

## Gemeinde Upahl

### Vorlage öffentlich

VO/10GV/2024-0651

öffentlich

# Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ der Gemeinde Upahl hier: 2. ergänzender Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 30.01.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Upahl (Entscheidung)	15.02.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 zu erweitern. Der Geltungsbereich mit einer Größe von 3,5 ha 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl billigt den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ sowie den Vorentwurf der zugehörigen Begründung und des Umweltberichtes. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
3. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den ergänzenden Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat am 11.11.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ beschlossen. Anlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Kunstmuseums. Am 02.06.2022 hat die Gemeindevertretung die Umstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 12 BauGB) auf ein Angebotsbebauungsplan (gemäß § 8 BauGB) beschlossen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wurden die Planungsabsichten durch erste Konzeptansätze der Hochbauplanung konkreter. Die Errichtung des Kunstmuseums geht mit der Gestaltung öffentlicher Freiräume einher. Aufgrund dessen wird die vorhandene

Grünfläche, welche unmittelbar südlich an den Planbereich des beabsichtigten Museums angrenzt, mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Darüber hinaus geht mit der Entwicklung eines Kunstmuseums ein hoher Besucherverkehr, gerade über den motorisierten Individualverkehr, einher. Der ehemalige Bolzplatz der Ortslage Plüschow eignet sich für die Schaffung eines öffentlichen Parkplatzes und wird daher ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 aufgenommen.

Das kulturelle und künstlerische Ensemble des Schloss Plüschow soll weiter gefördert werden. Hierzu soll die denkmalgeschützte Gebäudeanlage um ein Kunstmuseum erweitert werden. Darüber hinaus ist die Nachfrage nach Wohnraum für die Künstler groß. Um weiteren Wohnraum für Künstleraufenthalte bereitzustellen, wird der Bereich des alten Kälberstalles künftig für die Errichtung Dauerwohnungen mit zugehörigen Künstlerateliers vorgehalten. Planungsrechtlich soll dies über die Ausweisung Sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO vorbereitet werden.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den 2. ergänzenden Aufstellungsbeschluss zu fassen, den vorliegenden Vorentwurf zu billigen sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu beschließen. Zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung soll die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

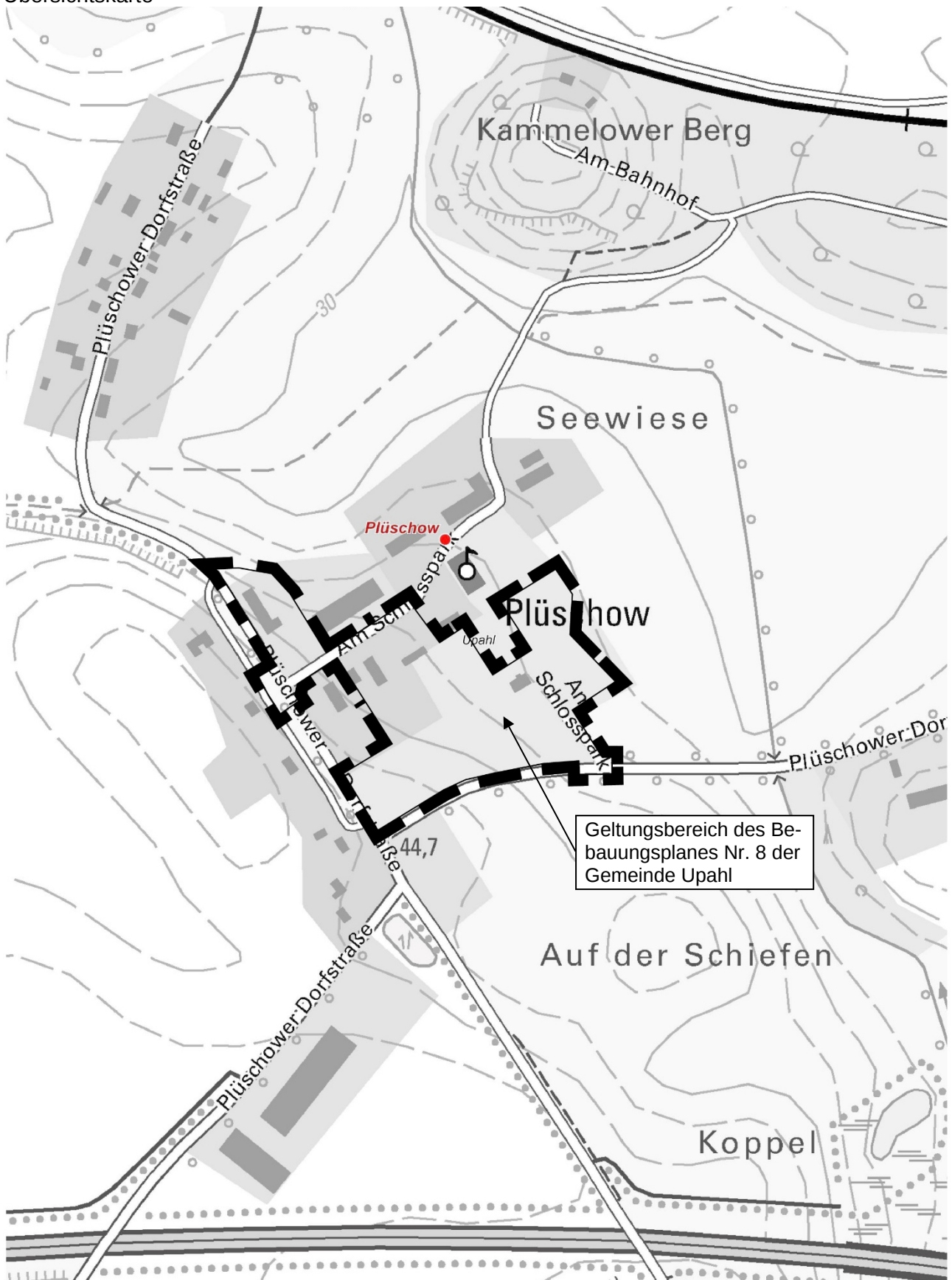
#### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

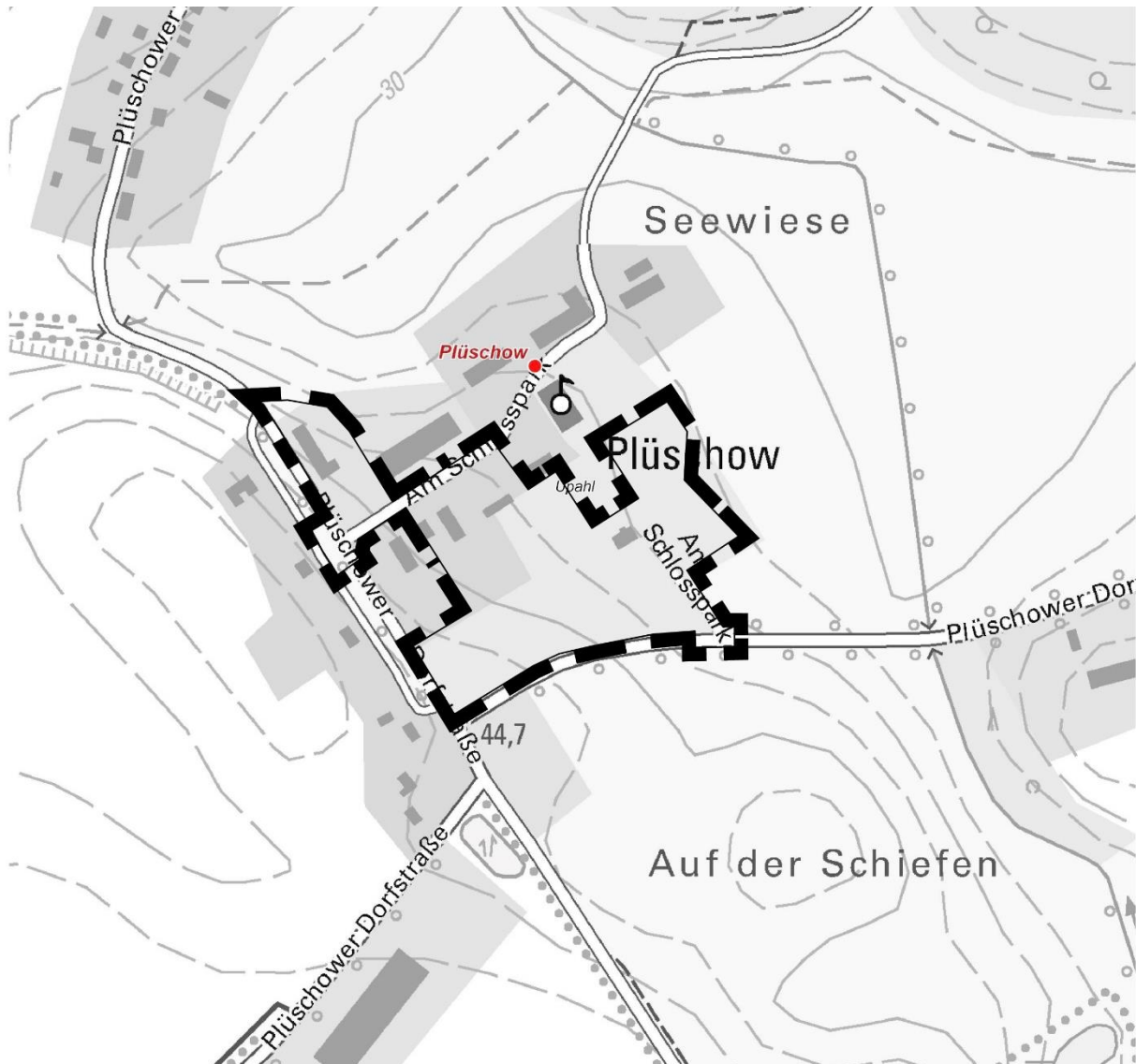
#### **Anlage/n**

1	2. Ergänzender AufstellBeschluss + Billigung Vorentwurf_Plüschow Kunstmuseum (öffentlich)
2	Vorentwurf 29 1 24_Plan M1-1000 (öffentlich)
3	B8 Upahl_AFB Vorentwurf (öffentlich)
4	B8 Upahl_Begründung Vorentwurf (öffentlich)

Übersichtskarte







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

## **SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL**

über den Bebauungsplan Nr. 8  
„Alfred Ehrhardt Museum“

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
(Potentialanalyse)**

**VORENTWURF**

Bearbeitungsstand 29.01.2024

Verfasser:



**PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

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

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potentialanalyse)  
zur Satzung der Gemeinde Upahl  
über den Bebauungsplan Nr. 8  
„Alfred Ehrhardt Museum“

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Aufgabenstellung .....	1
1.2 Rechtliche Grundlagen .....	1
1.3 Methodisches Vorgehen und Datengrundlagen .....	5
<b>2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen.....</b>	<b>6</b>
2.1 Beschreibung des Vorhabens .....	6
2.2 Relevante Projektwirkungen.....	6
<b>3. Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände.....</b>	<b>7</b>
3.1 Kurzcharakterisierung des Plangebietes .....	7
3.2 Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie.....	10
3.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie.....	10
3.2.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie.....	10
<b>4. Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände .....</b>	<b>14</b>
4.1 Brutvögel .....	14
4.2 Fledermäuse .....	16
<b>5. Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ..</b>	<b>16</b>
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung .....	16
5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) .....	17
<b>6. Zusammenfassung .....</b>	<b>18</b>
<b>7. Quellenverzeichnis .....</b>	<b>19</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat in ihrer Sitzung am 11. November 2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ beschlossen. Am 02. Juni 2022 hat die Gemeindevertretung die Umstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 auf den Angebotsbebauungsplan Nr. 8 beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 hat eine Größe von rund 3,4 ha und befindet sich zentral in der Ortslage Plüschow.

Anlass des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen 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.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufweisen, werden im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages behandelt. Diese Untersuchung erfolgt auf Grundlage einer Potentialanalyse. Im Fall einer Potentialanalyse ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitatsignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012).

Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Das Plangebiet wird charakterisiert durch eine Gehölzstruktur, einen Bereich mit einem Wohngebäude und Garagen, landwirtschaftlichen Lagerflächen, Weideflächen sowie einen Bolzplatz.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

#### **Europarechtliche Vorgaben**

Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992 – FFH- Richtlinie (ABI. L 206 vom 22. Juli 1992, S.7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30. November 2009 – Vogelschutzrichtlinie – (ABI. L 20 vom 26. Januar 2010, S. 7) verankert.

Art. 12 Abs. 1 FFH- Richtlinie verbietet:

- a) alle absichtlichen Formen des Fangs oder der Tötung von Exemplaren der Tierarten nach Anhang IV a),
- b) jede absichtliche Störung der Tierarten nach Anhang IV a), insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,

- c) jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern der Tierarten nach Anhang IV a) aus der Natur,
- d) jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Tierarten nach Anhang IV a).

Art. 13 Abs. 1 FFH- Richtlinie verbietet:

- a) absichtliches Pflücken, Sammeln, Abschneiden, Ausgraben oder Vernichten von Exemplaren der Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur.

Nach Art. 16 Abs. 1 der FFH- Richtlinie kann von diesen Verboten u.a. abgewichen werden, wenn

- es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringen Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen),
- die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, vorliegen.

Gemäß Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten:

- a) Vogelarten, die unter Art. 1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen,
- b) Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
- d) Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Nach Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u.a. abgewichen werden, wenn

- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und
- gemäß Art. 13 Vogelschutzrichtlinie die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Art. 1 fallenden Vogelarten führt.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 ist am 01. März 2010 in Kraft getreten. Es wurde zuletzt geändert durch die Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08. September 2015. Mit dem Gesetz werden die FFH- und Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz befinden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG und gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit im Rahmen der Landesregelung. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest. Sie erfassen zunächst alle gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung EG 318/2008 der Kommission vom 31. März 2008) aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstaben a fallende,

aa) Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,

bb) „europäische Vogelarten“,

c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,

b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,

c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG:

„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- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben und Vorhaben, die nach einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, relevanten Absatz 5 BNatSchG ergänzt:

„<sup>1</sup>Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. <sup>2</sup>Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. <sup>3</sup>Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. <sup>4</sup>Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV

*Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. <sup>5</sup>Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

In Absatz 6 sind folgende Maßgaben formuliert:

*„Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der Verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen.“*

Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

*„Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen*

- 1. zur Abwendung ernster land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger ernster wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

*Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnungen auf andere Landesbehörden übertragen.“*

Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

### **Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (NatSchAG M-V)**

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern vom 23. Februar 2010 (BVOBl. 2010, S. 66) ist am 01. März 2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.

### **1.3 Methodisches Vorgehen und Datengrundlagen**

Die Ermittlung der potentiell betroffenen Arten der Fauna erfolgt anhand einer Potentialanalyse (Relevanzprüfung) auf Grundlage einer aktuellen Erfassung der vorhandenen Habitatausstattung des Untersuchungsraumes. Dabei werden zunächst die faunistisch bedeutsamen Strukturen des Plangebietes betrachtet. Systematische Kartierungen der einzelnen Artengruppen erfolgen nicht. Jedoch werden potentielle Habitate (Altbäume, Höhlungen, Horste/Nester) der Fauna detailliert betrachtet. Die Abschätzung der potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfolgt anhand ihrer Lebensraumsansprüche und ihrer regionalen Verbreitung. Weitere faunistische Datenerhebungen wurden im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht durchgeführt. Tiefergehende Kartierungen werden nur durchgeführt, wenn Beeinträchtigungen nicht bzw. nur unter Berücksichtigung von Maßnahmen ausgeschlossen werden können.

Die Erfassung der Vegetation als Grundlage der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse erfolgt nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), 2013/Heft 2. Als weitere Datengrundlagen wurden Luftbilder, Fotos sowie die Aussagen der LINFOS-Datenbank herangezogen.

Im Rahmen der Relevanzprüfung nach FROELICH und SPORBECK, 2010, sind die in Punkt 1.2 genannten betrachtungsrelevanten Arten zunächst auf die Arten zu reduzieren, die unter Beachtung der Lebensraumsansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden können (Abschichtung). Dabei entfallen die Arten, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen. Dies sind Arten:

- die im Land Mecklenburg-Vorpommern (M-V) nach den Angaben der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen eingestuft sind und deren Auftreten in M-V in naher Zukunft unwahrscheinlich erscheint,
- die nach Prüfung der artspezifischen Range-Karten des LUNG für die jeweiligen Arten nicht im relevanten Naturraum vorkommen,
- die gemäß der landesweiten Range-Karten zwar im Bereich des relevanten Messischblattes auftreten, deren tatsächliches Vorkommen aber aufgrund ihrer Lebensraumsansprüche und der vorhandenen Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens auszuschließen ist,
- bei denen sich bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens ausschließen lassen.

## 2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

### 2.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 beabsichtigt die Gemeinde Upahl, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung Sonstiger Sondergebiete „Museum“ und „Wohnen mit Kunst“ gemäß § 11 BauNVO, zentral in der Ortslage Plüschow, zu schaffen. Im Rahmen des Museumsneubau soll eine Aufwertung und Öffnung der zum Schloss Plüschow gehörenden denkmalgeschützten Gartenanlage erfolgen.

Die Gemeinde Upahl befindet sich zentral im Landkreis Nordwestmecklenburg, zwischen den Städten Wismar und Grevesmühlen. Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Plüschow. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst rund 3,4 ha und liegt an der Plüschower Dorfstraße. Das Plangebiet wird im Norden durch das denkmalgeschützte Schlossensemble, im Westen durch Wohnbebauung, im Süden und Osten durch Ackerflächen begrenzt.



Plangebiet mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V, 2024.

### 2.2 Relevante Projektwirkungen

Nachfolgend sind diejenigen Wirkfaktoren aufgeführt, die verbotstatbestands relevante Schädigungen oder Störungen der streng- und besonders geschützten Arten hervorrufen können. Hierbei wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden. Grundlage für die Einschätzung und Festlegung der Wirkfaktoren bilden die im Bebauungsplan relevanten Planungsziele sowie Erkenntnisse aus den Begehungen des Plangebietes.

Ziel der Planung ist, das Schloss in der Ortslage Plüschow durch kulturelle Angebote zu stärken. Es sollen Wohn- und Arbeitsraum für Künstler, sowie ein Kunstmuseum entstehen. Zusätzlich sollen die Grünstrukturen in der Parkanlage unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes aufgewertet und für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden. Für die Erschließung des Museums wird ein Parkplatz benötigt, der in wasserdurchlässiger Art auf der Fläche des Bolzplatzes errichtet werden soll. Für das Sonstige Sondergebiet „Museum“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und im SO „Wohnen mit Kunst“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Generell sind temporäre baubedingte Wirkungen durch die visuellen Störwirkungen und Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie durch die Bau-  
feldfreimachung möglich.

Im Wesentlichen erfolgt die Überplanung einer anthropogen vorbelasteten Fläche. Ebenso sind angrenzend an das Plangebiet bereits, durch die vorhandene Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung der Ortslage Plüschow, anthropogene Vorbelastungen vorhanden.

Es ist prinzipiell von einer möglichen Vergrämung, durch menschliche Anwesenheit auszugehen, die jedoch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung als sehr gering eingeschätzt wird.

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Generell ergeben sich anlagebedingte Wirkfaktoren aus der Versiegelung von Flächen zur Neuerrichtung von baulichen Anlagen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 8 ist die Errichtung eines Museums, Wohnraum mit zugehörigen Künstlerateliers, sowie eines dazugehörigen Parkplatzes vorgesehen. Dabei erfolgt ein Teilverlust der Weidefläche und des Bolzplatzes. Für das Sonstige Sondergebiet „Museum“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und im SO „Wohnen mit Kunst“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Gehölzbestand im Süden des Plangebietes bleibt mit der Umsetzung der Planungsziele weitestgehend erhalten.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Generell kann es durch die Bebauung zu visuellen und akustischen Störungen durch beispielsweise Beleuchtung, Verkehr oder sonstige Bewegung kommen.

### **3. Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände**

#### **3.1 Kurzcharakterisierung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Plüschow. Der Süden 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 befanden 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.



Abbildung 1: Blick von der Zuwegung zum Bolzplatz (rechts), auf das Vereinsheim und die Weide der Parkanlage (Links) (eigene Aufnahmen)



Abbildung 2: Blick von der mit Bäumen bestockten Parkfläche im Süden, über die Alpaka-Weide, auf Schloss Plüschow und die Remise. (eigene Aufnahmen)



Abbildung 3: Zum Abbruch freigegebenes Wohngebäude mit Nebenanlage, diese weichen dem Museumsneubau (eigene Aufnahmen)



Abbildung 4: Blick vom Schlossvorplatz auf die zum Abbruch freigegebene Garage, weicht dem Museumsneubau. (eigene Aufnahme)

## **3.2 Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie**

### **3.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie**

Ein Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie wird ausgeschlossen. Die hier betrachtete Fläche liegt innerhalb der Ortslage Plüschow. Mit unterschiedlichen anthropogenen Nutzungen und konventioneller Bewirtschaftung, entspricht sie nicht den Habitatansprüchen der Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie.

### **3.2.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie**

Die Ergebnisse der Relevanzprüfung werden nachfolgend artengruppenbezogen dargestellt. Viele Arten kommen nachgewiesenermaßen nicht im Untersuchungsgebiet vor, da diese sich nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete befinden (vgl. Range-Karten, BfN 2007). Bei einigen Arten liegt das Untersuchungsgebiet zwar innerhalb des Verbreitungsgebietes der Art, jedoch entsprechen die vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht den spezifischen Habitatansprüchen der jeweiligen Art.

Es fand in Vorbereitung für den Bebauungsplan Nr. 8, vor Beginn der Abbrucharbeiten, eine artenschutzfachliche Begutachtung durch ein Gutachterbüro statt. Dabei wurden die zum Abbruch freigegebenen Gebäude und der angrenzende Baumbestand auf das Vorkommen streng geschützte Tier und Pflanzenarten untersucht, um abzuklären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten oder Störung der

Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten) bestehen. Es erfolgte eine Begutachtung des Gebäudebestandes in Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Brutvögel und Fledermäuse um weitere artenschutzrechtliche Erfordernisse abzuklären. Die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Begutachtung des Gebäudebestandes werden in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgenommen. Zusätzlich wird das Gutachten den Anhang beigefügt.

### **Fledermäuse**

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner aktuellen Habitatfunktion für Fledermäuse untersucht.

#### *Winterquartiere*

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist der Abbruch von Bestandsgebäuden vorgesehen. Die Gebäude stellen potenziell einen Habitatbestandteil für Fledermäuse dar.

#### *Sommerquartier/Tageshangplatz*

Innerhalb des Gehölzbereiches ist ein potentieller Baumbestand vorhanden, der als Sommerquartier bzw. Tageshangplatz für Fledermäuse infrage kommt.

Der untersuchte Gebäudebestand weist grundsätzlich, aufgrund seiner Bauweise, potenziell eine geringe Eignung als Habitatbestandteil für Fledermäuse auf. Im Rahmen der Begutachtung wurden die Gebäude ausführlich untersucht. Es wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse vorgefunden. Im nahegelegenen Dachboden des Plüschower Schlosses befinden sich große Vermehrungsquartiere mehrerer Fledermausarten.

#### *Jagdrevier*

Eine Nutzung des Plangebietes als (Teil-)Nahrungshabitat kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im südwestlichen Geltungsbereich ist eine Gehölzstruktur vorhanden, die im Rahmen der Potentialabschätzung als ggf. Sommerquartier/Tageshangplatz zu berücksichtigen ist. Aufgrund der anthropogenen Nutzung des Plangebietes ist eher von einer Insektenarmut auszugehen. Dadurch wird die Nutzung des Plangebietes als Jagdrevier deutlich eingeschränkt.

Eine detaillierte Betrachtung des möglichen Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 erfolgt im Anschluss an die Relevanzprüfung.

### **Säugetiere (ohne Fledermäuse)**

Im Ergebnis der Relevanzanalyse wurde ein Vorkommen von Säugetieren (ohne Fledermäuse) nach Anhang IV der FFH- Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Entscheidend hierfür sind u. a. trockene Bedingungen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere (ohne Fledermäuse) gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Reptilien**

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatsprüche generell ausgeschlossen werden. Für die Zauneidechse fehlen typische Habitatmerkmale, wie grabbare, südexponierte Flächen mit lückiger Vegetationsdecke. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind durch anthropogene Nutzung und teilweise Versiegelungen geprägt. Somit kann auch ein Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Amphibien**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

### **Weichtiere**

Das hier betrachtete Plangebiet entspricht nicht den artspezifischen Habitatsprüchen der geschützten Arten. Klare Stillgewässer, wie sie die Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Weichtiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Libellen**

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentiell Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Libellen gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Käfer**

Im südöstlichen Teil der Parkanlage innerhalb des Plangebietes ist ein lockerer Gehölzbestand vorhanden, mit teils lückiger bis geschlossener Überschildung. Die Gehölzstrukturen des Parks stellen potenziell geeignete Ersatzhabitate für den Eremit (*Osmoderma ermita*) und den Großen Eichenbock (*Ceramyc cerdo*) dar. Es fehlt allerdings an einem ausreichenden Vorkommen geeigneter Habitatbäume (Eichen) für den Großen Eichenbock. Beide Arten sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil angewiesen. Die Arten wurden in der Umgebung der Ortslage Plüschow noch nicht gemäß der Verbreitungskarten des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) kartiert. Der Gehölzbestand im Süden des Plangebietes ist als zu Erhalten im Bebauungsplan festgeschrieben.

Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer, welche im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Käfer gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Tag-/Nachfalter**

Der Untersuchungsraum wird überwiegend von den trockenwarmen Standortbedingungen innerhalb eines Siedlungsbereiches bestimmt. In der Mitte des Plangebietes, im Bereich der Grünflächen herrschen feuchtere Standortbedingungen, dort kann es auch bedingt durch das Geländere relief in Zeiten mit hohen Niederschlägen zu einer kurzzeitigen Tümpelbildung kommen. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen jedoch in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden, da diese vermutlich der Beweidung verdrängt wurden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag-/Nachfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Fische und Rundmäuler**

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV-Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie**

#### Rastvögel

Das Plangebiet besitzt keine hervorzuhebende Bedeutung als Äsungs- und Rastfläche. Die Ortslage Plüschow ist kleinflächig strukturiert und durch unterschiedliche anthropogene Nutzungen geprägt. Somit ist sie durch die generellen, angrenzenden Störwirkungen kaum als Rastfläche relevant. Es sind keine Flächen im planungsrelevanten Umfeld als Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 kann somit ausgeschlossen werden.

#### Brutvögel

Innerhalb des Plangebietes sind offene Weideflächen vorhanden, die von Bodenbrütern genutzt werden könnten. Hierbei spielen jedoch auch die Intensität und der Zeitraum der Beweidung eine entscheidende Rolle für die Besiedlung. Die Flächen in Plüschow dienen ganzjährig einer Herde Alpakas als Weide- und Standfläche. Somit

verhindern sie die Nutzung der Fläche als Habitat für Brutvögel.

Des Weiteren sind innerhalb des Plangebietes in den Randbereichen und im Zentrum Gehölzstrukturen vorhanden, wodurch mit einem potentiellen Vorkommen von Brutvogelarten aus den Gilden der Gehölz- und Gebüschbrütern zu rechnen ist. Die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes werden mit der Umsetzung der Planungsziele vollständig erhalten. Im Bereich des Baufensters des Museums entfällt ein Gemäß § 18 geschützter Baum, dafür wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Ausnahmeantrag gestellt.

#### Gebäudebrüter

Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist der Abbruch von Bestandsgebäuden vorgesehen. Die Gebäude stellen potenziell einen Habitat Bestandteil für Brutvögel dar.

Am Gebäudebestand befinden sich im Südgiebel des Siedlerhauses im Bereich der Holzverkleidung ca. 3 Nester des Haussperlings. Im Keller befindet sich ein Nest des Hausrotschwanzes. Es wurden insbesondere auf Mauersegler, Dohlen und Eulen geachtet. In dem westlich gelegenen Schuppen wurde ein Nest der Bachstelze festgestellt. Es wurde nur ein älterer Nestansatz der Mehlschwalbe mit Kotbrett vorgefunden.

Es kommt im Ergebnis der Begutachtung zu einem Verlust der Niststätten von Haussperling, Hausrotschwanz und Bachstelze.

Ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 wird aufgrund der Überplanung von Weide-, Gehölz und Gebäudebereichen nachfolgend betrachtet.

## **4. Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

### **4.1 Brutvögel**

#### *Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung von Gehölzen, Abriss der bestehenden Gebäude, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Für die Erschließung des Plangebietes ist die Entfernung einzelner Bäume bzw. sonstiger Gehölz- und Vegetationsstrukturen notwendig.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

### *Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG*

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s. u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bleiben weitestgehend erhalten, nur im Bereich der Baufelder müssen einzelne Gehölze und ein gemäß § 18 geschützter Baum entfernt werden. Somit erfolgt ein geringer Verlust von Habitatstrukturen, welche durch die Pflanzung neuer Bäume auf den Parkplatzflächen zum Teil wieder ausgeglichen werden. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Störungen sind ohnehin nur Arten mit einer relativ hohen Toleranz bezüglich Störungen wie Lärm, Licht etc. zu erwarten.

Des Weiteren ist in einer gewissen Weise der Verlust der als Weide genutzten Grünfläche zu betrachten. Es gehen Weideflächen von ca. 0,36 ha verloren. Die Weideflächen sind aufgrund der Intensität der Beweidung und ihrer Lage, angrenzend an Bebauung, nicht für Brutstätten von Bodenbrütern geeignet.

Unter Berücksichtigung der benannten Kriterien werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

### *Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG*

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Umsetzung der Planungsziele werden Habitate von Vogelarten beseitigt, die ihre Quartiere mehrjährig nutzen. Es sind Nester von Gebäudebrütern an den zu entfernenden Gebäuden vorhanden, somit kommt es zu einem Verlust der Niststätten von Haussperling, Hausrotschwanz und Bachstelze.

Es kommt so zu einem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, daher müssen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Diese werden in Kapitel 5.2 beschrieben.

## **4.2 Fledermäuse**

### *Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Das Plangebiet wurde als mögliches Teiljagdrevier für Fledermäuse identifiziert. Ein erhöhtes Risiko zur Tötung von Individuen liegt durch die bauliche Veränderung nicht vor.

### *Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG*

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig.

Generell ist davon auszugehen, dass die Bauaktivitäten sowie auch die sonstigen menschlichen Nutzungen am Tag stattfinden und somit wenig Störungen der nachtaktiven Tiere zu erwarten sind.

Die Nutzung des Plangebietes als Jagdrevier ist als sehr gering einzuschätzen. Fledermausarten suchen im Allgemeinen Lebensräume mit einem hohen Insektenvorkommen auf. Die beweideten Flächen und Siedlungsbereiche eignen sich nur sehr bedingt als Jagdrevier. Die vorhandenen Hausgartenflächen, welche besser als Jagdrevier geeignet sind, bleiben nahezu vollständig erhalten und bleiben somit als potentiellen Jagdrevier bestehen.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen.

### *Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG*

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung.

Da bei einer Beseitigung der Bestandsgebäude ein potenzieller Verlust von Habitatstrukturen von Fledermäusen einhergeht erfolgte im Vorfeld der Abrissarbeiten eine fachgutachterliche Begutachtung. Die fachgutachterliche Begutachtung sichert den adäquaten Ausgleich möglicher Habitatverluste in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Unter Berücksichtigung einer bauökologischen Begleitung des Abrisses wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

#### **Brutvögel**

##### *Gehölz-, Gebüsch- und Bodenbrüter*

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Gehölz- und Vegetationsbeseitigung bzw. der Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Brutzeit, d.h. innerhalb des Zeitraumes von 01. Oktober bis zum 28. Februar auszuführen, sodass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel zerstört werden.

## **Fledermäuse**

Vor Abriss der Bestandsgebäude sowie der geplanten Baumfällungen ist fachgutachterlich zu prüfen, ob diese Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bergen. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In Plüschow ist diese Prüfung bereits durchgeführt worden. In den zu entfernenden Gebäude- und Gehölzstrukturen wurden keine Individuen geschützter Fledermausarten, noch deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gefunden.

## **5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)**

CEF-Maßnahmen (CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures) sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.). Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand umgangen.

Die Durchführung von Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität bzw. funktionsgerechten Wiederherstellung vom Vorhaben beeinträchtigtiger Habitatsbestandteile sind beim Gebäudeabbruch für Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz erforderlich. Nachfolgend werden Lösungsmöglichkeiten dargelegt (Entnommen aus „Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudebestands“ (Abbruch des Siedlerhauses mit Garagen) des Gutachterbüros Martin Bauer vom 06. Juli 2023):

### **Fledermäuse**

- Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

### **Brutvögel**

- Als CEF-Maßnahme sind am umgebenden Gebäudebestand 2 Nistkästen für Sperlinge (SPMQ) und 4 Niststeine für Halbhöhlenbrüter einzubauen. 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.

## 6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Upahl führt das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ durch. Es geht im Wesentlichen um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kunstmuseums. Neben der Errichtung eines Kunstmuseums ist zudem auch die Errichtung von Wohnraum mit zugehörigen Künstlerateliers, vorzugsweise für Stipendiaten, geplant. Zusätzlich soll die als gartendenkmal eingetragene, historische Parkanlage des Schlosses Plüschow aufgewertet und wieder für die Bevölkerung geöffnet werden.

Es war im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu prüfen, ob mit Realisierung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden und diese durch entsprechende Maßnahmen verhindert werden können. Die gutachterliche Untersuchung erfolgte auf Grundlage einer Potentialanalyse zur Abschätzung der potentiell vorkommenden Arten.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse stellt der Untersuchungsraum eine sehr untergeordnete Bedeutung als potentielles Teilhabitat (Jagdrevier) und die Bestandsgebäude ein mögliches Sommerquartier bzw. einen Tageshangplatz dar. Dementsprechend ist eine ökologische Baubegleitung für den Abriss der Gebäude notwendig. Mit der ökologischen Baubegleitung wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß des § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

In Bezug auf Brutvögel wurde im Rahmen der Potentialanalyse ein potentielles Vorkommen von Gebüsch- und Bodenbrütern festgestellt. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme (gemäß § 39 BNatSchG) ist das Eintreten von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.

In Bezug auf Gebäudebrüter wurden im Zusammenhang mit der Artenschutzfachlichen Begutachtung 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 einzubauen. 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

Das Vorkommen der übrigen Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

## 7. Quellenverzeichnis

**BAUER, H.-G., BEZZEL, E. UND FIEDLER, W.**, Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz, AULA-Verlag Wiebelsheim, 2012

**Bundesnaturschutzgesetz** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, 2542), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

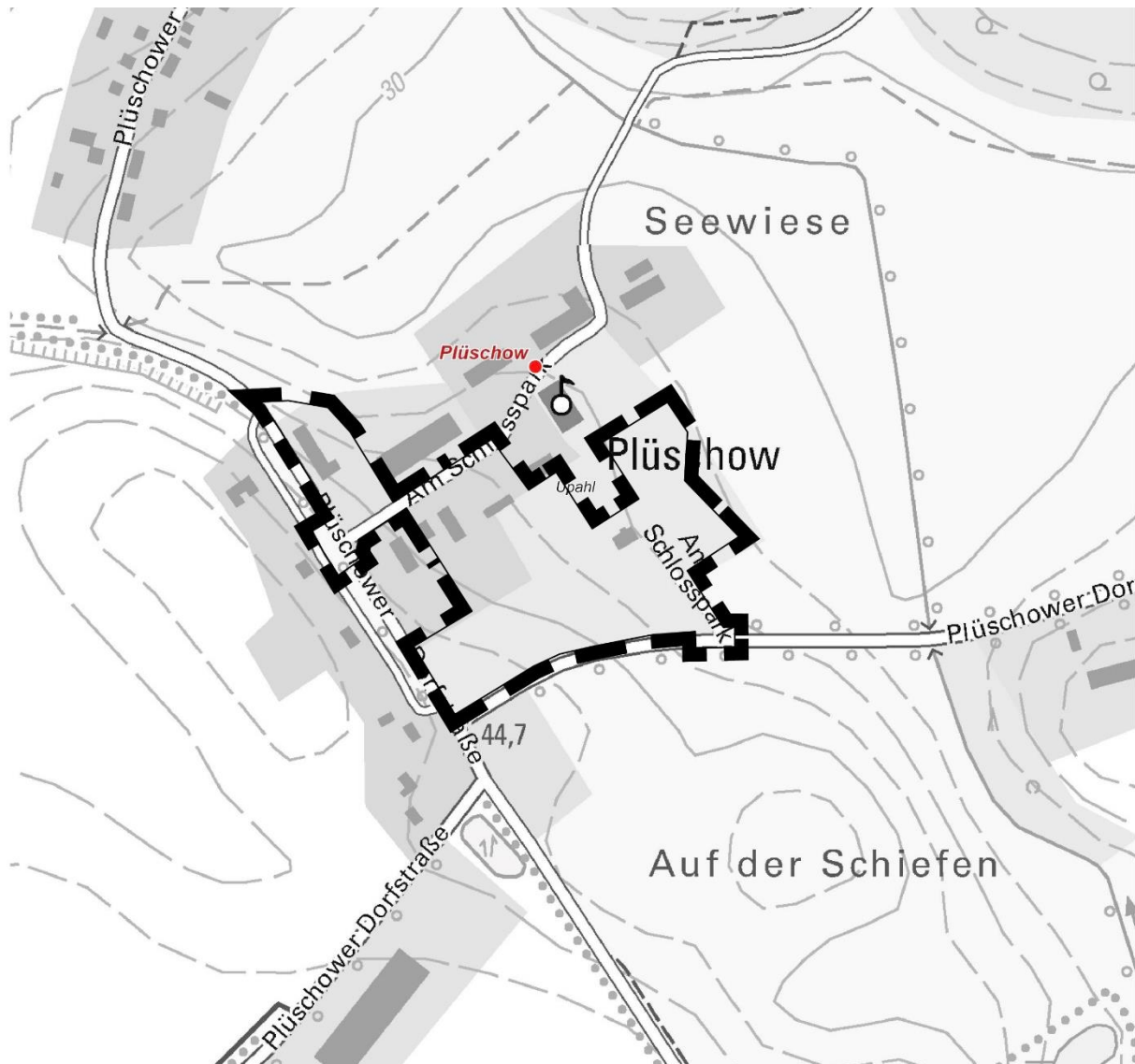
**FFH-Richtlinie** – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. ABl. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, einschließlich der rechtsgültigen Änderungen

**Naturschutzausführungsgesetz M-V** – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S.66), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen

**Vogelschutzrichtlinie** – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. ABl. Nr. L 20/7 vom 26.01.2010

Internetquellen:

Artenportraits der in Deutschland vorkommenden wildlebenden Arten.  
<https://www.bfn.de/artenportraits> zuletzt geprüft am 23.01.2024 © 2024 Bundesamt für Naturschutz



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 29.01.2024

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

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

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

## Begründung

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung.....	5
<b>2. Planungskonzept</b> .....	<b>7</b>
2.1 Ausgangssituation .....	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	11
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	13
2.5 Flächenbilanz .....	13
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>14</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung .....	14
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	14
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation .....	15
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b> .....	<b>15</b>
<b>5. Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>6. Sonstiges</b> .....	<b>15</b>
<b>Teil 2 - Umweltbericht</b> .....	<b>17</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>17</b>
1.1 Allgemeines.....	17
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes .....	17
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	17
<b>2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen</b> .....	<b>18</b>
2.1 Fachgesetze.....	18
2.2 Fachplanungen .....	21
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	22
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>24</b>
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung .....	24
3.2 Schutzgut Mensch.....	24
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	27
3.4 Schutzgut Boden .....	32
3.5 Schutzgut Wasser .....	34
3.6 Schutzgut Fläche.....	35
3.7 Schutzgut Luft und Klima .....	36
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	37

3.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild .....	38
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	40
3.11	Störfälle .....	40
<b>4.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....</b>	<b>41</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	41
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	42
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	42
<b>5.</b>	<b>Eingriffsregelung.....</b>	<b>43</b>
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung .....	43
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung .....	44
5.3	Eingriffsbilanzierung .....	47
5.4	Kompensationsmaßnahmen .....	51
5.5	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise.....	53
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>55</b>
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	55
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	55
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>55</b>
<b>8.</b>	<b>Referenzliste der verwendeten Quellen.....</b>	<b>58</b>

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

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

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

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

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

Im 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 Künftlerausaustausch, 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.

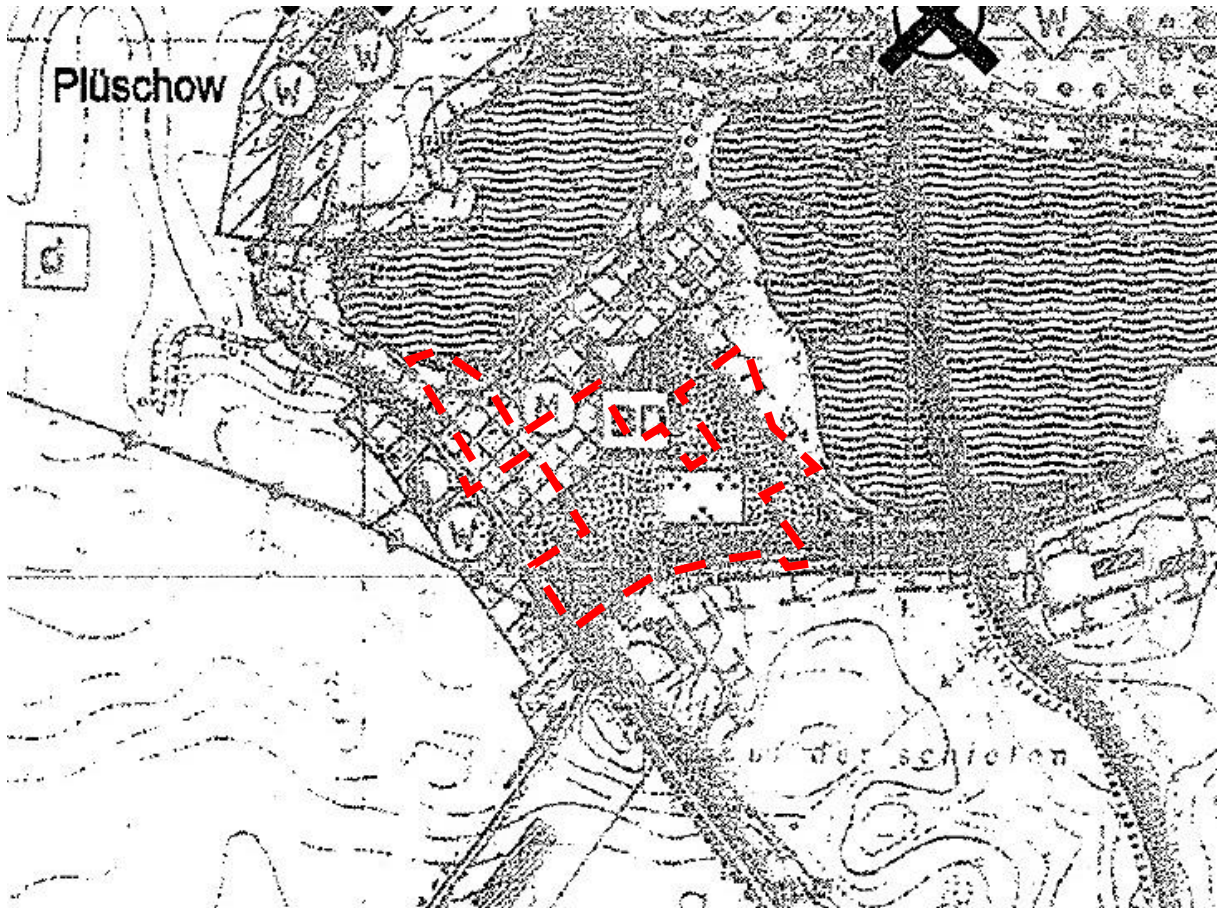
Das Plangebiet umfasst das unmittelbare Umfeld des Schloss Plüschow und befindet sich daher in zentraler Lage des Ortsteils. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,5 ha und grenzt im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen, die Grundstücksflächen des Künstlerateliers und des Förderkreises 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



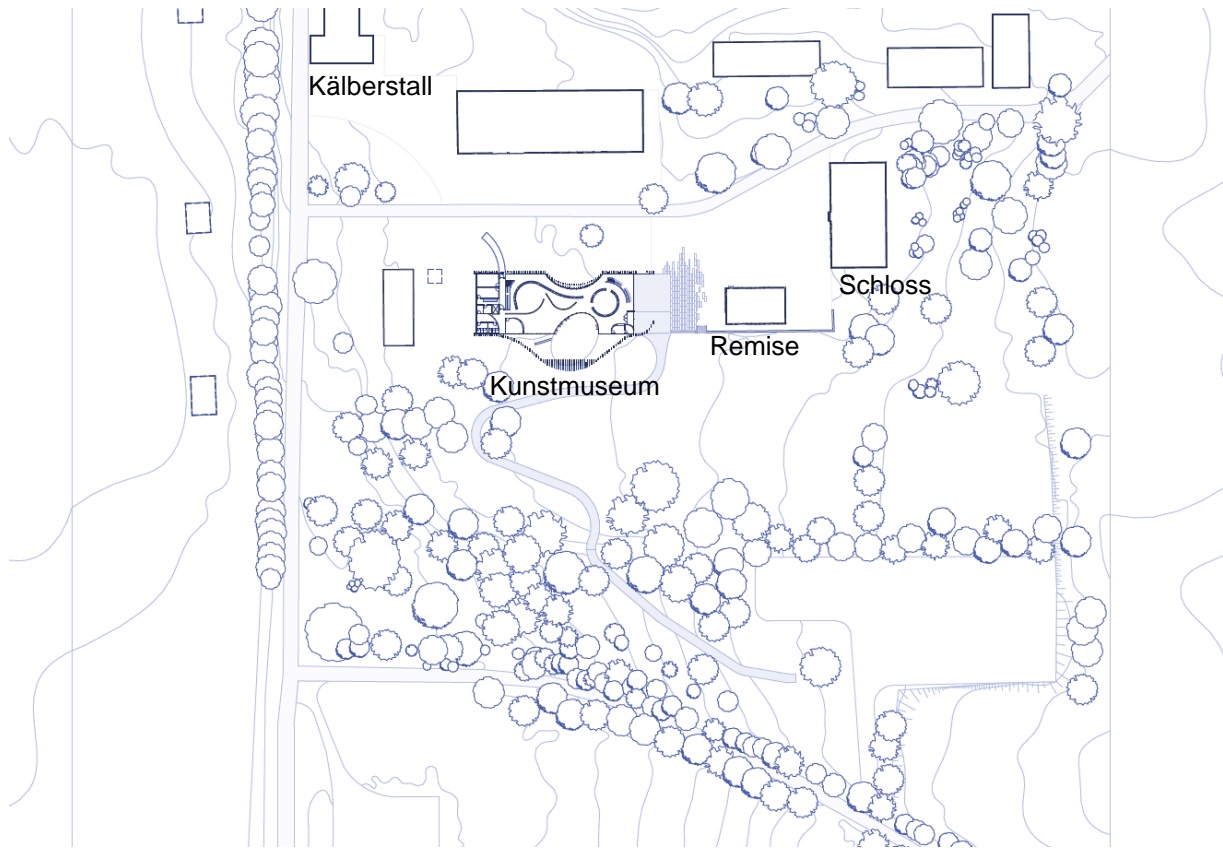
Blick auf den Bolzplatz, eig. Aufnahme

## 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 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Die Festsetzungen gewährleisten die Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

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

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

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

Mit dem geplanten Museum geht ein 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:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup>, gerundet</b>
Sonstiges Sondergebiet „Museum“	4 500
Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“	4 500
Verkehrsflächen	5 800
davon Parkplatz für Museum	3 500
Grünflächen	20 500
davon Parkanlage	18 000
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>35 000</b>

### **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 Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden.

In der Ortslage Plüschow befindet sich im Kreuzungsbereich Plüschow / Boienhagen / Friedrichshagen ein Löschwasserhydrant mit einer Leistung von 48-96 m<sup>3</sup> 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<sup>-8</sup> m/s und 10<sup>-9</sup> m/s ist eine Versickerung nur sehr begrenzt möglich. Es wird für Starkregen ein Überlauf benötigt, um Negative Auswirkungen zu vermeiden.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist demnach auf den Grundstücken nicht möglich.

Für das Plangebiet 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 Flächen des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten sind durch den 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.

## **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.

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

#### 2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

##### *Eingriffsregelung*

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

Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landesrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichdarstellung

erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018.

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

#### *Artenschutz*

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

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

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

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

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

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

#### *Baumschutz*

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

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

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich

- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.

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

Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

#### *Biotopschutz*

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

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

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

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

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) koordiniert die für die EG-Wasserrahmenrichtlinie aufgrund §107 Abs. 2 LWaG M-V erforderlichen Arbeiten. Dazu gehören die Aufstellung und Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne, Maßnahmenprogramme und sonstige Berichte gegenüber der EU. Es schafft insbesondere im Zusammenwirken mit den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und anderen Landesbehörden für die hierzu notwendige fachliche 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 Gartendenkmales in den Entwurf einfließen. Zu Wahrung des Gartendenkmales 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 Missstand 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
- Biototypen

Biologische Vielfalt

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

#### **3.3.2 Basisszenario**

*Tiere*

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, 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
<b>Ausgleich Einzelbäume - Gesamt</b>			<b>2</b>

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 Gartendenkmals 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 Negativauswirkungen 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 natur-schutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Plüschow.

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

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

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

Nr. Biototyp		Biototyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
1.10.3	<b>WXS</b>	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	2	3
2.2.1	<b>BFX</b>	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	6
2.5.2	<b>BAA</b>	Allee	*	
4.5.1	<b>FGN</b>	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	3
5.4.3	<b>SEL</b>	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwimmdecke	3	6
6.6.5	<b>VSZ</b>	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3	6
9.1.7	<b>GFD</b>	Sonstiges Feuchtgrünland	2	3
9.3.3	<b>GIM</b>	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
10.1.3	<b>RHU</b>	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3
12.1.2	<b>ACL</b>	Lehm- bzw. Tonacker	0	1
13.4.2	<b>PPA</b>	Strukturarme, ältere Parkanlage	2	3
13.9.1	<b>PZO</b>	Sportplatz	0	1
14.4.2	<b>OEL</b>	Lockerer Einzelhausgebiet	0	
14.5.5	<b>ODT</b>	Tierproduktionsanlage	0	
14.5.6	<b>ODS</b>	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	0	
14.6.2	<b>OXS</b>	Historisches Repräsentationsgebäude	0	
14.7.3	<b>OVU</b>	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 Poischower 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 Poischower 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 <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Innerhalb des Plangebietes, 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 m<sup>2</sup> 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 Biotoptyp OEL innerhalb des SO Museum besitzt nach Abzug der bereits versiegelten Flächen von 637 m<sup>2</sup> eine Größe von 3.020 m<sup>2</sup>. Im SO Wohnen mit Kunst kann eine bereits versiegelte Fläche von 1545 m<sup>2</sup> von den Biotoptypen ODS und OXS abgezogen werden. Es ergeben sich demnach Flächen für die Biotoptypen ODS und OXS von 1.539 m<sup>2</sup> und 1.226 m<sup>2</sup> im SO Wohnen mit Kunst. Die nach Abzug der versiegelten Flächen verbliebenden 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.

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Lagefaktor	m <sup>2</sup> EFÄ
<b>SO Museum</b>				
OEL	3.020	0,83	0,75	1.880
GIM	505	1,5	0,75	568
OXS	368	0	0,75	-
<b>SO Wohnen mit Kunst</b>				
GFD	187	3	0,75	421
ODS	1.539	0,66	0,75	762
OXS	1.226	0,66	0,75	607
<b>Parkplatz</b>	-			
PZO	3.512	1	0,75	2.634
<b>Summe</b>				<b>6.871</b>

### Versiegelung und Überbauung

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

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> 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.

<b>Biototyp</b>	<b>Versiegelte Fläche (m<sup>2</sup>)</b>		<b>GRZ</b>	<b>Zuschlag</b>	<b>m<sup>2</sup> EFÄ</b>
<b>SO Museum</b>	bereits Vers.				
<b>OEL</b>	3.657	- 637	0,8	0,5	1.208
<b>GIM</b>	505,00	-	0,8	0,5	202
<b>OXS</b>	368,00	- 368,00	0,8	0,5	-
<b>SO Wohnen mit Kunst</b>					
<b>GFD</b>	187	-	0,6	0,5	56
<b>ODS</b>	2.311	- 771	0,6	0,5	462
<b>OXS</b>	1.998	- 773	0,6	0,5	368
<b>Parkplatz</b>					
<b>POZ</b>	4.442	-	1	0,5	2.221
				<b>Summe</b>	<b>4.517</b>

#### 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	-
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>11.388 m<sup>2</sup> EFÄ</b>

#### 5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Upahl, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht. Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um den Eingriff vollumfänglich auszugleichen. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Kompensationswert	Leistungs-faktor	m <sup>2</sup> 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
<b>Gesamtsumme</b>						<b>3.994</b>

Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Gesamtkompensationswert von 3.994 m<sup>2</sup> KFÄ. Da ein vollständiger Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, wird das verbliebende Kompensationsdefizit von 7.444 m<sup>2</sup> EFÄ 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ). Der Ausgleich des verbliebenen Kompensationsdefizites von 7.444 m<sup>2</sup> 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 potentiell Vorkommen der Artengruppe Brutvögel festgestellt. Mit dem Einhalt von Bauzeitenregelungen, einer ökologischen Baubegleitung und den Erforderlichen CEF-Maßnahmen für Brutvögel kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden

Der Eingriff wird u.a. durch die Standortwahl als Nachnutzung auf ehemaligen Gebäudestandorten im Siedlungsraum gemindert. 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