich vorhanden sind.

### **3.3.5 Natur- und Artenschutz**

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

### **3.3.6 Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild ist derzeit geprägt von dem angrenzenden 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.

### **3.3.7 Erholung**

Das Plangebiet befindet sich nördlich des „Dorf- und Tourismuszentrums“ 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. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird geklärt, ob an dem Standort mit archäologischen Funden gerechnet werden muss.

### **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 der Gemeinde ist das Amt Lauenburgische Seen.

#### Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist das Amt Lauenburgische Seen. Aufgrund der Bestandsnutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Grün- bzw. Maßnahmenfläche ist zunächst keine Schmutzwasserbeseitigung erforderlich.

Das Schmutzwasser des angrenzenden Dorf- und Tourismuszentrums 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 Medientnetze erfolgt durch private Anbieter.

#### Niederschlagswasser

Das Regenwasser des Dorf- und Tourismuszentrums 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 Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. 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.

### Wohnbebauung

Nördlich des Plangebietes befinden sich u.a. Wohnhäuser an der Goldenseer Straße. Südlich des „Dorf- und Tourismuszentrums“ beginnt die Bebauung des Hauptdorfes. Die schutzbedürftigen Nutzungen sind vor den zu erwartenden Emissionen des geplanten Feuerwehrstandortes zu schützen. Aussagen zum Planungsfall werden unter Kapitel **4.7 Immissionsschutz** gemacht.

## **4 Planung**

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

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandortes in der Gemeinde Mustin.

Wie in vielen Gemeinden entspricht das vorhandene Feuerwehrhaus in Mustin nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen. Die Einsatzfahrzeuge sind größer geworden, es wird mehr Ausstattung benötigt und auch die Sanitärräume genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ein Umbau oder eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes am jetzigen Standort ist wegen der dort bestehenden beengten Platzverhältnisse nur bedingt eine Option, so dass ein Standort für einen Neubau gefunden werden muss.

### **4.2 Standortwahl hinsichtlich der Eignung für die Errichtung eines Feuerwehrhauses**

Bei der Betrachtung anderweitiger Planungsstandorte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist in erster Linie die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr zu berücksichtigen. Hierbei ist insbesondere die Eintreffzeit (Hilfsfrist) zu berücksichtigen. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Notruf in der Feuerwehreinsatz- und Rettungsleitstelle entgegengenommen wird und endet mit dem Eintreffen an der Einsatzstelle. Die Eintreffzeit hängt primär von der möglichst mittigen Lage im Einsatzgebiet und von einer guten Anbindung an Hauptverkehrsstraßen ab. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße gewährleistet zudem ein schnelles Anrücken der Einsatzkräfte.

Die Aktionsradien der Feuerwehr von 8 Minuten und 13 Minuten decken das Gemeindegebiet und angrenzende Bereiche von allen untersuchten Standorten aus großräumig ab, so dass aus dieser Sicht alle Standorte als geeignet einzustufen sind.

Bei der Prüfung der Standorte wird dieser Punkt daher nicht weiter berücksichtigt. Wesentliches Kriterium aus Sicht der Feuerwehr ist hingegen die Erreichbarkeit des Standortes für die anrückenden Feuerwehrleute.

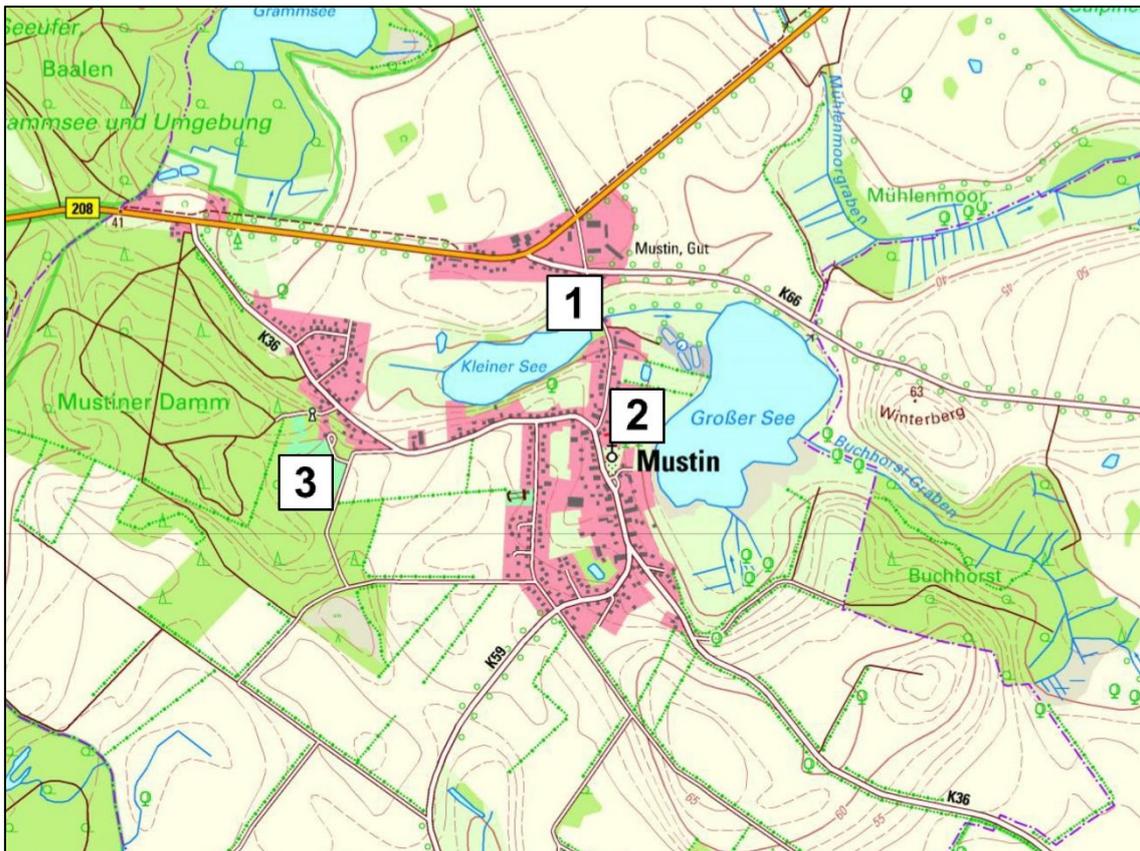
Zudem sind an ein potenzielles Grundstück für den Bau eines Feuerwehrhauses besondere Anforderungen hinsichtlich Größe und Zuschnitt zu stellen. Als Mindestgröße werden aktuell ca. 2.500 m<sup>2</sup> angesetzt. Erforderlich sind relativ breite Zufahrten, um eine Trennung von ausrückenden Feuerwehrfahrzeugen und anrückenden Feuerwehrleuten und möglichst kreuzungsfreie Alarmwege zu gewährleisten. Auf Teilflächen von Äckern ist dies problemlos möglich, Grundstücke im Ort sind hingegen eher problematisch. Gleichwohl besteht das städtebauliche Ziel, die Feuerwehr im Ort oder am Ortsrand anzusiedeln, um die freie Landschaft zu schonen.

Eine weitere wichtige Voraussetzung für die Realisierung des Projektes ist die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Fläche.

Die Auswahl der Standorte erfolgte daher auf Grundlage der zuvor genannten Standortbedingungen. Wichtiges städtebauliches Kriterium ist hierbei die Anbindung an die eigentliche Ortslage und somit die Vermeidung der Ausbildung einer Splittersiedlung.

### Standortalternativen

- Nr. 1** Dorfstraße / Dorf- und Tourismuszentrum  
(Plangebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 8)
- Nr. 2** Dorfstraße / Altes Gerätehaus
- Nr. 3** Waldstraße - Am Damm / Sportplatz



**Abb.: 4 Standortalternativen innerhalb der Gemeinde Mustin**

### Standortbewertung

Unter Berücksichtigung der angezeigten Grundstücksgröße und des Zuschnittes sind zunächst zumindest die Standorte 1 und 3 potenziell geeignet. Der Standort 2 Dorfstraße / Altes Gerätehaus weist aufgrund der geringen Grundstücksgröße und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten auf benachbarten Flächen keine ausreichenden Parkflächen für die Einsatzkräfte auf.

Die Erreichbarkeit der Standorte ist grundlegend ähnlich zu beurteilen. Aufgrund der Grundvoraussetzung zu Anbindung an die eigentliche Ortslage Mustin sind alle Standorte auch fußläufig erreichbar. Lediglich der Standort 3 Waldstraße - Am Damm / Sportplatz ist hierbei unwesentlich weiter von der eigentlichen Ortslage entfernt.

Auch die Erschließung der einzelnen Standorte ist grundlegend möglich. Hierbei weisen die Standorte unterschiedliche Qualitäten zur verkehrssicheren und effektiven Erschließung auf. Auch hier ist insbesondere der Altstandort durch die vorhandene

Bushaltestelle im Einfahrtsbereich und die bestehenden Konflikte zwischen den Verkehrswegen der Feuerwehr und der Parkfläche des benachbarten Kindergartens und der Kirche problematisch. Für eine verkehrssichere Erschließung des Standortes 3 Waldstraße - Am Damm/ Sportplatz ist die Straße "Am Damm" im Bestand zu schmal für ankommende und abfahrende Einsatzkräfte. Zudem bereitet die Einmündungssituation in die Waldstraße für Feuerwehrfahrzeuge im Einsatz verkehrliche Schwierigkeiten.

Alle Standorte befinden sich zunächst außerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes (EGV) DE 2331-491 Schaalsee-Gebiet, grenzen jedoch direkt an dieses an. Hierbei ist zu beachten, dass große Teile der Gemeinde Mustin Bestandteil des Vogelschutzgebietes sowie des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) DE 2331-394 Schaalsee mit angrenzenden Wäldern und Seen sind.

Die potenziellen Standorte befinden sich insgesamt im Eigentum der Gemeinde Mustin, so dass eine Realisierung auch kurzfristig möglich ist.

Unter Würdigung der genannten Prioritäten/Kriterien, die eine möglichst kurze Eintreffzeit und damit eine schnelle Rettung von Leben und Eigentum für eine möglichst große Anzahl von Menschen an die erste Stelle setzt und gleichzeitig eine bauliche Entwicklung in oder an der Ortslage fordern, zeigt der vorliegende Standort 1 klare Vorzüge und wird daher in der weiteren Planung fortgesetzt.

#### **4.3 Geplante Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB handelt es sich zunächst nicht um eine Baufläche oder ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Dies bedingt u.a. eine konkrete Definition der planerisch gewollten „Art der baulichen Nutzung“ der Fläche.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr". Die Konkretisierung der Zulässigkeiten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erfolgt im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 8.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich zunächst auf die allgemeine Definition der Zweckbestimmung "Feuerwehr".

## 4.4 Geplante Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 8

### 4.4.1 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	3.680 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet „Dorf- und Tourismuszentrum		485 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Feuerwehr"		2.290 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche		360 m <sup>2</sup>
Flächen zur Ver- und Entsorgung, hier: Elektrizität		5 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Landschaftseingrünung“ davon:		380 m <sup>2</sup>
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Knickschutzstreifen	200 m <sup>2</sup>	
- Flächen zur Anpflanzung von Knick	135 m <sup>2</sup>	
- Flächen zur Erhaltung von Knick	45 m <sup>2</sup>	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: extensiv gepflegte Wiese / Weide		160 m <sup>2</sup>

## 4.5 Städtebauliches Konzept

Mit der Verlagerung des Feuerwehrstandortes nördlich des Dorf- und Tourismuszentrums wird an dieser Stelle die Bebauung entlang der Straßen ein Stück weit fortgeführt bzw. verdichtet. Es entsteht ein neuer nördlicher Ortseingang der eigentlichen Ortslage Mustin. Die Größe des Gebäudes und die Dimension der befestigten Flächen heben sich hierbei zwar zunächst von der umgebenden Wohnbebauung ab, jedoch steht die geplante Entwicklung in engem Zusammenhang mit dem Dorf- und Tourismuszentrum, welches ebenfalls als eine Art Sonderbaustein wahrnehmbar ist. Im Zusammenspiel der geplanten Entwicklungen erfolgt eine landschafts- und ortsbildverträgliche Einbindung des geplanten Feuerwehrgebäudes als ein Baustein der unterschiedlichen gemeindlichen Sondernutzungen am Standort.

Geplant ist der Bau eines Feuerwehrgebäudes mit Nutzflächen für die Feuerwehrfahrzeuge (Fahrzeughalle) sowie Räumlichkeiten für die Geräte und Ausstattung und Funktionsflächen für die Kamerad:innen (Umkleide-/ Sanitärbereich, Besprechungsraum etc.).

Außerhalb des Gebäudes sind getrennte Zufahrten von ausrückenden Feuerwehrfahrzeugen und anrückenden Feuerwehrleuten bzw. möglichst kreuzungsfreie Alarmwege zu gewährleisten. Daher sind zwei Zufahrten und die Trennung des Grundstückes erforderlich. Für die Ein- und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge muss ein Baum aus der Allee entnommen werden. Somit wird ein direkter Zugang zur Dorfstraße und ein schnellstmögliches und unkompliziertes Ausrücken ermöglicht. Die zweite Zufahrt erfolgt über die

vorhandene Zufahrt des angrenzenden Dorf- und Tourismuszentrums und von Süden auf das Grundstück der Feuerwehr. Somit wird das Grundstück in eine nördliche und eine südliche Hälfte geteilt. Die Wege und Stellplätze der vorwiegend mit dem eigenen PKW anrückenden Feuerwehrleute befinden sich im südlichen Teil, die Fahrzeughalle und Ein- und Ausfahrt der ausrückenden Rettungsfahrzeuge im nördlichen Teil.

Da die vorhandene Zufahrt des Dorf- und Tourismuszentrums zur Dorfstraße und ein Teil der vorhandenen Stellplätze genutzt werden soll, ist dieser Bereich im Süden in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Diese Flächen werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 als Sonstiges Sondergebiet „Dorf- und Tourismuszentrum“ mit Baugrenzen, einer GRZ und Flächen für Stellplätze festgesetzt. Somit wird hier die gemeinsame Zufahrt von der Dorfstraße und die Nutzung der vorhandenen Stellplätze im Geltungsbereich geregelt bzw. sichergestellt. Gleichzeitig wird das bestehende Bau-recht des Bebauungsplanes Nr. 4 berücksichtigt.

Da das Grundstück nach Nordwesten ansteigt ist ein Geländeabtrag im nordwestlichen Bereich des Gebäudes erforderlich. Um das anfallende Oberflächenwasser der nord-westlichen höher gelegenen Flächen aufzufangen und abzuleiten ist im Westen des Plangebietes ein Wall vorgesehen an dessen Fuß das Oberflächenwasser nach Süden in den südlich gelegenen Graben ablaufen und versickern kann. Zur Ortsrandeingrünung wird der Graben bepflanzt bzw. als Knick angelegt.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist als Bestandteil des Dorf- und Tourismuszentrums bereits heute ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

##### Frisch- und Schmutzwasser

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgung des Amtes Lauenburgische Seen.

Das Schmutzwasser kann über neu zu verlegende Leitungen innerhalb des Plangebietes an die in der Dorfstraße vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Diese ist angeschlossen an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung des Amtes Lauenburgische Seen mit der Kläranlage in der Gemeinde Einhaus.

##### Oberflächenwasser

Auf Grund des bewegten Geländes ist das anfallende Oberflächenwasser der höher gelegenen Flächen im Westen des Plangebietes abzufangen. Es kann entlang des neu anzulegenden Knickwalls in den südlich vorhandenen Graben ablaufen und hier versickern, verdunsten und abfließen. Der Graben sammelt bereits einen Teil des anfallenden Oberflächenwassers des Dorf- und Tourismuszentrums.

Mit der Entwicklung der Flächen zum Feuerwehrstandort muss der Graben um etwa 10,0 m verkürzt werden. Er wird auch weiterhin das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen. Das Oberflächenwasser von Stellplätzen und Zufahrten wird zuvor gereinigt. Das Oberflächenwasser der Dachflächen und sonstigen unbefestigten Flächen kann ohne vorherige Reinigung in den Graben geleitet werden. Da der

anstehende Boden im Plangebiet gemäß Geotechnischer Stellungnahme nicht zur Versickerung geeignet ist, wird davon ausgegangen, dass sich die Menge des bisher aufgenommenen Oberflächenwassers von der Ausgleichsfläche mit der Bebauung des Gebietes nicht wesentlich erhöht.

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Um die Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet festzustellen, wurde eine Geotechnische Stellungnahme<sup>1</sup> zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen durch das Ingenieurbüro Höppner durchgeführt.

Nachfolgend werden die Aussagen des Gutachtens in Bezug auf die Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden zusammenfassend wiedergegeben.

Es wurden von charakteristischen Bodenproben Siebanalysen durchgeführt. Anhand der Körnungslinien wurden die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$ -Werte, rechnerisch ermittelt oder aus Erfahrungswerten angegeben.

Böden mit einem kleineren Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f \leq 10^{-6}$  m/s sind nach dem Arbeitsblatt DWA 138-A zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Deshalb sind die bindigen aufgefüllten Böden und die gewachsenen bindigen Böden (Geschiebelehm und – mergel) zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Die angetroffenen Sandschichten haben, teilweise einen zu hohen Feinkornanteil, eine zu geringe Mächtigkeit oder sind teilweise zu 100% wassergesättigt und sind deshalb zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Bei den angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnissen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Arbeitsblatt der DWA-A 138 **nicht** möglich.

#### Strom, Gas, Telekommunikation

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

#### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 des DVGWs sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt nach jetzigem Kenntnisstand 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

#### 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".

---

<sup>1</sup> Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme, Gemeinde Mustin, Bebauungsplan Nr. 8. Stand 17.02.2023

#### **4.7 Immissionsschutz**

##### Auswirkungen des Feuerwehrstandortes auf die Umgebung

Die Feuerwache unterliegt als baurechtlich genehmigungsbedürftige Anlage dem Grunde nach den Pflichten und Anforderungen gemäß §§ 22, 23 BImSchG. Demnach sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Konkretisierende verwaltungsrechtliche Vorgaben für die Beurteilung von Geräuschen enthält die TA Lärm.

Für Feuerwachen ergibt sich ein zweigeteilter Beurteilungsmaßstab. Für den Betrieb ohne Martinshorneinsatz kann bzw. muss die TA Lärm in ihrem Regelverfahren angewendet werden, da die Geräusche bei Übungen auf dem Grundstück sowie bei An- und Abfahrten der Fahrzeuge im Einsatzfall vergleichbar sind zu entsprechenden Vorgängen anderer - in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallender - Anlagen und Betriebe. Dass diese Geräusche mittelbar dem Zweck der Lebensrettung dienen (können), privilegiert sie nicht pauschal. Gewisse Abstriche können hier ggf. nur insoweit gemacht werden, wenn Lärm gerade durch die erforderliche Schnelligkeit des Ausrückens entsteht. Für Martinshorneinsätze ergibt sich hingegen das Erfordernis einer Einzelfallbetrachtung nach den Regeln der Sonderfallprüfung gemäß TA Lärm.

Um die Auswirkungen der Feuerwehr auf die Umgebung abschätzen zu können wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> durchgeführt.

Nachfolgend wird das Fazit des Gutachtens wiedergegeben.

Unter Berücksichtigung der ergänzenden Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 der TA Lärm ist der neue Feuerwehrstandort mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich. Es ist zu beachten, dass ein lärmintensiver Übungsbetrieb jedoch nur im Rahmen geplanter seltener Ereignisse möglich ist und lärmintensive Übungen ansonsten außerhalb des vorgesehenen Standortes stattfinden müssen.

In Bezug auf die Aufstellung des B-Plans sind aus lärmtechnischer Sicht keine besonderen Festsetzungen erforderlich.

#### **4.8 Grün- und Freiraumkonzept**

Der Plangeltungsbereich umfasst die Entwicklung des eigentlichen Feuerwehrstandortes und schließt auch die gemeinsame Anbindung des Dorf- und Tourismuszentrums mit ein. Ziel der Planung ist es, die bestehende Baumallee der Dorfstraße weiterhin zu erhalten und zu schützen. Dies gelingt indem für die erforderliche direkte und 2. Zufahrt für die Feuerwehr nur ein Alleebaum entnommen werden muss und während der Bau-phase die Vorgaben zum Baumschutz gemäß RAS-LP 4 eingehalten oder die Gehölze nach anderen Maßnahmen der DIN 18920 gesichert und gem. RAS-LP 4 geschützt werden.

---

<sup>2</sup> M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Schalltechnische Untersuchung, B-Plan Nr. 8, Gemeinde Mustin. Stand 02.12.2022

Innerhalb des Plangebietes bestehen unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 4 zur Entwicklung des Dorf- und Tourismuszentrums. Aufgrund des Flächenbedarfes der geplanten Feuerwehr ist der Erhalt dieser Grünstrukturen nicht umfassend möglich. Es werden jedoch nur die zwingend notwendigen Flächen als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Um das Feuerwehrgebäude auf der Fläche unterbringen zu können müssen etwa 12,0 m des östlichen Endes des an der nördlichen Grenze verlaufenden Knicks entfernt werden. Gleichzeitig ist jedoch eine Knickanpflanzung auf Wall im Westen des Plangebietes vorgesehen. Diese Knickanpflanzung schließt an den vorhandenen Knick an, so dass hier ein Zusammenhang gegeben ist. Sie knickt nach Süden ab, verläuft bis zu den Stellplätzen des Dorf- und Tourismuszentrums und stellt gleichzeitig eine neue Ortsrandeingrünung dar.

Auch der hier verlaufende Graben nördlich der Stellplätze wird für etwa 10,0 m zurückgebaut bzw. aufgeschüttet.

Die westlichen Flächen im Plangebiet bzw. westlich der geplanten Knickanpflanzung werden (wieder) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung extensiv gepflegte Wiese / Weide festgesetzt. Die Knickanpflanzung erhält auf ihrer östlichen Seite zum Feuerwehrgebäude hin einen 5,0 m breiten Knickschutzstreifen, der ebenfalls entsprechend als „Maßnahmenfläche“ mit der Zweckbestimmung Knickschutz festgesetzt wird. Das Baufenster für das Feuerwehrgebäude hält mindestens 10,0 m Abstand zur Knickanpflanzung. Somit werden die Standards zum Knickschutz im Kreis Herzogtum Lauenburg entsprechend berücksichtigt. Der Eingriff durch die erforderliche Rodung von etwa 12,0 m Knick kann planintern durch die geplante Knickanpflanzung ausgeglichen werden.

#### **4.9 Natur- und Artenschutz**

Um die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt abschätzen zu können, wurde durch das Biologenbüro BBS Umwelt eine Ersteinschätzung zur FFH-Studie und zur artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>3</sup> erarbeitet.

Nachfolgend werden die Aussagen zusammenfassend wiedergegeben.

Zur Ermittlung der vorhabenspezifischen Betroffenheit der **Natura-2000-Gebiete** ist der Wirkungsbereich des Vorhabens mit den Abgrenzungen des Schutzgebietes zu überlagern. Kommt es zu Überschneidungen, ist zu überprüfen, ob es zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele kommen kann.

Nachfolgend werden die Beeinträchtigungen, die möglicherweise von dem geplanten Vorhaben ausgehen können dargestellt und bewertet. Dazu werden zunächst die Erhaltungsziele der Schutzgebiete aufgeführt und anschließend die Auswirkungen durch die geplante Maßnahme geprüft.

Die Wirkungen ergeben sich durch Lärm und ggf. Bewegungen von Personen oder Fahrzeugen. Sie sind durch das Büro Masuch + Olbrisch (M+O) quantifiziert.

---

<sup>3</sup> BBS-Umwelt GmbH: FFH-Studie und Artenschutzrechtliche Prüfung, hier: Ersteinschätzung, Gemeinde Mustin. B-Plan Nr. 8 Feuerwache, Stand 22.02.2023

Mit Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch das Vorhaben ist nach aktuellem Planungsstand nicht zu rechnen. Eine mögliche Lärmbeeinträchtigung östlich der Dorfstraße wird im weiteren Verfahren weiter untersucht.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Summationswirkungen mit anderen Projekten werden im weiteren Verfahren geprüft.

Der **Artenschutz** wird anhand einer Potenzialanalyse, der Daten des Artkatasters und ggf. weiterer Daten bewertet. Nachfolgend werden mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten / Verbotstatbestände ermittelt und ggf. Erfordernisse der Vermeidung und Minimierung, der Genehmigung und der Kompensation hergeleitet.

#### Fledermäuse

Durch das Vorhaben sind ein Baum an der Dorfstraße (ohne große Höhlen gem. Begehung) und 12 m Knick betroffen. Potenzielle Wochenstuben oder Winterquartiere sind daher nicht betroffen, im Baum an der Straße können Tagesquartiere vorhanden sein. Angrenzende alte Bäume in der Alle sind nicht direkt betroffen. Eine Störung von Tieren wird aufgrund der Bauarbeiten nur am Tag ohne größere Geräusch- oder Staubwirkung nicht erwartet. Lichtwirkung ist für mögliche Flugstraßen zu überprüfen. Essentielle Jagdgebiete werden nicht beeinträchtigt, eine Beleuchtung ist jedoch weiter zu prüfen, Flugrouten bleiben bei Regelungen für Licht erhalten.

#### Haselmaus

Das Vorkommen der Haselmaus in Gehölzen kann für den Knick nicht ausgeschlossen werden. Es wird der Knick um 12 m verkürzt und ein neuer Knick angelegt (denkbar Knickverschiebung und Neupflanzung). Dies ist bezüglich der Tötung und Lebensstätte zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Art durch Störung (Bauarbeiten) wird nicht erwartet.

#### Fischotter

Das Vorkommen des Otters bei Wanderungen ist im Süden möglich. Ein Ruheraum ist mit dem Vorhabenort nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung der Art durch Störung (Bauarbeiten) wird nicht erwartet.

#### Amphibien/Reptilien

Durch das Vorhaben wird weder Sommer-/Winterlebensraum noch ein Laichgewässer beeinträchtigt. Knickverlust von 12 m betrifft einen Landlebensraum, europäisch geschützte Arten sind jedoch nicht zu erwarten.

#### Weitere Arten

Weitere hier anzunehmende Arten wie Heuschrecken und Tagfalter sind nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und daher hier artenschutzrechtlich nicht relevant. Eine Betrachtung ist jedoch in der Eingriffsregelung (Arten und Lebensgemeinschaften) geboten. Die Privilegierung nach § 44 (5) BNatSchG ist an die ordentliche Abarbeitung der Eingriffsregelung mit Prüfung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für besonders geschützte Arten gebunden.

#### Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL kommen nicht vor und sind somit nicht betroffen.

### Europäische Vogelarten

Alle heimischen Vogelarten und somit alle innerhalb des Bearbeitungsgebietes erwarteten Arten sind sowohl nach BNatSchG national besonders geschützt als auch nach der EU-Vogelschutzrichtlinie europäisch geschützt.

Entsprechend den Vorgaben des Vermerks des LBV-SH / AfPE werden im Folgenden die nicht gefährdeten Arten in Gruppen zusammengefasst nach ihren Habitatansprüchen abgehandelt. Gefährdete Arten sowie Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) werden separat betrachtet.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind Gehölzvögel zu erwarten, Offenlandarten werden nicht angenommen. Der Bereich der Umgebung wurde bezüglich der Erhaltungsziele des Schutzgebietes für die Arten mit Brut und Nahrungsraum berücksichtigt.

Direkte Betroffenheiten können sich durch Arbeiten innerhalb des Grünlands ergeben. Gehölze sind nicht direkt betroffen.

### Häufige und ungefährdete Brutvögel der Gebüsche, Gehölze und sonstiger Baumstrukturen

Gehölzfällung oder -rodung erfolgt für einen Alleebaum und 12 m Knick. Dies kann zur Tötung von Tieren führen und Lebensstättenverlust bedeuten. Die Neuanlage von Knick kann als Ausgleich dienen.

Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten, soweit es sich hier um verbreitete, ungefährdete Arten handelt. In den Knicks können auch anspruchsvollere Arten vorkommen, für die Störungen in der Brutzeit relevant sein können.

### Verbreitete, nicht gefährdete Brutvögel des Grünlands

Für die Grünlandarten, die hier eher in der östlichen Niederung in größerer Entfernung von Meidestrukturen, wie Gehölzen, erwartet werden, ist eine Störung durch Lärm zu prüfen. In dem Geltungsbereich selbst sind Offenlandarten nicht zu erwarten, da Dorf- und Tourismuszentrum und Meidestrukturen direkt angrenzen.

### Nahrungsgäste

Das Grünland im Geltungsbereich und Grünlandniederung im Osten können für Nahrungsgäste von Bedeutung sein. Eine Störung kann durch Lärm erfolgen, der direkte Flächenverlust ist für Nahrungsgäste nicht artenschutzrechtlich von Bedeutung, da die Fläche zu klein ist.

### **Hinweise zur Eingriffsregelung**

Für die Fauna unabhängig vom Artenschutz ist eine Betroffenheit von Amphibien, Reptilien und Insekten möglich. Im Knick und insbesondere in der Amphibienwanderzeit können Tiere ohne europäischen Schutzstatus betroffen sein. Es wird daher zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Populationen angestrebt, die Bauarbeiten außerhalb der Wanderzeit der Arten umzusetzen.

### **Zusammenfassung**

Die Gemeinde Mustin plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8. Das Ziel ist die Errichtung eines Feuerwehrstandortes. Die Planung wurde im Sinne einer Ersteinschätzung für Artenschutz und NATURA 2000 überprüft.

Die Überprüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des angrenzenden Vogelschutzgebietes Schaalsee-Gebiet und dem FFH-Gebiet Schallsee ergibt nach aktuellem

Arbeitsstand keine Betroffenheiten, jedoch wird der Wirkfaktor Lärm im weiteren Verfahren weiter untersucht.

Die Artenschutzprüfung ergibt Betroffenheiten der europäisch geschützten Arten Vögel, Fledermäuse und Haselmaus. Wenn eine Bauzeitenregelung vorgesehen wird, können Tötungen ausgeschlossen werden. Der Lebensstättenverlust ist weitergehend zu untersuchen. Auch wird die Lärmwirkung v.a. im Osten in einer Grünlandniederung weiter untersucht. Für Fledermäuse ist eine Regelung der Lichtwirkung erforderlich.

In der Eingriffsregelung ist als Vermeidungsmaßnahme für wandernde Amphibien eine Bauzeitenregelung vorzusehen.

Das Vorhaben ist damit nach erster Einschätzung verträglich mit den Zielen des Artenschutzes und der NATURA 2000-Gebiete. Dieses wird jedoch insbesondere für die Lärmwirkung weitergehend untersucht.

## **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Hauptfläche im Plangebiet wird entsprechend der Zielsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Ein Teilbereich an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dorf- und Tourismuszentrum“ festgesetzt. Dieser Bereich wird auch schon im Bebauungsplan Nr. 4 als Sonstiges Sondergebiet „Dorf- und Tourismuszentrum“ festgesetzt und hier in den Geltungsbereich aufgenommen, um die gemeinsame Zufahrt für den geplanten Feuerwehrstandort zu regeln.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr wird mit **0,25** festgesetzt, um das geplante Gebäude abzudecken. Es wird sich in seinen Ausmaßen dem südlich gelegenen Gebäude des Dorf- und Tourismuszentrums angleichen und stellt, wie dieses eine besondere Bauform im Ort dar. Um zusätzlich zum Baukörper ausreichend Flächen für benötigte Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen zu ermöglichen, darf die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von **0,7** überschritten werden. Somit wird erreicht, dass der Baukörper nicht größer als notwendig wird und trotzdem genügend Spielraum für erforderliche Stellplätze und Zufahrten gegeben ist.

Für die Unterbringung der Feuerwehr ist eine eingeschossige Bauweise ausreichend. Die Gebäudehöhe wird 10 m über dem anstehenden vermessungstechnisch ermittelten natürlichen Gelände nicht überschreiten. Daher wurden die Festsetzungen entsprechend umgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika). Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen. Auf einen Abstand zur baulich zugeordneten Dachkante kann bei Solar- und Photovoltaikanlagen verzichtet werden, wenn die Neigung der Solar- oder Photovoltaikanlagen der Dachneigung entspricht.

Da das Gelände im Plangebiet teilweise deutliche Gefälle aufweist, ist der Bezugspunkt des Baukörpers über der gewachsenen und vermessungstechnisch dokumentierten Geländeoberfläche festgesetzt. Hierbei sind die mittleren Schnittlinien des Baukörpers mit dem Gelände als Ausgangspunkt anzunehmen. Die beiden längsten Gebäudeseiten sind dabei zu mitteln. Der sich daraus ergebende Schnittpunkt ist als Bezugspunkt des Baukörpers mit dem gewachsenen Gelände anzunehmen.

Im Sonstigen Sondergebiet „Dorf- und Tourismuszentrum“ ist eine GRZ von 0,47 für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile festgesetzt, um das bisher geltende Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 4 im überplanten Bereich für einen unterirdischen Schießstand auch weiterhin zu gewähren. Da das Plangebiet auch die vorhandene Zufahrt und einen Teil der vorhandenen Stellplätze umfasst, ist hier zudem eine Überschreitung der zulässigen GRZ für oberirdische Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

## **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise. Somit sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Das Baufenster mit einer Länge von 41,0 m und einer Breite zwischen 16,0 m und 23,0 m lässt genügend Spielraum zur Gebäudestellung für das etwa 34,0 m lange und 15,50 m breite geplante Gebäude. Zur geplanten Ortsrandeingrünung (Knickanlage) im Westen wird ein Abstand von 10,0 m zum Wallfuß eingehalten, um ein gutes Anwachsen und Gedeihen der Gehölze sicherzustellen. Zu den östlich geplanten Stellplätzen wird ein Abstand von 6,0 m eingehalten, um ein problemloses Ein- und Ausparken zu gewährleisten.

Die Baugrenze im Bereich des Sonstigen Sondergebietes greift die Baugrenze aus dem Bebauungsplan Nr. 4 auf und ermöglicht ein nahtloses Anknüpfen an das bestehende Baurecht.

## **5.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Um die Anbindung bzw. die Zufahrt des Feuerwehrstandortes zu regeln, wurde etwa die Hälfte der Verkehrsfläche der Dorfstraße in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese ist entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Bäume der straßenbegleitenden Allee befinden sich überwiegend innerhalb der Straßenverkehrsfläche und sind in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Lediglich ein Alleebaum muss für die erforderliche neue Zufahrt der Feuerwehr entfallen. Der etwa 10,0 m breite Bereich der geplanten Zufahrt ist festgesetzt, um erhebliche Beeinträchtigungen der benachbarten Alleebäume zu vermeiden.

Die erforderliche 2. Zufahrt für die anrückenden Feuerwehrleute erfolgt über die vorhandene Zufahrt des Dorf- und Tourismuszentrums. Die Flächen sind als Sonstiges

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dorf- und Tourismuszentrum“ festgesetzt und im Bereich der Zuwegung zu den Stellplätzen mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Feuerwehr überlagert. Weiterhin ist der Bereich der etwa 6,0 m breiten vorhandenen Zufahrt zur Dorfstraße festgesetzt, um erhebliche Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Allee zu vermeiden.

#### **5.4 Grünflächen**

Die Flächen im Plangebiet sind teilweise Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für die entstandenen Eingriffe bei der Entwicklung des Dorf- und Tourismuszentrums im Bebauungsplan Nr. 4. Mit der Überplanung als Standort für die Feuerwehr geht ein Teil der Ausgleichsfläche verloren. Der erforderliche Ausgleich für die Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche zuzüglich eines Zuschlags für die Entwicklungszeit wird im weiteren Verfahren ermittelt und an anderer Stelle entsprechend ausgeglichen.

Zur Ortsrandeingrünung ist im Westen die Anlage eines Knicks auf Wall vorgesehen. Dieser schließt im Norden an den vorhandenen Knick an und soll gleichzeitig dem Ausgleich für den etwa 12,0 m langen Knickverlust dienen. Die Bereiche des zu erhaltenden Knicks und des anzulegenden Knicks werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftseingrünung“ festgesetzt. Der zu erhaltende Knick wird zudem mit einem Erhaltungsgebot und der anzulegende Knick mit einem Anpflanzgebot festgesetzt. Zur Fläche für Gemeinbedarf hin ist ein 5,0 m breiter Knickschutzstreifen vorgesehen, der ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftseingrünung festgesetzt ist. Hier befindet sich zudem überlagernd die Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Knickschutz.

Die Ortsrandeingrünung mit Knickschutzstreifen wird auf privaten Grünflächen festgesetzt, da hier keine öffentliche Nutzung vorgesehen ist. Gleichwohl sollen diese Flächen im gemeindlichen Eigentum verbleiben, um eine einheitliche und fachmännische Pflege zu gewährleisten.

#### **5.5 Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Wie oben erläutert wird der Teil des zu erhaltenden Knicks im Norden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Auf das gesetzlich geschützte Biotop wird nachrichtlich verwiesen.

Zur Eingrünung des Feuerwehrstandortes ist im Westen des Plangebietes die Anlage eines Knicks vorgesehen. Die Anpflanzung ist in der Planzeichnung entsprechend mit einem Anpflanzgebot festgesetzt. Die Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen ist auf einem Wall durchgehend und mindestens zweireihig mit den standortheimischen Gehölzen der folgenden Liste in der Qualität: Strauch 2 mal verpflanzt 60-100 bzw. leichter Heister, verpflanzt 100-125 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Der Anteil der zu pflanzenden Heister sollte 1/3 an der Gesamtanzahl der Pflanzen betragen. Der Wall ist etwa 4,0 m breit mit einer etwa 2,0 m breiten Wallkrone und einer Höhe von etwa 1,20 m anzulegen. Etwa alle 15,0 m sind insgesamt mindestens 2 hochstämmige standortheimische

Laubbäume der genannten Liste mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die gesamte Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Anwuchspflege einzuzäunen.

Die Pflanzliste beinhaltet: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Korbweide (*Salix viminalis*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schw. Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hasel (*Corylus avellana*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Diese standortheimischen Gehölze bieten vielen Vögeln und Kleinsäugetern Lebensraum und Nahrungsquelle. Daher wird auf die Erhaltung und das Anpflanzen dieser Arten besondere Rücksicht genommen. Gleichzeitig kommen einige der genannten Arten bereits im vorhandenen angrenzenden Knick vor.

Die zu erhaltenden Bäume der gesetzlich geschützten Allee innerhalb des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Um erhebliche Beeinträchtigungen der Bäume durch die Planung zu vermeiden sind die Ein- und Ausfahrten zur Feuerwehr und zum Dorf- und Tourismuszentrum in der Planzeichnung festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass keine weiteren oder breiteren Zufahrten im Bereich der Allee entstehen können. Bei Bodenarbeiten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Kronentraufe des jeweiligen Baumes gemäß RAS-LP 4 einzuhalten oder die Gehölze sind nach anderen Maßnahmen der DIN 18920 zu sichern und gem. RAS-LP 4 zu schützen. Die Knicks sind nach den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.

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

Die westlichen Flächen im Plangebiet westlich der geplanten Knickanpflanzung werden wieder als Flächen für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung extensive Wiese/Weide festgesetzt. Somit schließen hier die gleichen Nutzungen, wie im Bebauungsplan Nr. 4 schon festgesetzt, wieder an. Ein Teil der Ausgleichsfläche bleibt somit auch innerhalb des Plangebietes erhalten.

Der mindestens 5,0 m breite Knickschutzstreifen ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, nur einmal jährlich, frühestens ab dem 1. Juli, zu mähen, inklusive Abfuhr des Mähgutes, und auf Dauer zu erhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig. Der Knickschutzstreifen ist angrenzend zur Fläche für Gemeinbedarf mit einer mindestens 80 cm hohen Einfriedigung abzugrenzen. Somit wird sichergestellt, dass der anzulegende Knick im Plangebiet ausreichend geschützt ist.

## **5.7 Erschließung und Stellplätze**

Die Erschließung des Standortes soll weiterhin über die Zufahrt des Dorf- und Tourismuszentrums erfolgen. Es ist jedoch erforderlich eine gesonderte Ausfahrt für die

Feuerwehr zu schaffen, um somit die Verkehre, insbesondere im Einsatzfall, zu trennen und so eine effektive Leistungsfähigkeit zu gewährleisten.

Um die Allee entlang der Dorfstraße dabei möglichst wenig zu beeinträchtigen ist eine Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge im Norden des Plangebietes vorgesehen. Hierfür muss ein Alleebaum gefällt werden. Die restlichen 3 Alleebäume, die sich im Plangebiet befinden können mit dieser Lösung erhalten werden.

Die Stellplätze für die privaten PKWs der Kameradschaft werden zum Teil im Südwesten des Plangebietes entlang der internen Erschließungsstraße des Dorf- und Tourismuszentrums angeordnet. Sie werden über die gemeinsame Erschließung des Dorf- und Tourismuszentrums angefahren und stehen bereits im Bereich des Dorf- und Tourismuszentrums zur Verfügung. Sie können im Bedarfsfall mitgenutzt werden. Ein anderer Teil der Stellplätze ist zwischen geplantem Feuerwehrgebäude und Dorfstraße mit Allee geplant. Die Stellplätze sind senkrecht zur Dorfstraße angeordnet und halten einen Abstand von etwa 4,0 m zur Straßenverkehrsfläche der Dorfstraße ein, um möglichst außerhalb der Kronentraufbereiche der Alleebäume zu bleiben. Sie werden ebenfalls über die gemeinsame Zufahrt des Dorf- und Tourismuszentrums und eine neue Zufahrt im Süden zum Feuerwehrgelände angefahren.

Somit stehen ausreichend PKW-Stellplätze für die Kameradschaft zur Verfügung. Die Einsatzfahrzeuge erreichen die Dorfstraße über eine neu anzulegende Zufahrt direkt und können somit schnell und sicher ausrücken.

## **6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung**

Als Dachform sind für das Hauptgebäude sowohl geneigte als auch Flachdächer zulässig. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Somit werden ausreichend gestalterische Spielräume zur Dachgestaltung eingeräumt.

Dacheindeckungen, mit Ausnahme von Gründächern, sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig, da diese Farben sowohl im Dorf- und Tourismuszentrum als auch in der umgebenden Bebauung vorwiegend vorkommen. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sind unzulässig. Diese glänzenden Materialien wären durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Landschaft sichtbar und stören somit das Orts- und Landschaftsbild. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung und Ausrichtung darf zur optimalen Ausrichtung bis zu maximal 10° von der Dachneigung abweichen, um einerseits ein harmonisches Ortsbild zu erhalten und andererseits eine effektivere Leistung der Solaranlagen zu erzielen. Bei Gründächern darf die Neigung der Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen von der Dachneigung unbegrenzt abweichen, um hier eine Dachbegrünung mit gleichzeitigem Aufbau der Anlagen zu ermöglichen.

Bei Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig. So sind Flachdächer und flach geneigte Dächer nicht zwingend zu begrünen. Für Dacheindeckungen gelten die gestalterischen Festsetzungen des Hauptgebäudes.

Zur Fassadengestaltung sind nur Mauerziegel-, Klinker-, Verblendmauerwerk- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben zulässig. Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der gesamten Fassadenfläche zulässig. Auch eine Fassadenbegrünung ist nicht ausgeschlossen, um klimafreundliche Gestaltungen nicht zu verhindern.

Für Fassaden von Nebengebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen des Hauptgebäudes.

Für das Sonstige Sondergebiet „Dorf- und Tourismuszentrum“ werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, da eine Bebauung nur unterirdisch für einen Schießstand zulässig ist.

## **7 Nachrichtliche Übernahmen**

Der im Plangebiet vorhandene Knick ist gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG gesetzlich geschützt. Auch die Allee entlang der Dorfstraße ist gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Ziffer 3 LNatSchG gesetzlich geschützt. Beide Biotope sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und werden nachrichtlich übernommen.

## **8 Hinweise**

Es sind Hinweise zum Denkmalschutz, zum Löschwasser, zum Gehölzschutz etc. aufgeführt, die bei den konkretisierenden Ausbauplanungen im Anschluss an das Bebauungsplan-Verfahren zu beachten sind. Hinweise zum Artenschutz werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **9 Umweltbericht**

Als Grundlage für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegen derzeit folgende Fachgutachten vor:

- In der Biotoptypenkartierung werden die Ergebnisse der Kartierung im Plangebiet und der Randbereiche einschließlich Bewertung der Biotoptypen dargestellt.
- In einer Ersteinschätzung der FFH-Studie und artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Auswirkungen der Planung auf die Fauna ermittelt und vertiefende Untersuchungen empfohlen.
- In einer Schalltechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen des Feuerwehrstandortes auf schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft dargestellt.

- In einer Geotechnischen Stellungnahme werden Aussagen zur Tragfähigkeit, zur Versickerungsfähigkeit etc. der Böden getroffen.

Weiterhin sind folgende Fachgutachten vorgesehen:

- eine FFH-Studie und artenschutzrechtliche Prüfung und
- ein Entwässerungskonzept.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt bzw. erarbeitet, das Ergebnis der Umweltprüfung in einem Umweltbericht dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen zu äußern.

## **10 Maßnahmen zur Bodenordnung**

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

## **11 Kosten/Finanzwirksamkeit**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung der Planung sowie der zugehörigen Fachgutachten.

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

## **12 Beschluss**

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

Mustin, den .....

.....

Bürgermeister  
(Schulz)