

Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

## **SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL**

### **über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“**

gelegen in zentraler Lage der Ortslage Plüschow, umfassend die Flurstücke 199, 200, 201/1, 202, 204 (teilw.), 211/1, 211/2, 212 und 236/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Plüschow

### **Begründung**

### **ENTWURF**

Bearbeitungsstand 02.10.2024

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Begründung zur Satzung der Gemeinde Upahl  
über den Bebauungsplan Nr. 8  
„Alfred Ehrhardt Museum“

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung.....	5
<b>2. Planungskonzept</b> .....	<b>7</b>
2.1 Ausgangssituation .....	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	12
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	13
2.5 Flächenbilanz .....	14
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>14</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung .....	14
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	15
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation .....	16
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten.....	16
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b> .....	<b>16</b>
<b>5. Immissionsschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>6. Sonstiges</b> .....	<b>17</b>
<b>Teil 2 - Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>20</b>
1.1 Allgemeines.....	20
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes .....	20
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	20
<b>2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen</b> .....	<b>20</b>
2.1 Fachgesetze.....	20
2.2 Fachplanungen .....	23
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	25
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>27</b>
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung.....	27
3.2 Schutzgut Mensch.....	28
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	30
3.4 Schutzgut Boden .....	35
3.5 Schutzgut Wasser .....	37
3.6 Schutzgut Fläche.....	38
3.7 Schutzgut Luft und Klima .....	39
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	40
3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild .....	42

3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	44
3.11	Störfälle .....	44
<b>4.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....</b>	<b>44</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	44
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	45
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	46
<b>5.</b>	<b>Eingriffsregelung.....</b>	<b>47</b>
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung .....	47
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung .....	47
5.3	Eingriffsbilanzierung .....	50
5.4	Kompensationsmaßnahmen .....	54
5.5	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise.....	55
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>57</b>
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	57
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	57
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>57</b>
<b>8.</b>	<b>Referenzliste der verwendeten Quellen.....</b>	<b>60</b>

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat am 11.11.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ beschlossen. Anlass des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Kunstmuseums. Planungsrechtlich soll dies über die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Museum“ gemäß § 11 BauNVO vorbereitet werden. Neben der Errichtung eines Kunstmuseums ist zudem auch die Errichtung von Wohnraum mit zugehörigen Künstlerateliers, vorzugsweise für Stipendiaten, geplant.

Am 02.06.2022 hat die Gemeindevertretung die Umstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 auf den Angebotsbebauungsplan Nr. 8 beschlossen. Der Vorhabenträger beabsichtigte zunächst die Errichtung eines Kunstmuseums in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Schloss Plüschow. Für die übrigen Grundstücke des ehemaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes („Am Park 5“) lag kein konkretes Nutzungskonzept vor, das ein dezidiertes Bauvorhaben für den Plangeltungsbereich beschreibt. Dennoch ist der Eigentümer bestrebt, die Grundstücke „Am Park 5“ für eine Sondernutzung („Wohnen mit Kunst“) planungsrechtlich vorzubereiten. Da eine Entwicklung der Flächen zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen ist, wird der Bebauungsplan Nr. 8 als Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

Im Jahr 2005 wurde durch die ARGE Plüschow ein Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow erarbeitet. Das Konzept stellt einen möglichen Rahmen für die Entwicklung und Handlungsempfehlungen der Ortslage Plüschow dar. Das Konzept beleuchtet mögliche Entwicklungsoptionen des Schlossensembles zur Förderung der Kulturlandschaft. Eine städtebauliche Handlungsoption des Schutz- und Entwicklungskonzeptes ist ein Ersatzbau auf der Fläche des ehemaligen Schafstalls. Der städtebauliche Rahmenplan sieht die Errichtung eines Gebäudes, gegenüber dem vorhandenen Künstleratelier, in derselben Gebäudekubatur, vor. Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Upahl greift die im Entwicklungskonzept erarbeitete Handlungsoption eines Ersatzbaues auf. Die Gemeinde nimmt mit der geplanten Errichtung eines Museums somit Bezug auf das bereits 2005 erarbeitete Entwicklungskonzept.

Die Gemeinde ist bestrebt, das kulturelle und künstlerische Ensemble des Schlosses Plüschow zu fördern. Das im Jahr 1763 errichtete Schloss Plüschow bewohnten bereits seit den 1980er Jahren Künstler. Seit 1990 wird es durch den Förderkreis Schloss Plüschow e. V. als Mecklenburgisches Künstlerhaus genutzt. Der Förderkreis Schloss Plüschow e. V. fördert die aktuelle Kunst durch Aufenthaltsstipendien, internationalen Künstleraustausch, Künstleraufenthalte und eigene Ausstellungen. Um diese Tätigkeiten zu intensivieren, soll das Mecklenburgische Künstlerhaus um ein Kunstmuseum erweitert werden. Darüber hinaus ist die Nachfrage nach Wohnraum für die Künstler

groß. Um weiteren Wohnraum für Künstleraufenthalte bereitzustellen, wird der Bereich des alten Kälberstalles künftig für die Errichtung von Dauerwohnungen mit zugehörigen Künstlerateliers vorgehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt im Regelverfahren mit einem zwei-stufigen Beteiligungsverfahren. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024 auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land sowie im Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht. Zeitgleich fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Baugrenze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Museum“ angepasst. Im SO „Museum“ werden zwei Baugrenzen mit differenzierten Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt.

Darüber hinaus wurde das Stellplatzkonzept für das geplante Kunstmuseum überarbeitet. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Zudem ist ein Großteil der denkmalgeschützten Parkanlage nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 reduziert sich auf die beiden festgesetzten Sonstigen Sondergebiete. Ebenso wurde ein Entwässerungskonzept für die Baugebiete erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Der geänderte Bebauungsplan Nr. 8 ist zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeinde Upahl liegt zentral im Landkreis Nordwestmecklenburg. Unmittelbar westlich grenzt die Stadt Grevesmühlen an und Richtung Nordosten befindet sich die Hansestadt Wismar. Die Bundesstraße 105 sowie die Autobahn 20 verlaufen durch das Gemeindegebiet, wodurch die Gemeinde Upahl gut an den regionalen sowie über-regionalen Verkehr angebunden ist.

Zum Gemeindegebiet der Gemeinde Upahl gehören insgesamt 13 Ortsteile. Plüschow ist einer der Ortsteile und befindet sich im Osten des Gemeindegebietes. Das Schloss Plüschow sowie sein umgebendes Gebäudeensemble als Dreiseitenhof und die hieran südlich anschließende, denkmalgeschützte Parkanlage prägen den Ortsteil Plüschow. Darüber hinaus ist der Ort durch straßenbegleitende Wohnbebauung in nördliche Richtung und landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Süden der Ortslage geprägt.

Das Plangebiet umfasst das unmittelbare Umfeld des Schloss Plüschow und befindet sich daher in zentraler Lage des Ortsteils. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,5 ha und grenzt im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen, die Grundstücksflächen des Künstlerateliers und des Förderkreises Schloss e.V. an. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Vorplatz des Schlosses sowie an Gartenland an. Südlich wird der Geltungsbereich durch die denkmalgeschützte Parkanlage begrenzt. Westlich wird der Geltungsbereich durch die „Dorfstraße“ begrenzt. Im Westen grenzt darüber hinaus Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 199, 200, 201/1, 202, 204 (teilw.), 211/1, 211/2, 212 und 236/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Plüschow.



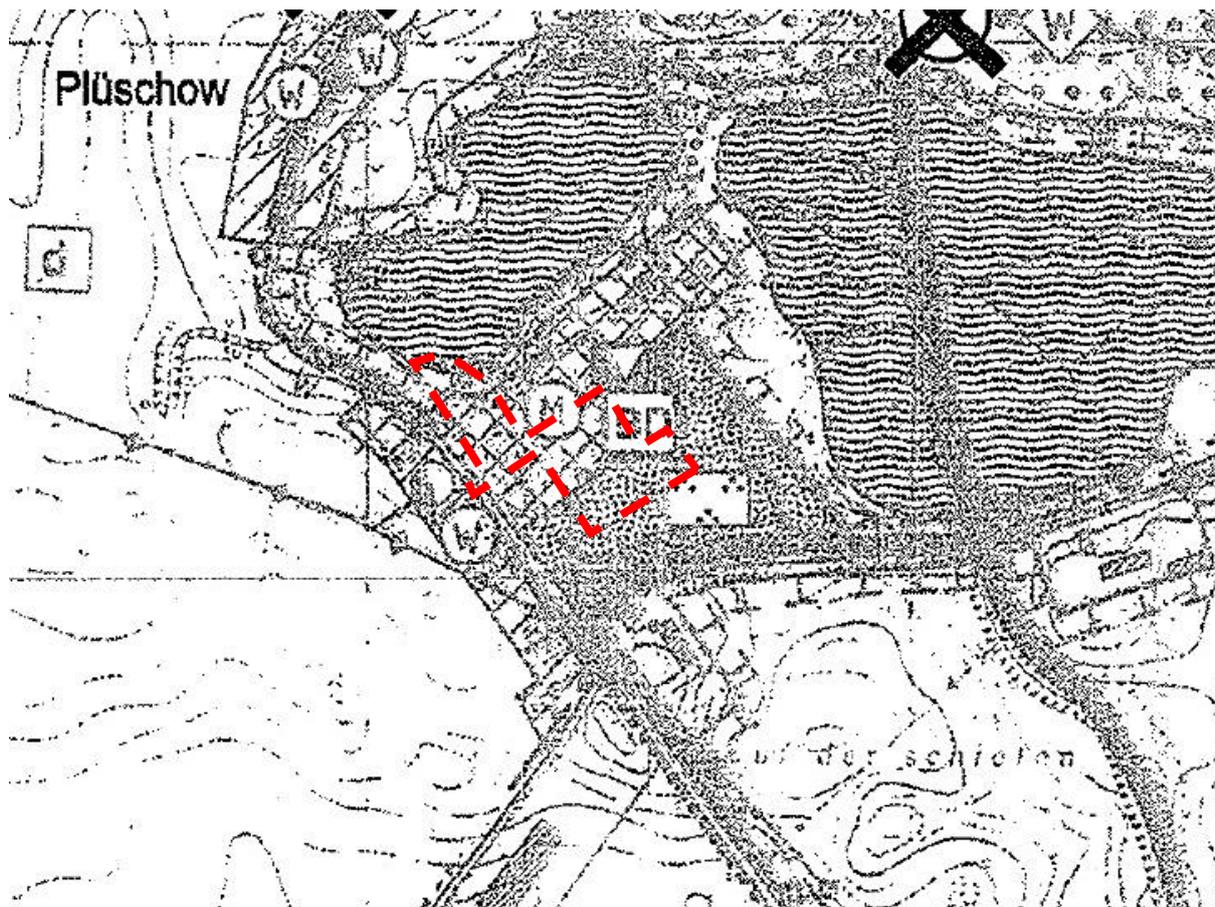
Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis - DE/M-V, 2023

### 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die ehemalige Gemeinde Plüschow und die Gemeinde Upahl haben sich 2018 zusammengeschlossen. Aufgrund der Fusion verfügt die Gemeinde Upahl über zwei rechts-wirksame Teil-Flächennutzungspläne. In der Fortschreibung des wirksamen Flächen-nutzungsplanes für die ehemalige Gemeinde Plüschow wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Errichtung des geplanten Museums stellt eine kulturelle Einrichtung dar. Neben der geplanten kulturellen Einrichtung ist die Errichtung von Wohnbebauung mit zugehörigen Ateliers geplant. Die gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Schlossensemble. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 werden für einen Teilbereich der gemischten Baufläche Sonstige Sondergebiete mit Nutzungen festgesetzt, die in allen Mischgebieten (MD, MI, MDW, MU und MK) zulässig sind. Zudem haben die Sonstigen Sondergebiete zum Ziel, eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen, kulturellen sowie gewerblichen Nutzungen (Museum, Café, Ferien- wohnen) herbeizuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB folglich als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde ehemaligen Gemeinde Plüschow

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die 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),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVObI. M-V S. 110)

einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse, DIN-Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Gemeinde Upahl befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet ist aufgrund der Fusion mit der Gemeinde Upahl im Jahr 2018 gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)

der ehemaligen Gemeinde Plüschow zugehörig und befindet in einem strukturschwachen ländlichen Raum und wird als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Die Gemeinde ist zudem Teil des regional bedeutsamen Radroutennetzes sowie Tourismusentwicklungsraum.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt werden und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt sowie die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 und der Errichtung des Museums beabsichtigt die Gemeinde Upahl die touristische Infrastruktur des Gemeindegebietes weiter auszubauen.

Gemäß dem Programmsatz 4.1 (2) des RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Das Plangebiet umfasst überwiegend bereits baulich vorgeprägte Flächen. Das bauliche Schlossensemble soll mit der Errichtung des geplanten Museums städtebaulich vervollständig werden.

Ein Grundsatz des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg ist der Erhalt kultureller Einrichtungen. In allen Teilräumen der Region, insbesondere aber in den zentralen Orten, sollen kulturelle Einrichtungen und Rahmenbedingungen für kulturelle Veranstaltungen erhalten und weiter ausgebaut werden. Der Sicherung und Stärkung der regionalen Identität und der Wahrung des kulturellen Erbes kommt vor allem in den ländlichen Räumen besondere Bedeutung zu.

Ein vielfältiges Angebot von Kunst und Kultur, vor allem in Form von Theateraufführungen, Musikveranstaltungen, Filmvorführungen und Museen, zählt zu den Daseinsgrundfunktionen und hat insofern maßgeblichen Anteil an der Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Region. Gleichzeitig sind Kunst und Kultur als weiche Standortfaktoren eine wichtige Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung, da Unternehmensstandorte in zunehmendem Maße nach ihrem „kulturellen Umfeld“ ausgesucht werden.

Das Schloss Plüschow mit dem tätigen Kunstverein ist bereits jetzt Kulturort für nationale sowie internationale Künstler. Das Schloss bietet Interessierten ein vielfältiges Kunst- und Kulturangebot, welches mit der Errichtung des geplanten Museums und weiterem Wohnraum für Künstler sinnvoll ergänzt werden kann. Die Gemeinde Upahl beabsichtigt, mit dem Kunstmuseum und der Schaffung von Künstlerwohnraum den kulturellen Standort des Schlossensembles zu stärken und dem Grundsatz des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburgs zu entsprechen. Gleichzeitig ist die Gemeinde bestrebt, dass das geplante Kunstmuseum mit dem Schloss Plüschow und den bestehenden Kunst- und Kulturangeboten kooperiert und der Standort somit weiter gestärkt wird.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Plüschow der Gemeinde Upahl, unmittelbar an das Schloss Plüschow angrenzend. Nördlich sowie östlich grenzt das Schloss Plüschow mit seinem Dreiseitenhof an. Im Süden wird der

Geltungsbereich durch die denkmalgeschützte Parkanlage begrenzt. Westlich grenzen ein Wohngebäude mit zugehörigem Gartenland sowie die „Dorfstraße“ an.

Das Plangebiet selbst stellt zum einen ein Teilbereich des Schlossensembles dar. Zum anderen umfasst der Geltungsbereich im Süden einen geringfügigen Teilbereich der denkmalgeschützten Parkanlage. Die Wiese sowie die denkmalgeschützte Parkanlage werden derzeit von Alpakas beweidet.



Blick auf das Schloss Plüschow, eig. Aufnahme



Blick auf die Schlosseinfahrt, eig. Aufnahme



Blick auf den zukünftigen Museumsstandort, eig. Aufnahme



Blick auf den Bolzplatz, eig. Aufnahme

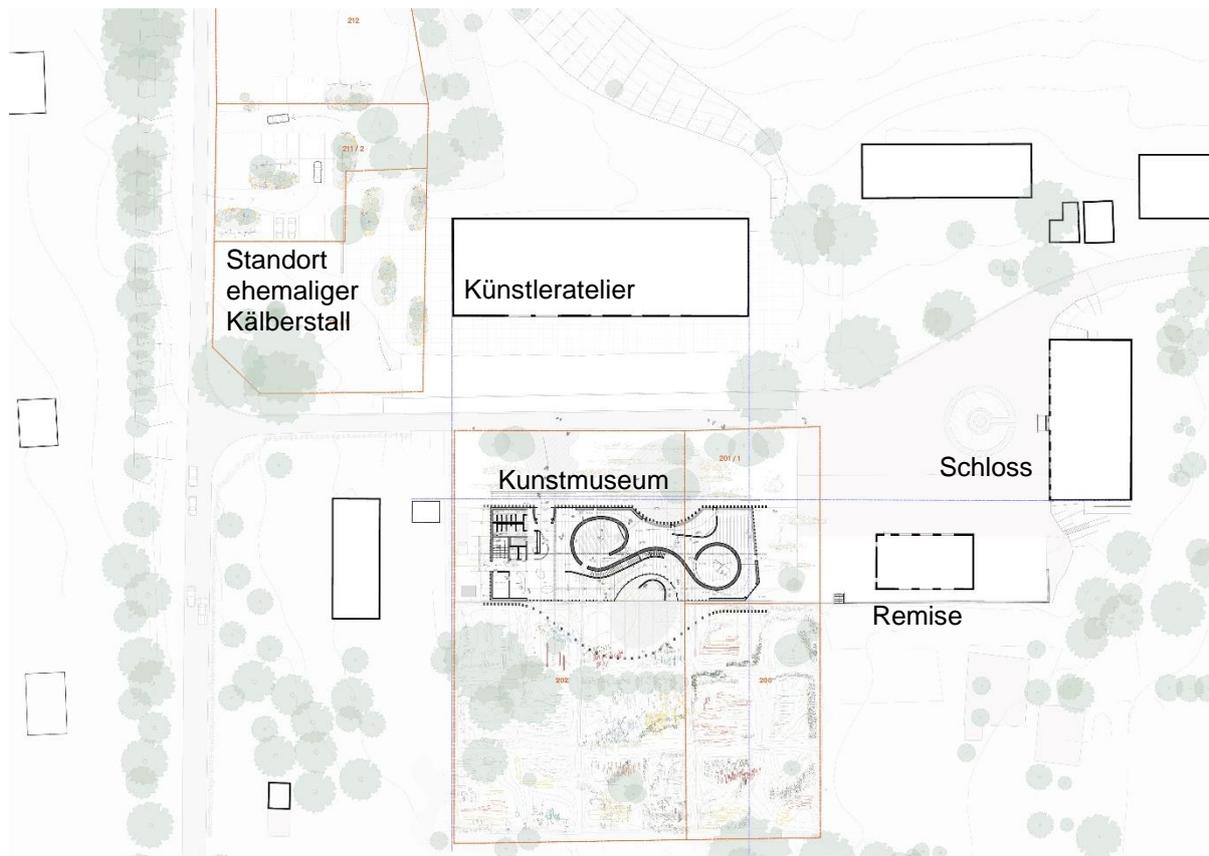
## 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Anlass der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist das Ziel, das Schlossensemble in der Ortslage Plüschow durch kulturelle Angebote zu stärken.

Die vorhandenen Gebäude des Schlossensembles erfuhren in den vergangenen Jahren eine Umnutzung zu einem kulturellen Ort mit Publikumsverkehr. Das Schloss als Mecklenburgisches Künstlerhaus führt Wechselausstellungen mit entsprechendem Besucherverkehr und unterhält daneben Künstlerateliers für Stipendiaufenthalte. Der ehemalige Pferdestall ist als Schlossremise Veranstaltungsort der Gemeinde mit wechselnden öffentlichen und privaten Veranstaltungen sowie temporären Unterkünften. Im ehemaligen Speicher befindet sich das Künstleratelier, das ebenfalls temporäre Ausstellungen und Workshops anbietet.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 8 die Schaffung von Wohnraum für Künstler sowie die Errichtung eines Kunstmuseums. Mit der Errichtung des geplanten Museums wird der Dreiseitenhof des Schlossensembles städtebauliche vervollständigt. Das geplante Museum wird somit zukünftig ein Teil des Schlossensembles darstellen.

Für die Errichtung des geplanten Museums wurde seitens der Grundstückseigentümer ein Architekturbüro mit der Hochbauplanung beauftragt. In Abstimmung mit der oberen sowie der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg ist eine Gebäudekubatur in Anlehnung an das gegenüberliegende, nördliche Gebäude (Künstleratelier) geplant.



Lageplan des Kunstmuseums, Studio Francis Kéré Architecture GmbH, Berlin

Für die geplanten Künstlerwohnungen liegt derzeit keine Hochbauplanung vor. Dennoch möchte die Gemeinde der Nachfrage nach weiterem Wohnraum für Künstleraufenthalte entsprechen. Daher werden die Flächen des Kälberstalls, unmittelbar an die „Dorfstraße“ angrenzend mit in das städtebauliche Konzept aufgenommen.

### Art der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museum“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Museum mit Ausstellungsräumen, gastronomische Einrichtungen einschließlich der Außengastronomie, die mit dem Museum in Verbindung stehen, Verkaufsflächen, die mit dem Museum in Verbindung stehen, Büroräume, die mit dem Museum in Verbindung stehen, Sanitäreinrichtungen, Lagerräume sowie Technikräume, die mit dem Museum in Verbindung stehen, zulässig.

Mit der detaillierten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verfolgt die Gemeinde Upahl das Ziel, dem beabsichtigten Nutzungskonzept des geplanten Museums und

des städtebaulichen Umfelds des Schlossensembles zu entsprechen. Darüber hinaus möchte die Gemeinde, als Teil eines Tourismusentwicklungsraumes, gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, die touristische Entwicklung der Region stärken. Des Weiteren ist die Gemeinde Upahl bestrebt, dem Grundsatz des Erhalts kultureller Einrichtungen, des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg, zu entsprechen. Das Schlossensemble Plüschow bildet eine bedeutsame Kunst- und Kulturstätte der Region. Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Museum“ soll das Schlossensemble als Dreiseitenhof, städtebaulich vervollständig werden und die vorhandenen, kulturellen Einrichtungen sinnvoll ergänzen werden.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Kunst“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO maximal 8 Dauerwohnungen mit jeweils einem zugehörigen Künstleratelier, maximal 3 Ferienwohnungen sowie maximal 25 Pkw-Stellplätze außerhalb der Kronentraufbereiche für die Bewirtschaftung des Museums zulässig. Das Schlossensemble ist von Künstlern geprägt. Im Gebäude „Künstleratelier“, nördlich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Museum“, stehen bereits fünf Künstlerwohnungen zur Verfügung. Der Bedarf nach Wohnraum für die wechselnden Künstler des Schlossensembles ist größer als die vorhandenen Wohnungen. Die Gemeinde ist bestrebt, den kulturellen Bereich Plüschows weiter zu stärken. Mit der Errichtung weiterer Wohnungen mit Künstlerateliers, soll der Wohnraumbedarf der Künstler gedeckt werden.

Mit der Zulässigkeit von maximal 3 Ferienwohnungen möchte die Gemeinde touristische Übernachtungsmöglichkeiten im verträglichen Maß mit den umliegenden Nutzungen bereitstellen.

Mit der zulässigen Errichtung von maximal 25 Pkw-Stellplätzen für die Bewirtschaftung des Museums werden die erforderlichen Stellplätze des geplanten Kunstmuseums nachgewiesen. Die Gemeinde ist bestrebt, den ruhenden Verkehr nicht in den Innenhof des Schlossensembles zu führen. Gleichzeitig sollen hierfür nicht weitere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Die Gemeinde erachtet daher die Errichtung der notwendigen Stellplätze im Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ als geeigneten Standort.

#### Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete werden differenzierte Firsthöhen festgesetzt. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Museum“ beträgt die maximale Firsthöhe 15,0 m. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ wird eine maximale Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Die Firsthöhe des SO „Museum“ ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante der Scheindachkonstruktion. Die Firsthöhe des SO „Wohnen mit Kunst“ ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Die festgesetzten, maximalen Firsthöhen orientieren sich an den Firsthöhen der vorhandenen Gebäude und gewährleisten ein bauliches Einfügen in den Bestand, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

#### Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl auf dem Baugrundstück wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Um die Planungsabsichten des geplanten Museumsgebäudes zu realisieren, wird in dem Sonstigen Sondergebiet „Museum“ eine Grundflächenzahl

von 0,6 festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ wird eine grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl gewährleistet eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Entwicklung.

### Bauweise

Das geplante Gebäude des Museums weist eine Länge von über 50 m auf. Zudem ist das Baufeld im Westen grenzständig auf dem Nachbargrundstück festgesetzt. Sofern das geplante Kunstmuseum grenzständig errichtet wird, wird eine Abstimmung mit den Eigentümern des Flurstücks 203 sowie die Eintragung einer Baulast erforderlich. In dem Sonstigen Sondergebiet „Museum“ wird daher eine abweichende Bauweise, mit der zulässigen Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Es ist eine einseitige grenzständige Bebauung zum Flurstück 203 zulässig. Für die übrigen Grenzabstände gelten die der offenen Bauweise. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird zudem die Gebäudekubatur des bestehenden, gegenüberliegenden Gebäudes (Künstleratelier) aufgegriffen und dem entsprochen.

Die vorhandene Bebauung innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ ist in offener Bauweise errichtet. Die künftige Bebauung soll die vorhandene Bauweise aufgreifen. In dem SO „Wohnen mit Kunst“ wird daher eine offene Bauweise gesetzt.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Das Schlossensemble Plüschow ist gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein Baudenkmal. Darüber hinaus befindet sich entlang der südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 201/1 und 201/2 sowie in deren Verlängerung Richtung Westen eine, gemäß der Unteren Denkmalschutzbehörde, zu erhaltende Feldsteinmauer. Im September 2024 erfolgten zu der Feldsteinmauer Abstimmungen mit der Unteren und Oberen Denkmalschutzbehörde. Gemäß den Abstimmungen ist der historische Verlauf der Feldsteinmauer wiederherzustellen. Die Errichtung des geplanten Museums erfolgt unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Um dem Denkmalschutz zu entsprechen, werden zwei Baufelder festgesetzt. Das Baufeld I wird in einer Breite der Gebäudeflucht des gegenüberliegenden Gebäudes (Künstleratelier) sowie in der Tiefe bis an die Feldsteinmauer festgesetzt. Um die Sichtachse in Innenhof zum Schloss zu wahren, wird das Baufeld I in der Flucht der südlichen Gebäudegrenze des Schlosses festgesetzt. Innerhalb des Baufeldes I ist die Errichtung des Museums mit den weiteren unter Punkt 1.1. der textlichen Festsetzung zulässigen Nutzungen zulässig. Unmittelbar südlich an das Baufeld I wird das Baufeld II festgesetzt. Innerhalb des Baufeldes II ist ausschließlich die Errichtung eines offenen Schleppdaches als Teil der gesamten Dachkonstruktion des Museums sowie Terrassen für die Außengastronomie des Museums zulässig.

Das Baufeld innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ ist straßenbegleitend angeordnet und orientiert sich an dem Gebäude des ehemaligen Kälberstalls.

### Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Um dem Denkmalschutz zu entsprechen, ist der Innenhof des Schlossensembles von Bebauung freizuhalten. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1, 1a und 2 BauNVO, Grundstückseinfriedungen und Garagen unzulässig. Um die Barrierefreiheit

des geplanten Museums zu gewährleisten, ist innerhalb der Bauverbotszone die Errichtung von maximal 5 Behindertenstellplätzen zulässig.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ein Einfügen in die städtebauliche Situation gewährleisten. Die Festsetzungen sind unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und in Anlehnung an die bestehende, gewachsene Struktur sowie die Nachbarschaft getroffen. Die Festsetzungen dienen vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und dem Denkmalschutz des Schlossensembles zu entsprechen.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Museum“ sind Dächer als symmetrische Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 25° und 45° zu errichten. Das in Aussicht genommene Museumsgebäude verfügt über eine Dachneigung von 30°. Ein einseitiges Schleppdach bis zur Geländeoberfläche des angrenzenden Geländes ist zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung bezieht sich auf die jeweiligen Hauptdachflächen bzw. die Scheindachkonstruktion des Gebäudes. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen und Nebenanlagen können abweichen. Der Begriff Scheindachkonstruktion wird definiert als Dachkonstruktion eines üblichen Satteldaches ohne Dachhaut. Für die Dachkonstruktion des Scheindaches sind als Materialien Holz oder Metall zulässig. Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude nur nicht glänzenden einfarbige rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen zulässig.

Bei der Errichtung einer Scheindachkonstruktion ist das innenliegende Dach als Flachdach in Form eines begehbaren Gründaches zu errichten.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung des SO „Museum“ bezieht sich auf die Hochbauplanung des geplanten Museums und berücksichtigt zudem den Denkmalschutz des Schlossensembles.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ sind Dächer als symmetrische Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 25° und 45° zu errichten. Die Festsetzung der Dachneigung bezieht sich auf die jeweiligen Hauptdachflächen des Gebäudes. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen und Nebenanlagen können abweichen. Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude nur nicht glänzenden einfarbige rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen zulässig.

Mit den Festsetzungen werden die Dachkubatur sowie die Dacheindeckung des vorhandenen bzw. der umliegenden Gebäude aufgegriffen.

Die Dachflächen von Garagen und Carports können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden.

Die Fassadengestaltung der Sonstigen Sondergebiete orientiert sich an dem denkmalgeschützten Schlossensemble. In den Sonstigen Sondergebieten ist die Verwendung von roten, rotbraunen und rotbunten Ziegeln, Lehm, Holz oder Glas zulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich

bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Die Festsetzungen gewährleisten die Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

Es wird auf § 84 Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Das geplante Kunstmuseum ist über die Straße „Am Park“, welche bereits die Erschließung des Schlossensembles darstellt, erschlossen. Die Straße „Am Park“ bindet wiederum westlich an die „Dorfstraße“ an, über die die Ortslage Plüschow an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Über die „Dorfstraße“ sind die geplanten Künstlerateliers (SO „Wohnen mit Kunst“) verkehrlich erschlossen.

Südlich der Siedlungslage von Plüschow verläuft die Bundesautobahn A 20. Diese ist über die Anschlussstelle Upahl rund 10 km westlich der Ortslage erreichbar. Plüschow ist somit auch an den überregionalen Verkehr angebunden. Des Weiteren ist die Ortslage Plüschow über einen Bahnhaltepunkte an den regionalen sowie überregionalen Bahnverkehr angebunden. Der Bahnhaltepunkt befindet sich rund 1 km nordöstlich des Plangebietes und ist fußläufig zu erreichen.

Mit dem geplanten Museum geht ein Bedarf an Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr einher. Eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde Upahl liegt nicht vor. Daher orientiert sich der ermittelte Stellplatzbedarf an anderen Stellplatzsatzungen. Für Museen und Ausstellungsgebäude wird meist ein Stellplatz pro 80 – 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche angenommen. Das geplante Kunstmuseum wird eine Nutzfläche von rund 1.400 m<sup>2</sup> aufweisen. Demnach ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 16 Stellplätzen. Um den Innenhof des Schlossensembles möglichst von ruhendem Verkehr freizuhalten und zudem keine Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen, werden die notwendigen Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Die Baufläche bildet den Eingang zum Schlossensemble. Mit der zulässigen Errichtung von maximal 25 Pkw-Stellplätzen innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ ermöglicht die Nutzungsart über Parkplätze für den Besucherverkehr des geplanten Museums ebenfalls Stellplätze für die Mitarbeiter des Museums.

Die zulässigen Parkplatzflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von neuen Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen soll ausgeschlossen werden.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 beträgt ca. 1,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup>, gerundet</b>
Sonstiges Sondergebiet „Museum“	4 500
Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“	4 500
Verkehrsflächen	1 400
Grünflächen	4 100
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>14 500</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der „Dorfstraße“.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um möglicherweise vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage vorhandener Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

### 3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist vom Zweckverband Grevesmühlen zentral mit Trinkwasser erschlossen. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden.

In der Ortslage Plüschow befindet sich im Kreuzungsbereich Plüschow / Boienhagen / Friedrichshagen ein Löschwasserhydrant, der durch den Zweckverband Grevesmühlen betrieben wird. Das Plangebiet befindet sich zwar innerhalb des 300 m Radius des Löschwasserhydranten, jedoch ist die Kapazität und Leistung des Hydranten mit weniger als 48 m<sup>3</sup>/h nicht ausreichend. Andere Löschwasserquellen sind derzeit nicht vorhanden.

Um den Grund- und Objektschutz des Bebauungsplanes Nr. 8 sicher zu stellen wurde durch das Ingenieurbüro Möller ein Entwässerungs-/ Schmutz- und Löschwasserkonzept erarbeitet. Gemäß dem Löschwasserkonzept ist für das geplante Museum vorgesehen, eine gebäudeeigene Löschwasseranlage mit einer Bereitstellungsmenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden herzustellen. Für das Sonstige Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ ist die Errichtung eines Löschwasserbehälter vorgesehen. Die Löschwasserzisterne benötigt gemäß dem Konzept ein Volumen von ca. 100 m<sup>3</sup>. Die Lage der Löschwasserzisterne ist in Abstimmung mit der Gemeinde, dem Zweckverband Grevesmühlen und ggf. betroffenen Grundstückseigentümern abzustimmen. Die Zisterne sollte frei zugänglich sein und ausreichend Abstand zu Gebäuden und Hindernissen aufweisen, wichtig dabei ist die Fluchtwege der Anwohner nicht zu versperren. Gemäß dem Löschwasserkonzept des Ingenieurbüros ist die genaue Lage der Zisterne im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung der Erschließungsplanung festzulegen und abschließend zu dimensionieren.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt für die gesamte Ortslage Plüschow dezentral.

Der Zweckverband Grevesmühlen ist mit Beschied vom 15.07.2016 durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Mit der Freistellung des Zweckverbandes obliegt die Beseitigungspflicht demjenigen, bei dem Abwasser anfällt. Demzufolge sind für das Plangebiet entsprechend dimensionierte private Kleinkläranlagen vorzusehen. Die Befreiung des Zweckverbandes beinhaltet nicht das Entleeren und Transportieren des in der Kleinkläranlage anfallenden Klärschlammes. Somit ist der Anschluss an die dezentrale Entsorgung der Grundstücke bei dem Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen.

Für die Vorbehandlung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Gastronomiebereich ist durch den Grundstückseigentümer ein Fettabscheider mit Schlammfang und Probeentnahmeschacht zu errichten und zu betreiben.

Das Ingenieurbüro Möller hat ein Konzept u.a. für die Behandlung des Schmutzwassers erarbeitet. Gemäß dem Konzept ist für die geplanten Gebäude eine Behandlung des Abwassers über biologische Kleinkläranlagen herzustellen. Der Überlauf der Kleinkläranlagen soll an den bestehenden Regenwasserkanal aufbinden, welcher im Weiteren in ein Gewässer II. Ordnung einleitet.

Durch das Baustoff- und Umweltlabor GmbH wurde ein Bodengutachten (September 2022) erstellt. Gemäß dem Ingenieurbüro handelt es sich um einen bindigen Standort aus Geschiebelehm und Geschiebemergel. Aufgrund der ermittelten kf-Werte um 10<sup>-8</sup> m/s und 10<sup>-9</sup> m/s ist eine Versickerung nur sehr begrenzt möglich. Es wird für Starkregen ein Überlauf benötigt, um Negative Auswirkungen zu vermeiden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist demnach auf den Grundstücken nicht möglich.

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Möller erarbeitet, welches den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser regelt. Da gemäß dem Bodengutachten eine Versickerung des anfallenden

Niederschlagswassers auf Grund der anstehenden Böden nicht möglich ist, wird für den Niederschlag seitens des Ingenieurbüros eine Rückhaltung geplant. Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist die Rückhaltung für die Regenwassernutzung vorgesehen und im weiteren als Gartenwasser zu verwenden. Eine erste Bemessung der Rückhaltung ergab die Herstellung von jeweils 10 m<sup>3</sup> großen Regenwasserzisternen für die geplanten Gebäude. Lediglich der Überlauf der Zisternen soll an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden, damit ein Notüberlauf für die Zisternen sichergestellt ist.

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation erfolgt über den Anschluss an die bestehenden Leitungen. Die Leitungen sind in der „Dorfstraße“ verlegt. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die Abfallentsorgung über das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Die Grundstücke grenzen unmittelbar an öffentliche Verkehrswege an, die mit Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Die Leerung der Sammelbehälter erfolgt dementsprechend unmittelbar an den Grundstücksgrenzen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flurstücke 200, 201/1, 202, 211/1, 211/2 sowie 212 der Flur 1 in der Gemarkung Plüschow befinden sich in privatem Eigentum. Die übrigen Flächen des Plangebietes befinden sich in gemeindlichem Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten sind durch den privaten Grundstückseigentümer zu tragen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

## **5. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Upahl hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die vom dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Bei dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Museum“ handelt es sich um keine schutzbedürftige Nutzung, die eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung erforderlich macht. Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Kunstmuseums werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. In dem SO „Wohnen mit Kunst“ ist die Errichtung von maximal 25 Pkw-Stellplätzen zulässig. Die Nutzung des Parkplatzes beschränkt sich auf den Tagzeitraum von 6 bis 22 Uhr. Da zeitliche Nutzungsbeschränkungen keinen bodenrechtlichen Bezug für ein textliche Festsetzungen hervorrufen wurde die zeitliche Nutzungsbeschränkung in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß der Untere Immissionsschutzbehörde ist ein gesondertes Lärmgutachten nicht erforderlich.

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass immissionsschutzrechtliche Details bspw. im Hinblick auf die Emissionen von gebäudetechnischen Anlagen oder gastronomischer Einrichtungen gegebenenfalls im nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Darüber hinaus ist nordöstlich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb ansässig.

Im Norden des Plangebietes ist die Schaffung von Wohnraum mit zugehörigen Künstlerateliers (Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“) geplant. Hierbei handelt es sich folglich um eine schutzbedürftige Nutzung. Westlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohnbebauungen. Der landwirtschaftliche Tierhaltungsbetrieb liegt rund 300 m vom Sonstigen Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ entfernt. Der nordöstliche Betrieb ist rund 500 m zum SO „Wohnen mit Kunst“ entfernt. Aufgrund der Entfernung der landwirtschaftlichen Betriebe zur geplanten Wohnbebauung sowie der dazwischenliegenden Bebauung ist von keinen immissionsschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen auszugehen.

Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen erforderlich sind.

## **6. Sonstiges**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme Baudenkmal (1063) ´Plüschow, Am Schlosspark / Plüschower Dorfstraße, Schlossanlage, Schloss, Bülow'sches Haus, Wirtschaftshaus, Parkanlage, Trafoshaus, Lindenreihe` betroffen. Folgende Flurstücke sind betroffen: 195 (teilw.), 196/1, 196/2, 197/1, 197/2, 197/3, 198, 199, 200, 201/1, 201/2, 202, 203, 204 (teilw.), 205/2, 205/1, 206, 207, 208, 209/1,

210, 211/1, 211/2, 212 (teilw.), 213 (teilw.), 214 (teilw.), 236/2 (teilw.), der Flur 1, Gemarkung Plüschow und 39/1, 39/2 (teilw.), 40/2, 43 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Plüschow.

Die Denkmale gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) sind gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V geschützt.

Alle geplanten baulichen Maßnahmen an den Baudenkmalen selbst als auch in der Umgebung der Baudenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen gemäß § 59 der Landesbauordnung LBauO M-V (Beseitigung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung) bedarf es der Einvernehmensherstellung mit der Landesfachbehörde gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V. Für verfahrensfreie Maßnahmen gemäß § 61 LBauO M-V ist die Anhörung der Landesfachbehörde erforderlich. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig und schriftlich beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu stellen.

Für das Gartendenkmal wurde eine denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Die denkmalpflegerische Zielstellung erfolgte in Abstimmung mit der oberen Denkmalschutzbehörde. Mit Schreiben vom 13.05.2024 von dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern wurde die denkmalpflegerische Zielstellung gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 DSchG M-V ohne Auflagen und Hinweise bestätigt. Die Umgestaltung des Gartendenkmals erfolgt losgelöst von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.

Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren

Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (MV\_WSG\_2133\_08). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Im Bereich der „Dorfstraße“ befindet sich ein Aufnahme- und Sicherungspunkt des Lagenetzes. Auf den Erhalt des Lagenetzkpunktes ist zu achten. Falls der Punkt von Baumaßnahmen berührt wird, ist dieser durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 8 erfolgen keine Änderungen der Verkehrsfläche „Dorfstraße“.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## **Teil 2 - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Allgemeines**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ der Gemeinde Upahl werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Plüschow. Der Süden des Geltungsbereiches umfasst einen Teilbereich der Grünfläche, als freie Weidefläche. Unmittelbar nördlich grenzt die ehemals mit Garagen und einem Wohngebäude samt Nebenanlagen bebaute Fläche an. Die Gebäude wurden im Januar 2024 abgerissen. Nordwestlich befindet sich innerhalb des Plangebietes der ehemalige Kälberstall. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 1,5 ha. Im Süden schließen sich weitere Grünstrukturen an. Es handelt sich aufgrund der Überplanung ehemaliger Gebäudestrukturen im Wesentlichen um eine Nachnutzung brachliegender Flächen.

#### **1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ besteht darin, das Schlossensemble in der Ortslage Plüschow durch kulturelle Angebote zu stärken. Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung von Wohnraum für Künstler sowie die Errichtung eines Kunstmuseums. Mit der Errichtung des geplanten Museums wird der Dreiseitenhof des Schlossensembles städtebaulich wieder vervollständigt. Das geplante Museum wird somit zukünftig ein Teil des Schlossensembles darstellen.

Diese Ziele sollen innerhalb der Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Museum“ gemäß § 11 BauNVO sowie eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Kunst“ gemäß § 11 BauNVO planungsrechtlich vorbereitet werden.

### **2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **2.1 Fachgesetze**

##### **2.2.1 Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung**

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze dargestellt. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter erfolgt zum Entwurf der Planung.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetzliche Vorgaben</b>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)</li> <li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)</li> <li>▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNatSchG</li> <li>▪ NatSchAG M-V</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BBodSchG</li> <li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V)</li> <li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)</li> <li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li> </ul>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BImSchG</li> <li>▪ BImSchV</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li> </ul>

## 2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

### *Eingriffsregelung*

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff. BNatSchG) zu beachten. Im Kapitel 5 erfolgt die Darstellung einer Eingriffsbilanzierung. Daraus abgeleitet werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe festgelegt.

Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landesrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichdarstellung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird, sofern es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, durch Festsetzungen sichergestellt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über vertragliche Regelungen in Form von städtebaulichen Verträgen oder Verträgen mit beispielsweise Anbietern von Ökopunkten rechtlich verbindlich definiert.

### *Artenschutz*

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören,

streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die im § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverbote eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt.

### **2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)**

Das seit dem 22. Februar 2010 geltende Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz) ist das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.

#### *Baumschutz*

Die §§ 18 und 19 NatSchAG M-V regeln den gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen, Alleen und Baumreihen.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über den Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden folgende Ausnahmen definiert;

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.

Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

### *Biotopschutz*

Im § 20 NatSchAG M-V sind die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen verankert. Gemäß § 20 NatSchAG M-V werden Ausnahmetatbestände beschrieben.

In der Anlage 2 zu diesen Paragraphen sind die gesetzlich geschützten Biotope definiert. Es erfolgt folgende Untergliederung: Feuchtbiotope, Gewässerbiotope, Trockenbiotope und Gehölzbiotope.

## **2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)**

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) setzt den rechtlichen Rahmen für die Wasserpolitik innerhalb der EU mit dem Ziel, die Wasserpolitik in den Mitgliedstaaten zu vereinheitlichen und stärker auf eine nachhaltige und umweltverträgliche Wassernutzung auszurichten. Hierzu werden unter anderem Umweltziele für den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer aufgestellt und so eine rechtliche Basis dafür geschaffen, wie das Wasser auf hohem Niveau zu schützen ist. Als Hauptziel wird angestrebt, dass Flüsse, Seen, Küstengewässer und Grundwasser nach Möglichkeit bis 2015 - spätestens bis 2027 - einen guten Zustand erreichen. Als Referenz gilt die natürliche Vielfalt an Pflanzen und Tieren in den Gewässern, ihre unverfälschte Gestalt und Wasserführung und die natürliche Qualität des Oberflächen- und Grundwassers. In Deutschland ist die Wasserrahmenrichtlinie durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in nationales Recht umgesetzt.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) koordiniert die für die EG-Wasserrahmenrichtlinie aufgrund §107 Abs. 2 LWaG M-V erforderlichen Arbeiten. Dazu gehören die Aufstellung und Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne, Maßnahmenprogramme und sonstige Berichte gegenüber der EU. Es schafft insbesondere im Zusammenwirken mit den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und anderen Landesbehörden für die hierzu notwendige fachliche Vorraussetzungen. Es stimmt die fachlichen Belange mit den zuständigen Behörden in den übrigen, an den Flussgebietseinheitlichen beteiligten Ländern ab.

## **2.2 Fachplanungen**

### **2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)**

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Ortslage Plüschow (Gemeinde Upahl) befindet sich:

- In einem strukturschwachen ländlichen Raum (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- und im Tourismusedentwicklungsraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),

## **2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)**

### *Naturräumliche Gliederung*

Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für den planungsrelevanten Bereich:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist die Fläche des Gebietes von Gemeinschaftlicher Bedeutung als „Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden der Ortslage Plüschow ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Ortslage als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Die Ortslage Plüschow ist als niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Die Ortslage weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit für den planungsrelevanten Bereich auf (siehe Karte 8; GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist im planungsrelevanten Bereich mit der Stufe 1 – geringe Schutzwürdigkeit bewertet (siehe Karte 9, GLRP WM, 2008).

## **2.2.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Plüschow ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Errichtung des geplanten Museums stellt eine kulturelle Einrichtung dar. Neben der geplanten kulturellen Einrichtung ist die Errichtung von Wohnbebauung mit zugehörigen Ateliers geplant. Die gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Schlossensemble. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 werden für einen Teilbereich der gemischten Baufläche Sonstige Sondergebiete mit Nutzungen festgesetzt, die in allen Mischgebieten (MD, MI, MDW, MU und MK) zulässig sind. Zudem haben die Sonstigen Sondergebiete zum Ziel, eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen, kulturellen sowie gewerblichen Nutzungen (Museum, Café, Ferienwohnen) herbeizuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauG folglich als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

## **2.2.4 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Upahl besitzt einen Teillandschaftsplan, welcher das Plangebiet nicht miteinschließt.

## **2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

### **2.3.1 Schutzgebiete**

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgende Aussagen zu Schutzgebieten treffen:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (nördlich und östlich des Plangebietes, in ca. 250 m Entfernung)

#### FFH-/SPA-Verträglichkeit

Das aktuelle Plangebiet ist im Vergleich zum Vorentwurf deutlich verkleinert worden. Die vorherige Planung (Vorentwurf) sah vor, östlich der vorliegenden Plangebietsgrenze, auf dem Bolzplatz, einen Parkplatz zu errichten. Das Stellplatzkonzept wurde mit der Entwurfserarbeitung konkretisiert. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Der Geltungsbereich wurde dahingehend verringert.

Dadurch, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes östlich zurückgenommen wurde findet kein Heranrücken an das GGB-Gebiet statt. Zusätzlich finden keine großflächigen (Teil-)Versiegelungen durch den im Vorentwurf geplanten Parkplatz mehr statt, wodurch es zu keiner Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses in den Pöschower Mühlenbach und damit in das GGB-Gebiet kommt. Mit Umsetzung der Planung werden ausschließlich bereits vorbelastete Flächen die Errichtung von Gebäuden und Parkplätzen planungsrechtlich vorbereitet. Es werden keine neuen Flächen versiegelt. Die Flächen des Gartendenkmals im Plangebiet sind in enger Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde gärtnerisch zu gestalten, um die historische Bedeutung des ehemaligen Barockgartens des Schlosses Plüschow hervorzuheben.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu keiner Nutzung der Schutzgebietsflächen oder zu erheblichen Störungen durch die geplante Bebauung. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen werden.

Aufgrund dieser Argumentation sieht die Gemeinde Upahl keine Notwendigkeit eine GGB-Prüfung für das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ zu erarbeiten.



Abb.1: Plangebiet Bauungsplan Nr. 8 mit Umgebung und GGB-Gebiet (blaue Fläche) © GeoBasis DE/M-V 2024

### 2.3.2 Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop.

In einem Umkreis bis zu 50 m (Wirkzone I) befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

In einem Umkreis von bis zu 200 m (Wirkzone II) befinden sich 7 gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope:

- NWM16603 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südlich des Plangebietes, in ca. 160 m Entfernung
- NWM16601 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südlich des Plangebietes, in ca. 180 m Entfernung
- NWM16592 - Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südwestlich des Plangebietes, in ca. 185 m Entfernung
- NWM10662 – Naturnahe Feldgehölze (Kartierungsjahr 1996) – Südwestlich des Plangebietes, in ca. 120 m Entfernung



Abb. 2: Darstellung der geschützten Biotope im Plangebiet und im Umfeld gemäß LINFOS-Datenbank (200 m) des Plangebietes. © GeoBasis DE/M-V 2024.

Die vorhandenen, gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope befinden sich zum Teil bereits angrenzend oder in der nahen Umgebung der Ortslage Plüschow. Somit bestehen bereits anthropogene Vorbelastungen für diese Biotope. Außerdem befinden sich alle gesetzlich geschützten Biotope außerhalb der Wirkzone I (50 m) des Plangebietes. Mit der vorliegenden Planung wird das bauliche Schlossensemble um ein Museum und langfristig um ein Wohngebäude mit Künstlerateliers städtebaulich ergänzt. Die Ergänzung erfolgt an ehemaligen Gebäudestandorten, deren Abriss erfolgte im Januar 2024. Dementsprechend erfolgt keine Annäherung an die geschützten Biotope.

Aufgrund der genannten Argumente entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 8 keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

#### Waldbelange

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen. Die Gehölzfläche südlich an das Plangebiet angrenzend wurde durch das zuständige Forstamt überprüft und ist gemäß dieser Überprüfung kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des

Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

### **3.2 Schutzgut Mensch**

#### **3.2.1 Bewertungskriterien**

- Lärmimmissionen
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### **3.2.2 Basisszenario**

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen – Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Upahl soll das Schlossensemble in der Ortslage Plüschow durch kulturelle Angebote ergänzt werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung von Wohnraum für Künstler sowie die Errichtung eines Kunstmuseums. Mit der Errichtung des geplanten Museums wird der Dreiseitenhof des Schlossensembles städtebaulich wieder vervollständigt. Das geplante Museum wird somit zukünftig ein Teil des Schlossensembles darstellen. Da die Errichtung der geplanten Gebäude auf bereits bebauten Flächen bzw. ehemals bebauten Flächen erfolgt, handelt es um eine Nachnutzung.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### **3.2.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### *Lärmimmissionen*

Die Gemeinde Upahl hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Museum“ um keine schutzbedürftige Nutzung handelt, die eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung erforderlich macht. Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Kunstmuseums werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. In dem SO „Wohnen mit Kunst“ ist die Errichtung von maximal 25 Pkw-Stellplätzen zulässig. Die Nutzung des Parkplatzes beschränkt sich auf den Tagzeitraum von 6 bis 22 Uhr. Gemäß der Untere Immissionsschutzbehörde ist ein gesondertes Lärmgutachten nicht erforderlich. Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass immissionsschutzrechtliche Details bspw. im Hinblick auf die Emissionen von gebäudetechnischen Anlagen oder gastronomischer Einrichtungen gegebenenfalls im nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Darüber hinaus ist nordöstlich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Im Norden des Plangebietes ist die Schaffung von Wohnraum mit zugehörigen Künstlerateliers (Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“) geplant. Hierbei handelt es sich folglich um eine schutzbedürftige Nutzung. Westlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohnbebauungen. Der landwirtschaftliche Tierhaltungsbetrieb liegt rund 300 m vom Sonstigen Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ entfernt. Der nordöstliche Betrieb ist rund 500 m zum SO „Wohnen mit Kunst“ entfernt. Aufgrund der Entfernung der landwirtschaftlichen Betriebe zur geplanten Wohnbebauung sowie der dazwischenliegenden Bebauung ist von keinen immissionsschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen auszugehen.

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Plüschow. Der Geltungsbereich ist von der Straße „Dorfstraße“ einsehbar. Die geplanten Bauungen bzw. Nutzungen fügen sich in die vorhandene städtebauliche Situation ein. Der Museumsneubau vervollständigt das denkmalgeschützte Schlossensemble wieder zu einem Dreiseitenhof. Aufgrund des denkmalwürdigen Schlossensembles orientiert sich die Gebäudekubatur des geplanten Museums hinsichtlich der Grundfläche und der Höhenentwicklung an den vorhandenen Gebäudestrukturen. Dies wird über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich sichergestellt. Die leerstehenden Gebäude im Geltungsbereich werden bzw. wurden entfernt, dadurch wird ein städtebaulicher Missstand behoben.

#### *Erholungs- und Freizeitnutzung*

Die Planung in Plüschow sieht neben der Schaffung von Wohnraum für Künstler die Errichtung eines Kunstmuseums vor. Das Museum soll eine Ergänzung der bereits vorhandenen kulturellen und künstlerischen Nutzungen des Schlossensembles darstellen. Das Schlossensemble, welches bereits heute als Freizeitort genutzt wird, wird mit weiteren freizeitschaffenden Nutzungen gestärkt.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Museum“ sind gastronomi-  
sche Einrichtungen zulässig. Teil des Museumsneubaus ist folglich auch die Errichtung  
eines Cafés innerhalb des Gebäudes, welches die Aufenthaltsqualität für die Besucher  
erhöht und gleichzeitig Treffpunkt für die Einwohner Plüschows sein kann.

Die aktuell noch als Alpakaweide genutzte Grünfläche wird mit der Planungsumset-  
zung durch einen Landschaftsarchitekten gärtnerisch gestaltet. Das Konzept sieht vor,  
die Strukturen des ehemaligen Barockgartens wieder aufzugreifen und das Schlos-  
sensemble um einen, im Sinne des Denkmalschutzes, gestalteten Garten zu erwei-  
tern. Mit der Gestaltung soll der Garten ebenfalls wieder für die Besucher des Schlos-  
ses erlebbar gemacht werden.

Durch diese Maßnahmen zur Aufwertung des Schlossgartens und der Beseitigung  
städtebaulicher Missstände ist von einer Steigerung der Bedeutung des Plangebietes  
für die landschaftsgebundene Erholung auszugehen.

#### *Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer bestehenden Ortslage. Da von dem ge-  
planten Museum sowie den max. 25 Pkw-Parkplätzen innerhalb des festgesetzten  
Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ keine immissionsschutzrechtlichen  
Beeinträchtigungen ausgehen ist nicht mit einer Veränderung der gesunden Wohnver-  
hältnisse zu rechnen.

### **3.2.4 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung blieben Lärm- und Lichtimmissionen sowie  
die visuelle Wahrnehmung des Plangebietes unverändert. Der städtebauliche Miss-  
stand durch die leerstehenden Gebäude bzw. Brachflächen würde nicht beseitigt wer-  
den.

### **3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch**

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträcht-  
lichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der  
Ortslage Plüschow kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann  
von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

## **3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

### **3.3.1 Bewertungskriterien**

#### Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

#### Pflanzen

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen

- Biototypen

#### Biologische Vielfalt

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

### 3.3.2 Basisszenario

#### *Tiere*

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,

- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

### *Pflanzen*

#### Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln.

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

#### § 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.

Die Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bildet der Baumschutzkompensationserlass. Hier wird u.a. der notwendige Ausgleich für Baum-fällungen, Schädigungen von Einzelbäumen geregelt.

#### Geschützte Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

#### Biotoptypen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt. Diese bildet u.a. die Grundlage für die Ermittlung der Eingriffe. Der nördliche und nordwestliche Teil des Plangebietes wird als lockeres Einzelhausgebiet charakterisiert. Im Süden des Plangebietes befindet sich intensiv genutztes Grünland, welches als Weide für die äsende Alpakaherde genutzt wird. Auf den Weideflächen ist von einer geringen Biotopwertigkeit auszugehen.

#### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet kann Großteils durch die Versiegelung in den bebauten Bereichen als gering eingestuft werden. Durch die Beweidung durch die Alpakas und die damit verbundene Umzäunung des Geländes weist die Grünfläche ebenfalls eine geringe biologische Vielfalt auf.

In den Bereichen mit Bebauung und des Schlossensembles und den Weideflächen kann die biologische Vielfalt als gering eingestuft werden.

### **3.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### Tiere

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erarbeitet. Dieser ist als Anlage dem Umweltbericht beigefügt. Es wurde ein potentielles Vorkommen der Artengruppe Brutvögel festgestellt. Mit dem Einhalt von Bauzeitenregelungen, einer ökologischen Baubegleitung und den erforderlichen CEF-Maßnahmen für Brutvögel kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### Pflanzen

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Museum“ befindet sich eine gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Birke die in Vorbereitung für den Museumsneubau entfernt werden muss.

#### Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt. Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele

notwendig. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt. Für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 ein entsprechender Fällantrag gestellt.

Tab. 2: Funktionsverlust durch Baumrodungen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V.

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Betula pendula	189	2
<b>Ausgleich Einzelbäume - Gesamt</b>			<b>2</b>

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ werden im Bereich der Freiraumanlagen die beiden Ausgleichsbäume für die zu entfernende Birke gepflanzt.

#### Biologische Vielfalt

Aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung wird die biologische Vielfalt generell als gering eingestuft. In den bebauten Bereichen des Plangebietes, in dem die Neubauten geplant sind wird sich die biologische Vielfalt nicht wesentlich verändern, wobei sich der geplante Dachgarten des Museums positiv auswirken kann.

#### 3.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die bestehenden Habitate erhalten. Mit einer bleibenden anthropogenen Nutzung dieses Bereiches ist nicht von einer Erhöhung der biologischen Vielfalt auszugehen.

#### 3.3.5 Bewertung - Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

##### Tiere

Mit der Umsetzung der Planungsziele sind potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG möglich. Aus diesem Grund wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser zeigt notwendige Maßnahmen auf, um das Eintreten dieser Verbotstatbestände zu verhindern.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 kann durch eine Bauzeitenregelung für die Entfernung von Gehölzstrukturen und eine ökologische Baubegleitung zum Abriss der vorhandenen Gebäude, sowie durch die Durchführung der im AFB Festgestellten CEF-Maßnahmen verhindert werden.

## Pflanzen

Streng geschützte Arten sind aufgrund der aktuellen Ausprägung und aktuellen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten. Der vorhandene zur Fällung vorgesehene Baum würde bei Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben.

## Biologische Vielfalt

Insgesamt sind in Bezug auf die biologische Vielfalt keine signifikanten Veränderungen zu erwarten. Der geplante Dachgarten des Kunstmuseum wird sich jedoch positiv auf die biologische Vielfalt auswirken.

### **3.4 Schutzgut Boden**

#### **3.4.1 Bewertungskriterien**

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

#### **3.4.2 Basisszenario**

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Plüschow folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig.

#### **3.4.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die Nutzung und bestehende Bebauung bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Es erfolgt die Nachnutzung eines bereits vorbelasteten Standortes. Es wird dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt. Die zusätzlichen Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Die Wirksamkeit der Bodenfunktion nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener Beeinträchtigungen sind nachfolgend zusammengefasst:

Tab. 3: Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG und ihre Wirksamkeit im Plangebiet

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG	Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1. Natürliche Funktion als	
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Die Lebensraumfunktion für Tiere ist auf und im Boden im Bereich der Siedlung und des Schlosses und der Weideflächen eingeschränkt. In dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden keine potentiellen Wirkfaktoren/potentielle Beeinträchtigungen für die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden bzw. Biotopen als Habitatverlust benannt.
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (MV_WSG_2133_08). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.
c) Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Gemäß Geotechnischem Bericht ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nur sehr begrenzt möglich. Für Starkregenereignisse wird ein Überlauf benötigt, um Negative Auswirkungen zu vermeiden.
2. Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Innerhalb des Plangebietes befinden sich Teile des Baudenkmals (1063) 'Plüschow, Am Schlosspark / Plüschower Dorfstraße, Schlossanlage, Schloss, Bülow'sches Haus, Wirtschaftshaus, Parkanlage, Trafohaus, Lindenreihe'. Das geplante Museum wird unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes errichtet.

Als dritte Bodenfunktion werden im BBodSchG die Nutzungsfunktionen aufgezählt. Diese wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht der Einschätzung der ökologischen Bodenqualität dienen und zudem im gesamten Plangebiet nicht von Belang sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen.

### 3.4.4 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde die derzeitigen baulichen Nutzungen, sowie die Weidenutzung des Plangebietes erhalten bleiben. Die bestehende Bodenfunktion würde keine weitere Verschlechterung erfahren. Auf die bestehenden Vorbelastungen wurde bereits eingegangen, so dass von einer geringen bestehenden Bodenfunktion auszugehen ist.

### 3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden

Mit der Nachnutzung einer bereits vorbelasteten Fläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Unter Berücksichtigung des notwendigen Ausgleiches für die Versiegelung sowie der bestehenden Vorbelastungen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### **3.5.1 Bewertungskriterien**

Grundwasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

#### **3.5.2 Basisszenario**

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen dargestellt.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB.

#### **3.5.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Grundwasser

Nach Aussagen des Geotechnischen Berichtes durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH mit Sitz in Friedrichsmoor ist der Boden nur sehr begrenzt versickerungsfähig.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (MV\_WSG\_2133\_08). *Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.*

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzone keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

### **3.5.4 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung weiter bestehen bleiben. Die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen blieben ebenfalls weiter erhalten.

### **3.5.5 Bewertung – Schutzgut Wasser**

Es ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

## **3.6 Schutzgut Fläche**

### **3.6.1 Bewertungskriterien**

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

### **3.6.2 Basisszenario**

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 1,5 ha. Es ist von Wohnbebauung und dem Schlossensemble der Ortslage Plüschow sowie von Grünlandflächen umgeben. Genutzt wird der Geltungsbereich derzeit durch Bebauung (ehemaliger Kälberstall) bzw. leerstehende Gebäude und teilweise Weidefläche. Aufgrund der Lage und der Nutzung des Plangebietes ist dieses dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Aufgrund der aktuellen Nutzungen haben sich keine höherwertigen Vegetationsstrukturen entwickelt. Die leerstehenden Gebäude (ehemaliger Kälberstall) wurden 2024 zurückgebaut.

### **3.6.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Museums geplant. Die Errichtung von Wohnungen mit zugehörigen Künstlerateliers ist ebenfalls vorgesehen. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen ist in dem Sonstigen Sondergebiet „Museum“ eine Versiegelung von 60 % und im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ eine Versiegelung von 40 % vorgesehen. In dem Sonstigen Sondergebiet „Museum“ ist eine Überschreitung der GRZ bis 80 % für Nebenanlagen möglich. In dem Sonstigen Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ ist eine Überschreitung von 50% der GRZ für Nebenanlagen möglich. Die Parkplatzflächen innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ sind teilversiegelt (wasserdurchlässig) zu befestigen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche möglichst gering zu halten.

### **3.6.4 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Nutzung weiter bestehen. Für die Gemeinde Upahl steht die Nachnutzung einer anthropogen vorbelasteten Fläche im Siedlungszusammenhang und unmittelbar am Schlossensemble für die Errichtung eines Museums im Vordergrund.

### **3.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche**

Die Nachnutzung anthropogen vorbelasteter Bereiche ist generell einem Verbrauch von freier Landschaft vorzuziehen. Derzeit stellt das Plangebiet einen städtebaulichen Missstand dar.

Für die Gebäudeneubauten werden soweit möglich bereits versiegelte Flächen nachgenutzt. Dennoch kommt es im Zuge der Neubauten teilweise zu Flächenversiegelungen. Daher sind mit der Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche durch zusätzliche Versiegelungen zu erwarten.

## **3.7 Schutzgut Luft und Klima**

### **3.7.1 Bewertungskriterien**

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

### **3.7.2 Basisszenario**

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Ostsee maritim beeinflusst. Typisch für diese Region sind hohe Windstärken und eine hohe Luftfeuchte. Die Ortslage Plüschow liegt gemäß der Textkarte 7 des GLRP in einem niederschlagsbegünstigten Gebiet.

### **3.7.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Auswirkungen auf das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Die geplante Versiegelung mindert die bisher bestehende Kaltluftbildung auf der Grünfläche.

### **3.7.4 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die derzeitigen Klimaparameter nicht verändern.

### **3.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der geringfügigen Veränderungen wird mit der Umsetzung der Planungsziele nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

## **3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

### **3.8.1 Bewertungskriterien**

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

### **3.8.2 Basisszenario**

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes im Bereich der Grünfläche ein Gartendenkmal und ein Baudenkmal im Bereich des SO 1 innerhalb des Schlossensembles Plüschow.

Das Gartendenkmal befindet sich östlich, des etwas erhöht liegenden Schlosshofes und des geplanten Museumsstandorts. Die Strukturen des ehemaligen Barockgartens befinden sich teilweise in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und sind als solche in Georadaraufnahmen und alten Karten und Plänen des Schlossensembles nachzuvollziehen.

### **3.8.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Upahl entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Baudenkmalen. Der Museumsneubau orientiert sich an der Gebäudekubatur des gegenüberliegenden Gebäudes (Ateliers) und berücksichtigt zudem die Sichtachsen des Schlosses. Das geplante Kunstmuseum schließt im städtebaulichen Sinne den historischen Dreiseitenhof des Schlossensembles.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme Baudenkmal (1063) ´Plüschow, Am Schlosspark / Plüschower Dorfstraße, Schlossanlage, Schloss, Bülow’sches Haus, Wirtschaftshaus, Parkanlage, Trafohaus, Lindenreihe` betroffen. Folgende Flurstücke sind betroffen: 195 (teilw.), 196/1, 196/2, 197/1, 197/2, 197/3, 198, 199, 200, 201/1, 201/2, 202, 203, 204 (teilw.), 205/2, 205/1, 206, 207, 208, 209/1, 210, 211/1, 211/2, 212 (teilw.), 213 (teilw.), 214 (teilw.), 236/2 (teilw.), der Flur 1, Gemarkung Plüschow und 39/1, 39/2 (teilw.), 40/2, 43 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Plüschow.

Die Denkmale gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) sind gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V geschützt.

Alle geplanten baulichen Maßnahmen an den Baudenkmalen selbst als auch in der Umgebung der Denkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen gemäß § 59 der Landesbauordnung LBauO M-V (Beseitigung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung) bedarf es der Einvernehmensherstellung mit der Landesfachbehörde gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V. Für verfahrensfreie Maßnahmen gemäß § 61 LBauO M-V ist die

Anhörung der Landesfachbehörde erforderlich. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig und schriftlich beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu stellen.

Für das Gartendenkmal wurde eine denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Die denkmalpflegerische Zielstellung erfolgte in Abstimmung mit der oberen Denkmalschutzbehörde. Mit Schreiben vom 13.05.2024 von dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern wurde die denkmalpflegerische Zielstellung gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 DSchG M-V ohne Auflagen und Hinweise bestätigt. Die Umgestaltung des Gartendenkmals erfolgt losgelöst von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

#### **3.8.4 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wären keine Veränderungen des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten.

#### **3.8.5 Bewertung - Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Mit der Durchführung der Planung ist ein Eingriff in ein Bau- und ein Gartendenkmal verbunden. Doch garantieren die Absprachen und Vorgaben, die im engen Austausch mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde getroffen wurden, dass durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ entstehen. Die Maßnahmen zur Sicherung der Denkmale finden sich in den Festsetzungen, der städtebaulichen Begründung, dem Umweltbericht und den darauf aufbauenden Planungen wieder.

Die Festsetzungen und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Ausweisung des Baufeldes sollen Neubauten vorbereiten, die sich harmonisch in das bestehende

Schlossensemble einfügen und so den historischen Dreiseitenhof des Schlosses Plüschow wiederherstellen. Darüber hinaus wird mit der Planung die Neuinterpretation des barocken Gartens der ehemaligen Schlossanlage vorbereitet. Der Garten soll dabei die historische Gitterstruktur des Barockgartens, die aus alten Plänen bekannt ist und sich an der Feldsteinmauer orientiert, wiederaufgreifen und gärtnerisch gestaltet werden. Die abschließenden Ausführungen und Planung des Gartens sind Bestandteil der anschließenden Planungsebene.

Aufgrund der dargestellten Argumentation und der beschriebenen gestalterischen Konzeptionen, sowie der bereits erfolgten Beseitigung der städtebaulichen Missstände, werden die Auswirkungen auf das Plangebiet als positiv eingeschätzt.

### **3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

#### **3.9.1 Bewertungskriterien**

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

#### **3.9.2 Basisszenario**

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Eine Beschreibung der Charakteristik des Plangebietes ist im nächsten Punkt dargestellt. In Bezug auf die hier dargestellten Kriterien lassen sich für das Plangebiet folgenden Aussagen zusammenfassen:

#### Vielfalt

Das Plangebiet wird durch Gebäude sowie die im Süden befindliche Grünfläche strukturiert. Die Grünfläche dient als Weidefläche, dementsprechend ist sie monoton ausgestaltet.

#### Eigenart und Schönheit

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine landschaftstypischen Strukturen. Diese grenzen südlich, in Form der vorhandenen Parkanlage mit Gehölzbereiches, an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist von bebauten bzw. brachliegenden Bereichen sowie von einer Weidefläche im Süden geprägt. Die Eigenart und Schönheit konnten aufgrund der inzwischen abgerissenen Gebäude bzw. Gebäudeleerstände als beeinträchtigt eingeschätzt werden.

#### Natürlichkeit

Das Plangebiet ist durch seine Nutzungen anthropogen überformt.

#### Charakter/Erkennbarkeit

Das Orts- und Landschaftsbild ist aktuell durch die unterschiedlichen Strukturen im Plangebiet geprägt (Weidefläche, Gebäude). Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstanden durch die ungeordnete Fläche mit einem Wohngebäude und Garagen, welche sich im Norden des Geltungsbereiches befanden. Sie wurden bereits im Zuge der Vorbereitung entfernt. Dieser Bereich besaß keine städtebauliche Ordnung, dadurch entstand der Eindruck eines städtebaulichen Missstandes.

### **3.9.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt die Errichtung eines Museumsgebäudes angrenzend an das Schloss Plüschow. Zudem wird das künstlerische Angebot des Schlosses durch die Errichtung von Wohnnutzungen mit Künstlerateliers ergänzt. Der städtebauliche Missstand zentral im Geltungsbereich erfährt eine Aufwertung durch den Bau des Museums und des Wohngebäudes mit zugehörigen Künstlerateliers. Somit sind positive Auswirkungen in Bezug auf den allgemeinen Eindruck der Schönheit der Landschaft zu erwarten.

#### Charakter/Erkennbarkeit

Die Gemeinde Upahl hat sich im Zusammenhang mit der Errichtung eines Museums und dem zugehörigen Gelände mit dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild auseinandergesetzt. Es handelt sich um einen zentralen Bereich der Ortslage Plüschow, welcher einen Teil des Schlossensembles darstellt. Im Norden und Westen schließt sich Wohnbebauung, im Osten und Süden Grünstrukturen an. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und Gestaltung ist das Plangebiet selbst auch dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt keine Erweiterung der Siedlung in die freie Landschaft.

### **3.9.4 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung und damit das ungeordnete Bild in diesem Bereich erhalten bleiben.

### **3.9.5 Bewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

Aufgrund der dargestellten Argumentation und beschriebenen gestalterischen Konzeption des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastungen werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingeschätzt.

### **3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Gemindert werden diese Auswirkungen durch die bestehende Versiegelung.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutbearbeitung berücksichtigt.

### **3.11 Störfälle**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der zentralen Ortslage sind diese dort auch nicht zu erwarten.

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

#### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 ist die Errichtung eines Kunstmuseums und die Schaffung von Wohnraum mit zugehörigen Künstlerateliers geplant. Für die Errichtung der Gebäude werden die leerstehenden ehemaligen Garagengebäude, das Siedlerhaus und der ehemalige Kälberstall vollständig zurückgebaut. Durch den Rückbau der leerstehenden, teilweise zerfallenden Gebäude und den darauffolgenden Neubau von Gebäuden, wird ein städtebaulicher Missstand innerhalb der Ortslage behoben. Die Abrissarbeiten der Garage, des Siedlerhauses sowie für dessen Nebenanlagen erfolgten im Januar 2024.

#### Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unterschiedliche Bereiche (Weidefläche, Gebäude). Zum Zeitpunkt der Kartierung konnten keine höherwertigen Biotoptypen festgestellt werden.

#### Art und Menge an Emissionen

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Upahl sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen, weil es sich um die Errichtung eines Museumsgebäudes sowie Wohnbebauung mit zugehörigen Künstlerateliers in zentraler Ortslage handelt.

#### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Upahl bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Errichtung des Museums- und Wohngebäudes sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/ kein Risiko für das kulturelle Erbe. Die Errichtung der geplanten Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand eine unter Denkmalschutz stehende bauliche Gesamtanlage (Schlossensemble). Risiken für die Umwelt sind aufgrund einer den kulturellen Zwecken dienenden Nutzung nicht zu erwarten.

#### Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

#### Auswirkungen der Planung auf das Klima

Durch die bauliche Nachverdichtung innerhalb der zentralen Ortslage auf Flächen mit derzeit vorhandenen Gebäuden sind unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

## **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige Nutzung und damit ein Bereich mit einem städtebaulichen Missstand, zentral in der Ortslage Plüschow, bestehen bleiben.

Die Auswirkungen bzw. die Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung wurden schutzgutbezogen betrachtet.

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **Standortwahl**

Das Schloss Plüschow beherbergt seit den frühen 80er Jahren Künstler und ist seit 1988 Ausstellungsort. Mit Übernahme durch den Förderkreis Schloss Plüschow e.V. im Jahr 1990 dient das von 1991 bis 2001 umfangreich sanierte Schloss als Mecklenburgisches Künstlerhaus. Als solches erreichten das Schloss und der Förderkreis in ihrer über 30-jährigen gemeinsamen Geschichte ein internationales Renommee mit einem begehrten Artist-in-Residence Programm, bei welchem jedes Jahr Stipendiaten die Möglichkeit bekommen, 3 Monate im Schloss Plüschow zu wohnen und zu wirken.

Aus diesem Grund bietet sich der Standort direkt angrenzend an das Schlossensemble in Plüschow für die Errichtung weiterer kultureller sowie künstlerischer Angebote in Form eines Kunstmuseums und Wohnraum mit zugehörigen Künstlerateliers an. Gleichzeitig kann im Zuge der Vorbereitungen ein städtebaulicher Missstand zentral in der Ortslage Plüschow behoben werden.

#### **Städtebauliche Konzeption**

Anlass der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist das Ziel, das Schlossensemble in der Ortslage Plüschow durch kulturelle Angebote zu stärken. Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung von Wohnraum für Künstler sowie die Errichtung eines Kunstmuseums. Mit der Errichtung des geplanten Museums wird der Dreiseitenhof des Schlossensembles städtebaulich vervollständigt. Das geplante Museum wird somit zukünftig einen Teil des Schlossensembles darstellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Plüschow ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ als gemischte Baufläche, mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die Errichtung des geplanten Museums stellt eine kulturelle Einrichtung dar. Neben der geplanten kulturellen Einrichtung ist die Errichtung von Wohnbebauung mit zugehörigen Ateliers geplant. Die gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Schlossensemble. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 werden für einen Teilbereich der gemischten Baufläche Sonstige Sondergebiete mit Nutzungen festgesetzt, die in allen Mischgebieten (MD, MI, MDW, MU und MK) zulässig sind. Der Bebauungsplan Nr. 8 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB folglich als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

#### **Vermeidungsgebot**

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planung erfolgt die Nachnutzung einer anthropogen vorbelasteten Fläche. Diese Vorgehensweise ist grundsätzlich dem zusätzlichen Flächenverbrauch in der freien Landschaft zu bevorzugen.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

*„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“*

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

### **5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Plüschow.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Für Wohngebiete sind jeweils Wirkungsbereiche I von 50 m und Wirkungsbereiche II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tab. 4: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung.

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
2.2.1	<b>BFX</b>	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	6
2.5.2	<b>BAA</b>	Allee	*	
4.5.1	<b>FGN</b>	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	3
5.4.3	<b>SEL</b>	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwimmdecke	3	6
6.6.5	<b>VSX</b>	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3	6
9.1.7	<b>GFD</b>	Sonstiges Feuchtgrünland	2	3
9.3.3	<b>GIM</b>	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
10.1.3	<b>RHU</b>	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3
12.1.2	<b>ACL</b>	Lehm- bzw. Tonacker	0	1
13.4.2	<b>PPA</b>	Strukturarme, ältere Parkanlage	2	3
13.9.1	<b>PZO</b>	Sportplatz	0	1
14.4.2	<b>OEL</b>	Lockerer Einzelhausgebiet	0	0,6
14.5.5	<b>ODT</b>	Tierproduktionsanlage	0	0,2
14.5.6	<b>ODS</b>	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	0	0,6
14.6.2	<b>OXS</b>	Historisches Repräsentationsgebäude	0	0,6
14.7.3	<b>OVU</b>	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0,5
14.7.5	<b>OVL</b>	Straße	0	0,1

### *Biotope innerhalb des Plangebietes*

#### 9.1.7 Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)

In der nordwestlichsten Spitze des Plangebietes beginnt eine Fläche landwirtschaftlich genutztes Feuchtgrünland, welches sich außerhalb des Plangebietes fortsetzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich nur ein sehr kleiner Teil des Feuchtgrünlandes.

### 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Im Süden des Plangebietes wird eine Grünlandfläche als ganzjährige Weidefläche für Alpakas genutzt.

### 14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

Die gesamte Ortslage Plüschow ist geprägt durch Einzelhäuser mit großen Hausgärten.

### 14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich der ehemalige Kälberstall und umliegende landwirtschaftliche Lagerflächen.

### 14.6.2 Historisches Repräsentationsgebäude (OXS)

Das historische Schlossensemble liegt mittig in der Ortslage Plüschow und grenzt im Süden an das Plangebiet. Teilweise ragen Wegeverbindungen des Schlossensembles in den Geltungsbereich herein.

### 14.7.5 Straße (OVL)

Die Dorfstraße dient zu Erschließung des Plangebietes. Sie ist im Westen Teil des Geltungsbereiches, wo sie auf den Schlosshof trifft.

## *Biotoptypen außerhalb des Plangebietes*

### 2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

Westlich sowie nordwestlich des Plangebietes befinden sich zwei Feldgehölze. Die größere der beiden Flächen grenzt zwischen der Ortslage Plüschow und dem Plangebiet an die Plüschower Dorfstraße.

### 2.5.2 Allee (BAA)

Eine Allee verläuft entlang der Plüschower Dorfstraße, südlich des Plangebietes und des Gartendenkmales.

### 4.5 Graben (FGN)

Die Feuchtwiesen nördlich und östlich des Plangebietes werden von Gräben durchzogen. Sie entwässern die so genannten „Seewiesen“ in den Poischer Mühlenbach.

### 5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwimmdecke (SEL)

Südlich des Plangebietes befinden sich zwei stehende Kleingewässer.

### 6.6.5 Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)

Südöstlich des Plangebietes und südlich der Plüschower Dorfstraße wird der Poischer Mühlenbach von Gehölzstrukturen begleitet.

### 9.1.7 Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)

Im Norden und Osten grenzt Feuchtgrünland an die Ortslage Plüschow und das Plangebiet an.

### 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Südlich der Plüschower Dorfstraße befindet sich intensiv genutztes Grünland.

#### 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Entlang des Poischer Mühlenbaches und eines Solles, südlich des Plangebietes finden sich Staudenfluren auf feuchten Standorten.

#### 12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Die Ackerflächen westlich der Ortslage Plüschow wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### 13.4.2 Strukturarme, ältere Parkanlage (PPA)

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Gehölzstruktur. Die Bäume stehen lückig und sind parkähnlich angeordnet. Die Fläche unterhalb der Bäume wird, ebenso wie die umliegenden Grünflächen, als Weidefläche für die Alpakas genutzt. Die Gehölzstruktur wird gekennzeichnet durch heimische Laubbäume (z.B. Kastanie, Linde) und vereinzelte Nadelbaumarten (z.B. Europäische Lärche, Douglasie).

#### 13.9.1 Sportplatz (PZO)

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein als Sportplatz kartierter Bolzplatz.

#### 14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

Die Ortslage Plüschow, westlich und nordwestlich des Plangebietes ist geprägt von einer lockeren Einzelhausbebauung.

#### 14.5.5 Tierproduktionsanlage (ODT)

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

#### 14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)

Angrenzend an die Plüschower Dorfstraße, südlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerfläche mit Fahrsiloanlage.

#### 14.6.2 Historisches Repräsentationsgebäude (OXS)

Das historische Schlossensemble liegt mittig in der Ortslage Plüschow und grenzt im Norden an das Plangebiet.

#### 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Östlich des Plangebietes verläuft ein unversiegelter aber stark verdichteter Weg von der Plüschower Dorfstraße zum Vereinsheim am Bolzplatz.

#### 14.7.5 Straße (OVL)

Die Dorfstraße erschließt die Ortslage Plüschow.

### **5.3 Eingriffsbilanzierung**

Das Plangebiet besteht aus bereits bzw. ehemals bebauten Flächen (Wohngebäude, Garagen, Kälberstall) und einer Weidefläche. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Museums sowie Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Plüschow. Im Plangebiet werden überwiegend Sonstige Sondergebiete und eine Grünfläche festgesetzt.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der

vereinfachten Biotopwertansprache (gemäß Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“ als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.



Abb. 3: Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 8 und Umgebung (200 m) der Gemeinde Upahl, Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2024.

### Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Plüschow. Die angrenzenden Bereiche sind durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen sowie durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Innerhalb des Plangebietes sind bereits versiegelte Flächen vorhanden. Bei den Versiegelungen handelt es sich um Fahrspuren, Betonflächen und Wege sowie die im Zuge der Planung entfernten Gebäude. Bei der Planung sollen nur geringfügige neue Versiegelungen entstehen und die vorhandenen vorbelasteten Flächen nachgenutzt werden. Der Biotopwert der vollversiegelten Flächen verändert sich mit der vorliegenden Planung nicht, daher wird für diese Flächen keine Biotopbeseitigung bzw. -veränderung berechnet. Insgesamt sind in den beiden Sonstigen Sondergebieten „Wohnen mit Kunst“ und „Museum“ 2182 m<sup>2</sup> versiegelt.

Das Sonstige Sondergebiet „Museum“ umfasst eine Gesamtgröße von 4530 m<sup>2</sup>. Innerhalb des SO-Museum sind mehrere flächige Versiegelungen vorhanden. Im Biotop OEL sind Versiegelungen durch Gebäude und Betonplatten mit einer Fläche von 637 m<sup>2</sup> vorhanden. Das Biotop OXS umfasst 368 m<sup>2</sup> versiegelte Hoffläche, die in dieser Form erhalten bleiben, dort wird das Biotop nicht verändert. Insgesamt sind 1005 m<sup>2</sup> der Biotope im SO-Museum bereits versiegelt und werden daher nicht verändert.

Das SO-Wohnen mit Kunst umfasst eine Gesamtgröße von 4496 m<sup>2</sup>. Innerhalb des SO-Wohnen und Kunst sind flächige Versiegelungen durch die vorherige Nutzung vorhanden. Der im Januar abgerissene Kuhstall besaß eine versiegelte Fläche von 668 m<sup>2</sup> und der mit Betonplatten versehene Vorplatz eine Fläche von 658 m<sup>2</sup>. Daher wird im SO-Wohnen und Kunst die Biotopveränderung um 1326 m<sup>2</sup> verringert.

Insgesamt entsteht durch die Planung ein Eingriffsflächenäquivalent von 3.626 m<sup>2</sup> EFÄ.

*Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung*

Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> ) (bereits vers.)	Biotopwert	Lagefaktor	m <sup>2</sup> EFÄ
<b>SO Museum</b>				
OEL	3.657	637	0,6	1.359
GIM	505	-	1,5	568
OXS	368	368	0,6	-
<b>SO Wohnen mit Kunst</b>				
GFD	187	-	3	421
ODS	2.311	668	0,6	739
OXS	1.856	658	0,6	539
<b>Summe</b>				<b>3.626</b>

### Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:  
Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
--	---	---	---	--

Für das Sonstige Sondergebiet „Museum“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, für Nebenanlagen ist eine Überschreitung von 50 % der GRZ möglich, höchstens aber nur bis zu einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 BauNVO.

Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dort ist ebenfalls eine Überschreitung von 50 % der GRZ möglich.

Die oben bereits beschriebenen bestehenden Versiegelungen innerhalb des Plangebietes werden mit in die Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents durch Versiegelung und Überbauung einbezogen.

#### *Ermittlung der Versiegelung und Überbauung*

Biotoptyp	Versiegelte Fläche (m²)		GRZ	Zuschlag	m² EFÄ
<b>SO Museum</b>	bereits Vers.				
<b>OEL</b>	3.657	637	0,8	0,5	1.208
<b>GIM</b>	505	-	0,8	0,5	202
<b>OXS</b>	368	368	0,8	0,5	-
<b>SO Wohnen mit Kunst</b>					
<b>GFD</b>	187	-	0,6	0,5	56
<b>ODS</b>	2.311	668	0,6	0,5	493
<b>OXS</b>	1.856	658	0,6	0,5	359
				<b>Summe</b>	<b>2.318</b>

### Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbebauung sind jeweils Wirkungsbereiche (I) von 50 m und Wirkungsbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen auch mittelbare Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden in einem Wirkungsbereich von 200 m fünf gesetzlich geschützte Biotope umliegend des Plangebietes aufgenommen. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Biotope. Die Planung beschränkt sich im

Wesentlichen auf die Ortslage Plüschow mit dem bestehenden Schlossensemble und einer direkt angrenzenden Weidefläche. Es handelt sich daher um eine Nachnutzung im städtebaulichen Zusammenhang. Der Geltungsbereich umfasst neben Teilbereichen des historischen Schlossensembles und Wohnbebauung mit Hausgärten, die als Gartendenkmal eingetragene Weidefläche. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ein dem Denkmalschutz entsprechendes Museum sowie ortsangepasste Wohnbebauung mit zugehörigen Künstlerateliers entstehen. Das geplante Museumsgebäude soll sich harmonisch in das denkmalgeschützte Ensemble aus Park und Schloss einfügen. Aus Sicht der Gemeinde werden durch die Errichtung der kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und der dafür notwendigen Verkehrsflächen und Anlagen keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.

Ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist nicht gegeben, da die vorhandene Bebauung bereits näher an den geschützten Biotopen liegt. Die dargestellten geschützten Biotope innerhalb der Ortslage Plüschow sind bereits anthropogen vorbelastet.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet. Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tab. 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	3.626
Versiegelung	2.318
Wirkzonen	-
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>5.945 m<sup>2</sup> EFÄ</b>

#### 5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Upahl, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um den Eingriff vollumfänglich auszugleichen. Das verbliebene Kompensationsdefizit von 5.945 m<sup>2</sup> EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos LRO-106 „Waldlandschaft bei Ahrenshagen“ in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, behoben. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Gemeinde Upahl hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach

Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

## **5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

### *Festsetzungen*

Die öffentliche Grünfläche „Parkanlage, öffentlich“ ist Bestandteil eines Gartendenkmals. Für das Gartendenkmal wurde eine denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Die denkmalpflegerische Zielstellung bildet die Grundlage für landschaftsplanerische Gestaltung der „Parkanlage, öffentlich“.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung „Parkanlage, öffentlich“ sind die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und flächenhafte Versiegelungen unzulässig. Ausnahmen sind im Rahmen der denkmalpflegerischen Zielstellung zum Gartendenkmal möglich.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Fläche gemäß den Vorgaben aus der Denkmalpflegerischen Zielstellung und der damit verbundenen landschaftsarchitektonischen Objektplanung zu entwickeln und zu erhalten.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Alle Gehölzanpflanzungen sind 5 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Bei Bedarf sind alle Bäume zu bewässern, die Verankerungen und die Schutzeinrichtungen sind, wenn notwendig in Stand zu setzen.

In Bezug auf Gebäudebrüter wurden im Zusammenhang mit der Artenschutzfachlichen Begutachtung der Bestandsgebäude Niststandorte geschützter Vogelarten festgestellt. Für Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz sind als CEF-Maßnahmen am umgebenden Gebäudebestand 2 Nistkästen für Sperlinge (SPMQ) und 4 Niststeine für Halbhöhlenbrüter anzubringen. Alternativ können auch 4 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (NBH) des Anbieters Hasselfeld GmbH am umgebenden Gebäudebestand eingebaut werden. Die Nester sind bis zum 1. April 2024, fachgerecht gutachterlich begleitet, anzubauen. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (gemäß § 39 BNatSchG) ist das Eintreten von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.

### *Hinweise*

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbliebene Kompensationsdefizit in Höhe von 5.945 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ) wird extern durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos LRO-106 „Waldlandschaft bei Ahrenshagen“ in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte ausgeglichen. Die

Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und dem Ökokontenbesitzer.

Die Gemeinde Upahl hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontenmaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen/Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Vor Abriss der Bestandsgebäude ist fachgutachterlich zu prüfen, ob diese Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten birgen. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine ökologische Baubegleitung bei den Abbrucharbeiten hat ebenfalls zu erfolgen.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a Fledermäuse) ist die Bautätigkeit auf die Tageszeit zu beschränken. Bauarbeiten zur Nachtzeit (22-6 Uhr) sind unzulässig.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen, insbesondere Gehölze sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch einen ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (MV\_WSG\_2133\_08). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt. Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Baumerfassung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Vermessung und von Begehungen.

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht. Es wurden keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden mit einer Potentialabschätzung überprüft.

### **6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, die der Überwachung dienen, unterbleiben.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Upahl wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kunstmuseums. Mit dem Bau des Kunstmuseums soll der Dreiseitenhof des historischen Schlossensembles in der Ortslage Plüschow städtebaulich geschlossen werden. Dafür soll das geplante Museum eine dem Denkmalschutz entsprechende Gebäudekubatur annehmen. Zusätzlich soll langfristig Wohnraum mit zugehörigen Künstlerateliers auf dem Gebiet des ehemaligen Kälberstalles errichtet werden.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,5 ha und befindet sich zentral in der Ortslage Plüschow. Es umfasst im Wesentlichen einen Teilbereich des denkmalgeschützten Schlossensembles. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Upahl erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Einer der Bäume muss für die Schaffung des Baufeldes des geplanten Museums entfernt werden. Hierzu wird ein entsprechender Ausnahmeantrag vorbereitet. Dieser wird mit den Entwurfsunterlagen der zuständigen Behörde vorgelegt.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ werden die Ausgleichsbäume für den Entfall des nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baums ausgeglichen.

Mit Umsetzung der Planung liegt keine Betroffenheit eines Natura 2000-Gebietes vor. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ verläuft in einer Entfernung von ca. 250 m vom Plangebiet. Durch die Planung findet kein Heranrücken von Bebauung an das GGB-Gebiet statt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotopstrukturen vorhanden, die einen Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V besitzen.

Für die nächstgelegenen geschützten Biotopstrukturen sind aufgrund der anthropogenen Vorbelastung durch die bestehende Wohnbebauung, den Bolzplatz sowie die Straße und die verhältnismäßig geringe Ergänzung durch die hier betrachtete Planung aus Sicht der Gemeinde keine erheblichen mittelbaren Beeinträchtigungen gegeben.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 8 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt im Wesentlichen eine Ergänzung und Nachnutzung des bestehenden Schlossensembles in der Ortslage. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die geplanten Eingriffe werden durch den Kauf von Ökopunkten aus einem Ökokonto behoben. Auch die Eingriffe der Baumrodungen und die entsprechenden Ausgleichspflanzungen wurden berücksichtigt.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erarbeitet. Dieser ist als Anlage diesem Dokument beigefügt. Es wurde ein potentiell Vorkommen der Artengruppe Brutvögel festgestellt. Mit dem Einhalt von Bauzeitenregelungen, einer ökologischen Baubegleitung und den erforderlichen CEF-Maßnahmen für Brutvögel kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Der Eingriff wird u.a. durch die Standortwahl als Nachnutzung auf ehemaligen Gebäudestandorten im Siedlungsraum gemindert. Die Grünfläche innerhalb des Plangebietes wird als Neuinterpretation des historischen Barockgartens im Sinne des Denkmalschutzes gärtnerisch gestaltet.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass aufgrund der dargestellten Argumentation aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange durch die Planung verbleiben.

## **8. Referenzliste der verwendeten Quellen**

### Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

### Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

### Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern  
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Upahl, den .....

.....  
Springer, Bürgermeister