

## Gemeinde Upahl

### Vorlage öffentlich

VO/10GV/2024-0693

öffentlich

# Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ der Gemeinde Upahl hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 04.10.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Upahl (Entscheidung)	17.10.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl billigt den anliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbericht. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 soll die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat am 15.02.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie die dazugehörige Begründung inkl. Umweltbericht für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Vorentwurf wurde im Zeitraum von 11.03.2024 bis zum 12.04.2024 veröffentlicht. Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

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

Die Gemeinde wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die Öffentlichkeitsbeteiligung zu beschließen. Zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung soll die Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

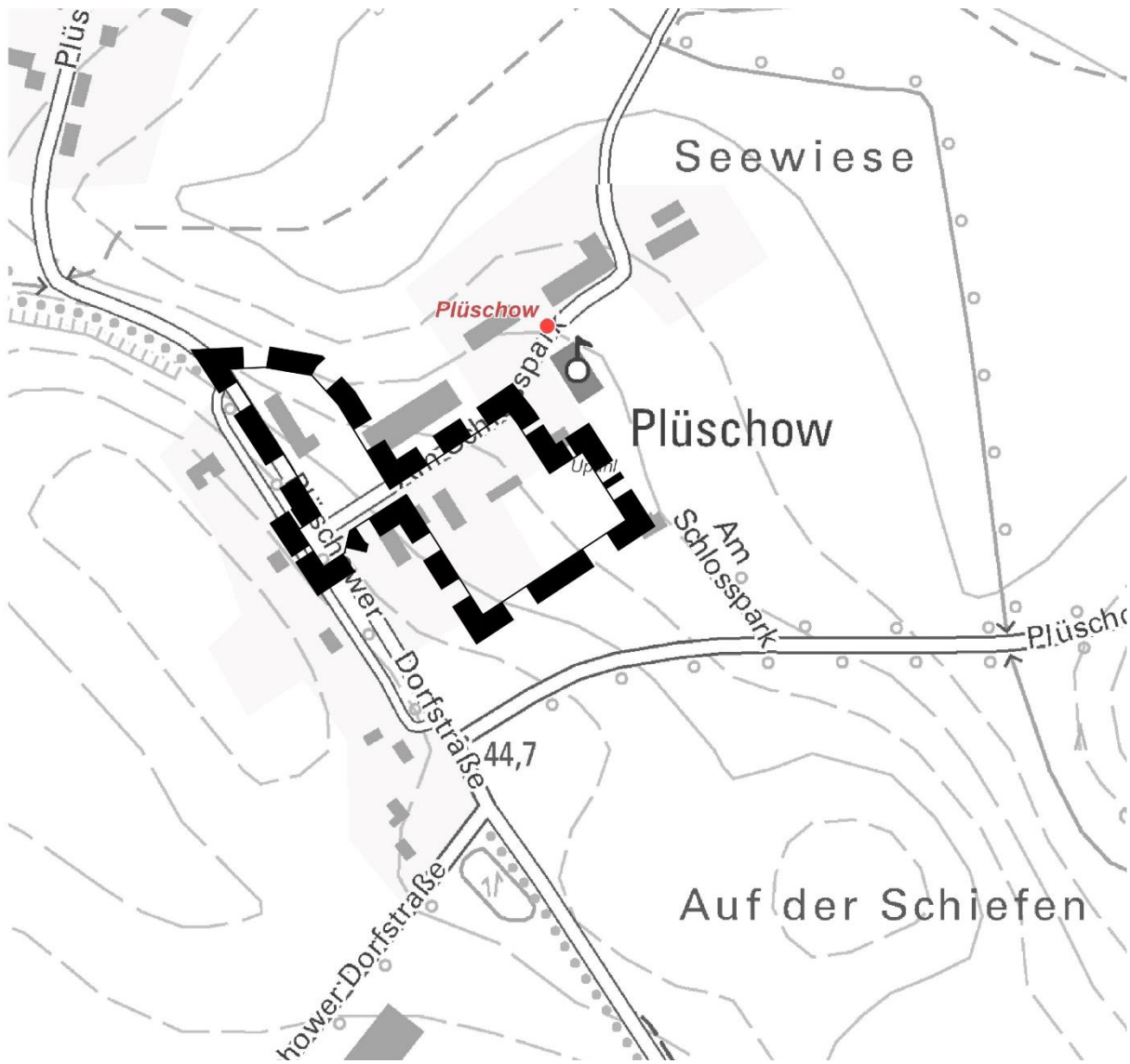
## Finanzielle Auswirkungen

keine

## Anlage/n

1	B8 Upahl_AFB_Entwurf (öffentlich)
2	B8 Upahl_Begründung Entwurf (öffentlich)
3	B8 Upahl_Zwischenabwägung (öffentlich)
4	B-Plan Nr 8 - Upahl OT Plüschow - Anlagen zum Gutachten (öffentlich)
5	B-Plan Nr 8 - Upahl OT Plüschow - Baugrundbegutachtung (öffentlich)
6	Entwurf 2 10 24-Plan M1-1000 (öffentlich)
7	Anlage 1 - KOSTRA-DWD-2020-Tabellen-S160-Z77-Plüschow (öffentlich)
8	Anlage 2 - Stellungnahme WBV über Einleitung in Gewässer 7_16_B17 - 2024-07-30 (öffentlich)
9	Anlage 3 - Stellungnahme UWB zum Entwässerungskonzept - 2024-08-20 (öffentlich)
10	Anlage 4 - Stellungnahme ZVG bzgl. Löschwasser - 2024-07-30 (öffentlich)
11	Unterlage 00 - Deckblatt (öffentlich)
12	Unterlage 00 - Inhaltsverzeichnis (öffentlich)
13	Unterlage 1 - Erläuterungsbericht Konzept (öffentlich)
14	Unterlage 2 - Übersichtskarte (öffentlich)
15	Unterlage 3 - Übersichtslageplan (öffentlich)
16	Unterlage 4.1 - Lageplan (öffentlich)
17	Unterlage 4.2 - Lageplan Löschwasser (öffentlich)
18	Unterlage 5.1 - Lageplan Einzugsflächen (öffentlich)
19	Unterlage 5.2 - Flächenaufstellung (öffentlich)
20	Unterlage 6.1.1 - Wassertechnische Berechnung IST Zustand (öffentlich)
21	Unterlage 6.1.2 - Wassertechnische Berechnung PLAN Zustand (öffentlich)
22	Unterlage 6.2.1 - DWA-A 102-2 (öffentlich)

23	Unterlage 6.2.2 - Berechnung DWA 102-4 (öffentlich)
24	Unterlage 6.2.3 - DWA-M 102-4 hydr. Dreieck (öffentlich)
25	Unterlage 6.3.1 - Dimensionierung Zisterne Museum überschläglic (öffentlich)
26	Unterlage 6.3.2 - Dimensionierung Zisterne Wohnen überschläglic (öffentlich)
27	Unterlage 6.4.1 - Trinkwasserbedarf_Schmutzwasseranfall (öffentlich)
28	Unterlage 6.5.1 - Hydraulischer Nachweis Graben (öffentlich)



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

## **SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL**

über den Bebauungsplan Nr. 8  
„Alfred Ehrhardt Museum“

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
(Potentialanalyse)**

ENTWURF

Bearbeitungsstand 02.10.2024

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>13</b>
4.1 Brutvögel .....	13
4.2 Fledermäuse .....	15
<b>5. Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ..</b>	<b>16</b>
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung .....	16
5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) .....	16
<b>6. Zusammenfassung .....</b>	<b>17</b>
<b>7. Quellenverzeichnis .....</b>	<b>18</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.

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

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

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 die Standorte ehemaliger Wohngebäude, einer Garage, landwirtschaftlicher Lagerflächen sowie eines ehemaligen Kuhstalls und Weideflächen.

### **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 (ABl. 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 – (ABl. 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 Museumsneubaus soll eine Aufwertung und Öffnung der zum Schloss Plüschow gehörenden denkmalgeschützten Gartenanlage erfolgen.

Die Gemeinde Upahl befindet sich 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 1,5 ha und liegt zentral in der Ortslage Plüschow. Das Plangebiet wird im Norden durch das denkmalgeschützte Schlossensemble, im Westen durch Wohnbebauung, im Osten durch einen Bolzplatz samt Vereinsheim und im Süden durch einen mit Bäumen bestockten Bereich des Gartendenkmals 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 Begleitheftungen 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 soll ein Teil der 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 auf der Fläche des ehemaligen Kuhstalles innerhalb der Ortslage 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 Baufeldfreimachung 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 auf anthropogen vorbelasteten Flächen vorgesehen. Für das Sonstige Sondergebiet „Museum“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und im SO „Wohnen mit Kunst“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

#### 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. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Süden des Geltungsbereiches umfasst mit einer Weidefläche Teile der historischen Gartenanlage des Schlosses Plüschow. Im Norden des Plangebietes, oberhalb der Grünfläche befanden sich Garagen und ein Wohngebäude samt Nebenanlagen, welche im Januar 2024 abgerissen wurden. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 1,5 ha. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Altholzbestand, als Teil des ehemaligen Schlossparks an. Es handelt sich aufgrund der Überplanung ehemaliger Gebäudestrukturen im Wesentlichen um eine Nachnutzung anthropogen vorbelasteter Flächen.



Abbildung 1: Blick von der mit Bäumen bestockten Parkfläche im Süden, über die Alpaka-Weide, auf Schloss Plüschow und die Remise. (eigene Aufnahmen)



Abbildung 2: Zum Abbruch freigegebenes Wohngebäude mit Nebenanlage, diese weichen dem Museumsneubau (eigene Aufnahmen)



Abbildung 3: 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 beigelegt.

#### **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*

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. 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 avelanarius*), 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 Habitatansprüche 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 Habitatansprüchen 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 potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechender 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**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gehölzbestände mit geeigneten Habitatbäumen vorhanden. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmodera eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

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 Nachtfaltern 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-/Nachtfalter 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 Grünfläche in Plüschow dient 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 Einzelbäume und Gehölzstrukturen vorhanden, wodurch mit einem potentiellen Vorkommen von Brutvogelarten aus den Gilden der Gehölz- und Gebüschbrütern zu rechnen ist. Die Gehölzstrukturen südlich des Plangebietes werden mit der Umsetzung der Planungsziele vollständig erhalten. Im Bereich des Baufensters des Museums entfällt ein gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum, für diesen 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 Habitatbestandteil 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 wurde 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 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. Es wurden keine Fledermaushabitate vorgefunden.

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 beeinträchtiger 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 Verbotstatbeständen § 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.

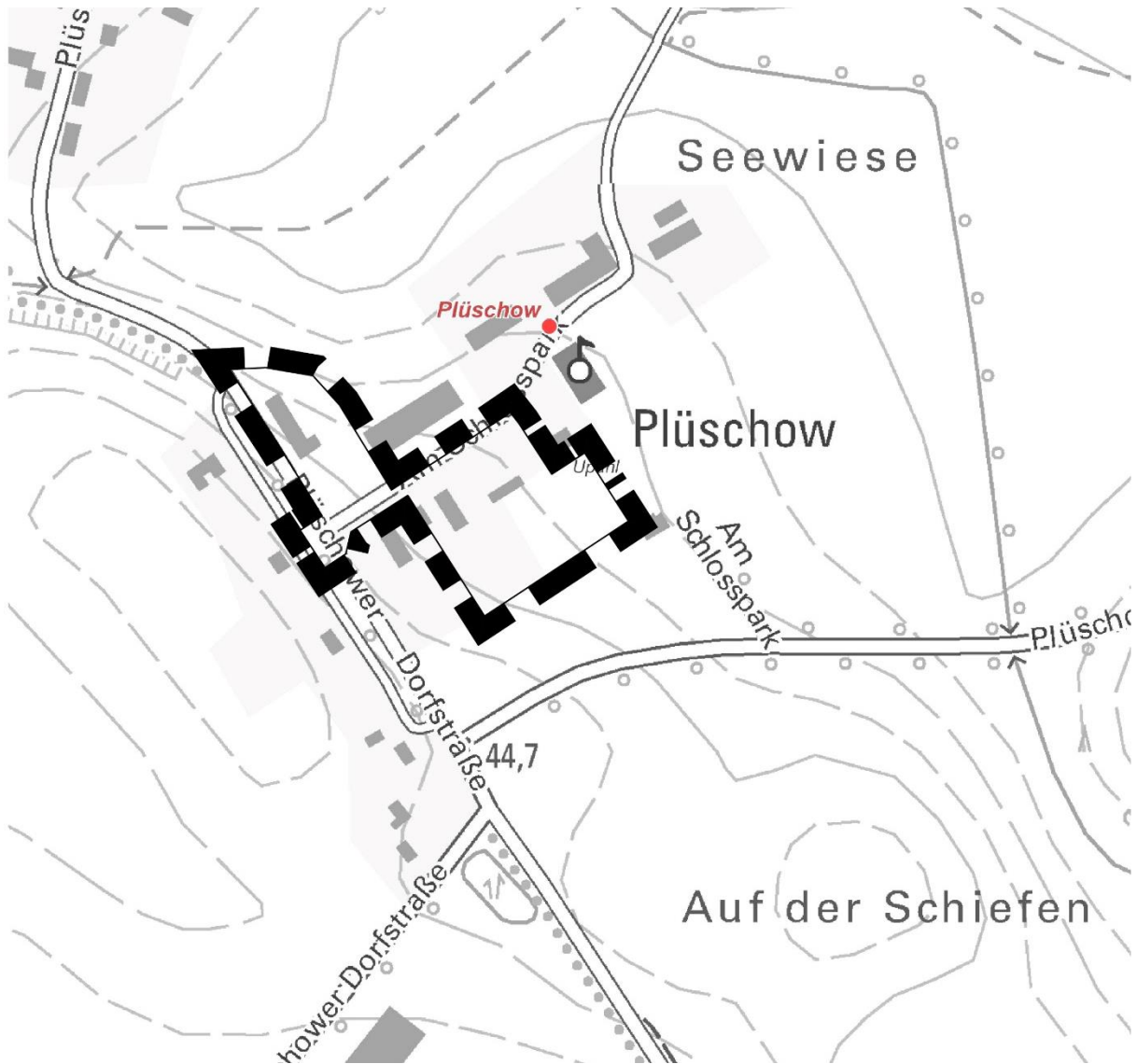
**FFH-Richtlinie** – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. ABl. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, einschließlich der rechtsgültigen Änderungen

**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 2024

## **SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL**

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

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

### **Begründung**

### **ENTWURF**

Bearbeitungsstand 02.10.2024

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

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

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

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

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

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

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

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

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



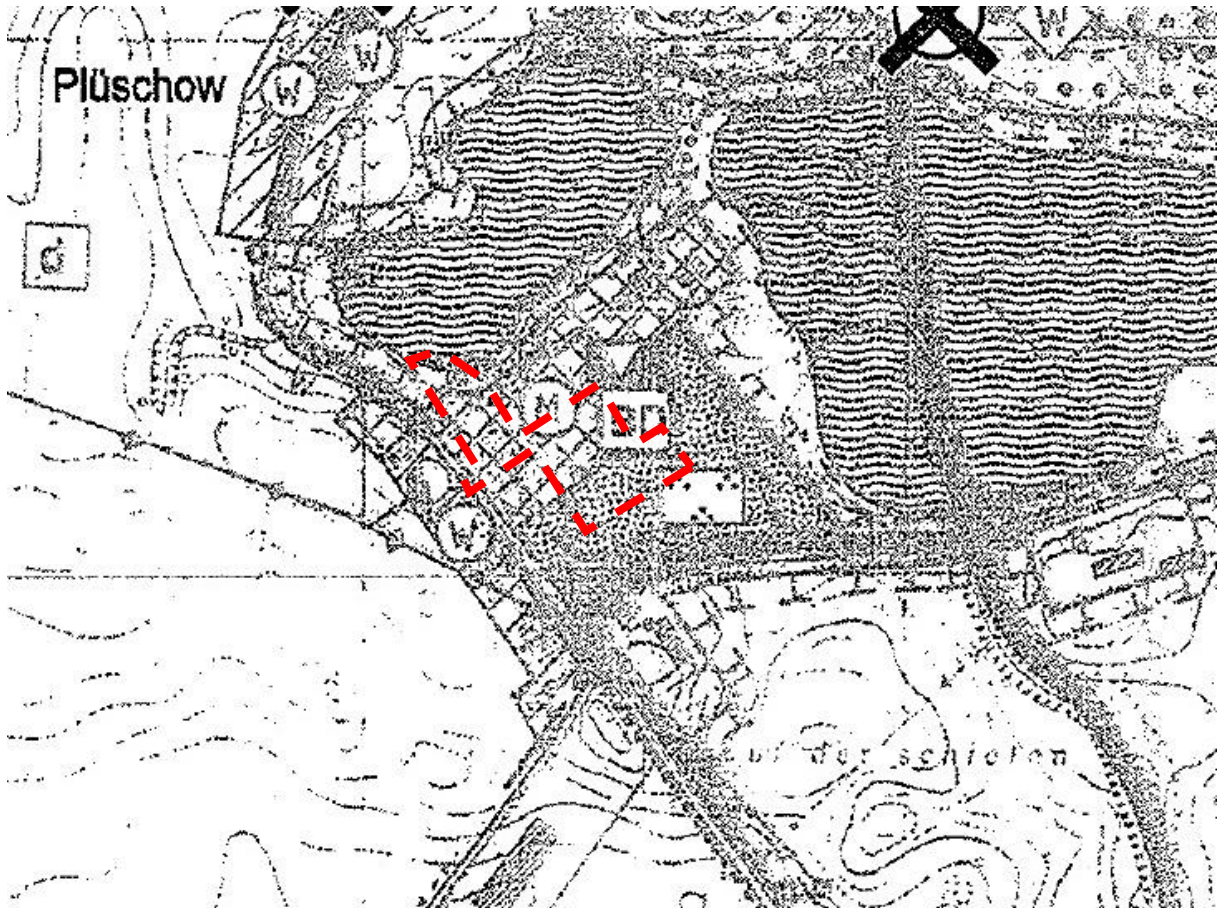
Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis - DE/M-V, 2023

### 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

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

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

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde ehemaligen Gemeinde Plüschow

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

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

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

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



Blick auf das Schloss Plüschow, eig. Aufnahme



Blick auf die Schlosseinfahrt, eig. Aufnahme



Blick auf den zukünftigen Museumsstandort, eig. Aufnahme



Blick auf den Bolzplatz, eig. Aufnahme

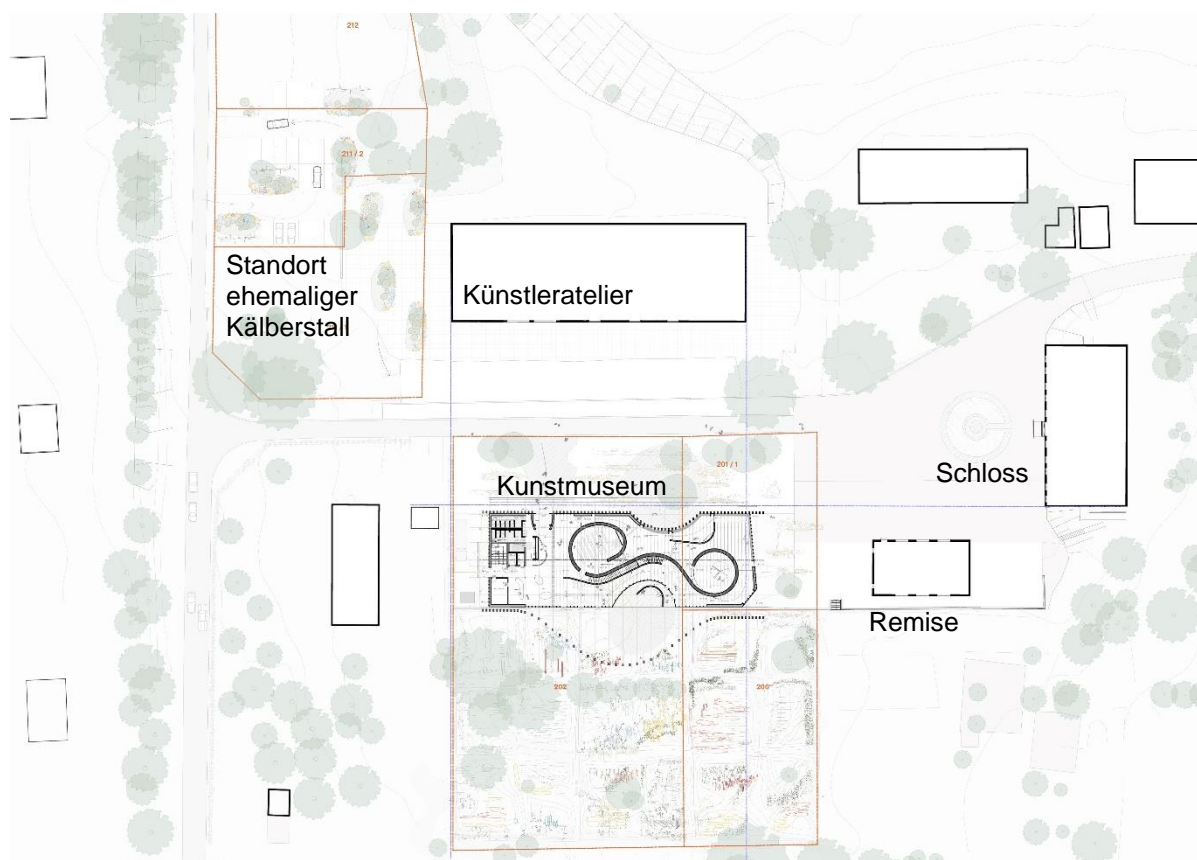
## 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

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

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

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

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



Lageplan des Kunstmuseums, Studio Francis Kéré Architecture GmbH, Berlin

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

### Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

#### Maß der baulichen Nutzung

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

#### Grundflächenzahl

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

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

### Bauweise

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

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

### Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

### Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

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

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

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

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

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

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

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

## 2.5 Flächenbilanz

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

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

## 3. Ver- und Entsorgung

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

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

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

### 3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

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

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

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

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

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

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

## **5. Immissionsschutz**

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

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

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

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

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

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

## **6. Sonstiges**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher 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).

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

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

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

## **Teil 2 - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Allgemeines**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.1 Fachgesetze**

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

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

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

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

## 2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

### *Eingriffsregelung*

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

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

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

### *Artenschutz*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Baumschutz*

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

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

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

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

Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

### *Biotopschutz*

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

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

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

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

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

## **2.2 Fachplanungen**

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

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

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

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

### *Naturräumliche Gliederung*

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

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

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

## **2.2.3 Flächennutzungsplan**

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

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

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

## **2.2.4 Landschaftsplan**

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

## **2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

### **2.3.1 Schutzgebiete**

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

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

#### FFH-/SPA-Verträglichkeit

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

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

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

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



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

### 2.3.2 Schutzobjekte

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

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

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

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



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

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

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

#### Waldbelange

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

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

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

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

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

## **3.2 Schutzgut Mensch**

### **3.2.1 Bewertungskriterien**

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

### **3.2.2 Basisszenario**

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

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

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

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

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

#### *Lärmimmissionen*

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

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

#### *Visuelle Wahrnehmung*

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

#### *Erholungs- und Freizeitnutzung*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3.1 Bewertungskriterien**

#### Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

#### Pflanzen

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen

- Biototypen

#### Biologische Vielfalt

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

### 3.3.2 Basisszenario

#### *Tiere*

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

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

Es ist verboten,

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

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

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

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

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

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

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

### *Pflanzen*

#### Erfassung des Baumbestandes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Geschützte Pflanzen

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

#### Biotoptypen

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

#### Biologische Vielfalt

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

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

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

#### Tiere

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

#### Pflanzen

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

#### Baumrodungen

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

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

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

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

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

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

#### Biologische Vielfalt

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

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

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

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

##### Tiere

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

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

## Pflanzen

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

## Biologische Vielfalt

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

### **3.4 Schutzgut Boden**

#### **3.4.1 Bewertungskriterien**

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

#### **3.4.2 Basisszenario**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden

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

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

### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### **3.5.1 Bewertungskriterien**

Grundwasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer

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

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

#### **3.5.2 Basisszenario**

Grundwasser

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

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB.

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

Grundwasser

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

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzzone

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

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

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

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

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

Es ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

## **3.6 Schutzgut Fläche**

### **3.6.1 Bewertungskriterien**

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

### **3.6.2 Basisszenario**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3.7 Schutzgut Luft und Klima**

### **3.7.1 Bewertungskriterien**

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

### **3.7.2 Basisszenario**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.8.1 Bewertungskriterien**

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

### **3.8.2 Basisszenario**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.9.1 Bewertungskriterien**

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

#### **3.9.2 Basisszenario**

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

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

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

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

Natürlichkeit:

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

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

#### Vielfalt

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

#### Eigenart und Schönheit

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

#### Natürlichkeit

Das Plangebiet ist durch seine Nutzungen anthropogen überformt.

#### Charakter/Erkennbarkeit

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

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

#### Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

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

#### Charakter/Erkennbarkeit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.11 Störfälle**

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

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

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

#### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

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

#### Nutzung von natürlichen Ressourcen

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

#### Art und Menge an Emissionen

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

#### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

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

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

#### Kumulierung mit anderen Projekten

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

#### Auswirkungen der Planung auf das Klima

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

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

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

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

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

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **Standortwahl**

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

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

#### **Städtebauliche Konzeption**

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

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

#### **Vermeidungsgebot**

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

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

## **5. Eingriffsregelung**

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

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

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

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

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Plüschow.

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

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

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

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

### *Biotope innerhalb des Plangebietes*

#### 9.1.7 Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)

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

### 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

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

### 14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

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

### 14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)

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

### 14.6.2 Historisches Repräsentationsgebäude (OXS)

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

### 14.7.5 Straße (OVL)

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

## *Biotoptypen außerhalb des Plangebietes*

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

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

### 2.5.2 Allee (BAA)

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

### 4.5 Graben (FGN)

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

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

Südlich des Plangebietes befinden sich zwei stehende Kleingewässer.

### 6.6.5 Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)

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

### 9.1.7 Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)

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

### 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Südlich der Plüschower Dorfstraße befindet sich intensiv genutztes Grünland.

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

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

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

Die Ackerflächen westlich der Ortslage Plüschow wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

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

#### 13.9.1 Sportplatz (PZO)

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein als Sportplatz kartierter Bolzplatz.

#### 14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

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

#### 14.5.5 Tierproduktionsanlage (ODT)

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

#### 14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)

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

#### 14.6.2 Historisches Repräsentationsgebäude (OXS)

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

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

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

#### 14.7.5 Straße (OVL)

Die Dorfstraße erschließt die Ortslage Plüschow.

### **5.3 Eingriffsbilanzierung**

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

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

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

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

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



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

### Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung*

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

### Versiegelung und Überbauung

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

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

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

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

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

#### *Ermittlung der Versiegelung und Überbauung*

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

### Wirkzonen

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

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

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

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

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

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

Tab. 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs.

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

## 5.4 Kompensationsmaßnahmen

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

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

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

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

## **5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

### *Festsetzungen*

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

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

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

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

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

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

### *Hinweise*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Zusätzliche Angaben**

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

#### Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

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

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

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

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

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

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erarbeitet. Dieser ist als Anlage diesem Dokument 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. Die Grünfläche innerhalb des Plangebietes wird als Neuinterpretation des historischen Barockgartens im Sinne des Denkmalschutzes gärtnerisch gestaltet.

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

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

### Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

### Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

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

### Internetseiten

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

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

Upahl, den .....

.....  
Springer, Bürgermeister

# **GEMEINDE UPAHL**

Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen  
im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Anlage zum Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Bearbeitungsstand 02.10.2024

**Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben keine Belange vorgebracht, keine Bedenken zur Planung geäußert, der Planung zugestimmt oder keine Stellungnahme abgegeben:**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
Industrie- und Handwerkskammer zu Schwerin
Handwerkskammer Schwerin
Wasser- und Bodenverband Stepenitz/Maurine
Telekom
e.dis AG // Wemacom
Hansewerk AG
50Hertz Transmission GmbH
Stadt Grevesmühlen
Stadt Rehna
Gemeinde Gägelow
Gemeinde Testorf-Steinfurt
Gemeinde Rütting
Gemeinde Veelböken
Gemeinde Bernstorf

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Grevesmühlen-Land  
Für die Gemeinde Upahl  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Bearbeiterin: Frau Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-506-45/24 (B-Plan)  
110-505-11/24 (FNP)  
Datum: 10.04.2024

nachrichtlich: LK NWM (Fachdienst Bauordnung und Planung), WM V 550

**Landesplanerische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 8 „Alfred-Ehrhardt-Museum“ der  
Gemeinde Upahl i. V. m. der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans der ehemali-  
gen Gemeinde Plüschow (jetzt Gemeinde Upahl)**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom: 27.02.2024 (Posteingang: 27.02.2024)

Ihr Zeichen: 04-01/10/110-111-

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, dem Entwurf der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM (Stand 05.07.2023) sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung haben der Vorentwurf zum B-Plan Nr. 8 „Alfred-Ehrhardt-Museum“ der Gemeinde Upahl i. V. m. der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Plüschow (jetzt Gemeinde Upahl) jeweils bestehend aus Planzeichnung (Stand: Februar 2024) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kunstmuseums in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss Plüschow. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der

**Anschrift:**  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Die nebenstehenden Planungsziele werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Zweckbestimmung „Museum“ vorgesehen. Da mit der Errichtung des Kunstmuseums auch die Gestaltung öffentlicher Freiräume einhergeht, wurde die denkmalgeschützte Parkanlage, die sich unmittelbar südlich an den Planbereich des beabsichtigten Museums anschließt, mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 aufgenommen. Aufgrund des mit dem Museum verbundenen Besucherverkehrs wurde auch der ehemalige Sportplatz der Ortslage Plüschow in die Planung einbezogen. Hier soll ein öffentlicher Parkplatz entstehen. Darüber hinaus ist die Nachfrage nach Wohnraum für die Künstler groß. Um weiteren Wohnraum für Künstleraufenthalte bereitzustellen, soll der Bereich des alten Kälberstalles künftig für die Errichtung von Dauerwohnungen mit zugehörigen Künstlerateliers vorgehalten werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha.

Für den Kunst- und Schlosspark Plüschow besteht ein Schutz- und Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2005. Das Konzept stellt einen möglichen Rahmen für die Entwicklung und Handlungsempfehlungen der Ortslage Plüschow dar und beleuchtet mögliche Entwicklungsoptionen des Schlossensembles zur Förderung der Kulturlandschaft. Eine städtebauliche Handlungsoption 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 vorliegende B-Plan greift diese Handlungsoption auf.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Plüschow wird für den Vorhabenbereich überwiegend gemischte Baufläche sowie Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Der südöstliche Geltungsbereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Teilflächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 2. Änderung soll der Vorhabenbereich überwiegend als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kunst, Kultur und Wohnen“ sowie im südöstlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ dargestellt werden.

#### **Raumordnerische Bewertung**

Die Gemeinde Upahl befindet sich im strukturschwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM).

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Mit dem Vorhaben erfolgt eine Weiterentwicklung des bestehenden Kunst- und Schlossparks Plüschow. Die vorgesehenen Entwicklungen grenzen unmittelbar an die vorhandenen Strukturen an, so dass eine Vereinbarkeit mit den vorgenannten Programmsätzen hergestellt werden kann.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Vor diesem Hintergrund ist ein flächensparendes Bauen anzustreben (vgl. Programmsatz 4.1 (5) RREP WM).

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenbereich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V) bzw. einem Tourismusentwicklungsraum (vgl. Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM).

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sie sich im Rahmen der Entwurfserarbeitung der Geltungsbereich des Plangebietes reduziert. Das Stellplatzkonzept wurde überarbeitet. Der Bereich des Bolzplatzes sowie der südliche Bereich der Parkanlage sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die weiteren Planungsziele der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Die nebenstehenden Ausführungen zum Schutz- und Entwicklungskonzept des Kunst- und Schlosspark Plüschow wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Weiter nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan Nr. 8 die Handlungsoption des Konzeptes aufgreift.

Die Gemeinde ist bestrebt, einen Teilbereich des Schlossensembles sowie die angrenzenden Grundstücke weiterhin für eine gemischte Nutzungsentwicklung bereitzustellen. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes wurde der Änderungsbereich dahingehend konkretisiert. Der Änderungsbereich reduziert sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie die weiteren Grundstücke südlich der Straße „Am Schlosspark“.

Die raumordnerische Bewertung wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (5) LEP M-V und 4.1 (2) RREP WM, da vor allem bereits baulich vorgeprägte Flächen geplant werden.

Mit der Errichtung eines Museums beabsichtigt die Gemeinde auch die touristische Infrastruktur auszubauen.

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Die natur- und kulturellen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden (vgl. Programmsätze 4.6 (1 und 2) LEP M-V). In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden (vgl. Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM).

Darüber hinaus befindet sich der Vorhabensbereich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM). Landwirtschaftliche Flächen werden mit dem in Rede stehenden Vorhaben nicht in Anspruch genommen, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt werden.

**Bewertungsergebnis**

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

**Abschließender Hinweis**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
 FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Grevesmühlen Land  
 Für die Gemeinde Upahl  
 Rathausplatz 1  
 23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen Frau Matulat  
 Zimmer 2.219 • Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 3040 6303      **Fax** 03841 3040 86303  
**E-Mail** a.matulat@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 16:00 Uhr  
 Do 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**  
 Grevesmühlen, 12.04.2024

**Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“**  
**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des**  
**Anschreibens vom 27.02.2024, hier eingegangen am 28.02.2024**

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Upahl mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand vom 15.02.2024 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

<p><b>Fachdienst Bauordnung und Planung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauleitplanung</li> <li>• Vorbeugender Brandschutz</li> <li>• Untere Denkmalschutzbehörde</li> <li>• Untere Bauaufsichtsbehörde</li> </ul>	<p><b>FD Umwelt und Regionalentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untere Wasserbehörde</li> <li>• Untere Immissionsschutzbehörde</li> <li>• Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde</li> <li>• Untere Naturschutzbehörde</li> </ul>
<p><b>FD Kreisinfrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untere Straßenaufsichtsbehörde</li> <li>• Straßenbaulasträger</li> </ul>	<p><b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untere Straßenverkehrsbehörde</li> </ul>

Seite 1/18

Landkreis Nordwestmecklenburg  
 Kreissitz Wismar  
 Rostocker Straße 76  
 23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>FD Kommunalaufsicht</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Matulat  
SB Bauleitplanung

Seite 2/18

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
**Web** [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM0000033673

**Anlage****Fachdienst Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

**I. Allgemeines**

Die Gemeinde Upahl verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung des Kunstmuseums „Alfred Ehrhardt Museum“. Ehemalig war die Planung als vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen, aber mangels eines Nutzungskonzepts für die westlichen Wohngrundstücke in dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ wurde auf einen Angebotsbebauungsplan umgestellt.

1.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung auch durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ergänzt werden kann und des Weiteren auch die Möglichkeit besteht den Bereich des sonstigen Sondergebiets SO Museum mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan zu überplanen, aber dennoch das sonstige Sondergebiet SO Wohnen mit Kunst im Rahmen einer Angebotsplanung einzubeziehen (§ 12 Abs. 4 BauGB). Erforderlich ist hier dann auch ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger.

2.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass grundsätzlich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne genehmigungsbedürftig sind.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Von diesem Grundsatz kann abgewichen werden, wenn die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB (selbständiger Bebauungsplan), § 8 Abs. 3 BauGB (**Parallelverfahren**) oder § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) vorliegen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung kann von einem Parallelverfahren ausgegangen werden, wenn das Flächennutzungsplanverfahren einen Bearbeitungsstand vergleichbar § 33 Abs. 1 BauGB aufweist. Dies wird in der Regel erst der Fall sein, wenn die Gemeinde solche Planelemente wie die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung abgeschlossen und die Abwägung § 1 Abs. 7 BauGB vollzogen hat.

**Zu I. Allgemeines**

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

**Zu 1.**

Die Hinweise werden von der Gemeinde Upahl zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird den Bebauungsplan Nr. 8 weiterhin als Angebotsbebauungsplan aufstellen.

**Zu 2.**

Die nebenstehenden Ausführungen zum Parallelverfahren der Flächennutzungsplanänderung sind der Gemeinde bereits bekannt und werden zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass parallel zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 8 ebenfalls die frühzeitige Beteiligung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Plüschow durchgeführt wurde.

Durch die Verringerung des Geltungsbereiches ist die Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gegeben, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr notwendig ist. Ebenso bedarf der Bebauungsplan dann keiner Genehmigung mehr.

Seite 3/18

Die Gemeinde Upahl ist daher angehalten, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zügig voranzutreiben, andernfalls ist der B-Plan Nr. 8 zur Genehmigung vorzulegen.

#### II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

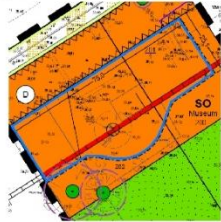
Keine Anmerkungen

#### III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

##### Baugrenze:

Unter Verweis auf die nachrichtlich übernommene Umgrenzung denkmalrechtlich geschützter Anlagen, weise ich darauf hin, dass die hier im SO Museum festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in der geplanten Form nicht ausgenutzt werden können, da südöstlich eine denkmalrechtlich zu erhaltende Feldsteinmauer verläuft. Das Denkmalschutzrecht bleiben entsprechend § 29 Abs. 2 BauGB unberührt und neben dem Bauplanungsrecht bestehen, dabei kommt diesen eine baurechtsbeschränkende Wirkung zu. Die Gemeinde hat dies in ihre Planung einzubeziehen.



Schnittzeichnung des geplanten Museums mit überbaubarer Scheindachkonstruktion des Baugebietes Nr. 8 „Altes Strandmuseum“ der Gemeinde Upahl



##### Schnittzeichnungen:

Es wird hier darauf hingewiesen das durch die Umstellung auf einen Angebotsbebauungsplan die Ansichten keine Verbindlichkeit entfalten.

Insofern die Gemeinde ihren Planungswillen verbindlich machen möchte, ist es anzuraten einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu schließen oder die Planung im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans sowie Durchführungsvertrags zu konkretisieren.

Andernfalls sind die Schnittzeichnungen zu entfernen.

#### Zu II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Anmerkungen bestehen.

#### Zu III. Planerische Festsetzungen, Baugrenze

Die nebenstehenden Ausführungen zur festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes „Museum“ werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Museumsgebäude nördlich der geschützten Feldsteinmauer errichtet wird. Richtung Süden, folglich über die geschützte Feldsteinmauer, wird sich lediglich die geplante offene Scheindachkonstruktion erstrecken. Um dem Denkmalschutz gerecht zu werden, werden für das Baufeld zwei Baugrenzen festgesetzt. Die nördliche Baugrenze (Baugrenze 1) ermöglicht über entsprechende Festsetzungen (Pkt. 2.2 Teil B – Text) ausschließlich die Errichtung des Museumsgebäudes. Innerhalb der Baugrenze Richtung Süden (Baugrenze 2) ist lediglich die Errichtung der geplanten offenen Scheindachkonstruktion (Pkt. 2.3 Teil B – Text) zulässig.

#### Zu Schnittzeichnungen

Der Gemeinde Upahl ist bewusst, dass die Schnittzeichnung und Ansicht keine Verbindlichkeit entfalten. Die Zeichnungen dienen zur besseren Erläuterung der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften, bezogen auf die Errichtung der Scheindachkonstruktion.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sie mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abschließen wird.


Weiter hält die Gemeinde an den Darstellungen der Zeichnungen fest. Ein Grund diese zu entfernen ist nicht ersichtlich.

Seite 4/18

Zuwegung zum Kunstmuseum:

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung ist es empfehlenswert eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußweg nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen und so den Besucherverkehr zu leiten.

Planzeichenerklärung:

 Baugrenze = schwarze Linie, blaue Linie (unverbindlich) = Farbliche Darstellung

Entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile eine festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Die Planzeichenerklärung ist widersprüchlich zur gesetzlichen Vorschrift des § 23 BauNVO und zu entfernen.

Text - Teil B:Zu 6. Bauliche und sonstige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Bei dem B-Plan Nr. 8 handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der B-Plan Nr. 8 setzt dem Grundstückseigentümer hier demnach nur den Rahmen, in dem er sich bewegen darf. Eine entsprechende vertragliche Verpflichtung zur Durchführung bestimmter Maßnahmen entsteht hieraus nicht. Die Regelung dieser Festsetzung könnte ggf. Gegenstand eines städtebaurechtlichen Vertrages sein.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Für welchen Personenkreis ist der Parkplatz vorgesehen? Sollen hier nur die Besucher des Museums parken oder ist es grundsätzlich auch geplant hier Stellplätze für die Bewohner des SO Wohnen mit Kunst vorzusehen? Sollte dies nicht geplant sein, stellt sich die Frage wo diese parken sollen, wenn die Umstände für die Festsetzung nach Pkt. 6 des Textteils wegfallen. Hier bedarf es einer weiteren Auseinandersetzung.

Seite 5/18

Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWMM0000033673

Zu Zuwegung zum Kunstmuseum

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung hat sich eine Reduzierung des Geltungsbereiches ergeben. Die noch im Vorentwurf festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ sowie ein Großteil der denkmalgeschützten Parkanlage sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine entsprechende, wie hier genannte, festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ wird somit nicht erforderlich.

Zu Planzeichenerklärung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Upahl weist darauf hin, dass die textliche Erläuterung eine nähere Bestimmung der Baugrenze darstellt. Gemäß der Anlage der Planzeichenverordnung, Pkt. 3.4 und 3.5 stellt die schwarz gestrichelte Linie die Bestimmungslinie dar. Demzufolge ist es zulässig, Gebäude bis an die schwarze Linie zu errichten. Die Gemeinde hält daher weiterhin an der Erläuterung zum Planzeichen „Baugrenze“ fest. Ein Widerspruch zu § 23 BauNVO besteht nicht.

Zu Text – Teil B, 6. Bauliche und sonstige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Entwurfserarbeitung das Stellplatzkonzept überarbeitet wurde. Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze des geplanten Museums sind in dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 vollumfänglich innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachzuweisen. Die Festsetzung zu baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände wird folglich aus dem Entwurf des Bebauungsplanes entfernt.

Zu IV. Begründung

Die gegebenen Hinweise und Ergänzungen werden entsprechend in die Begründung ergänzt.

Zu 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde das Thema des ruhenden Verkehrs überarbeitet. Eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde Upahl liegt nicht vor. Daher orientiert sich der ermittelte Stellplatzbedarf an anderen Stellplatzsatzungen. Für Museen und Ausstellungsgebäude wird meist ein Stellplatz pro 80 – 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt. Das geplante Museum wird eine Nutzfläche von rund 1.400 m<sup>2</sup> aufweisen. Demnach ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 16 Stellplätzen. Um zudem Stellplätze für die Mitarbeiter des Museums bereitzustellen, ist insgesamt die Errichtung von max. 25 Stellplätzen innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ zulässig.

**Vorbeugender Brandschutz****Brandschutz – Grundsätzliches**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen

Zu Vorbeugender Brandschutz, Brandschutz – Grundsätzlich

Die grundsätzlichen Hinweise zum Brandschutz werden von der Gemeinde Upahl zur Kenntnis genommen.

Zu Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Baufelder der beiden Sonstigen Sondergebiete befindet sich nicht mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.

Zu Löschwasserversorgung

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde durch das Ingenieurbüro Möller eine Entwässerungskonzept erarbeitet, welches ebenfalls die gesicherte Löschwasserversorgung klärt.

Gemäß dem Entwässerungs-/ Schmutz- und Löschwasserkonzept des Ingenieurbüro Möller (Stand August 2024) ist vorgesehen, für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Museum“ innerhalb des geplanten Museumsgebäudes eine entsprechende Anlage für den Objektschutz vorzuhalten. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Für das Sonstige Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ wird ebenfalls eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Sicherung des Grundschutzes erforderlich. Gemäß dem Löschwasserkonzept ist die Errichtung einer Löschwasserzisterne vorgesehen. Derzeit sieht das Konzept die Errichtung der Zisterne mit einem Volumen von etwa 100 m³ Löschwasser nördlich des SO „Wohnen mit Kunst“ vor. Die genaue Lage der Löschwasserzisterne ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Gemeinde, dem Zweckverband und den Grundstückseigentümern abzustimmen.

Seite 6/18

anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Seite 7/18

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

#### Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen zum o.g. B-Plan mit Stand vom 15.02.2024 gebe ich folgende Stellungnahme aus denkmalfachlicher Sicht ab:

##### B-Plan, Teil A – Planzeichnung

Im B-Plan ist der Verlauf der Feldsteinmauer (entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 198, 199, 200, mittig durch das Flurstück 202) eindeutig und vollständig darzustellen. Die Mauer ist als Abgrenzung / Einfriedung zu erhalten.

Der Darstellung des Baufensters kann aus denkmalfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Begründung: Es muss ausgeschlossen werden, dass in der aktuellen Ausdehnung des Baufensters eine massive Bebauung entlang der Baugrenzen ermöglicht wird. Die Ausdehnung eines massiven Baukörpers über die zu erhaltende Feldsteinmauer hinaus und in die denkmalgeschützte Gartenanlage hinein ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht zustimmungsfähig.

Die Verlagerung des öffentlichen Bolzplatzes in die denkmalgeschützte Gartenanlage ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht zustimmungsfähig. Es wird empfohlen, die Stellplätze zugunsten des Bolzplatzes zu reduzieren / verlagern.

In der **Begründung** ist folgendes zu übernehmen:

#### 6. Sonstiges

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

Seite 8/18

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

#### Zu Untere Denkmalschutzbehörde, B-Plan, Teil A – Planzeichnung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Feldsteinmauer als Abgrenzung / Einfriedung zu erhalten ist. Im September 2024 erfolgten hierzu Abstimmungen mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde. Gemäß den Abstimmungen ist der historische Verlauf der Feldsteinmauer wiederherzustellen.

Die Hochbauplanung des geplanten Museums wurde dahingehend angepasst. Das Gebäude wird nördlich der Feldsteinmauer errichtet, sodass kein massiver Baukörper über die zu erhaltende Feldsteinmauer hinaus und in die denkmalgeschützte Gartenanlage hineinragt. Die geplante Scheindachkonstruktion wird über die Feldsteinmauer hinaus, in das Gartendenkmal hineinragen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass es sich hier nicht um einen massiven Baukörper handelt, sondern lediglich um eine offene Holzkonstruktion.

Zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes wurden im Rahmen der Entwurfs-erarbeitung, für das geplante Museum, zwei Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze 1 ist ausschließlich die Errichtung des Museumsgebäudes zulässig (Pkt. 2.2 Teil B – Text). Innerhalb der festgesetzten Baugrenze 2 ist ausschließlich die Errichtung eines offenen Schleppdaches als Teil der gesamten Dachkonstruktion des Museums sowie Terrassen für die Außen-gastronomie des Museums zulässig (Pkt. 2.3 Teil B – Text).

Die angepasste Planzeichnung mit den ergänzten textlichen Festsetzungen wurde mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden am 15.08.2024 sowie am 17.09.2024 abgestimmt. Darüber hinaus erfolgten in diesem Zusammenhang Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden zur Hochbauplanung und dem Gartendenkmal. Seitens der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde kann den erarbeiteten Entwurfsunterlagen (Planzeichnung und Teil B – Text) aus denkmalrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzkonzeption im Rahmen der Entwurfserarbeitung angepasst wurde. Der öffentliche Bolzplatz ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. Die erforderlichen Stellplätze des Museums werden innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen.

#### Zu 6. Sonstiges

Die nebenstehenden Hinweise werden für den aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Upahl in die Begründung sowie in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

206, 207, 208, 209/1, 210, 211/1, 211/2, 212 (teilw.), 213 (teilw.), 214 (teilw.), 236/2 (teilw.), der Flur 1, Gemarkung Plüschow und 39/1, 39/2 (teilw.), 40/2, 43 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Plüschow.

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

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

Für das Gartendenkmal 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen die rot markierten Bodendenkmale Plüschow Fundplatz 10 und Fundplatz 11 in der Gemarkung Plüschow, Flur 1, Flurstück 197/3 betroffen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich im Rahmen der Entwurfs-erarbeitung reduziert. Die Flurstücke 169/3 (teilw.), 194 (teilw.), 195 (teilw.), 196/1, 196/2 (teilw.), 197/1 (teilw.) und 197/3 der Flur 1, Gemarkung Plüschow sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die in der Zeichnung rot markierten Bodendenkmale sind folglich nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

Seite 9/18

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

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

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

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

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

#### FD Umwelt und Kreisentwicklung

##### Untere Wasserbehörde

###### Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

**X**

##### 1. Ausnahmegenehmigung:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Bei Verstößen gegen die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung (z. Bsp. Bohrungen / Ausbau von Verkehrsflächen entgegen RiStWag) ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG zu stellen. Ein positiver Bescheid der unteren Wasserbehörde wird bei Einhaltung der

Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung sowie in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

#### Zu FD Umwelt und Kreisentwicklung, Untere Wasserbehörde, 1. Ausnahmegenehmigung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz befindet. Dies ist bereits unter den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Parallel wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Gemäß dem Katalog der Verbote und Nutzungseinschränkungen der Trinkwasserschutzzone III B ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, ausgenommen Industrie und produzierenden Gewerbe, erlaubt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 und der Auseisung von Sonstigen Sondergebieten ist die Errichtung eines Museums sowie Wohnbebauung geplant.

Der Katalog der Verbote und Nutzungseinschränkungen der Trinkwasserschutzzone III B wird beachtet und eingehalten.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde durch das Ingenieurbüro Möller ein Entwässerungs-/ Schmutz- und Löschwasserkonzept erarbeitet, welche bereits mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt ist.

Seite 10/18

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLA DE21 WIS  
CID DE46NWM00000033673

wasserwirtschaftlichen Anforderungen in Aussicht gestellt. Der Bescheid muss vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorliegen.

### 2. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

### 3. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Mit Bescheid vom 15.07.2016 (AZ: 66.11-13/10-74063-014-16) wurde der Zweckverband Grevesmühlen für die bebauten Grundstücke der Ortslage von seiner Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Für die Flurstücke 211/1, 200, und 201/1 ist das Befreiungsverfahren noch nicht durchgeführt und sollte beantragt werden. Die Abwasserbeseitigungspflicht ist somit auf die Grundstückseigentümer übergegangen. Auf den Grundstücken sind zur Sammlung bzw. zur Behandlung des häuslichen Abwassers abflusslose Sammelgruben bzw. biologische Kleinkläranlagen herzustellen. Entsprechende Antragsunterlagen auf Erteilung der Erlaubnis oder die Anzeige für eine Abwassersammelgrube sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen.

### 4. Niederschlagswasserbeseitigung:

Derzeit liegen keine prüffähigen Unterlagen vor. Im weiteren Verfahren ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### 5. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat

### Zu 2. Wasserversorgung

Die Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

### Zu 3. Abwasserentsorgung

Die nebenstehenden Hinweise zur Abwasserentsorgung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Für das Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches u.a. die Abwasserentsorgung klärt. Die Ergebnisse des Konzeptes werden in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 eingearbeitet.

### Zu 4. Niederschlagswasserbeseitigung

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse werden in die Begründung aufgenommen. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes sowie u.a. dem Entwässerungskonzept förmlich beteiligt.

### Zu 5. Gewässerschutz

Der Hinweis auf die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung vorhandener Drainageleitungen wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Ausführungen zu LAU-Anlagen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis aus § 49 Abs. 1 WHG wird zur Kenntnis genommen.

Seite 11/18

vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht behindert oder verstärkt werden.

**Rechtsgrundlagen**

- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
- LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- BauGB** Baugesetzbuch

**Untere Immissionsschutzbehörde**

**Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	✘

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken, Anregungen oder Versagensgründe gegen den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Upahl mit Planungsstand vom 15.02.2024, da von dem Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Belange im Zuständigkeitsbereich der Unteren Immissionsschutzbehörde betroffen sind, die einer Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bedürfen.

Immissionsschutzrechtliche Details, beispielsweise im Hinblick auf die Emissionen von gebäudetechnischen Anlagen oder gastronomischer Einrichtungen, sind gegebenenfalls im nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Der nebenstehende Hinweis zu wild abfließendem Wasser wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Zu Untere Immissionsschutzbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken, Anregungen oder Versagensgründe bestehen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde das Stellplatzkonzept überarbeitet. Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Museums werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung für das SO „Wohnen mit Kunst“ wurde, um die Zulässigkeit der Errichtung von max. 25 Pkw-Stellplätzen außerhalb der Kronentraufbereiche für die Bewirtschaftung des Museums ergänzt. Die Nutzung beschränkt sich auf den Tagzeitraum von 6 bis 22 Uhr.

Im Vorfeld der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Untere Immissionsschutzbehörde um fachliche Einschätzung zur Anpassung der Stellplatzsituation gebeten.

Gemäß der Unteren Immissionsschutzbehörde (27.06.2024) besteht aufgrund der Anzahl der Stellplätze, der Nutzung ausschließlich im Tageszeitraum, der Lage der Stellplätze in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsorte sowie der im Museumsbetrieb zu erwartenden Bewegungshäufigkeiten keine Notwendigkeit für die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung.

Der nebenstehende Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8 aufgenommen.

## Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Eine abschließende Prüfung der zum Vorentwurf eingereichten Eingriffs-Ausgleich-Bilanz erfolgt im Beteiligungsverfahren nach § 4(2) BauGB.

Die Anlage einer parkartigen Grünfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs ist nicht geeignet, die mit dem Plan vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft zu kompensieren, da sie nach dem gegenwärtigen Stand die Anforderungen zur Anerkennung nach der Anlage 6, Maßnahme 6.11 der HzE 2018 nicht erfüllt. Entsprechend des Umweltberichts zum Vorentwurf des B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl wird die Grünanlage ausschließlich nach denkmalpflegerischen Zielstellungen entwickelt und gepflegt. Im weiteren Planverfahren soll die denkmalpflegerische Zielstellung für die vorhandene und die zu entwickelnde Parkanlage weiterer präzisiert werden. Bei dieser Maßnahme hat der Denkmalschutz eindeutig Vorrang vor den naturschutzfachlichen Aspekten. Gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V unterliegen die Pflege und Rekultivierung von Parkanlagen, die dem Denkmalschutzrecht unterliegen dann auch nicht mehr den naturschutzrechtlichen Regelungen. Aus diesem Grund kann die Anlage der parkartigen Grünanlage die Anforderungen an eine Kompensationsmaßnahme entsprechend der Anlage 6 der HzE nicht erfüllen. Der Maßnahmenkatalog in der Anlage 6 der HzE ist in Bezug auf die naturschutzrechtlichen Belange abschließend.

Es ist geplant, extern erforderlich Kompensationsmaßnahmen über den Erwerb von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto zu erbringen. Bei der Inanspruchnahme eines Ökokontos zur Kompensation ist dieses im weiteren Planverfahren konkret zu benennen und darzulegen, dass das Konto geeignet ist, die mit dem B-Plans Nr. 8 der Gemeinde Upahl vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft funktionsbezogen zu kompensieren. Das Ökokonto muss in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone liegen.

Seite 13/18

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM0000033673

Zu Untere Naturschutzbehörde

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme seitens der Unteren Naturschutzbehörde auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Gemeinde setzt sich nachfolgend mit den Anregungen und Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde auseinander.

Zu Eingriffsregelung

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass die Anlage einer parkartigen Grünfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht geeignet ist, die Teile des mit dem Plan vorbereiteten Eingriffes in die Natur und Landschaft zu kompensieren. Der zum Entwurf verkleinerte Geltungsbereich des Bebauungsplans, lässt keine interne Kompensation oder Minderungsmaßnahmen gemäß HzE 2018 zu, daher erfolgt der Ausgleich durch den Ankauf von Ökopunkten.

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass bei einer Inanspruchnahme eines Ökokontos zur Kompensation dieses im weiteren Planverfahren zu benennen und darzulegen ist. Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbliebene Kompensationsdefizit von 5.945 m<sup>2</sup> EFÄ wird durch ein Ökokonto in der Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte ausgeglichen. Die vertragliche Regelung erfolgt zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Vor Satzungsbeschluss ist durch den Eingriffsverursacher gegenüber der Zulassungsbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhaber) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Die Reservierungsbelege sind der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss zuzusenden.

#### **Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann**

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 8 der Gemeinde Upahl befinden sich Bäume, die dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Grundsätzlich ist es unzulässig, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen.

Der geschützte Baumbestand im Geltungsbereich sowie der unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Planes angrenzende geschützte Baumbestand ist in einem Bestandsplan darzustellen. Es sind Aussagen zu den bau- anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der konkret geplanten Maßnahmen auf den geschützten Baumbestand zu treffen und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Baumschutz vorzusehen.

Werden im Rahmen der Umsetzung einzelner Maßnahmen Fällungen erforderlich bzw. sind Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Hierzu wäre ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.

#### **Artenschutz: Herr Höpel**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen.

#### **Zu Baum- und Alleenschutz**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume innerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Der Baumbestand ist inklusive der Wurzelschutzbereiche im und um den Geltungsbereich im Bebauungsplan dargestellt.

Die allgemeinen Ausführungen und gesetzlichen Grundlagen zum Baumschutz nimmt die Gemeinde Upahl zur Kenntnis.

Innerhalb des Geltungsbereiches muss eine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Birke gefällt werden. Ein entsprechender, begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V wird mit dem Entwurf bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Der Ausgleich für den geschützten Einzelbaum erfolgt auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses innerhalb des Geltungsbereiches.

#### **Zu Artenschutz**

Die Gemeinde nimmt die artenschutzrechtlichen Hinweise zum § 44 Abs. 1 BNatSchG zur Kenntnis. Diese sind grundsätzlich zu beachten.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde bereits zum Vorentwurf bei der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Seite 14/18

Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NMW0000033673

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018). Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitataeignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012).  
Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen. Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmpflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

#### **Biotopschutz: Herr Höpel**

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützten sind. Dies bezieht sich ausdrücklich auch auf erhebliche mittelbare Beeinträchtigungen, siehe dazu auch HZE (Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern).

Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

#### **Natura 2000: Herr Höpel**

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Durch diese Vorschrift wird Art 6 Abs. 3 FFH-RL in nationales Recht umgesetzt.

Die Hinweise zur Ausführung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden zur Kenntnis genommen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass mit Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen ist. Im Zuge der Genehmigung der vorbereitenden Gebäudeabriss wurden bereits Artenschutzmaßnahmen formuliert die als Hinweise und Festsetzungen in die Planung mit aufgenommen wurden.

Die Gemeinde Upahl nimmt die Hinweise bezüglich möglicherweise notwendiger CEF-Maßnahmen zur Kenntnis.

Die Hinweise zu dem § 45 Abs. 7 BNatSchG werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

#### **Zu Biotopschutz**

Die Gemeinde Upahl nimmt die Hinweise zum § 20 NatSchAG M-V zur Kenntnis. Diese sind grundsätzlich zu beachten.

Mit der Erarbeitung des Vorentwurfes sowie des Entwurfes wurden die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf ihren Schutzstatus und mögliche Beeinträchtigungen überprüft. Durch den Bebauungsplan Nr. 8 werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches verursacht.

#### **Zu Natura 2000**

Die Gemeinde Upahl nimmt die Hinweise zu § 34 BNatSchG und Art. 6 der FFH-RL zur Kenntnis. Diese sind grundsätzlich zu beachten.

Seite 15/18

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann einem Plan deshalb nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen sind.

Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in einem FFH- Gebiet vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Die Erhaltungsziele ergeben sich aus der Schutzzerklärung bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in mittelbarer Nähe zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, hier in der Nähe des Poischower Mühlenbach. Daher ist im weiteren Verfahren die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nachzuweisen, siehe dazu § 34 Abs. 1 BNatSchG. Hierbei sind sowohl bau-, anlage als auch betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu ermitteln und entsprechend zu bewerten. Als Grundlage sind dabei der bestehende Managementplan, aktuelle Erkenntnisse zum Gebiet und insbesondere auch die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung M-V, Stand 9. August 2016, zu verwenden. Zu betrachten sind auch mögliche Summationswirkungen mit anderen Plänen oder Projekten.

#### Rechtsgrundlagen

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

**Baumschutzkompensationserlass** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff)

**ÖkoKtoVO M-V** Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 – Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorp. GI.Nr. 791-9-7)

Seite 16/18

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die untere Naturschutzbehörde einem Plan nur zustimmen kann, wenn nachgewiesen wird, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 ist zum Entwurf verkleinert worden. Die Grenzen des Plangebietes ist aufgrund des verringerten Geltungsbereiches deutlich von dem GGB-Gebiet 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ hier in der Form des Poischower Mühlenbaches entfernt. Der noch mit dem Vorentwurf geplante Parkplatz im Bereich des Bolzplatzes entfällt. Der bestehende Bolzplatz ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund dessen finden in der Nähe des Poischower Mühlenbaches keine neuen, großflächigen (Teil-) Versiegelungen mehr statt. Die aktualisierte Planung sieht kein zusätzliches Oberflächenwasser, welches in das GGB-Gebiet abfließt, sowie kein Heranrücken der Bebauung an dieses vor. Die Gemeinde Upahl schließt eine Beeinträchtigung des GGB-Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 8 aus.

**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**  
**Untere Straßenverkehrsbehörde**

Gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen. Laut Lageplan befindet sich das B-Plan Gebiet auch an der K 20, somit ist der Landkreis Nordwestmecklenburg (FD 65/ KSM), als zuständiger Straßenbaulastträger, zu beteiligen.

Sollte Beschilderung versetzt bzw. ergänzt oder gar entfernt werden, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

**FD Bau und Gebäudemanagement**  
**Straßenaufsichtsbehörde**

In der Planzeichnung ist eine „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit dem Planzeichen P als Parkfläche ausgewiesen. Diese Festsetzung weist darauf hin, dass hier eine Parkplatzfläche gem. § 3 Pkt. 4 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG – MV) der Öffentlichkeit gewidmet werden soll. Sollte dieses wirklich der Wille der Gemeinde Upahl sein, so unterliegt der Parkplatz den Vorschriften der straßenrechtlichen Baulast (§§9, 10 StrWG – MV). Für den Bau des Parkplatzes ist in diesem Fall die Fachgenehmigung gem. § 10 Abs. 2 StrWG – MV zu beantragen. Nach Fertigstellung ist dieser sodann gem. § 3 Abs. 4 dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Der Parkplatz darf dann auch nur durch den zuständigen Straßenbaulastträger, der Gemeinde Upahl, betrieben werden.

Sollte dieses aber nicht der Wille der Gemeinde Upahl sein und es sich hier um einen selbständigen Parkplatz handeln, der zwar durch den öffentlichen Verkehr genutzt, aber nicht dem öffentlichen Verkehr nach StrWG – MV gewidmet werden soll, so ist dass eindeutig in der Satzung festzulegen, ansonsten gelten die o.g. Ausführungen.

Weitere neue öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

**Zu FD Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr, Untere Straßenverkehrsbe-**  
**hörde**

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass aus straßenverkehrlicher Sicht keine Einwände erhoben werden.

Die nebenstehenden Ausführungen zur Beanspruchung öffentlichem Verkehrsgrund werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Upahl weist darauf hin, dass durch die Planung kein öffentlicher Verkehrsgrund verändert wird. Weiter wird darauf hingewiesen, dass der Landkreis NWM, Straßenbaulastträger ebenfalls gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt wurde.

Der Hinweis auf ein Antragsverfahren beim Versetzen/ Ergänzen oder Entfernen von Beschilderungen wird zur Kenntnis genommen.

**Zu FD Bau und Gebäudemanagement, Straßenaufsichtsbehörde**

Die Hinweise zum Parkplatz werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde das Stellplatzkonzept für das geplante Museum überarbeitet. Die erforderlichen Stellplätze des Museums werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Die noch zum Vorentwurf festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Seite 17/18

Landkreis Nordwestmecklenburg  
 Kreissitz Wismar  
 Rostocker Straße 76  
 23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM0000033673

**Straßenbaulastträger**

Angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 befindet sich unsere in Trägerschaft befindliche Kreisstraße K 20.

Die Kreisstraße K 20 ist aus dem Plangebiet (Straßenverkehrsfläche) des o.g. B-Plan zu entfernen.

Nach vorliegender Begründung soll die Erschließung der gepl. Parkflächen von der Kreisstraße K 20 erfolgen.

Für diese Anbindung an die Kreisstraße ist eine Genehmigung erforderlich. Diese ist beim Straßenbaulastträger des LK NWM zu beantragen. Aus Sicherheitsgründen ist die Anbindung annähernd 90 Grad zur Kreisstraße zu planen. Die Sichtverhältnisse sind mittels Sichtdreiecken zu prüfen und dem Antrag zur Anbindegenehmigung beizufügen.

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises NWM gibt es keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Die Abfallentsorgung kann über das vorhandene Straßennetz der Gemeinde Upahl, OL Plüschow gewährleistet werden. Die Grundstücke grenzen unmittelbar an öffentliche Verkehrswege an, die mit Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Somit kann die Leerung der Sammelbehälter entsprechend der Abfallsatzung Nordwestmecklenburg unmittelbar an der Grundstücksgrenze erfolgen.

**FD Kataster und Vermessung**

Siehe Anlage.

**Zu Straßenbaulastträger**

Die Darstellung der Verkehrsfläche dient der Sicherung der Erschließung. Aus der Festsetzung einer Verkehrsfläche in einem Bebauungsplan folgt keine Betroffenheit des Straßenbaulastträgers, da eine Aufteilung des Straßenraumes nicht Bestandteil der Bauleitplanung ist.

Die Stellplatzkonzeption hat sich im Rahmen der Entwurfserarbeitung konkretisiert. Die erforderlichen Stellplätze für das geplante Museum werden in dem Entwurf des Bebauungsplanes innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Der im Vorentwurf festgesetzte Parkplatz im Osten des Plangebietes entfällt folglich im Entwurf des Bebauungsplanes. Die Kreisstraße K 20 ist daher ebenfalls nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

**Zu FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

**Zu Abfallwirtschaftsbetrieb**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken bestehen.

Die nebenstehenden Ausführungen zur Abfallentsorgung und, dass diese über das vorhandene Straßennetz gewährleistet ist, werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Seite 18/18

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM0000033673



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Auskunft erteilt Frau Scharf  
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 / 3040-6223 Fax 03841 / 3040-86223  
E-Mail [s.scharf@nordwestmecklenburg.de](mailto:s.scharf@nordwestmecklenburg.de)

Unsere Sprechzeiten  
Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen 2024-B1-0018  
Grevesmühlen, 28.02.2024

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
28.02.2024

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum  
Bebauungsplans Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ der Gemeinde Upahl**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Scharf

Anlagen: A4 AP-Übersicht Maßstab 1:5000

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Str. 76  
23970 Wismar  
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

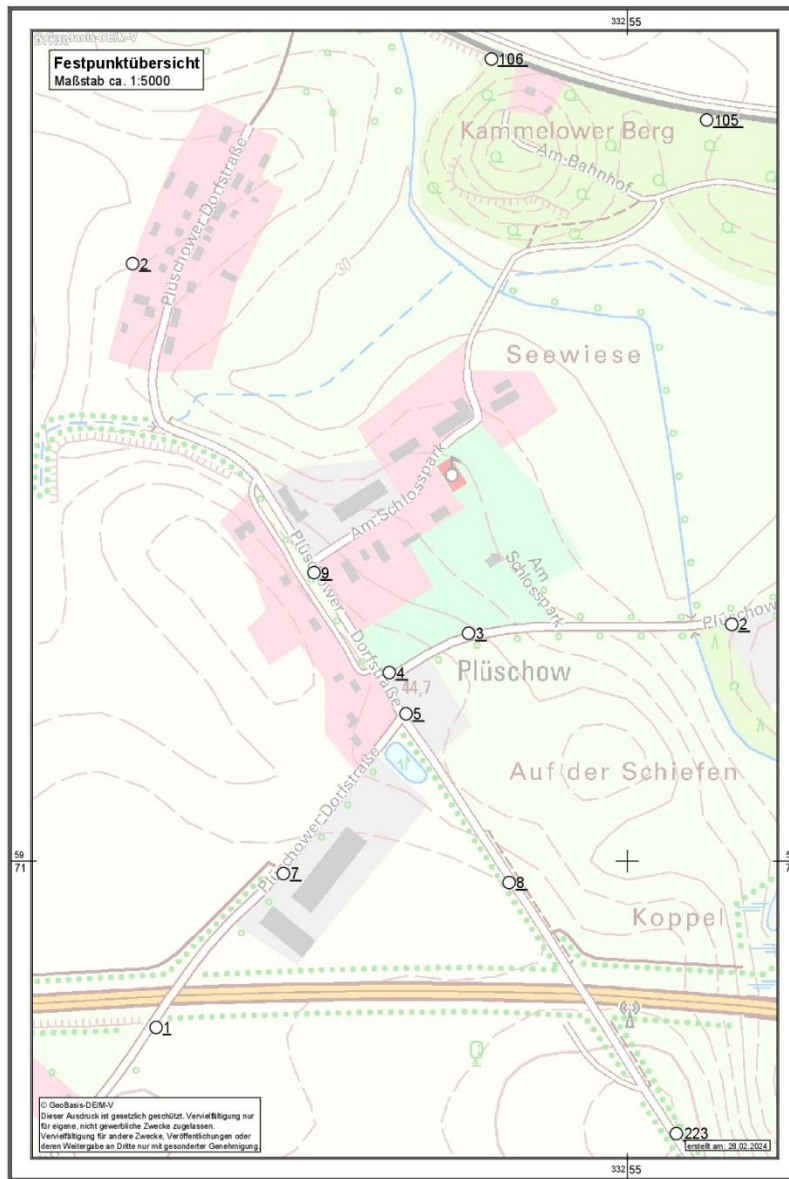
Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49,  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Weiter nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass diese zu erhalten sind und ggf. im Zuge der Baumaßnahmen zu sichern sind.

Die weiteren Hinweise zu den Aufnahme- und Sicherungspunkten werden beachtet.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 im Rahmen der Entwurfserarbeitung reduziert hat. Mit dem geänderten Geltungsbereich ist lediglich einer der, in der Festpunktübersicht, dargestellten Aufnahme- und Sicherungspunkte (Bereich „Plüschower Dorfstraße“) betroffen.

Ein Hinweis auf den Aufnahme- und Sicherungspunkt wird in die Begründung aufgenommen.



Die nebenstehende Übersicht zu den Festpunkten wird zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**

STALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
Frau Birchbäumer  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Telefon: 0385 / 588 66151  
Telefax: 0385 / 588 66570  
E-Mail: Andrea.Geske@staluw.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: STALU WM-073-24-5122-74079  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 21. März 2024

Stadt Grevesmühlen				
Eingegangen				
PE 548 27. März 2024				
Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS

**Satzung der Gemeinde Uphahl über den B-Plan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“**

Ihr Schreiben vom 27. Februar 2024

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Von der o. g. Umsetzung der Satzung wird lt. den Unterlagen eine landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen sein. Für diese Fläche wurde im Jahr 2023 keine Flächenzahlung beantragt. Unvorhergesehene und durch die o. g. Maßnahme zerstörte Dränagen an den daneben liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise zu verlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen ist unverzüglich zu benachrichtigen. Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

**3. Naturschutz, Wasser und Boden**

**3.1 Naturschutz**

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

**Hausanschrift:**  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg  
Bleicherufer 13  
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000  
Telefax: 0385 / 588 66570  
E-Mail: poststelle@staluw.mv-regierung.de

**Allgemeine Datenschutzinformation:**  
Der Kontakt mit dem STALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) a DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.stalu.mv.de/Service/Catenschutz/](http://www.stalu.mv.de/Service/Catenschutz/).

Zu 1. Landwirtschaft/ EU-Förderangelegenheiten

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich mit der Entwurfserarbeitung reduziert hat. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen mehr betroffen. Die nebenstehenden Hinweise werden daher unbeachtlich.

Zu 2. Integrierte ländliche Entwicklung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und Bedenken nicht geäußert werden.

Zu 3. Naturschutz, Wasser und Boden

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass entsprechende Belange nicht betroffen sind. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

### 3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LVaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

### 3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

### 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden und für das Vorhaben relevant sind. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag

  
Anne Schwanke

### Zu 3.2 Wasser

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Gewässer erster Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen nicht berührt werden und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

### Zu 3.3 Boden

Die Gemeinde nimmt den Hinweis auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster zur Kenntnis. Das LUNG wurde ebenfalls gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Zu 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet und seiner immissionsschutz-/ abfallrelevanten Umgebung keine, nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigten / angezeigten, Anlagen befinden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls beteiligt.

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-VorpommernAmt für Geoinformation,  
Vermessungs- und KatasterwesenLandesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1  
DE-23936 Grevesmühlenbearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de  
Internet: http://www.laiv-mv.de  
Az: 341 - TOEB202400162

Schwerin, den 29.02.2024

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**hier: B-Plan Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred  
Ehrhardt Museum“

Ihr Zeichen: 29.2.2024

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte  
der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind  
dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermes-  
sungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche  
Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und  
Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713)  
gesetzlich geschützt:- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder  
entfernt werden.**- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-,  
Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei  
Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise**Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet gesetzlich  
geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze MV be-  
finden. Weiter nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass die genaue Lage der  
Festpunkte den Anlagen zu entnehmen ist.Die nebenstehenden Hinweise zu Vermessungsmarken werden von der Ge-  
meinde zur Kenntnis genommen.Die Festpunkte befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebau-  
ungsplanes Nr. 8. Es ist daher mit keiner Beeinträchtigung der Festpunkte  
durch die Planung zu rechnen.

Vermittlung: (0385) 588 56996	Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3	Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:	Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Telefax: (0385) 58848256039	Lübecker Straße 289	Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr	Filiale Rostock
Internet: www.laiv-mv.de	19059 Schwerin	Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr	IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
			BIC: MARKDEF1130

**verändert werden.** Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.** Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden,** es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

**Hinweis:**

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

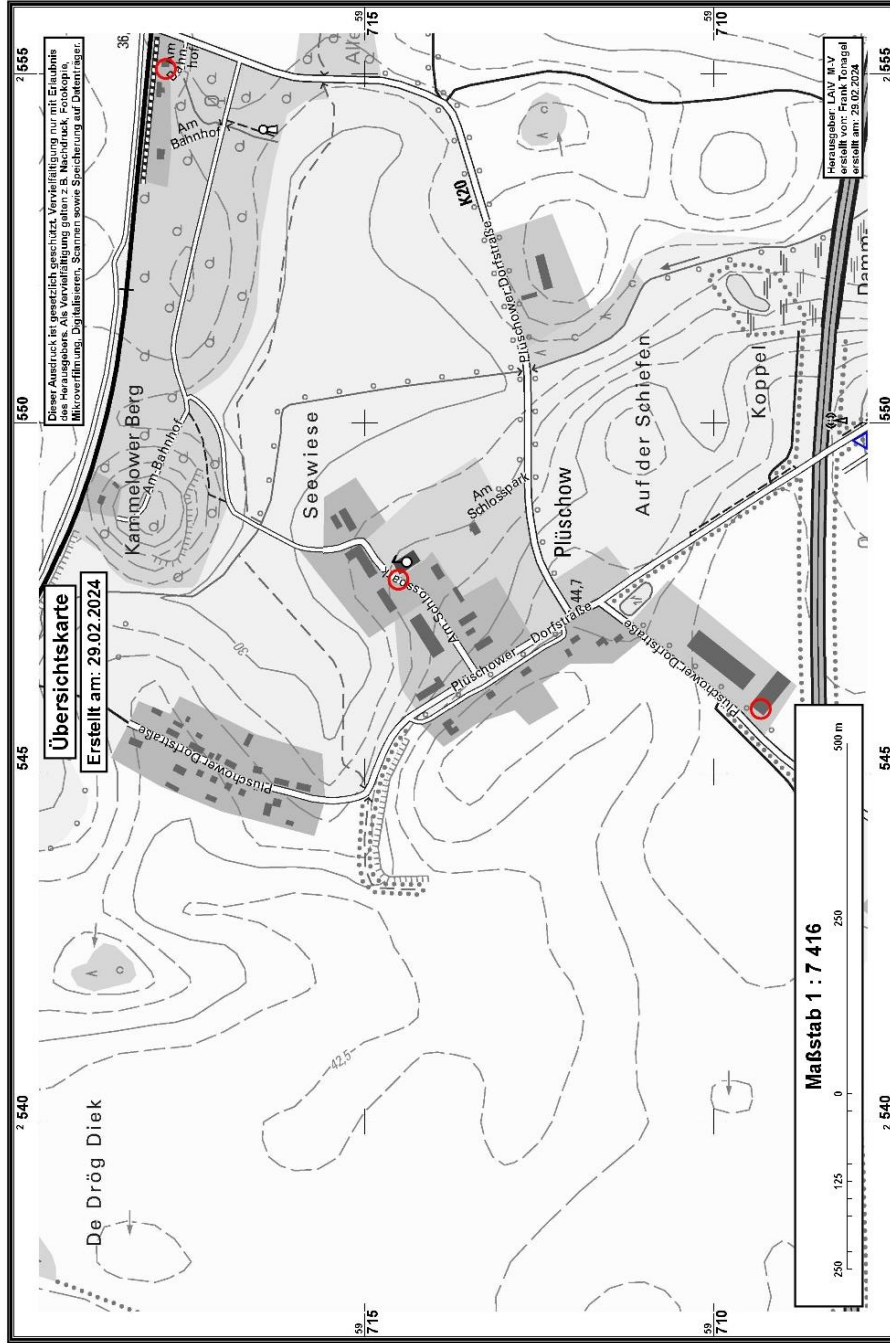
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel




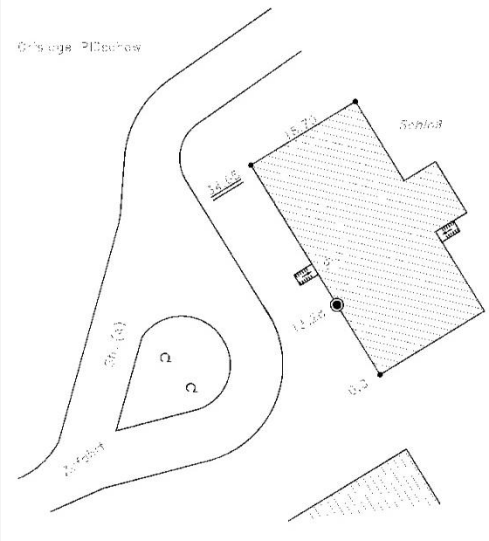
Die nebenstehenden Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Festpunkte außerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Seite 2 von 2

Vermittlung: (0385) 588 56966	Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3	Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:	Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Telefax: (0385) 58848256039	Lübecker Straße 289	Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr	Filiale Rostock
Internet: www.lvema-mv.de	19059 Schwerin	Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr	IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
			BIC: MARKDEF1130



Die nebenstehende Übersichtskarte mit Verortung der Festpunkte wird zur Kenntnis genommen.

 <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030</p>		 <p><b>Einzelnachweis Höhenfestpunkt</b> <b>213304240</b> Erstellt am: 06.04.2022</p>	
<p><b>Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem</b></p>			
<p><b>Punktvermarkung</b> Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)</p>		<p><b>Klassifikation</b> Ordnung <b>NivP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung</b></p>	
<p><b>Überwachungsdatum</b> <b>01.11.2002</b></p>		<p><b>Lage</b> System <b>ETRS89_UTM33</b></p>	
<p><b>Gemeinde</b> <b>Plüschow</b></p>		<p>Messjahr <b>33 254776,000</b> East [m] North [m] <b>5971451,000</b></p>	
<p><b>Übersicht DTK25</b></p> 		<p>Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &gt; 500 cm</b></p>	
		<p><b>Höhe</b> System <b>DE_DHHN2016_NH</b></p>	
		<p>Messjahr <b>39,008</b> Höhe [m]</p>	
		<p>Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 5 mm</b></p>	
		<p><b>Bemerkungen</b> 0,10 über Sockel</p>	
<p><b>Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht</b></p> 			
<p>Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.</p>			<p>Seite 1 von 1</p>

Die Gemeinde Upahl nimmt den nebenstehenden Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Höhenfestpunkt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 befindet.



## Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund Postfach 1139 - 18461 Stralsund		Stadt Grevesmühlen Eingegangen		Bearb.: Frau Günther	
Stadt Grevesmühlen Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen		PE 532 / 26. März 2024		Fon: 0385 / 588 890 00 Fax: 0385 / 588 890 42 Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de www.bergamt-mv.de	
Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS	Reg.Nr. 762/24
					Az. 512/13074/149-2024
Ihr Zeichen / vom 27.02.2024 04-01/10/110-112-	Mein Zeichen / vom Gü	Telefon 890 34	Datum 25.03.2024		

### STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

#### Vorentwurf der Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahren Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzhinweise: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO-M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

Hausanschrift:	Bergamt Stralsund Frankerndamm 17 18439 Stralsund	Fon: 0385 / 588 890 00 Fax: 0385 / 588 890 42 Mail: <a href="mailto:poststelle@ba.mv-regierung.de">poststelle@ba.mv-regierung.de</a>
----------------	---	--

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine bergbaulichen Belange und keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz berührt werden.

Weiter nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass keine Bergbauberechtigungen oder Anträge vorliegen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Bergamtes keine Einwände vorgebracht werden.



**Landesforstanstalt**  
Mecklenburg-Vorpommern  
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

### Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Jonathan Bornholdt  
Telefon: 03881 7599-0  
Fax: 03994 235-426  
E-Mail: grevesmuehlen@foa-mv.de  
Aktenzeichen: 7444.382-39  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)  
Gostorf, 6. März 2024

#### **Forstrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ der Gemeinde Upahl im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB**

*Ihr Schreiben vom 27.02.2024 mit Aktenzeichen: 04-01/10/110-112-*

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

mit Ihrem Schreiben vom 27. Februar 2024 wurden wir zur Stellungnahme zum o. g. Vorhaben aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes<sup>1</sup> und entsprechend § 2 des Waldgesetzes<sup>2</sup> für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

**Der Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.**

#### Begründung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ der Gemeinde Upahl ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20

<sup>1</sup>Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

<sup>2</sup>Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVVOBl. M-V S. 790)

Vorstand: Manfred Baum  
Landesforstansalt  
Mecklenburg-Vorpommern  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0  
Telefax: 03994 235-400  
E-Mail: zentrale@foa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuerumnummer: 079/133/80058  
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass dem Bebauungsplan Nr. 8 aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt wird.

Die Begründung des Forstamtes Grevesmühlen wird zur Kenntnis genommen.

2

ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist. Dem Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ wird somit aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Peter Rabe  
Forstamtsleiter

Vorstand: Manfred Baum  
Landesforstamt  
Mecklenburg-Vorpommern  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0  
Telefax: 03994 235-400  
E-Mail: zentrale@lfa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuernummer: 079/133/80058  
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2683

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik  
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz  
Mecklenburg-Vorpommern**  
Abteilung 3



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß  
Telefon: 0385 / 2070-2800  
Telefax: 0385 / 2070-2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-1144-2024

Schwerin, 3. Mai 2024

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

**Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum"**

Ihre Anfrage vom 27.02.2024; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das LPBK M-V aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs nicht zuständig ist.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Hinweise zur Kampfmittelbelastungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

**Postanschrift:**  
LPBK M-V  
Postfach

19048 Schwerin

**Hausanschrift:**  
LPBK M-V  
Grat-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0  
Telefax: +49 385 2070 -2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Internet: www.brand-kats-mv.de  
Internet: www.polizei.mvnet.de

Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.  
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß  
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

**Landesamt für Kultur und  
Denkmalpflege  
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111252 19011 Schwerin	Auskunft erteilt: DenkmalGIS
Stadt Grevesmühlen	Telefon: 0385 588 79 100
Rathausplatz 1	e-mail: poststelle@lakd-mv.de
23936 Grevesmühlen	Aktenzeichen: 240227_010001E01
	Schwerin, den 21.05.2024

**Verfahren: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Ihr Schreiben vom 27.02.2024

Ihr Aktenzeichen 04-01/10/110-112-

Gemeinde Upahl

Grundstueck Alfred Erhardt Museum

Georeferenz 105\_5650\_box,215449.87 m2

33254556.66,5971619.95

33254556.66,5971207.56

33255079.10,5971207.56

33255079.10,5971619.95

33254556.66,5971619.95

END

END

Vorhaben Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8

Hier eingegangen 27.02.2024 13:54:00

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV):

**Baudenkmale:**

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst Teile der denkmalgeschützten Schlossanlage Plüschow und den denkmalgeschützten Park. Darüber hinaus ist die Umgebung des Baudenkmals Schloss Plüschow einschließlich seiner visuellen Bezüge in den Park und die umgebende Landschaft betroffen.

Bedenken bestehen hinsichtlich der südlich des Schlosses auf dem aktuell als Bolzplatz genutzten Bereich geplanten Stellplatzanlage, insbesondere der geplanten Wegeführung durch den denkmalgeschützten Park. Zentrale historische Erschließungsachse ist die unmittelbar auf das Schloß zuführende Verbindung von der Plüschower Dorfstraße. Es wird aus denkmalfachlicher Sicht dringend empfohlen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die gesamte Schlossanlage auszudehnen, um die zentrale Stellung des

**Hausanschriften:**

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern Verwaltung	Landesbibliothek	Landesdenkmalpflege	Landesarchäologie	Landesarchiv
Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 111	Johannes-Stelling-Str. 29 19053 Schwerin Tel.: 0385 588 79 210	Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 101	Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 101	Graf Schack-Allee 2 19053 Schwerin Tel.: 0385 588 79 410

<http://www.kulturerbe-mv.de> E-Mail: [poststelle@lakd-mv.de](mailto:poststelle@lakd-mv.de) Fax: 0385 588 79 344

Die Hinweise zur Betroffenheit des Plangebietes auf den bestehenden Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 im Rahmen der Entwurfserarbeitung reduziert hat. Die zum Vorentwurf festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Neben dem Parkplatz ist ebenfalls der südliche Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

Zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung, für das geplante Museum, zwei Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze 1 ist ausschließlich die Errichtung des Museumsgebäudes zulässig (Pkt. 2.2 Teil B – Text). Innerhalb der festgesetzten Baugrenze 2 ist ausschließlich die Errichtung eines offenen Schleppdaches als Teil der gesamten Dachkonstruktion des Museums sowie Terrassen für die Außen-gastronomie des Museums zulässig (Pkt. 2.3 Teil B – Text).

Die angepasste Planzeichnung mit den ergänzten textlichen Festsetzungen wurde mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden am 15.08.2024 sowie am 10.09.2024 abgestimmt. Darüber hinaus erfolgten in diesem Zusammenhang Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden zur Hochbauplanung und dem Gartendenkmal. Seitens der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde kann den erarbeiteten Entwurfsunterlagen (Planzeichnung und Teil B – Text) aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Schlosses als Mittelpunkt der Anlage samt ihrer ursprünglichen Erschließung zu erhalten und erlebbar zu machen.

#### Bodendenkmale:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Zuständige Behörden für die Führung der Denkmalliste sind gemäß § 5 DSchG MV die jeweiligen unteren Denkmalschutzbehörden. Verbindliche amtliche Auskünfte (einschließlich Denkmalwertbegründung) zu Denkmälern nach Landesrecht, zu tatsächlichen Bau- und Bodendenkmalen auf der Denkmalliste, das sind ausschließlich jene, die in einem eigens dafür durchgeführten geordneten Verfahren zur Aufnahme auf die Denkmalliste gemäß DSchG MV aufgenommen worden sind, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen wären, können Sie daher nur dort erhalten.

Dabei wäre die Ausdehnung der Bodendenkmale in der Planzeichnung gemäß Denkmalliste darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil zu übernehmen:

Kategorie 1: Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 7 (4) DSchG MV (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG MV) grundsätzlich nicht zugestimmt werden kann.

Kategorie 2: Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann.

Zuständige Genehmigungsbehörden sind die Landräte und Oberbürgermeister der kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte als untere Denkmalschutzbehörden bzw., sofern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG MV erfordern, die im jeweiligen Verfahren federführenden Behörden.

#### Wichtiger Hinweis:

Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den zuständigen Genehmigungsbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartengrafiken und seit 2010 tagesaktuell über einen Web-Map-Service (WM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei entweder als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen.

Dabei ist bei den lediglich als Flächen, die sich mitunter überlappen, ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar, dass es sich bei diesen Flächen

um vermutete Bodendenkmale handelt.

Denn tatsächliche Bodendenkmale haben drei Dimensionen (nicht nur zwei) und müssen, um den Status tatsächliche Bodendenkmale gemäß DSchG MV zu erhalten, von den Behörden als Körper mindestens so genau bestimmt sein, dass sich die Körper nicht gegenseitig durchdringen, von der für die Führung der Denkmalliste zuständigen Vollzugsbehörde nach förmlicher Anhörung der

Seite 2 von 4

Die Gemeinde sieht von einer Ausweitung des Geltungsbereiches, um die gesamte Schlossanlage, ab.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt sind.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die weiteren Hinweise zu den Kategorien der Bodendenkmale werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landesdenkmalfachbehörde mit diesen Daten in die Bodendenkmalliste aufgenommen sowie der Grundstückseigentümer und die Gemeinde von der Eintragung der Denkmale bzw. des Grabungsschutzgebietes in die Denkmalliste benachrichtigt werden.

In einem Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt,

dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung

vermuteter Bodendenkmale zu Lasten des Bauherrn

gibt.

Im einzelnen stellt das Gericht zu lediglich als Flächenumrissen gekennzeichneten Bodendenkmalen (im folgenden wörtlich zitiert) fest:

(Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht."

(Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschützstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird. ..."

(Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht

zur Verpflichtung eines Bauherrn

zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern.

Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn

zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale

oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden.

Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden.

Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)."

Die zuständige Genehmigungsbehörde muss daher vor Ausstellung eines Bescheides zur vom Vorhabensträger beantragten Maßnahme gemäß dem vorstehenden Gerichtsurteil sorgfältig prüfen und eigenständig entscheiden,

ob sie A u f l a g e n

Die nebenstehenden Ausführungen zu einem Urteil des Verwaltungsgerichtes Schwerin werden zur Kenntnis genommen.

zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale  
zu L a s t e n d e s Vorhabensträgers

über die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Vorhabensträgers (vgl. §§ 9  
Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV) hinaus als Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5  
DSchG MV in die Genehmigung aufnimmt.

So hat beispielsweise die Stadt Rostock in der Folge des vorgenannten  
Gerichtsurteils nach sorgfältiger Prüfung eigenständig für ihren  
Verantwortungsbereich verfügt,

dass Auflagen zu L a s t e n d e s Vorhabensträgers

(über die §§ 9, Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV hinaus)

nur dann in Betracht kommen,

wenn die betroffenen Grundstücksflächen gemäß dem geltenden Recht  
ordnungsgemäß als Grabungsschutzgebiete,

d.h.: bereits v o r konkreten Genehmigungsanträgen im Einzelfall in einem  
standardisierten Verfahren n a c h Anhörung potentiell betroffener  
Grundstückseigentümer (§ 14 in Verb. mit § 5 DSchG MV),

ausgewiesen s i n d.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten  
die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere  
Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die  
Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des  
Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt  
fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Vorgang besteht aus:  
ORI240227\_010001E01.xml  
ORI240227\_010001E01.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz  
dd21a3c26c2efd4479bd7b1496589053  
21.05.2024 14:01:29

Stadt Grevesmühlen  
Eingegangen

Straßenbauamt  
Schwerin

Pfz 516 22. März 2024

Bgm	HA/OA	FIN	BA	KRS

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
 Bauamt  
 Rathausplatz 1  
 23936 Grevesmühlen

Bearbeiter: Frau Nieseler  
 Telefon: 0385 588 81 316  
 Telefax: 0385 588 81 800  
 E-Mail: Michaela.Nieseler@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2331-512-00-A15\_UPAHL\_BP8\_2024-042  
 (Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 20. März 2024

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

Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 27.02.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Gemeinde Upahl über den o. g. Bebauungsplan informiert. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 27.02.2024. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht.

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Dem Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Upahl kann in der eingereichten Fassung zugestimmt werden.

Im beplanten Bereich sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Die Belange des Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Guido Wunrau  
Dezernent  
Netz und Betrieb

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dem Bebauungsplan Nr. 8 zugestimmt wird und im Geltungsbereich keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Straßenbauamtes nicht berührt werden.

Seite 1 von 1

Postanschrift:  
Straßenbauamt Schwerin  
Postfach 16 01 42  
19091 Schwerin

Hausanschrift:  
Straßenbauamt Schwerin  
Pampower Straße 68  
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010  
Telefax: 0385 / 588-81 800  
E-Mail: [sba-am@sbv.mv-regierung.de](mailto:sba-am@sbv.mv-regierung.de)

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: <http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/impressum/Datenschutz/>.



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Amt Grevesmühlen-Land  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

#### Zweckverband Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Die Verbandsvorsteherin -

#### Tim Andersen

Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen

Tel. 03881 757-610

Fax 03881 757-111

tim.andersen@zweckverband-gvm.de

#### Sprechzeiten:

Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

12. März 2024

#### Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ Reg.-Nr. 0052/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 27.02.2024 (Posteingang 27.02.2024) baten Sie um unsere Stellungnahme zur Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 (Planungsstand 15.02.2024).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Kunstmuseums mit gastronomischen Einrichtungen sowie von zusätzlichem Wohnraum (Mehrfamilienhaus mit 8 Dauerwohnungen und 3 Ferienwohnungen), der in einem späteren Bauabschnitt entstehen soll, geschaffen werden.

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt für die gesamte Ortslage dezentral.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden, wenn bei der weiteren Planung bzw. Durchsetzung des Bebauungsplanes die nachstehend gegebenen Hinweise bzw. erhobenen Forderungen berücksichtigt werden.

#### 1. Allgemeines

Die Festlegungen des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohmetze W 403 sind unbedingt zu berücksichtigen und anzuwenden.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Seite 1/3

Anschrift  
Zweckverband Grevesmühlen  
Karl-Marx-Straße 7/9  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881 757-0  
Fax 03881 757-111  
info@zweckverband-gvm.de  
www.zweckverband-gvm.de

Amtsgericht Schwerin  
HRA 2884  
St.-Nr.: 079/133/80708  
USt.-IdNr.: DE137441833

Bankverbindung  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE26 1405 1000 1000 0442 00  
BIC: NOLADE21WIS

Die nebenstehenden Ausführungen zur Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser und Abwasser werden von der Gemeinde Upahl zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dem Bebauungsplan grundsätzlich die Zustimmung gegeben werden kann, sofern die Hinweise bzw. Forderungen berücksichtigt werden.

#### Zu 1. Allgemeines

Die Hinweise auf die nebenstehenden Arbeitsblätter sowie Planungsregeln werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage bei Zweckverband Grevesmühlen gesondert zu beantragen ist und der Genehmigung bedarf.

Zweckverband Grevesmühlen  
12. März 2024  
Seite 2/3

Im Plangebiet befinden sich Anlagen des ZVG (Trinkwasserleitung). Lage und Verlauf der Leitungen können den beigefügten Kopien der Bestandspläne Trink- und Abwasser entnommen werden.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen oder Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen bzw. die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu finanzieren. Dazu ist vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband unbedingt erforderlich.

### 2. Wasserversorgung

Anschlüsse zur Versorgung der betroffenen Grundstücke mit Trinkwasser sind betriebsfertig vorhanden. Vor Beginn der u.U. geplanten Abrissarbeiten ist der vorhandene Trinkwasserhausanschluss auf Antragstellung des Grundstückseigentümers vorübergehend außer Betrieb zu nehmen.

Alternativ kann der vorhandene Anschluss zur Bauwasserentnahme genutzt werden.

Zur Versorgung des Ersatzneubaus mit Trinkwasser ist der Anschluss unter Berücksichtigung des u.U. neuen Bedarfes durch den Grundstückseigentümer beim ZVG zu beantragen. Bei unzureichender Dimensionierung des vorhandenen Anschlusses, ist ein Neuanschluss kostenpflichtig für den Antragsteller durch den ZVG herzustellen.

Zum gesicherten und dauerhaften Betrieb der vorhandenen Trinkwasserleitungen auf den Privatgrundstücken bitten wir um Berücksichtigung und Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des ZVG.

### 3. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Im Plangebiet sind seitens des ZVG keine Leitungsbestände zur zentralen Ableitung des anfallenden Abwassers vorhanden.

Der ZVG ist mit Bescheid vom 15.07.2016 durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Mit der Freistellung des ZVG obliegt die Beseitigungspflicht demjenigen, bei dem Abwasser anfällt. Demzufolge sind dem Vorhaben entsprechend dimensionierte private Kleinkläranlagen vorzusehen.

Die Befreiung des ZVG beinhaltet nicht das Entleeren und Transportieren des in der Kleinkläranlage anfallenden Fäkalschlammes. Somit ist der Anschluss an die dezentrale Entsorgung der Grundstücke beim ZVG zu beantragen.

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

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes befinden. Die Lage und der Verlauf der Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Die nebenstehenden Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

### Zu 2. Wasserversorgung

Die Ausführungen zur Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich die Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befindet. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird daher nicht erforderlich.

### Zu 3. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Leitungsbestände zur zentralen Ableitung des anfallenden Abwassers vorhanden sind.

Die nebenstehenden Hinweise zur Abwasserentsorgung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches u.a. die Abwasserentsorgung klärt. Seitens des Konzeptes ist die Errichtung von Kleinkläranlagen auf den beiden Flurstücken 202 sowie 211/1 für die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete geplant. Die Ergebnisse des Konzeptes wurden in die Begründung aufgenommen.

Zweckverband Grevesmühlen  
12. März 2024  
Seite 3/3

#### 4. Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser

Die Ortslage Plüschow ist Bestandteil der Versickerungssatzung des ZVG. Dementsprechend sind keine Anlagen zur zentralen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorhanden.

Die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist demnach zu bevorzugen. Da das im Rahmen des Planverfahrens erbrachte Bodengutachten keine versickerungsfähigen Böden ausweist, ist eine zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch den Planer vorzusehen.

Des Weiteren ist hierfür eine gedrosselte Ableitung vorzusehen, die den natürlichen Oberflächenabfluss der Fläche nicht übersteigt. Somit ist die zu versiegelnde Fläche je Baugrundstück entsprechend zu begrenzen und ausreichend Platz für private Rückhalte- und Versickerungsanlagen der Grundstückseigentümer vorzusehen.

#### 5. Löschwasser

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen.

Die beabsichtigte Löschwasserversorgung über das zentrale Trinkwassernetz ist mit dem Zweckverband abzustimmen, um die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bereitstellung festlegen zu können.

Die Prüfung aller anderen Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung sollte in die Planung mit aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumbornuss  
Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

Verteiler: Empfänger, ZVG t1  
Anlage: Bestandspläne TW, AW

#### Zu 4. Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser

Die nebenstehenden Ausführungen zur Niederschlagsentwässerung werden von der Gemeinde Upahl zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Möller erarbeitet. Das Entwässerungskonzept sieht eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vor. Gemäß dem Konzept werden für die geplanten Gebäude je 10 m<sup>3</sup> große Regenwasserzisternen hergestellt.

Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 aufgenommen.

#### Zu 5. Löschwasser

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept berücksichtigt ebenfalls die Löschwasserversorgung des Plangebietes.

Gemäß dem Entwässerungs-/ Schmutz- und Löschwasserkonzept des Ingenieurbüro Möller (Stand August 2024) ist vorgesehen, für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Museum“ innerhalb des geplanten Museumsgebäudes eine entsprechende Anlage für den Objektschutz vorzuhalten. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Für das Sonstige Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ wird ebenfalls eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Sicherung des Grundschutzes erforderlich. Gemäß dem Löschwasserkonzept ist die Errichtung einer Löschwasserzisterne vorgesehen. Derzeit sieht das Konzept die Errichtung der Zisterne mit einem Volumen von etwa 100 m<sup>3</sup> Löschwasser nördlich des SO „Wohnen mit Kunst“ vor. Die genaue Lage der Löschwasserzisterne ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Gemeinde, dem Zweckverband und den Grundstückseigentümern abzustimmen.

Die in der Anlage übermittelten Bestandspläne TW, AW werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

**Von:** Burmeister, Anne <A.Burmeister@Grevesmuehlen.de>  
**Gesendet:** 29.02.2024 16:29  
**An:** "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de>  
**Betreff:** AW: Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum" (abgelegt im CC ECM)

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

in der Anlage meine Mail an das Planungsbüro Hufmann.  
Dieser und den Ausführungen aus Punkt 3.1. der Begründung zum Vorentwurf bzgl. des Löschwassers habe ich derzeit nichts hinzuzufügen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

A. Burmeister  
Sachgebietsleiterin Ordnungsangelegenheiten

**Von:** Burmeister, Anne  
**Gesendet:** 16.01.2024 14:36  
**An:** "Kira Lachmann" <lachmann@pbh-wismar.de>  
**Cc:** "Bremer, Felix" <F.Bremer@Grevesmuehlen.de>; "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de>; "Springer, Steve" <buergermeister@gemeinde-upahl.de>; "Florian Fett (f.fett@feuerwehr-pluschow.de)" <f.fett@feuerwehr-pluschow.de>; "Michael Fett (michi.f.81@gmx.de)" <michi.f.81@gmx.de>  
**Betreff:** AW: Upahl, B8 "Alfred Ehrhardt Museum" - Löschwasser

Sehr geehrte Frau Lachmann,

in der Ortslage Plüschow befindet sich im Kreuzungsbereich Plüschow/Boienhagen/Friedrichshagen ein Löschwasserhydrant mit einer Leistung von 48-96m³/h.  
Dieser liegt nach Rücksprache mit dem Ortswehrführer zu weit entfernt vom möglichen Brandobjekt Schloss Plüschow.  
Andere Löschwasserquellen sind derzeit nicht vorhanden. Für den Baubauungsplan ist also nach einer Löschwasserquelle zu suchen.  
Der Löschwasserbedarf ist durch ein/e Ingenieur/in mit Fachwissen Brandschutz festzustellen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

A. Burmeister  
Sachgebietsleiterin Ordnungsangelegenheiten

-----Ursprüngliche Nachricht-----  
Von: Kira Lachmann <lachmann@pbh-wismar.de>  
Gesendet: Donnerstag, 21. Dezember 2023 10:54  
An: Burmeister, Anne <A.Burmeister@Grevesmuehlen.de>  
Betreff: Upahl, B8 "Alfred Ehrhardt Museum" - Löschwasser

Sehr geehrte Frau Burmeister,

wie gestern telefonisch besprochen, erarbeiten wir für die Gemeinde Upahl den Bebauungsplan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum". Anlass des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Kunstmuseums in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss Plüschow.

Derzeit erarbeiten wir den Vorentwurf des Bebauungsplanes. Gerne würde ich von Ihnen erfahren wie die aktuelle Löschwasserversorgung in der Ortslage Plüschow und für das Plangebiet aussieht. Wo befinden sich mögliche Löschwasserentnahmestellen und mit welchen Kapazitäten?

Im Voraus vielen Dank für Ihre Rückmeldung. Ich wünsche Ihnen eine besinnliche Weihnachtszeit und einen guten Rutsch ins neue Jahr 2024.

Mit freundlichen Grüßen aus Wismar

Kira Lachmann

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Löschwasserversorgung derzeit nicht gesichert ist.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Konzept beinhaltet u.a. die Löschwasserversorgung des Plangebietes.

Gemäß dem Entwässerungs-/ Schmutz- und Löschwasserkonzept des Ingenieurbüro Möller (Stand August 2024) ist vorgesehen, für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Museum“ innerhalb des geplanten Museumsgebäudes eine entsprechende Anlage für den Objektschutz vorzuhalten. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Für das Sonstige Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ wird ebenfalls eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Sicherung des Grundschutzes erforderlich. Gemäß dem Löschwasserkonzept ist die Errichtung einer Löschwasserzisterne vorgesehen. Derzeit sieht das Konzept die Errichtung der Zisterne mit einem Volumen von etwa 100 m³ Löschwasser nördlich des SO „Wohnen mit Kunst“ vor. Die genaue Lage der Löschwasserzisterne ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Gemeinde, dem Zweckverband und den Grundstückseigentümern abzustimmen.

**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>  
**Gesendet:** 10.04.2024 15:12  
**An:** "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de>  
**Betreff:** Stellungnahme S01352203, VF und VDG, Gemeinde Upahl, 04-01/10/110-112-, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Eckdrift 81 \* 19061 Schwerin

Stadt Grevesmühlen - Sandra Bichbäumer  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01352203  
E-Mail: TDRA-O-Schwerin@vodafone.com  
Datum: 10.04.2024  
Gemeinde Upahl, 04-01/10/110-112-, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.02.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen, sich im Geltungsbereich keine Telekommunikationsanlagen befinden und eine Neuverlegung derzeit nicht geplant ist.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt, Frau Sandra Bichbäumer  
Rathausplatz 1  
**23936 Grevesmühlen**

Ansprechpartner **Ute Hiller**  
Telefon 0341/3504-461  
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de  
Unser Zeichen FE-Nr.: 02376/24  
Reg.-Nr.: 02376/24  
**PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr  
bitte unbedingt angeben!**  
Datum 04.03.2024

**Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“,  
OL Plüschow - Vorentwurf**

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:  
E-Mail 27.02.2024 GDMCOM 04-01/10/110-112-

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzurechnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzurechnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass die nachfolgenden Anlagenbetreiber nicht betroffen sind.

Seite 2 von 2

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.832555, 11.273200

Mit freundlichen Grüßen  
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE  
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Der dargestellte Bereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 zum Vorentwurf.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der Entwurfserarbeitung reduziert hat. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird die GDMcom GmbH am weiteren Planverfahren beteiligt.



Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8  
„Alfred Ehrhardt Museum“, OL Plüschow - Vorentwurf**

PE-Nr.: 02376/24  
Reg.-Nr.: 02376/24

ONTRAS Gastransport GmbH  
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)  
VNG Gasspeicher GmbH  
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.  
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

**Aufgabe:**  
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Geltungsbereich keine Anlagen und keine Planungen der genannten Anlagenbetreiber befinden. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich im Rahmen der Entwurfserarbeitung reduziert hat. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird die GDMcom am weiteren Verfahren beteiligt.



Der nebenstehende Übersichtsplan wird zur Kenntnis genommen.

Von: fpa@fpa-mail.gdmcom.de  
Gesendet: 04.03.2024 16:03  
An: "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de>  
Betreff: AW: Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“, OL Plüschow - Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie Auskunft zu oben genannter Anfrage.  
Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen etc. an Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, ONTRAS Gastransport GmbH sowie VNG Gasspeicher GmbH ab dem 01.01.2020 ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter

<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

einzuholen sind.

.....  
Das BIL-Online-Portal ist eine Initiative und ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Leitungsbetreibern und stellt eine umfassende spartenübergreifende sowie bundesweite Online-Leitungsauskunft bereit.

Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie selbstverständlich **kostenlos** und ermöglicht Ihnen, Ihre Bau-/Planungsanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren.

**Ihr Vorteil:** Sie müssen Ihre Anfrage nur einmalig eingeben und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Bei Nichtzuständigkeit erhalten Sie unmittelbar über BIL eine entsprechende **Negativauskunft**. Bei Zuständigkeit erfolgt die Stellungnahme durch die Netzbetreiber und rechtssichere Archivierung des gesamten Anfragevorganges vollständig digital und übersichtlich innerhalb des BIL-Portals.

**Ein weiterer Mehrwert für Sie:** Sie können Ihre in BIL eingestellte Anfrage über eine einfache E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an beliebige weitere Leitungsbetreiber versenden, auch wenn diese derzeit noch nicht im BIL-Portal organisiert sind. Eine Rückmeldung erfolgt in diesen Fällen außerhalb des BIL-Portals.

Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite <http://bil-leitungsauskunft.de> entnehmen.

Wir bitten um Verständnis und bedanken uns für Ihre Mithilfe.

Freundliche Grüße  
GDMcom GmbH

GDMcom GmbH  
Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig  
[www.gdmcom.de](http://www.gdmcom.de)

Geschäftsführung Dirk Pohle  
Amtsgericht Leipzig HRB 15861  
USt-ID-Nr. DE 813071383  
Zertifiziert DIN EN ISO 9001 | ISO 27001 | DIN EN ISO 45001 | SCC\* | DIN 14675 | berufundfamilie

Hinweise:

Diese Nachricht oder deren Anlagen können vertraulichen Inhalts oder auf eine andere Weise schutzwürdig sein. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger der Nachricht sein oder diese Nachricht versehentlich erhalten haben, sind Sie nicht berechtigt, den Inhalt der Nachricht weiterzuleiten, zu kopieren oder den Inhalt auf eine andere Art zu verbreiten. Wenn Sie diese Nachricht versehentlich erhalten haben, benachrichtigen Sie bitte den Absender und löschen Sie die Nachricht mitsamt den Anlagen. Vielen Dank.  
Alle ein- und ausgehenden E-Mails werden automatisch gespeichert und im gesetzlich zulässigen Rahmen verarbeitet und genutzt.

 Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Seite drucken

Die nebenstehenden Hinweise zum Auskunftsportal BIL werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

**Von:** leitungsanskunft@wemacom.de  
**Gesendet:** 29.02.2024 15:02  
**An:** "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de>  
**Betreff:** 00555: Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum"

Reg.- Nr.: XTPD 2024/00555

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

[Leitungsanskunft | www.wemacom.de](http://www.wemacom.de)

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich die Versorgungsanlagen der Wemacom teilweise innerhalb der Straßenverkehrsfläche bzw. des Straßenbegleitgrüns befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Veränderungen an der Straßenverkehrsfläche sowie der Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ mit dem Bebauungsplan einhergehen. Der Leitungsbestand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Hinweis auf die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail [leitungsankunft@wemacom.de](mailto:leitungsankunft@wemacom.de)) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

**Hinweis:**

-

**Aufgrund eines Urteils des BGH (Urteil vom 13.04.2023 - III ZR 17/22), weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass unterirdisch verlegte Betriebsmittel, durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Ort, festzustellen sind.**

**Sollten die von uns, zur Verfügung gestellten Planausschnitte oder auch Teile von Planausschnitten nicht bemaßt sein, gelten Sie als "Lage ungenau". Das hat ebenfalls zur Folge, das fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, vor Ort durchzuführen sind.**

**Diese können folgende gängige Methoden beinhalten: Ortung, Querschläge, Suchschlitze und Handschachtung.**

**Wir bitten dies zu beachten! Vielen Dank.**

**Beschädigung von Versorgungsanlagen**

-

Bei allen Arten von Beschädigungen an Versorgungsleitungen und -anlagen sind sofort und unverzüglich die **WEMACOM** unter Angabe des genauen Ortes und der Art des Schadens zu informieren.

Hierfür wenden Sie sich bitte an die

Die nebenstehenden Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Da mit dem Bebauungsplan Nr. 8 keine Veränderungen an dem Leitungsbestand geplant sind, ist eine Betroffenheit nicht gegeben.

**Störungsannahme der WEMACOM, Telefon 0385-2027-9858**

-

Erreichbarkeit: Mo-Fr (08:00-20:00) / Sa (09:00-18:00)

-

Jede Auskunft wird protokolliert und ist 3 Monate ab Auskunftsdatum gültig.

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Freundliche Grüße

**André Matthews**  
Leitungsauskunft  
WEMACOM Telekommunikation GmbH

Tel.: +49 385 755-2224  
[leitungsauskunft@wemacom.de](mailto:leitungsauskunft@wemacom.de)

Hausadresse: Zeppelinstraße 1, 19061 Schwerin

Mit voller Bandbreite für unsere Region: [www.wemacom.de](http://www.wemacom.de)



---

WEMACOM Telekommunikation GmbH | WEMACOM Breitband GmbH

Zeppelinstraße 1 | 19061 Schwerin

Geschäftsführer: Dipl. Ing. Volker Buck, Dipl. Ing. Torsten Speth  
Amtsgericht Schwerin | HRB 5753 | Amtsgericht Schwerin | HRB 12555

Beschluss zu BV/09/24-034  
aus der  
Sitzung der Gemeindevertretung Bobitz  
vom 19.03.2024

---

Top 7.2 **Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ - Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Information über die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der 2. Satz wird gestrichen. Über die geänderte Beschlussvorlage wird abgestimmt.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	13
davon besetzte Mandate:	11
davon Anwesende:	6
Ja- Stimmen:	6
Nein- Stimmen:	-
Stimmhaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Bobitz den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 zur Kenntnis genommen hat.

---

*Annemarie Homann-Triebs*  
Annemarie Homann-Triebs  
Bürgermeisterin



**Der Amtsvorsteher**

Amt Rehna – Freiheitsplatz 1 – 19217 Rehna

Amt Grevesmühlen-Land  
für die Gemeinde Upahl  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Homepage [www.rehna.de](http://www.rehna.de)  
E-Mail [amt@rehna.de](mailto:amt@rehna.de)  
Zentrale (038872) 929 0

Auskunft erteilt **Frau Sack**  
Fachbereich **Bau und Ordnung**  
Telefon (038872) 929 603  
Telefax (038872) 929 22  
E-Mail [f.sack@rehna.de](mailto:f.sack@rehna.de)  
Zeichen  
Rehna **02.04.2024**

**Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Erhard Museum“ der Gemeinde Upahl und 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Plüschow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Stadt Rehna und der Gemeinde Wedendorfersee sind von dem Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Erhard Museum“ der Gemeinde Upahl und 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Plüschow nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Franziska Sack

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Stadt Rehna und der Gemeinde Wedendorfersee von dem Bebauungsplan Nr. 8 nicht betroffen sind.

## Kontoverbindungen des Amtes Rehna:

Sparkasse Mecklenburg- Nordwest  
IBAN : DE31 1405 1000 1000 0538 10  
BIC : NOLADE21WIS

Ralff Eisen- Volksbank eG  
IBAN : DE14 1406 1308 0001 522 523  
BIC : GENODEF1GUE



## Sprechzeiten:

Montag 9 - 12 Uhr (nur Bürgerbüro)  
Dienstag 9 - 12 Uhr und 13 - 18 Uhr  
Donnerstag 9 - 12 Uhr (Bürgerbüro zusätzlich 13 - 17 Uhr)  
Freitag 9 - 12 Uhr  
- zusätzlich nach Vereinbarung -

**Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred-Ehrhardt-Museum“****Öffentlichkeitsbeteiligung****Auslegung B.-Plan Entwurf Nr. 8 der Gemeinde Upahl (03/04 2024)****Hinweise einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung**

- Nachhaltige Gemeindeentwicklung: unter der Beachtung von lokalen Gegebenheiten und Bedingungen, der gegebenen Landschaft, dem historischen Hintergrund, der sozialen Bedeutung, der wirtschaftlichen Situation und den kommunalen politischen Faktoren.
- Entwicklung von Orten mit gemischter Nutzung, Aufwertung von öffentlichen Plätzen, Belebung der lokalen Wirtschaft und nachhaltiger Geschäftsmöglichkeiten. Die Aufhebung sozialer Ausgrenzung, die Integration unterschiedlicher Interessengruppen fördert positive soziale Beziehungen.
- Wohnentwicklung von bezahlbarem Wohnraum und Berücksichtigung der Gestaltungsbedürfnisse von Bewohnern, um eine soziale Inklusion zu gewährleisten. Vermeidung von Gentrifizierung, Beachtung des demografischen Wandels und der Bedürfnisse zukünftiger Bewohner.
- Nutzung von ökologisch verantwortungsvollen und belastbaren Energie-, Ver- und Entsorgungssystemen.
- Befähigung aller beteiligten Einwohner, sich an und für die Gemeinde relevanten Themen zu beteiligen. Ermöglichung, die Entwicklungsmerkmale zu verstehen, durch die Erhöhung von Transparenz und fundierter Beratungen sowie durch die Schaffung von Orten der Interaktion und Bildung.

**Hinweise und Bedenken**

1. *Hinweise zur Möglichkeit der Änderung der geplanten Sondergebietsfläche des ehem. Kälberstalles*
2. *Hinweise, Bedenken und Vorschläge zur Verbesserung der Stellplatzsituation und zur räumlichen Steuerung des Verkehrsaufkommens sowie*
3. *Sicherung der Kunst- und Schlossparkentwicklung als Gesamtensemble (Alternativvorschlag)*
4. *Sicherung der nachhaltigen Ver- und Entsorgung u.a. durch Integration der Ergebnisse der Energieplanung in die B.-Planung, Überprüfung der Notwendigkeit einer Grenzbebauung*

Die Gemeinde Upahl bedankt sich für die eingegangene private Stellungnahme und setzt sich im Folgenden mit dieser auseinander.

Eingangs weist die Gemeinde darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der Entwurfserarbeitung reduziert hat. Die Stellplatzkonzeption wurde konkretisiert. Die erforderlichen Stellplätze für das geplante Museum werden künftig innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde Upahl liegt nicht vor. Daher orientiert sich der ermittelte Stellplatzbedarf an anderen Stellplatzsatzungen. Für Museen und Ausstellungsgebäude wird meist ein Stellplatz pro 80 – 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt. Das geplante Museum wird eine Nutzfläche von rund 1.400 m<sup>2</sup> aufweisen. Demnach ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 16 Stellplätzen. Um zudem Stellplätze für die Mitarbeiter des Museums bereitzustellen, ist insgesamt die Errichtung von max. 25 Stellplätzen innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ zulässig.

Zu Hinweisen einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung

Die Hinweise für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Das geplante Museum wird unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes errichtet. Dies ist über entsprechende Festsetzungen (u.a. Baugrenze und örtliche Bauvorschriften) gesichert. Durch die Planung erfolgt eine Reaktivierung des Schlossensembles. Das geplante Museum fügt sich denkmalgerecht in die historischen Strukturen des Schlossensembles ein. Die geplante Nutzung Kunstmuseum stärkt die bereits bestehenden Nutzungen. Die lokale Wirtschaft wird gestärkt. Das Schlossensemble mit den vorhandenen kulturellen und künstlerischen Nutzungen wird ergänzt.

Der Bebauungsplan schafft ein gemischtes Angebot an Nutzungen. Neben dem Kunstmuseum ist die Errichtung eines im Museumsgebäude integrierten Cafés geplant. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan die Entwicklung von Wohnraum mit Künstlerateliers planungsrechtlich vorbereitet. Das geplante Museum wird das Schlossensemble städtebaulich aufwerten und den ehemaligen Dreiseitenhof baulich vervollständigen. Mit dem Museum wird auch ein neuer „Museumsvorplatz“ geschaffen, der den öffentlichen Raum aufwerten wird.

Die Kunst ist ein breites Feld und für alle Interessengruppen offen. Kunst kann unterschiedliche Menschen zusammenbringen und soziale Ausgrenzungen ggf. aufheben.

**zu 1.****Hinweise zur Möglichkeit der Änderung der geplanten Sondergebietsfläche des ehem. Kälberstalles unter der Beibehaltung der geplanten Bodennutzung**

Durch den teilweisen Ersatz der geplanten Bodennutzung „Sondergebiet Wohnen mit Kunst“ durch „Dörfliche Wohngebiete“ (ehemaliger Kälberstall) bedient die Gemeinde die Erfordernisse einer nachhaltigen Entwicklungsplanung mit dem Ziel der Stärkung des Standortes Plüschow durch die Sicherung der Möglichkeit der Vielfalt und der sich ergänzenden Nutzungsmöglichkeiten, die aktuell nicht abschließend sein können. Die Bodennutzung „Sondergebiet Museum“ für das geplante Museum sollte weiterhin beibehalten werden. Das Thema Wohnen sollte sich sozial ausgewogen entwickeln dürfen, vor allem bedarfsgerecht. Die ergänzende Umnutzung des sog. Speichers, als quasi Nachbar des ehem. Kälberstalles, die als bedeutende infrastrukturelle Ergänzung des Standortes dienen könnte, ist dadurch weiterhin vielfältig möglich. Es wird weiterhin empfohlen, die zu überbauende Fläche auf das Maß des ehem. Kälberstalles zu beschränken, um zumindest die Symmetrie zu dem östlich gelegenen Wohnhaus zu bewahren.

Der Gesetzgeber hat durch die Ergänzung der Baunutzungsverordnung 2021 den ländlichen Gemeinden die Möglichkeit gegeben, herkömmliche Mischgebiete Dorf, die sich unter dem Eindruck des Wandels des Lebens und Arbeitens im ländlichen Raum inhaltlich gewandelt haben, zu sogenannte Dörfliche Wohngebiete weiterzuentwickeln.

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO § 5a: Dörfliche Wohngebiete).

In diesen Gebieten sind folgenden Bodennutzungen möglich:

- Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weiter zu Hinweise einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ ermöglicht u.a. die Errichtung von max. 8 Dauerwohnungen mit zugehörigen Künstlerateliers. Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des SO lässt die Option offen, diese für bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Künstler, Kunststudenten und Stipendiaten werden als Klientel angesprochen. Um für diese attraktiv zu sein, wird der Wohnraum nicht hochpreisig sein können.

Das Thema Beteiligung fand aus Sicht der Gemeinde bereits ausreichend Berücksichtigung. Neben den Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß Baugesetzbuch fand im Vorfeld der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eine Bürgerbeteiligung der Gemeinde Upahl in der Remise des Schlossensembles Plüschow statt. Hier wurden die Einwohner frühzeitig durch Posteinwurf sowie ortsüblicher Bekanntmachung über das Bürgerbeteiligungs-event am 24.02.2024 informiert. Ein weiteres Bürgerbeteiligungs-event ist seitens der Gemeinde im Vorfeld der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geplant. Das Bürgerevent findet am 19.10.2024 statt. Interessierten Einwohnern wird hier der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 vorgestellt, welcher unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet wurde.

Zu 1.

Die Hinweise zur Änderung der Art der baulichen Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ werden von der Gemeinde Upahl zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass, wie nebenstehend erläutert, in einem Dörflichen Wohngebiet eine Nutzungsmischung zwischen dem Wohnen und land- bzw. forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und/ oder nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorhanden sein muss.

*Die Baulandkommission empfahl die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“, um in sich stark wandelnden ländlichen Räumen ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), landwirtschaftlichen Betrieben (im Neben- und Haupterwerb) und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.*

(König/Roeser/Stock/Roeser, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 5a Rn. 2)

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem SO „Wohnen mit Kunst“ um ein Baugrundstück.

**Empfehlung:**

- Ersatz der geplanten Bodennutzung „Sondergebiet Wohnen mit Kunst“ durch „Dörfliche Wohngebiete“
- Die überplante Fläche „Sondergebiet Wohnen mit Kunst“ sollte auf das Maß der Fläche des ehem. Kälberstalles reduziert werden. Die Nennung der Anzahl von möglichen Wohnungen könnte entfallen.
- Die Bodennutzung „Sondergebiet Museum“ für das geplante Museum sollte beibehalten werden.

**1. Hinweise zur räumlichen Lenkung des ruhenden Verkehrs als Alternative****Annahme:**

- ca. 10.000 Besucher im Jahr.
- Aus vielen Gründen ist es erforderlich, die Stellplätze außerhalb des Schlossplatzes und der Parkanlage, vor allem durch die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur, vorzuhalten. Entsprechende Stellplatzflächen gäbe es an der Zufahrtsstraße, parallel zur „Dorfstraße“, ca. 200 - 300 m fußläufig bis zum Museum und dem Schloss. Die Stellplatzflächen sollten nicht versiegelt sein und es sollten E-Ladesäulen vorgesehen werden, geplant und ausgewiesen durch die Neugestaltung der Dorfstraße (die Planungsleistungen für die Sanierung der Dorfstraße sind durch die Gemeinde bereits beauftragt)
- Stellplätze für Busse können auf vorhandene Stellplatzflächenparallel der Straße „Am Schlossplatz“ Berücksichtigung finden.
- Der Bahnhofpunkt Plüschow liegt etwa 1000 Meter entfernt.
- Ebenso sind Fahrradfahrer, demzufolge auch die dazugehörigen Stellplatzflächen, zu berücksichtigen. Auch hier sind Ladestationen für E-Bikes planerisch zu beachten.
- Die Berücksichtigung der zukünftigen E-Mobilität durch die Bereitstellung von entsprechenden Ladesäulen ist Bestandteil des von der Gemeinde beauftragten Energiekonzeptes.
- Es wird die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes als Teil der Bearbeitung des B.-Planes empfohlen mit dem Ziel: unterschiedliche Verkehre, einschließlich des Mobilitätsverhaltens von Besuchern innerhalb und außerhalb der gesamten Schlossanlage und des dazugehörigen gesamten Park- Ensembles und des anschließenden Naturraumes als Erlebnisraum zu definieren.

Eine Nutzungsmischung, die innerhalb eines Dörflichen Wohngebietes gemäß Baunutzungsverordnung erforderlich ist, ist aufgrund des begrenzten Grundstückszuschnittes nicht möglich. Eine Ansiedlung landwirtschaftliche Betriebe (Haupt- und Nebenerwerb) ist im überplanten Bereich nicht zu erwarten. Die Gemeinde sieht daher von einer Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet ab.

**Zu Empfehlung**

Die nebenstehende Empfehlung wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorangegangenen Argumentation sieht die Gemeinde Upahl jedoch von einer Änderung der Art der baulichen Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Entwurfserarbeitung die festgesetzte Baugrenze des SO „Wohnen mit Kunst“ angepasst wurde. Das geänderte Bau- feld orientiert sich überwiegend an den Kubaturen des ehemaligen Kälberstalls.

**Zu 1.**

Die Ausführungen zu Alternativen des ruhenden Verkehrs werden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits erläutert, haben sich Änderungen an der Stellplatzkonzeption ergeben. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde der Umgang mit dem ruhenden Verkehr des Museums angepasst. Die noch zum Vorentwurf festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz für Museum“ im Osten des Plangebietes entfällt im Entwurf des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Museums werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen.

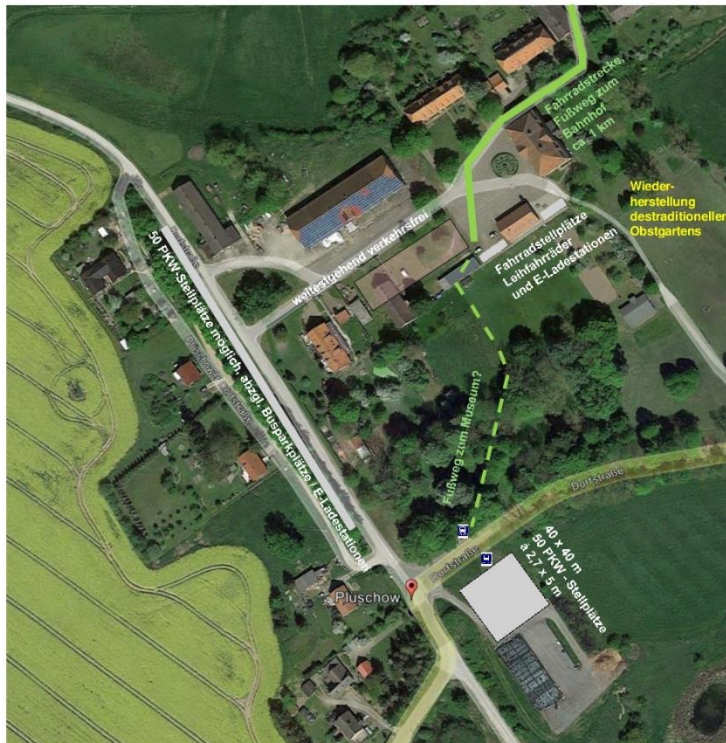
Aufgrund der erwarteten zeitlichen Verteilung der Besucher des Museums werden deutlich weniger Stellplätze erforderlich. Auch die verhältnismäßig gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt zur Reduktion der Stellplätze bei.

Innerhalb des festgesetzten SO „Wohnen mit Kunst“ ist die Errichtung von E-Ladesäulen geplant. Darüber hinaus werden hier Fahrradstellplätze mit Ladeeinrichtungen errichtet.

Ein eigenständiges Mobilitätskonzept wird für unverhältnismäßig und nicht notwendig erachtet.

**Wo können die Stellplatzplätze geplant werden?**

- Es bietet sich eine Fläche für eine temporäre Nutzung an der sogenannten „kleinen Kreuzung“ an. Diese Fläche gehört dem lokalen landwirtschaftlichen Betrieb, der „APG“, und bietet Raum für etwa 50 PKW.
- Weitere Stellplätze, auch Behindertenstellplätze, für PKW könnten an der „Dorfstraße“ geplant, und somit Teil der Sanierung dieser Straße werden.

Alternative Anordnung der erforderlichen Stellplätze

Datenquelle: Google Earth Pro, Google LLC, 2024

Die Gemeinde nimmt die Hinweise für alternative Stellplatzflächen zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes die Option eines möglichen Parkplatzes auf den Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes südlich des Plangebietes diskutiert wurde. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum. Für die Errichtung eines Parkplatzes konnten die Flächen nicht gesichert werden und stehen daher nicht zur Verfügung.

Mit der Errichtung von Stellplätzen entlang der „Dorfstraße“ würde eine erhöhte Versiegelung des Verkehrsraumes einhergehen. Das Straßenbegleitgrün würde vollumfänglich für die Parkplätze entfallen. Da die Stellplatzkonzeption im Rahmen der Entwurfserarbeitung konkretisiert wurde, sieht die Gemeinde von einem Nachweis der Stellplätze entlang der „Dorfstraße“ ab. 50 Stellplätze entlang der Dorfstraße würden zudem das Ortsbild erheblich negativ beeinträchtigen.



Datenquelle: Google Earth Pro, Google LLC, 2024

Die nebenstehende Kartendarstellung wird von der Gemeinde Upahl zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorangegangenen Argumentation sieht die Gemeinde von einer Berücksichtigung der Parkplatzalternativen ab.

## 2. Sicherung der Kunst- und Schlossparkentwicklung als Gesamtensemble

### Empfehlung:

- Der gesamte historische Park sollte in seiner ursprünglichen und räumlichen Ausdehnung planerisch und gestalterisch betrachtet und entwickelt werden.
- Die zu überplanenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die aktuell vier unterschiedlich genutzten Teilflächen des historischen Parks, die beweidete Wiese(durch Alpakas), der alte Baumbestand, der Sportplatz, der Spielplatz, sowie die Parkfläche hinter dem Schloss, sollten wieder als Einheit einer historischen Parkanlage betrachtet, überplant, erlebbar und öffentlich zugänglich gemacht werden.
- Durch die normative Entflechtung der erforderlichen Bebauungsplanung „Museum Ehrhardt“ von der Schlossparkplanung ist es möglich, durch die Reduktion der erforderlichen und zu überplanenden Fläche für den Neubau des Museums und der Fläche des ehem. Kälberstalles den gesamten Schlosspark mittels einer Landschaft- und Gartenplanung, planerisch und zeitlich dann getrennt, zu qualifizieren.
- Durch diese Entkopplung der Planungsverfahren entlastet die planende Gemeinde zeitlich und thematisch die Überplanung der Fläche des Neubaus des Museums mit ihrer eigenen Thematik (baulicher Denkmalschutz) von der Thematik einer Landschafts- und Gartenplanung (Gartendenkmal), die fachlich, planerisch und zeitlich unterschiedlich orientierte Ausrichtungen bedingen.
- Die Grenzziehungen der überplanten Flächen, insbesondere die des „Sondergebiet(es) Museum“ sind zwischen dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und dem entsprechen Plangebiet des Teilflächennutzungsplanes untereinander abzugleichen.
- Die Ausrichtung der Gartenplanung als und in der Form als Gartenkunst, neben den vorhandenen Themen der bildenden Kunst, könnte eine besondere Kategorie der Kunstdefinition Plüschow sein.  
(Unter Gartenkunst versteht man die künstlerische und landschaftsarchitektonische Planung und Gestaltung begrenzter privater oder öffentlicher Freiräume durch Pflanzen, Wege...Die Gestaltung geht hierbei über die reine Nutzbarmachung von Landschaft und Garten hinaus und ist Ausdruck einer bestimmten Stilrichtung von Ästhetik, Kunst, Kultur und Architektur einer Epoche. Wikipedia)

### Hinweise:

#### Leitsätze

(aus dem Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow, 2005)

Die ehemalige Gutsanlage muss als identitätsprägende Einheit erhalten bleiben. Es werden kooperierende Nutzungen rund um das Thema „Kunst erleben“ in

### Zu 2.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Empfehlungen zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Errichtung des Museums ebenso die denkmalgeschützte Parkanlage für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden soll. Hierfür wurde ein Landschaftsplanungsbüro durch den Vorhabenträger beauftragt. Dieses befasst sich derzeit intensiv, in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalämtern, mit einer denkmalgerechten Umgestaltung der Parkanlage.

Der Hinweis, die Errichtung der geplanten Gebäude losgelöst von der Gestaltung der denkmalgeschützten Parkanlage planungsrechtlich umzusetzen, wurde berücksichtigt. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Entwurfserarbeitung dazu entschieden, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 zu reduzieren. Der Geltungsbereich beschränkt sich im Entwurf ausschließlich auf die beiden festgesetzten Sonstigen Sondergebiete. Die denkmalgeschützte Parkanlage kann folglich losgelöst von dem Bebauungsplan umgestaltet und entwickelt werden.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan keine bindende Wirkung für die Grundstückseigentümer hervorruft. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes setzt sich die Gemeinde mit der beabsichtigten und derzeitigen Entwicklung des Gemeindegebietes auseinander. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ist dies nicht der Fall, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Upahl ist im Jahr 2006 wirksam geworden. In den vergangenen Jahren hat sich die derzeitige und beabsichtigte Entwicklung der Ortslage Plüschow verändert. Die Gemeinde ist bestrebt, das kulturelle und künstlerische Ensemble des Schlosses Plüschow weiter zu stärken und zu fördern. Um den vorhandenen Grundstückseigentümern zudem ein breites Entwicklungsspektrum zu ermöglichen, wurde der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Entwurfserarbeitung verkleinert. Durch die Verringerung des Geltungsbereiches ist die Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gegeben, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr notwendig ist.

Die Gemeinde Upahl bedankt sich für die Erläuterungen zur Gartenplanung und Gartenkunst und nimmt diesen Exkurs zur Kenntnis.

Abstimmung mit den Beteiligten entwickelt. Das Wohnen und Arbeiten ist Bestandteil des Kunst- und Schlossparks. Zugänglichkeit zum Naturraum erfolgt im Einklang mit der landwirtschaftlichen Nutzung.

### Vorschläge

#### Teilfläche Sportplatz

- Wiederherstellung des traditionellen Obstgartens und des traditionellen Gartens als räumliche Verbindung zwischen den genannten Teilflächen, Sicherung der Nutzungsmöglichkeit von und durch z.B. Alpakas
- Einrichtung und als Ergänzung des Kinderspielplatzes ein sog. Bolzplatz (Kleinfeld)
- Wiederbelebung des ehem. Sportlerheims, Thema: Umwelt- und Landschafts(kultur)bildung, Workshop, Sicherung der Garten- und Parkbewirtschaftung, Zielgruppe: Vereine, Arbeitsgruppen von Schulen, Kita, Verbände

#### Teilfläche Weide

- Integration dieser Flächen in die gesamte Parkplanung
- Schwerpunkt: Park und Kunst hinter dem Museum
- Zielgruppe: Museums- und Parkbesucher

#### Teilfläche Baumbestand

- Integration dieser Flächen in die zusammenfassende Planung
- Schwerpunkt: Aufwertung und Erweiterung des alten Baumbestandes unter der Aufgabe: Resilienz-Stärkung (Klimaanpassung)

#### Teilfläche Garten hinter dem Schloss

- Integration in die zusammenfassende Parkplanung
- Schwerpunkt Park und Kunst hinter dem Schloss
- Zielgruppe: Schloss- und Parkbesucher

#### Ehemaliges Sportlerheim

- Das Gebäude sollte erhalten, saniert und einer Umnutzung zu geführt werden
- Das Gebäude kann sinnvoll als Servicegebäude für die Garten- und Parkanlage genutzt werden, ebenso für die Themen Umwelt- und (Landschafts)-Kulturbildung, für Workshops, Vereinsarbeit usw.
- Auf der ausgewiesenen Spielfläche neben dem Gebäude ist ein Bolzplatz als Ergänzungsangebot für Kinder vorstellbar.

#### Wegesystem

- Zur Sicherung der Erfahrbarkeit und Sicherung der Erschließung der gesamten Parklandschaft für Besucher und der Bewirtschaftung ist ein natürlich gestaltetes Wegesystem erforderlich.

### Zu Leitsätze

Mit der Errichtung des Kunstmuseums wird das bauliche Schlossensemble vervollständigt. Es entsteht der ursprüngliche Dreiseitenhof, sodass hierdurch die identitätsprägende Einheit der Anlage wiederhergestellt wird. Die Kubatur des geplanten Museums orientiert sich dabei an der städtebaulichen Struktur des gegenüberliegenden Gebäudes, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

Das geplante Kunstmuseum soll darüber hinaus mit Kunstausstellungen und kulturellen Veranstaltungen den künstlerischen Ort weiter stärken und das vorhandene kulturelle und künstlerische Angebot ergänzen. So können Synergien zwischen den Nutzungen des Schlossensembles entstehen, die den Ort weiter stärken. Mit dem Bebauungsplan wird zudem die Schaffung von weiterem Wohnraum für die Ortslage Plüschow bereitgestellt. Es besteht die Möglichkeit der Errichtung von maximal 8 Dauerwohnungen inkl. jeweiliger Ateliers sowie max. 3 Ferienwohnungen.

Das bestehende Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow wurde hinreichend im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

### Zu Teilfläche Sportplatz

Die nebenstehenden Vorschläge für die Entwicklung der Teilfläche Sportplatz werden von der Gemeinde dankend zur Kenntnis genommen. Der Sportplatz ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Änderungen am derzeitigen Sportplatz sind daher aktuell seitens der Gemeinde nicht geplant.

### Zu Teilfläche Weide

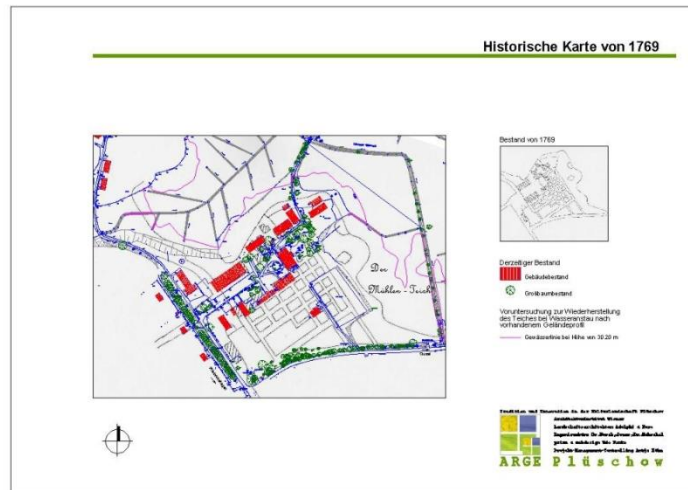
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Fläche Teil des Landschaftsplanungskonzepts der denkmalgeschützten Parkanlage ist und folglich in die Parkplanung integriert wird. Die Planung und Entwicklung der Fläche erfolgen jedoch losgelöst von der Bauleitplanung.

### Zu Teilfläche Baumbestand

Die Parkanlage steht unter Denkmalschutz. Das landschaftsplanerische Konzept der gesamten Parkanlage erforderte im Vorfeld die Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung. Diese soll eine denkmalgerechte Entwicklung der Parkanlage gewährleisten. Da die Parkanlage (Baumbestand + Weide) gesamtheitlich durch ein Landschaftsplanungsbüro gestaltet wird, wird die Teilfläche Baumbestand ebenfalls losgelöst von der Bauleitplanung entwickelt.

- Dazu gibt es historische Vorbilder in den historischen Karten.
- Das Wegesystem sollte die verschieden angeordneten Stellplatzflächen sowie die verschieden genutzten Teilflächen der Parklandschaft miteinander verbinden und erlebbar machen.

**Historische Kartenbestände der Park- und Schlossanlage (aus dem Schutz- und Entwicklungskonzept der Gemeinde Plüschow 2005) zeigen die historischen Ausdehnungen der gesamten Anlage:**



#### Zu Teilfläche Garten hinter dem Schloss

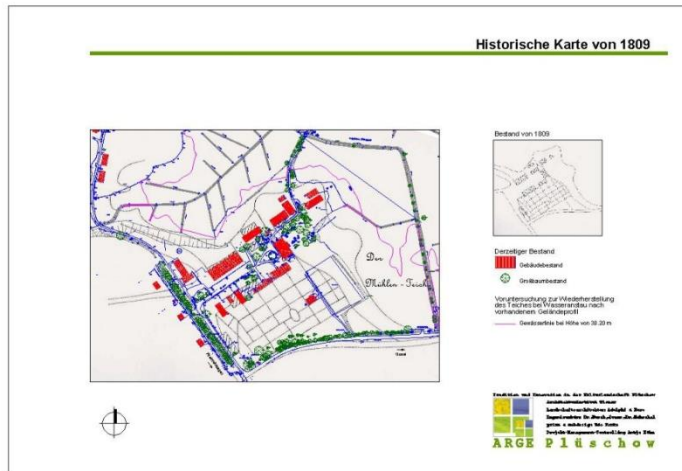
Die Vorschläge zur Gestaltung der Teilfläche Garten hinter dem Schloss werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Derzeit ist seitens der Gemeinde keine Änderung der Gartenanlage hinter dem Schloss beabsichtigt. Zudem beschränkt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Flächen des ehemaligen Kälberstalls (Flurstücke 211/1, 211/2, 212) sowie die Flurstücke 200, 201/1, 202.

#### Zu ehemaliges Sportlerheim

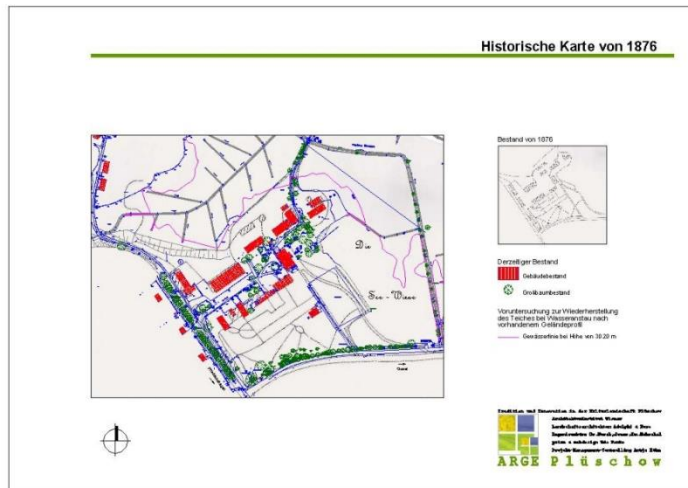
Die Vorschläge zur Sanierung sowie Umgestaltung des Sportlerheims werden ebenfalls dankend von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde besteht hier aktuell kein Handlungsbedarf. Sofern eine Umnutzung und Sanierung durch die Gemeinde beabsichtigt wird, werden die Anregungen in die Planungen eingebunden.

#### Zu Wegesystem

Die Gemeinde Uphl nimmt den Vorschlag zur Ausgestaltung der Wegesysteme dankend zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Landschaftsplaner eine denkmalpflegerische Zielstellung zur Umgestaltung der denkmalgeschützten Parkanlage erarbeitet wurde. Diese wird durch die zuständigen Denkmalämter geprüft und genehmigt. Auf Grundlage dieser Zielstellung wird ein konkretes Landschaftskonzept für die Parkanlage erarbeitet. Die historischen Karten der Schloss- sowie Parkanlage sind Bestandteil der denkmalpflegerischen Zielstellung und wurden daher bereits in der Planung berücksichtigt.



Die historischen Karten von 1809 sowie 1876 werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

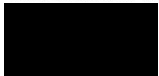


**3. Sicherung der nachhaltigen Ver- und Entsorgung u.a. durch Integration der Ergebnisse der Energieplanung in die B.- Planung, Überprüfung der Notwendigkeit einer Grenzbebauung**

Zur Sicherung einer nachhaltig ausgerichteten Ver- und Entsorgung wird empfohlen, u.a. die verwendbaren Ergebnisse der aktuellen Energieplanung planerisch zu übernehmen.

Durch die geplante Möglichkeit einer Grenzbebauung gegenüber des südlich ausgerichteten Nachbarn werden städtebauliche Spannungen sowie Beeinträchtigungen einer Nutzungsfähigkeit des süd. gelegenen Grundstücks erzeugt, die nicht beabsichtigt sein können. Hier sollte die planende Gemeinde das Erfordernis der Grenzbebauung gemeinsam mit dem Investor überprüfen. Der südlich ausgerichtete Giebel des geplanten Museums könnte durch eine neue Abstandsregelung (0,5 h) eine deutliche verbesserte architektonische Präsenz erfahren. Die symmetrische Ausrichtung des Museums innerhalb der Schlossanlage dürfte durch diese Maßnahme keine negativen Wirkungen entfalten.

Plüschow, den 11.04.2024



Zu 3.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Energieplanung nur teilweise im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden kann. Aufgrund des denkmalgeschützten Schlossensembles ist u.a. die Errichtung von Solaranlagen auf dem Dach des geplanten Museums nicht umsetzbar.

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Das festgesetzte Baufeld über entsprechende Baugrenzen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO „Museum“ ermöglicht dem Vorhabenträger, innerhalb dieses Baufeldes das geplante Museum zu errichten. Da das Baufeld über Baugrenzen festgesetzt ist, rufen diese keine vollumfängliche Ausnutzung des Baufeldes durch das geplante Museum hervor. Sofern eine Grenzbebauung seitens des Vorhabenträgers geplant wäre, ist hier eine Bau- last auf dem Nachbargrundstück einzutragen. Derzeit ist die Errichtung des Museums mit entsprechenden Abstandsflächen zu dem Nachbargrundstück geplant.

1



An die  
Gemeindevertretung Upahl  
23936 Upahl

#### Stellungnahme

zum Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt  
Museum“ - Vorentwurf

#### Betrifft Seite 3, 1.1 zweiter Absatz

Es handelt sich nicht um Ateliers „vorzugsweise für „Stipendiaten“ sondern (und) um die Schaffung von Dauerwohnungen mit Ateliers, so wird es auch im Verlauf des Textes auf Seite 4 dargelegt.

#### Betrifft Seite 3 und 4, 1.2 Lage und Geltungsbereich sowie 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Der Geltungsbereich des B-Plans sollte – sofern möglich - auf die Flurstücke 203 (teilweise) und 198 ausgedehnt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass die ehemalige zum Schlossensemble gehörende barocke Parkanlage vollständig wiederhergestellt werden kann.

Auf Seite 8, 2. Absatz sollte ergänzt werden, dass die Gemeinde Upahl nicht nur die touristische sondern auch die kulturelle Infrastruktur weiter ausbauen will.

#### Betrifft Seite 8 ff, 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Es wird auf Seite 8 richtig festgestellt, dass das Museum das Schlossensemble vervollständigt. Es wird aber unzureichend ausgeführt, dass die anderen Gebäude in den vergangenen Jahren eine Umnutzung als kulturelle Orte mit Besucherverkehr erfahren haben. Auf die Einheit von Hofanlage und historischem Park muss Wert gelegt werden.

Das Schloss als „Mecklenburgisches Künstlerhaus“ führt Wechselausstellungen mit Besucherverkehr durch und unterhält Künstlerateliers für Stipendiaufenthalte.

Der ehemalige Pferdestall ist als „Schlossremise“ Veranstaltungsort der Gemeinde mit wechselnden öffentlichen und privaten Veranstaltungen sowie temporären Unterkünften.

Im ehemaligen Speicher befindet sich das Künstleratelier „Basislager“, das ebenfalls temporäre Ausstellungen und Workshops durchführt.

Alle Anlieger der Hofanlage müssen gleichrangig berücksichtigt werden. Aus diesem Grund müssen alle Gebäude auch hinsichtlich ihres Bedarfs an Fußgängerverkehr und PKW-Stellplätzen im Zusammenhang betrachtet werden. Erst aus dieser Analyse kann abgeleitet werden, wie der fließende und der ruhende Verkehr am besten zu ordnen ist. Welche Anzahl von PKW-Stellplätzen notwendig sind, sollte genau ermittelt werden.

Die Gemeinde Upahl bedankt sich für die eingegangene private Stellungnahme und setzt sich im Folgenden mit dieser auseinander.

#### Zu betrifft Seite 3, 1.1. zweiter Absatz

Die Gemeinde kann den nebenstehenden Ausführungen nicht folgen. Auf Seite 3 der Begründung, im 2. Absatz, wird ebenso wie in der gesamten Begründung immer erläutert, dass auch die Errichtung von Wohnraum mit zugehörigen Künstlerateliers geplant ist. Folglich handelt es sich um Dauerwohnraum mit jeweils, einem der Dauerwohnung zugehörigen Atelier.

#### Zu betrifft Seite 3 und 4, 1.2 Lage und Geltungsbereich sowie 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 angepasst. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich die Flurstücke des ehemaligen Kälberstalls (Flurstücke 211/1, 211/2, 212), die Flurstücke des geplanten Museums (Flurstücke 199, 200, 201/1, 202) sowie die zugehörige Erschließung. Die genannten Flurstücke 198 sowie 203 befinden sich in privatem Eigentum. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Kunstmuseums sowie der Errichtung von Wohnraum mit zugehörigen Künstlerateliers beabsichtigt ist, sieht die Gemeinde von einer Hinzunahme der genannten Grundstücke ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass an mehreren Stellen der Begründung erläutert wird, dass nicht nur die touristische, sondern gerade die kulturelle Infrastruktur der Gemeinde mit den Planungsabsichten ausgebaut werden soll.

#### Zu betrifft Seite 8 ff., 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Die nebenstehenden Ausführungen und Hinweise werden von der Gemeinde dankend zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.

Das Stellplatzkonzept wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung angepasst. Eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde Upahl liegt nicht vor. Daher orientiert sich der ermittelte Stellplatzbedarf an anderen Stellplatzsätzen. Für Museen und Ausstellungsgebäude wird meist ein Stellplatz pro 80 – 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt. Das geplante Museum wird eine Nutzfläche von rund 1.400 m<sup>2</sup> aufweisen. Demnach ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 16 Stellplätzen. Um zudem Stellplätze für die Mitarbeiter des Museums bereitzustellen, ist insgesamt die Errichtung von max. 25 Stellplätzen innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ zulässig.

Derzeit erfolgen interne Abstimmungen zu einer möglichen, gemeinsamen Nutzung des geplanten Stellplatzes.

2

Wir begrüßen ausdrücklich, dass der ruhende Verkehr zunächst „übergangsweise“ bis zum Zeitpunkt einer künftigen Bebauung auf den Flurstücken 211/1, 211/2 und 212 Platz finden soll. Bei dieser Übergangsnutzung kann der tatsächliche/konkrete Bedarf an Stellplätzen für Schloss, Museum und die Anlieger über den Zeitraum von einigen Jahren auch im Zusammenhang von Regelbetrieb und Sonderveranstaltungen wie Ausstellungseröffnungen, Konzerten o.ä. ermittelt werden.

Bei einem etwas kleiner gewählten Baufenster für die vorgesehenen 8 Dauerwohnungen mit zugehörigen Künstlerateliers und 3 Ferienwohnungen (gegebenfalls auch der Reduzierung der Anzahl dieser Wohnungen) auf diesen Flurstücken kann nicht ausgeschlossen werden, dass an dieser Stelle genügend Raum für alle erforderlichen Stellplätze verbleibt.

Bei einer entsprechenden Lösung könnte auch auf einen neu zu errichtenden Fussweg von den geplanten Stellplätzen auf dem Sportplatz durch den Park bis zum Museum verzichtet werden.

#### **Betrifft S 11: Überbaubare Grundstücksflächen**

Das Baufeld für das geplante Museum soll entgegen der vorgelegten Planung hinsichtlich der Länge in der Flucht der gegenüber liegenden Scheune enden (analog zum historischen Grundriß von 1893), dadurch wäre ein natürlicher Abstand zur Schlossremise gegeben.

Rückwärtig nach Süden zu der denkmalgeschützten Parkfläche sollte die Baufläche an der Grenze zum Gartendenkmal bzw. der vorhandenen Stützmauer in Verlängerung der vorhandenen Remise enden.

Ein Übergreifen der Bau- und Dachflächen auf die Fläche des Gartendenkmals sollte nicht erfolgen. Die bisher in der Bebauung vorgesehene ovale Ausweitung des Baufeldes und der Dachflächen in den Park hinein sollten vermieden werden.

Durch die zurückgezogenen Vorderkante des Museums in Richtung Remise könnte in diesem Bereich ein Freisitz für die Gastronomie des Museums mit reizvoller Blickbeziehung zum Park und zum Schloss angeordnet werden.

#### **Betrifft S 11: Bauliche und sonstige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

Die Errichtung temporärer Stellplätze auf den Flurstücken 211 bis 212 wird wie oben dargestellt ausdrücklich begrüßt. Angestrebt werden soll bei entsprechender Bemessung/Reduzierung des Baufeldes eine dauerhafte Nutzung der Flächen beispielsweise auf dem Flurstück 212 als Parkplatz für das Schlossensemble mit Ateliers, Künstlerhaus, Remise und Alfred Ehrhardt Museum.

Die zwingende Ausserbetriebsetzung der Stellplätze an dieser Stelle bei Errichtung der Parkplätze auf Teilflächen des Flurstücks 195 könnte aufgehoben werden. Selbst bei Schaffung von Stellplätzen auf dem Flurstück 195 können die temporären Stellplätze auf den Flurstücken 211 bis 212 erhalten bleiben.

#### **Hinweis:**

In der Regel werden die Stellplätze für KFZ knapp bei Ausstellungseröffnungen, Finisagen, Konzerten oder anderen besonderen Veranstaltungen. Hier sollte tatsächlich überlegt werden ob nicht in Absprache mit der örtlichen APG an einzelnen Standorten zusätzliche Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können. An den Wochenenden für die Veranstaltungen sind die APG-Flächen in der Regel nicht bewirtschaftet – So können Kosten für die Anlage von „unnötigen“ Stellplätzen und insbesondere auch unnötige Versiegelung von Landschaften vermieden werden.

Die nebenstehenden Ausführungen zur Stellplatzsituation werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Wie bereits erwähnt, wurde mit der Entwurfserarbeitung der Umgang mit dem künftigen, ruhenden Verkehr überarbeitet. Der notwendige Stellplatzbedarf für das geplante Museum wird vollumfänglich innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verringert sich auf die Flurstücke der beiden festgesetzten Sonstigen Sondergebiete sowie die zugehörige Erschließung. Der Bolzplatz wird von der Planung nicht mehr berührt und erfährt folglich keine Änderungen. Das Baufeld des SO „Wohnen mit Kunst“ wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung verkleinert. Der nebenstehende Hinweis wurde berücksichtigt.

#### **Zu betrifft S. 11: Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Das festgesetzte Baufeld über Baugrenzen bildet einen Rahmen, in dem das Museum errichtet werden kann. Zu berücksichtigen ist ebenfalls die festgesetzte Grundflächenzahl. Diese setzte das Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche fest.

Das festgesetzte Baufeld innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Museum“ wurde in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde festgesetzt. Seitens der Vorhabenträger ist derzeit keine vollumfängliche Ausnutzung des festgesetzten Baufeldes geplant. Da das Baufeld westlich auf der Flurstücksgrenze festgesetzt ist, ist sofern das Gebäude unmittelbar auf der Flurstücksgrenze errichtet wird, die Eintragung einer Baulast und die Zustimmung des Nachbarn erforderlich. Die denkmalgeschützte Feldsteinmauer bleibt erhalten. Das Museum wird nördlich von der Mauer errichtet. Lediglich die Scheindachkonstruktion wird Richtung Süden die Feldsteinmauer überkragen. Um dies auch planungsrechtlich zu sichern wurden für das geplante Museum zwei Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze 1 ist ausschließlich die Errichtung des Museumsgebäudes zulässig. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze 2 ist ausschließlich die Errichtung eines offenen Schlepptaches (Scheindachkonstruktion) als Teil der gesamten Dachkonstruktion des Museums sowie Terrassen für die Außengastronomie des Museums zulässig. Das Überspannen eines Teils der Dachkonstruktion von einem Teilbereich der Gartenfläche wird ausdrücklich gewünscht und bietet nach Ansicht der Gemeinde eine beachtliche städtebauliche Qualität. Dadurch wird eine erlebbare Verbindung von Freiraum und überbautem Raum geschaffen.

#### **Zu betrifft S.11: Bauliche und sonstige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

Wie bereits erwähnt, wurde die Stellplatzkonzeption im Rahmen der Entwurfserarbeitung angepasst. Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Museums

3

**Park**

Das Gartendenkmal „Park“ hat in den vergangenen Jahrzehnten stark gelitten. In der Denkmalwertbegründung (Beatrix Dräger-Kneißl, 27.7.2023) wird auf die Wichtigkeit der landschaftlichen Einbindung der Hofanlage hingewiesen. Veränderungen in der DDR-Zeit stellen demnach keine bedeutende Zeitschicht dar und sind teilweise als Missstand zu werten. Das gilt vor allem für die Errichtung des Fußballplatzes (1964) und für die andauernde starke Weidenutzung, welche die Pflanzenvielfalt sehr stark dezimiert hat.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sollte eine denkmalgerechte Bewertung und Entwicklung der um das Schloss angeordneten Gartenflächen erarbeitet werden.

**Außergastronomie des Museums**

Nach der Planzeichnung scheint die Außergastronomie deutlich überdimensioniert in die Fläche des Gartendenkmals einzugreifen. Es wäre zu überlegen, ob die Gastronomie nicht besser auf der Ebene der Ausstellungsfläche des Museums angebracht wäre.

**Bolzplatz**

In der Planzeichnung ist ein „Bolzplatz“ in unmittelbarer Nähe des Schlosses eingezeichnet. Im Text ist nicht erläutert, was damit gemeint ist. Eine derartige Sportanlage innerhalb des Gartendenkmals und direkt vor dem Schloss ist störend. Ein tatsächlicher Bedarf ist nicht ermittelt worden.

Die Gemeinde besitzt im Ortsteil Upahl zudem eine zeitgemäße und moderne Sportanlage, die auch für Jugendliche aus Plüschow bequem mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Eine Sportanlage an dieser Stelle würde die Fehler der DDR-Zeit wiederholen und die Einheit von Schloss und umgebendem Park, zerstören.

**Betrifft S13, 2.4. Verkehrserschließung und Stellplätze**

Es ist bei der Planung vom Bedarf aller Anlieger auszugehen. Es geht deshalb nicht nur um die Zweckbestimmung „Parkplatz für Museum“ (Seite 13). Die Anzahl von 90 Stellplätzen scheint überdimensioniert. Ob die landschaftliche Abrundung des Parkes sich mit PKW-Stellplätzen auf dem Flurstück 195 vereinbaren lässt, sollte die Studie eines Landschaftsarchitekten feststellen.

Falls ein Fußweg in aufgeständerter Bauweise durch den Park in Richtung Museum führen sollte, sollte dieser nicht auf Höhe der Eingangstür des Museums enden, sondern sollte zwischen Museum und Schlossremise auf der Ebene des Hofes einmünden.

Wir weisen auf die vorhandene breite Granittreppe hin, die am Giebel der Schlossremise in den Park hinab führt.

Auch die jetzt vorhandenen PKW-Stellplätze entlang der Straße Am Schlosspark sollten berücksichtigt werden. Sie werden bislang mangels Kennzeichnung nicht genutzt.

In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob die erforderlichen Stellplätze für das Schlossensemble nicht auf einer Teilfläche der Flurstücke 211 bis 212 verbleiben bzw. angeordnet werden können. Dadurch könnte auch der Eingriff in die Parkanlage mit dem aufgeständerten Fußweg vermieden werden. Es bietet sich damit die Möglichkeit einer langfristig angelegten Rückführung auf die ehemalige barocke Gartenanlage.

werden innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ errichtet. Der Bolzplatz bleibt von der Planung unberührt und ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

**Zu Hinweis**

Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Da für Museen und Ausstellungsgebäude meist ein Stellplatz pro 80 – 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt wird und für das geplante Museum demzufolge ca. 16 Stellplätze nachzuweisen sind, erachtet die Gemeinde die Zulässigkeit der Errichtung von max. 25 Stellplätzen innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ als ausreichend.

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung wurde seitens der Gemeinde die Option eines Parkplatzes auf der landwirtschaftlichen Lagerfläche südlich der „Dorfstraße“ beraten. Die Flächen konnten für diesen Zweck nicht gesichert werden und stehen daher nicht zur Verfügung.

**Zu Park**

Die Ausführungen und Hinweise zur denkmalgeschützten Parkanlage werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Landschaftsplanungsbüro eine denkmalpflegerische Zielstellung für die Umgestaltung der Parkanlage erarbeitet wurde. Diese wurde durch die entsprechenden Denkmalbehörden genehmigt. Ziel ist eine unter Berücksichtigung der ursprünglichen Gartenstrukturen Neuinterpretation und Erlebbarkeit der Parkanlage. Die denkmalpflegerische Zielstellung sowie die Umgestaltung der Parkanlage erfolgen losgelöst von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 8.

**Zu Außergastronomie des Museums**

Gemäß § 19 BauNVO werden Terrassenflächen der Grundflächenzahl (GRZ) I angerechnet. Zudem sind diese innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die Errichtung von außergastronomischen Einrichtungen ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Verbindung von Freiraum und Siedlungsfläche wird ausdrücklich begrüßt. Das Scheindach schafft hier symbolträchtige Räume.

**Zu Bolzplatz**

Die Ausführungen zum festgesetzten Bolzplatz werden zur Kenntnis genommen. Der Bolzplatz wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes festgesetzt, da mit dem südlich angrenzenden, festgesetzten Parkplatz der bestehende Bolzplatz entfallen wäre. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden das Stellplatzkonzept und der Geltungsbereich angepasst. Der derzeitige Bolzplatz ist nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes. Er bleibt erhalten und erfährt keine Änderungen. Dementsprechend ist die Ausweisung eines Bolzplatzes im Rahmen des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich.

4

**Betrifft Seite 15; 4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Es wird ausgeführt, dass sich die Flächen des Plangebiets in privatem Eigentum befinden und die Kosten der Planung und Erschließung durch den Grundstückseigentümer zu tragen sind.

Wir gehen davon aus, dass sich zumindest die Flurstücke 194, 195 und 197/1 bis 197/3 noch im Eigentum der Gemeinde Uphal befinden. Auch das Eigentum an den Flurstücken 198, 203 und den hier nicht näher bezeichneten Teilflächen des Entwurfs zum Bebauungsplan auf den öffentlichen Straßen und Wegen scheint nicht im Eigentum des Investors zu liegen. Die Kostenübernahme und die Eigentumsverhältnisse wären offenzulegen.

**Betrifft Seite 15, 5. Immissionsschutz, 2. Absatz**

Von dem geplanten „Parkplatz für Museum“ mögen keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für das Schlossensemble ausgehen. Mit dem Parkplatz wird die Teilfläche eines Gartendenkmals überbaut und umgenutzt sowie in das Landschaftsbild in der unmittelbaren Umgebung des Denkmals eingegriffen. In diesem Zusammenhang wird nachmals auf die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hingewiesen. Eine „Denkmalbegründung“ des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 27.07.2023 beschreibt die Zufahrt zum Schloss Plüschow wie folgt: „... von Nordosten kommend und weithin sichtbar liegt landschaftlich reizvoll in eine Wiesenlandschaft eingebettet der barocke Schlossbau... Zwischen dem Schloss und seiner landschaftlichen Umgebung bestehen Blickbeziehungen. Der kleine hausnahe Gartenbereich hinter dem Schloss geht in eine weitläufige Wiesenlandschaft über...“

Diese Ausführung gelten auch für den Bereich des Umweltauswirkung fort – dabei insbesondere für die visuelle Wahrnehmung der Landschaft und landschaftlichen Umgebung des Schlossensembles.

**Betrifft Seite 15 und 16; 6. Sonstiges nn**

Es wäre schön gewesen etwas auch einige Ausführungen über die – mögliche – Entwicklung des Gartendenkmals im Zusammenhang mit dem Schlossensemble zu hören oder zu lesen. Die auf S.16 des Entwurfs zum Bebauungsplan getroffene Festsetzung, dass die Ergebnisse der denkmalpflegerischen Zielstellung in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden ist zwingend nötig.

Im Zusammenhang mit den oben angeführten Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.8 schlagen wir vor, den ursprünglich vorgesehenen und nur in Teilen realisierten Barockgarten schrittweise zu rekultivieren:  
Auf den nicht mit Bäumen bestandenen Flächen direkt angrenzend an das geplante Museum und die Remise könnte ein barocker Garten mit entsprechender Wegeführung angelegt werden. Auf den mit Bäumen bestandenen Flächen ist die Erhaltung der Bäume im Zusammenhang mit einem ländlichen Landschaftspark zu entwickeln.  
(Eine Seite aus dem Buch von Sabine Bock „Plüschow – Geschichte und Architektur eines mecklenburgischen Gutes“ wird beigefügt.)

**Teil 2 Umweltbericht****Betrifft S 17; 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans****Zu betrifft S. 13, 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Teilweise wurden diese im Rahmen der Entwurfserarbeitung berücksichtigt. Wie bereits erläutert werden die erforderlichen Stellplätze für das geplante Museum innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Der ausgewiesene Stellplatz im Bereich des derzeitigen Bolzplatzes entfällt und somit werden auch keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Da die Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ errichtet werden, wird ein aufgeständerter Holzweg vom Bolzplatz zum Museum nicht mehr erforderlich und ist seitens der Landschaftsplanung nicht mehr beabsichtigt. Die Umgestaltung der Parkanlage erfolgt unter Berücksichtigung der ehemaligen Gartenstrukturen und in enger Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden. Die Parkgestaltung erfolgt losgelöst von der Bauleitplanung.

**Zu betrifft S. 15; 4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens keine Eigentumsverhältnisse der Flurstücke offenzulegen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich verkleinert. Die betroffenen Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum bzw. gemeindlichem Eigentum. Nähere Aussagen als diese werden in der Begründung zum Bebauungsplan nicht gegeben.

**Zu betrifft S. 15, 5. Immissionsschutz, 2. Absatz**

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Der genannte Parkplatz ist nicht mehr Bestandteil des Planungskonzeptes. Somit bleibt die freie Landschaft in diesem Bereich erhalten und auch die Sicht auf das Schloss bleibt uneingeschränkt bestehen.

**Zu betrifft S. 15 und 16, 6. Sonstiges**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Großteil der denkmalgeschützten Parkanlage wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die Gestaltung der Parkanlage erfolgt somit losgelöst von dem Bauleitplanverfahren. Die denkmalpflegerische Zielstellung ist ebenfalls kein Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese findet gesondert im Rahmen der Landschaftsplanung Berücksichtigung.

Für die Parkanlage wurde eine denkmalpflegerische Zielstellung durch das Landschaftsarchitekturbüro Dhont erarbeitet. Die Zielstellung wurde von der oberen Denkmalschutzbehörde bestätigt.

5

Nach Inhalt und Ziel des Bebauungsplans soll das Schlossensemble als Dreiseitenhof vervollständigt werden. Mit dem geplanten Museum würde der Dreiseitenhof wieder vervollständigt.

Das ist nicht der Fall. Durch die in den Park übergreifende Konstruktion der Dachflächen und die Anordnung der Außengastronomie auf den denkmalgeschützten Parkflächen wird in den denkmalgeschützten Gartenbereich eingegriffen. Die Geometrie des Dreiseitenhofs wird dadurch gestört. Anzustreben wäre vielmehr eine Anordnung der Außengastronomie des Museums zwischen und Museum und Remise. Hier wäre außerdem eine Blickbeziehung sowohl zum Schloss als auch zum barocken Garten gegeben.

#### **Betrifft S 21: 2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan**

Wir meinen, dass die **hohe Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes** im planungsrelevanten Bereich nicht ausreichend gewürdigt wird.

Das lässt sich nicht mit dem Hinweis auf die geringe **Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume** im planungsrelevanten Bereich mit der Stufe 1 – geringe Schutzwürdigkeit – abtun.

Landschaftsbild und landschaftliche Freiräume sind unterschiedliche Dinge. Landschaftliche Freiräume haben nun nichts mit den Empfindungen und Eindrücken bei der Zufahrt auf Schloss Plüschow zu tun – ein Landschaftsbild doch schon.

#### **3.2 Schutzgut Mensch**

##### **Betrifft S 25ff: Prognose und Bewertung des Umweltzustands...**

Zur Beurteilung der geplanten Parkplatzfläche verweisen wir auf die oben gemachten Ausführungen.

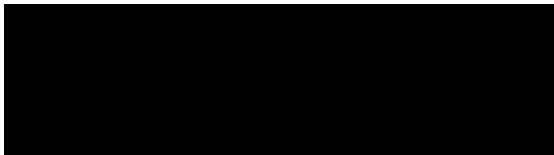
Hinsichtlich der visuellen Beeinträchtigungen durch den neu geplanten Parkplatz verweisen wir auf die oben gemachten Ausführungen.

Ein Dreiseitenhof verfolgt eine gegebene Geometrie und keine Ausweitung in den angrenzenden Park hinein.

Die Anlage einer Parkplatzfläche auf der Fläche des Sportplatzes sollte nach Möglichkeit vermieden werden.

Die vorhandenen Garten- und Parkflächen sollten nach Möglichkeit wieder in Anlehnung an den ursprünglichen barocken Garten geplant und unterhalten werden. Sofern ein Fußweg vom Parkplatz auf dem Sportplatz zum Museum nicht gebraucht wird und auch im eine eventuelle barocke Parkgestaltung der Gartenflächen nicht eingebunden werden kann – wird dieser Fußweg auch nicht vorgesehen.

Auf die weiteren Ausführungen im Entwurf zum Bebauungsplan NR.8 „Alfred Ehrhardt Museum“- Vorentwurf wird nicht mehr im Einzelnen eingegangen werden. Von den Seiten 25 bis 58 sind nur wiederkehrende Ausführungen zu den bekannten und bereits besprochenen Umständen aufzufinden.



Beabsichtigt ist eine Neuinterpretation der Parkanlage unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Die ehemaligen barocken Strukturen werden in das Landschaftsplanungskonzept integriert.

#### **Zu betrifft S. 17, 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden. Das festgesetzte Baufeld für die Errichtung des geplanten Museumsgebäudes wurde unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes angepasst. Zur Beachtung des Denkmalschutzes des Gartendenkmals werden zwei Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze 1 ist die Errichtung des geplanten Museums zulässig. Innerhalb der Baugrenze 2, die in das Gartendenkmal hineinragt, ist ausschließlich die Errichtung eines offenen Schleppdaches als Teil der gesamten Dachkonstruktion des Museums sowie Terrassen für die Außengastronomie des Museums zulässig. Der angepasste Entwurf wurde bereits mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Eine Störung der Dreiseitenhofgeometrie kann nicht erkannt werden. Im Gegenteil die Geometrie wird zeitgemäß und im Kontext des Museums neu interpretiert.

#### **Zu betrifft S. 21, 2.2.2. Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan**

Die Gemeinde weist darauf hin, dass es sich bei den Ausführungen unter Pkt.2.2.2 um Aussagen aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg handelt. Dieser wurde von dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V erarbeitet und ist als Fachplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

#### **Zu betrifft S. 55 ff., Prognose und Bewertung des Umweltzustands**

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung hat sich die Gemeinde mit der Stellplatzkonzeption auseinandergesetzt und einige Hinweise aus der Öffentlichkeit, gerade bezogen auf den zum Vorentwurf beabsichtigten Stellplatz im Bereich des derzeitigen Bolzplatzes, berücksichtigt.

Eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde Upahl liegt nicht vor. Daher orientiert sich der ermittelte Stellplatzbedarf an anderen Stellplatzsatzungen. Für Museen und Ausstellungsgebäude wird meist ein Stellplatz pro 80 – 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt. Das geplante Museum wird eine Nutzfläche von rund 1.400 m<sup>2</sup> aufweisen. Demnach ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 16 Stellplätzen. Um zudem Stellplätze für die Mitarbeiter des Museums bereitzustellen, ist insgesamt die Errichtung von max. 25 Stellplätzen innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ zulässig.

[Redacted] den  
9.4.24

[Redacted]

Bauamt des Landes  
Grevesmühlens Land  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
PE 619		10. April 2024		
Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS

Tit.: Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan  
Nr. 8 "Reifed F+herdt Museum"

Selbstgestellte Damen und Herren

1.2. Lage und Geltungsbereich  
Die benachbarten Flächen genutzten bebauten  
Flächen östlich und südlich sind  
nicht benannt (Technikstuhlpunkt, Sitzanlage  
und Reindestoff).

1.3. Flächennutzungsplanung  
Fläche des geplanten Bebauungsplan 8  
und des "Sondergebietes" sind  
nicht identisch.

2.1 Ausgangssituation  
Seite 1.2

①

Die Gemeinde Upahl bedankt sich für die eingegangene private Stellungnahme und setzt sich im Folgenden mit dieser auseinander.

#### Zu 1.2 und 2.1

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass hier ausschließlich das Plangebiet und dessen unmittelbare Nachbarschaft erläutert werden.

#### Zu 1.3

Der Flächennutzungsplan ist die vorbereitende Bauleitplanung. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes setzt sich die Gemeinde mit der derzeitigen und beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes auseinander. Als vorbereitende Bauleitplanung wird hier ein grober Rahmen für die künftige Gemeindeentwicklung gezogen.

Der Bebauungsplan ist die verbindliche Bauleitplanung und umfasst konkrete Planungsabsichten (Vorhaben) der Gemeinde.

Planungsrechtlich ist es erforderlich, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Beabsichtigt die Gemeinde auf Ebene des Flächennutzungsplanes, größere Flächen für bestimmte Entwicklungsabsichten auszuweisen, ist es nicht erforderlich, diese vollumfänglich auf Ebene des Bebauungsplanes ebenfalls zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 hat sich im Rahmen der Entwurfserarbeitung verkleinert. Durch die Verringerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gegeben, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr notwendig ist.

2.2. Städtebauliches Konzept  
Schaffung von Wohnraum für Künstler  
in 100m Entfernung Kindersportanlage  
Konflikt herab (Windlage)

2.3. Öffentliche Bauvorschriften  
Die Dachwindung als Scheindach Konstruktions  
betriebs mit örtlicher Denkmalpflege  
zu tun.

2.4. Verkehrserschließung und Stellplätze  
Der Bedarf an Stellplätze Fläche muss  
über Park möglicherweise an den Straßen  
'Plüschow Dorfstege' und 'Zum Schloss-  
park' erschlossen werden.  
Fußballplatz und Sportkloster müssen  
für die dortige Jugend erhalten bleiben.

3. Entsorgung  
- über die Plüschow Dorfstege technisch  
nicht möglich  
- keine zentrale Abwasserleitung vorhanden  
- Regenwasserentsorgung über Vorflutentsorgung

4. Gemeinkostenverteilmisse, Planungsvorhaben  
"Die Gemeinde wird von allen Kosten  
freigehalten" - ist ungläubwürdig

(2)

#### Zu 2.2

Die Gemeinde Upahl weist darauf hin, dass keine Konflikte zwischen der beabsichtigten Errichtung von Wohnbebauung und den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben bestehen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt. Gemäß der Stellungnahme bestehen keine entgegenstehenden Belange. Immissionsschutzrechtliche Belange im Zuständigkeitsbereich der Immissionsschutzbehörde, die einer Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bedürfen, sind nicht betroffen. Darüber hinaus weist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass im Plangebiet und in seiner immissionsschutz-/ abfallrelevanten Umgebung keine Anlagen vorliegen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden.

#### Zu 2.3

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die Hochbauplanung des geplanten Museums in Abstimmung mit dem Denkmalamt erarbeitet wurden. Die Scheindachkonstruktion ist eine Neuinterpretation eines typischen Satteldaches und nach gemeindlicher Ansicht mit denkmalpflegerischen Prinzipien vereinbar. Davon zeugt u. a. die Zustimmung der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde.

#### Zu 2.4

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Stellplatzkonzeption im Rahmen der Entwurfserarbeitung angepasst wurde. Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Museums werden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ zulässig. Der Bolzplatz bleibt bestehen und erfährt keine Änderungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend verkleinert.

#### Zu 3.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Für das Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches neben dem Umgang mit dem anfallenden Regenwasser auch die Abwasserbeseitigung klärt. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

#### Zu 4.

Dass die Planungs- und Erschließungskosten durch den privaten Grundstückseigentümer zu tragen sind, wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer gesichert.

## 5. Immissionschutz

Von den Landwirtschaftliche gerätebau  
betrieben Nutzungen (Technikschutzpunkt,  
Siloanlage und Reindesballe)  
gehen Immissionschutz nicht bede Beeinträch-  
tigungen aus.

## 6. Sonstiges

Boden durch mehr auf Fluss 2 ? S. 15

## Teil 2 Umweltbericht

## 1.2. Lage

Landwirtschaftliche Bebauung unmittelbar  
angrenzend nicht benannt

## 2.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Änderung  
des Teilflächen nutzungs planes ausgewiesen.

## 2.3.2 Schutzobjekt

Poischower Mühlenbach nicht genannt

## 2.3.3 Prognose

Landwirtschaftliche Immissionen durch  
Siloanlage und Reindesballe sind nicht  
berücksichtigt.

## 3.11 Störquelle

Siehe 1.2

①

Zu 5.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt. Gemäß der Stellungnahme bestehen keine entgegenstehenden Belange. Immissionsschutzrechtliche Belange im Zuständigkeitsbereich der Immissionsschutzbehörde, die einer Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bedürfen, sind nicht betroffen. Darüber hinaus weist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass im Plangebiet und in seiner immissionsschutz-/ abfallrelevanten Umgebung keine Anlagen vorliegen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Von den landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Bebauungsplanes gehen keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen hervor, die sich auf das Plangebiet negativ auswirken. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen werden nicht erforderlich.

Zu 6.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich im Rahmen der Entwurfs-erarbeitung verkleinert. Innerhalb des Gartendenkmals befinden sich zwei Bodendenkmale. Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches sind diese nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches.

Zu 1.2 und 3.11

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass hier ausschließlich das Plangebiet und dessen unmittelbare Nachbarschaft erläutert werden.

Zu 2.2.4

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Pkt. 2.2.4 des Umweltberichtes der Landschaftsplan und nicht, wie hier erläutert, der Flächennutzungsplan beschrieben wird. Wie erwähnt, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Teillandschaftsplanes der Gemeinde.

Zu 2.3.2

Unter Punkt 1.3 der Begründung sind Schutzobjekte innerhalb bzw. im Umkreis von 50 m zum Änderungsbereich erwähnt, die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Der hier genannte Poischower Mühlenbach ist kein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop und wird daher nicht in die Begründung aufgenommen.

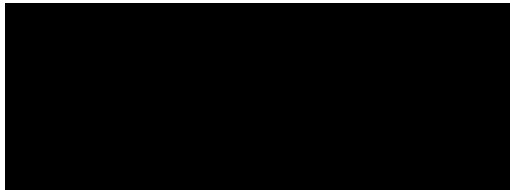
3.2.3

Wie bereits erläutert, gehen mit den landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes keine immissionsschutzrelevanten Beeinträchtigungen einher. Entsprechende Festsetzungen werden nicht erforderlich.

**Betreff:** Ergänzung zur Stellungnahme zum B-Plan/F-Plan Plüschow  
**Datum:** Wed, 26 Jun 2024 19:46:07 +0200  
**Von** [Redacted]  
**An:** Planungsbüro Hufmann <[info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)>

Ergänzung zur Stellungnahme zum B-Plan/F-Plan Plüschow

Hinsichtlich unserer Anregung zur Schaffung eines Parkplatzes auf der Fläche des Fußballplatzes möchten wir folgende Ergänzung vornehmen: Falls es zahlenmäßig an Stellplätzen erforderlich ist, könnte vielleicht ein „Parkplatz unter Bäumen“ (analog Gropius-Bau Berlin, Foto in der Anlage) die Lösung sein. Der tägliche ruhende Verkehr aller Anlieger der Hofanlage wie auch der temporäre Bedarf bei Veranstaltungen könnte so in Einklang mit der Natur abgedeckt werden und die Sichtachsen innerhalb der Hofanlage wären dadurch frei von parkenden PKWs.  
Ein Mini-Bolzplatz (wenn dieser erforderlich ist) könnte auf Höhe mit dem jetzigen Spielplatz auf der Fläche des Fußballplatzes angelegt werden. (zum Schloss natürlich getrennt durch die vorhandene Reihe von drei Linden)



Parkplatz-Gropius-Bau.jpg



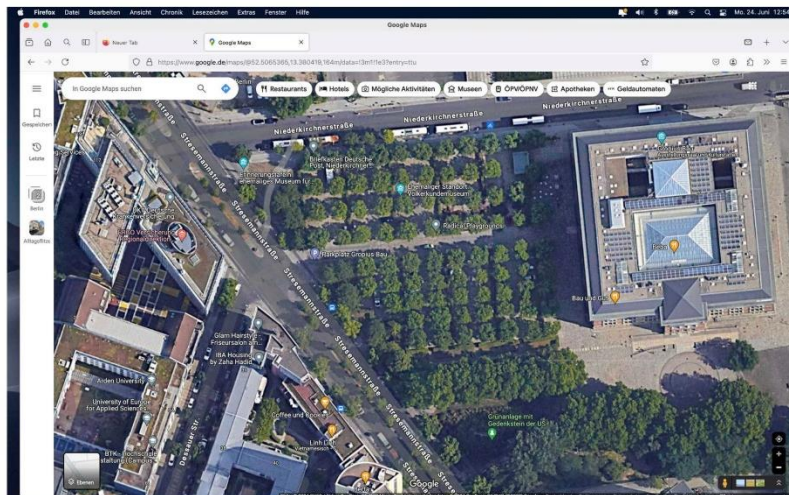
Anhänge:

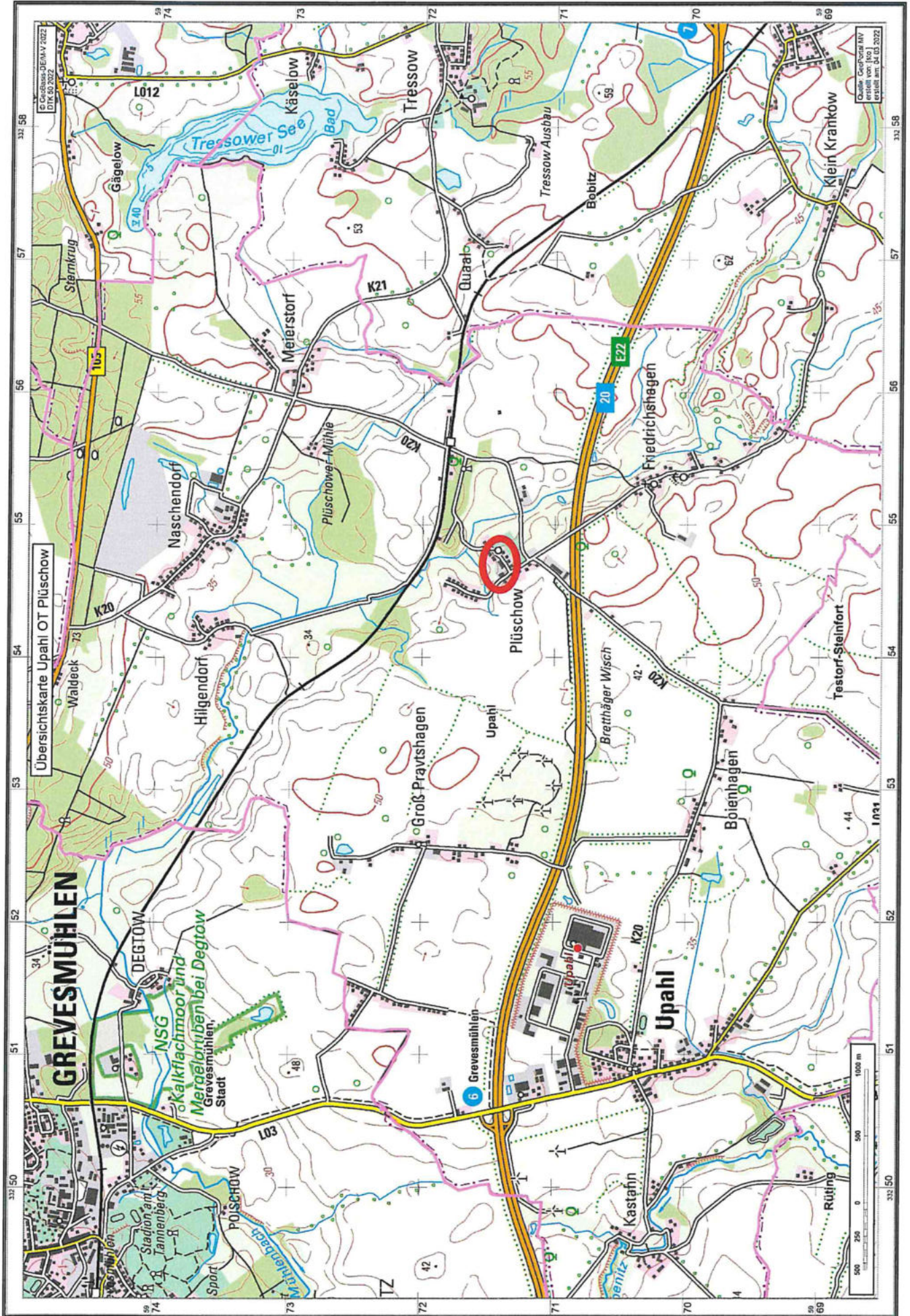
Parkplatz-Gropius-Bau.jpg

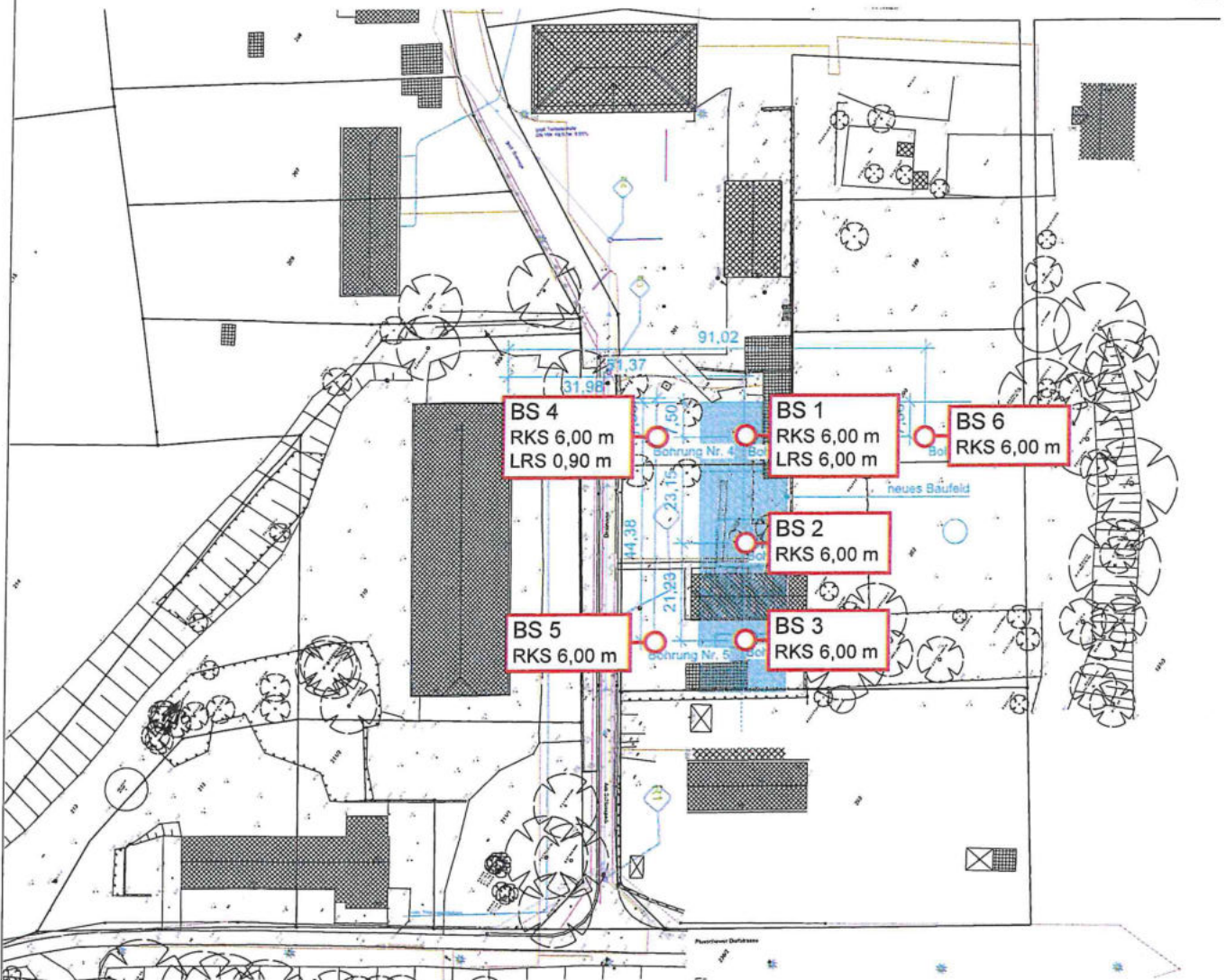
277 KB

Die Gemeinde Upahl bedankt sich für die eingegangene private Stellungnahme und setzt sich im Folgenden mit dieser auseinander.

Die Hinweise zur Gestaltung des Parkplatzes werden von der Gemeinde dankend zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Entwurfserarbeitung das Stellplatzkonzept für das geplante Museum angepasst wurde. Die erforderlichen Stellplätze des Museumsgebäudes werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Der zulässige Nutzungskatalog des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ wurde zum Entwurf um die Zulässigkeit der Errichtung von maximal 25 Stellplätzen außerhalb der Kronentraufbereiche im Zusammenhang mit den beiden Sonstigen Sondergebieten ergänzt.







Felderkundung BS 1 bis BS 6  
am 08. Juli 2022 durch  
Baustoff- und Umweltlabor GmbH  
19306 Friedrichsmoor

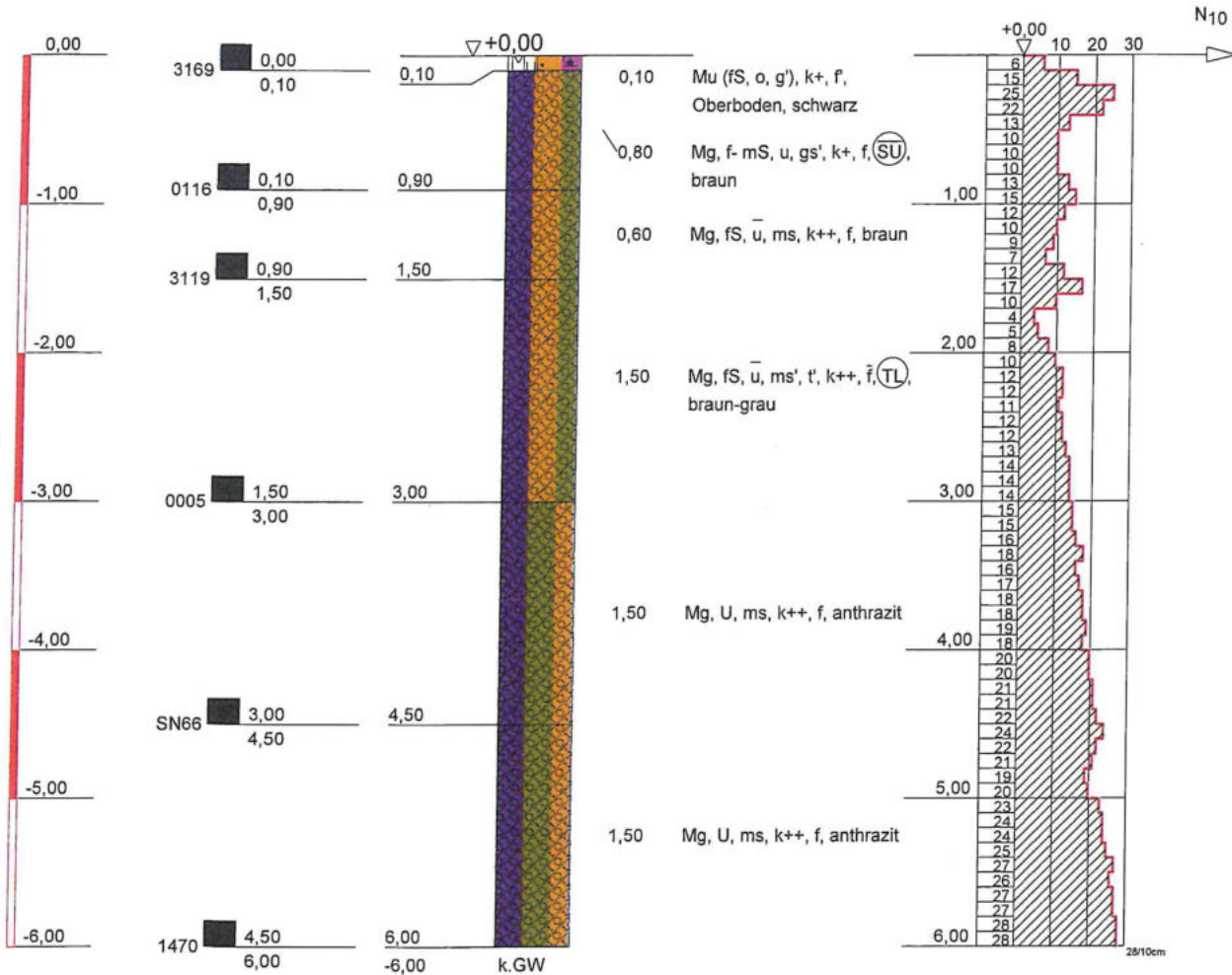


AN

GOK

### Bohrstelle BS 1 Station: gemäß BS-Plan

### LRS 1 DPL 5 bei BS 1



Bohrstelle BS 1	
TIEFE	BODENART
0,10	Mutterboden (Feinsand, organisch, schwach kiesig), kalkhaltig, schwach feucht, Oberboden, schwarz
0,90	Geschiebemergel, Fein- bis Mittelsand, schluffig, schwach grobsandig, kalkhaltig, feucht, (SU), braun
1,50	Geschiebemergel, Feinsand, stark schluffig, mittelsandig, stark kalkhaltig, feucht, braun
3,00	Geschiebemergel, Feinsand, stark schluffig, schwach mittelsandig, schwach tonig, stark kalkhaltig, stark feucht, (TL), braun-grau
4,50	Geschiebemergel, Schluff, mittelsandig, stark kalkhaltig, feucht, anthrazit
6,00	Geschiebemergel, Schluff, mittelsandig, stark kalkhaltig, feucht, anthrazit

**Baustoff- und Umweltlabor GmbH**  
 Schloßallee 2  
 19306 Friedrichsmoor  
 Tel.: 03 87 57 / 22 541  
 Fax: 03 87 57 / 23 504

**Bauvorhaben:**  
 B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow

**Planbezeichnung:**  
 Bohrprofile

**Plan-Nr.:**

**Projekt-Nr.:** G 1231-B-2022

**Datum:** 08.07.2022

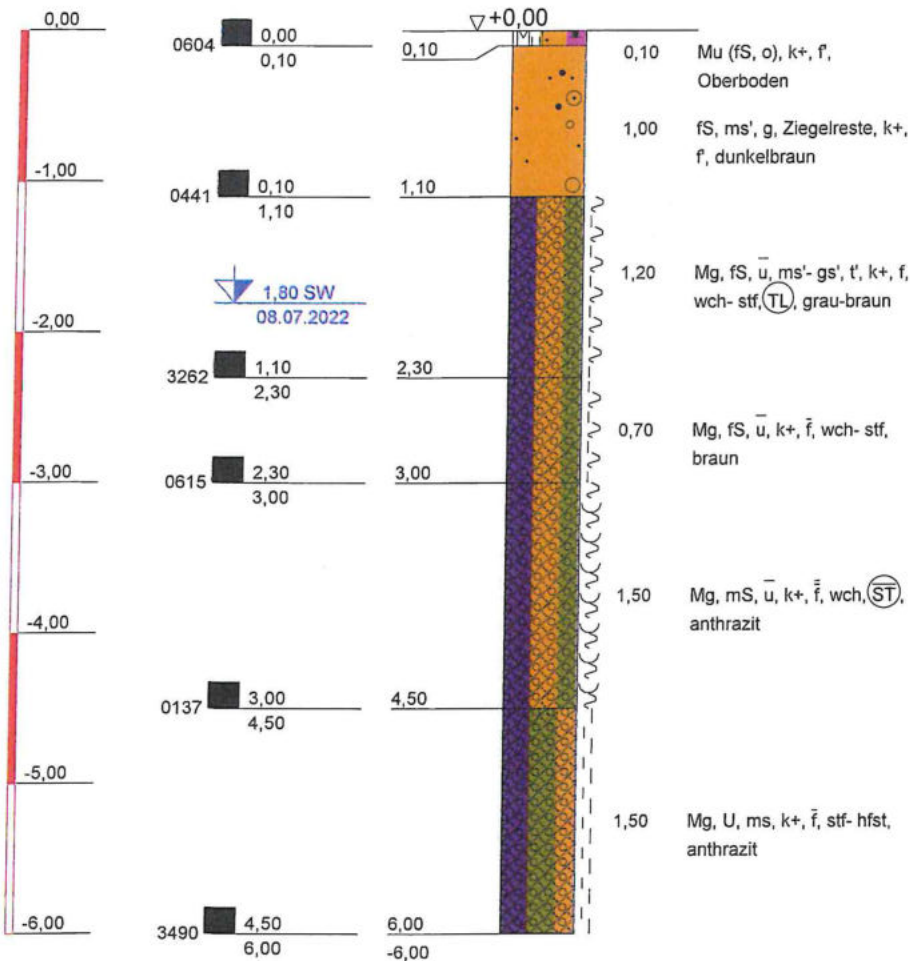
**Maßstab:** 1:50

**Bearbeiter:** Fittke/Sto.

# Bohrstelle BS 2

Station: gemäß BS-Plan

GOK



## Bohrstelle BS 2

TIEFE	BODENART
0,10	Mutterboden (Feinsand, organisch), kalkhaltig, schwach feucht, Oberboden
1,10	Feinsand, schwach mittelsandig, kiesig, Ziegelreste, kalkhaltig, schwach feucht, dunkelbraun
2,30	Geschiebemergel, Feinsand, stark schluffig, schwach mittelsandig- schwach grobsandig, schwach tonig, kalkhaltig, feucht, weich bis steif, (TL), grau-braun
3,00	Geschiebemergel, Feinsand, stark schluffig, kalkhaltig, stark feucht, weich bis steif, braun
4,50	Geschiebemergel, Mittelsand, stark schluffig, kalkhaltig, naß, weich, (ST), anthrazit
6,00	Geschiebemergel, Schluff, mittelsandig, kalkhaltig, stark feucht, steif bis halbfest, anthrazit

**Baustoff- und Umweltlabor GmbH**  
 Schloßallee 2  
 19306 Friedrichsmoor  
 Tel.: 03 87 57 / 22 541  
 Fax: 03 87 57 / 23 504

**Bauvorhaben:**  
 B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow

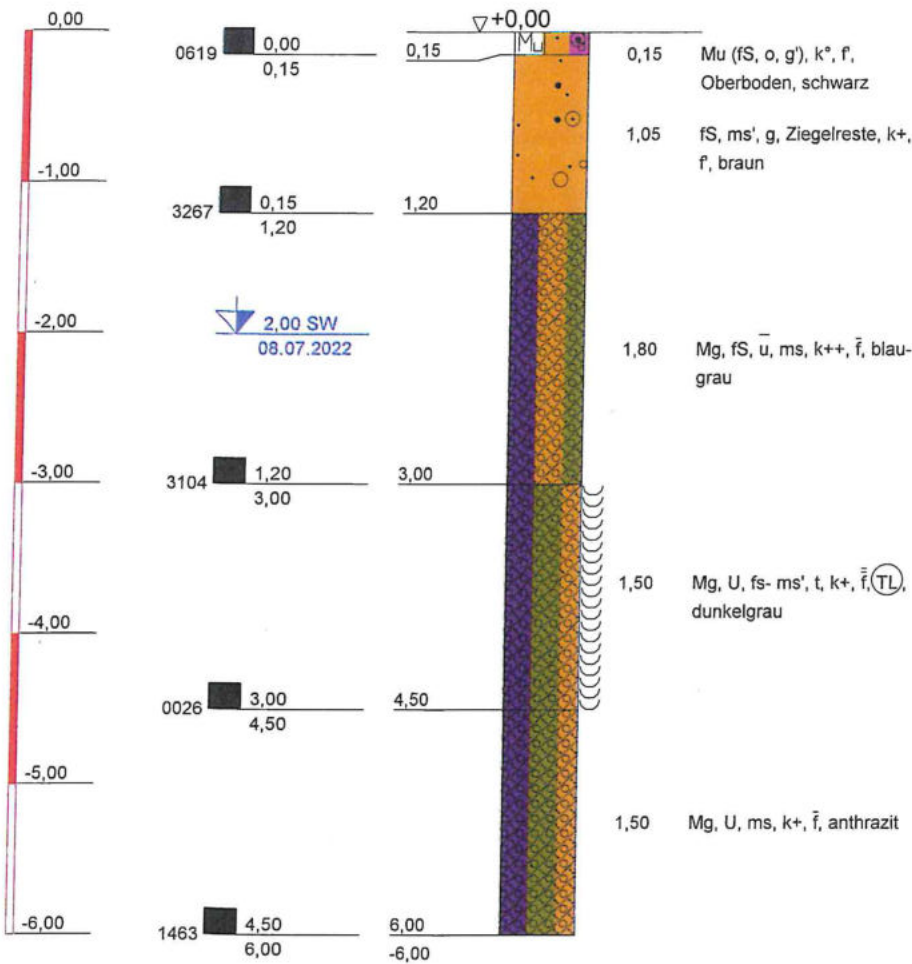
**Planbezeichnung:**  
 Bohrprofile

Plan-Nr:  
 Projekt-Nr: G 1231-B-2022  
 Datum: 08.07.2022  
 Maßstab: 1:50  
 Bearbeiter: Fittke/Sto.

# Bohrstelle BS 3

Station: gemäß BS-Plan

GOK



## Bohrstelle BS 3

TIEFE	BODENART
0,15	Mutterboden (Feinsand, organisch, schwach kiesig), kalkfrei, schwach feucht, Oberboden, schwarz
1,20	Feinsand, schwach mittelsandig, kiesig, Ziegelreste, kalkhaltig, schwach feucht, braun
3,00	Geschiebemergel, Feinsand, stark schluffig, mittelsandig, stark kalkhaltig, stark feucht, blau-grau
4,50	Geschiebemergel, Schluff, feinsandig- schwach mittelsandig, tonig, kalkhaltig, naß, (TL), dunkelgrau
6,00	Geschiebemergel, Schluff, mittelsandig, kalkhaltig, stark feucht, anthrazit

**Baustoff- und  
Umweltlabor GmbH**  
Schloßallee 2  
19306 Friedrichsmoor  
Tel.: 03 87 57 / 22 541  
Fax: 03 87 57 / 23 504

**Bauvorhaben:**  
B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow

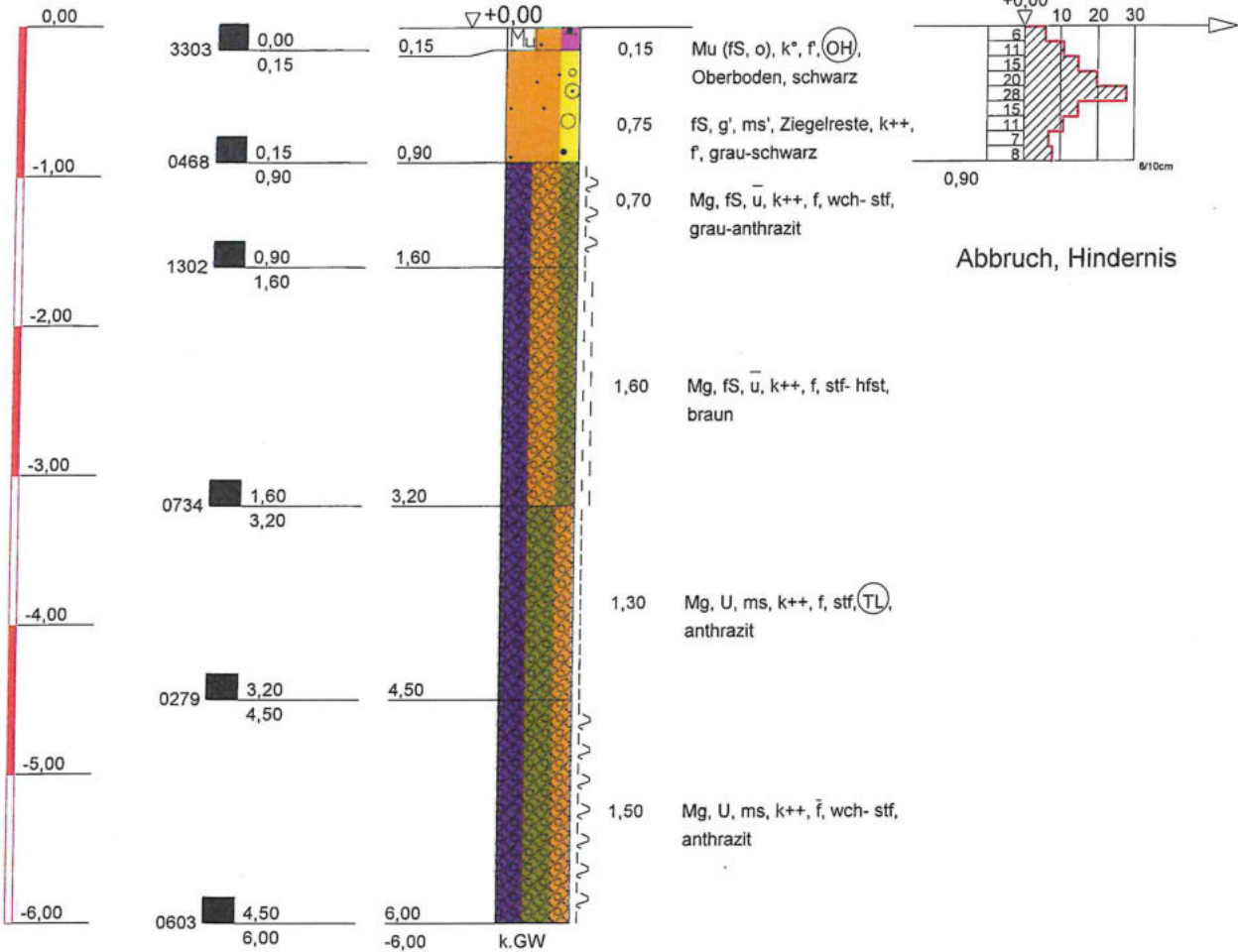
**Planbezeichnung:**  
Bohrprofile

Plan-Nr:  
Projekt-Nr: G 1231-B-2022  
Datum: 08.07.2022  
Maßstab: 1:50  
Bearbeiter: Fittke/Sto.

GOK

### Bohrstelle BS 4 Station: gemäß BS-Plan

### LRS 2 DPL 5 bei BS 4



### Bohrstelle BS 4

TIEFE	BODENART
0,15	Mutterboden (Feinsand, organisch), kalkfrei, schwach feucht, (OH), Oberboden, schwarz
0,90	Feinsand, schwach kiesig, schwach mittelsandig, Ziegelreste, stark kalkhaltig, schwach feucht, grau-schwarz
1,60	Geschiebemergel, Feinsand, stark schluffig, stark kalkhaltig, feucht, weich bis steif, grau-anthrazit
3,20	Geschiebemergel, Feinsand, stark schluffig, stark kalkhaltig, feucht, steif bis halbfest, braun
4,50	Geschiebemergel, Schluff, mittelsandig, stark kalkhaltig, feucht, steif, (TL), anthrazit
6,00	Geschiebemergel, Schluff, mittelsandig, stark kalkhaltig, stark feucht, weich bis steif, anthrazit

**Baustoff- und Umweltlabor GmbH**  
Schloßallee 2  
19306 Friedrichsmoor  
Tel.: 03 87 57 / 22 541  
Fax: 03 87 57 / 23 504

**Bauvorhaben:**  
B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow

**Planbezeichnung:**  
Bohrprofile

Plan-Nr:

Projekt-Nr: G 1231-B-2022

Datum: 08.07.2022

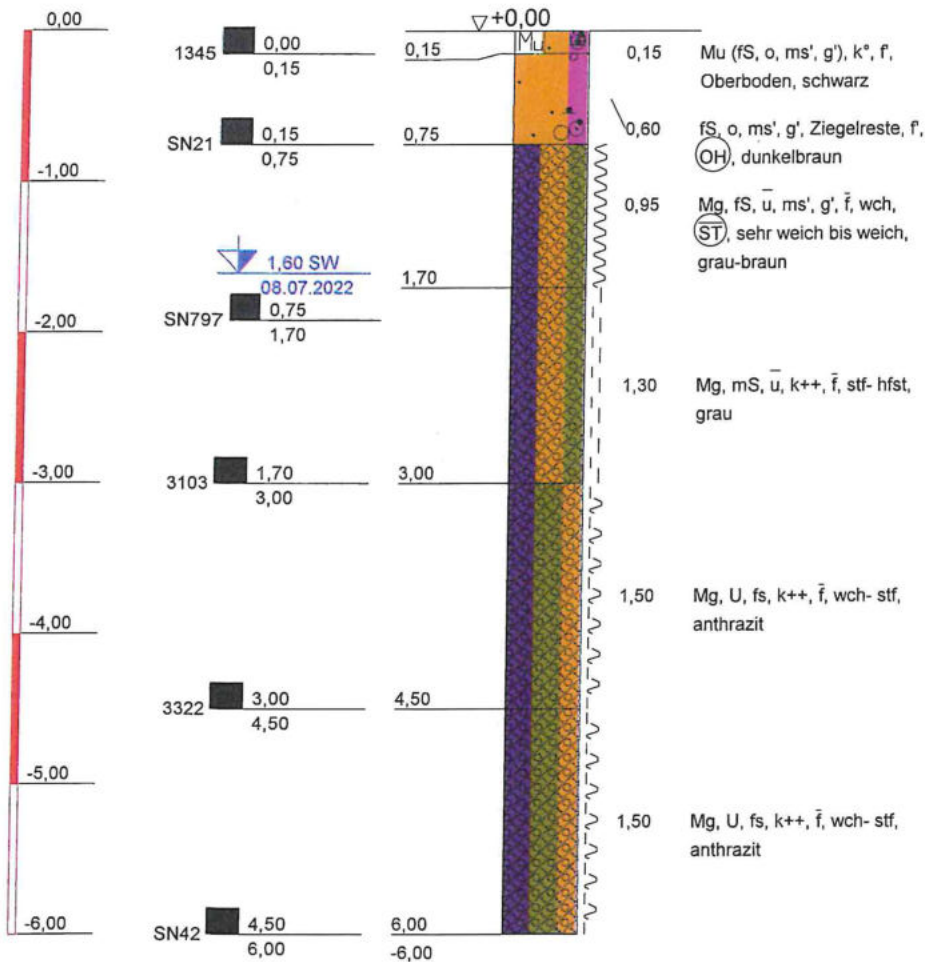
Maßstab: 1:50

Bearbeiter: Fittke/Sto.

## Bohrstelle BS 5

Station: gemäß BS-Plan

GOK



### Bohrstelle BS 5

TIEFE	BODENART
0,15	Mutterboden (Feinsand, organisch, schwach mittelsandig, schwach kiesig), kalkfrei, schwach feucht, Oberboden, schwarz
0,75	Feinsand, organisch, schwach mittelsandig, schwach kiesig, Ziegelreste, schwach feucht, (OH), dunkelbraun
1,70	Geschiebemergel, Feinsand, stark schluffig, schwach mittelsandig, schwach kiesig, stark feucht, weich, (ST), sehr weich bis weich, grau-braun
3,00	Geschiebemergel, Mittelsand, stark schluffig, stark kalkhaltig, stark feucht, steif bis halbfest, grau
4,50	Geschiebemergel, Schluff, feinsandig, stark kalkhaltig, stark feucht, weich bis steif, anthrazit
6,00	Geschiebemergel, Schluff, feinsandig, stark kalkhaltig, stark feucht, weich bis steif, anthrazit

**Baustoff- und Umweltlabor GmbH**  
 Schloßallee 2  
 19306 Friedrichsmoor  
 Tel.: 03 87 57 / 22 541  
 Fax: 03 87 57 / 23 504

**Bauvorhaben:**  
 B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow

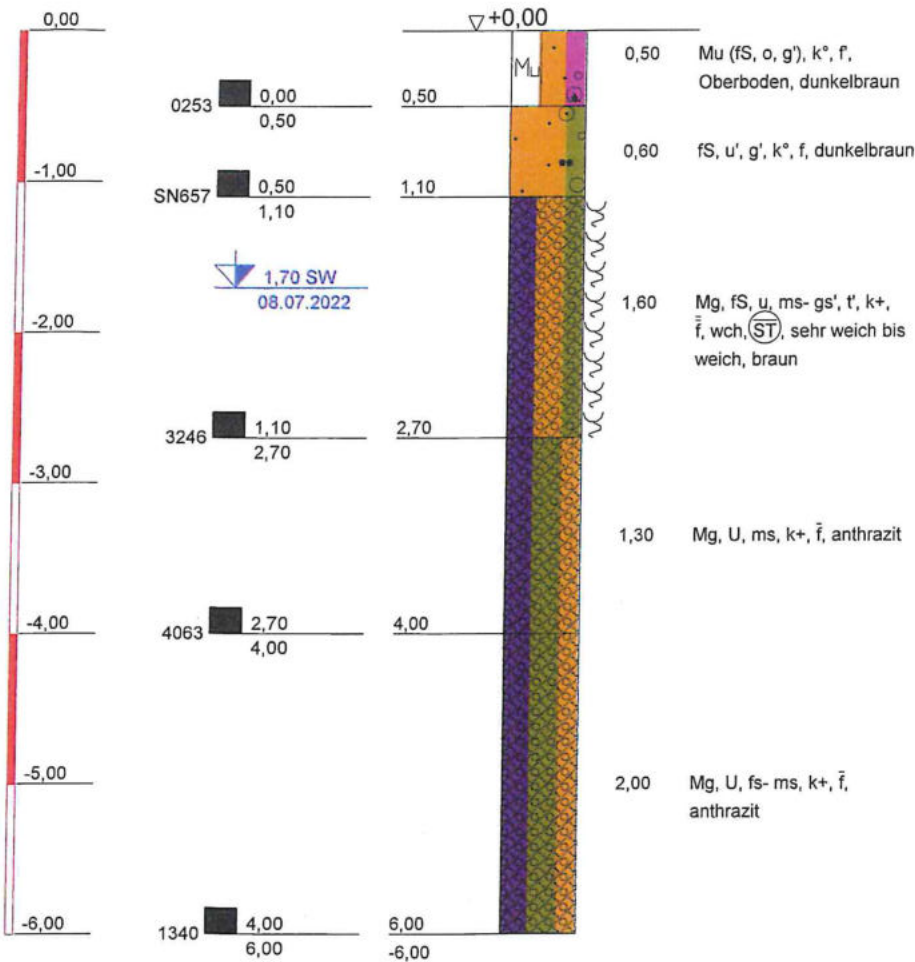
**Planbezeichnung:**  
 Bohrprofile

Plan-Nr:  
 Projekt-Nr: G 1231-B-2022  
 Datum: 08.07.2022  
 Maßstab: 1:50  
 Bearbeiter: Fittke/Sto.

## Bohrstelle BS 6

Station: gemäß BS-Plan

GOK



### Bohrstelle BS 6

TIEFE	BODENART
0,50	Mutterboden (Feinsand, organisch, schwach kiesig), kalkfrei, schwach feucht, Oberboden, dunkelbraun
1,10	Feinsand, schwach schluffig, schwach kiesig, kalkfrei, feucht, dunkelbraun
2,70	Geschiebemergel, Feinsand, schluffig, mittelsandig- schwach grobsandig, schwach tonig, kalkhaltig, naß, weich, (ST), sehr weich bis weich, braun
4,00	Geschiebemergel, Schluff, mittelsandig, kalkhaltig, stark feucht, anthrazit
6,00	Geschiebemergel, Schluff, feinsandig- mittelsandig, kalkhaltig, stark feucht, anthrazit

**Baustoff- und Umweltlabor GmbH**  
 Schloßallee 2  
 19306 Friedrichsmoor  
 Tel.: 03 87 57 / 22 541  
 Fax: 03 87 57 / 23 504

**Bauvorhaben:**  
 B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow

**Planbezeichnung:**  
 Bohrprofile

Plan-Nr:  
 Projekt-Nr: G 1231-B-2022  
 Datum: 08.07.2022  
 Maßstab: 1:50  
 Bearbeiter: Fittke/Sto.

Maßnahme: **B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow**

Prüfbericht-Nr.: **G 1231-B-2022**

Proben-Nr.	Entnahmestelle	Entnahmetiefe [m]	Bodenklassifikation nach DIN 18196	Bodenklasse	Reindichte [g/cm³]	Proctordichte [g/cm³]	optimaler Wassergehalt [%]	Wassergehalt [%]	organische Substanz x² [%]	Glührückstand [%]	Kalkgehalt CaCO₃ [%]	Fließgrenze w <sub>L</sub> [%]	Ausrollgrenze w <sub>p</sub> [%]	Konsistenzzahl I <sub>c</sub>	Kornanteil < 0,063 [%]	kf-Wert [m/s]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15	16
<b>Bohrstelle BS 1</b>																
0116	BS 1	0,10 - 0,90	SU*		gemäß BS-Plan											
0005	BS 1	1,50 - 3,00	TL		gemäß BS-Plan											
<b>Bohrstelle BS 2</b>																
3262	BS 2	1,10 - 2,30	TL		gemäß BS-Plan											
0137	BS 2	3,00 - 4,50	ST*		gemäß BS-Plan											
<b>Bohrstelle BS 3</b>																
0026	BS 3	3,00 - 4,50	TL		gemäß BS-Plan											
<b>Bohrstelle BS 4</b>																
3303	BS 4	0,00 - 0,15	OH		gemäß BS-Plan											
0279	BS 4	3,20 - 4,50	TL		gemäß BS-Plan											

- (1) Bestimmt nach Beyer
- (2) Bestimmt nach Seelheim
- (3) Bestimmt nach USBR/ Bialas
- (4) DIN 181300-ZY-ES-ST

Friedrichsmoor, den 06. September 2022




Maßnahme: **B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow**

Prüfbericht-Nr.: **G 1231-B-2022**

Proben-Nr.	Entnahmestelle	Entnahmetiefe [m]	Bodenklassifikation nach DIN 18196	Bodenklasse	Reindichte [g/cm³]	Proctordichte [g/cm³]	optimaler Wassergehalt [%]	Wassergehalt [%]	organische Substanz x² [%]	Glührückstand [%]	Kalkgehalt CaCO <sub>3</sub> [%]	Fließgrenze w <sub>L</sub> [%]	Ausrollgrenze w <sub>p</sub> [%]	Konsistenzzahl I <sub>c</sub>	Kornanteil < 0,063 [%]	kf-Wert [m/s]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
<b>Bohrstelle BS 5</b>																
SN21	BS 5	0,15 - 0,75	OH		<b>gemäß BS-Plan</b>											
SN797	BS 5	0,75 - 1,70	ST*					11,0		95,5		21,5	14,4	0,49		
<b>Bohrstelle BS 6</b>																
3246	BS 6	1,10 - 2,70	ST*		<b>gemäß BS-Plan</b>											
								25,3							35,8	2,250 * 10 <sup>-7(3)</sup>

- (1) Bestimmt nach Beyer
- (2) Bestimmt nach Seelheim
- (3) Bestimmt nach USBR/ Bialas
- (4) DIN 181300-ZY-ES-ST

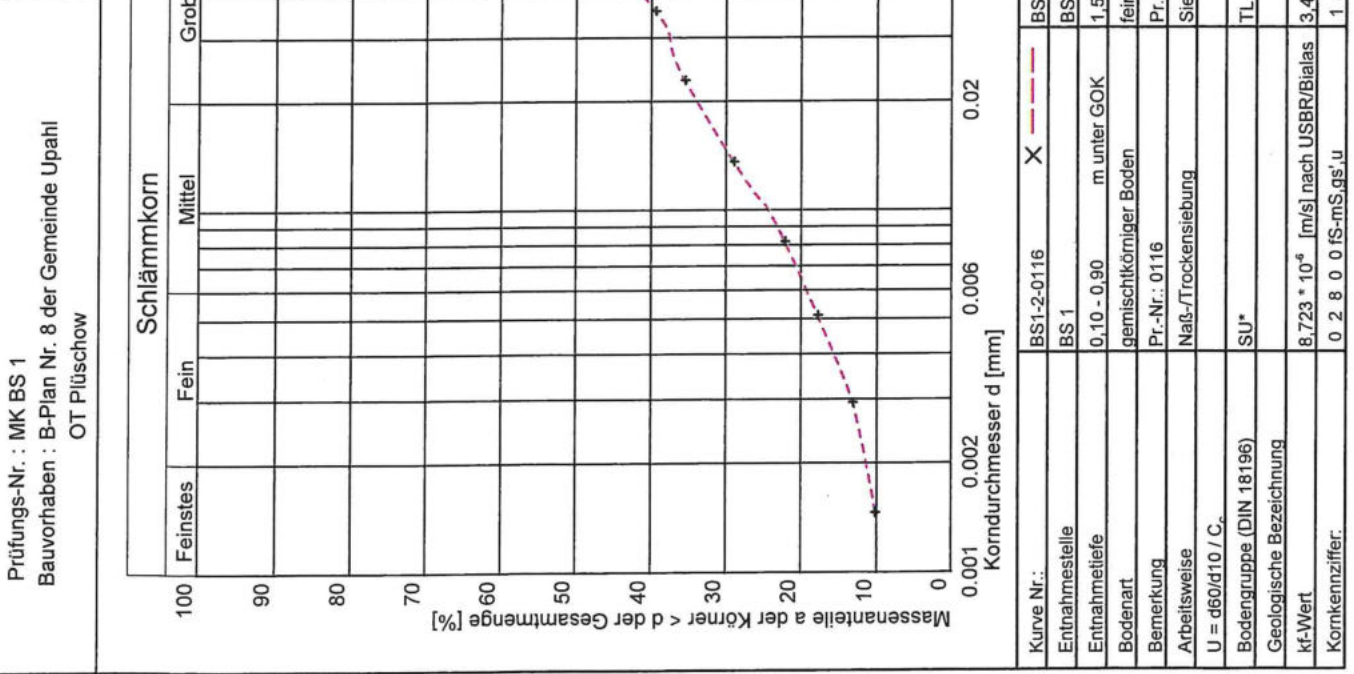
Friedrichsmoor, den 06. September 2022

.....  


Baustoff-und Umweltlabor GmbH Schloßallee 2 19306 Friedrichsmoor Tel: 038757/22541 Fax:038757/23504	Prüfungs-Nr. : MK BS 1 Anlage : 1 zu : G 1231-B-2022
---	--

Bestimmung der Korngrößenverteilung nach DIN EN ISO 17892-4	Art der Entnahme : gestört Entnahme am : 08.07.2022 Ausgeführt am : 08.07.2022	durch : Herr Fittke Auftraggeber : Dr. Jens Erhardt
--	--	--

Schlämmkorn Feinstes Fein Mittel Grob	Siebkorn - Sand Fein Mittel Grob	Siebkorn - Kies Fein Mittel Grob Steine
--	-------------------------------------	--



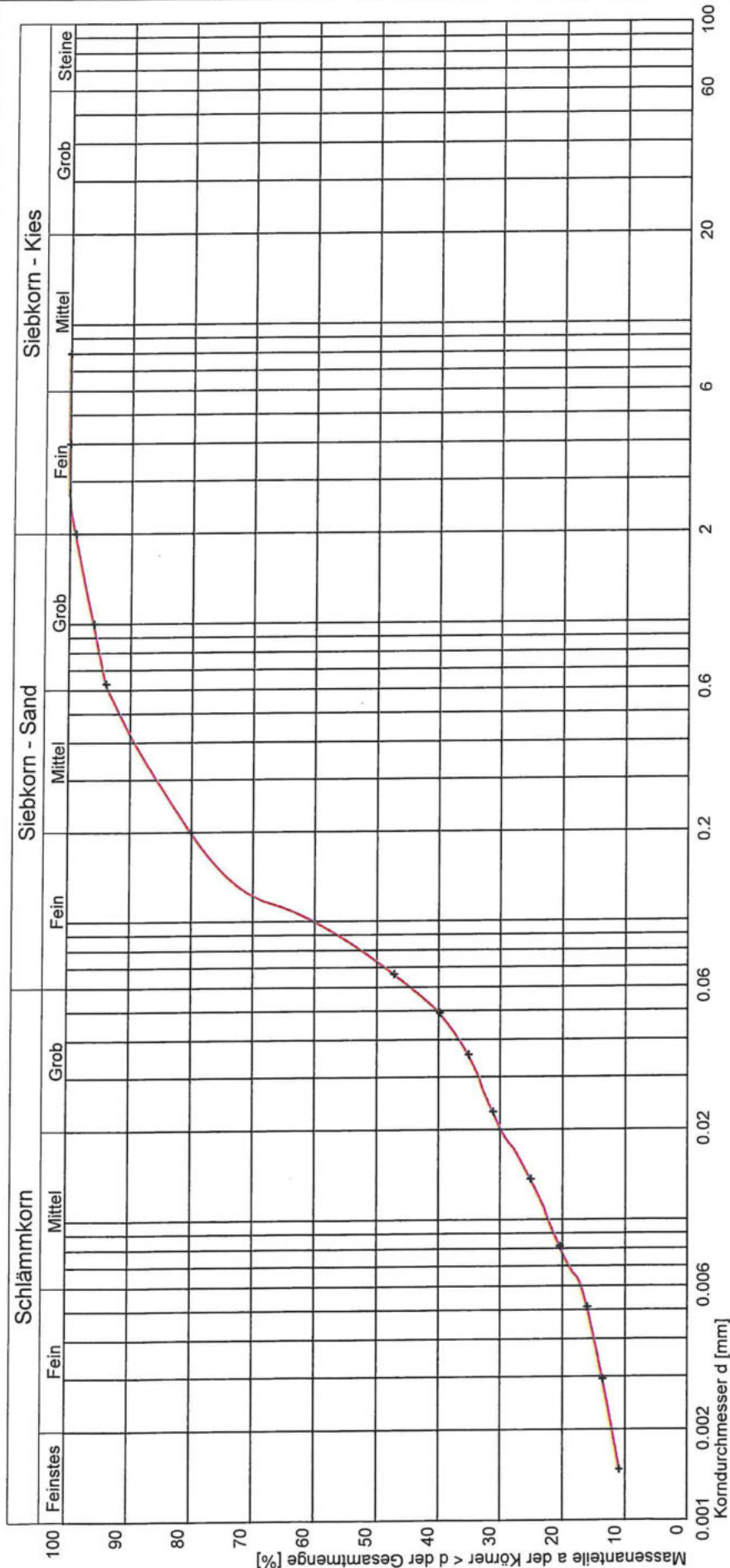
Prüfungs-Nr. : BS2-3-3262  
 Bauvorhaben : B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl  
 OT Plüschow  
 Auftraggeber : Dr. Jens Erhardt, München  
 am : 23.02.2022  
 Bemerkung : Pr.-Nr.: 3262

Bestimmung der Korngrößenverteilung  
**kombinierte Sieb-/Schlämmanalyse**  
 nach DIN EN ISO 17892-4

Entnahmestelle : BS 2  
 Station : gemäß BS-Plan  
 Entnahmetiefe : 1,10 - 2,30  
 Bodenart : feinkörniger Boden  
 m unter GOK  
 Art der Entnahme : gestört  
 Entnahme am : 08.07.2022  
 durch : Herr Fittke

Baustoff-und Umweltlabor GmbH  
 Schloßallee 2  
 19306 Friedrichsmoor  
 Tel: 038757/22541  
 Fax:038757/23504

Prüfungs-Nr. : BS2-3-3262  
 Anlage : 1  
 zu : G 1231-B-2022



Kurve Nr.:	Probe Nr. 3262	Bemerkungen
Arbeitsweise	Sieb-/Schlämmanalyse	
U = d60/d10 / C <sub>c</sub>		
Bodengruppe (DIN 18196)	TL	
Geologische Bezeichnung		
kf-Wert	5,129 * 10 <sup>9</sup> [m/s] nach USBR/Bialas	
Kornkennziffer:	1 3 6 0 0 fS.ms'gs'.u'.t'	

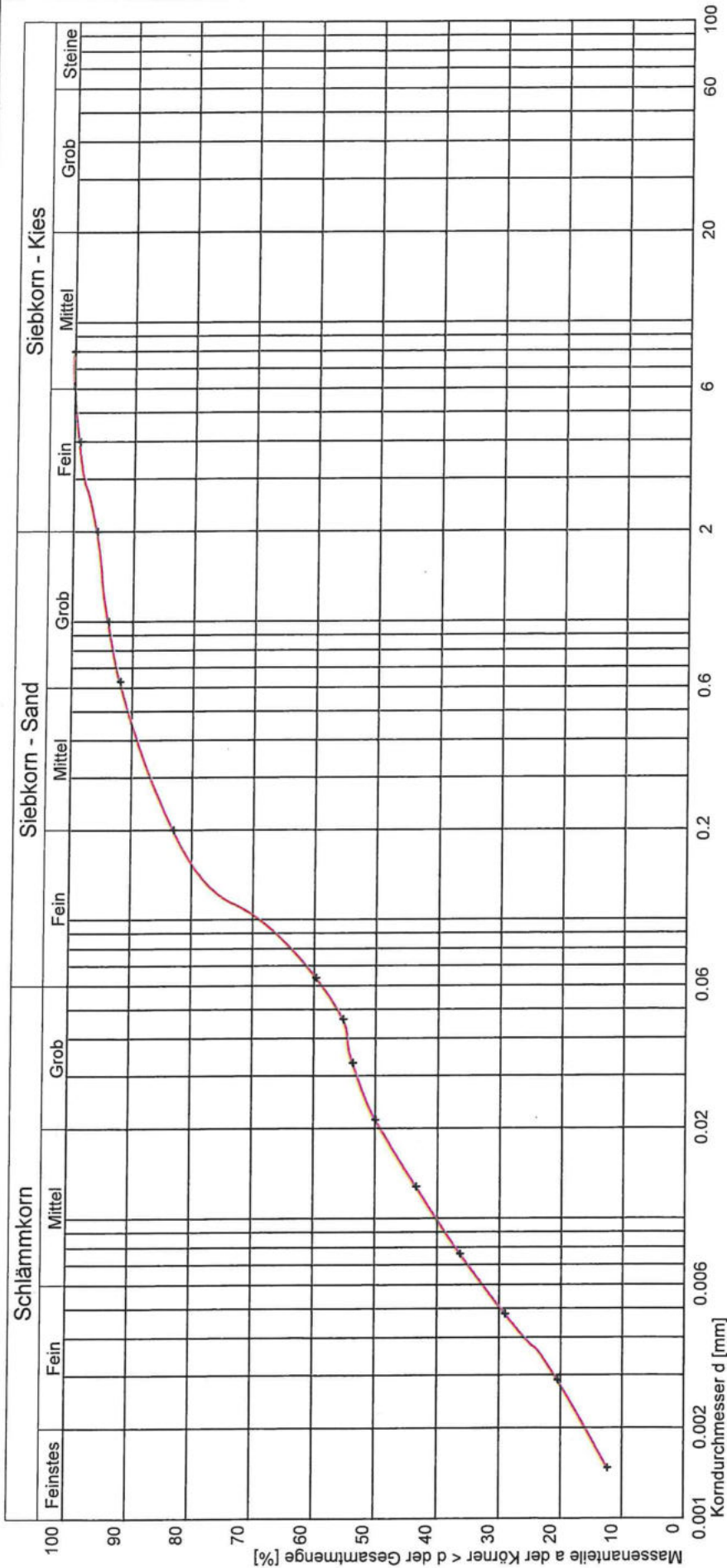
Prüfungs-Nr.: BS3-4-0026  
 Bauvorhaben : B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl  
 OT Plüschow  
 Auftraggeber : Dr. Jens Erhardt, München  
 am : 23.02.2022  
 Bemerkung : Pr.-Nr.: 0026

Bestimmung der Korngrößenverteilung  
**kombinierte Sieb-/Schlämmanalyse**  
 nach DIN EN ISO 17892-4

Entnahmestelle : BS 3  
 Station : gemäß BS-Plan  
 Entnahmetiefe : 3,00 - 4,50 m unter GOK  
 Bodenart : feinkörniger Boden  
 Art der Entnahme : gestört  
 Entnahme am : 08.07.2022 durch : Herr Fittke

Baustoff-und Umweltlabor GmbH  
 Schloßallee 2  
 19306 Friedrichsmoor  
 Tel: 038757/22541  
 Fax:038757/23504

Prüfungs-Nr. : BS3-4-0026  
 Anlage : 1  
 zu : G 1231-B-2022



Kurve Nr.:	Probe Nr. 0026	Bemerkungen
Arbeitsweise	Sieb-/Schlämmanalyse	
U = d60/d10 / C <sub>u</sub>		
Bodengruppe (DIN 18196)	TL	
Geologische Bezeichnung		
kf-Wert	4,780 * 10 <sup>-6</sup> [m/s] nach USBR/Bialas	
Kornkennziffer:	2 4 4 0 0 U <sub>f</sub> ,ms <sup>1</sup> ,t	

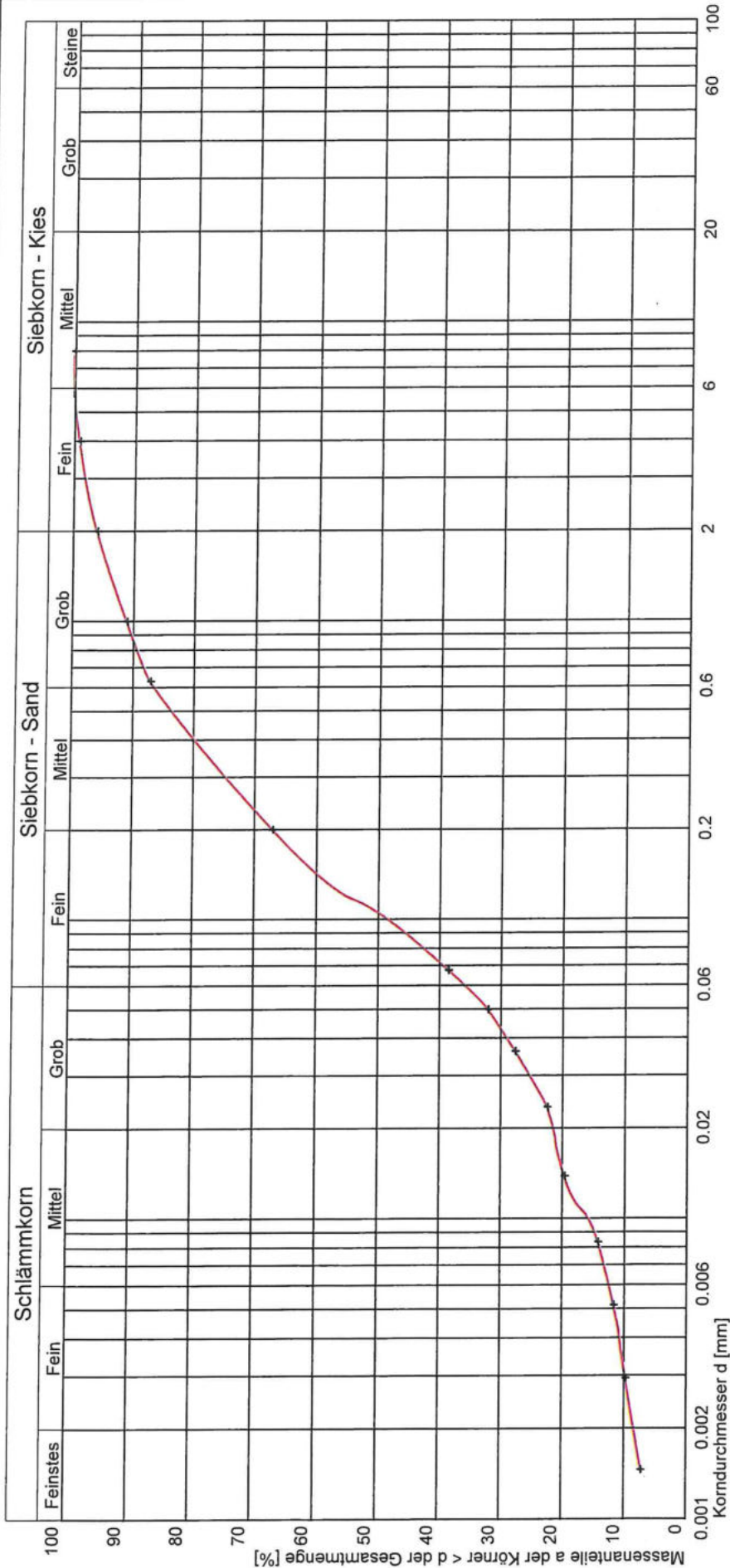
Prüfungs-Nr. : BS6-3-3246  
 Bauvorhaben : B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl  
 OT Plüschow  
 Auftraggeber : Dr. Jens Erhardt, München  
 am : 23.02.2022  
 Bemerkung : Pr.-Nr.: 3246

Bestimmung der Korngrößenverteilung  
**kombinierte Sieb-/Schlämmanalyse**  
 nach DIN EN ISO 17892-4

Entnahmestelle : BS 6  
 Station : gemäß BS-Plan  
 Entnahmetiefe : 1,10 - 2,70 m unter GOK  
 Bodenart : feinkörniger Boden  
 Art der Entnahme : gestört  
 Entnahme am : 08.07.2022 durch : Herr Fittke

Baustoff- und Umweltlabor GmbH  
 Schloßallee 2  
 19306 Friedrichsmoor  
 Tel: 038757/22541  
 Fax: 038757/23504

Prüfungs-Nr. : BS6-3-3246  
 Anlage : 1  
 zu : G 1231-B-2022

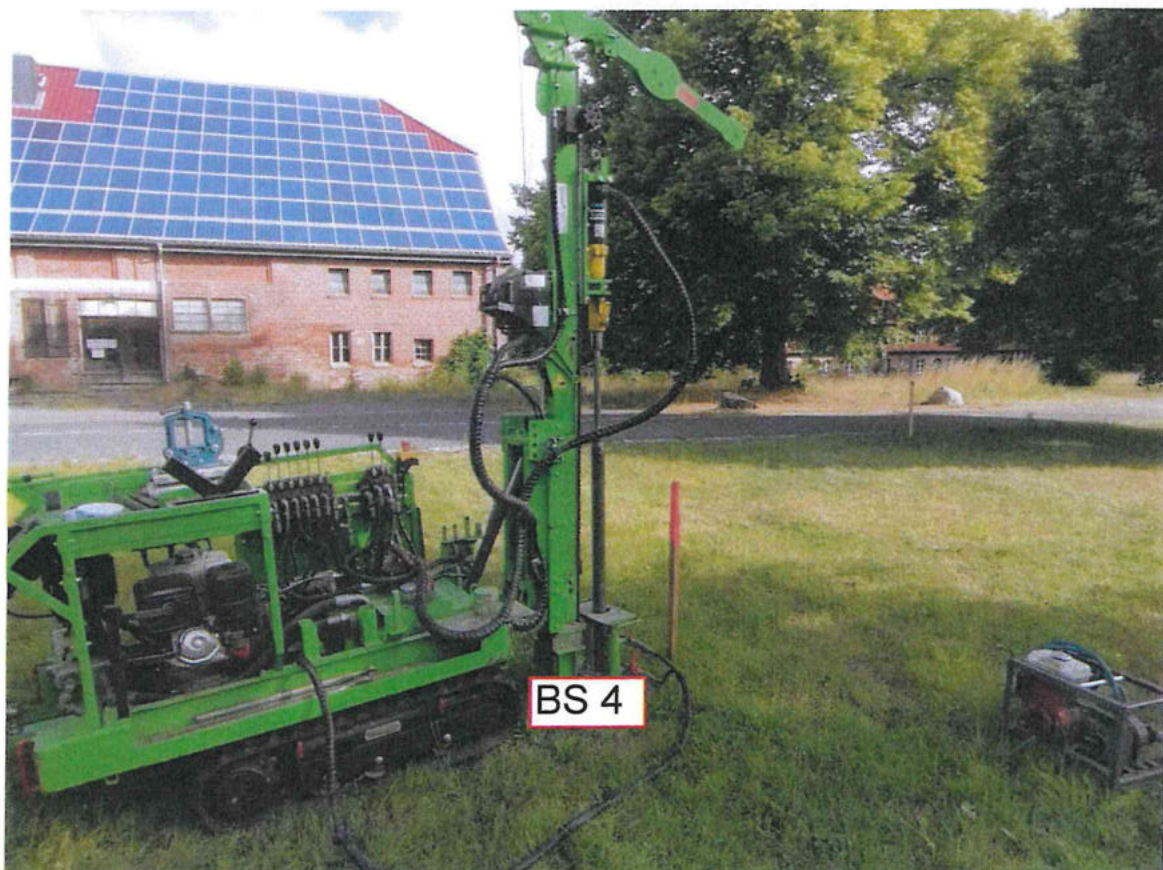


Kurve Nr.:	Probe Nr. 3246	Bemerkungen
Arbeitsweise	Sieb-/Schlämmanalyse	
U = d60/d10 / C <sub>u</sub>	44,05	
Bodengruppe (DIN 18196)	ST*	
Geologische Bezeichnung		
kf-Wert	2,250 * 10 <sup>-7</sup> [m/s] nach USBR/Bialas	
Kornkennziffer:	1 3 6 0 0 fS.ms.gs'.u.t'	

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftragsnummer: G 1231-B-2022



Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftragsnummer: G 1231-B-2022



Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftragsnummer: G 1231-B-2022



WESSLING GmbH, Haynauer Str. 60, 12249 Berlin

Baustoff- und Umweltlabor GmbH  
Herr Andreas Stolzenburg  
Schloßallee 2  
19306 Friedrichsmoor

Geschäftsfeld: Umwelt  
Ansprechpartner: C. Tögel  
Durchwahl: +49 30 77 507 440  
Fax: +49 30 77 507 444  
E-Mail: Caren.Toegel@wessling.de

**Prüfbericht**

*Mineralboden mit Bauschutt*

**Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
G 1231-B-2022**

*bis 1,20m  
unter OK Gelände*

Prüfbericht Nr.	CBE22-005839-1	Auftrag Nr.	CBE-03079-22	Datum	22.07.2022
Probe Nr.	22-108693-01				
Eingangsdatum	18.07.2022				
Bezeichnung	22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)				
Probenart	Bauschutt				
Probenahme	08.07.2022				
Probenahme durch	AG				
Probennehmer	Herr Fittke				
Probengefäß	Beutel				
Anzahl Gefäße	1				
Untersuchungsbeginn	18.07.2022				
Untersuchungsende	22.07.2022				

**In der Originalsubstanz**

Probe Nr.	22-108693-01	
Bezeichnung	22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)	
Farbe	OS	Braun
Aussehen	OS	Sand/Steine



Prüfbericht Nr.	CBE22-005839-1	Auftrag Nr.	CBE-03079-22	Datum	22.07.2022
-----------------	----------------	-------------	--------------	-------	------------

**Probenvorbereitung**

Probe Nr.	22-108693-01	
Bezeichnung	22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)	
Eluat	OS	18.07.2022

**Physikalische Untersuchung**

Probe Nr.	22-108693-01	
Bezeichnung	22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)	
Trockensubstanz	Gew% OS	93,2

**Extraktions- und Reinigungsverfahren**

Probe Nr.	22-108693-01	
Bezeichnung	22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)	
Aufschlussverfahren Königswasser	TS 40°C	Thermischer Aufschluss mit Rückfluss

**Summenparameter**

Probe Nr.	22-108693-01	
Bezeichnung	22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)	
EOX	mg/kg TS	<0,5
Kohlenwasserstoff-Index > C10-C22	mg/kg TS	<30
Kohlenwasserstoff-Index	mg/kg TS	34

Prüfbericht Nr. **CBE22-005839-1** Auftrag Nr. **CBE-03079-22** Datum **22.07.2022**
**Im Königswasser-Extrakt****Elemente**

Probe Nr.	22-108693-01		
Bezeichnung	22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)		
Arsen (As)	mg/kg	TS	4,1
Blei (Pb)	mg/kg	TS	14
Cadmium (Cd)	mg/kg	TS	<0,3
Chrom (Cr)	mg/kg	TS	13
Kupfer (Cu)	mg/kg	TS	14
Nickel (Ni)	mg/kg	TS	11
Quecksilber (Hg)	mg/kg	TS	<0,1
Zink (Zn)	mg/kg	TS	41

**Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)**

Probe Nr.	22-108693-01		
Bezeichnung	22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)		
Naphthalin	mg/kg	TS	<0,02
Acenaphthylen	mg/kg	TS	<0,1
Acenaphthen	mg/kg	TS	0,031
Fluoren	mg/kg	TS	<0,02
Phenanthren	mg/kg	TS	0,098
Anthracen	mg/kg	TS	0,033
Fluoranthen	mg/kg	TS	0,22
Pyren	mg/kg	TS	0,21
Benzo(a)anthracen	mg/kg	TS	0,13
Chrysen	mg/kg	TS	0,12
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg	TS	0,14
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg	TS	0,061
Benzo(a)pyren	mg/kg	TS	0,12
Dibenz(a,h)anthracen	mg/kg	TS	0,024
Benzo(ghi)perylen	mg/kg	TS	0,082
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	TS	0,075
Summe nachgewiesener PAK	mg/kg	TS	1,3

Prüfbericht Nr. CBE22-005839-1 Auftrag Nr. CBE-03079-22 Datum 22.07.2022

**Im Eluat filtriert nach CO<sub>2</sub> Begasung****Physikalische Untersuchung**

Probe Nr.	22-108693-01		
Bezeichnung	22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)		
pH-Wert nach CO <sub>2</sub> -Begasung	EL		4,9
elektr. Leitfähigkeit n. CO <sub>2</sub> -Begasung	µS/cm	EL	72

**Im Eluat****Physikalische Untersuchung**

Probe Nr.	22-108693-01		
Bezeichnung	22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)		
pH-Wert	EL 10:1		7,9
Messtemperatur pH-Wert	°C	EL 10:1	24,2
Leitfähigkeit [25°C], elektrische	µS/cm	EL 10:1	56

**Kationen, Anionen und Nichtmetalle**

Probe Nr.	22-108693-01		
Bezeichnung	22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)		
Chlorid (Cl)	mg/l	W/E	<1,0
Sulfat (SO <sub>4</sub> )	mg/l	W/E	1,7

**Elemente**

Probe Nr.	22-108693-01		
Bezeichnung	22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)		
Arsen (As)	µg/l	W/E	<5,0
Blei (Pb)	µg/l	W/E	<3,0
Cadmium (Cd)	µg/l	W/E	<0,5
Chrom (Cr)	µg/l	W/E	<3,0
Kupfer (Cu)	µg/l	W/E	<3,0
Nickel (Ni)	µg/l	W/E	<3,0
Zink (Zn)	µg/l	W/E	<5,0
Quecksilber (Hg)	µg/l	W/E	<0,2

**Summenparameter**

Probe Nr.	22-108693-01		
Bezeichnung	22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)		
Phenol-Index nach Destillation	mg/l	W/E	<0,008



WESSLING GmbH, Haynauer Str. 60, 12249 Berlin  
Baustoff- und Umweltlabor GmbH  
Herr Andreas Stolzenburg  
Schloßallee 2  
19306 Friedrichsmoor

Prüfberichtsnr.: CBE22-005839-1  
Auftragsnr.: CBE-03079-22  
Ansprechpartner: C. Tögel  
Durchwahl: +49 30 77 507 441  
eMail: Caren.Toegel@w  
essling.de  
Datum: 22.07.2022

## Untersuchungsergebnisse

**Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT  
Plüschow  
G 1231-B-2022**

Caren Tögel  
Sachverständige Umwelt und Wasser

### Probenbewertung gemäß

Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen  
- Technische Regeln - (LAGA M20 vom 06.11.1997)

Proben-Nr.: 22-108693-01  
 Auftraggeber: Baustoff- und Umweltlabor GmbH Probenart: Bauschutt  
 Probenahme am: 08.07.2022 Probenehmer: AG  
 Probenbezeichnung: 22509 von BS 1 bis BS 6 (0,10m bis 1,20m Tiefe)

Probenahmeort: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow

#### Analysenergebnisse im Feststoff

Zuordnungswerte Feststoff für Recyclingbaustoffe/nichtaufbereiteten Bauschutt (Tabelle II 1.4-5)

Parameter	Dimension	Analysenwert	Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	ZK
				Z1			
Arsen <sup>2</sup>	mg/kg	4,1	20	45		150	Z 0
Blei <sup>2</sup>	mg/kg	14	100	210		700	Z 0
Cadmium <sup>2</sup>	mg/kg	<0,3	0,6	3		10	Z 0
Chrom (gesamt) <sup>2</sup>	mg/kg	13	50	180		600	Z 0
Kupfer <sup>2</sup>	mg/kg	14	40	120		400	Z 0
Nickel <sup>2</sup>	mg/kg	11	40	150		500	Z 0
Quecksilber	mg/kg	<0,1	0,3	1,5		5	Z 0
Zink <sup>2</sup>	mg/kg	41	120	450		1500	Z 0
Kohlenwasserstoffe	mg/kg	34	100	300 <sup>1</sup>	500 <sup>1</sup>	1000 <sup>1</sup>	Z 0
PAK nach EPA	mg/kg	1,3	1	5 (20) <sup>3</sup>	15 (50) <sup>3</sup>	75 (100) <sup>3</sup>	Z 1.1
EOX	mg/kg	<0,5	1	3	5	10	Z 0
PCB	mg/kg	n.a.	0,02	0,1	0,5	1	-

1) Überschreitungen durch Asphaltanteile, stellen kein Ausschlusskriterium dar.

2) Die grau hinterlegten Zuordnungswerte wurden der LAGA Boden (2004) Tab. II 1.2-4 entnommen.

Untersuchung nur notwendig, wenn das Bodenmaterial für Rekultivierungszwecke und Geländeauffüllungen verwendet werden soll.  
Es gelten dann die Technischen Regeln Boden.

3) Im Einzelfall kann bis zu den in Klammern genannten Wert abgewichen werden.

#### Analysenergebnisse im Eluat

Zuordnungswerte Eluat für Recyclingbaustoffe/nichtaufbereiteten Bauschutt (Tabelle II. 1.4-6)

Parameter	Dimension	Analysenwert	Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	ZK
pH-Wert		7,9		7,0-12,5			Z 0
Leitfähigkeit	µS/cm	56	500	1500	2500	3000	Z 0
Chlorid	mg/l	<1	10	20	40	150	Z 0
Sulfat	mg/l	1,7	50	150	300	600	Z 0
Arsen	µg/l	<5	10	10	40	50	Z 0
Blei	µg/l	<3	20	40	100	100	Z 0
Cadmium	µg/l	<0,5	2	2	5	5	Z 0
Chrom (gesamt)	µg/l	<3	15	30	75	100	Z 0
Kupfer	µg/l	<3	50	50	150	200	Z 0
Nickel	µg/l	<3	40	50	100	100	Z 0
Quecksilber	µg/l	<0,2	0,2	0,2	1	2	Z 0
Zink	µg/l	<5	100	100	300	400	Z 0
Phenolindex	µg/l	<8	< 10	10	50	100	Z 0

n.n. nicht nachgewiesen

n.b. nicht bestimmbar

n.a. nicht analysiert

C. Tögel  
WESSLING GmbH  
Haynauer Str. 60  
12249 Berlin

Berlin, den 22.7.2022

#### Hinweis:

Die Zuordnung des untersuchten Materials erfolgt ausschließlich auf formaler Grundlage und ist nicht Gegenstand der akkreditierten Leistung. Einzel- und Sonderfallregelungen (z. B. durch Fußnoten) sind nicht berücksichtigt. Diese Klassenzuordnung ersetzt keine geologische Gutachterleistung unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen.

**Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der  
Gemeinde Upahl OT Plüschow**

- **Aussagen zur Versickerungsfähigkeit**
- **Aussagen zum Baugrund / Allgemeine Bebaubarkeit**
  
- **Baugrundbegutachtung**

**Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022**

- Erkundung des geologischen Aufbaues bis zu einer Tiefe von maximal 6,00 m mit Rammkernsonde
- Bewertung der Frostempfindlichkeit, entsprechend der Klassifikation nach Tab. 3, ZTV E-StB 17, Ausgabe 2017
- Ermittlung der erforderlichen Mindestdicke des frostsicheren Oberbaues nach RStO 12, Ausgabe 2012
- Erarbeitung eines Ausbauvorschlages nach RStO 12, Ausgabe 2012
- Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit Kf-Werte der ansstehenden Lockergesteine
- Nachweis der Umweltverträglichkeit des anstehenden Bodens TR LAGA

**Baustoff- und Umweltlabor GmbH**  
Schloßallee 2  
19306 Friedrichsmoor

Telefon-Nr.: 038757/2 25 41  
Fax-Nr.: 038757/2 35 04  
Funktelefon: 0170/52 80 645  
0170/55 80 645

E-Mail: [baustofflabor-friemo@t-online.de](mailto:baustofflabor-friemo@t-online.de)

Unabhängiges Prüfinstitut, anerkannte Prüfstelle nach RAP Stra  
Betonprüfstelle E + W nach DIN 1045, Überwachungs- und  
Zertifizierungsstelle für Bauprodukte nach DIN 13108 gemäß DIBt

**Bauvorhaben:** **B-Plan Nr. 8 der  
Gemeinde Upahl OT Plüschow**  
- **Aussagen zur Versickerungsfähigkeit**  
- **Aussagen zum Baugrund / Allgemeine  
Bebaubarkeit**  
- **Baugrundbegutachtung**

**Auftrags-Nr.:** **G 1231-B-2022**

**Auftraggeber:** **Dr. Jens Erhardt**  
Heilmannstraße 47  
81479 München  
**über Planungsbüro Hufmann**

**Auftragnehmer:** Baustoff- und Umweltlabor GmbH  
Schloßallee 02  
19306 Friedrichsmoor  
**Telefon: 038757/22541**  
**Fax-Nr.: 038757/23504**  
**E-Mail: baustofflabor-friemo@t-online.de**

**Bearbeiter:** Herr Uwe Adler, Beratender Ingenieur  
Dipl.-Ing. Andreas Stolzenburg

**Auftragsdatum:** 23. Februar 2022  
über Planungsbüro Hufmann  
Stadtplanung für den Norden

**Auslieferung:** 14. September 2022  
**Anzahl der Exemplare:** 3

**Verteiler:**

1. Exemplar: **Dr. Jens Erhardt**  
Heilmannstraße 47  
81479 München  
über Planungsbüro Hufmann

2. Exemplar: **Planungsbüro Hufmann**  
Versand pdf-Datei per Email

3. Exemplar: Baustoff- und Umweltlabor GmbH  
Schloßallee 2  
19306 Friedrichsmoor

**Beratender Ingenieur, Ingenieurkammer M-V, B-0813-96**  
**Dipl.-Ing. Uwe Adler**  
**Privater Ingenieur für Bau- und Spezialingenieurwesen**  
**Tief-, Verkehrsbau und wasserwirtschaftl. Planungsaufgaben**  
**Zulassungsurkunde 06 – 005 – 91**  
**Anerkannte Prüfstelle nach RAP Stra**

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Aufgabenstellung	Seite	2
2.0	Ermittlung der geologischen Verhältnisse	Seite	3
2.1	Festlegung der Erkundungsaufwendungen	Seite	3
2.2	Erkundung der geologischen Verhältnisse mit Rammkernsonde RKS	Seite	4
2.2.1	Ansprache der Mutterboden- bzw. Oberbodenschichten	Seite	5
2.3	Grundwasserstände	Seite	6
2.4	Natürliche Wassergehalte	Seite	7
2.5	Wasserdurchlässigkeit	Seite	8
2.6	Bodenklassen nach ATV DIN 18300 alt	Seite	9
2.6.1	Homogenbereiche	Seite	9
2.7	Bodenmechanische Kennwerte	Seite	10
2.8	Klassifikation der Frostempfindlichkeit nach ZTVE-StB 17, Ausgabe 2017, Tabelle 3	Seite	11
3.0	Ausbauvorschlag in Asphaltbauweise auf Schottertragschicht und Frostschutzschicht nach RStO 12, Ausgabe 2012 Tafel 1, Zeile 3, Belastungsklasse Bk 0,3	Seite	12
3.1	Bemessungsvorschlag nach RStO 12, Ausgabe 2012	Seite	12
3.2	Ausbauvorschlag in Asphaltbauweise auf Schottertragschicht und Frostschutzschicht nach RStO 12, Ausgabe 2012 Tafel 1, Zeile 3, Belastungsklasse Bk 0,3	Seite	13
3.2.1	Ausbauvorschlag in Pflasterbauweise auf Schottertragschicht und Frostschutzschicht nach RStO 12, Ausgabe 2012 Tafel 3, Zeile 1, Belastungsklasse Bk 0,3	Seite	14
3.3	Entwässerung	Seite	15
4.0	Gesamtbewertung	Seite	16

## Anlagen

1 Seite	Übersichtskarte
1 Seite	Lageplan Erkundungsstellen
1 Seite	Luftbildaufnahmen
6 Seiten	Schichtverzeichnisse
2 Seiten	Kennwerte
4 Seiten	Korngrößenverteilungen
3 Seiten	Ortsaufnahmen
7 Seiten	Auswertung Prüfbericht TR LAGA CBE22-005839-1

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

## 1.0 Aufgabenstellung

Mit der Auftragserteilung vom 23. Februar 2022 wurde die Baustoff- und Umweltlabor GmbH Friedrichsmoor beauftragt, für die Maßnahme

B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl, OT Plüschow

- Aussagen zur Versickerungsfähigkeit und
- Aussagen zum Baugrund / Allgemeine Bebaubarkeit,

ein Baugrundgutachten zu erarbeiten.

Für die Erschließungsplanung für das B-Plan-Gebiet sind Bodenaufschlüsse im Gelände erforderlich.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurden folgende Erkundungs- und Begutachtungsaufwendungen beauftragt

- Erkundung des geologischen Aufbaues bis zu einer Tiefe von maximal 6,00 m mit Rammkernsonde
- Bewertung der Frostempfindlichkeit, entsprechend der Klassifikation nach Tab. 3, ZTV E-StB 17, Ausgabe 2017
- Ermittlung der erforderlichen Mindestdicke des frostsicheren Oberbaues nach RStO 12, Ausgabe 2012
- Erarbeitung eines Ausbauvorschlages nach RStO 12, Ausgabe 2012
- Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit Kf-Werte der anstehenden Lockergesteine
- Nachweis der Umweltverträglichkeit des anstehenden Bodens TR LAGA

Die Erkundungsstellen wurden gemeinsam mit dem Planungsbüro Hufmann festgelegt, um den geologischen Aufbau zu bewerten.

Der Auftraggeber möchte im Bereich des B-Plan-Gebietes noch ein Gebäude errichten, das ist eine ergänzende Leistung, die im Angebot nicht ausgewiesen ist.

Die vereinbarten Erkundungs- und Begutachtungsaufwendungen sind im Angebot KOST 6039/22 vom 24. Januar 2022 formuliert und als Auftrag bestätigt.

Die Ergebnisse der ausgeführten Erkundungen und Begutachtungen einschließlich Laboranalytik bilden die Grundlage der Gesamtbegutachtung.

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

## 2.0 Erkundung der geologischen Verhältnisse

### 2.1 Festlegung der Erkundungsaufwendungen

Die Stationen der Erkundung sind mit dem Auftraggeber abgestimmt. Die Erkundungstiefe bezieht sich auf die Abtäufung unter OK Gelände.

**Tabelle 1**

<b>Bohrsondierung</b>	<b>Erkundungstiefe</b>	<b>Datum</b>	<b>unter OK</b>
BS 1	6,00 m	08.07.2022	Gelände
LRS 1	6,00 m	08.07.2022	Gelände
BS 2	6,00 m	08.07.2022	Gelände
BS 3	6,00 m	08.07.2022	Gelände
BS 4	6,00 m	08.07.2022	Gelände
LRS 2	1,00 m	08.07.2022	abgebrochen, Hindernis
BS 5	6,00 m	08.07.2022	Gelände
BS 6	6,00 m	08.07.2022	Gelände
	6 Stück 2 Stück		Rammkernsondierungen leichte Rammsondierungen

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

## 2.2 Erkundung der geologischen Verhältnisse mit Rammkernsonde RKS

Die geologischen Verhältnisse wurden durch die Anordnung von 6 Stück Rammkernsondierungen erkundet.

Die Bohransatzpunkte wurden mit dem Auftraggeber festgelegt und vor Ort eingewiesen.

Die jeweiligen Bodenansprachen in der Feldansprache sind in den Schichtenverzeichnissen ausgewiesen. Um die visuellen Bodenansprachen zu kontrollieren, wurden von einzelnen Proben Korngrößenverteilungen ermittelt.

Die Schichtenverzeichnisse weisen die Erkundungsergebnisse des vorhandenen geologischen Aufbaues aus, siehe Anlagen.

Bei dem Standort handelt es sich dominierend um einen bindigen Standort, bestehend aus Geschiebelehm und Geschiebemergel, lokale Sandlinsen und Geröllfelder sind möglich.

Folgende Bodenansprachen nach DIN 18196 ergeben sich aus den Bodenaufschlüssen, SU, SU, ST, TL, evtl. SE und TM sowie organische Lockergesteine OH.

In den Kennwerten sind die Prüfergebnisse der Laboranalysen aufgelistet, als Ergänzung zu den Schichtenverzeichnissen.

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

### 2.2.1 Ansprache der Mutterboden- bzw. Oberbodenschichten

Die geologischen Erkundungen ergeben folgende organischen Bodenauflagen:

**Tabelle 2**

<b>BS</b>	<b>Station</b>	<b>Mutterbodenstärke</b>	<b>Bemerkungen</b>
BS 1		10,0 m	Gelände
BS 2		10,0 m	Gelände
BS 3		15,0 m	Gelände
BS 4		15,0 m	Gelände
BS 5		15,0 m	Gelände
BS 6		50,0 m	Gelände

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

### 2.3 Grundwasserstände

Die vereinbarte Erkundungstiefe ist mit 6,00 m unter OK Gelände vereinbart.

Der Erkundungszeitraum ist der 8. Juli 2022.

Folgende Wasserstände wurden erkundet:

**Tabelle 3**

<b>BS</b>	<b>Station</b>	<b>Erkundungstiefe</b>	<b>unter OK</b>	<b>Grundwasserflurabstand</b>
BS 1		6,0 m	Gelände	kein Grundwasser
BS 2		6,0 m	Gelände	1,50 m
BS 3		6,0 m	Gelände	2,00 m
BS 4		6,0 m	Gelände	kein Grundwasser
BS 5		6,0 m	Gelände	1,60 m
BS 6		6,0 m	Gelände	1,70 m

Bei der Bewertung der Grundwasserstände ist davon auszugehen, dass sie z.Z. niedrig sind, bedingt durch die extrem trockenen Sommer beginnend in 2018 bis 2022. Es gibt ein erhebliches Wasserdefizit.

Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand nach ausreichenden Niederschlägen ansteigt.

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

## 2.4 Natürliche Wassergehalte

Stichprobenartig wurden Wassergehalte von den gestörten Bodenproben ermittelt. Die natürlichen Wassergehalte sind in den Kennwerten ausgewiesen.

Je nach Lage der Erkundungsstellen zum vorhandenen Grundwasser bzw. Schichtenwasser schwanken die nat. Wassergehalte.

Bedingt durch die hohen bindigen Kornanteile der erkundeten Lockergesteine, hier schluffige und tonige Sande, Kurzzeichen SU, ST, TL grenzwertig zum TM nach DIN 18196, liegen nach der anhaltenden Trockenheit recht hoch, was mit den erkundeten Wasserständen zu tun hat.

Die ermittelten natürlichen Wassergehalte ab ca. 1,00 m unter OK Gelände schwanken zwischen 14,2 M.-% und 25,3 M.-%, das Mittel schwankt zwischen 15,0 M.-% und 18,0 M.-%.

Je nach bindigem Kornanteil wird damit der opt. Wassergehalt überschritten, der um 13,0 M.-% liegen dürfte, so dass für den Erdbau Einbauprobleme für gelöste Böden bestehen werden, was in der Bauphase überprüft werden muss.

Die oberen Bodenschichten liegen im nat. Wassergehalt zwischen

7,0 M.-% und 12,0 M.-%.

Auch diese Wassergehalte liegen für ein trockenes Jahr hoch.

Ausgehend von extrem trockenen Sommer seit 2018 bis 2022 steigen die natürlichen Wassergehalte bei Niederschlag wieder an.

Wie bereits ausgeführt dürften natürliche Wassergehalte von 13,0 M.-% über dem optimalen Wassergehalt liegen.

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

## 2.5 Wasserdurchlässigkeit

Aus den ermittelten Korngrößenverteilungen wurden nach den korrelativen Grundsätzen von USBR/Bialas überschlägig die Wasserdurchlässigkeitswerte, Kf, ermittelt.

**Tabelle 4**

Bohrsondierung BS 1

---

0,10 m – 0,90 m      Kf =       $8,723 \times 10^{-6}$  [m/s]

1,50 m – 3,00 m      Kf =       $3,458 \times 10^{-8}$  [m/s]

Bohrsondierung BS 2

---

1,10 m – 2,30 m      Kf =       $5,129 \times 10^{-8}$  [m/s]

Bohrsondierung BS 3

---

3,00 m – 4,50 m      Kf =       $4,780 \times 10^{-9}$  [m/s]

Bohrsondierung BS 6

---

1,10 m – 2,70 m      Kf =       $2,250 \times 10^{-7}$  [m/s]

Die o.a. Prüfergebnisse sind in den Kennwerten mit weiteren Kennzahlen, wie den natürlichen Wassergehalten und den Glühverlusten usw. zusammengefasst.

Die o.a. Kf-Werte gelten für den wassergesättigten Bereich. In der trockenen Bodenphase ist mit Abschlägen zu rechnen, z.B. von 80% - 100%.

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

## 2.6 Bodenklassen nach ATV DIN 18300

Die ATV DIN 18300 (**alt**) legt auf der Grundlage der Gruppensymbole der DIN 18196 die Bodenklassen fest.

Allgemein treffen wir an:

Bodenklasse 1 = Oberboden

**Lockergesteine** der Bodenklasse 3  
Sande, schluffig bzw. lokale "Linsen" Sand, mit den Kurzzeichen SE, SU und ST.

**Lockergesteine** der Bodenklasse 4  
schluffige und tonige Sande mit dem Kurzzeichen  $\overline{SU}$  und  $\overline{ST}$   
sowie Tone mit den Kurzzeichen TL und TM.

### 2.6.1 Homogenbereiche

nach DIN 18300 (neu) und ZTV E-StB 17, Ausgabe 2017

#### **Homogenbereich O**

Oberboden

#### **Homogenbereich Mineralboden B 1**

schluffige und stark schluffige Sande,  
leicht plastische und mittelplastische Tone  
Kurzzeichen SU, ST, TL und TM  
und schwach schluffige Sande, Kurzzeichen SU,  
einschließlich Sandbereiche SE.

**Steinigkeits:** Steine, Blöcke und Geröllfelder können angetroffen werden.

Die o.a. Kurzzeichen entsprechen der DIN 18196.

Der anstehende Boden ist nicht als Kanalverfüllungsmaterial geeignet, der Boden ist gegen einen Kies-Sand  $U \geq 2,5$  auszutauschen.

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

## 2.7 Bodenmechanische Kennwerte

Als charakteristische Erdstoffkennwerte können entsprechend der visuellen Bodenansprache und einzelner Laboruntersuchungen folgende Bodenkennzahlen herangezogen werden:

Bodenart KZ nach DIN 18196	Konsistenz/ Lagerungs- dichte	Wichte	Wichte unter Auf- trieb	Winkel der inneren Reibung	Kohä- sion	Steife- modul	Boden- klassen nach DIN 18300	Frost- Empf.- klasse nach ZTVE- StB 17
		$\gamma$ [kN/m <sup>3</sup> ]	$\gamma'$ [kN/m <sup>3</sup> ]	$\phi'$ [°]	c [kN/m <sup>2</sup> ]	Es [MN/m <sup>2</sup> ]		
Feinsand, Mittelsand, humus/ schluff KZ=SE/SU	locker	17,0	7,0	21	0	7		
	locker- mitteldicht	18	8,5	27,5	0	15	3	1
	mitteldicht - dicht	18,5	9	30,0	0	28	3	1
Geschiebe- boden KZ= SU*/ST* schluffige Sande	weich - steif	18	9	26	3	12-15	4	3
	steif	20	10	28	7	20-25	4	3
Geschiebe- lehm KZ=TL/TM	steif	21	11	28	5	20	4	3
	weich – steif	19	9	26	4	14	4	3
	breiig	16	6	20	2	10 - 12	1	3

SE = Sand, enggestuft

F 1 nicht frostempfindlich

SU = Sand, schwach schluffig

F 2 gering bis mittel frostempfindlich

ST = Sand, schwach tonig

F 2 gering bis mittel frostempfindlich

OH = Boden, organisch

F 2 gering bis mittel frostempfindlich

SU\* = Sand, schluffig

F 3 sehr frostempfindlich

ST\* = Sand, tonig

F 3 sehr frostempfindlich

TL = Tone leicht plastisch

F 3 sehr frostempfindlich

TM = Tone mittelplastisch

F 3 sehr frostempfindlich

HN>HZ = Torfe

nicht tragfähig

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

Je nach Wahl des Ausbauverschlages kann bei Vollausbau der org. Bodenschichten eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden.

**Als Sohlschicht für evtl. Kanalverlegungen empfehlen wir eine 20,0 cm starke Kies-, Sand-Bettung der Körnung 0/16 ohne Überkorn**

$$U \geq 3,0 \text{ KZ SE, SI, SW}$$

## **2.8 Klassifikation der Frostempfindlichkeit nach ZTV E-StB 17, Ausgabe 2017, Tabelle 3**

Der vorhandene Untergrund/Unterbau ist nach der Klassifikation „gering bis mittel frostempfindlich“ F 2 bzw. „sehr frostempfindlich“ F 3 zu bewerten.

Lokale Sandlinsen „nicht frostempfindlich“ F 1 sind nicht ausgeschlossen.

Wir verallgemeinern „sehr frostempfindlich“ F 3.

Sande bzw. Kies-Sand-Gemisch Kurzzeichen SE nach DN 18196 wurden nicht erkundet.

Wir bemessen nach der Belastungsklasse Bk 0,3 der RStO 12, Ausgabe 2012.

Frosteinwirkungszone II nach RStO 12, Ausgabe 2012

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

### 3.0 **Ausbauvorschlag in Asphaltbauweise auf Schottertragschicht und Frostschuttschicht nach RStO 12, Ausgabe 2012 Tafel 1, Zeile 3, Belastungsklasse Bk 0,3**

#### 3.1 **Bemessungsvorschlag nach RStO 12, Ausgabe 2012**

Erforderlicher frostsicherer Straßenaufbau für Belastungsklasse Bk 0,3

F 3 = 50,0 cm nach Tabelle 6 der RStO 12.

Nach Tabelle 7 ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge.

A	Frosteinwirkungszone II	+	5,0 cm
B	Klima günstige Einflüsse	±	0,0 cm
C	Wasserverhältnisse unter Planum	+	5,0 cm
D	Lage der Gradienten Einschnitt/Anschnitt	+	5,0 cm
E	Entwässerung über Rinnen und Abläufe	-	5,0 cm
<b>Mehrdicken infolge örtlicher Verhältnisse</b>		<b>+</b>	<b>10,0 cm</b>

- **Erforderliche Gesamtstärke des Straßenaufbaues nach RStO 12, Ausgabe 2012,  
= 60,0 cm frostsicherer Straßenaufbau**

Als Variante 2 weisen wir den Straßenaufbau in Pflasterbauweise aus.

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

**3.2 Ausbauvorschlag in Asphaltbauweise auf Schottertragschicht  
und Frostschuttschicht nach RStO 12, Ausgabe 2012  
Tafel 1, Zeile 3, Belastungsklasse Bk 0,3**

- Asphaltbeton AC 11 D N	4,0 cm
- Asphalttragschicht AC 22 T N	8,0 cm
- Schottertragschicht 0/32 ZTV SoB-StB 20, Fassung 2020 Ev2 ≥ 120 MPa	15,0 cm
- Frostschuttschicht 0/32 * ZTV SoB-StB 20, Fassung 2020 Ev2 ≥ 100 MPa	35,0 cm
<hr/>	
vorgeschlagener frostsicherer Straßenaufbau	62,0 cm =====
<b>Sollstärke des frostsicheren Straßenaufbaus</b>	<b>= 60,0 cm</b>
<b>Vorgeschlagener frostsicherer Straßenaufbau</b>	<b>= 62,0 cm</b> <b>erfüllt</b>

\* Auf Grund der allgemeinen gleichkörnigen Sande der Frostschuttschichten empfehlen wir in der Leistungsposition FSS den Kornanteil > 2.0 mm ≥ 40 M.-% auszuschreiben bzw. GW/GI –Gemische (Regionale Erfahrungen).

**In der Bauphase ist das Planum generell wasserfrei zu halten.**

Zur Anpassung der Bemessung an die Qualität des Planums ist die Anordnung von Probefeldern erforderlich, so dass die Bemessung angepasst werden kann.

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
 Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

**3.2.1 Ausbauvorschlag in Pflasterbauweise auf Schottertragschicht  
 und Frostschuttschicht nach RStO 12, Ausgabe 2012  
 Tafel 3, Zeile 1, Belastungsklasse Bk 0,3**

- Pflasterdecke	8,0 cm
- Pflasterbettung (Splitt/Brechsand)	4,0 cm
- Schottertragschicht 0/32 ZTV SoB-StB 20, Fassung 2020 Ev2 ≥ 120 MPa	15,0 cm
- Frostschuttschicht 0/32 * ZTV SoB-StB 20, Fassung 2020 Ev2 ≥ 100 MPa	35,0 cm
<hr/>	
vorgeschlagener frostsicherer Straßenaufbau	62,0 cm =====

<b>Sollstärke des frostsicheren Straßenaufbaus</b>	<b>= 60,0 cm</b>
<b>Vorgeschlagener frostsicherer Straßenaufbau</b>	<b>= 62,0 cm erfüllt</b>

\* Auf Grund der allgemeinen gleichkörnigen Sande der Frostschuttschichten empfehlen wir in der Leistungsposition FSS den Kornanteil > 2.0 mm ≥ 40 M.-% auszuschreiben bzw. GW/GI –Gemische (Regionale Erfahrungen).

**In der Bauphase ist das Planum generell wasserfrei zu halten.**

Zur Anpassung der Bemessung an die Qualität des Planums ist die Anordnung von Probefeldern erforderlich, so dass die Bemessung angepasst werden kann.

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

### 3.3 Entwässerung

Wie die vorliegenden Erkundungsergebnisse belegen, handelt es sich bei dem erkundeten Standort um einen bindigen Standort aus Geschiebelehm und Geschiebemergel.

Die Entwässerung der Straßenkonstruktion ist ein wesentlicher Bestandteil der Bemessung.

Vor jeder Erneuerungsmaßnahme ist die Funktionsfähigkeit der Entwässerungseinrichtungen sicherzustellen.

Bei hügeligem Gelände ist zusätzlich ein Fremdwasserzufluß zu berücksichtigen, je nach Topographie des Geländes.

Grundhaft zu erneuernde Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung des Oberflächenwassers und zur Entwässerung der Böschungen, Untergrund und Frostschutzschichten sind in den RAS-Ew beschrieben und dargestellt.

Weitere Hinweise zu erforderliche Entwässerungsmaßnahmen sind in den zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien, ZTV Ew-StB sowie den Merkblättern für die Erhaltung von Asphaltstraßen und Betonstraßen enthalten.

Insbesondere ist bei Erneuerungsmaßnahmen in Tiefenbau auf die Anordnung eines Gegengefälles des Planums **von mindestens 4 %** zu achten.

Die bindigen Lockergesteine erfordern bereits in der Bauphase eine Planumsentwässerung, da die Befahrbarkeit und die Tragfähigkeit bei Niederschlägen nicht mehr gegeben ist.

Eine Planumsentwässerung ist bei den erkundeten Lockergesteinen erforderlich.

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

#### 4.0 Gesamtbewertung

Entsprechend der Auftragserteilung vom 23.02.2022 wurden die Schachterlaubnisscheine von den Versorgungsträgern (TÖB) eingeholt und die vereinbarten Bohreinsatzpunkte in Abstimmung mit dem Auftraggeber vor Ort festgelegt.

Die Felderkundungen wurden am 08.07.2022 ausgeführt.

Die vereinbarte Erkundungstiefe für die geplante Erschließungsmaßnahme liegt bei 6,00 m unter OK Gelände.

Die festgestellten Grundwasserstände schwanken auf engem Raum stark.

##### **Max. Grundwasserstand BS 2 = 1,50 m**

Der Grundwasserstand schwankt zwischen 1,50 m und 2,0 m unter OK Gelände.

Bei der Bohrsondierung BS 1 und BS 4 wurde kein Grundwasser festgestellt.

**Bei der aktuellen Bewertung des Grundwasserstandes muss der Einfluss der extrem trockenen Sommer seit dem Jahr 2018 berücksichtigt werden, die Grundwasserstände steigen bei ausreichend Niederschlag wieder an.**

Die angetroffenen Lockergesteine sind schluffig bis stark schluffig, weisen die Kurzzeichen nach DIN 18196 von SU, SU, ST, TL bzw. auch TM auf, das entspricht einem Geschiebelehm bzw. auch Geschiebemergel in einzelnen Schichtungen.

**Im Geschiebe ist eine Steinigkeit nicht auszuschließen ebenso wie Geröllfelder und Blöcke.**

**Beim Kanalbau ist eine offene Wasserhaltung einzuplanen. Der Zufluss von Oberflächenwasser ist grundsätzlich zu unterbinden.**

In der nassen Jahreszeit ist davon auszugehen, dass die Tragfähigkeit auf dem Planum während der Bautätigkeit auf ca. 35,0 MPa absinkt und bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich werden.

Es kann die Schottertragschicht aber auch die Frostschutzschicht verstärkt werden.

Zur Verbesserung der Befahrbarkeit kann ein

**Geotextil 65/65 KN/m mit Vliesstoff verwendet werden, mit Vlies – GRK3 V-Stoff aus PP Fasern.**

**Material Geogitter-Polyester ein PET-Gewebe**

Die Verlegung erfolgt flach ohne Umschlag.

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

Für die allgemeine Bebaubarkeit ist zu beachten, dass der Boden in der Konsistenz schwankt, allgemein wurde eine steife Konsistenz angetroffen, in einigen Fällen aber auch weich bzw. auch grenzwertig breiig (BS 2 und BS 5).

Aus vorgenannten Gründen ist es unerlässlich für Hochbauten fachgerechte Baugrundgutachten zu erarbeiten.

**Eine allgemeine Bebaubarkeit ist gegeben unter Beachtung der geologischen Verhältnisse.**

Aufgrund der vorhandenen bzw. angrenzenden Bebauung ist zu prüfen, ob ein Beweissicherungsverfahren einzuleiten ist, um unberechtigte Schadensersatzforderungen zu vermeiden.

Aufgrund der ermittelten Kf-Werte ( $X \times 10^{-8}$  und  $X \times 10^{-9}$  m/s) ist eine Versickerung nur sehr begrenzt möglich. Es wird für Starkregen ein Überlauf benötigt, um Negative Auswirkungen zu vermeiden.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit wurden Mineralboden bis 1,20 m unter OK Gelände nach TR LAGA überprüft. Bedingt durch Ziegelanteile wurde der Boden als Bauschutt bewertet.

**Nach TR LAGA M 20 vom 06.11.1997 ergibt sich die Zuordnungsklasse Z 1.1 aus der geprüften Probe.**

Z 1.1 ergibt sich aus einer geringen Überschreitung von PAK.

Die Prüfergebnisse der Einzelanalytik sind im Prüfbericht CBE22-005839-1 ausgewiesen, siehe Anlage.

Bei Ausführung der Bauarbeiten ist auf eine angepasste Verdichtungstechnik zu achten, damit dynamische Einflüsse nicht zu Schäden an vorhandenen Gebäuden führen.

Verdichtungsnachweise sollten generell über den Nachweis der Proctordichte erfolgen, da nur so eindeutige Aussagen zur Qualität ermittelt werden.

Da wir weiche und grenzwertig breiige Lockergesteine nachgewiesen haben, ist die Tragfähigkeit mit dem statischen Plattendruckversuch zu ermitteln.

Maßnahme: B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl OT Plüschow  
Auftrags-Nr.: G 1231-B-2022

**Für den Nachweis der Verdichtung sollte der Auftraggeber generell für die Eigenüberwachungsprüfung und die Kontrollprüfung den Nachweis der Proctordichte vorschreiben. Die Kontrolle der Verdichtung mit leichter Rammsonde sollte sich der Auftraggeber als Nachweis der Gleichmäßigkeit vorbehalten. Indirekte Messverfahren sind ohne Kalibrierung fehlerbehaftet bzw. falsch.**  
Ausreichende Kontrollprüfungen in allen Bereichen der Straßenkonstruktion einschließlich der Nebenanlagen halten wir bei derartigen Baumaßnahmen für erforderlich.

Auf Grund der vorliegenden Erkundungsabstände sollte der Baubetrieb die Angaben des Gutachtens mit der Örtlichkeit vergleichen und erkennbare Abweichungen dem Auftraggeber anzeigen.

Alle erforderlichen Nachweise, Eigenüberwachungsprüfungen, Kontrollprüfungen und Erstprüfungen sollen Bestandteil der Bauakte werden.

Friedrichsmoor, den 14. September 2022

Uwe Adler  
Gutachter/Beratender Ingenieur



**Anlagen:**

1 Seite	Übersichtskarte
1 Seite	Lageplan Erkundungsstellen
1 Seite	Luftbildaufnahmen
6 Seiten	Schichtverzeichnisse
2 Seiten	Kennwerte
4 Seiten	Korngrößenverteilungen
3 Seiten	Ortsaufnahmen
7 Seiten	Auswertung
	Prüfbericht TR LAGA CBE22-005839-1





## Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2020

Rasterfeld : Spalte 160, Zeile 77  
 Ortsname : Plüschow (MV)  
 Bemerkung :

Dauerstufe D	Niederschlagshöhen hN [mm] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	5,8	7,3	8,1	9,3	11,0	12,7	13,9	15,4	17,5
10 min	7,8	9,7	10,9	12,5	14,8	17,1	18,6	20,6	23,5
15 min	9,0	11,3	12,6	14,5	17,1	19,8	21,5	23,9	27,2
20 min	9,9	12,4	13,9	15,9	18,8	21,7	23,7	26,2	29,9
30 min	11,2	14,0	15,7	18,0	21,2	24,6	26,8	29,7	33,8
45 min	12,6	15,7	17,6	20,2	23,8	27,6	30,0	33,3	37,9
60 min	13,6	17,0	19,1	21,8	25,7	29,8	32,5	36,0	41,0
90 min	15,1	18,9	21,2	24,2	28,6	33,2	36,1	40,0	45,6
2 h	16,3	20,3	22,8	26,1	30,8	35,7	38,9	43,1	49,0
3 h	18,0	22,5	25,3	28,9	34,1	39,5	43,0	47,7	54,3
4 h	19,4	24,2	27,1	31,0	36,6	42,4	46,2	51,2	58,3
6 h	21,4	26,7	30,0	34,3	40,5	46,9	51,1	56,5	64,4
9 h	23,6	29,5	33,1	37,8	44,7	51,7	56,3	62,4	71,1
12 h	25,3	31,6	35,5	40,5	47,9	55,5	60,4	66,9	76,2
18 h	27,9	34,8	39,1	44,7	52,8	61,2	66,6	73,8	84,0
24 h	29,9	37,3	41,9	47,9	56,6	65,5	71,4	79,1	90,1
48 h	35,3	44,1	49,5	56,6	66,9	77,4	84,3	93,4	106,4
72 h	39,0	48,6	54,6	62,4	73,7	85,3	92,9	102,9	117,2
4 d	41,7	52,1	58,4	66,8	78,9	91,4	99,6	110,3	125,6
5 d	44,0	54,9	61,7	70,5	83,3	96,4	105,0	116,3	132,5
6 d	46,0	57,4	64,4	73,7	87,0	100,7	109,7	121,5	138,4
7 d	47,7	59,5	66,8	76,4	90,3	104,5	113,9	126,1	143,6

### Legende

- T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet  
 D Dauerstufe in [min, h, d]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen  
 hN Niederschlagshöhe in [mm]



## Niederschlagsspenden nach KOSTRA-DWD 2020

Rasterfeld : Spalte 160, Zeile 77  
 Ortsname : Plüschow (MV)  
 Bemerkung :

Dauerstufe D	Niederschlagsspenden rN [l/(s·ha)] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	193,3	243,3	270,0	310,0	366,7	423,3	463,3	513,3	583,3
10 min	130,0	161,7	181,7	208,3	246,7	285,0	310,0	343,3	391,7
15 min	100,0	125,6	140,0	161,1	190,0	220,0	238,9	265,6	302,2
20 min	82,5	103,3	115,8	132,5	156,7	180,8	197,5	218,3	249,2
30 min	62,2	77,8	87,2	100,0	117,8	136,7	148,9	165,0	187,8
45 min	46,7	58,1	65,2	74,8	88,1	102,2	111,1	123,3	140,4
60 min	37,8	47,2	53,1	60,6	71,4	82,8	90,3	100,0	113,9
90 min	28,0	35,0	39,3	44,8	53,0	61,5	66,9	74,1	84,4
2 h	22,6	28,2	31,7	36,3	42,8	49,6	54,0	59,9	68,1
3 h	16,7	20,8	23,4	26,8	31,6	36,6	39,8	44,2	50,3
4 h	13,5	16,8	18,8	21,5	25,4	29,4	32,1	35,6	40,5
6 h	9,9	12,4	13,9	15,9	18,8	21,7	23,7	26,2	29,8
9 h	7,3	9,1	10,2	11,7	13,8	16,0	17,4	19,3	21,9
12 h	5,9	7,3	8,2	9,4	11,1	12,8	14,0	15,5	17,6
18 h	4,3	5,4	6,0	6,9	8,1	9,4	10,3	11,4	13,0
24 h	3,5	4,3	4,8	5,5	6,6	7,6	8,3	9,2	10,4
48 h	2,0	2,6	2,9	3,3	3,9	4,5	4,9	5,4	6,2
72 h	1,5	1,9	2,1	2,4	2,8	3,3	3,6	4,0	4,5
4 d	1,2	1,5	1,7	1,9	2,3	2,6	2,9	3,2	3,6
5 d	1,0	1,3	1,4	1,6	1,9	2,2	2,4	2,7	3,1
6 d	0,9	1,1	1,2	1,4	1,7	1,9	2,1	2,3	2,7
7 d	0,8	1,0	1,1	1,3	1,5	1,7	1,9	2,1	2,4

### Legende

- T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet  
 D Dauerstufe in [min, h, d]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen  
 rN Niederschlagsspende in [l/(s·ha)]



## Toleranzwerte der Niederschlagshöhen und -spenden nach KOSTRA-DWD 2020

Rasterfeld : Spalte 160, Zeile 77  
 Ortsname : Plüschow (MV)  
 Bemerkung :

Dauerstufe D	Toleranzwerte UC je Wiederkehrintervall T [a] in [±%]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	12	11	11	10	11	11	12	12	12
10 min	10	11	12	13	15	15	16	17	17
15 min	12	13	14	16	17	18	19	19	20
20 min	13	15	16	17	18	20	20	21	21
30 min	14	16	17	19	20	21	22	22	23
45 min	14	17	18	19	21	22	22	23	24
60 min	14	17	18	19	21	22	23	23	24
90 min	14	17	18	19	21	22	22	23	24
2 h	13	16	17	19	20	21	22	23	23
3 h	13	15	17	18	19	21	21	22	23
4 h	12	15	16	17	19	20	21	21	22
6 h	11	14	15	16	18	19	20	20	21
9 h	11	13	14	15	17	18	18	19	20
12 h	10	12	14	15	16	17	18	18	19
18 h	10	12	13	14	15	16	17	17	18
24 h	10	12	12	14	15	16	16	17	18
48 h	11	12	12	13	14	15	15	16	16
72 h	12	12	13	13	14	15	15	16	16
4 d	13	13	13	14	14	15	15	16	16
5 d	14	13	14	14	15	15	15	16	16
6 d	14	14	14	14	15	15	16	16	16
7 d	15	14	14	15	15	15	16	16	16

### Legende

- T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet  
 D Dauerstufe in [min, h, d]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen  
 UC Toleranzwert der Niederschlagshöhe und -spende in [±%]

Laura Fröhlich

---

Von: WBV Stepenitz-Maurine, Grevesmühlen <wbv-grevesmuehlen@wbv-mv.de>  
Gesendet: Dienstag, 30. Juli 2024 13:51  
An: Laura Fröhlich  
Betreff: AW: Entwässerungskonzept B-Plan Nr. in Plüschow

Hallo Frau Fröhlich,

nach meiner Kenntnis und entsprechender Unterhaltung des Gewässer 7/16/B17 sollte das machbar sein.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Bruer

---

*Geschäftsführerin  
Wasser- und Bodenverband  
Stepenitz-Maurine  
Degtower Weg 1  
23926 Grevesmühlen*

*Tel: 03881-2505  
Fax: 03881-714420  
E-Mail: [bruer@wbv-mv.de](mailto:bruer@wbv-mv.de)*

---

Von: Laura Fröhlich [mailto:l.froehlich@ingbuero-moeller.de]  
Gesendet: Dienstag, 30. Juli 2024 10:07  
An: 'wbv-grevesmuehlen@wbv-mv.de'  
Betreff: Entwässerungskonzept B-Plan Nr. in Plüschow

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Erschließung des B-Plans Nr. 8 in der Gemeinde Plüschow sind wir durch die GAPP GmbH mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt.

Im B-Plan wird ein Museum und ein Wohngebäude geplant, die dafür erforderlichen Kleinkläranlagen sowie die Überläufe der Regenwasserzisternen sollen an den bestehenden Regenwasserkanal aufgebunden werden. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des Regenwassers kaum zu, weshalb eine Rückhaltung mit Überlauf vorgesehen ist.

Der Regenwasserkanal leitet im weiteren in das Gewässer 4:7/16/B17 ein, welches die einzige Vorflut in diesem Bereich bildet.

Ist aus Ihrer Sicht das Gewässers ausgelegt, eine zusätzliche Einleitmenge von ca. 2 l/s gegenüber dem Bestand aufzunehmen und abzuleiten?

Mit freundlichen Grüßen

**Laura Fröhlich**, M. Eng.  
Planung



**Ingenieurbüro Möller**

Langer Steinschlag 7

23936 Grevesmühlen

Telefon: 03881 750-157

[I.froehlich@ingbuero-moeller.de](mailto:I.froehlich@ingbuero-moeller.de)[www.ingbuero-moeller.de](http://www.ingbuero-moeller.de)

---

HINWEIS: Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder gesetzlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der bestimmungsgemäße Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, unterrichten Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Anderen als dem bestimmungsgemäßen Adressaten ist untersagt, diese E-Mail zu speichern, weiterzuleiten oder ihren Inhalt auf welche Weise auch immer zu verwenden.

---

Laura Fröhlich

---

Von: Kniest, Michaela <M.Kniest@nordwestmecklenburg.de>  
Gesendet: Dienstag, 20. August 2024 14:49  
An: Laura Fröhlich  
Cc: Gottschalk, Gabriele; Cornelia Kumbernuss - Zweckverband Grevesmühlen (cornelia.kumbernuss@zweckverband-gvm.de)  
Betreff: WG: Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum" in Plüschow  
Anlagen: Entwässerungskonzept - B-Plan Nr. 8 Plüschow.zip

Sehr geehrte Frau Fröhlich,

zum Entwässerungskonzept, eingereicht per Email vom 17.07.2024, nehme ich wie folgt Stellung:

In der Ortslage Plüschow ist nach der Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes vom 08.12.2016 die Versickerung auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Im Konzept wird erklärt, dass eine Versickerung anhand der Bodenuntersuchungen nicht realisierbar ist sowie auch die geforderten Abstandsregeln zum höchsten zu erwartenden Grundwasser nach ATV 138 nicht einzuhalten sind.

Sie beabsichtigen eine Einleitung in ein Gewässer II.Ordnung.

Mit Datum vom 05.08.2010 wurde der Gemeinde eine Wasserrechtliche Erlaubnis Az.: 66.11-10/10-58081-017-10 zur Ableitung von 66,90 l/s Niederschlagswasser für die Einleitstelle „Poischer Mühlenbach“ gestattet. In der Planunterlage der Erlaubnis wird ein Gewässerausbau erwähnt, der mindestens eine Plangenehmigung hätte bedurft. Die Fertigstellung der Einleitung wurde bisher nicht angezeigt. Nach gegenwärtigen Planungsstand ist diese Einleitung nicht in den Poischer Mühlenbach, sondern in den Zulaufgraben als Gewässer II. Ordnung zu gestatten und eine neue Erlaubnis erforderlich. Nach dem vorliegenden Konzept sollen zwei Zisternen auf den Grundstücken vorgesehen werden und die Niederschlagswassereinleitung von den Grundstücken auf 4 l/s gedrosselt in die vorhandene Kanalisation erfolgen.

Für die Einzugsgebietsflächen wurde der abwasserbeseitigungspflichtige Zweckverband Grevesmühlen mit Bescheid vom 15.07.2016 von seiner Pflicht befreit. Somit liegt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung für häusliches Abwasser bei den Grundstückseigentümern. Daher hat der Grundstückseigentümer die geplanten Kleinkläranlagen (KKA) herzustellen und zu betreiben. Die Ableitung des biologisch gereinigten Abwassers soll auch über den Regenkanal erfolgen. Die Zustimmung/ Gestattung des Betreibers des Kanals liegt nicht vor.

Für Ableitungen von Niederschlagswasser der innerörtlichen Wege und Straßen ist die Gemeinde, bei Anschluss von Grundstücken der zuständige Zweckverband in der Pflicht.

Eine Abstimmung mit dem Zweckverband ist erforderlich, da die Leitung dann vom Zweckverband zu betreiben wäre und dieser Inhaber der Erlaubnis wird.

Für die Kleinkläranlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse über den Niederschlagswasserkanal unter Zustimmung des Betreibers des Kanals zu beantragen. Der Betreiber des Niederschlagswasserkanals und die Grundstückseigentümer erhalten ein Wasserrecht als Gesamtschuldner. Für die Überwachung der Einleitung in den Kanal ist der Grundstückseigentümer als Betreiber der Kleinkläranlage zuständig.

Das Konzept sieht als Prognose eine Mehreinleitung von 6,6 l/s biologisch gereinigtes Abwasser und gedrosseltes Niederschlagswasser in den vorhandenen Kanal und damit in das Gewässer vor.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 für Grundstücke mit mehr als 800 m<sup>2</sup> abflußwirksamer Flächen für ein Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von mindestens 30 Jahren zu erstellen.

Hinsichtlich des hydraulischen Nachweises wird ein Grabenprofil des Zulaufgrabens zum Poischer Mühlenbach angenommen, das sehr wahrscheinlich der Planunterlage zu der wasserrechtlichen Erlaubnis aus 2010 entnommen wurde. Antragsunterlagen für den Ausbau des Gewässers wurden von der unteren Wasserbehörde in 2010 zur Erteilung mind. einer Plangenehmigung damals nicht gefordert. Insofern kann nur die Planunterlage angenommen werden, wenn kein Bestandsplan nach dem Ausbau erstellt wurde.

Weitere Niederschlagseinleitungen, außer für die Plüschower Dorfstraße 4 (direkt in den Poischower Mühlenbach), sind für den Standort nicht bekannt. Damit ist diese Einleitung als Einzeleinleitung in das Gewässer II.Ordnung zu bewerten.

Aufgrund der bestehenden Einleitung (gestatteten Einleiterlaubnis) und der geringfügigen Erhöhung der Einleitmenge wird auf die Ermittlung bzw. Nachweis des zulässigen Einleitungsabflusses in das Gewässer II. Ordnung (Zulaufgrabens zum Poischower Mühlenbach) nach DWA-M 102-3 unter Verwendung der angeschlossenen befestigten Fläche, des oberirdischen Einzugsgebietes bis zur Einleitstelle und der potenziell naturnahen Hochwasserabflussspenden für Niederschlagsereignisse mit jährlicher und zweijährlicher Wiederkehrswahrscheinlichkeit verzichtet.

Den Ausführungen zur Wasserhaushaltsbilanzierung nach DWA-M 104 sowie zur Niederschlagswasserbehandlung gemäß Arbeitsblatt DWA A 102-2 wird gefolgt. Vor Satzungsbeschluss des B-Planes sind die wasserrechtliche Erlaubnisse für die Abwasserbehandlungsanlagen vorzulegen bzw. muss eine Inaussichtstellung der Erlaubnisbehörde vorhanden sein.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Michaela Kniest  
Fachgebietsleiterin  
Untere Wasserbehörde



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Dezernat II – Fachdienst Umwelt und Regionalentwicklung

Postanschrift:  
Postfach 1565 • 23958 Wismar

Verwaltungssitz:  
Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen  
R. 4.208

Fon: +49 3841 3040 6610  
Fax: +49 3841 3040 86610  
Mail: [M.Kniest@nordwestmecklenburg.de](mailto:M.Kniest@nordwestmecklenburg.de)  
Web: [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)  
[Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg](https://www.facebook.com/LandkreisNordwestmecklenburg)

#### *Allgemeine Datenschutzinformation*

*Der Kontakt zum Landkreis Nordwestmecklenburg ist mit der Verarbeitung von personenbezogenen Daten verbunden. Weitere Informationen erhalten Sie hier:*

<https://www.nordwestmecklenburg.de/de/datenschutzhinweise.html>

---

Von: Laura Fröhlich <l.froehlich@ingbuero-moeller.de>  
Gesendet: Mittwoch, 17. Juli 2024 12:24  
An: Kniest, Michaela <M.Kniest@nordwestmecklenburg.de>  
Betreff: Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum" in Plüschow

#### **Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 8 in Plüschow**

**Hier: Übergabe Entwässerungskonzept zur Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde**

Sehr geehrte Frau Kniest,

hiermit übersende ich Ihnen das Entwässerungskonzept für den B-Plan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ in Plüschow.

Der B-Plan wird derzeit durch das Planungsbüro Hufmann erarbeitet. Im Zuge der Trägerbeteiligung durch das Planungsbüro Hufmann ist Ihnen vorab ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen und abzustimmen.

Die Einarbeitung des Entwässerungskonzeptes in den B-Plan Entwurf soll bis Mitte August erfolgen. Ich bitte Sie daher das vorliegende Konzept für die Aufstellung des B-Plans zu prüfen.

Sollten Probleme oder Rückfragen auftreten, sagen Sie mir gerne Bescheid. Bei Bedarf kann auch gerne ein Abstimmungstermin erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

**Laura Fröhlich**, M. Eng.  
Planung



**Ingenieurbüro Möller**

Langer Steinschlag 7

23936 Grevesmühlen

Telefon: 03881 750-157

[l.froehlich@ingbuero-moeller.de](mailto:l.froehlich@ingbuero-moeller.de)

[www.ingbuero-moeller.de](http://www.ingbuero-moeller.de)

---

HINWEIS: Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder gesetzlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der bestimmungsgemäße Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, unterrichten Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Anderen als dem bestimmungsgemäßen Adressaten ist untersagt, diese E-Mail zu speichern, weiterzuleiten oder ihren Inhalt auf welche Weise auch immer zu verwenden.

---

Laura Fröhlich

---

Von: Sandra Paap <sandra.paap@zweckverband-gvm.de>  
Gesendet: Dienstag, 30. Juli 2024 09:42  
An: Laura Fröhlich  
Betreff: AW: Löschwasser Ortslage Plüschow

Sehr geehrte Frau Fröhlich,

im Bereich des Museums kann kein Hydrant, welcher eine Menge von 96 m<sup>3</sup>/h liefert, errichten werden. Auch eine Menge von 48 m<sup>3</sup>/h können wir nicht garantieren.

Wenn eine teilweise Bedarfsdeckung über einen Hydranten im Zusammenhang mit einer alternativen Möglichkeit zur Löschwasserversorgung eine Lösung wäre, kommen Sie gern wieder auf uns zu.

Hinweis: Die Errichtung eines Hydranten ist nur an einer Versorgungsleitung möglich.

Mit freundlichen Grüßen

**Sandra Paap**  
Standort- und Anschlusswesen



**Zweckverband Grevesmühlen**  
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Karl-Marx-Straße 7/9 | 23936 Grevesmühlen  
Tel. 03881 757-613  
Tel. 03881 757-0 (Zentrale) | Fax 03881 757-111  
[sandra.paap@zweckverband-gvm.de](mailto:sandra.paap@zweckverband-gvm.de)  
[www.zweckverband-gvm.de](http://www.zweckverband-gvm.de)

Registergericht: Amtsgericht Schwerin | HRA 2884  
Verbandsvorsteherin: Sandra Boldt  
St.-Nr.: 079/133/80708  
USt-IdNr. DE137441833

---

Von: Laura Fröhlich <l.froehlich@ingbuero-moeller.de>  
Gesendet: Montag, 8. Juli 2024 12:19  
An: Sandra Paap <sandra.paap@zweckverband-gvm.de>  
Betreff: Löschwasser Ortslage Plüschow

Sehr geehrte Frau Paap,

in der Ortslage Plüschow wird derzeit an der Erschließung eines B-Plans für die Errichtung eines Museum gearbeitet.

Wir sind durch die GAPP GmbH, welche die Projektsteuerung des Museums übernimmt, mit der Erstellung des Entwässerungs- und Löschwasserkonzeptes beauftragt. Laut Aussage der Gemeinde bzw. des Ortswehrführers ist der bestehende Löschwasserhydrant im Kreuzungsbereich Plüschow/Boienhagen/Friedrichshagen zu weit vom gepl. Museum und dem Schloss entfernt.

Wäre es möglich an die bestehende Trinkwasserleitung des Zweckverbandes anzuschließen und in dem Zubehörsbereich des Museum ein Löschwasserhydrant für einen Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h anzuschließen?

Ich würde mich über eine Rückmeldung freuen, gerne auch telefonisch.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne bei mir melden.

Mit freundlichen Grüßen

**Laura Fröhlich**, M. Eng.  
Planung



**Ingenieurbüro Möller**

Langer Steinschlag 7

23936 Grevesmühlen

Telefon: 03881 750-157

[l.froehlich@ingbuero-moeller.de](mailto:l.froehlich@ingbuero-moeller.de)

[www.ingbuero-moeller.de](http://www.ingbuero-moeller.de)

---

HINWEIS: Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder gesetzlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der bestimmungsgemäße Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, unterrichten Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Anderen als dem bestimmungsgemäßen Adressaten ist untersagt, diese E-Mail zu speichern, weiterzuleiten oder ihren Inhalt auf welche Weise auch immer zu verwenden.

---

**Bauherr:** Herr Dr. Jens Ehrhardt  
Heilmannstraße 47  
81479 München

**vertreten durch** GAPP GmbH  
Herrnstraße 44  
80539 München

**Bauvorhaben:** Entwässerungs-/ Schmutz- und Löschwasserkonzept  
für B-Plan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“  
Gemeinde Uphl



## ENTWÄSSERUNGS-/ SCHMUTZ- UND LÖSCHWASSERKONZEPT

**Bauherr:** Herr Dr. Jens Ehrhardt  
Heilmannstraße 47  
81479 München

**vertreten durch** GAPP GmbH  
Herrnstraße 44  
80539 München

**Bauvorhaben:** Entwässerungs-/ Schmutz- und Löschwasserkonzept  
für B-Plan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“  
Gemeinde Upahl

## ENTWÄSSERUNGS- / SCHMUTZ- UND LÖSCH- WASSERKONZEPT

Nr.	Unterlage	Maßstab	Seitenanzahl
1	Erläuterungsbericht		1 - 19
2	Übersichtskarte	1 : 300.000	1
3	Übersichtslageplan	1 : 2.500	1
4	<b>Lagepläne</b>		
	4.1 – Lageplan	1 : 500	4.1
	4.2 – Lageplan Löschwasser	1 : 2000	4.2
5	<b>Einzugsflächen</b>		
	5.1 – Lageplan Einzugsflächen	1 : 500	5.1
	5.2 – Flächenaufstellung		2
6	<b>Wassertechnische Berechnungen</b>		
	6.1.1 – Wassertechnische Berechnung IST Zustand		1
	6.1.2 – Wassertechnische Berechnung PLAN Zustand		1
	6.2.1 – DWA-A 102-2		1
	6.2.2 – Berechnung DWA-M 102-4		4
	6.2.3 – DWA-M 102-4 hydr. Dreieck		1
	6.3.1 – Dimensionierung Zisterne Museum überschläglich		1
	6.3.2 – Dimensionierung Zisterne Wohnen überschläglich		1
	6.4.1 – Trinkwasserbedarf_Schmutzwasseranfall		2
	6.5.1 – Hydraulischer Nachweis Graben		1

### Anlagen

Anlage 1 – Kostra-DWD-2020-Tabellen-S160-Z77-Plüschow

Anlage 2 - Stellungnahme WBV über Einleitung in Gewässer 7\_16\_B17 - 2024-07-30

Anlage 3 - Stellungnahme UWB zum Entwässerungskonzept - 2024-08-20

Anlage 4 - Stellungnahme ZVG bzgl. Löschwasser - 2024-07-30.pdf

**Bauherr:** Herr Dr. Jens Ehrhardt  
Heilmannstraße 47  
81479 München

**vertreten durch** GAPP GmbH  
Herrnstraße 44  
80539 München

**Bauvorhaben:** Entwässerungs-/ Schmutz- und Löschwasserkonzept  
für B-Plan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“  
Gemeinde Upahl



## ERLÄUTERUNGEN

# ENTWÄSSERUNGS-/ SCHMUTZ- UND LÖSCHWASSERKONZEPT

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Darstellung und Veranlassung des Vorhabens .....	3
1.2	Grundlagedaten und durchgeführte Erfassungen/Erhebungen .....	3
<b>2</b>	<b>Lage und Größe des B-Plangebietes Nr. 8</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Abwasserentsorgung</b> .....	<b>6</b>
3.1	Ableitungsmöglichkeiten .....	6
3.2	Ermittlung Trinkwasserbedarf .....	6
<b>4</b>	<b>Grundlagedaten für die Regenwasserableitung</b> .....	<b>8</b>
4.1	Baugrund .....	8
4.2	Geländeneigung .....	8
4.3	Vorflut .....	8
4.4	Eingangsparameter .....	9
4.5	Einzugsflächen und anfallende Wassermassen .....	9
<b>5</b>	<b>Niederschlagswasserableitung</b> .....	<b>12</b>
5.1	Möglichkeiten der Niederschlagswasserableitung .....	12
5.2	Beschreibung der gewählten Variante .....	12
5.3	Fazit der Niederschlagswasserableitung .....	13
<b>6</b>	<b>Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässern</b> .....	<b>14</b>
6.1	Arbeitsblatt DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 .....	14
6.2	Arbeitsblatt DWA-M 102-4/ BWK-M 3-4 .....	14
<b>7</b>	<b>Löschwasser</b> .....	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Ergebnisse</b> .....	<b>19</b>

## 1 Grundlagen

### 1.1 Darstellung und Veranlassung des Vorhabens

Das Betrachtungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Upahl, welche zum Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern zugeordnet wird. Ein Ortsteil der Gemeinde Upahl ist Plüschow, in diesem befindet sich das Plangebiet. Der Ortsteil liegt zwischen Grevesmühlen und Wismar, nahegelegen an der Autobahn 20.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar in der Nähe des Schloss Plüschow, welches als Mecklenburgisches Künstlerhaus genutzt wird. Die Gemeinde plant die kulturellen und künstlerischen Tätigkeiten weiter zu unterstützen und zu fördern, weshalb das Künstlerhaus um ein Kunstmuseum erweitert werden soll. Zudem wird für die ansässigen Künstler weiterer Wohnraum erforderlich. Im Planungsgebiet wird deshalb auf einer ehemals bebauten Fläche, ein neues Wohngebäude vorgesehen.

Das B-Plan Gebiet Nr. 8 befindet sich in der Ortsmitte, an der Ortsdurchfahrt „Dorfstraße“. Östlich grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftliche Fläche. Im Westen und Norden wird das Gebiet durch Wohn- und Grünflächen begrenzt.

Für die Umsetzung eines B-Plans sind Lösungen für die Entwässerung und Abwasserbeseitigung sowie die Löschwasseranbindung zu entwickeln, welche die Voraussetzungen optimal nutzen und den Eingriff in die Natur möglichst gering halten.

Im Rahmen dieses Konzeptes sollen Möglichkeiten für die schadlose Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem B-Plan Gebiet, die Ableitung des Schmutzwassers und Möglichkeiten für eine Löschwasseranbindung aufgezeigt werden. Das Ingenieurbüro Möller ist durch Herrn Dr. Ehrhardt aus München mit der Erarbeitung des Konzeptes beauftragt worden. Die Projektsteuerung erfolgt durch die GAPP GmbH aus München.

### 1.2 Grundlagedaten und durchgeführte Erfassungen/Erhebungen

Als Grundlage für das vorliegende Konzept wurden verschieden Daten eruiert, Unterlagen ausgewertet und Erfassungen durchgeführt. Sie geben insgesamt einen Aufschluss über die zu beachtenden Rahmenbedingungen und den vorhandenen Zustand im Plangebiet.

- /1/ Digitale Topografische Karten 1:10.000 – 1:1.000.000 (DTK100), Geodateninfrastruktur M-V, in Organisation des Landesamtes für Innere Verwaltung M-V
- /2/ Digitale Orthophotos (DOP) mit einer Bodenauflösung von 40 cm, Geodateninfrastruktur M-V, in Organisation des Landesamtes für Innere Verwaltung M-V
- /3/ Biotop- und Nutzungstypen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V)
- /4/ GAIA-MV- Geodatenviewer des GeoPortal.MV. LAIV- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern. URL: <http://www.gaia-mv.de>

- 
- /5/ Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ der Gemeinde Upahl vom 06.06.2024, Planungsbüro Hufmann, Wismar.
  - /6/ Vorentwurf der Begründung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ der Gemeinde Upahl vom 29.01.2024, Planungsbüro Hufmann, Wismar.
  - /7/ Abwasser-Bestandspläne des Zweckverbandes Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 7/9 in 23936 Grevesmühlen
  - /8/ Trinkwasser-Bestandspläne des Zweckverbandes Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 7/9 in 23936 Grevesmühlen
  - /9/ Baugrundbegutachtung vom 14.09.2022, Aussagen zur Versickerungsfähigkeit und Aussagen zum Baugrund/ Allgemeine Bebaubarkeit, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor
  - /10/ DWA-Regelwerk, Bemessung von Regenrückhalteräumen, Merkblatt DWA-A 117, Dezember 2013, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef
  - /11/ DWA-Regelwerk, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Arbeitsblatt DWA-A 138-1, April 2005, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef
  - /12/ DWA-Regelwerk, DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3) „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef
  - /13/ DVGW-Arbeitsblatt, DVGW-W 405 (A) „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Februar 2008, Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Josef-Wirmer-Str. 3, 53123 Bonn
  - /14/ Hydrologischer Atlas von Deutschland (HAD) vom 18.04.2024.  
[geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HAD](https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HAD)

## 2 Lage und Größe des B-Plangebietes Nr. 8

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 befinden sich in der Ortslage Plüschow der Gemeinde Upahl. Auf dem Plangebiet wurden bereits die vorhandenen Bebauungen rückgebaut, sodass in den Bereichen der zukünftigen Gebäude derzeit keine Bebauung vorhanden ist. Auf dem Grundstück des zukünftigen Museums wurde eine vorhandene Kleinkläranlage des vorherigen Gebäudes erhalten, außerdem liegen Trinkwasseranschlüsse auf den Grundstücken an.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,47 ha. Diese gliedern sich in 9.100 m<sup>2</sup> Baufläche bzw. Sondergebiete zur Nutzung für ein Wohngebäude und ein Museum, 1.450 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche und ca. 4.170 m<sup>2</sup> Grünflächen (davon entfallen 3.945 m<sup>2</sup> auf die Parkanlage).

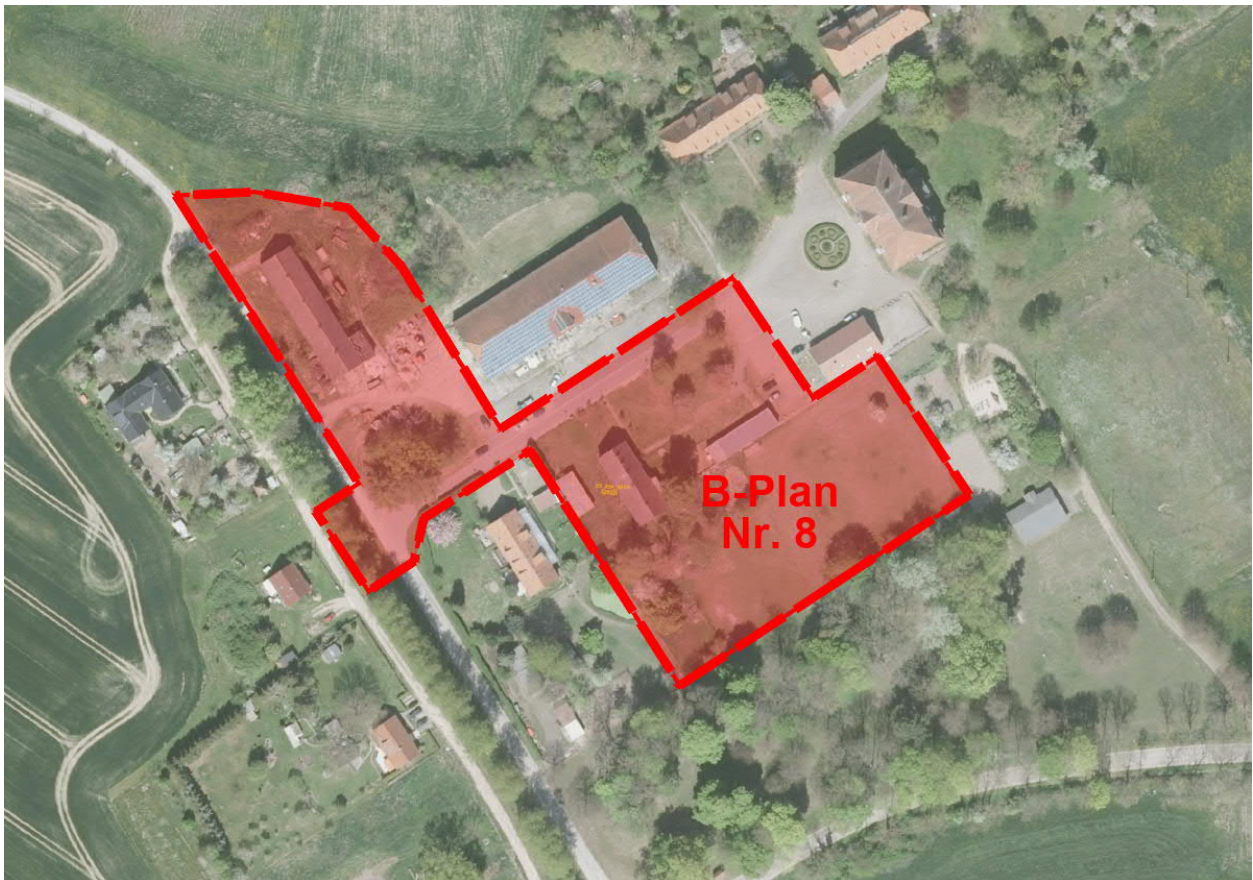


Abbildung 1: Übersichtslageplan aus \A\

### 3 Abwasserentsorgung

#### 3.1 Ableitungsmöglichkeiten

Gemäß der Trägerbeteiligung zur Aufstellung des B-Plans, ist in der Ortslage Plüschow keine zentrale Schmutzwasserableitung vorhanden. Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch ein Befreiungsverfahren vom Zweckverband Grevesmühlen auf die Grundstückseigentümer übertragen. Das Befreiungsverfahren für die Flurstücke 211/1, 200 und 201/1 sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzeptes noch nicht abgeschlossen. Für die weitere Planung wird aber davon ausgegangen, dass diese Grundstücke ebenfalls privat über biologische Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben die Abwasserentsorgung herstellen müssen.

Im Rahmen dieses Konzeptes, wird für die Schmutzwasserbehandlung der Gebäude „Museum“ und „Wohnen mit Kunst“ eine biologische Kleinkläranlagen vorgesehen. Die Bemessung der Kleinkläranlage hat in späteren Planungsphasen zu erfolgen, für dieses Konzept wurde lediglich der Überlauf der Kleinkläranlage (KKA) anhand des Trinkwasserbedarfs der Gebäude ermittelt. Unter der Annahme, dass der Trinkwasserbedarf dem Schmutzwasseranfall entspricht, wird die Menge in Litern pro Sekunde ermittelt, welche dem Ablauf/ Regenwasser Kanal zugeführt werden.

#### 3.2 Ermittlung Trinkwasserbedarf

Die konzeptionelle Bemessung der Trinkwasserbedarfs für die geplanten Gebäude im B-Plan Nr. 8 basiert auf den allgemein gültigen Richtlinien, Empfehlungen und Hinweisen.

Die Bestimmung des Wasserbedarfes der geplanten Gebäude erfolgte für das Wohngebäude nach den Bestimmungen der DVGW-W 410 über den einwohnerbezogenen Spitzenbedarf [Tab. 4 – DVGW-W 410]:

11 Wohneinheiten (8 dauerhafte Wohnungen und 3 Ferienwohnungen)	
Spitzenbedarf (interpoliert aus Tab. 4 DVGW-W 410)	$q_{h,max} = 0,0564 \text{ l/(SxE)}$
	$Q_{h,max} = 1,17 \text{ l/s}$
	$Q_{h,max} = 4,21 \text{ m}^3/\text{h}$

Die Bestimmung des Wasserbedarfs für das Museumsgebäude erfolgt entsprechend DIN 1988-300:2012-05 über die Aufsummierung der tatsächlichen Entnahmestellen im Gebäude. Die Entnahmestellen wurden aus dem Planungsstand vom 17.07.2024 des Architekturbüros Kéré entnommen:

Art der Entnahme	Anzahl	Berechnungsdurchfluss in l/s	Summe
Küchenspüle	3	0,07	0,21
Geschirrspüler	4	0,07	0,28

Waschbecken	7	0,07	0,49
WC	10	1	10
Urinal	2	0,3	0,6
mögl. Zusatzabnahme (Puffer)	2	1	2
VR			<b>13,58 l/s</b>

Über die Gesamtabnahme lässt sich ein Spitzendurchfluss ermitteln, welcher die maximal gleichzeitige Abnahme abbildet.

$a, b, c$  die Konstanten nach Tabelle 3.

**Tabelle 3 — Konstanten für den Spitzendurchfluss nach Gleichung (9)**

Gebäudetyp \ Konstante	$a$	$b$	$c$
Wohngebäude	1,48	0,19	0,94
Bettenhaus im Krankenhaus	0,75	0,44	0,18
Hotel	0,70	0,48	0,13
Schule	0,91	0,31	0,38
Verwaltungsgebäude	0,91	0,31	0,38
Einrichtung für Betreutes Wohnen, Seniorenheim	1,48	0,19	0,94
Pflegeheim	1,40	0,14	0,92

Abbildung 2: Konstanten Spitzendurchfluss gemäß DIN1988-300:2012-05

$$\dot{V}_s = a \left( \sum \dot{V}_R \right)^b - c = 0,91 \left( \sum 13,58 \right)^{0,31} - 0,38 = \underline{1,66 \text{ l/s}}$$

Der errechnete Trinkwasserbedarf für das Museum erfordert eine Haltungsdimension von mindestens DN32, welche derzeit am Grundstück anliegt. Wenn die Gebäudeplanung abgeschlossen ist, sollte erneut geprüft werden, ob die Leitung in DN32 ausreichend ist. Für eine Löschwasseranlage innerhalb des Gebäudes wird empfohlen, eine größere Leitungskapazität auf das Grundstück vorzustrecken. In der weiteren Planung sollte die Trinkwasserleitung dem Trinkwasserbedarf angepasst werden.

Aus der Berechnung ergibt sich ein maximaler Trinkwasserbedarf von 1,66 l/s für das Museum und 1,17 l/s für das Wohnhaus. Diese Werte werden für den Schmutzwasseranfall bzw. den Überlauf der Kleinkläranlagen angesetzt.

Die festgesetzte Lage der Kleinkläranlagen im Lageplan ist beispielhaft und in der künftigen Planung festzulegen. Grundlegend sollte die KKA zugänglich sein, sodass die Reinigung und Unterhaltung der Anlage straßenseitig erfolgen kann. Die vorhandene Kläranlage auf dem Grundstück des zukünftigen Museums kann zum derzeitigen Stand nicht verwendet werden, da diese vom Gebäude überbaut wird und die genaue Dimensionierung nicht bekannt ist. Möglicherweise ist das Versetzen der Anlage möglich.

## **4 Grundlegendaten für die Regenwasserableitung**

### **4.1 Baugrund**

Für das B-Plangebiet wurden Baugrunduntersuchungen durch das Baustoff- und Umweltlabor GmbH aus Friedrichsmoor durchgeführt. Gemäß dem Baugrundgutachten vom 14.09.2022 sind nachstehend die Erkenntnisse zum anstehenden Baugrund des B-Plan Gebietes aufgeführt.

Aufgrund der dominierenden bindigen Bodenschichten, aus Geschiebelehm und Geschiebemergel, wird der Boden als sehr schwach durchlässig angegeben. Der zu erwartende kf-Wert liegt zwischen  $X \times 10^{-8}$  und  $X \times 10^{-9}$  m/s, wodurch eine Versickerung nur sehr begrenzt möglich ist und in jedem Fall ein Überlauf für Starkregenereignisse notwendig wird. Der angetroffene Grundwasserspiegel schwankt auf engem Raum zwischen 1,50 und 2,00 m unter GOK. Ein Anstieg des Grundwasserspiegels in Folge von starken Niederschlägen ist, auf Grund vergangener trockener Sommer, möglich.

Für die weitere Planung ist darauf zu achten, dass der Baugrund in nassen Jahreszeiten durch Maßnahmen (Baugrundverbesserungen) zu verstärken ist. (siehe /9/)

Entsprechend der Versickerungsfähigkeit und den Bodenverhältnissen ist das gesammelte Niederschlagswasser von Gebäuden und neu geplanten Verkehrsflächen zu fassen und in eine geeignete Vorflut abzuleiten.

### **4.2 Geländeneigung**

Die Geländeneigung beträgt zwischen 2% und 7%. Es ist davon auszugehen, dass durch die Erschließung des B-Planes Nr. 8 die Geländeneigung nicht stark verändert wird. Die Zufahrt zu den Gebäuden über die „Plüschower Dorfstraße“ befindet sich ca. 2,50 m über den Geländehöhen des B-Planes. Bei Regenereignissen ist davon auszugehen, dass aus diesem Bereich Wasser dem B-Plan zufließt. Dieses wird über die vorhandene Straßenentwässerung in der Straße „Am Schlosspark“ gefasst und abgeleitet.

### **4.3 Vorflut**

In der Ortslage Plüschow ist keine zentrale Regenwasserableitung vorhanden, die gesamte Ortslage befindet sich innerhalb der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. (vgl. Stellungnahme Zweckverband Grevesmühlen vom 12.03.2024)

Für die Ableitung des gesammelten Niederschlagswasser wurden im Rahmen dieses Konzeptes Vorfluten überprüft. In der Straße „Am Schlosspark“ wurde 2010 ein Regenwasserkanal zur Ableitung der gefassten Straßenentwässerung hergestellt. Dieser Kanal leitet nordöstlich des Schlosses Plüschow in ein Gewässer II. Ordnung ein. Dieses Gewässer Nr. 4:7/16/B17 ist für den B-Plan Nr. 8 die nahegelegenste Vorflut und wird für das Konzept als mögliche Einleitstelle herangezogen. Das Gewässer 4:7/16/B17 wird durch den Wasser- und Bodenverband Stepenitz – Maurine unterhalten.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen versiegelten Flächen und den geplanten zu versiegelten Flächen entspricht die Einleitmenge aus dem Plangebiet 1,8 l/s. Hinzuzufügen ist außerdem, dass die Flächen der Sondergebiete bereits bebaut und somit versiegelt sind. Es ist geplant, dass abschnittsweise Flächen entsiegelt und vorhandene Verkehrsflächen zukünftig in Gartenfläche umgewandelt werden.

Im Rahmen der Planung 2010 des Regenwasserkanals wurde auch die Abflusskapazität des Gewässer 4:7/16/B17 überprüft. Der Graben kann ca. 291 l/s ableiten, wodurch bei einer Mehreinleitung von 1,8 l/s nicht von einer starken zusätzlichen Belastung für das Gewässer auszugehen ist. (vgl. Unterlage 6.5.1)

Im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung ergibt sich die genaue Ableitungsmenge aus dem B-Plan Gebiet. Für das Entwässerungskonzept wurden vorab Möglichkeiten zur Ableitung des Überlaufes der Kleinkläranlage und der Zisterne betrachtet. Im Rahmen von Abstimmungen mit den betroffenen Eigentümern wurde eine Variante erarbeitet und abgestimmt, im nachfolgenden wird diese Variante vorgestellt.

#### 4.4 Eingangsparmeter

Die wassertechnischen Berechnungen basieren auf den allgemein gültigen Richtlinien, Empfehlungen und Hinweisen. Mit den folgenden Eingangsparmetern werden die einzelnen Regenwasserkanäle dimensioniert:

Regenspende	$r_{10,2} = 161,7 \text{ l/(s*ha)}$ nach KOSTRA
Regenhäufigkeit	$n = 0,5$
betriebliche Rauheit	$k_b = 0,75 \text{ mm}$
angestrebtes Abflussverhältnis	$\max Q_t/Q_V = 0,85$
Neigung des Gebietes nach ATV A 118	Gruppe 3 - $4 \% \leq I_g \leq 10 \%$

#### 4.5 Einzugsflächen und anfallende Wassermassen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 werden zwei Sondergebiete für die Errichtung von Gebäuden (SO „Wohnen mit Kunst“ und „Museum“) realisiert. Laut Vorentwurf gilt für die Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und 0,6. Die Grundflächenzahlen geben Auskunft über den befestigten Anteil der Grundstücke. Die Planung des Museums sieht ein ausgeprägtes Gründach vor, weshalb die Ermittlung des Abflussbeiwertes für das Museum über einen reduzierten Abflussbeiwert ermittelt wird, welcher niedriger als die Grundflächenzahl (GFZ) des B-Plans ist. Nachfolgend ist die Ermittlung des Abflussbeiwertes für das SO „Museum“ aufgestellt:

$$A_{\text{ges}} = 4.600 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ} = 0,6$$

$$A_{\text{befestigt}} = 4.600 \text{ m}^2 \times 0,6 = 2.760 \text{ m}^2$$

$$\text{Abflussbeiwert } \Psi_{\text{Gründach}} = 0,7$$

$$A_{\text{befestigt}} = 2.760 \times 0,7 = 1.932 \text{ m}^2 \Rightarrow A_{\text{unbefestigt}} = 828 \text{ m}^2$$

$$A_{\text{Dach}} = 60\%$$

$$\text{von } 60\% \rightarrow A_{\text{unbefestigt}} = 18\%$$

$$A_{\text{befestigt}} = 42\% \Rightarrow \text{Abflussbeiwert „Museum“ } \underline{\underline{0,42}}$$

Die Verkehrsflächen des B-Planes bestehen aus bereits vorhandenen Wegen in Asphaltbauweise ( $\Psi_{\text{Asphalt}} = 1,0$ ). Weitere abflussrelevante Flächen sind Verkehrsflächen in Pflasterbauweise ( $\Psi_{\text{Pflaster}} = 0,6$ ) im Bereich des Schlossvorplatzes und weiterführender Verkehrsflächen. Die vorhandenen Verkehrsflächen bleiben bestehen und werden bereits über einen Regenwasserkanal entwässert.

Grünflächen werden mit einem Befestigungsgrad von 0,1 mit einbezogen. Hierbei werden nur die Grünflächen, welche als Straßenbegleitgrün oder in der unmittelbaren Nähe zu den Verkehrsflächen angelegt sind, berücksichtigt. Bei der Schlossparkanlage wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des anfallenden Regenwassers in der Fläche erfolgt.

Die Gesamtfläche des B-Plans besteht aus den folgenden Flächen, die nachfolgende Tabelle stellt den daraus resultierenden Abfluss dar.

Tabelle 1: Einzugsflächen und anfallende Wassermassen im Bebauungsgebietes

Einzugsflächen Nr.	Einzugsflächen Beschreibung	Gesamtfläche	Befestigungsgrad	abflusswirksame befestigte Fläche	Regenabfluss 2-jähriger Regen
		A [ha]	$\Psi$	$A_u$ [ha]	[l/s]
W1	Museum	0,460	0,42	über Drosselablauf (KKA & Zisterne) angeschlossen	
W2	Wohnen mit Kunst	0,450	0,40	über Drosselablauf (KKA & Zisterne) angeschlossen	
A1	Dorfstraße	0,022	1,00	0,022	3,56
A2	Am Schlosspark	0,081	1,00	0,081	13,10
A3	Am Schlosspark	0,072	1,00	0,072	11,64
A4	Am Schlosspark	0,015	1,00	0,015	2,43
V1	Schlossvorplatz	0,165	0,60	0,099	16,01
V2	Wohnweg	0,033	0,60	0,020	3,23
V3	Wohnweg	0,025	0,60	0,015	2,43

V4	Versiegelte Fläche (Bestand)	0,093	0,60	0,056	9,06
G1	Parkanlage Museum	0,395	0,10	Nicht abflussrelevant - Versickerung	
G2	Straßenbegleitgrün	0,022	0,10	0,002	0,32
<b>Summe abflussrelevanter Flächen</b>		<b>0,528 ha</b>	<b>0,72</b>	<b>0,382</b>	<b>61,7</b>
Summe aller PLAN Flächen		<b>1,74 ha</b>			

Die Berechnung des Abwasseranfalls erfolgt nach ATV A 138 für die Fläche des B-Plangebietes gem. KOSTRA-DWD 2020 für Uphal OT Plüschow. Die abflussrelevanten Flächen des B-Plans bestehen aus 0,528 ha befestigter Fläche.

Bei einem 2-jährigen Regenereignis fallen demnach 61,7 l/s Abfluss für das Einzugsgebiet des geplanten B-Plans an.

Da die Ortslage nicht an ein öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen ist, wird für einen möglichen Überlauf einer Kleinkläranlage des Schlosses ein Ablauf von 0,2 l/s angesetzt.

Schlussendlich ergibt sich ein Abfluss von **61,9 l/s** für das bestehende System. Für das geplante Wohngebäude werden stellenweise bestehende Flächen entsiegelt (V4 im Einzugsflächenplan) und die Überläufe der Kläranlagen und der Regenwasserzisternen an den Regenwasserkanal angeschlossen. Für das Wohnhaus sowie das Museum wird ein Drosselablauf von jeweils 4 l/s für den Überlauf der Regenwasserzisterne angesetzt. Der Überlauf der Kleinkläranlagen werden entsprechend des Trinkwasserbedarfs angesetzt. In der Summe ergibt sich ein Gesamtabfluss von **63,7 l/s** für den geplanten B-Plan Nr. 8.

Tabelle 2: Abflüsse Ist und Plan Zustand Plangebiet vgl. Unterlage 6.1.1 und 6.1.2

Ablauf Plangebiet	Resultierender Ablauf
IST – Zustand	61,9 l/s
PLAN – Zustand	63,7 l/s
Differenz	<b>+ 1,8 l/s</b>

## **5 Niederschlagswasserableitung**

### **5.1 Möglichkeiten der Niederschlagswasserableitung**

Das Niederschlagswasser ist auf den Sondergebieten „Wohnen mit Kunst“ und „Museum“ zu sammeln und abzuführen. Da die Grundstücke das Niederschlagswasser nicht versickern lassen, ist für jedes Grundstück ein Anschluss vorzusehen. Im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser sollte der Niederschlag bestmöglich zurückgehalten werden. Die Rückhaltung kann in Form von Regenwasserzisternen umgesetzt werden, welche zusätzlich zur Bewässerung des Gartens verwendet werden. Für die Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal ist ein Drosselablauf an der Rückhaltung vorzusehen. Für dieses Konzept wurde der Überlauf jeweils mit 4 l/s angesetzt. Der Überlauf der Rückhaltung wird erst genutzt, wenn das Volumen der Rückhaltung ausgeschöpft ist und nachlaufender Niederschlag anfällt (Notüberlauf).

Die Dimensionierung und Auslegung einer Rückhaltung erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung und wurde in diesem Konzept nur konzeptionell, anhand der Daten aus dem Vorentwurf vorgenommen.

Das Wasser, welches auf den Flächen des Museumsgarten anfällt, wird innerhalb des Gartenkonzeptes betrachtet und genutzt. Der Niederschlag wird innerhalb der Gartenfläche zurückgehalten und für den Ablauf in das Regenwassernetz nicht berücksichtigt.

### **5.2 Beschreibung der gewählten Variante**

In dieser Variante erfolgt die Ableitung des anfallenden Wassers über den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Am Schlosspark“. Die Kapazitäten des Regenwasserkanals machen eine Volleinleitung des Niederschlages nicht möglich.

Vorgesehen ist, die Dachflächen in eine Rückhaltung abzuleiten. Möglich ist hier eine Regenwasserzisterne, welche neben der Speicherung und Rückhaltung, auch die Verwendung des Wassers z.B. für die Gartenbewässerung ermöglicht. Zusätzlich zu der Verwendung als Gartenwasser ist auch die Nutzung als Brauchwasserzisterne möglich. Indem die Zisterne in die Wasserversorgung (Toilettenspülung, Waschmaschine) des Gebäudes eingebunden wird. Eine genaue Bemessung des Zisternenvolumens kann nur anhand der geplanten Dacheindeckungsfläche und dem Einbezug des weiteren Verwendungszweckes erfolgen. Für dieses Konzept ergab eine überschlägliche Bemessung ohne Brauchwasser ein erforderliches Speichervolumen von 10 m<sup>3</sup> je Gebäude. Der Ablauf der Zisterne wird an die vorhandene Regenwasserleitung aufgebunden. (vgl. Unterlage 6.3.1 und 6.3.2)

Zudem werden für die Gebäude biologische Kleinkläranlage zur Behandlung des Abwassers erforderlich. Der Überlauf der Kläranlagen wird ebenfalls an den Regenwasserkanal angeschlossen. Die Vorbemessung erfolgte im Kapitel 3.2.

---

### 5.3 Fazit der Niederschlagswasserableitung

Im Ergebnis der Betrachtung der anfallenden Wassermengen und der Vorflut, kann festgestellt werden, dass eine Mehreinleitung von 1,8 l/s durch das Gewässer (Kapazität 291 l/s) aufgenommen werden kann.

Eine Einleitung des ungedrosselten Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal und in die Vorflut ist nicht möglich. Im Rahmen des Konzeptes wurden die Möglichkeiten der Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfasst, eine genaue Dimensionierung hat mit der weiteren Planung und in Abstimmung mit den Architekten und TGA-Planern zu erfolgen.

Zum aktuellen Zeitpunkt (September 2024) ist die Dimensionierung des Überlaufes aus den Kläranlagen noch nicht abschließend festgelegt, für die Bemessung wurden der vermutlich anfallende Trinkwasserbedarf angesetzt.

Damit die Ableitung des Wassers aus den Kleinkläranlagen über den bestehenden Regenwasserkanal (der Gemeinde) erfolgen kann, ist der Kanal künftig durch den Zweckverband zu unterhalten. Der Zweckverband erklärte sich bereit, den Kanal in ihre Bestände zu übernehmen, sofern eine positive Zustandsfeststellung erfolgt.

## 6 Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässern

### 6.1 Arbeitsblatt DWA-A 102-2/BWK-A 3-2

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB (Grevesmühlen-Wotenitz).

Das Gewässer, in das eingeleitet wird, darf nicht nachteilig verändert werden. Die Anwendung des Arbeitsblattes DWA-A 102-2/BWK-A 3-2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen zeigt, dass eine Behandlung des gefassten Niederschlagswassers der Aufstellflächen nicht erforderlich ist. (vgl. Unterlage 6.2.1)

### 6.2 Arbeitsblatt DWA-M 102-4/ BWK-M 3-4

Für die Betrachtung nach Merkblatt DWA-M 102-4 wird die Wasserhaushaltsbilanz des Planungsgebietes im unbebauten Zustand betrachtet. Für das Gebiet in Plüschow in der Gemeinde Uphal sind die Daten gemäß dem Hydrologischen Atlas von Deutschland (HAD) verwendet worden. Folglich gestaltet sich die derzeitige Wasserhaushaltsbilanz des Planungsgebietes:

- Direktabfluss  $R = 168 \text{ mm/a}$   $a = 0,2490$
- Grundwasserneubildung  $GWN = 64 \text{ mm/a}$   $g = 0,0945$
- Verdunstung  $ETa = 444 \text{ mm/a}$   $v = 0,6565$ .

Aus der Wasserhaushaltsbilanz für den derzeitigen Zustand ergibt sich die folgende Aufteilung: für den Abfluss 24,9 %, die Grundwasserneubildung 9,45 % und die Verdunstung 65,65 % bei einem mittleren Jahresniederschlag von 676 mm. Die Daten sind der Internetseite des Hydrologischen Atlas Deutschland (HAD) vom 18.04.2024, entnommen.

Gem. Merkblatt DWA-A 102-4 ist eine Abweichung von kleiner oder gleich 10 Prozent vom natürlichen Zustand anzustreben.

Für die Betrachtung des Plangebietes wurden die Flächen gemäß den Vorgaben aus dem Vorentwurf des B-Plans einbezogen. Daraus ergibt sich folgende Flächengestaltung für die Berechnung des Wasserhaushaltes:

Museum – GRZ 0,6	42 % Dachfläche (Gründach) 58 % Grünfläche
Wohnen mit Kunst – GRZ 0,4	40 % Dachfläche (Steildach, Ziegel) 60 % Grünfläche
Zuwegungen	Asphalt (Bestand) (Versiegelung 100%) Bankett (teildurchlässige Fläche)
Grünflächen	Gartenfläche (ohne Abfluss)

Die Berechnung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102-4 ergaben für den geplanten Zustand folgende Wasserhaushaltsbilanz (vgl. Unterlage 6.2.2):

- Direktabfluss  $R = 165 \text{ mm/a}$   **$a = 0,244 (+/- 0\%)$**
- Grundwasserneubildung  $GWN = 136 \text{ mm/a}$   **$g = 0,201 (+ 11 \%)$**
- Verdunstung  $ETa = 375 \text{ mm/a}$   **$v = 0,555 (- 10\%)$** .

Die Abweichung zum Ursprung lässt sich über ein hydraulisches Dreieck nachbilden, welches nachstehend für den B-Plan Nr. 8. dargestellt ist.

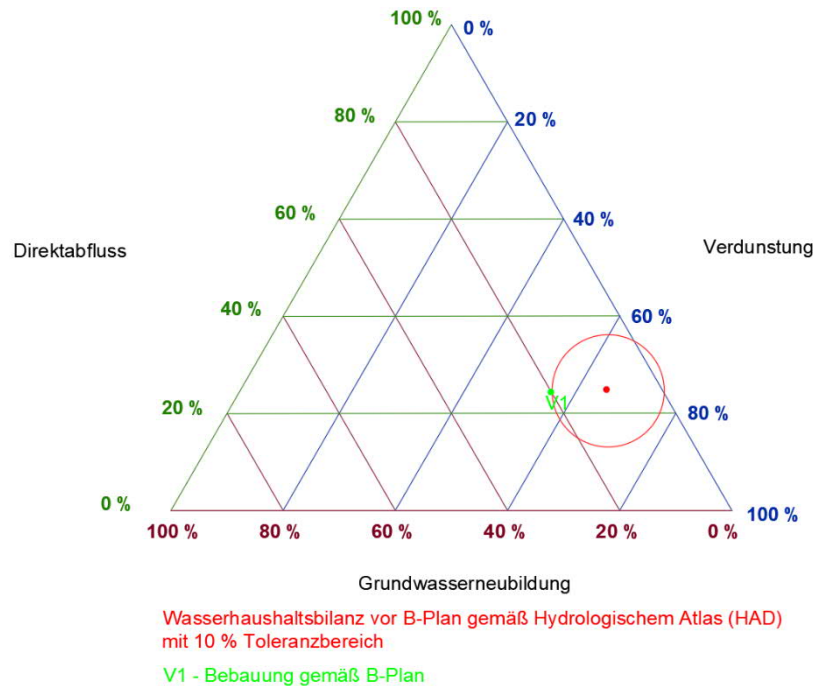


Abbildung 3: Hydraulisches Dreieck B-Plan Nr. 8 Plüschow (vgl. Unterlage 6.2.3)

Die Abweichung des geplanten zum ursprünglichen Zustand liegt geringfügig über 10%.

Da zu dem B-Plan bestehende Flächen mit einbezogen werden, sind diese Flächen für die Wasserhaushaltsbilanz bereits gesetzt. Im Bereich des Wohngebäudes ist zudem vorgesehen die teils stark versiegelten Flächen (durch Betonplatten) zu entsiegeln und versickerungsfähige Oberflächen herzustellen. Zudem wird im Gegensatz zu der vorherigen Bebauung Gebäudeabschnitte mit intensiver Dachbegrünung geschaffen. Der Museumsgarten wird eine Nachbildung eines historischen Gartens, wobei auch der Wasserrückhalt in der Fläche und die ökologische Vielfalt gefördert wird.

Nach unserer Einschätzung sorgen die geringfügigen Abweichungen der Bilanz des Wasserhaushaltes nicht zu Auswirkungen, welche die Zielvorgaben der WRRL an den Zustand des Gewässers II. Ordnung oder den Wasserhaushalt des Gebietes gefährden. Allgemein kann durch die Herstellung der Gartenanlage und die nachhaltige Bebauung das Projekt als förderlich für den Wasserhaushalt angesehen werden.

Zum derzeitigen Planungsstand ist die Berechnung konzeptionell und bei Bedarf in späteren Planungsphasen erneut auszuführen. Die Bemessung erfolgte auf Grundlage des B-Plan Vorentwurfes und ist bei Abänderung des Entwurfes neu zu prüfen.

## 7 Löschwasser

Gemäß §2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in Verbindung mit dem DVGW Arbeitsblatt W 405 liegt die Zuständigkeit für den vorbeugenden Brandschutz bei den Gemeinden. Die Sicherstellung des Grundschutzes mit Löschwasser ist Bestandteil dieser Aufgabe. Zum Grundschutz zählt i.d.R. in ländlicher Lage ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h.

Gemäß des Arbeitsblattes DVGW-W 405 sind Löschwasserhydranten innerhalb eines Radius von 300 m um den potentiellen Brandort anzuordnen. Die Möglichkeiten der ortsansässigen Feuerwehr sind in die Planungen einzubeziehen. Für das hier vorgelegte Konzept wird zunächst ein möglicher Löschradius von 300 m zu Grunde gelegt.

Im B-Plan Nr. 8 ist eine Wohnbebauung und ein gering frequentiertes öffentliches Gebäude vorgesehen. Über die Geschossflächenzahl liegen derzeit (Juli 2024) noch keine genauen Angaben vor. Die Planung ist jedoch mit weniger als 3 Vollgeschosse vorgesehen. Gemäß Tabelle 1 des DVGW W-405 Arbeitsblattes liegt der Löschwasserbedarf bei 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden. Dieser muss über eine ausreichend dimensionierte Löschwasserquelle zur Verfügung stehen. (Nach Abschluss der Planung für die Sondergebiete ist diese Zahl zu prüfen und ggf. zu korrigieren.)

Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung <sup>d)</sup>

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) <sup>b)</sup>		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-
Geschossflächenzahl <sup>b)</sup> (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl <sup>c)</sup> (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9
<b>Löschwasserbedarf</b>						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung <sup>d)</sup> :			m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96		96
mittel	96	96	96	96		192
groß	96	192	96	192		192
<b>Überwiegende Bauart</b>						
feuerbeständige <sup>d)</sup> , hochfeuerhemmend <sup>d)</sup> oder feuerhemmende <sup>d)</sup> Umfassungen, harte Bedachungen <sup>d)</sup>						
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen <sup>b)</sup>						
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.						

Abbildung 4: Tabelle 1 DVGW W-405 Löschwasserbedarf

Innerhalb der Gemeinde Upahl in der Ortslage Plüschow ist im Kreuzungsbereich Plüschow/Boienhagen/Friedrichshagen ein Löschwasserhydrant vorhanden, welcher durch den Zweckverband Grevesmühlen betrieben wird. Der Hydrant würde sich innerhalb des 300 m

Radius für den geplanten B-Plan befinden. Die Kapazität und Leistung des Hydranten ist aber mit weniger als 48 m<sup>3</sup>/h einzuordnen (E-Mail: Zweckverband Grevesmühlen 30.07.2024).

Daraus ergibt sich, dass die zu Verfügung stehende Löschwassermenge für den B-Plan nicht gesichert ist. Um den Grund- und Objektschutz des B-Plans sicher zu stellen, ist eine geeignete Löschwasserquelle herzustellen. Bei geeigneter Leistungsfähigkeit wäre eine Entnahme durch einen Hydrante an einer Trinkwasserversorgungsleitung möglich, dies ist jedoch in Plüschow nicht möglich.

Kann kein Hydrant gebaut werden, ist über eine Rückhaltung z.B. mit einer Löschwasserzisterne, die Vorhaltung des Löschwassers herzustellen.

Zum aktuellen Zeitpunkt muss davon ausgegangen werden, dass eine Löschwasserversorgung nicht durch das Trinkwassernetz sichergestellt werden kann, sodass der Vorhalt von Löschwasser in entsprechenden Zisternen erforderlich wird. *(„Der Löschwasserbedarf ist insbesondere für den Brandschutz des Schlosses sowie der angrenzenden Bebauung derzeit nicht ausreichend. Im Zuge der Planung der Parkflächen ist eine Löschwasserentnahmestelle in ausreichender Kapazität herzustellen.“ (Stellungnahme Stadt Grevesmühlen vom 29.02.2024))*

Innerhalb des Museumgebäudes ist vorgesehen eine entsprechende Anlage für den Objektschutz vorzuhalten. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48m<sup>3</sup>/h über 2h. Mit der Errichtung einer eigenen Löschwasseranlage wäre der Objektschutz sichergestellt und nur noch der Grundschutz für das B-Plan Gebiet durch die Gemeinde herzustellen.

Für den Grundschutz hat die Gemeinde eine erforderliche Löschwasserentnahme von 48m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden sicherzustellen. Nach derzeitigem Stand ist die Entnahme über Hydranten nicht möglich und ein Löschwasserbehälter zu errichten, dieser würde ein Zisternenvolumen von ca. 100 m<sup>3</sup> benötigen.

Die Lage der Zisterne ist in Abstimmung mit der Gemeinde, dem Zweckverband und ggf. betroffenen Grundstückseigentümern zu bestimmen. Die Zisterne sollte frei zugänglich sein und ausreichend Abstand zu Gebäuden und Hindernissen aufweisen, wichtig dabei ist die Fluchtwege für Anwohner nicht zu versperren.

Im Lageplan 4.2 - Löschwasser sind die Löschradien sowie eine mögliche Lage der Löschwasserzisterne dargestellt. Die genaue Lage ist im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung festzulegen und zu dimensionieren. Werden keine zusätzlichen Löschwasserquellen genutzt, ist das Speichervolumen mit 100 m<sup>3</sup> herzustellen.

## 8 Ergebnisse

Das vorliegende Konzept befasst sich mit der Behandlung des Regen-, Schmutz- und Löschwassers für den B-Plan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ in Plüschow. Außerdem wurde der Trink- und Löschwasserbedarf des B-Plans geprüft.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist für die geplanten Gebäude eine Behandlung des Abwassers über biologische Kleinkläranlagen herzustellen, der Überlauf der Kläranlagen sollen an den bestehenden Regenwasserkanal aufbinden, welcher im Weiteren in ein Gewässer II. Ordnung einleitet. Da eine Versickerung des Niederschlages auf Grund des anstehenden Bodens nicht möglich ist, wird für den Niederschlag eine Rückhaltung geplant. Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist die Rückhaltung für die Regenwassernutzung vorgesehen und im weiteren als Gartenwasser zu verwenden. Eine erste Bemessung der Rückhaltung ergab die Herstellung von jeweils 10 m<sup>3</sup> großen Regenwasserzisternen für die Wohngebäude. Lediglich der Überlauf der Zisternen soll an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden, damit ein Notüberlauf für die Zisternen sichergestellt ist. Für die Umsetzung des B-Planes ist außerdem eine geeignete Löschwasserquelle herzustellen, da die bestehenden Kapazitäten in der Ortslage nicht ausreichend sind. Das Museumsgebäude erhält eine gebäudeeigene Löschwasseranlage mit einer Bereitstellungsmenge von min. 48m<sup>3</sup>/h über 2h. Da der Grundschutz innerhalb des B-Plans nicht durch die Gemeinde gesichert werden kann, ist hierfür Löschwasser vorzuhalten. Da eine Nutzung von Hydranten in der Ortslage nicht möglich ist, muss der Bedarf über Löschwasserbehälter gedeckt werden (48 m<sup>3</sup>/h über 2h). Etwa 100 m<sup>3</sup> Löschwasser sind dafür vorzuhalten und die Lage mit der Gemeinde, dem Zweckverband und den Grundstückseigentümern abzustimmen.

Dimensionierung von Rohrleitungen und technischen Anlagen sind im Konzept anhand der Eingangsdaten vorgenommen worden, die Bemessungen sind in der Entwurfsplanung erneut zu prüfen und möglicherweise anzupassen.

*Vorgelegt durch:*

*Ingenieurbüro Möller  
Langer Steinschlag 7  
23936 Grevesmühlen*

*Bearbeiter: Laura Fröhlich, M.-Eng.*

*Grevesmühlen, August 2024*



Planungsbearbeitung:



Ingenieurbüro  
 Beratung - Planung - Bauleitung - Projektsteuerung  
 Straßenbau • Wasserwirtschaft • Tiefbau  
 Sportanlagen • SiGeKo

Ingenieurbüro Möller • Langer Steinschlag 7 • 23936 Grevesmühlen  
 Tel. 03881 750-0 • Fax 03881 750-150  
 www.ingbueroemoeller.de

Unterlage 2

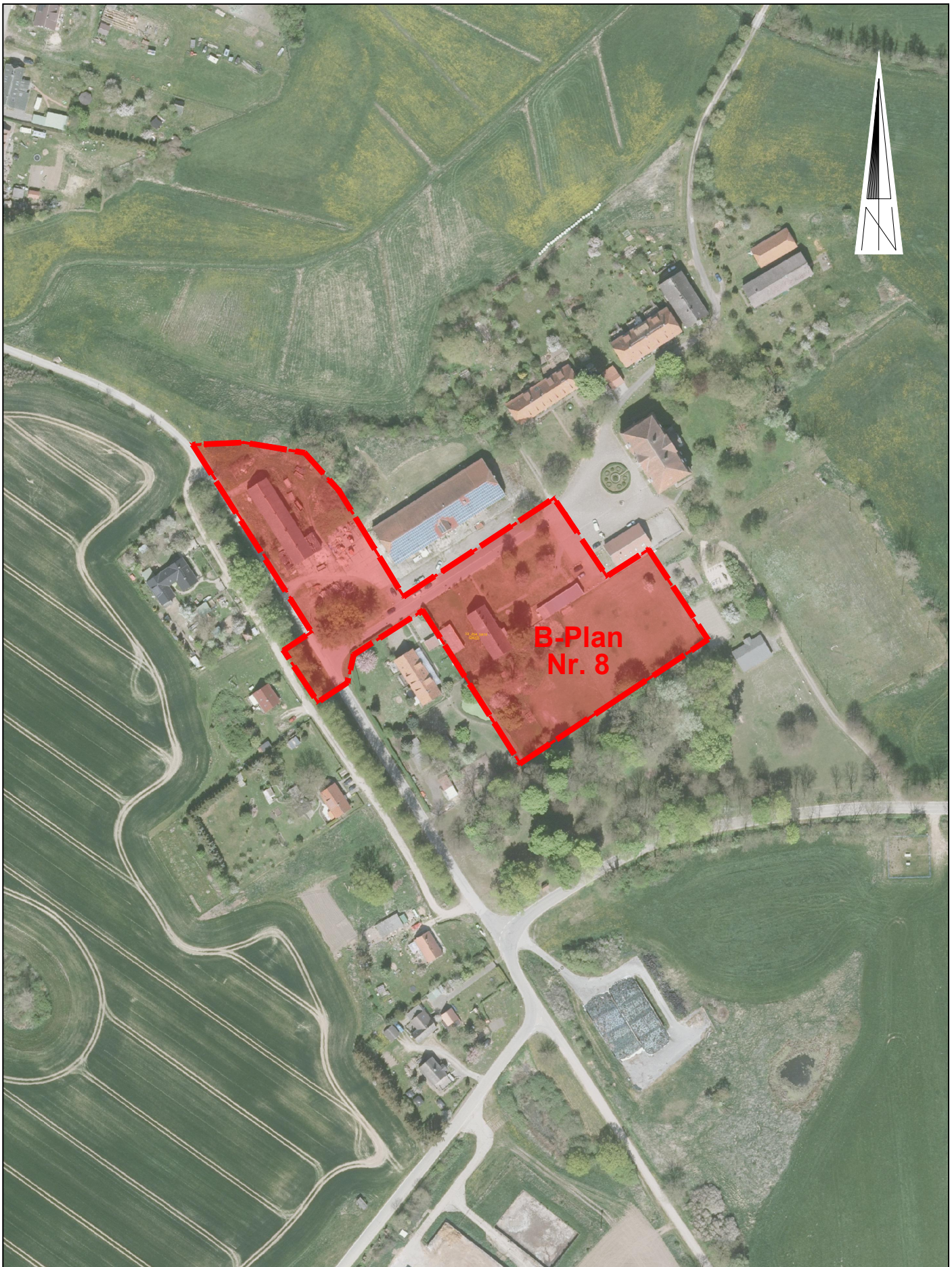
### Übersichtskarte

Dr. Jens Ehrhardt vertreten durch GAPP GmbH

Gemeinde Upahl OT Plüschow  
 B-Plan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum"

Maßstab: 1 : 300.000

September 2024



Planungsbearbeitung:

Ingenieurbüro  
**MÖLLER**

Beratung - Planung - Bauleitung - Projektsteuerung  
Straßenbau • Wasserwirtschaft • Tiefbau  
Sportanlagen • SiGeKo

Ingenieurbüro Möller • Langer Steinschlag 7 • 23936 Grevesmühlen  
Tel. 03881 750-0 • Fax 03881 750-150  
www.ingbuero-moeller.de

Unterlage 3

## Übersichtslageplan

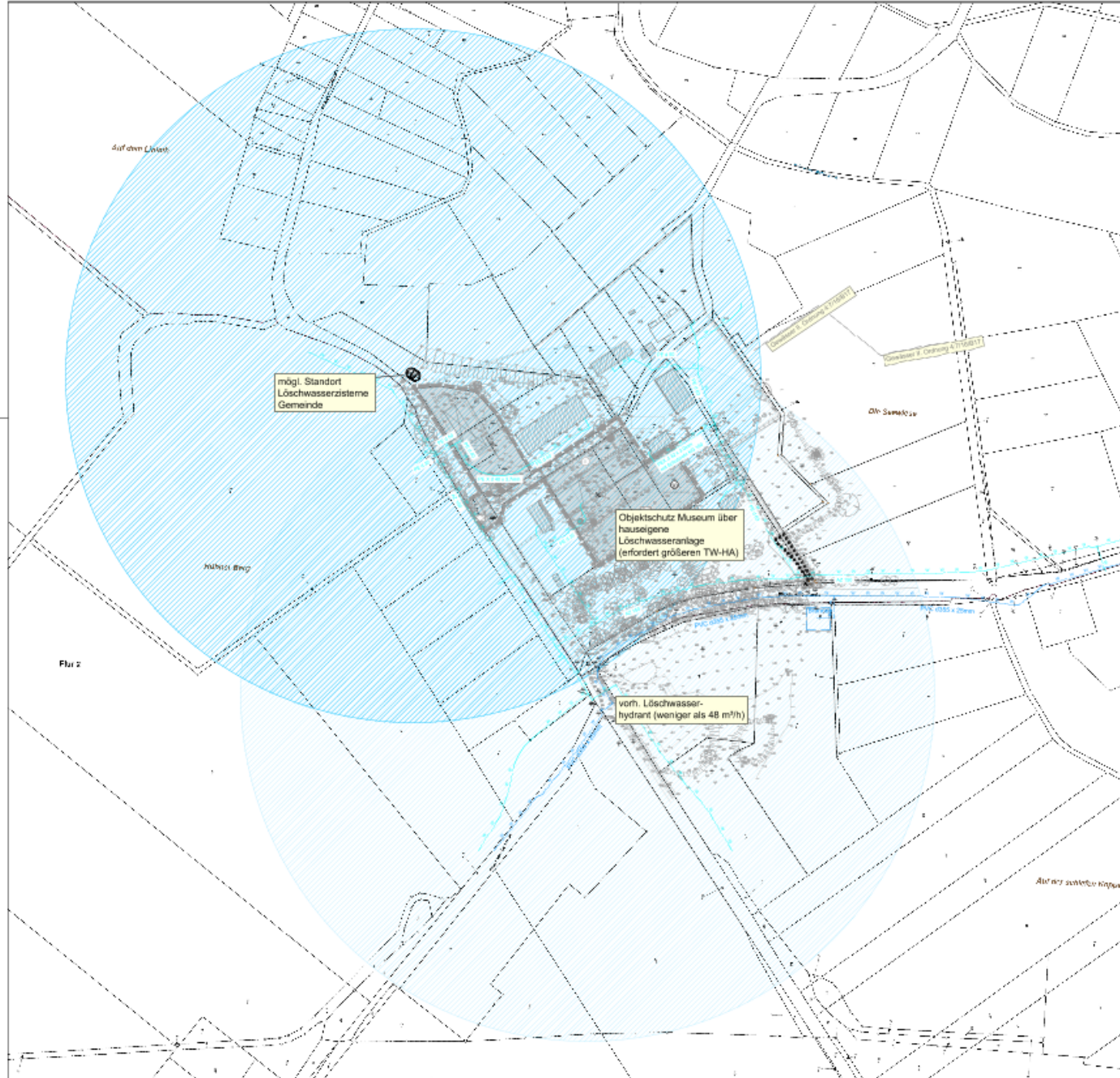
Dr. Jens Ehrhardt vertreten durch GAPP GmbH

Gemeinde Upahl OT Plüschow  
B-Plan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum"




Maßstab 1 : 2.500

September 2024





**Zeichenerklärung Planung**

-  Trinkwasserleitung
-  Rohwasserleitung
-  Löschradius 300 m

<b>MÖLLER</b> Best.- u. Planung - Ausführung - Projektmanagement Straßbau • Wasserwirtschaft • Tiefbau Landschafts- u. Städtebau	Datum	Zeichen
	bearbeitet 09/2024	L. Fritsch
	gezeichnet 09/2024	M. Fritsch
	geprüft 09/2024	St. Müller

 <b>Herr Dr. Jens Ehrhardt über GAPP GmbH</b>	Datum	Zeichen
	geprüft	

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

**ENTWÄSSERUNGSKONZEPT**

Herr Dr. Jens Ehrhardt über GAPP GmbH Herrnstraße 44 80539 München	Unterlage / Blatt-Nr.: 4.2 <b>Lageplan Löschwasser</b>
---	---

Projekt-Nr.: 2024-11 Maßstab: 1 : 2000

**Gemeinde Upahl  
B-Plan Nr. 8  
"Alfred Ehrhardt Museum"**

<b>Auftraggeber:</b> GAPP GmbH Herrnstraße 44 80539 München Tel.: 089 34012-45 (10) E-Mail: info@gappgmbh	
--	--

<b>Aufnahme:</b> Lageplan: Höhenversand: Maßstabvergleich: Kolonnen:	Die Grenzen werden aus der ALB 4.0 (München) entnommen. Die Maßstäbe sind für die Planungszwecke zu verwenden. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Daten liegt bei den Auftraggebern.
--	---



### Flächenzusammenstellung abflussrelevanter Teileinzugsflächen

Bemessungsregen nach KOSTRA DWD 2020:

$$r_{10,2} = 161,7 \text{ [l/s*ha]}$$

#### Aufrechnung Flächen – Grundstücke

Fläche	Anmerkung	Flächengruppe nach DWA-A 102	Belastungskategorie nach DWA-A 102	A [ha]	$\Psi$	Au [ha]
W1	Wohngrundstücke/Museum - nicht abflussrelevant (nur Drosselablauf)	D	I	0,4600	0,42	0,193
	Wohngrundstücke - nicht abflussrelevant (nur Drosselablauf)	D	I	0,4500	0,40	0,180
				<b>A [ha]</b>		<b>Au [ha]</b>
Summe	abflussrelevante Flächen:			-		-

$$161,7 \text{ l/s*ha} \quad \underline{\underline{-}} \quad \text{l/s}$$

#### Aufrechnung Flächen – Verkehrsflächen

Fläche	Anmerkung	Flächengruppe nach DWA-A 102	Belastungskategorie nach DWA-A 102	A [ha]	$\Psi$	Au [ha]
A1	Dorfstraße	V1	I	0,0220	1,00	0,022
A2	Am Schlosspark	V1	I	0,0810	1,00	0,081
A3	Am Schlosspark	V1	I	0,0720	1,00	0,072
A4	Am Schlosspark	V1	I	0,0150	1,00	0,015
V1	Schlossvorplatz	V1	I	0,1650	0,60	0,099
V2	Wohnweg	V1	I	0,0330	0,60	0,020
V3	Wohnweg	V1	I	0,0250	0,60	0,015
V4	versiegelte Fläche (nur IST Zustand)	V1	I	0,0930	0,60	0,056
				<b>A [ha]</b>		<b>Au [ha]</b>
Summe	abflussrelevante Flächen:			<b>0,506</b>		<b>0,380</b>

$$161,7 \text{ l/s*ha} \quad \underline{\underline{61,4}} \quad \text{l/s}$$

#### Aufrechnung Flächen – Grünflächen

Fläche	Anmerkung	Flächengruppe nach DWA-A 102	Belastungskategorie nach DWA-A 102	A [ha]	$\Psi$	Au [ha]
G1	Parkanlage - nicht abflussrelevant		keine Zuordnung	0,3950	0,10	0,040
G2	Straßenbegleitgrün		keine Zuordnung	0,0220	0,10	0,002
				<b>A [ha]</b>		<b>Au [ha]</b>
Summe	abflussrelevante Flächen:			<b>0,022</b>		<b>0,0022</b>

$$161,7 \text{ l/s*ha} \quad \underline{\underline{0,4}} \quad \text{l/s}$$

### Eingangsgrößen der Berechnung der Regenwasserrückhaltung

Gesamtfläche abflussrelevantes Einzugsgebiet für den B-Plan

$$A_{E,k} = \mathbf{0,528} \text{ ha}$$

Durchschnittlicher Versiegelungsgrad des gesamten Einzugsgebietes

$$\Psi_{\emptyset} = \mathbf{0,723}$$

Undurchlässiger Flächenanteil des relevanten Teileinzugsgebietes

$$A_{U,ges} = \mathbf{0,382} \text{ ha}$$

Anfallende Wassermenge bei Vollauleitung der versiegelten Flächen

$$Q_{ab,ges} = \mathbf{61,7} \text{ l/s}$$

### Flächenzusammenstellung zur Überprüfung und Festlegung der Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung nach DWA-A 102-2

Hier: alle Flächen, welche Niederschlag im PLAN-Zustand ableiten  
(Dachflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen)

Belastungs- kategorie nach DWA- A 102	$\Sigma A$ [ha]	$\Psi_{\emptyset}$	$\Sigma Au$ [ha]
I	1,323	0,527	0,697
II	0,000	0,000	0,000
III	0,000	0,000	0,000
ohne Zuordnung	0,417	0,100	0,042
Summe:	<b>1,740</b>		<b>0,739</b>

Ergebnisse Wassertechnische Berechnung - IST Zustand

1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35	
Gebietsbeschreibung				Einzugsgebiet				Kanallänge				Abflussbeiwert				Regenwasserabfluss				Bemessung																																																	
Bezeichnung		Name der Straße		Gebiet	Fläche A <sub>E</sub>	Fläche S A <sub>E</sub>	einzel L	Summe SL	Spitzenabflussbw. nach A 118				q <sub>t</sub> =	Q <sub>r,10,2</sub> =	Q <sub>E</sub> q <sub>t</sub> (5) <sup>(14)</sup>	SO <sub>r,10,2</sub>	Zufl. von Kanal bzw. extern	SO <sub>r,10,2</sub> aus Zufl.	res. SO <sub>r,10,2</sub>	gesch. St <sub>t</sub>	Zeitabflussfaktor e	Q <sub>r,max</sub>	ger. St <sub>t</sub>	Sohlengefälle I <sub>s</sub>	Kreisprofile d <sub>rif</sub> d <sub>gew</sub>	Mindestgefälle I <sub>s,min</sub> h/d = 0,1	volle Füllung Q <sub>v</sub> v <sub>v</sub>	Teillfüllung		Fließzeit bei Teillfüllung		Bemerkung																																					
Gr.	Ab	Y <sub>s,A118</sub>	Y <sub>s, fest</sub>	Y <sub>s, gew</sub>	l/s/ha	l/s	l/s	Nr.	l/s	l/s	min	l/s	min	mm	mm	mm	l/s	m/s	-	m	m/s	min	min	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																				
Zeile	Nr.	Nr.	-	Nr.	ha	ha	m	m	Zeile	-	%	-	-	-	l/s/ha	l/s	l/s	Nr.	l/s	l/s	min	l/s	Zeile	min	mm	mm	mm	l/s	m/s	-	m	m/s	min	min	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																					
<b>Hauptsammler 1</b>																																																																					
1	RW01-RW02		Dorfstraße	A1	0,0220	0,022	53,50	53,50	1	3	100	0,95	1,00	1,00	161,7	3,6	3,6		0	3,6	3,0	1,410	5	1	0,94	16,18	100	300	5,3	137	1,94	0,04	0,04	0,95	0,94	0,94																																	
2			Straßenbegleitgrün	G2	0,0220	0,044		53,50	2	3	100	0,95	0,10	0,10	16,2	0,4	3,9		0	3,9	3,0	1,410	6	2	0,94	16,18	100	300	5,3	137	1,94	0,04	0,04	0,98	0,00	0,94																																	
3			Zulauf versiegelte Fläche	V4	0,0930	0,137		53,50	3	3	100	0,95	0,60	0,60	97,0	9,0	12,9		0	12,9	3,0	1,410	18	3	0,94	16,18	150	300	5,3	137	1,94	0,13	0,07	1,37	0,00	0,94																																	
4			Am Schlosspark	A2	0,0810	0,218		53,50	4	3	100	0,95	1,00	1,00	161,7	13,1	26,0		0	26,0	3,0	1,410	37	4	0,94	16,18	195	300	5,3	137	1,94	0,27	0,11	1,66	0,00	0,94																																	
5	RW02-RW03		Am Schlosspark	A3	0,0720	0,290	53,50	107,00	5	3	100	0,95	1,00	1,00	161,7	11,6	37,7		0	37,7	3,0	1,410	53	5	1,48	12,40	235	300	5,3	120	1,70	0,44	0,14	1,65	0,54	1,48																																	
6	RW03-RW04		Am Schlosspark	A4	0,0150	0,305	29,00	136,00	6	3	100	0,95	1,00	1,00	161,7	2,4	40,1		0	40,1	3,0	1,410	57	6	1,86	6,00	276	300	5,3	83	1,18	0,68	0,18	1,26	0,38	1,86																																	
7	RW04-RW05		Schlossvorplatz	V1	0,1650	0,470	50,00	186,00	7	3	100	0,95	0,60	0,60	97,0	16,0	56,1		0	56,1	3,0	1,410	79	7	2,26	17,60	256	300	5,3	143	2,03	0,55	0,16	2,08	0,40	2,26																																	
8			Am Schlosspark	V2	0,0330	0,503		186,00	8	3	100	0,95	0,60	0,60	97,0	3,2	59,3		0	59,3	3,0	1,410	84	8	2,26	17,60	261	300	5,3	143	2,03	0,58	0,16	2,10	0,00	2,26																																	
9	RW05-RW06				0,0000	0,503	31,00	217,00	9	3	100	0,95	0,00	0,00	0,0	0,0	59,3		0	59,3	3,0	1,410	84	9	2,45	36,40	228	300	5,3	207	2,82	0,40	0,13	2,77	0,19	2,45																																	
10	RW06-RW07		Am Schlosspark	V3	0,0250	0,528	28,00	245,00	10	3	100	0,95	0,60	0,60	97,0	2,4	61,7		0	61,7	3,0	1,410	87	10	2,62	35,80	232	300	5,3	205	2,90	0,42	0,14	2,78	0,17	2,62																																	
11	RW07-RW08				0,0000	0,528	42,00	287,00	11	3	100	0,95	0,00	0,00	0,0	0,0	61,7	mög. KKA Schloss	0,2	61,9	3,0	1,410	87	11	2,84	47,00	221	300	5,3	235	3,32	0,37	0,13	3,09	0,23	2,84																																	
12	RW08-RSA				0,0000	0,528	12,00	299,00	12	3	100	0,95	0,00	0,00	0,0	0,0	61,9		0	61,9	3,0	1,410	87	12	2,91	47,00	221	300	5,3	235	3,32	0,37	0,13	3,09	0,06	2,91																																	

<b>Grunddaten:</b>	
r <sub>(10,2)</sub> =	161,7 l/s/ha Regenspende gem. KOSTRA-DWD 2020
n =	0,5 1/a Regenhäufigkeit
maxQ <sub>t</sub> /Q <sub>v</sub> =	0,85 - angestrebtes Abflussverhältnis
k <sub>0</sub> =	0,75 mm betriebliche Rauheit
Y <sub>s,A118</sub> :	nein Spitzenabflussbeiwert nach A 118
t <sub>min</sub> =	1 N/m <sup>2</sup> Mindestwandschubspannung
d <sub>min</sub> =	100 mm Mindestdurchmesser Regenwasser

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Möller

Grevesmühlen, 11.07.2024



## Überprüfung und Festlegung von Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung

Überprüfung und Festlegung zur dezentralen und zentralen Entwässerung  
gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102-2/ BWK-A 3-2 (Ausgabe 12/2020)

### Flächenermittlung und Kategorisierung:

Angeschloss. Flächen	Beschreibung	Teilfläche $A_{b,a,i}$ [m <sup>2</sup> ]	Abfluss- beiwert $\psi_m$	befestigte Teilfläche $A_{red,i}$ [m <sup>2</sup> ]	Flächen- kategorie	flächenspezifischer Stoffabtrag $b_{R,a,AFS63,i}$ [kg/(ha*a)]	Stoffabtrag $B_{R,a,AFS63}$ [kg/a]
1	Flächen der Kategorie I	13.230	0,527	6.972	I	280	195,2
2	Flächen der Kategorie II	0	0,000	0	II	530	0,0
3	Flächen der Kategorie III	0	0,000	0	III	760	0,0
4	Flächen ohne Zuordn. nach DWA-A 102-2	4.170	0,100	417	I	280	11,7
<b>Summe:</b>		<b>17.400</b>		<b>7.389</b>			<b>206,9</b>

Die einzelnen Teilflächen können der Unterlage "Flächenaufstellung Teileinzugsflächen" entnommen werden.

### Bilanzierung des Stoffabtrages $B_{R,a,AFS63}$

Summe des vorhandenen Gesamtstoffabtrages

vorh. flächenspezifischer Stoffabtrag

zulässiger flächenspezifischer Stoffabtrag AFS63

$$B_{R,a,AFS63} = \sum(A_{red,i} * b_{R,a,AFS63,i}) =$$

$$b_{R,a,AFS63} = B_{R,a,AFS63} / \sum A_{red,i} =$$

$$b_{R,e,zul,AFS63} =$$

207	kg/a
280	kg/(ha*a)
280	kg/(ha*a)

Niederschlagswasserbehandlung erforderlich?

Nein

Aufgestellt:

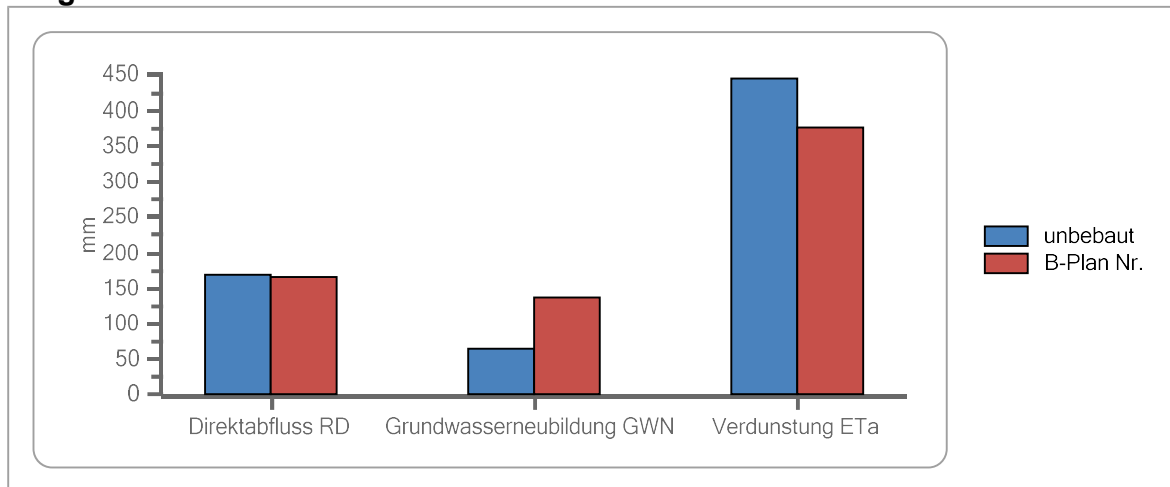
Ingenieurbüro Möller

Grevesmühlen, 15.07.2024

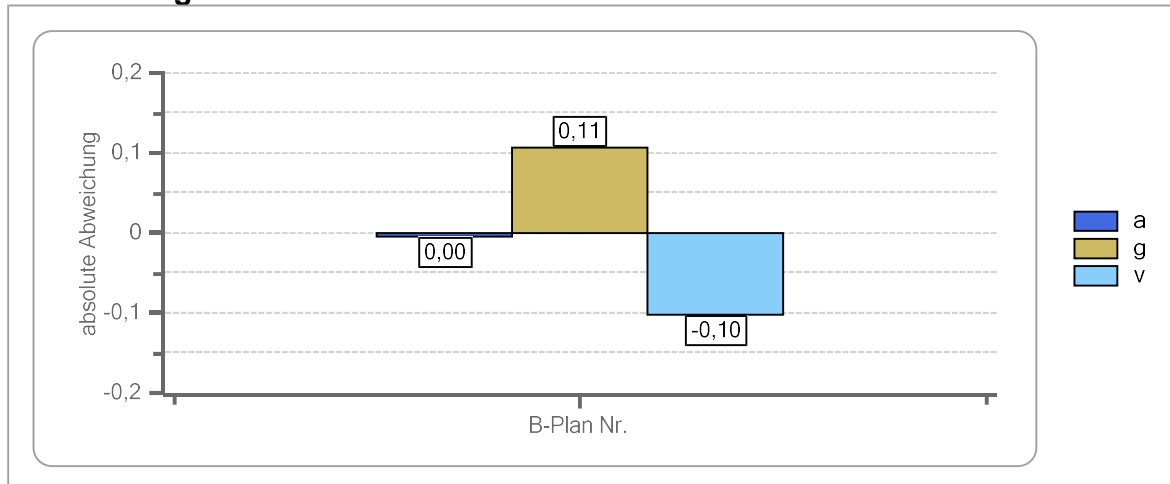
### Zusammenfassung der Ergebnisse

Variante	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	168	64	444	0,249	0,095	0,657			
B-Plan Nr.	165	136	375	0,244	0,201	0,555	-0,005	0,107	-0,102

### Vergleich der Wasserbilanzen



### Abweichungen vom unbebauten Zustand



## Ergebnisse der Varianten

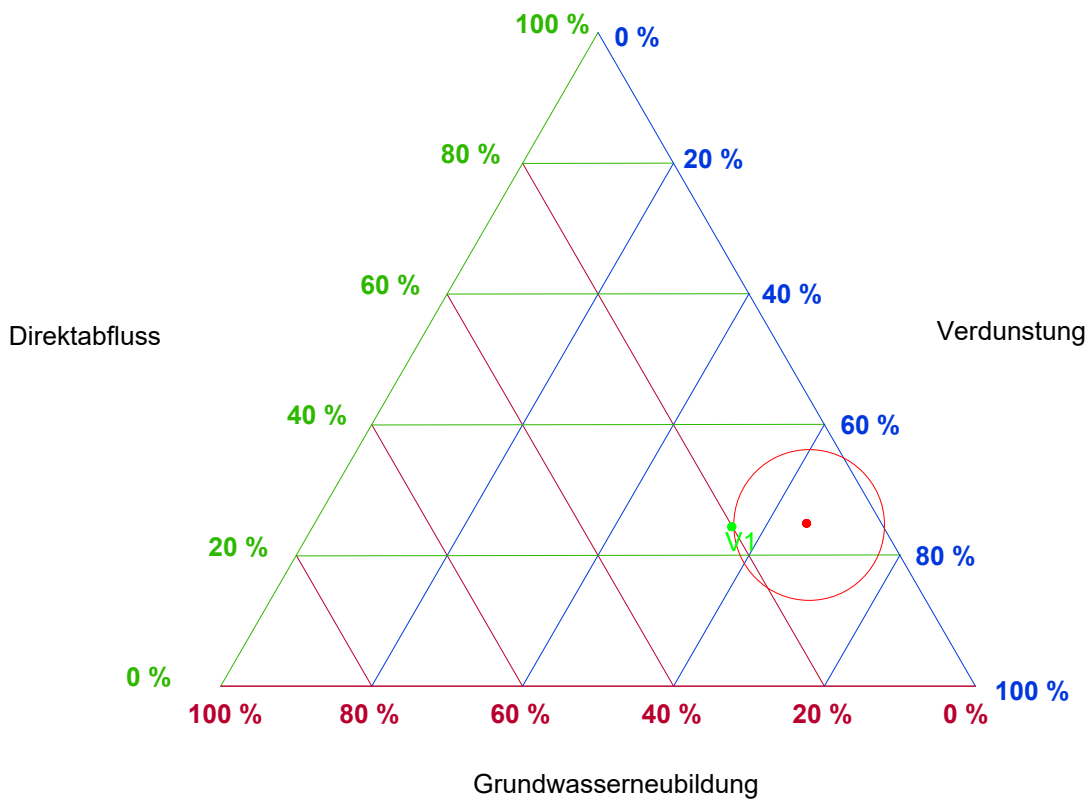
### Ergebnisse Variante B-Plan Nr. 8

Typ	Name	Element Typ	Größe (m <sup>2</sup> )	a	g	v	Zufluss (m <sup>3</sup> )	RD (m <sup>3</sup> )	GWN (m <sup>3</sup> )	ETa (m <sup>3</sup> )	Ziel
Fläche	SO Museum	Gründach mit Intensivbegrünung	1.932	0,40	0,00	0,60	1.306	523	0	783	Zisterne Museum
Fläche	SO Wohnen	Steildach, alle Deckungsmaterialien	1.800	0,90	0,00	0,10	1.217	1.096	0	121	Zisterne Wohngeb.
Fläche	Gartenanteil I	Garten, Grünflächen	5.368	0,00	0,30	0,70	3.629	0	1.089	2.540	Ableitung
Fläche	Verkehrsfl. Asphalt	Asphalt, fugenloser Beton	1.160	0,73	0,00	0,27	784	572	0	212	Ableitung
Fläche	Verkehrsfl. Bankett	teildurchlässige Flächenbeläge (Fugenanteil 2% bis 5%)	290	0,47	0,35	0,19	196	92	68	36	Ableitung
Fläche	Grünfläche	Garten, Grünflächen	4.170	0,10	0,30	0,60	2.819	282	846	1.691	Ableitung
Maßnahme	Zisterne Museum	Regenwassernutzung	0	0,88	0,00	0,12	523	463	0	61	Ableitung
Maßnahme	Zisterne Wohngeb.	Regenwassernutzung	0	0,93	0,00	0,07	1.096	1.019	0	77	Ableitung

**Parameter der Varianten****Parameterwerte B-Plan Nr. 8**

Name	Parameter	Wert	Min	Max	empf. Wert
SO Museum	WK_max-WP (-)	0,5	0,35	0,65	0,5
	Aufbaustaerke (mm)	250	100	500	250
	kf-Wert (mm/h)	18	18	100	70
SO Wohnen	Speicherhöhe	0,3	0,1	0,6	NaN
Gartenanteil	a	0	0	1	NaN
	g	0,3	0	1	NaN
	v	0,7	0	1	NaN
Verkehrsf. Asphalt	Speicherhöhe	2,5	0,6	3	NaN
Verkehrsf. Bankett	Speicher (mm)	1	0,1	2	NaN
	Fugenanteil (%)	4	2	6	NaN
	WK_max-WP (-)	0,15	0,1	0,2	NaN
	kf-Wert (mm/h)	18	6	100	NaN
Grünfläche	a	0,1	0	1	NaN
	g	0,3	0	1	NaN
	v	0,6	0	1	NaN
Zisterne Museum	Speichervolumen (m³)	10	0	1000	0
	Anzahl der Personen	0	0	1000	0
	Wasserverbrauch je Person (l/d)	30	0	100	30

Name	Parameter	Wert	Min	Max	empf. Wert
	Bewässerungsfläche (m <sup>2</sup> )	500	0	100000	100
	spezifischer Jahresbedarf für Bewässerung (l/(m <sup>2</sup> *a))	60	0	200	60
Zisterne Wohngeb.	Speichervolumen (m <sup>3</sup> )	17	0	1000	0
	Anzahl der Personen	0	0	1000	0
	Wasserverbrauch je Person (l/d)	30	0	100	30
	Bewässerungsfläche (m <sup>2</sup> )	300	0	100000	100
	spezifischer Jahresbedarf für Bewässerung (l/(m <sup>2</sup> *a))	60	0	200	60



Wasserhaushaltsbilanz vor B-Plan gemäß Hydrologischem Atlas (HAD)  
mit 10 % Toleranzbereich

V1 - Bebauung gemäß B-Plan

Planungsbearbeitung:



Beratung - Planung - Bauleitung - Projektsteuerung  
Straßenbau • Wasserwirtschaft • Tiefbau  
Sportanlagen • SiGeKo

Ingenieurbüro Möller • Langer Steinschlag 7 • 23936 Grevesmühlen  
Tel. 03881 750-0 • Fax 03881 750-150  
www.ingbueromoeller.de

Unterlage 6.2.3

DWA-M 102-4 hydraulisches Dreieck  
Herr Dr. Jens Ehrhardt über GAPP GmbH

Upahl OT Plüschow  
B-Plan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum "

Maßstab: 1 : 1

Juli 2024

## Regenwassernutzung Regenwasserertrag, Regenwasserbedarf und Zisternenvolumen

Entwässerungskonzept - B-Plan 8 "Alfred Erhardt Museum" Gemeinde Upahl

### Auftraggeber:

Herr Dr. Jens Ehrhardt über GAPP GmbH

### Zisterne:

Rückhaltung SO "Museum"

**Eingabedaten:**  $V_{\text{Ertrag}} = A_{\text{Dach}} \cdot \Psi_m \cdot DW \cdot h_N / 1000$

$V_{\text{Bedarf}} = [E \cdot (B_{\text{WC}} + B_{\text{Waschen}}) + A_{\text{Garten}} \cdot B_{\text{Garten}} / 100] \cdot (1 - T_U / 365)$

$V_{\text{Bed, Tag}} = V_{\text{Bedarf}} / 365$

$V_{\text{Zisterne}} = V_{\text{Bed, Tag}} \cdot D_{\text{Vorrat}}$

an die Zisterne angeschlossene Dachfläche	$A_{\text{Dach}}$	m <sup>2</sup>	2.000
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	$\Psi_m$	-	0,60
mittlere Jahresniederschlagshöhe	$h_N$	mm/a	676,0
Ort: GREVESMUEHLEN - Mecklenburg-Vorpommern			
Durchgangswert Filter	DW	%	90
Personenanzahl	E	-	5
zu bewässernde Gartenfläche	$A_{\text{Garten}}$	m <sup>2</sup>	2.700
Wasserbedarf Gartenfläche	$B_{\text{Garten}}$	m <sup>3</sup> /100m <sup>2</sup> /a	6,0
Wasserbedarf Toilette	$B_{\text{WC}}$	m <sup>3</sup> /E/a	0,0
Wasserbedarf Waschmaschine u. ggf. Zapfstelle	$B_{\text{Waschen}}$	m <sup>3</sup> /E/a	0,0
Summe der Ausfalltage für Regenwasserbedarf	$T_U$	d/a	5
Mittlere Dauer der Bevorratung	$D_{\text{Vorrat}}$	d	20

### Ergebnisse:

<b>Regenwasserertrag</b>	$V_{\text{Ertrag}}$	m <sup>3</sup> /a	<b>730</b>
Regenwasserbedarf im Haus	$V_{\text{Bed, Haus}}$	m <sup>3</sup> /a	0
Regenwasserbedarf im Garten	$V_{\text{Bed, Garten}}$	m <sup>3</sup> /a	160
<b>Gesamt-Regenwasserbedarf</b>	$V_{\text{Bedarf}}$	m <sup>3</sup> /a	<b>160</b>
Gesamt-Regenwasserbedarf pro Tag	$V_{\text{Bed, Tag}}$	m <sup>3</sup> /d	0,438
<b>erforderliches Zisternenvolumen</b>	$V_{\text{Zisterne}}$	m <sup>3</sup>	<b>8,8</b>
<b>gewähltes Zisternenvolumen</b>	$V_{\text{Zist, gew}}$	m <sup>3</sup>	<b>10,0</b>
Anteil Zisternenvolumen am Ertrag	$A_{\text{Ertrag}}$	%	1,4

### Bemerkungen:

## Regenwassernutzung Regenwasserertrag, Regenwasserbedarf und Zisternenvolumen

Entwässerungskonzept - B-Plan 8 "Alfred Erhardt Museum" Gemeinde Upahl

### Auftraggeber:

Herr Dr. Jens Ehrhardt über GAPP GmbH

### Zisterne:

Rückhaltung SO "Wohnen mit Kunst"

**Eingabedaten:**  $V_{\text{Ertrag}} = A_{\text{Dach}} * \Psi_m * DW * h_N / 1000$

$$V_{\text{Bedarf}} = [E * (B_{\text{WC}} + B_{\text{Waschen}}) + A_{\text{Garten}} * B_{\text{Garten}} / 100] * (1 - T_U / 365)$$

$$V_{\text{Bed, Tag}} = V_{\text{Bedarf}} / 365$$

$$V_{\text{Zisterne}} = V_{\text{Bed, Tag}} * D_{\text{Vorrat}}$$

an die Zisterne angeschlossene Dachfläche	$A_{\text{Dach}}$	$\text{m}^2$	1.200
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	$\Psi_m$	-	1,00
mittlere Jahresniederschlagshöhe	$h_N$	$\text{mm/a}$	676,0
Ort: GREVESMUEHLEN - Mecklenburg-Vorpommern			
Durchgangswert Filter	DW	%	90
Personenanzahl	E	-	5
zu bewässernde Gartenfläche	$A_{\text{Garten}}$	$\text{m}^2$	2.000
Wasserbedarf Gartenfläche	$B_{\text{Garten}}$	$\text{m}^3/100\text{m}^2/\text{a}$	6,0
Wasserbedarf Toilette	$B_{\text{WC}}$	$\text{m}^3/\text{E}/\text{a}$	0,0
Wasserbedarf Waschmaschine u. ggf. Zapfstelle	$B_{\text{Waschen}}$	$\text{m}^3/\text{E}/\text{a}$	0,0
Summe der Ausfalltage für Regenwasserbedarf	$T_U$	$\text{d/a}$	5
Mittlere Dauer der Bevorratung	$D_{\text{Vorrat}}$	$\text{d}$	20

### Ergebnisse:

<b>Regenwasserertrag</b>	$V_{\text{Ertrag}}$	$\text{m}^3/\text{a}$	<b>730</b>
Regenwasserbedarf im Haus	$V_{\text{Bed, Haus}}$	$\text{m}^3/\text{a}$	0
Regenwasserbedarf im Garten	$V_{\text{Bed, Garten}}$	$\text{m}^3/\text{a}$	118
<b>Gesamt-Regenwasserbedarf</b>	$V_{\text{Bedarf}}$	$\text{m}^3/\text{a}$	<b>118</b>
Gesamt-Regenwasserbedarf pro Tag	$V_{\text{Bed, Tag}}$	$\text{m}^3/\text{d}$	0,324
<b>erforderliches Zisternenvolumen</b>	$V_{\text{Zisterne}}$	$\text{m}^3$	<b>6,5</b>
<b>gewähltes Zisternenvolumen</b>	$V_{\text{Zist, gew}}$	$\text{m}^3$	<b>10,0</b>
Anteil Zisternenvolumen am Ertrag	$A_{\text{Ertrag}}$	%	1,4

### Bemerkungen:

Dachfläche anhand Baufeld angenommen

# Entwässerungskonzept für B-Plan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“, Gemeinde Upahl



Bauherr: Herr Dr. Jens Ehrhardt, Heilmannstraße 47, 81479 München  
 vertreten durch: GAPP GmbH, Herrnstraße 44, 80539 München

## Bestimmung Trinkwasserbedarf nach DVGW-W 410

Bandbreite Wasserbedarf für Verwaltungs- und Bürogebäude + gemischte Gewerbegebiet (Museum)

Kategorie	Bandbreite Wasserbedarf
Verwaltungs- und Bürogebäude (Museum)	0,013-0,111 m <sup>3</sup> /(Beschäftigten x d)
gemischtes Gewerbegebiet (Museum)	1,5 m <sup>3</sup> - 4,0 m <sup>3</sup> /(ha x d)

Einwohnerbezogener Spitzenbedarf [Tab. 4 - DVGW-W 410]

Wohneinheiten (WE) = 11

Annahme aus 8 dauerhaften Wohnungen und 3 Ferienwohnungen

Spitzenbedarf:  $q_{h,max} = 0,0564 \text{ l}/(\text{SxE})$  (interpoliert auf 11 WE)

$Q_{h,max} = 1,17 \text{ l/s}$

$Q_{h,max} = 4,21 \text{ m}^3/\text{h}$

## **Bemessung Trinkwasserbedarf Museum über pauschale Bezugswerte DVWG-W 410**

Verwaltung-

/Bürogebäude

$$Q_{dm} = A [\text{ha}] \times X_n [\text{m}^3/(\text{Beschäftigte} \times \text{d})] = X_n [\text{m}^3/\text{d}]$$

Gewerbegebiet

$$Q_{dm} = A [\text{ha}] \times X_n [\text{m}^3/(\text{ha} \times \text{d})] = X_n [\text{m}^3/\text{d}]$$

Museum mit max. 5 Angestellten und Spitzenlast 300 Besucher

Mittlere Tagesbedarf  $Q_{dm} = 305 \text{ Beschäftigte}/(\text{Besucher}) \times 0,013 \text{ m}^3/(\text{Beschäftigte} \times \text{d}) = 3,965 \text{ m}^3/\text{d}$

Betriebe mit geringem Wasserverbrauch (1000 m<sup>2</sup> Fläche Museum):

Mittlere Tagesbedarf  $Q_{dm} = 0,1 \text{ ha} \times 1,5 \text{ m}^3/(\text{ha} \times \text{d}) = 0,15 \text{ m}^3/\text{d}$

$$\Sigma Q_{dm} = [\text{m}^3/\text{d}] = 3,965 \text{ m}^3 + 0,15 \text{ m}^3 = 4,115 \text{ m}^3/\text{d}$$

-> Mittlerer Tagesbedarf für Museumsgebäude

## **Gesamtrinkwasserbedarf - Museum**

Tagesspitzenwert  $Q_{d,max} = f_d \times Q_{dm}$

$f_d = 1,8$  (Gewerbe & Verwaltungs-/Bürogebäude)

$$Q_{d,max} = f_d \times Q_{dm}$$

$$= 1,8 \times 4,115 \text{ m}^3/\text{d} = 7,407 \text{ m}^3/\text{d}$$

Stundenspitzenwert  $Q_{h,max} = f_h \times Q_{h,m}$

$f_h = 5,6$  (Gewerbe & Verwaltungs-/Bürogebäude)

$$Q_{h,max} = f_h \times Q_{d,max}/24$$

$$= 5,6 \times 7,407 \text{ m}^3/\text{d}/24 = 21,37 \text{ m}^3/\text{h}$$

**Bemessung Trinkwasserbedarf Museum über vorh. Trinkwasserentnahmestellen DIN 1988-300:2012-05**

Art der Entnahme	Anzahl	Berechnungsdurchfluss in l/s	Summe
Küchenspüle	3	0,07	0,21
Geschirrspüler	4	0,07	0,28
Waschbecken	7	0,07	0,49
WC	10	1	10
Urinal	2	0,3	0,6
mögl. Zusatzabnahme	2	1	2
V <sub>R</sub>			<b>13,58 l/s</b>

Spitzendurchfluss

$$\dot{V}_S = a (\sum \dot{V}_R)^b - c$$

Verwaltungsgebäude

$$V_S = 1,66 \text{ l/s}$$

a, b, c die Konstanten nach Tabelle 3.

Tabelle 3 — Konstanten für den Spitzendurchfluss nach Gleichung (9)

Gebäudetyp	Konstante	a	b	c
Wohngebäude		1,48	0,19	0,94
Bettenhaus im Krankenhaus		0,75	0,44	0,18
Hotel		0,70	0,48	0,13
Schule		0,91	0,31	0,38
Verwaltungsgebäude		0,91	0,31	0,38
Einrichtung für Betreutes Wohnen, Seniorenheim		1,48	0,19	0,94
Pflegeheim		1,40	0,14	0,92

**Trinkwasserbedarfsberechnung entspricht = Schmutzwasseranfall**

Umrechnung m³/h in l/s

	Museum I. Variante	Museum II. Variante	Wohngebäude
Trinkwasserbedarf [m³/h]	23,04		4,21
Abfluss [l/s]	6,40	1,66	1,17

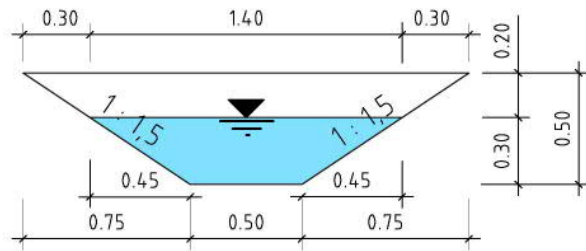
Als Überlauf für die biologischen Kleinkläranlagen kann der Trinkwasserbedarf angesetzt werden. Für das Gebäude "Museum" ergibt sich ein Zulauf von **1,66 l/s**, dieses entspricht der Trinkwasserabnahme im Gebäude entsprechend den vorhandenen Sanitäreinrichtungen. Für das geplante Wohnhaus würde bei 11 Wohneinheiten ein Überlauf von **1,17 l/s** entstehen.

Ingenieurbüro Möller  
29.07.2024

## Gemeinde Plüschow

### Hydraulische Kapazität Gewässer 4:7/16/B17

#### Hydraulischer Nachweis des Grabens hinter dem Schloss als Vorflut



$$\underline{f = 0,20}$$

$$k_{St} = 25 \text{ m}^{1/3}/\text{s}$$

$$A = \left( \frac{1,40 \text{ m} + 0,5 \text{ m}}{2} \right) \times 0,3 \text{ m} = 0,285 \text{ m}^2$$

$$l_u = 2 \left( \sqrt{0,45^2 + 0,30^2} \right) + 0,50 = 1,085 \text{ m}$$

$$I = 2,40 \text{ ‰}$$

$$r_{hy} = \frac{0,285 \text{ m}^2}{1,085 \text{ m}} = 0,263 \text{ m}$$

$$V = 25 \text{ m}^{1/3} / \text{s} \times 0,263 \text{ m} \times \left( \frac{2,40}{100} \right)^{1/2} = 1,02 \text{ m/s}$$

$$V = 25 \frac{\text{m}^{1/3}}{\text{s}} \times 0,263 \text{ m} \times \left( \frac{2,40}{100} \right)^{1/2} = 1,02 \text{ m/s}$$

$$Q = 1,02 \text{ m/s} \times 0,285 \text{ m}^2 = 0,291 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$0,291 \text{ m}^3/\text{s} = 291 \text{ l/s}$$