

BV/09/24-034

Beschlussvorlage
öffentlich

Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ - Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Information über die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 01.03.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 19.03.2024	<i>Ö / N</i> Ö
---	---	-------------------

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Bobitz nimmt den Vorentwurf für die Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ zur Kenntnis. Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat in ihrer Sitzung am 15.02.2024 den Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 8 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit bestimmt. Die konkreten Inhalte der Planung sind den Anlagen zu entnehmen.

Die Gemeinde Bobitz wird als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB **bis spätestens zum 12.04.2024** gebeten.

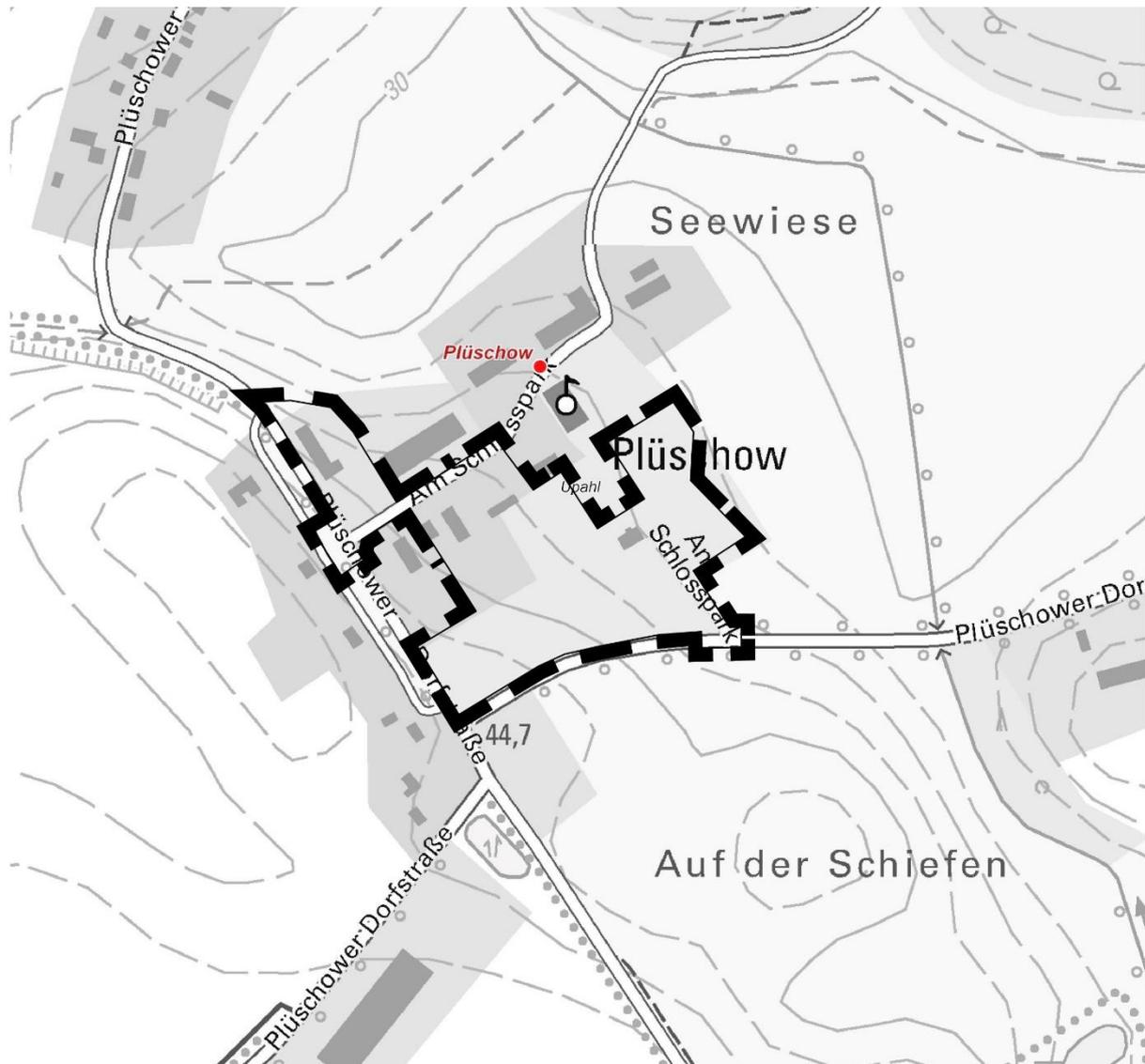
Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme vorliegen, geht die Gemeinde davon aus, dass Belange nicht betroffen sind bzw. Hinweise und Anregungen nicht bestehen.

Gleichzeitig wird darüber informiert, dass der Vorentwurf der oben genannten Planung und die Begründung dazu in der Zeit **vom 11.03.2024 bis zum 12.04.2024** auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter <https://www.grevesmuehlenerleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen> veröffentlicht werden. Zudem ist der Vorentwurf im Bau- und Planungsportal M-V einzusehen. Zusätzlich erfolgt im Veröffentlichungszeitraum eine öffentliche Auslegung während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2024-02-26 B8 Upahl_Vorentwurf 15 2 24-Plan M1-1000 (öffentlich)
2	2024-02-26 B8 Upahl_Begründung Vorentwurf (öffentlich)



Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL

über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“

gelegen in zentraler Lage der Ortslage Plüschow, umfassend die Flurstücke 169/3 (teilw.), 194 (teilw.), 195 (teilw.), 196/1, 196/2 (teilw.), 197/3, 199, 200, 201/1, 202, 204 (teilw.), 211/1, 211/2, 212 und 236/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Plüschow

Begründung

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 15.02.2024

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

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

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung.....	5
2. Planungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	11
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	13
2.5 Flächenbilanz	13
3. Ver- und Entsorgung	14
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	14
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	14
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	15
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	15
5. Immissionsschutz	15
6. Sonstiges	16
Teil 2 - Umweltbericht	18
1. Einleitung	18
1.1 Allgemeines.....	18
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	18
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	18
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	19
2.1 Fachgesetze.....	19
2.2 Fachplanungen	22
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	23
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	25
3.2 Schutzgut Mensch.....	25
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	28
3.4 Schutzgut Boden	33
3.5 Schutzgut Wasser	35
3.6 Schutzgut Fläche.....	36
3.7 Schutzgut Luft und Klima	37
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	38
3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild	39
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	41

3.11	Störfälle	41
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....	42
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	42
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	43
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	43
5.	Eingriffsregelung.....	44
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	44
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	45
5.3	Eingriffsbilanzierung	48
5.4	Kompensationsmaßnahmen	52
5.5	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise.....	54
6.	Zusätzliche Angaben.....	56
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	56
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	56
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	56
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	59

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 weiteren Bauleitplanverfahren wurden die Planungsabsichten durch erste Konzeptsätze der Hochbauplanung konkreter. Die Errichtung eines Kunstmuseums geht mit der Gestaltung öffentlicher Freiräume einher. Aufgrund dessen wurde die denkmalgeschützte Parkanlage, welche unmittelbar südlich an den Planbereich des beabsichtigten Museums angrenzt, mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 aufgenommen. Des Weiteren geht mit der Entwicklung eines Kunstmuseums ein hoher Besucherverkehr, gerade über den motorisierenden Individualverkehr, einher. Der ehemalige Sportplatz der Ortslage Plüschow eignet sich für die Schaffung eines öffentlichen Parkplatzes und wurde daher ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 aufgenommen.

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 Künftleraustausch, Künftleraufenthalte 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 Künftleraufenthalte bereitzustellen, wird der Bereich des alten Kälberstalles künftig für die Errichtung Dauerwohnungen mit zugehörigen Künftlerateliers vorgehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Während der frühzeitigen Beteiligung können von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet werden.

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 überregionalen 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.

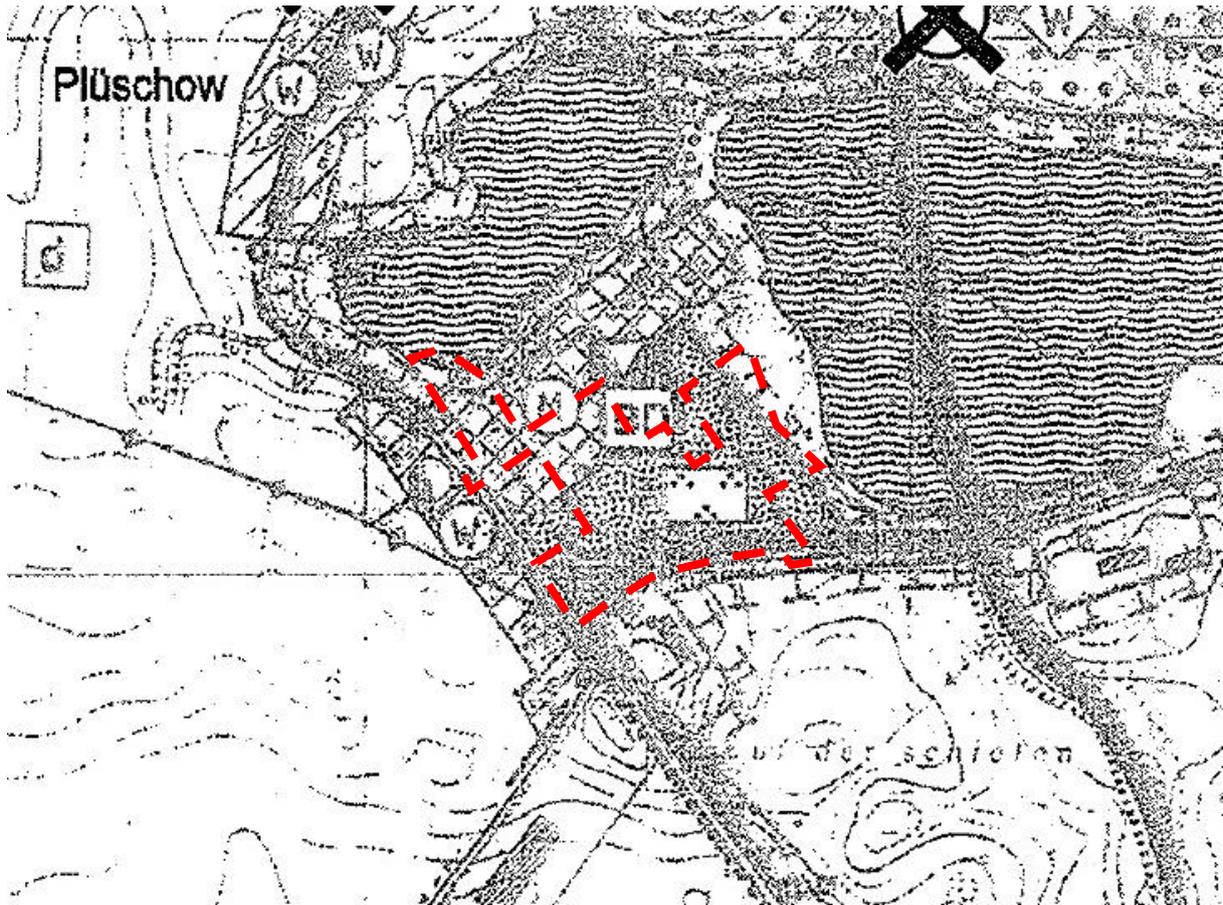
Das Plangebiet umfasst das unmittelbare Umfeld des Schloss Plüschow und befindet sich daher in zentraler Lage des Ortsteils. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,5 ha und grenzt im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen, die Grundstücksflächen des Künstlerateliers und des Förderkreises Schloss e.V. an. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Vorplatz des Schlosses, Gartenland sowie an landwirtschaftlich genutzte Flächen, in Form von Grünlandnutzung an. Südlich sowie westlich wird der Geltungsbereich durch die „Dorfstraße“ begrenzt. Im Westen grenzt darüber hinaus Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 169/3 (teilw.), 194 (teilw.), 195 (teilw.), 196/1, 196/2 (teilw.), 197/3, 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 rechtswirksame Teil-Flächennutzungspläne. In der Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplanes für die ehemalige Gemeinde Plüschow wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem wird der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Der südliche Geltungsbereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlichen Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Künftig wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dargestellt.



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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221),
- 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 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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.

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. Zudem grenzen östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Grünland an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die „Dorfstraße“ begrenzt. Westlich grenzen ein Wohngebäude mit zugehörigem Gartenland sowie die „Dorfstraße“ an.

Das Plangebiet selbst stellt zum einen ein Teilbereich des Schlossensembles dar, welcher jedoch derzeit noch mit Garagenanlagen und brachliegenden Gebäuden überbaut ist. Zum anderen ist der Geltungsbereich von der denkmalgeschützten

Parkanlage geprägt. An die Parkanlage grenzt nördlich eine Wiesenfläche an. Die Wiesenfläche stellt die grüne Verbindung zwischen der Schlossanlage und der Parkanlage dar. Die Wiese sowie die denkmalgeschützte Parkanlage werden derzeit von Alpakas beweidet. Der östliche Rand des Plangebietes wird durch den Bolzplatz der Ortslage Plüschow begrenzt.



Blick auf das Schloss Plüschow, eig. Aufnahme



Blick auf die Schlosseinfahrt, eig. Aufnahme



Blick auf den zukünftigen Museumsstandort, eig. Aufnahme



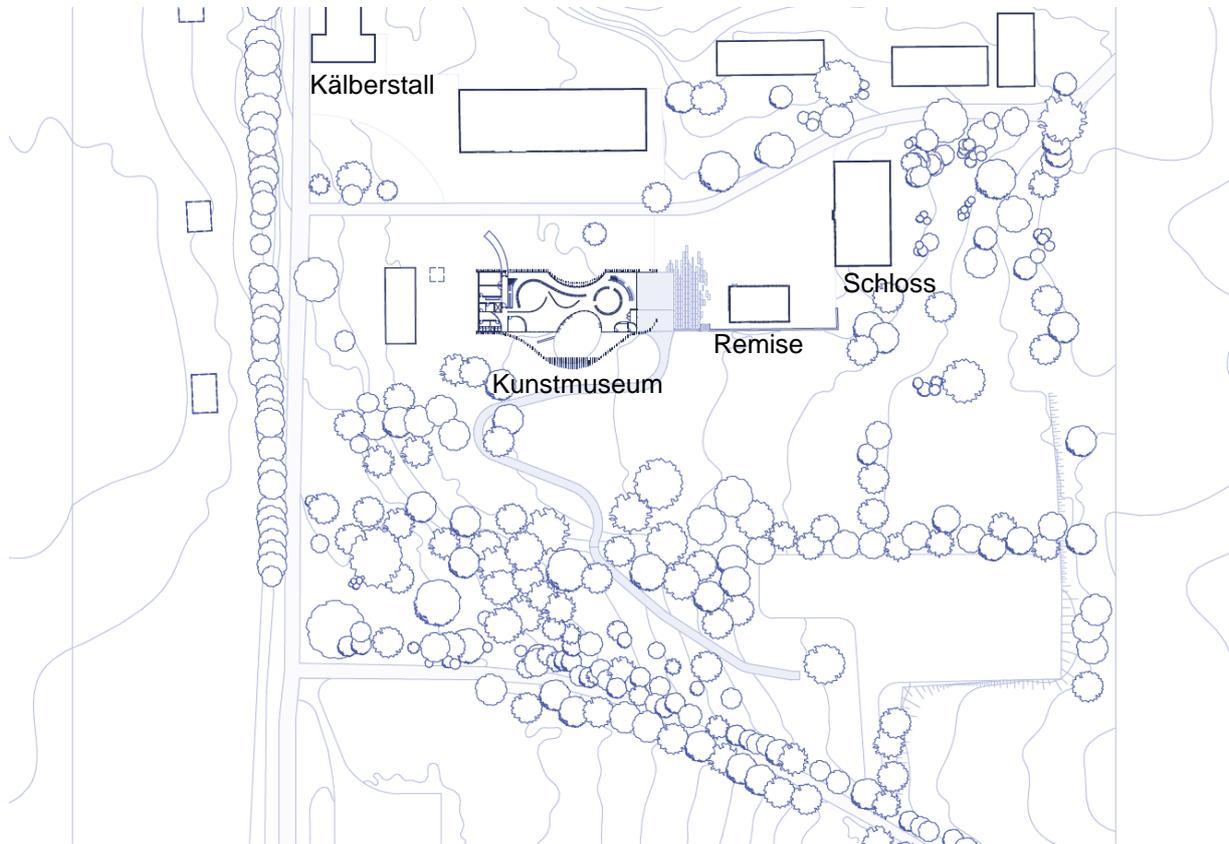
Blick auf den Bolzplatz, eig. Aufnahme

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 Gemeinde beabsichtigt die Schaffung von Wohnraum für Künstler, die Errichtung eines Kunstmuseums sowie die, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, Aufwertung und Erlebbarkeit der Parkanlage. 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. Auf der südlichen Teilfläche des derzeitigen Bolzplatzes ist die Errichtung der erforderlichen Pkw-Stellplätze für den künftigen Besucherverkehr

des Museums vorgesehen. Die denkmalgeschützte Parkanlage bildet das Bindeglied zwischen dem zukünftigen Kunstmuseum und der Stellplatzfläche des ruhenden Verkehrs. Mit einem neuerrichteten Fußweg innerhalb der Parkanlage wird das Museum künftig fußläufig vom Stellplatz aus erreichbar sein.



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 sowie maximal 3 Ferienwohnungen 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.

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. Die Errichtung des geplanten Museums erfolgt unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Um dem Denkmalschutz zu entsprechen, wird das Baufeld in der Gebäudeflucht des gegenüberliegenden Gebäudes (Künstleratelier) sowie in der Flucht der südlichen Gebäudegrenze des Schlosses festgesetzt.

Das Baufeld innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ ist straßenbegleitend angeordnet. Aufgrund des großzügigen Zuschnittes des Baufeldes ergibt sich eine Baufreiheit, die dennoch Rücksicht auf die umgebenden Strukturen nimmt.

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.

Bauliche und sonstige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen auf den Flurstücken 211/1 (teilw.), 211/2 und 212 (SO „Wohnen mit Kunst“) ist die Errichtung eines temporären Parkplatzes für das SO „Museum“ bis zur abschließend hergestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz für Museum“ (Flurstücke 194 (teilw.) und 195 (teilw.)) zulässig. Der temporäre Parkplatz ist in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Da mit dem geplanten Museum ein Bedarf an Stellplätzen einhergeht, ist der Nachweis dieser bereits auf Ebene des Bebauungsplanes zu klären. Hierfür sind Flächen im Osten des Geltungsbereiches ausgewiesen. Mit der Festsetzung einer möglichen Errichtung eines Stellplatzes im Bereich des SO „Wohnen mit Kunst“ möchte die Gemeinde dem geplanten Kunstmuseum in der Anfangsphase des Museumsbetriebes eine Alternative für den Nachweis der Stellplätze bieten. Um die Situation des ruhenden Verkehrs lediglich an einem Standort nachzuweisen, erfolgt eine Einschränkung des Betriebes. Der zeitgleiche Betrieb des Parkplatzes innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ sowie innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz für Museum“ ist unzulässig. Die Folgenutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“.

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 m² 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 hoher Bedarf an Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr einher. Die Stellplatzflächen für den Besucherverkehr werden im überwiegenden Bereich des derzeitigen Bolzplatzes errichtet. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz für Museum“ ist die Errichtung von rund 90 Pkw-Stellplätzen möglich. Das Museum ist von dem neuen Parkplatz in rund 200 m fußläufig, durch die denkmalgeschützte Parkanlage erreichbar. Darüber hinaus ist im Bereich des SO „Wohnen mit Kunst“ die Errichtung eines übergangsweisen Stellplatzes möglich. Dies ist über die Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände unter Pkt. 6 der textlichen Festsetzungen geregelt.

Der Parkplatz sowie die Zuwegung ist 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. 3,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m², gerundet
Sonstiges Sondergebiet „Museum“	4 500
Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“	4 500
Verkehrsflächen	5 800
davon Parkplatz für Museum	3 500
Grünflächen	20 500
davon Parkanlage	18 000
Plangebiet, Summe	35 000

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch die Neuverlegung der erforderlichen Leitungen mit dem 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 wird 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 Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden.

In der Ortslage Plüschow befindet sich im Kreuzungsbereich Plüschow / Boienhagen / Friedrichshagen ein Löschwasserhydrant mit einer Leistung von 48-96 m³ pro Stunde. Gemäß dem Ortswehrführer liegt der Löschwasserhydrant zu weit entfernt vom möglichen Brandobjekt Schloss Plüschow. Andere Löschwasserquellen sind derzeit nicht vorhanden. Die Löschwasserkonzeption wird im weiteren Verfahren geklärt.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Innerhalb der Straßen „Am Park“ sowie der „Dorfstraße“ sind bestehende Schmutzwasserleitungen vorhanden. Das Plangebiet wird über neue Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Die Details zum Anschluss sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

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 10⁻⁸ m/s und 10⁻⁹ 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 wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser regelt. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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.

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. Lediglich die von dem geplanten Museum sowie von dem Besucherverkehr, im Bereich des geplanten Parkplatzes, ausgehenden Immissionen können für die nachbarschaftlichen Nutzungen relevant sein. Da sich in der näheren Umgebung des festgesetzten „Parkplatz für Museum“ keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden, ist von keinen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen auszugehen.

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.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme das Baudenkmal der ehemaligen Guts- und Schlossanlage Am Schloßpark in Plüschow auf den Flurstücken 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 39/2 (teilw.), 40/2, 43 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Plüschow betroffen. Die Flurstücke 195 (teilw.), 196/1, 196/2, 197/1, 197/2, 197/3, 198, 199, 200, 201/2 (teilw.), 202 (teilw.) und 203 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Plüschow sind ebenfalls ein Gartendenkmal.

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 wird derzeit eine denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Die denkmalpflegerische Zielstellung wird in Abstimmung mit der oberen Denkmalschutzbehörde erarbeitet. Die Ergebnisse der denkmalpflegerischen Zielstellung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

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 unbekannt 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).

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes 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.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 werden im Rahmen des Umweltberichtes die Schutzgüter Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Fläche, Landschaft, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Außerdem wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Eingriff in die Natur und Landschaft erstellt.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Plüschow. Der Südosten des Geltungsbereiches umfasst die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellte Gartenanlage des Schlosses Plüschow, mit einer freien Weidefläche und den vorhandenen Altholzbestand. Im Norden des Plangebietes, oberhalb der Grünfläche befinden sich Garagen und ein Wohngebäude samt Nebenanlagen, welche im Januar 2024 abgerissen wurden. Der Osten des Plangebietes wird durch einen Bolzplatz mit Vereinsgebäude charakterisiert. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 3,4 ha. Im Süden schließt sich die Plüschower Dorfstraße an. Es handelt sich aufgrund der Überplanung ehemaliger Gebäudestrukturen im Wesentlichen um eine Nachnutzung und eine kleinflächige Erweiterung der Siedlungsfläche zur Erschließung des ehemaligen Fußballplatzes als Parkplatzfläche für das geplante Museum.

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, die Errichtung eines Kunstmuseums sowie die, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, Aufwertung und Erlebbarkeit der Parkanlage. 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 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Kunst“ gemäß § 11 BauNVO, einer Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und einer Verkehrsfläche mit der

besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz für Museum" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes soll so die kulturellen Zwecken dienende Nutzung planungsrechtlich zulässig sein.

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.

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

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 Voraussetzungen. 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, mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich nicht aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Plüschow. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Mit der 2. Änderung wird der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung „Kultur und Wohnen“

Im Parallelverfahren wird die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Plüschow erarbeitet. In der 2. Änderung werden die Flächen als Sonstiges Sondergebiet Kunst und Wohnen, Verkehrsfläche Parkplatz und Grünfläche - Parkanlage dargestellt.

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. 120 m Entfernung)

FFH-/SPA-Verträglichkeit

Eine Beeinträchtigung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung durch den Bebauungsplan Nr. 8 wird mit einer GGB-Untersuchung überprüft. Das GGB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ befindet sich in einem Abstand von mindestens 120 m zum Geltungsbereich. Die Verträglichkeit des Vorhabens wird in einer GGB-Untersuchung betrachtet und bewertet.



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

Die GGB-Untersuchung wird im weiteren Verfahren erarbeitet und dessen Ergebnis in den Entwurf eingearbeitet.

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:

- NWM10672 – Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Kartierungsjahr 1996) – nordöstlich des Plangebietes, in ca. 190 m Entfernung
- NWM10671 – Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Kartierungsjahr 1996) – östlich des Plangebietes, in ca. 120 m Entfernung
- NWM16603 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südlich des Plangebietes, in ca. 115 m Entfernung
- NWM16597 – Naturnahe Feldhecken (Kartierungsjahr 1996) – südlich des Plangebietes, in ca. 160 m Entfernung
- NWM16601 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südlich des Plangebietes, in ca. 120 m Entfernung
- NWM16591 - 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. 3: 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 im Süden des Plangebietes 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, die Errichtung eines Kunstmuseums sowie die, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, Aufwertung und Erlebbarkeit der Parkanlage. 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. ehem. 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. Lediglich die von dem geplanten Museum sowie von dem Besucherverkehr, im Bereich des geplanten Parkplatzes, ausgehenden Immissionen können für die nachbarschaftlichen Nutzungen relevant sein. Die geplante Parkplatzfläche soll den zu erwartenden Besucherverkehr bereits vor der Wohnbebauung der Ortslage Plüschow abfangen. Die Ausweisung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz für Museum“ ist daher im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die künftigen Besucher des Museums werden anschließend zu Fuß, durch die Parkanlage das Museum erreichen. Die Besucherlenkung erfolgt mit Bedacht in einer gewissen Distanz zur benachbarten Wohnnutzung. In der näheren Umgebung des festgesetzten „Parkplatz für Museum“ befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen, daher ist von keinen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Im Umfeld des Plangebietes wurden keine gewerblichen Immissionsquellen, die zu unzulässigen Beeinträchtigungen führen könnten, identifiziert. Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen, daher haben die Anwohnenden und Besucher temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung zu tolerieren. Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine maßgeblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

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 entfernt, dadurch wird ein städtebaulicher Missstand behoben. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes findet eine Aufwertung und Öffnung der Parkanlage statt.

Erholungs- und Freizeitnutzung

Die Planung in Plüschow sieht neben der Schaffung von Wohnraum für Künstler, die Errichtung eines Kunstmuseums sowie die Aufwertung und Öffnung der Parkanlage vor.

Die Parkfläche wird aktuell noch als Weide für eine Herde Alpakas genutzt und steht den Anwohnern und Besuchern des Schlossensembles für eine landschaftsgebundene Erholung nicht zur Verfügung. Mit der Planung soll der Park wieder für die Öffentlichkeit erschlossen werden. Für die Aufwertung und Steigerung der Erlebbarkeit der Parkanlage wurde ein Landschaftsarchitekturbüro beauftragt. Dafür sieht das Konzept des Landschaftsarchitekturbüros Erik Dhont Landscape Architects einen Fußweg vom Besucherparkplatz bis hin zum ca. 200 m entfernten Museum vor. Der Weg beginnt am ebenfalls landschaftsarchitektonisch gestalteten Parkplatz. In Richtung Museum gehen die Besucher durch den in seinem jetzigen Zustand zu erhaltenden, mit Bäumen bestockten Teil der historischen Parkanlage. Anschließend gelangen die Besucher über den Fußweg auf die Freifläche südlich des Museums. Die Parkanlage wird in enger Absprache mit der oberen Denkmalschutzbehörde umgestaltet, wobei die Strukturen des Gartendenkmals in den Entwurf einfließen. Zu Wahrung des Gartendenkmals wird die dafür notwendige Gartendenkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet.

Durch diese Maßnahmen zur Aufwertung der Parkanlage und die 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 sich der geplante Besucherparkplatz in ausreichender Entfernung zur Wohnbebauung befindet ist nicht mit einer Veränderung der Wohnverhältnisse 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

Misstand durch die leerstehenden Gebäude würde nicht beseitigt werden und der Zugang zur Parkanlage zum Zwecke der Erholung bliebe weiter eingeschränkt.

3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen 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
- Biotoptypen

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. Ein großer Bereich des Plangebietes wird im Südosten von einer strukturarmen, älteren Parkanlage eingenommen. Dieses Biotop besitzt eine mittlere Wertigkeit und bleibt mit der vorliegenden Planung erhalten. Der nördliche und nordwestliche Teil des Plangebietes wird als lockeres Einzelhausgebiet charakterisiert. In der Mitte 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. Der Osten des Geltungsbereiches kennzeichnet sich durch einen Bolzplatz der regelmäßig gemäht wird und stark anthropogen überformt ist, er weist nur einen geringen Biotopwert auf.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet kann großteils durch die Versiegelung in den bebauten Bereichen und dem stark anthropogen überformten Bolzplatz als gering eingestuft werden. Durch die Beweidung durch die Alpakas und die damit verbundene Umzäunung des Geländes weisen die Grünflächen ebenfalls eine geringe biologische Vielfalt auf. Die Gehölzstrukturen im Südwesten weisen eher eine größere 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 beigelegt. 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

Pflanzen

Der südliche Teil des Plangebietes ist von einer denkmalgeschützten Parkanlage mit einem hohen Baumanteil geprägt. Zentral im Plangebiet, östlich des ehemaligen Gebäudestandortes des Siedlerhauses, 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
Ausgleich Einzelbäume - Gesamt			2

Im Plangebiet sind mehrere Baumneupflanzungen im Bereich des Parkplatzes geplant die als Ausgleichspflanzungen für die zu entfernende Birke genutzt werden sollen.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung wird die biologische Vielfalt generell als gering eingestuft. In den bebauten Bereichen im Norden und Nordwesten 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.

Die mit der Planung einhergehende landschaftsarchitektonische Neugestaltung der denkmalgeschützten Parkanlage, z.B. durch die Anlage neuer Beete hingegen kann sich deutlich positiv auf die biologische Vielfalt im Plangebiet auswirken.

3.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die bestehenden Habitats 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 eher positive Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Aufwertung der Flächen des Gartendenkmales kann zu Erweiterung der biologischen Vielfalt beitragen.

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, der landwirtschaftlichen Lagerfläche 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	Im Plangebiet sind Strukturen des Gartendenkmales anhand von Georadaraufnahmen nachweisbar. Diese werden in der in Bearbeitung befindlichen Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung berücksichtigt.

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 im Gartendenkmal 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 3b.

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 3,4 ha. Es ist von Wohnbebauung und dem Schlossensemble der Ortslage Plüschow sowie von Grünlandflächen umgeben. Genutzt wird der Geltungsbereich derzeit durch unterschiedliche Nutzungen: Wohnbebauung, Bolzplatz und Weidefläche. Aufgrund der Lage und der Nutzung des Plangebietes ist dieses dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Aufgrund der aktuellen Nutzungen haben sich keine höherwertigen Vegetationsstrukturen entwickelt. Es sind Gebäude (Wohnhaus, Vereinsgebäude) vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind aktuell 15 % der Fläche versiegelt.

3.6.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Museums mit dazugehörigen Grünflächen sowie eines Parkplatzes 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 beiden Sondergebieten ist eine Überschreitung von 50% der GRZ für Nebenanlagen möglich. Die Parkplatzflächen 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 teilweise einen städtebaulichen Missstand dar.

Für die Gebäudeneubauten werden soweit möglich bereits versiegelte Flächen nachgenutzt. Dennoch kommt es im Zuge der Neubauten und der Erschließung des Museums zu Flächenversiegelung durch die Anlage des Parkplatzes und die Ertüchtigung der Zufahrtsstraße, obwohl diese möglichst in teilversiegelter Form zu erfolgen haben. 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 den Grünflächen. Die Gehölzstruktur, als größter Kaltluftproduzent im Plangebiet, bleibt mit der vorliegenden Planung erhalten.

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 sowie des Erhalts der Gehölzstruktur 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 ein Garten und ein Baudenkmal innerhalb des Geltungsbereiches das Baudenkmal des Schlossensembles Plüschow wird im städtebaulichen Teil behandelt.

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 die zudem die Sichtachsen des Schlosses. Das geplante Kunstmuseum schließt im städtebaulichen Sinne den historischen Dreiseitenhof des Schlossensembles.

Zur Sicherung der Belange des Gartendenkmales erfolgt die Erarbeitung einer Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung, deren Ergebnisse in den Entwurf ergänzt werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme das Baudenkmal der ehemaligen Guts- und Schlossanlage Am Schloßpark in Plüschow auf den Flurstücken 196 (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 39/2 (teilw.), 40/2, 43 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Plüschow betroffen. Die Flurstücke 195 (teilw.), 196/1, 196/2, 197/1, 197/2, 197/3, 198, 199, 200, 201/2 (teilw.), 202 (teilw.) und 203 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Plüschow sind ebenfalls ein Gartendenkmal.

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.

3.8.4 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

3.8.5 Bewertung - Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die Bewertung des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter erfolgt abschließend mit der Fertigstellung der Gartendenkmalpflegerischen Zielplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes.

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, Grünflächen unterschiedlicher Nutzung sowie durch einen Gehölzbereich strukturiert. Die Grünflächen dienen als Weidefläche und als Bolzplatz, dementsprechend sind sie monoton ausgestaltet. Die Vielfalt ist lediglich im vorhandenen Gehölzbereich als etwas vielfältiger einzustufen.

Eigenart und Schönheit

Innerhalb des Plangebietes ist der Gehölzbereich als landschaftstypische Struktur vorhanden, dieser Bereich bildet das Zentrum des Geltungsbereiches. Umgeben ist die Gehölzstruktur von Weideflächen, einem Bolzplatz und dem Schlossensemble Plüschows, sowie den dazugehörigen Nebenanlagen. Die Eigenart und Schönheit konnten aufgrund der inzwischen abgerissenen Gebäude und des Bolzplatzes 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 (Gehölze, Weideflächen, Gebäude, Bolzplatz). Im Süden wird das Plangebiet durch Gehölze begrenzt. 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 dominierende Gehölzbereich im Süden des Plangebietes bleibt mit der Planung erhalten. Der städtebauliche Missstand im Norden des Geltungsbereiches erfährt eine Aufwertung durch den Bau des Museums und der Wohngebäude mit 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 landwirtschaftlich genutzte Flächen 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.

Das städtebauliche Konzept greift die vorhandenen Grünstrukturen auf. Die Gehölzstruktur bleibt erhalten. Das Gelände des Museums wird durch gärtnerische und landschaftliche Elemente ergänzt.

3.9.4 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer 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 Schutzgutabarbeitung 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 Ateliers vorgesehen. Zusätzlich ist die Aufwertung der denkmalgeschützten Gartenanlage 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 bereits im Januar 2024.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unterschiedliche Bereiche (Gehölzstruktur, Weidefläche, Bolzplatz, Wohngebäude, Garagen). Zum Zeitpunkt der Kartierung konnten keine höherwertigen Biotoptypen festgestellt werden. Der Gehölzbereich im Süden des Plangebietes soll mit Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

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 ein Gartendenkmal sowie eine unter Denkmalschutz stehende bauliche Gesamtanlage (Schlossensemble). Risiken für die Umwelt sind aufgrund einer den kulturellen Zwecken dienenden Nutzung sind 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 Erweiterung 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 dient seit 1988 als 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 erreichte das Schloss und der Förderkreis in seiner 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 in 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 wertvoller Angebote in Form eines Kunstmuseums und Wohnraum mit zugehörigen Ateliers an. Gleichzeitig kann im Zuge der Vorbereitungen ein städtebaulicher Missstand zentral in der Ortslage Plüschow beseitigt 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, die Errichtung eines Kunstmuseums sowie die, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, Aufwertung und Erlebbarkeit der Parkanlage. Mit der Errichtung des geplanten Museums wird der Dreiseitenhof des Schlossensembles städtebauliche vervollständigt. Das geplante Museum wird somit zukünftig ein 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. Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich nicht aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Plüschow. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Mit der 2.

Änderung wird der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung „Kultur und Wohnen“

Im Parallelverfahren wird die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Plüschow erarbeitet. In der 2. Änderung werden die Flächen als Sonstiges Sondergebiet „Kunst, Kultur und Wohnen“ dargestellt.

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 sowie eine Umnutzung von Weideflächen und einem Teil des Bolzplatzes. 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 Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Für Wohngebiete sind jeweils Wirkbereiche I von 50 m und Wirkbereiche 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
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	2	3
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	6
2.5.2	BAA	Allee	*	
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	3
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwimmdecke	3	6
6.6.5	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3	6
9.1.7	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland	2	3
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	1
13.4.2	PPA	Strukturarme, ältere Parkanlage	2	3
13.9.1	PZO	Sportplatz	0	1
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0	
14.5.5	ODT	Tierproduktionsanlage	0	
14.5.6	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	0	
14.6.2	OXS	Historisches Repräsentationsgebäude	0	
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	

Biotope innerhalb des Plangebietes

2.5.2 Allee (BAA)

Das Plangebietes wird Richtung Süden durch eine Allee begrenzt. Die Allee verläuft Straßenbegleitend der Plüschower Dorfstraße.

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)

Zentral im Plangebiet wird eine Grünlandfläche als ganzjährige Weidefläche für Alpakas genutzt.

13.4.2 Strukturarme, ältere Parkanlage (PPA)

Im südlichen Bereich des Plangebietes 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)

Der östliche Teil des Geltungsbereiches stellt einen als Sportplatz kartierten Bolzplatz dar.

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.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Im östlichen Plangebiet verläuft ein unversiegelter aber stark verdichteter Weg von der Plüschower Dorfstraße zum Vereinsheim am Bolzplatz.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein kleiner Laubholzbestand an der Dorfstraße.

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, im Parkbereich mit dem Baumbestand verläuft sie innerhalb 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 Krebsscheren-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.

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 liegt eine landwirtschaftliche Lagerfläche mit Fahrsiloanlage genutzt.

14.6.2 Historisches Repräsentationsgebäude (OXS)

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

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet besteht aus bereits bzw. ehemals bebauten Flächen (Wohngebäude, Garagen, Kälberstall), Weideflächen, einem Siedlungsgehölz mit parkähnlicher Struktur sowie einem Bolzplatz. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für Errichtung eines Museumsgebäudes, sowie Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Plüschow. Das Plangebiet wird vor allem als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen.

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. 5: 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 2021.

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 ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Innerhalb des Plangebietes, in den Biotoptypen ODS, OEL, OXS und OVW, sind bereits versiegelte Flächen vorhanden (Gebäude, Fahrspuren, Betonflächen und Wege). Der Biotopwert der versiegelten Flächen verändert sich mit der vorliegenden Planung

nicht. Aus diesem Grund wird für diese Bereiche keine Biotopbeseitigung bzw. -veränderung berechnet. Insgesamt ist eine Fläche von 2182 m² bereits versiegelt. Das SO Museum beinhaltet die Biotoptypen GIM, OEL und OXL, es ist bereits zu 14 % versiegelt. Das SO Wohnen mit Kunst beinhaltet die Biotoptypen GFD, sowie ODS und OXS die zu 34 % versiegelt sind. Der Biototyp OEL innerhalb des SO Museum besitzt nach Abzug der bereits versiegelten Flächen von 637 m² eine Größe von 3.020 m². Im SO Wohnen mit Kunst kann eine bereits versiegelte Fläche von 1545 m² von den Biotoptypen ODS und OXS abgezogen werden. Es ergeben sich demnach Flächen für die Biotoptypen ODS und OXS von 1.539 m² und 1.226 m² im SO Wohnen mit Kunst. Die nach Abzug der versiegelten Flächen verbleibenden Biotopflächen sind Teil der folgenden Eingriffsausgleichsbilanzierung. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz für Museum wird auf einen unversiegelten Bolzplatz errichtet, daher werden sie vollumfänglich in die Eingriffsbilanzierung mit aufgenommen. Die vorhandene Zuwegung soll gemäß aktueller Planung auch für die Erschließung der Parkplatzflächen genutzt werden, daher wird sie aktuell noch nicht bilanziert. Sollte sich die Planung diesbezüglich ändern wird sie im Rahmen des Entwurfes in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes bleiben erhalten, bzw. werden Objektplanerisch aufgewertet.

Tab. 5: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

Biototyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Lagefaktor	m² EFÄ
SO Museum				
OEL	3.020	0,83	0,75	1.880
GIM	505	1,5	0,75	568
OXS	368	0	0,75	-
SO Wohnen mit Kunst				
GFD	187	3	0,75	421
ODS	1.539	0,66	0,75	762
OXS	1.226	0,66	0,75	607
Parkplatz				-
PZO	3.512	1	0,75	2.634
Summe				6.871

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 [m ²]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² 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.

Für die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird eine Vollversiegelung angenommen.

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

Tab. 6: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung.

Biototyp	Versiegelte Fläche (m²)		GRZ	Zuschlag	m² EFÄ
SO Museum	bereits Vers.				
OEL	3.657	- 637	0,8	0,5	1.208
GIM	505,00	-	0,8	0,5	202
OXS	368,00	- 368,00	0,8	0,5	-
SO Wohnen mit Kunst					
GFD	187	-	0,6	0,5	56
ODS	2.311	- 771	0,6	0,5	462
OXS	1.998	- 773	0,6	0,5	368
Parkplatz					
POZ	4.442	-	1	0,5	2.221
				Summe	4.517

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbebauung sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (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 Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biototypenkartierung wurden in einem Wirkbereich von 200 m sieben 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, der Parkanlage und einen angrenzenden Bolzplatz, es handelt sich daher eher um eine Nachnutzung im städtebaulichen Zusammenhang. Der Geltungsbereich umfasst neben Teilbereichen des historischen Schlossensembles und Wohnbebauung mit Hausgärten, die als Gartendenkmal eingetragene Parkfläche, welche aktuell als Weide genutzt wird sowie einen Bolzplatz. 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. Im Falle des Bolzplatzes weist dieser bereits einen größeren Wirkungsbereich als der geplante Parkplatz auf. 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	6.871
Versiegelung	4.517
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	11.388 m² EFÄ

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. Ein Teil des Ausgleiches erfolgt dennoch im Plangebiet in Form einer Aufwertung der intensiv genutzten Grünlandflächen mittig des Plangebietes, in eine Parkanlage vergleichbar mit der Maßnahmenvariante 6.11 „Anlage parkartiger Grünflächen“ der HzE.

Unter Beachtung der Arten und der Aspekte des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes werden Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich festgelegt. Die Kompensationsmaßnahmen sind nachfolgend beschrieben:

Interne Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge des Museumsneubaus soll die denkmalgeschützte Parkanlage des Schlosses Plüschow wieder erschlossen und aufgewertet werden. Die geplante Minderungsmaßnahme orientiert sich an der Maßnahmenvariante 6.11 „Anlage parkartiger Grünflächen“ aus der HzE Stand 2018. Allerdings kann die Maßnahme 6.11 in ihrer Form nicht direkt auf die Fläche angewandt werden. Sie muss in dem Sinne angepasst werden, dass sie die realen Verhältnisse vor Ort widerspiegelt und gleichzeitig den Anforderungen des Gartendenkmales entspricht.

Insgesamt ist die Parkfläche 17.041 m² groß, damit entspräche sie den Mindestanforderungen an die Flächengröße der Maßnahmenvariante 6.11 HzE. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 8 wird eine Gartendenkmalpflegerische Zielstellung in

enger Zusammenarbeit mit der oberen Denkmalschutzbehörde und dem mit der Gestaltung des Parks beauftragten Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet. Diese wird bis zum Entwurf des Bebauungsplanes in den Umweltbericht eingearbeitet.

Das Vorliegen einer Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung für die Parkanlage innerhalb des Geltungsbereiches zum Entwurf kann folgende Anforderungen für die Anerkennung der Maßnahmenvariante 6.11 sichern:

- Vorlage eines Pflanzplanes: Innerhalb der Vorgaben des Gartendenkmales und der oberen Denkmalschutzbehörde. Hierbei sind allerdings Abweichungen zu den in der HzE geforderten Unterpunkten zu erwarten und hinzunehmen, da historischen Vorgaben/Strukturen gefolgt werden muss.
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes.
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege.

Die Gehölzstruktur der Parkanlage, im Süden des Geltungsbereiches, ist bereits als solche vorhanden und als strukturarme ältere Parkanlage kartiert worden. Der Bereich wird daher nicht in die Berechnung der Minderungsmaßnahme aufgenommen. Konkret soll die Verbesserung der Biotopstruktur auf den aktuell als Weidefläche/Standfläche für Alpakas genutzten Grünland in mittig des Geltungsbereiches bewertet werden. Zwar bilden die Gehölzflächen und die Weideflächen gemeinsam die Parkfläche, doch finden hauptsächlich auf der Grünfläche Maßnahmen zur Verbesserung statt.

Die Grünflächen der Parkanlage weisen eine Fläche von 3.994 m² auf und dienen als Weide für eine Herde Alpakas. Die Gestaltung und Form des Parks auf der Grünfläche wird mit dem Entwurf und der abgeschlossenen Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung konkretisiert. Zum aktuellen Zeitpunkt können diesbezüglich noch keine abschließenden Aussagen getroffen werden außer, dass auf der Grünfläche Wiesen- und Beetstrukturen geplant sind. Für dauerhaft zu Pflegenden Wiesenflächen ergibt sich ein Kompensationswert von 2.

Das gesamte interne Flächenkompensationsäquivalent berechnet sich wie folgt:

Nr.	Maßnahme	Maßnahme Nr.	Fläche (m ²)	Kompensationswert	Leistungs-faktor	m ² KFÄ
1	Anlage parkartiger Grünflächen Gehölz	6.11	13097	0	0,5	0
2	Anlage parkartiger Grünflächen Wiese	6.11	3994	2	0,5	3994
Gesamtsumme						3.994

Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Gesamtkompensationswert von 3.994 m² KFÄ. Da ein vollständiger Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, wird das verbliebende Kompensationsdefizit von 7.444 m² KFÄ durch den Ankauf von Ökopunkten, eines bis zum Entwurf zu benennenden Ökokontos, 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 Ökokontomaßnahmen 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

An den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten, Flur 1, Flurstück 195, Gemarkung Plüschow, sind auf dem Parkplatz mindestens sechs Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze der Qualität 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend der örtlichen Erfordernisse der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden. Die Baumpflanzungen sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

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 festgesetzten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Bäume dauerhaft zu erhalten und von Versiegelungen und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Ausnahmen sind möglich, wenn diese in der mit den zuständigen Behörden abgestimmten Denkmalpflegerischen Zielstellung zum Gartendenkmal dargestellt werden.

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.

Weitere Festsetzungen im Bereich des Gartendenkmales erfolgen mit Abschluss der Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung als nachrichtliche Übernahme in den Entwurf des Bebauungsplanes.

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

Alle Gehölzanzpflanzungen 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.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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 11.388 m² Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ) wird durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie extern durch den Ankauf von Ökopunkten eines Ökokontos ausgeglichen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Anlage parkartiger Grünflächen mit einem Wert von 3.944 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ). Der Ausgleich des verbliebenen Kompensationsdefizites von 7.444 m² erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten eines Ökokontos, hierbei erfolgt die Sicherung 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.

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, sowie der damit verbundenen Verkehrsflächen und die Aufwertung und Öffnung der angrenzenden denkmalgeschützten Parkfläche. Mit dem Bau des Kunstmuseums soll der Dreiseitenhof des historischen

Schlossensembles in der Ortslage Plüschow wieder 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. 3,4 ha und befindet sich zentral in der Ortslage Plüschow. Es umfasst im Wesentlichen einen Teilbereich des denkmalgeschützten Schlossensembles, mit der zugehörigen als Gartendenkmal festgesetzten Parkanlage. Im Geltungsbereich befinden sich weiterhin noch Siedlungsflächen mit einer aufgelockerten Wohnbebauung und großen Hausgärten sowie ein Bolzplatz und landwirtschaftliche Lagerflächen. 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 bzw. direkt an diesen angrenzend, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Anders verhält es sich hingegen mit dem Denkmalschutz in Bezug auf das Gartendenkmal. Für dieses wird eine Gartendenkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Diese wird zum Entwurf in den Umweltbericht aufgenommen. 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. Der überwiegende Teil dieses Baumbestandes wird mit der geplanten Umsetzung erhalten. Einer dieser Bäume muss für die Schaffung des Baufeldes des Museums entfernt werden. Hierzu wird ein entsprechender Ausnahmeantrag vorbereitet. Dieser wird mit den Entwurfsunterlagen der zuständigen Behörde vorgelegt.

Gleichzeitig werden auf den Parkplatzflächen neue Bäume angepflanzt, die auch als Ersatz genutzt werden sollen.

Es liegt eine Betroffenheit eines Natura 2000-Gebietes vor. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ verläuft in einer Entfernung von 120 m vom Plangebiet. Aus diesem Grund erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes eine GGB-Untersuchung über die Verträglichkeit des Vorhabens.

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. Diese geplanten Eingriffe werden durch interne Ausgleichsmaßnahmen gemindert und die Kompensationsdifferenz durch den Kauf von Ökopunkten behoben. Auch die Eingriffe der Baumrodungen und die entsprechenden Ausgleichspflanzungen wurden berücksichtigt. Erhaltungs- und Pflanzgebote werden zum Entwurf im Hinblick auf die Denkmalpflegerische Zielstellung zum Entwurf konkretisiert.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erarbeitet. Dieser ist als Anlage diesem Dokument beigelegt. 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

Der Eingriff wird u.a. durch die Standortwahl als Nachnutzung auf ehemaligen Gebäudestandorten im Siedlungsraum gemindert. Des Weiteren werden Gehölzstrukturen insbesondere im Südosten des Plangebietes erhalten und die Grünfläche des Parkes landschaftsgestalterisch aufgewertet.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass aufgrund der dargestellten Argumentation aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf 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