

Gemeinde Upahl

Vorlage öffentlich

VO/10GV/2025-0716

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ der Gemeinde Upahl hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 27.03.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Upahl (Entscheidung)	10.04.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

3. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“, bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung), dem Teil B (Text) sowie den örtlichen Bauvorschriften, gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 wird gebilligt.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat am 11.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit der Gebietsbezeichnung „Alfred Ehrhardt Museum“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch aufgestellt.

Anlass des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Kunstmuseums. Neben der Errichtung eines Kunstmuseums ist zudem auch die Errichtung von Wohnraum mit zugehörigen Künstlerateliers, vorzugsweise für Stipendiaten, geplant.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 13.11.2024 bis einschließlich 18.12.2024 veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 27.11.2024 bis einschließlich 03.01.2025 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Es kam zu einigen redaktionellen Anpassungen. Darüber hinaus fanden nach der förmlichen Beteiligung Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden statt. Im Rahmen der

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abstimmungsgespräche ergaben sich folgende Anpassungen:

- Anpassung der Nutzungsschablone zum SO „Museum“
- Konkretisierung der Festsetzung 6.1 im Teil B - Text
- Ergänzung der Anpflanzfläche im Bereich SO „Museum“

Aus den Anpassungen resultieren keine erstmaligen oder stärkeren Berührungen von Belangen, sodass eine erneute Beteiligung nicht erforderlich wird.

Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Anlage/n

1	B8 Upahl_Abwägung (öffentlich)
2	B8 Upahl_Begründung Satzungsbeschluss (öffentlich)
3	Satzung 26 03 25-Plan M1-1000 (öffentlich)

GEMEINDE UPAHL

Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum Abwägungsbeschluss

Bearbeitungsstand 26.03.2025

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 innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Straßenbauamt Schwerin
Bergamt Stralsund
Amt Grevesmühlen-Land - Ordnungsangelegenheiten
Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
Handwerkskammer Schwerin
Landesforst M-V, Forstamt Grevesmühlen
Wasser- und Bodenverband Stepenitz/Maurine
Deutsche Telekom Technik GmbH
50Hertz Transmission GmbH
GDMcom GmbH
Vodafone Kabel Deutschland
WEMACOM Telekommunikation GmbH
Gemeinde Mühlen Eichsen
Stadt Grevesmühlen
Gemeinde Gägelow
Gemeinde Bobitz
Gemeinde Testorf-Steinfurt
Gemeinde Rütting
Gemeinde Veelböken
Gemeinde Wedendorfersee
Gemeinde Bernstorf
Stadt Rehna

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Straße 68, 19061 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: 110-506-31/25
Datum: 10.03.2025

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

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 8 „Alfred-Ehrhardt-Museum“ der Gemeinde Upahl

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 26.11.2024 (Posteingang: 04.03.2025)
Ihr Zeichen: 04-01/10/110-112-

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zum B-Plan Nr. 8 „Alfred-Ehrhardt-Museum“ der Gemeinde Upahl bestehend aus Planzeichnung (Stand: Oktober 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 Zweckbestimmung „Museum“ vorgesehen. Im Gegensatz zum Vorentwurf erfolgte mit dem vorliegenden Planungsstand eine Reduzierung des Geltungsbereichs auf die beiden fest-

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

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Straße 68, 19061 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

gesetzten Sonstigen Sondergebiete, somit ist ein Großteil der denkmalgeschützten Parkanlage nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes. 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. Das Stellplatzkonzept wurde ebenfalls überarbeitet, was dazu führt, dass auch der ehemalige Sportplatz nicht mehr Teil des Geltungsbereichs des B-Plans ist. Die erforderlichen Stellplätze sollen im Bereich des SO „Wohnen mit Kunst“ berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich reduziert sich somit von 3,5 ha auf ca. 1,5 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 dargestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 werden für einen Teilbereich der gemischten Baufläche Sonstige Sondergebiete mit Nutzungen festgesetzt, die in allen Mischgebieten zulässig sind. Zudem haben die Sonstigen Sondergebiete zum Ziel, eine Nutzungsmischung zwischen Dauerwohnen, kulturellen sowie gewerblichen Nutzungen (Museum, Café, Ferienwohnen) herbeizuführen. Der B-Plan wird somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Raumordnerische Bewertung

Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 10.04.2024 bewertet. Mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM liegt nunmehr jedoch eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor, unter deren Festlegungen das vorliegende Vorhaben erneut zu prüfen ist. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Es kann auch weiterhin eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (5) Z TF SE zum Vorrang der Innenentwicklung hergestellt werden.

Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM ist eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes verbunden. Demnach soll nicht-zentralörtlichen Gemeinden ein kommunaler Entwicklungsrahmen von 0,6 ha (netto)/500 EW zugestanden werden (vgl. Programmsatz 4.2 (5) Z TF SE). Der Entwicklungsrahmen der Gemeinde Upahl beläuft sich somit auf 2 ha. Gemäß der Begründung zu Programmsatz 4.2 (5) Z TF SE bezieht sich die Regelung nur auf Flächen, in denen nach der Art der baulichen Nutzung überwiegend Wohnnutzungen zugelassen sind (vgl. § 1 BauNVO). Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu, da sich die vorgesehenen Wohnungen in einem Sonstigen Sondergebiet gemäß §11 BauNVO befinden. Eine Anrechnung auf den kommunalen Entwicklungsrahmen erfolgt somit nicht.

Die weiteren Ausführungen werden von der Gemeinde Upahl zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 10.04.2024 bewertet wurde. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vorliegt und das Vorhaben weiterhin mit den Programmsätzen vereinbar ist.

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zum geänderten Entwicklungsrahmen entsprechend der Teilfortschreibung des RREP WM und den der Gemeinde zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmen von 2 ha zur Kenntnis. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass der vorliegende Bebauungsplan nicht auf den kommunalen Entwicklungsrahmen angerechnet wird, da mit dem Bebauungsplan Nr. 8 ausschließlich Sonstige Sondergebiete festgesetzt werden.

Gemäß Programmsatz 4.2 (4) TF SE soll in den nicht-zentralen Gemeinden die wohnbauliche Entwicklung jeweils auf den infrastrukturell am besten ausgestatteten Ortsteil ausgerichtet werden. Die hier vorgesehenen Wohnungen stehen in direktem Zusammenhang mit der vorgesehenen Entwicklung des Schlossensembles Plüschow. Darüber hinaus erfolgt damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, was eine deutliche Attraktivitätssteigerung zur Folge hat.

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).

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 kulturellräumlichen 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 Vorhabenbereich 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.

Abschließende Hinweise

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.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein digitales Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die beabsichtigte Wohnnutzung in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung des Schlossensembles Plüschow steht und zudem eine Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes erfolgt, welches eine deutliche Attraktivitätssteigerung zur Folge hat.

Die nebenstehenden Programmsätze werden zur Kenntnis genommen. Mit der Errichtung eines Museums beabsichtigt die Gemeinde auch die touristische Infrastruktur weiter auszubauen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft befindet. Da mit der Planung keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt werden.

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

Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.



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 Oldenburg
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6315 **Fax** 03841 3040 86315
E-Mail m.oldenburg@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, 17.01.2025

Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ der Gemeinde Upahl
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund der
Beteiligung vom 26.11.2024

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ der Gemeinde Upahl mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 02.10.2024 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

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

Seite 1/19

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Oldenburg
SB Bauleitplanung

Anlage**FD Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Plüschow wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 als gemischte Baufläche dargestellt. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 8 sind die Errichtung eines Museums als kulturelle Einrichtung sowie von Künstlerwohnungen mit zugehörigen Ateliers. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan handelt es sich damit um Nutzungen die grundsätzlich in allen Mischgebietsarten zulässig sind. Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete haben eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen zum Ziel. Aus diesem Grund entwickelt sich der Bebauungsplan Nr. 8 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Die ehemalige Gemeinde Upahl verfügt über einen seit 2004 wirksamen Flächennutzungsplan. Die 2011 eingemeindete ehemalige Gemeinde Hanshagen verfügt bereits über einen seit 2000 teilgenehmigten Flächennutzungsplan und die 2019 eingemeindete, ehemalige Gemeinde Plüschow über einen seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan. Die Teilflächennutzungspläne gelten gem. § 204 Abs.2 Satz 2 BauGB weiter fort. Nach Satz 3 bleiben jedoch die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das fortgeltende Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ergänzen, unberührt.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Keine Anmerkungen.

III. Planerische FestsetzungenPlanzeichnung:

Innerhalb der Baugrenze werden Bäume dargestellt, die weder als gesetzlich geschützt noch als künftig fortfallend gekennzeichnet werden. Was soll mit diesen Bäumen geschehen?

Im westlichen Bereich des SO Museum überschneiden sich die Baugrenze der Scheindachkonstruktion und der dargestellte Wurzelschutzbereich. Hier sollten

Zu I. Allgemeines

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich der Bebauungsplan Nr. 8 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zum § 204 BauGB zur Kenntnis. Der Hinweis auf § 204 Abs. 2 Satz 3 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kann aus dem Satz jedoch nicht die grundsätzliche Pflicht zur Aufstellung eines neuen gesamtheitlichen Flächennutzungsplanes lesen. Die Möglichkeiten Pläne aufzuheben, zu ergänzen oder neue aufzustellen, werden ebenbürtig aufgelistet. Eine besondere Betonung des neuen Flächennutzungsplanes erfolgt nicht. Von daher sind an die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes dieselben Anforderungen zu stellen, als ob es keinen Zusammenschluss von den Gemeinden gegeben hätte. Für eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht die Gemeinde Upahl keine Veranlassung, da sie die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen als ausreichend dargestellt erachtet. Grundlegende Änderungen, die einer Neuaufstellung bedürften, erkennt die Gemeinde nicht.

Zu III. Planerische Festsetzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Entwurf des Bebauungsplanes lediglich die gesetzlich geschützten und mit der Planung künftig fortfallenden Bäume gekennzeichnet wurden. Die übrigen Bäume innerhalb der Baugrenze werden künftig fortfallen, fallen jedoch nicht unter die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume. Zur Vollständigkeit werden diese Bäume ebenfalls als künftig fortfallend dargestellt, jedoch in der Planzeichenerklärung anders bezeichnet. Des Weiteren weist die Gemeinde darauf hin, dass die durch das Vermessungsbüro aufgenommen Baumstandorte auch weiterhin in der Planzeichnung dargestellt werden und lediglich mit einem Zusatzzeichen (Kreissymbol mit „X“) versehen werden.

Die geplante Scheindachkonstruktion wird über Punktfundamente mit dem Boden verbunden. Die Scheindachkonstruktion befindet sich außerhalb des Wurzelschutzbereiches. Die Baugrenze der Scheindachkonstruktion wird dementsprechend angepasst und außerhalb des Wurzelschutzbereiches festgesetzt. Eine Beanspruchung des Wurzelschutzbereiches ist somit nicht gegeben. Folglich sind auch keine Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass sich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Behörden auf ihren Aufgabenbereich zu beschränken haben. Für die Gemeinde ist nicht ersichtlich, in welcher Form Darstellungen zum Baumbestand den Aufgabenbereich des FD Bauordnung und Planung, Bauleitplanung betreffen. Plandarstellungen sind alleinige Aufgabe der plangebenden Gemeinde.

Seite 3/19

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

Maßnahmen zum Schutz des Baumes mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abgestimmt werden.

1. Die Schnittzeichnung sollte deutlicher dargestellt werden, die feinen Linien sind kaum erkennbar, ggf. sollten die Darstellungen unter der Überschrift Hinweise geführt werden.
Laut Schnittzeichnung soll das eigentliche Gebäude unter der Scheindachkonstruktion ein Flachdach erhalten. Die Angaben in der Nutzungsschablone zu Dachform und Dachneigung sind dementsprechend anzupassen oder ggf. ausschließlich in den Örtlichen Bauvorschriften zu regeln.
2. Die Trinkwasserschutzzone ist nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen. Ich weise darauf hin, dass die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zwingend einzuhalten sind. Ggf. sind hierzu im weiteren Verfahren Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu führen.
3. Die Darstellung der Umgrenzung von Denkmalen sollte deutlicher hervorgehoben werden. Die Umgrenzung des Gartendenkmals ist aufgrund der Lage zwischen den festgesetzten Baugrenzen nur schwer mit der zugehörigen Bezeichnung in Verbindung zu bringen, ggf. sollte die Umgrenzung zur besseren Verständlichkeit auch außerhalb des Geltungsbereiches in Farbe dargestellt werden.
4. Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse sollte hinsichtlich des tatsächlich geplanten Museumsgebäudes überprüft werden. Gemäß § 2 Abs. 6 LBauO sind Vollgeschosse Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über **mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche** eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Aufgrund der geplanten Kombination von Gebäude und Scheindachkonstruktion kann die Festsetzung aber ggf. entfallen, da die zulässigen Maße des Scheindachs insgesamt das Erscheinungsbild beeinflussen.
5. Die Festsetzung einer Firsthöhe von max. 15 m ist gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde zu hoch, eine Festsetzung über NHN wäre besser geeignet, um den Bezug zum vorhandenen Gebäude herzustellen.

Planzeichenerklärung:

Sollte an der Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen festgehalten werden, so ist das Planzeichen in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.

Seite 4/19

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 1.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Schnittzeichnung wird zur besseren Lesbarkeit in einer höheren Auflösung bzw. mit dunkleren Linienfarben dargestellt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Angaben zur Dachform sowie der Dachneigung werden aus der Nutzungsschablone des SO „Museum“ entfernt. Eine Festsetzung zur Dachform und -neigung erfolgt lediglich über die örtlichen Bauvorschriften.

Zu 2.

In die Planzeichnung wurde ein entsprechendes Symbol zur Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz nachrichtlich übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der unteren Wasserbehörde der Bebauungsplan nicht in das Verbot der Anlagen der Wasserschutzgebietsverordnung fällt und keine entgegenstehenden Belange bestehen.

Zu 3.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Grünfläche „Parkanlage“ überlagert teilweise die Umgrenzungsfäche des Gartendenkmals. Dies wird redaktionell angepasst. Da ausschließlich Planzeichen innerhalb des Geltungsbereiches farblich dargestellt sind, sieht die Gemeinde von einer farbigen Darstellung der Umgrenzung des Gartendenkmals außerhalb des Geltungsbereiches ab. Dadurch wird verdeutlicht, welche Bereiche der Denkmale im Geltungsbereich liegen.

Zu 4.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des konkreten Bauvorhabens für das geplante Museumsgebäude wird die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen für das SO „Museum“ künftig entfallen. Dennoch möchte die Gemeinde darauf hinweisen, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, in dem ein bauleitplanerischer Rahmen aufgezoogen wird. Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse muss folglich nicht vollumfänglich ausgenutzt werden.

Zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der Vermessung wurden für das gegenüberliegende Künstleratelier vier unterschiedliche Eintrittshöhen sowie zwei Firsthöhen eingemessen. Bei einer Mittelung der eingemessenen Höhen ergibt sich für die vier Eintrittshöhen eine Höhe von 38,68 m ü. NHN sowie eine Höhe von 52,77 m ü. NHN für die beiden Firsthöhen.

Das Gebäude ist demnach ca. 14 m hoch. Die festgesetzte Firsthöhe des Sonstigen Sondergebietes „Museum“ ist auf 15 m festgesetzt. Die Gebäudehöhen unterscheiden sich somit lediglich um einen Meter.

Bei einer Gesamthöhe von 15 m erscheint ein Höhenunterschied von einem Meter als sehr gering und fällt im Gesamtkontext des Gebäudeensembles nicht ins Gewicht. Es sei im Übrigen in Frage gestellt, ob Denkmalsaspekte ernsthaft berührt würden, wenn das neue Gebäude 1 m höher wäre als das Künstleratelier. Die Gemeinde hält daher weiterhin an der festgesetzten Firsthöhe von 15 m für das SO „Museum“ fest.

Die Gemeinde sieht von einer Änderung des festgesetzten Bezugspunktes ab.

Am 26.02.2025 fand ein Abstimmungstermin mit den Denkmalschutzbehörden statt. U. a. wurde die bisher festgesetzte Firsthöhe innerhalb des SO „Museum“ auf Grundlage des, den Behörden am 23.02.2025 übermittelten Vorabzugs des Bebauungsplanes mit Bearbeitungsstand vom 20.02.2025, abgestimmt. Entsprechend dem Termin mit den Denkmalschutzbehörden wird der festgesetzten Firsthöhe auf Ebene des Bauleitplanes zugestimmt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist denkmalschutzrechtlich nicht notwendig.

Zu Planzeichenerklärung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Das Symbol für die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, öffentlich“ stimmt nicht mit dem Symbol in der Planzeichnung überein, dies ist anzupassen.

Text - Teil B:

Zu 3.: Bzgl. des Ausschlusses von Nebenanlagen weise ich darauf hin, dass zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gehören.

Sollte es beabsichtigt sein, die Energieversorgung ausschließlich durch eine bestimmte Form der erneuerbaren Energien zu erzeugen, so handelt es sich mitunter um einen Teil der Hauptanlage, der nur innerhalb der Baugrenze bzw. gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise Nutzung, die nach Art und Umfang im Bebauungsplan bestimmt werden muss, zulässig ist. Die Gemeinde sollte die textliche Festsetzung Nr. 3 diesbezüglich nochmals prüfen.

Zu 5.3: Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollte entsprechend der Denkmalpflegerischen Zielstellung auch auf das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Museum“ erweitert werden, die Flächen unter der Scheindach Konstruktion sind ebenso Bestandteil hiervon.

Zu 6.: Sollte die genannte CEF-Maßnahme bis zum 1. April 2024 umgesetzt sein? Ist die Durchführung fristgemäß erfolgt? Hierzu sind in den Unterlagen keine Ausführungen vorhanden.

Zu 7.1 und 7.2: Die Festsetzung unter 7.2 steht im Gegensatz zur Festsetzung 7.1. Hier sollte eine klare Differenzierung zwischen dem Dach des Gebäudes und der Scheindachkonstruktion vorgenommen werden. Ich verweise hierzu auch auf die Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Zu 7.8: Die Festsetzung der Größe der Werbeanlagen scheint im vorliegenden Fall relativ klein gewählt. Ich weise darauf hin, dass auch Hinweistafeln des Museums oder großflächige Schriftzüge, z. B. des Museumscafés, als Werbeanlagen gelten. Denkbar wäre die Größe der Werbeanlagen nicht zu reglementieren, die Ausgestaltung wäre jedoch grundsätzlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise:

Wie soll der Nutzungszeitraum für die Parkplätze gesichert werden? Im Museum bzw. dem Schloss sind durchaus Veranstaltungen möglich, die über diesen Nutzungszeitraum hinausgehen. Ebenso kann den Bewohnern innerhalb des

Dem Hinweis wird gefolgt. Das Symbol der festgesetzten Grünfläche wird mit dem Symbol der Planzeichenerklärung in Übereinstimmung gebracht.

Zu Text – Teil B, 3.

Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes des gesamten Schlossensembles hält die Gemeinde weiterhin an der Festsetzung fest. Die Gemeinde ist bestrebt eine dem Denkmalschutz und der baulichen Umgebung entsprechende bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Wärmeversorgung soll über unterirdische Wärmekörbe erfolgen. Um eine Nutzung dieser Nebenanlagen unterirdisch planungsrechtlich zu sichern wird die Festsetzung unter Pkt. 3 dahingehend ergänzt.

Zu 5.3

Dem Hinweis wird gefolgt. Zur Vollständigkeit wird die Anpflanzfläche ebenfalls auf das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Museum“ erweitert.

Zu 6.

Die CEF-Maßnahme ist fristgemäß im Zuge des Gebäudeabrisses erfolgt. Da sich die Festsetzung auf einen Zeitraum in der Vergangenheit bezieht und die Maßnahme bereits umgesetzt wurde, wird die Festsetzung gestrichen.

Die Nistkästen wurden im Rahmen des Gebäudeabrisses an dem gegenüberliegenden Künstleratelier und umliegenden Bäumen angebracht. Dabei wurden mehrere für Vögel des Siedlungsraumes geeignete Nistkästen (zwei Schwalbenkästen, Einbaunistkästen für Klein- und Großmeisen sowie Höhlenbrüter) verwendet.

Zu 7.1. und 7.2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung unter Pkt. 7.1 wird wie folgt angepasst: *In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Museum“ sind Dächer als Scheindächer in Form von Satteldächern mit einem Neigungswinkel zwischen 25° und 45° zu errichten. Ein einseitiges Schleppdach bis zur Geländeoberfläche des angrenzenden Geländes ist zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung bezieht sich auf die jeweiligen Hauptdachflächen der 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.*

Seite 5/19

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 DE46NW00000033673

Zu 7.8

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um den künftigen Werbeanlagen für u.a. das Museum einen gewissen Gestaltungsspielraum bzgl. der Größe zu lassen, wird die Größenreglementierung bis zu 0,75 m² aus der Festsetzung gestrichen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausgestaltung von Werbeanlagen grundsätzlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist. Dies ist bereits in den Hinweisen aufgenommen worden.

Zu Hinweise

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung der maximal 25 zulässigen Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ ausschließlich dem Sonstigen Sondergebiet „Museum“ zugehörig ist. Die Festsetzung sowie der Hinweis werden somit angepasst. Den Bewohnern des SO „Wohnen mit Kunst“ stehen Parkplätze außerhalb dieser Fläche zur Verfügung.

Die Sicherung des Nutzungszeitraumes der Parkplätze kann aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Sicherung des Nutzungszeitraumes kann möglicherweise über eine Schranke oder ähnliches erfolgen. Dies ist im Genehmigungsverfahren zu regeln.

Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ eine Nutzung im Nachtzeitraum kaum untersagt werden.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu S. 11 Bauweise: Der Bebauungsplan setzt fest, dass eine einseitige grenzständige Bebauung zum Flurstück 203 zulässig ist. Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 LBauO wäre demnach keine Baulast notwendig: Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Allerdings bedarf es in diesem Fall einer besonderen städtebaulichen Begründung. Dies geht aus den Ausführungen bisher nicht hervor.

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 Feuerwehrezufahrten 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.

Zu IV. Begründung, S. 11 Bauweise

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen sind fachlich falsch und diesen wird daher nicht gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ganz grundsätzlich Abstandsflächen von Baulasten zu unterscheiden sind.

Abstandsflächen betreffen die räumliche Trennung zwischen einem Gebäude und den Grundstücksgrenzen oder anderen Gebäuden. Sie dienen der Belichtung, Belüftung, dem Brandschutz sowie der Nachbarrechtswahrung. Abstandsflächen werden im Allgemeinen im Bauordnungsrecht geregelt.

Baulasten stellen öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, die auf einem Grundstück eingetragen werden.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 LBauO sind Abstandsflächen bei einer Festsetzung von grenzständiger Bebauung im Bebauungsplan zwar nicht einzuhalten, zur Wahrung der o. g. Punkte, für die Abstandsflächen erforderlich sind, ist auf dem Nachbargrundstück dennoch eine Baulast einzutragen. Die Gemeinde sieht daher davon ab, den Hinweis in der Begründung, dass bei grenzständiger Bebauung eine entsprechende Baulast erforderlich wird, zu entfernen.

Die zulässige grenzständige Bebauung begründet sich in der ursprünglichen, baulichen Anordnung des historischen Dreiseitenhofes. Das Künstleratelier, nördlich des geplanten Museums, bildet die Lage der ehemaligen Gebäude des Dreiseitenhofes ab. Die westliche Gebäudekante des Künstlerateliers wurde für das Baufeld des Museums als Gebäudeflucht aufgenommen.

Zu vorbeugender Brandschutz, Brandschutz – Grundsätzliches

Die grundsätzlichen Hinweise zum Brandschutz werden von der Gemeinde Uphahl 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.

Seite 6/19

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

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 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

Seite 7/19

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 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.

Die weiteren Ausführungen zur Löschwasserversorgung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abschließend möchte die Gemeinde darauf hinweisen, dass sie sich im Rahmen der Zwischenabwägung zur frühzeitigen Beteiligung bereits intensiv mit der Löschwasserversorgung auseinandergesetzt hat. Die Zwischenabwägung wurde dem Landkreis im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Verfügung gestellt. Der Inhalt der nebenstehenden Stellungnahme ist vollständig identisch mit der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Die Stellungnahme lässt daher vermuten, dass sich die zuständige Abteilung beim Landkreis nicht mit den zur Verfügung gestellten Unterlagen auseinandergesetzt hat. Für künftige Planverfahren bittet die Gemeinde höflich darum, gerade in Bezug auf den Bürokratieabbau, sich künftig intensiv mit den bereits vorliegenden Unterlagen (bspw. Zwischenabwägung) auseinanderzusetzen.

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 nächst liegenden 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

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 eingereichten Unterlagen ist im o. g. B-Plan (Teil A, Teil B und Begründung) folgendes zu ändern/ergänzen:

1. Die maximale Firsthöhe des Neubaus „Museum“ darf die Firsthöhe der benachbarten Scheune nicht überschreiten. Um die Scheune optisch nicht zu überragen ist deren Firsthöhe, in Angabe der Höhe in m ü. NHN, für den Museumsneubau einzuhalten (Firsthöhe Scheune = Firsthöhe Museum, ü. NHN – Höhen).

Begründung: Der Museumsneubau sowie auch die vorhandene Scheune haben sich in ihrer Kubatur dem Gutshaus unterzuordnen. Dabei ist ein harmonisches Gesamtbild der drei Gebäudekubaturen herzustellen.

Seite 8/19

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 Denkmalschutzbehörde, 1.

Die Ausführungen zur maximalen Firsthöhe werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der Vermessung wurden für das gegenüberliegende Künstleratelier vier unterschiedliche Eintrittshöhen sowie zwei Firsthöhen eingemessen. Bei einer Mittelung der eingemessenen Höhen ergibt sich für die vier Eintrittshöhen eine Höhe von 38,68 m ü. NHN sowie eine Höhe von 52,77 m ü. NHN für die beiden Firsthöhen. Das Gebäude ist demnach rund 14 m hoch. Die festgesetzte Firsthöhe des gegenüberliegenden Sonstigen Sondergebietes „Museum“ ist auf 15 m festgesetzt.

Die Gemeinde möchte an dieser Stelle auf nachfolgende Rechtsprechung hinweisen.

„Wirken sich Veränderungen in der Umgebung einer baulichen Anlage, die Teil eines Ensembles i. S.v. § 4 Abs. 3 DSchG ist, nachteilig auf diese bauliche Anlage aus, so kommt es entscheidend darauf an, ob der Beitrag, den gerade die betroffene Anlage zum Ensemble leistet, in einer Weise beeinträchtigt wird, die qualitativ wesentlich auf das Ensemble als solches „durchschlägt“. Das ist dann der Fall, wenn das Objekt als solches nicht mehr oder nur wesentlich eingeschränkt wahrnehmbar ist oder wenn ein neues Bauvorhaben den räumlichen Zusammenhang zwischen ihm und den weiteren Bestandteilen des Ensembles dergestalt unterbricht, dass ein Bezug zu den geschützten Flächen oder Objekten des Ensembles nicht mehr oder nur noch wesentlich eingeschränkt erkennbar ist, oder wenn eine Beeinträchtigung eines Ensemblebestandteils zugleich dazu führt, dass das Ensemble in seiner Gesamtheit gleichsam erdrückt, verdrängt oder übertönt wird oder es sonst an der gebotenen Achtung gegenüber den in dem Ensemble verkörperten Werten fehlt.“
(NordÖR 2018, 480, beck-online)

Die Gebäudehöhen der benachbarten Scheune und des geplanten Museumsneubaus unterscheiden sich lediglich um einen Meter. Das geplante Museum wird künftig den ehemaligen Dreiseitenhof vervollständigen. Ein städtebaulicher Missstand in Form von ehemaligen Garagenanlagen und einem nicht dem ursprünglichen Gebäudeensemble ausgerichteten Mehrfamilienhaus wird mit der vorliegenden Planung behoben. Der Museumsneubau wird somit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble gerecht.

Die Lage des geplanten Gebäudes wurde bereits mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt und ist so ausgerichtet, dass die Blickachse auf das Schloss Plüschow nicht beeinträchtigt wird.

Bei einer Gesamthöhe von 15 m erscheint ein Höhenunterschied von einem Meter als sehr gering und fällt im Gesamtkontext des Gebäudeensembles nicht ins Gewicht. Ein Höhenunterschied von einem Meter beeinträchtigt nicht das Ensemble. Zumal das Schloss eine Höhe von rund 20 m aufweist.

Mit dem geplanten Museumsneubau wird das historische Erscheinungsbild des Schlossensembles erstmals wieder vervollständigt. Der Dreiseitenhof wird in seiner geometrischen Form wiederhergestellt. Durch das geplante Museum sowie die Gestaltung einer Teilfläche des Gartendenkmals entsteht eine gesamtseitliche Aufwertung des denkmalgeschützten Ensembles.

Die Gemeinde kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass der Denkmalschutz bereits ausreichend berücksichtigt wurde. Mit dem geplanten Museum wird der ehemalige Dreiseitenhof und somit dem ursprünglichen historischen Bild des Gebäudeensembles entsprochen. Die Lage und Kubatur des Museums orientiert sich bereits an dem gegenüberliegenden Künstlerateliers und gewährleistet weiterhin eine Sichtachse auf das Schloss Plüschow. Die Gemeinde sieht daher von einer Reduzierung der zulässigen Firsthöhe auf 14 m ab.

Die Gemeinde möchte darauf hinweisen, dass die festgesetzte Firsthöhe von 15 m bereits Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen war. In der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden seitens der unteren Denkmalschutzbehörde keine Hinweise auf eine Änderung der maximalen Firsthöhe gegeben. Darüber hinaus erfolgten unzählige Abstimmungen in Präsenz sowie digital. In diesen wurde auf die festgesetzte Firsthöhe ebenfalls nicht hingewiesen. Um auch hier den Bürokratieabbau zu maximieren, bittet die Gemeinde bei künftigen Planungen bereits zum Vorentwurf um eine intensive fachliche Auseinandersetzung und um die Einhaltung zuvor getroffener Absprachen.

Am 26.02.2025 fand ein Abstimmungstermin mit den Denkmalschutzbehörden statt. U. a. wurde die bisher festgesetzte Firsthöhe im Bebauungsplan auf Grundlage des, der Behörden am 23.02.2025 übermittelten Vorabzugs des Bebauungsplanes mit Bearbeitungsstand vom 20.02.2025 abgestimmt. Entsprechend dem Termin mit den Denkmalschutzbehörden wird der festgesetzte Firsthöhe auf Ebene des Bauleitplanes zugestimmt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist denkmalschutzrechtlich nicht notwendig.

2. Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollte entlang der historischen Mauer (Grenze des Gartendenkmals und der Denkmalpflegerischen Zielstellung) verlaufen.
3. Bei Neugründungen und Abgrabungen im Bereich der denkmalgeschützten Feldsteinmauer sind entsprechende Sicherheitsabstände zu beachten, um die denkmalgeschützte Bausubstanz zu erhalten.
4. Die Traufhöhe der Scheindachkonstruktion in Bezug zum Gutshaus und der Scheune sind zu beachten. Der Traufpunkt des Scheindaches des Museumsneubaus sollte in seiner Höhe ca. mittig des 2. Geschosses des Gutshauses liegen.
5. Der Charakter der Gutsanlage mit Wirtschaftshof ist zu erhalten. Oberflächen wie Rasenpflaster oder Rasengitter sind auszuschließen. Historisches Natursteinpflaster ist zu erhalten. Ergänzungen in der Oberflächengestaltung sind in Naturstein- und Natursteinkleinpflaster, wassergebunden Decken, Rasen und Naturrasen auszuführen. Rampen sind mit dem Gelände in Oberfläche und Materialität sanft zu modellieren und zu verziehen. Die textliche Festsetzung 5.4 ist entsprechend anzupassen.
6. Im Bereich des Wirtschaftshofes ist der Baumbestand zu erhalten. Einem neu anzupflanzenden Baum im Bereich der Fassade wird zugestimmt. Weitere Baumpflanzungen sind auf dem Wirtschaftshof um den Museumsneubau und beidseitig der Zufahrtsstraße zum Gutshaus nicht zustimmungsfähig.

Untere Bauaufsichtsbehörde

1. Die Baugrenze im südöstlichen Planungsbereich befindet sich auf der Grundstücksgrenze zum Flurstück 203. Die Sicherung der Abstandsflächen und Brandabstände sind zu prüfen. Ggf. ist zu prüfen, ob die Baugrenze in eine Baulinie umgewandelt werden muss. Die Problematik mit dem Brandschutz würde dadurch aber nicht gelöst werden, eine rechtliche Sicherung auf dem Nachbargrundstück ist notwendig. Die Festsetzung unter Punkt 2.1. hebt nicht die gesetzliche Grundlage der Landesbauordnung aus. Der kleine Lageplan über der Ansicht auf dem Plan, passt nicht zur Festsetzung.
2. Die Festsetzung eines Satteldaches in der Nutzungsschablone ist mit dem aktuell geplanten Baukörper und der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 nicht vereinbar. Das Gebäude hat ein Flachdach mit Begrünung. Eine Holzkonstruktion aus Rippen deutet lediglich ein Satteldach an. Der Nr. 7.2 hebt zudem Nr. 7.1 wieder aus. Dies ist in Übereinstimmung zu bringen.
3. Die textliche Festsetzungen Nr. 7.1 widerspricht sich. Gemäß Satz 1 soll das Dach symmetrisch sein, Satz 2 setzt ein einseitiges Schleppdach fest. Bei symmetrischen Dächern haben beide Dachflächen die gleiche Größe und den

Seite 9/19

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 2.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Vollständigkeit wird die Anpflanzfläche ebenfalls auf das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Museum“ erweitert.

Zu 3.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass bzgl. der Feldsteinmauer im August 2024 Abstimmungsgespräche mit der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde stattgefunden haben. Ergebnis des Gespräches war, dass eine denkmalgebundene Neuinterpretation der Mauer denkbar ist und die Ausgangshöhe die rekonstruierte Mauer der Remise sein kann. Die Gemeinde kann daher nicht nachvollziehen, wieso hier erneut ein Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz gefordert wird.

Zu 4.

Die Gemeinde sieht auf Ebene des verbindlichen Bauleitplanes von einer Festsetzung der Traufhöhen ab. Die Gemeinde erachtet den Denkmalschutz als ausreichend beachtet. Sofern seitens der unteren Denkmalschutzbehörde weitere Forderungen bestehen, sollen diese im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abgestimmt werden.

Zu 5.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Festsetzungen unter Pkt. 5 beziehen sich auf naturschutzrechtliche Maßnahmen. Die Auflistung der möglichen wasserdurchlässigen Pflasterungen wird angepasst. Schotterrasen und Rasengitter werden aus der beispielhaften Auflistung gestrichen. Die nebenstehenden Ausführungen sind eher gestalterischer Art und können daher nicht unter Pkt. 5 festgesetzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Hinweisen bereits auf das Denkmal hingewiesen wird und dass geplante Maßnahmen genehmigungspflichtig sind. Die Gemeinde sieht daher von einer Festsetzung ab.

Zu 6.

Die Hinweise zum Baumbestand sowie einer Neupflanzung werden zur Kenntnis genommen.

Zu untere Bauaufsichtsbehörde, 1.

Die Gemeinde sieht von einer Festsetzung als Baulinie ab und hält weiterhin an der festgesetzten Baugrenze fest.

Die Festsetzung unter Pkt. 2.1 sowie die festgesetzte Baugrenze unmittelbar auf der Flurstücksgrenze zum Flurstück 203 spannt lediglich einen Rahmen auf, was innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Museum“ baulich möglich ist. Die Festsetzungen bedeuten nicht, dass zwingend eine grenzständige Bebauung zu errichten ist. Demnach ist auch der genannte Lageplan zur Ansicht richtig. Die Dimensionierung des Baufeldes und die zulässige grenzständige Bebauung begründen sich in der Gebäudeanordnung des historischen Dreiseitenhofes. Das Künstleratelier, nördlich des geplanten Museums, bildet die Lage der ehemaligen Gebäude des Dreiseitenhofes ab.

Die westliche Gebäudekante des Künstleratelier wurde für das Baufeld des Museums als Gebäudeflucht aufgenommen. Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Aktuell ist ein ausreichender Abstand zum Gebäude auf dem Flurstück 203 gegeben. Der Gemeinde ist bekannt, dass bei einer grenzständigen Bebauung entsprechende Baulasten einzutragen sind und selbstverständlich der Brandschutz gewährleistet sein muss.

Zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Dachform bezieht sich auf die Außenhülle (Scheindachkonstruktion) des geplanten Gebäudes. Für die Dachform des Sonstigen Sondergebietes „Museum“ wird in der Nutzungsschablone ein zusätzliches „S“ eingefügt. Die Dachform „SSD“ ist die Abkürzung für „Sattelscheindach“. Folglich ist das Scheindach des geplanten Gebäudes als Satteldach herzustellen.

Zu 3.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Wort „symmetrisch“ wird aus der Festsetzung Pkt. 7.1 gestrichen.

gleichen Neigungswinkel. Sie treffen genau mittig über dem Haus aufeinander. Hier ist Klarheit herzustellen.

- 4. Zu Text Nr. 2.3.: Bei dem geplanten Scheindach handelt es sich nicht um ein Dach, sondern eine Konstruktion. Was ist ein offenes Schleppdach? Die Formulierung muss konkretisiert werden.
- 5. Zu Text Nr. 3: Ist es wirklich gewollt, dass keine Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig sind?

FD Umwelt und Regionalentwicklung

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:	
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.	X

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wotenitz-Grevesmühlen. Der B-Plan fällt nicht in das Verbot der Anlage der Verordnung.

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 oder Erweiterungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. 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.

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch ein Befreiungsverfahren nach § 40 LWaG vom Zweckverband Grevesmühlen auf die Grundstückseigentümer

Seite 10/19

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 DE46NWM0000003673

Zu 4.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Dach grundsätzlich immer eine Konstruktion ist. Der Begriff „Schleppdach“ wird ebenfalls unter Pkt. 7.1 der Festsetzungen verwendet. Die Gemeinde erachtet die Festsetzung als hinreichend definiert und sieht von einer Konkretisierung ab.

Zu 5.

Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes des gesamten Schlossensembles hält die Gemeinde weiterhin an der Festsetzung fest. Die Gemeinde ist bestrebt, eine dem Denkmalschutz und der baulichen Umgebung entsprechende bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Wärmeversorgung soll über unterirdische Wärmekörbe erfolgen. Um eine Nutzung dieser Nebenanlagen unterirdisch planungsrechtlich zu sichern, wird die Festsetzung unter Pkt. 3 dahingehend ergänzt.

Die Gemeinde stellt über dies an den Landkreis die höfliche Frage, ob die Beurteilung des gemeindlichen Willens von planerischen Festsetzungen zum Aufgabenbereich des Landkreises gehört. Die Gemeinde verweist auf § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB, wonach die Behörde aufgefordert wird, sich in ihrer Stellungnahme auf ihren Aufgabenbereich zu beschränken.

Zu untere Wasserbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Zu 1. Wasserversorgung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wotenitz-Grevesmühlen befindet und der Bebauungsplan nicht in das Verbot der Anlagen der Verordnung fällt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen besteht und entsprechende Anschlussgestattungen bzw. Erweiterungen mit dem Zweckverband zu vereinbaren sind.

Zu 2. Abwasserentsorgung

Die Ausführungen zur Abwasserbeseitigungspflicht werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Abwasser der nebenstehend genannten Flurstücke künftig auch über Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben beseitigt wird.

übertragen. Die Flurstücke 211/1, 200 und 201/1 werden ergänzt, so dass das anfallende Abwasser über Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben zu beseitigen ist. Der Überlauf der biologischen Kleinkläranlage ist an die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die entsprechende Erlaubnis ist bei der uWb zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:

Der vorgelegten Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsbilanzierung) gemäß DWA Merkblatt M 102-4/ DWA-A 100) wird gefolgt. Die Abweichung des geplanten zum ursprünglichen Zustand liegt für die Grundwasserneubildung über geringfügig 10%. Die geringfügige Überschreitung durch die geplante Baumaßnahme ist ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar (vgl. Arbeitsblatt DWA- A 100) und steht den Zielvorgaben der WRRL nicht entgegen.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zur Ableitung des biologisch gereinigten Abwassers wurde ein Entwässerungskonzept (Stand August 2024) mit der uWb abgestimmt.

Das Niederschlagswasser der bebauten Grundstücke und das Niederschlagswasser der Straßen des B-Planes werden bzw. sind zentral erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten Grundstücke ist in Zisternen zu sammeln, zu verwerten und nur ein gedrosselter Ablauf (4 l/s) in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten.

Eine Änderung der bestehenden Wasserrechtliche Erlaubnis unter Az.: 66.11-10/10-58081-017-10 ist erforderlich.

Die Erteilung der Erlaubnis aufgrund eines Antrages ist durch die UWB in Aussicht gestellt.

Ungefasstes und nicht gefasstes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, unterliegt nicht dem § 8 WHG und ist damit kein Gewässerbenutzungstatbestand. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen insbesondere die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Gemäß § 37 Abs.1 Satz 2 WHG darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden.

Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass der Überlauf der biologischen Kleinkläranlage an die Regenwasserkanalisation einzuleiten ist und eine entsprechende Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Zu 3. Niederschlagswasserbeseitigung / -bewirtschaftung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der vorgelegten Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts gefolgt wird und die geringfügige Überschreitung den Zielvorgaben der WRRL nicht entgegensteht.

Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Weiter nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass eine Erteilung der Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt wurde.

Der Hinweis zum natürlichen Abfluss wild abfließenden Wassers wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die örtlichen Bauvorschriften werden um eine Festsetzung zur Unzulässigkeit der Errichtung von unbeschichteten Metaldachflächen ergänzt.

Seite 11/19

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 DE46NWMM00000033673

Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

4. Gewässerschutz:

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG wird hingewiesen.

Die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie Erdwärmesonden sind verboten.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück 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 anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren) 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 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 zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

5. Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge

Nach § 5 WHG ist jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen,

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zu 4. Gewässerschutz

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

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 auf § 49 Abs. 1 WHG wird zur Kenntnis genommen.

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

Zu 5. Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge

Die Hinweise zum Hochwasserschutz werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Seite 12/19

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

insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Neben den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden.

Auf den Baugrundstücken sollten Flächen für die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zugunsten des Hochwasserschutzes freigehalten werden. Voraussetzung ist die fachtechnische Ermittlung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, der Gefahr und den Anforderungen bei Hochwasserereignissen (insb. Starkregen).

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.	x

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken, Anregungen oder Versagensgründe gegen den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Upahl mit Planungsstand vom 02.10.2024, da von dem Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Belange im Zuständigkeitsbereich der Unteren Immissionsschutzbehörde betroffen sind, die einer Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bedürfen.

Die weiteren Hinweise und Ausführungen zu möglichen Starkregenereignissen werden zur Kenntnis genommen.

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet, welches darlegt, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich ist. Die Ortslage Plüschow, in der das Plangebiet liegt ist dünn besiedelt und gering versiegelt. Südlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Parkanlage. Sofern ein Starkregenereignis auftritt verfügt die Umgebung des Plangebietes über genügend unversiegelte und freiräumliche Flächen.

Zu untere Immissionsschutzbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken bestehen.

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

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Keine Belange berührt.

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

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für Biotopbeseitigung und Biotopveränderung unter Punkt 5.3 „Eingriffsbilanzierung“ im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl entspricht in Bezug auf die Berücksichtigung der bereits versiegelten Fläche nicht vollständig dem angewandten Bilanzierungsmodell.

Bei der Berechnung der Eingriffe in die Biotoptypen OXS, OEL und ODS wurde entsprechend Punkt 2.1 der HzE bei der Ermittlung des durchschnittlichen Biotopwerts bereits berücksichtigt, dass diese Flächen zu 40% versiegelt sind. Diesen Biotoptypen wurde entsprechend ein durchschnittlicher Biotopwert von 0,6 zugeordnet.

Nicht möglich ist es, bei der Ermittlung des EFÄ dann nochmalig die versiegelten Flächen von der Gesamtfläche des betroffenen Biotoptyps abzuziehen. Das führt zu einer doppelten Berücksichtigung der versiegelten Flächen bei der Ermittlung des Eingriffs.

Die Berechnung des EFÄ's für Biotopbeseitigung und Biotopveränderung ist zu überarbeiten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass immissionsschutzrechtliche Details ggf. im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Zu untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange berührt sind.

Zu untere Naturschutzbehörde, Eingriffsregelung

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Berechnung der Biotopbeseitigung und Biotopveränderung zur Kenntnis. Die Berechnung wurde entsprechend angepasst, sodass sich für die Beseitigung der Biotope ein Wert von 4.510 m² EFÄ und ein multifunktionaler Gesamteingriff von 6.828 m² EFÄ ergibt, 883 m² EFÄ mehr als im Entwurf.

Sie beabsichtigen das Kompensationsdefizit über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO-106 „Waldlandschaft bei Ahrenshagen“ auszugleichen. Das Ökokonto befindet sich in der gleichen Landschaftszone wie das Eingriffsvorhaben. Das Ökokonto LRO-106 ist geeignet, die mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl vorbereiteten Eingriffe zu kompensieren.

Vor Satzungsbeschluss ist der Zulassungsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Ökokontoinhabers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Die Untere Naturschutzbehörde ist dann über den Satzungsbeschluss zu informieren. Durch diese wird dann die Abbuchung von dem Ökokonto veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 8 der Gemeinde Upahl befinden sich Bäume, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten.

Die Genehmigung zur Fällung einer nach § 18 Abs.1 NatSchAG M-V geschützten Birke wurde mit Schreiben vom 05.12.2024 erteilt. Als Nebenbestimmung wurde die Neuanpflanzung von 2 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen auf den Flurstücken 211/1 und 211/2 der Flur 1 in der Gemarkung Plüschow aufgenommen. Die Anpflanzungen sind im Text- oder Planzeichenteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dazustellen.

Überbauungen bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen des Wurzelbereichs sind mit Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von Bäumen verbunden. Bei nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind diese Maßnahmen im Wurzelbereich unzulässig.

Im Planzeichenteil A der Satzung ist daher zum Schutz und zum Erhalt des Baumbestands festgesetzt, dass dessen Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) in beiden Sondergebieten von einer Bebauung freizuhalten ist.

Um Beschädigungen des Baumbestands in der Satzung eindeutig auszuschließen, ist die Freihaltung des Wurzelbereichs von Bebauung auch im Textteil B in die Festsetzungen zu übernehmen. Hier ist insbesondere die Festsetzung 1.2 zum Bau von Stellplätzen im Bereich von Bäumen (dritter Stabstrich) anzupassen. Die Freihaltung des Kronenbereichs der Bäume von Bebauung ist unzureichend und steht auch im Widerspruch zum Planzeichenteil der Satzung.

Seite 15/19

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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Ökokonto geeignet ist, um den geplanten Eingriff zu kompensieren.

Die Allgemeinen Hinweise zur verbindlichen Reservierung von Ökopunkten werden zur Kenntnis genommen.

Zu Baum- und Alleenschutz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine Genehmigung für die Fällung einer nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Birke erteilt wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass die genannten Neupflanzungen bereits in der Fällgenehmigung rechtlich verankert sind, sodass eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich nicht mehr erforderlich ist. Zur Vollständigkeit wird eine Festsetzung jedoch unter Pkt. 5. aufgenommen.

Die Ausführungen zum Wurzelschutzbereich werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Wurzelschutzbereich bereits in die Planzeichnung aufgenommen wurde. Eine textliche Festsetzung ist aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht möglich. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Satzung.

Die Baugrenze des Sonstigen Sondergebietes „Museum“ tangierte im Entwurf des Bebauungsplanes im Südwesten den Wurzelschutzbereich eines Baumes. Die Baugrenze wurde Richtung Norden verschoben, sodass die festgesetzte überbaubare Fläche nicht mehr den Wurzelschutzbereich des festgesetzten Baumes durchquert.

Artenschutz: Frau Hecke!

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 Bauleitplanung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz darzulegen, wie hier erfolgt ist.

Die in der Begründung im Umweltbericht zum B-Plan und in der Satzung, Teil B Text unter Hinweise unter dem Punkt „Artenschutz“, aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend einzuhalten und umzusetzen.

Die vorgelegte Planung enthält einen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), vom Planungsbüro Hufmann (Stand 02.10.2024), auf Grundlage einer Potentialanalyse. Darin wird dargelegt, dass es bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Gebäudebrüter nicht zu Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich dabei auf Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen bei bauvorbereitenden Maßnahmen, hier auf eine Zeitenregelung bei Gehölz- und Baumfällarbeiten und eine Untersagung von Bauarbeiten zur Nachtzeit (22-6 Uhr) sowie einer ökologischen Baubegleitung für den Abbruch noch vorhandener Gebäude. Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen beziehen sich auf das Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter, die vor Beginn der Brutzeit, bis zum 1. April 2025, angebracht sein müssen. Diese Maßnahmen wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zur Begründung zum B-Plan sowie in die Satzung, Teil B Text, hier unter dem Punkt „Artenschutz“ der Hinweise, mit aufgenommen. Sofern sichergestellt wird, dass bei der Umsetzung der Planung die mit festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend eingehalten und umgesetzt werden, wird die Einschätzung mitgetragen, dass entgegenstehende Belange derzeit nicht erkennbar sind.

Biotopschutz: Frau Hecke!

Es sind laut Umweltbericht keine nach § 20 Abs. 1 Nr. 1-4 NatSchAG M-V geschützten Biotope unmittelbar betroffen. Auch werden keine zusätzlichen mittelbaren

Zu Artenschutz

Die Gemeinde nimmt die artenschutzrechtlichen Hinweise zum § 44 Abs. 1 BNatSchG zur Kenntnis. Diese sind grundsätzlich zu beachten. Weiter nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf Tiere und Pflanzen darzulegen sind und dies erfolgt ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass, sofern sichergestellt wird, dass die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit umgesetzt werden, keine artenschutzrechtlichen Belange der Planung entgegenstehen.

Zu Biotopschutz

Die Ausführungen, dass Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nicht berührt werden, werden zur Kenntnis genommen.

Seite 16/19

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

Beeinträchtigungen von im Umfeld des Plangebietes gelegenen geschützten Biotope prognostiziert, da bereits aktuell Vorbelastungen bestehen.

Belange des gesetzlichen Biotopschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Natura 2000: Frau Heckel

Natura 2000-Gebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

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)

Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

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

Einige Hinweise zur möglichen Verkehrsführung möchte ich dennoch geben:

Zu klären ist, welche Beschilderung des B-Plan-Gebietes Nr. 8 angestrebt wird.

Die Verwaltungsvorschrift zur StVO stellt klare Vorgaben zur Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches heraus, die ich kurz nennen möchte:

- sehr geringe Frequentierung durch Verkehr,
- eine überwiegende Aufenthaltsfunktion muss vorliegen,
- ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite ist erforderlich,
- Vorsorge für den ruhenden Verkehr ist zu treffen und mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden.

Möglich wäre auch die Ausschilderung einer Tempo-30-Zone. Auch hier gibt es planungsrelevante Vorgaben.

Die Errichtung einer solchen Zone soll auf der Grundlage einer flächenhaften Verkehrsplanung vorgenommen werden. Sie kommt nur dort in Betracht, wo der Durchgangsverkehr von geringer Bedeutung ist. Sie dienen vorrangig dem Schutz der

Zu Natura 2000

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Natura 2000-Gebiete nicht betroffen sind.

Zu FD Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr, untere Straßenverkehrsbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus straßenverkehrlicher Sicht keine Einwände erhoben werden.

Die Hinweise zur möglichen Verkehrsführung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße vor einiger Zeit vollumfänglich erneuert wurde und derzeit keine Änderungen vorgesehen sind.

Seite 17/19

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

Wohnbevölkerung sowie der Fußgänger und Fahrradfahrer. Es gilt die Grundregel "rechts vor links".

Sollte die Ausschilderung als verkehrsberuhigter Bereich nicht verfolgt werden, wäre zu prüfen, ob die Realisierung eines gemeinsamen Geh- und Radweges (VZ 240) mit einem Mindestmaß von 2,50m möglich ist. Dies stellt einen enormen Sicherheitsgewinn für Radfahrer/innen dar. Bei der Realisierung eines reinen Gehweges müssten Radfahrer/innen sich auf der Straße fortbewegen.

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.

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

FD Kreisinfrastruktur

Straßenaufsichtsbehörde

von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung. Neue, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsanlagen, sind nicht geplant.

Straßenbaulastträger

zum o.g. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

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

Abfallwirtschaftsbetrieb

Seitens des AWBs bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Das Plangebiet wird über das vorhandene Straßennetz der OL Plüschow erschlossen. Die Abfallentsorgung kann wie bisher über die öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet 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. Der Hinweis auf ein Antragsverfahren beim Versetzen/ Ergänzen oder Entfernen von Beschilderungen wird zur Kenntnis genommen.

Zu FD Kreisinfrastruktur, Straßenaufsichtsbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde keine Einwände bestehen.

Zu Straßenbaulastträger

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Zu FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Zu Abfallwirtschaftsbetrieb

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen und die Abfallentsorgung wie bisher über die öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet werden kann.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage.



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

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, 28.11.2024

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
 28.11.24

**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 Lagenetzkpunkte 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
 SNr.: 079/133/82794

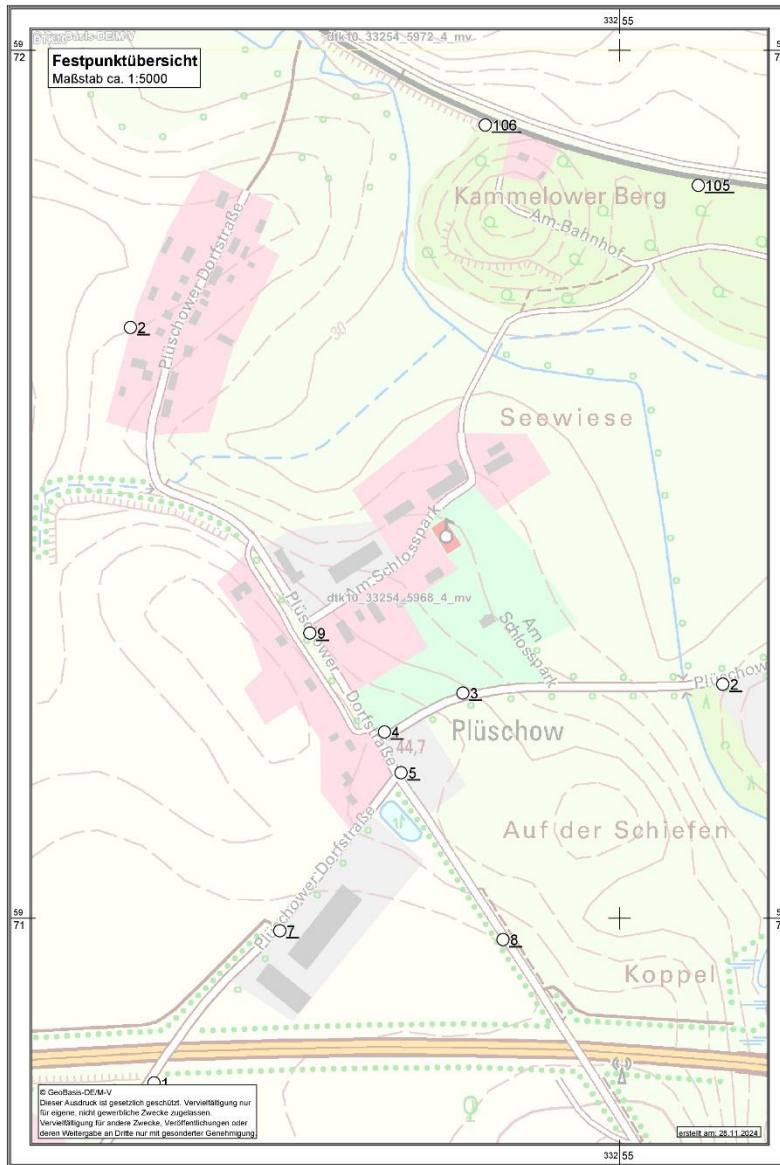
Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

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

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich im Plangebiet lediglich ein Aufnahme- und Sicherungspunkt befindet. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.

Der Inhalt der nebenstehenden Stellungnahme ist vollständig identisch mit der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Die Stellungnahme lässt daher vermuten, dass sich die zuständige Abteilung beim Landkreis nicht mit den zur Verfügung gestellten Unterlagen fachlich auseinandergesetzt hat. Für künftige Planverfahren bittet die Gemeinde höflich darum, gerade in Bezug auf den Bürokratieabbau, sich künftig intensiv mit den bereits vorliegenden Unterlagen (bspw. Zwischenabwägung) auseinanderzusetzen.



Der nebenstehende Übersichtsplan wird zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Frau Bichbäumer
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen Eingegangenen				
13. Dez. 2024				
Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS

Telefon: 0385 / 588 66011
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-350-24-5122-74079
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 9. Dezember 2024

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

Ihr Schreiben vom 26. November 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. Planungsunterlage habe ich erneut aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Von der Umsetzung des o. g. Vorhabens wird lt. den Unterlagen eine landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen sein. Für diese Fläche wurde im Jahr 2024 keine Flächenzahlung beantragt.

Unvorhergesehene und durch die o. g. Maßnahme zerstörte Dränagen an den anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise zu verlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen ist schnellstens 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.

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

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.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) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

Zu 1. Landwirtschaft/ EU-Förderangelegenheiten

Bei der Betroffenheit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche handelt es sich um die nördliche Spitze des Flurstücks 212. Nach telefonischer Rücksprache mit dem StALU WM (Februar 2025) wurde darauf hingewiesen, dass für diesen Teilbereich 2024 eine Flächenzahlung beantragt wurde. Es ist davon auszugehen, dass bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung die Flurstücksgrenze nicht eindeutig gezogen wurde, sodass ein Teil des Flurstückes 212 mitbewirtschaftet wird. Sofern seitens der Vorhabenträger das geplante Sonstige Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ bebaut wird, erfolgt ein Abstimmungstermin mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zur Aktualisierung der Grenzziehung.

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.

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.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) 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)

In seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt wurde und sich in Betrieb befindet:

Koordinatensystem: ETRS89UTM Zone 33

Anlage	Rechtswert	Hochwert
Gülleanlage	33254654	5970972

Diese Anlage genießt Bestandschutz und ist bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Auftrag


Anne Schwanke

Zu 3. Naturschutz, Wasser und Boden, 3.1 Naturschutz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass entsprechende Belange nicht betroffen sind. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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. 2 BauGB beteiligt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in der immissionsschutz- / abfallrelevanten Umgebung des Plangebietes die nebenstehende Anlage befindet, diese nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt wurde und in Betrieb ist.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Anlage Bestandsschutz genießt und bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist.

Die Anlage befindet sich rund 280 m nördlich der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete. Aufgrund der Entfernung ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg keine Einwände geäußert hat.



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Amt Grevesmühlen-Land
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
19. Dez. 2024				
Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS

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

16. Dezember 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 26.11.2024 (Posteingang 27.11.2024) baten Sie um unsere Stellungnahme zur Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 (Planungsstand 02.10.2024).

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

Die bereits in der Stellungnahme vom 12.03.2024 aufgeführten Hinweise sind bei der Fortführung des Planverfahrens weiterhin zu berücksichtigen.

Inbesondere weise ich in diesem Zusammenhang nochmals auf folgende Punkte hin:

1. Allgemeines

Die Festlegungen des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 sind unbedingt zu berücksichtigen und anzuwenden.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen oder Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen bzw. die durch

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 werden zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Versorgung mit Trinkwasser durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet ist und die Abwasserentsorgung für die gesamte Ortslage dezentral erfolgt.

Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Zweckverband der vorliegenden Planung die grundsätzliche Zustimmung gegeben wird und die Hinweise aus der Stellungnahme vom 12.03.2024 weiterhin zu berücksichtigen sind.

Zu 1. Allgemeines

Die Hinweise auf das nebenstehende Arbeitsblatt sowie die Planungsregeln werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zweckverband Grevesmühlen
16. Dezember 2024
Seite 2/3

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. Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser

Die Ortslage Plüschow ist Bestandteil der Versickerungssatzung des ZVG. Dementsprechend sind keine Anlagen zur zentralen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorhanden.

Da das im Rahmen des Planverfahrens erbrachte Bodengutachten keine versickerungsfähigen Böden ausweist, ist durch das Ingenieurbüro Möller ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeitet worden.

Hierin ist der vorhandene Kanal, der im Eigentum der Gemeinde befindlichen Straßentwässerung, als zentrale Ableitung angedacht. Hierüber sollen das gereinigte Abwasser der Kleinkläranlagen sowie die Notüberläufe der geplanten Zisternen abgeleitet werden. Eine entsprechende hydraulische Berechnung ist Bestandteil des Entwässerungskonzeptes und weist die geplante Ableitung von insgesamt 68,5 l/s aus. Hierin enthalten ist eine Erhöhung von 6,6 l/s zum Ist- Zustand, welche sich aus der Ableitung des gereinigten Abwassers und des anfallende Niederschlagswassers, welches gedrosselt über Zisternen mit Notüberlauf abgeleitet werden soll, geplant.

Mit Herstellung von Grundstücksanschlüssen fordert die untere Wasserbehörde die Übernahme des bisher gemeindeeigenen Kanals durch den ZVG. Dies ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich:

Hierzu muss der Kanal im technisch einwandfreien Zustand sein, was mittels einer Kamerabefahrung geprüft worden ist. Der Kanal darf nur der Abwasserableitung dienen. Der Anschluss etwaiger Drainagen ist ausgeschlossen. Des Weiteren sind alle Anlagenbestandteile bis zur Einleitstelle, die sich außerhalb des gemeindlichen Straßenkörpers befinden, über Dienstbarkeiten zu sichern, um eine spätere Überbauung und dauerhafte Nutzung des Kanals zu gewährleisten. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist zugunsten des ZVG zu beantragen.

Sind oben genannte Voraussetzungen erfüllt, ist ein Übernahmeprotokoll zur Eigentumsübertragung des Gemeindekanals an den ZVG zu vereinbaren. Die erforderliche Vereinbarung ist vor Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde und dem ZVG zu schließen. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen demnach dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Die weiteren Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Plüschow nicht Bestandteil der Versickerungssatzung des Zweckverbandes ist und daher keine Anlagen zur zentralen Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet vorhanden sind.

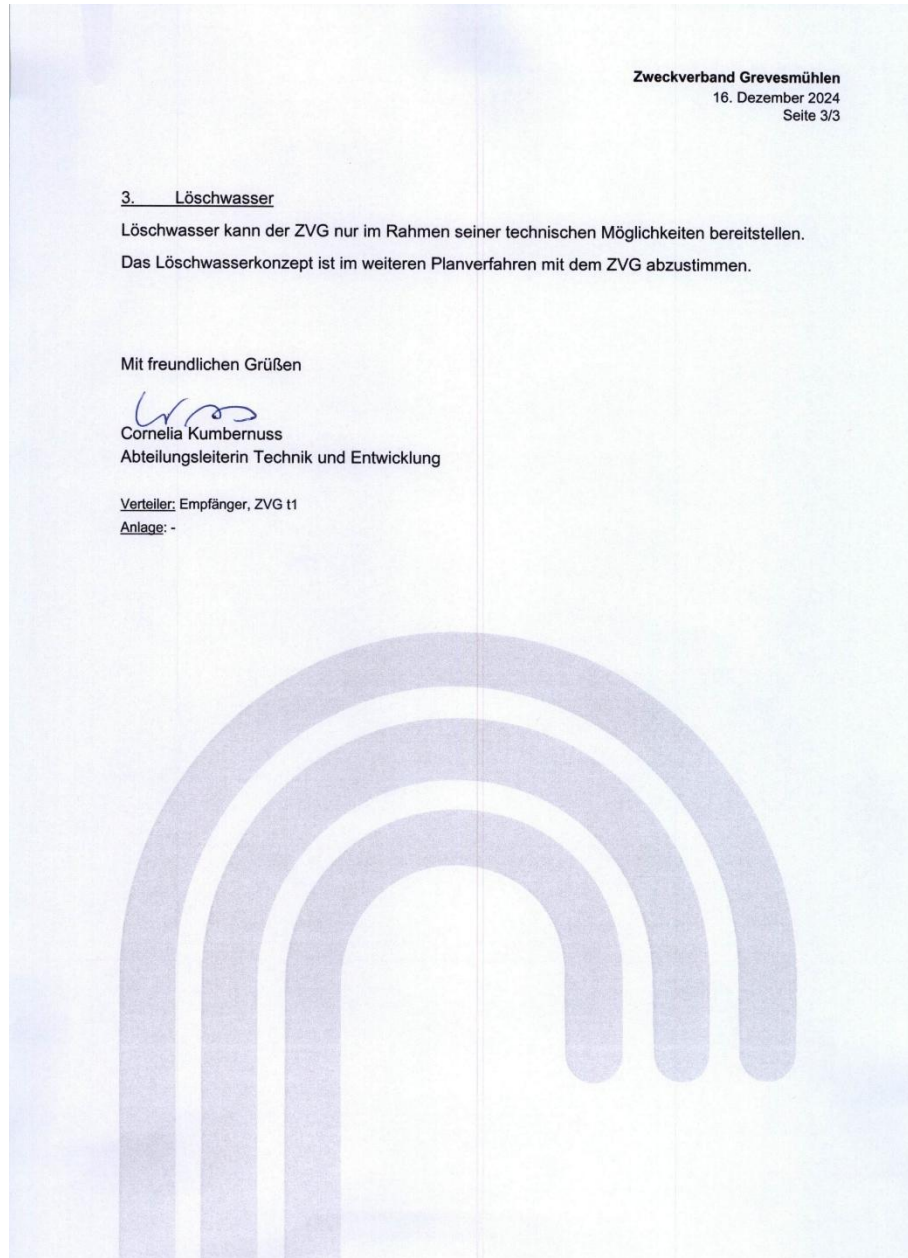
Die nebenstehenden Ausführungen zur geplanten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Forderung der unteren Wasserbehörde, den gemeindeeigenen Kanal durch den Zweckverband zu übernehmen, unter den nebenstehenden Voraussetzungen möglich ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass, sofern die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, ein Übernahmeprotokoll zur Eigentumsübertragung des Gemeindekanals an den Zweckverband zu vereinbaren ist. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass die Vereinbarung vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Zweckverband zu schließen ist.

Grundsätzlich weist die Gemeinde darauf hin, dass gemäß § 40 LWaG die Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde im Rahmen der Selbstverwaltung obliegt, soweit sie nicht anderen Körperschaften übertragen wurde.

Des Weiteren weist die Gemeinde darauf hin, dass die von dem Zweckverband genannte Vereinbarung zur Übernahme des Kanals nicht vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 erforderlich ist.



Im Rahmen eines Bebauungsplanes ist eine gesicherte Erschließung nachzuweisen. Zu der gesicherten Erschließung gehört u. a. der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Für den Bebauungsplan Nr. 8 wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Aufgrund der anstehenden Böden ist entsprechend dem Konzept die Herstellung von Regenwasserzisternen vorgesehen.

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen. Weitere Vereinbarungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sodass seitens des Zweckverbandes kein Anspruch auf die genannte Vereinbarung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 planungsrechtlich gefordert werden kann.

Zu 3. 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 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.



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
5. Dezember 2024 | Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“
im Ortslage Plüschow, AZ: 04-01/10/110-112

Vorgangsnummer: 112586615 / Lfd.Nr. 03247 / Maßnahmen ID: Ost23_2024_136355
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrens-service der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3306677 für Gewerbliche Bauherren (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Adresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen)

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwern, Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Riesaer Str. 5, 01129 Dresden
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 249 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Abdulrazak Mudeir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Die überlassenen Planunterlagen werden nur zu internen Zwecken verwendet und nicht an Dritte weitergegeben. Der Leitungsbestand in der Anlage wird beachtet und in die Planzeichnung übernommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen, sofern die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem Kabelnetz der Telekom jederzeit möglich ist und die weiteren Hinweise beachtet werden.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur beim Bauherrens-service der Telekom über den nebenstehenden Kontakt beauftragt werden kann und eine offizielle Adresse mit Hausnummer hierfür unerlässlich ist.

Ute Glaesel | 5. Dezember 2024 | Seite 2

der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, das sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte es zu einer Beschädigung der Telekommunikationslinien kommen, empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Telekom anzuzeigen.

Freundliche Grüße

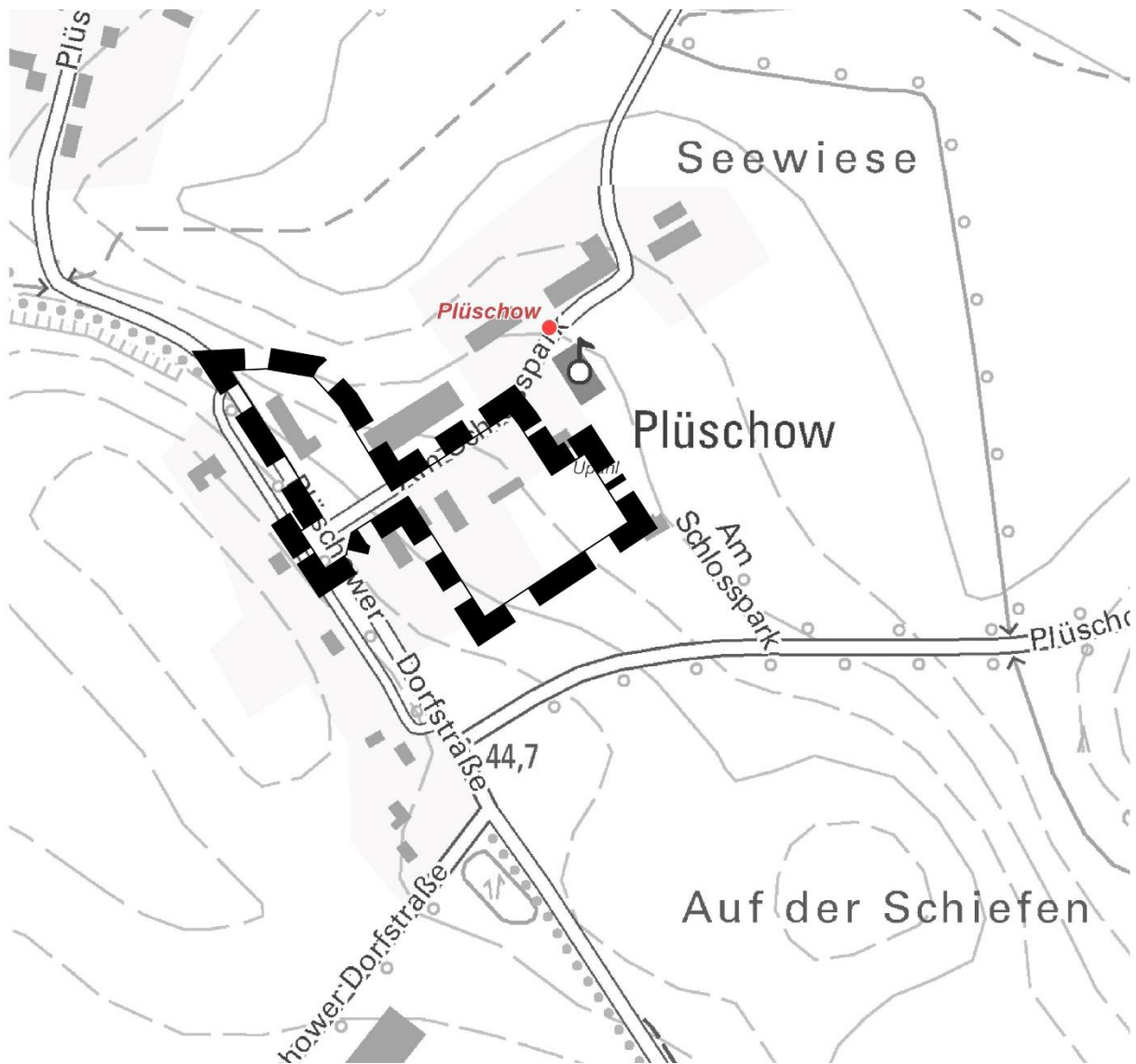
i.A.
Ute Glaesel

Anlagen
3 Lagepläne
1 Kabelschutzanweisung
1 Infolyer für Tiefbaufirmen

**Ute
Glaesel**

Digital signiert von Ute Glaesel
DN: OID.2.5.4.97=VATDE-
814645262, O=Deutsche Telekom
Technik GmbH, SERIALNUMBER=
C-603932, SN=Glaesel, G=Ute,
CN=Ute Glaesel, E=Ute.Glaesel@
telekom.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses
Dokuments
Ort:
Datum: 2024.12.05 10:12:52+01'00'
Foxit PDF Editor Version: 2024.2.0

Die Hinweise zum Kabelschutz bei der Bauausführung werden beachtet.



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

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 26.03.2025

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

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

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung.....	5
2. Planungskonzept	8
2.1 Ausgangssituation	8
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften	12
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	13
2.5 Flächenbilanz	14
3. Ver- und Entsorgung	14
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	15
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	15
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	16
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten.....	16
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	17
5. Immissionsschutz	17
6. Sonstiges	18
Teil 2 - Umweltbericht	20
1. Einleitung	20
1.1 Allgemeines.....	20
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	20
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	20
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	20
2.1 Fachgesetze.....	20
2.2 Fachplanungen	23
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	25
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
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
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....	44
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	44
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	45
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	46
5.	Eingriffsregelung.....	47
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
6.	Zusätzliche Angaben.....	57
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	57
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	57
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	57
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	60

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 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 13.11.2024 bis einschließlich 18.12.2024 auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land sowie im Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange fand im Zeitraum vom 27.11.2024 bis einschließlich 03.01.2025 statt.

Der Landkreis äußerte in seiner Stellungnahme zum Entwurf einige Hinweise. Darüber hinaus fanden nach der förmlichen Beteiligung Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden statt. Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abstimmungsgespräche ergaben sich folgende Anpassungen:

- Anpassung der Nutzungsschablone zum SO „Museum“
- Konkretisierung der Festsetzung 6.1 im Teil B - Text
- Ergänzung der Anpflanzfläche im Bereich SO „Museum“

Die Anpassungen resultieren aus der eingegangenen Stellungnahme des Landkreises bzw. den Abstimmungen mit den Fachbehörden (Denkmalschutz) und stellen im Wesentlichen redaktionelle Anpassungen dar. Die Anpassungen wurden mit dem Grundstückseigentümer sowie den Fachbehörden abgestimmt. Aus den Anpassungen resultieren keine erstmaligen oder stärkeren Berührungen von Belangen, sodass eine erneute Beteiligung nicht erforderlich wird.

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.



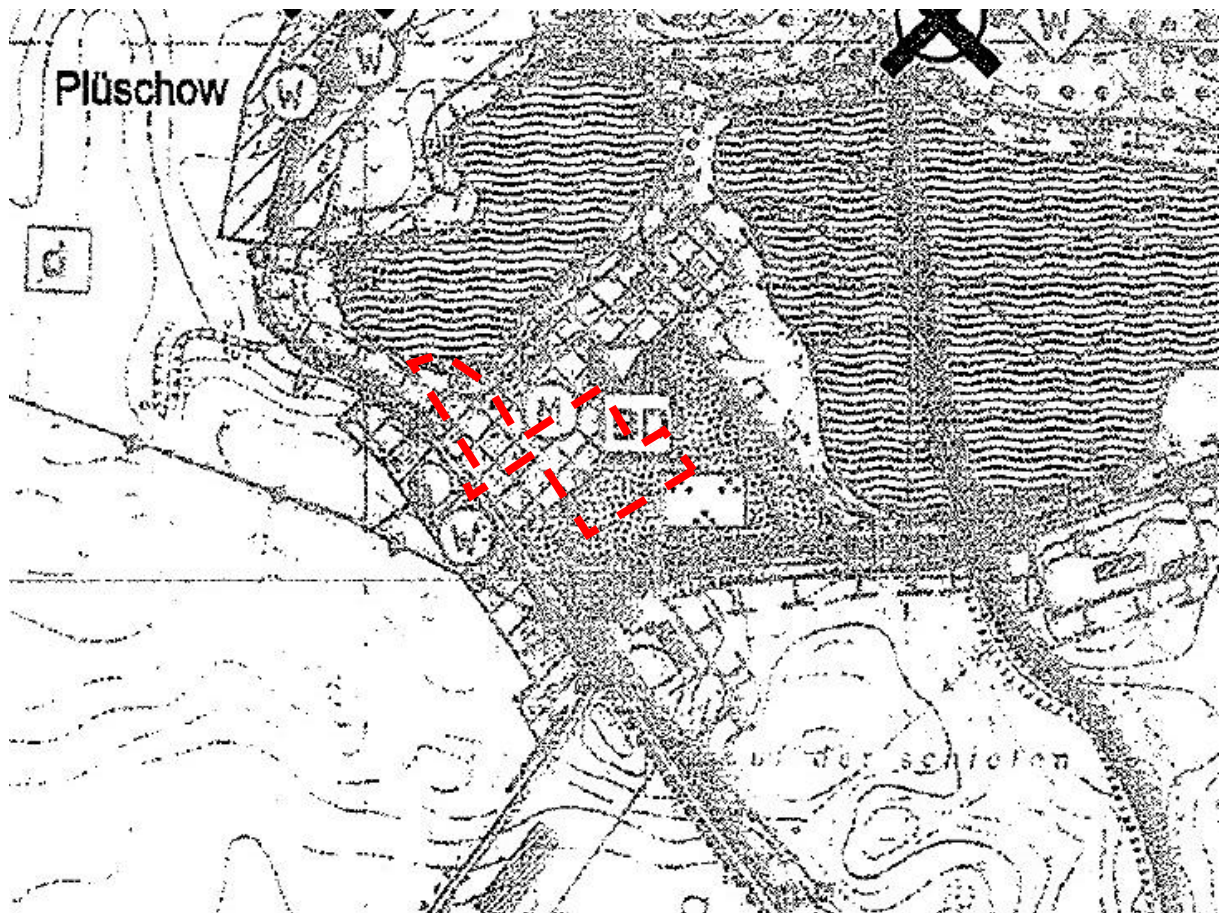
Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis - DE/M-V, 2023

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 rechtswirksame Teil-Flächennutzungspläne. In der Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplanes für die ehemalige Gemeinde Plüschow wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 als gemischte Baufläche dargestellt.

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 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 (5) Teilfortschreibung Siedlungsentwicklung 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

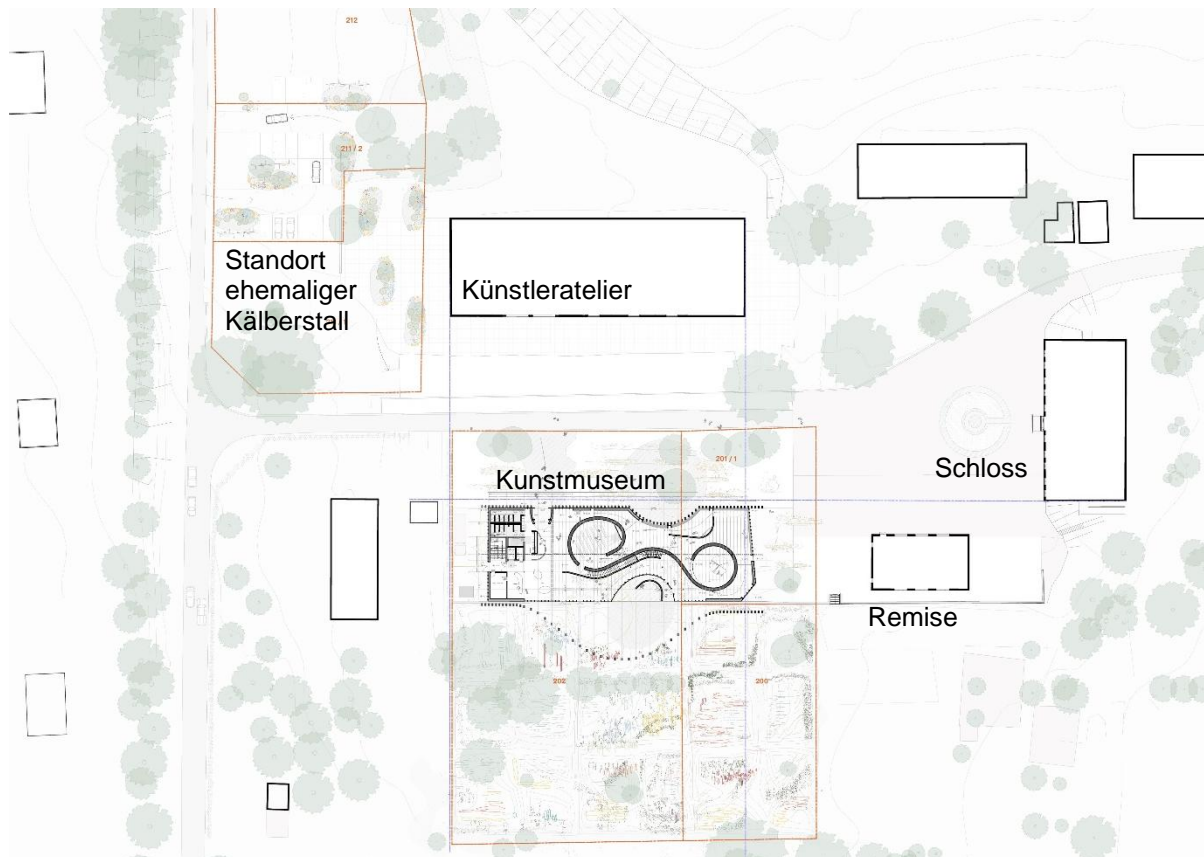
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

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 Wechsausstellungen 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, Stand September 2024

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 Tourismusedwicklungsraumes, 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 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. Die zulässige grenzständige Bebauung begründet sich in der ursprünglichen baulichen Anordnung des historischen Dreiseitenhofes. Das Künstleratelier bildet die Lage der ehemaligen Gebäude ab. Die westliche Gebäudeflucht des Künstlerateliers wurde für die Baugrenze des geplanten Museums entsprechend der Flucht aufgenommen.

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 Baufelds 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 Scheindächer in Form von Satteldächern mit einem Neigungswinkel zwischen 25° und 45° zu errichten. Ein einseitiges Schleppdach bis zur Geländeoberfläche des angrenzenden Geländes ist zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung bezieht sich auf die jeweiligen Hauptdachflächen der 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.

Bei der Errichtung einer Scheindachkonstruktion innerhalb des festgesetzten SO „Museum“ 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. Die Errichtung von Werbeanlagen sind zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. 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 Bahnhofpunkte an den regionalen sowie überregionalen Bahnverkehr angebunden. Der Bahnhofpunkt 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 m² Nutzfläche angenommen. Das geplante Kunstmuseum wird eine Nutzfläche von rund 1.400 m² 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. 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 m², gerundet
Sonstiges Sondergebiet „Museum“	4 500
Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“	4 500
Verkehrsflächen	1 400
Grünflächen	4 100
Plangebiet, Summe	14 500

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 Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden.

In der Ortslage Plüschow befindet sich im Kreuzungsbereich Plüschow / Boienhagen / Friedrichshagen ein Löschwasserhydrant, 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 m³/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 m³/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 m³. 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 Bescheid 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^{-8} m/s und 10^{-9} m/s ist eine Versickerung nur sehr begrenzt möglich. Es wird für Starkregen ein Überlauf benötigt, um Negative Auswirkungen zu vermeiden.

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

Für das Plangebiet 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^3 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.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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, Altablagerun-

gen) 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, 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, 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“.

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

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Eingriffsregelung

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

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

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

Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

Baumschutz

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

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

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

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

Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

Biotopschutz

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

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

2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

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

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) koordiniert die für die EG-Wasserrahmenrichtlinie aufgrund §107 Abs. 2 LWaG M-V erforderlichen Arbeiten. Dazu gehören die Aufstellung und Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne, Maßnahmenprogramme und sonstige Berichte gegenüber der EU. Es schafft insbesondere im Zusammenwirken mit den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und anderen Landesbehörden für die hierzu notwendige fachliche 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 gastronomische 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 Planungsumsetzung durch einen Landschaftsarchitekten gärtnerisch gestaltet. Das Konzept sieht vor, die Strukturen des ehemaligen Barrockgartens wieder aufzugreifen und das Schlossensemble um einen, im Sinne des Denkmalschutzes, gestalteten Garten zu erweitern. Mit der Gestaltung soll der Garten ebenfalls wieder für die Besucher des Schlosses 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 geplanten 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 Wohnverhältnisse zu rechnen.

3.2.4 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch

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

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

3.3.1 Bewertungskriterien

Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

Pflanzen

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biotoptypen

Biologische Vielfalt

- Naturnähe
- Vielfalt

- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

3.3.2 Basisszenario

Tiere

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

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

Es ist verboten,

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

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

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

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

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

Pflanzen

Erfassung des Baumbestandes

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

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

§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume

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

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

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

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

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

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

Geschützte Pflanzen

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

Biotoptypen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt. Diese bildet u.a. die Grundlage für die Ermittlung der Eingriffe. 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 potentiell Vorkommen der Artengruppe Brutvögel festgestellt. Mit dem Einhalt von Bauzeitenregelungen, einer ökologischen Baubegleitung und den erforderlichen CEF-Maßnahmen für Brutvögel kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Pflanzen

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 wurde ein entsprechender Fällantrag gestellt. Der Fällantrag wurde mit Schreiben vom 05.12.2024 durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg genehmigt.

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

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

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 Negativauswirkungen 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.

Gemäß der unteren Wasserbehörde fällt der Bebauungsplan nicht in das Verbot der Anlagen der Wasserschutzgebietsverordnung. 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 „Museum“, innerhalb des Schlossensembles Plüschow.

Das Gartendenkmal befindet sich südlich, des etwas erhöht liegenden Schlosshofes und des geplanten Museumsstandorts. Die Strukturen des ehemaligen Barockgartens befinden sich teilweise in der 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 Biotyps 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	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	6
2.5.2	BAA	Allee	*	
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	3
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwimmdecke	3	6
6.6.5	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3	6
9.1.7	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland	2	3
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	1
13.4.2	PPA	Strukturarme, ältere Parkanlage	2	3
13.9.1	PZO	Sportplatz	0	1
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0	0,6
14.5.5	ODT	Tierproduktionsanlage	0	0,2
14.5.6	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	0	0,6
14.6.2	OXS	Historisches Repräsentationsgebäude	0	0,6
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0,5
14.7.5	OVL	Straße	0	0,1

Biotope innerhalb des Plangebietes

9.1.7 Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)

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

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

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

14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

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

14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)

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

14.6.2 Historisches Repräsentationsgebäude (OXS)

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

14.7.5 Straße (OVL)

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

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

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

2.5.2 Allee (BAA)

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

4.5 Graben (FGN)

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

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

Südlich des Plangebietes befinden sich zwei stehende Kleingewässer.

6.6.5 Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)

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

9.1.7 Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)

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

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Südlich der Plüschower Dorfstraße befindet sich intensiv genutztes Grünland.

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

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

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Die Ackerflächen westlich der Ortslage Plüschow wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

13.4.2 Strukturarme, ältere Parkanlage (PPA)

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

13.9.1 Sportplatz (PZO)

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein als Sportplatz kartierter Bolzplatz.

14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

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

14.5.5 Tierproduktionsanlage (ODT)

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)

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

14.6.2 Historisches Repräsentationsgebäude (OXS)

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

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

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

14.7.5 Straße (OVL)

Die Dorfstraße erschließt die Ortslage Plüschow.

5.3 Eingriffsbilanzierung

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

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

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

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden 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 ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² 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 m² versiegelt.

Das Sonstige Sondergebiet „Museum“ umfasst eine Gesamtgröße von 4530 m². Innerhalb des SO-Museum sind mehrere flächige Versiegelungen vorhanden. Im Biotop OEL sind Versiegelungen durch Gebäude und Betonplatten mit einer Fläche von 637 m² vorhanden. Das Biotop OXS umfasst 368 m² versiegelte Hofffläche, die in dieser Form erhalten bleiben, dort wird das Biotop nicht verändert. Insgesamt sind 1005 m² der Biotope im SO-Museum bereits versiegelt und werden daher nicht verändert.

Die vorhandenen Versiegelungen werden durch den gemäß HzE 2018 vorgegebenen durchschnittlichen Biotopwert von 1- Versiegelungsgrad bei Biotopen mit der Wertstufe 0 berücksichtigt. Insgesamt entsteht durch die Planung ein Eingriffsflächenäquivalent von 4.510 m² EFÄ.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp	Fläche (m ²)	Biotopwert	Lagefaktor	m ² EFÄ
SO Museum				
OEL	3.657	0,6	0,75	1.646
GIM	505	1,5	0,75	568
OXS	368	0,6	0,75	0
SO Wohnen mit Kunst				
GFD	187	3	0,75	421
ODS	2.311	0,6	0,75	1.040
OXS	1.856	0,6	0,75	835
Summe				4.510

Versiegelung und Überbauung

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

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

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

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

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 (m ²)		GRZ	Zuschlag	m ² EFÄ
SO Museum	bereits Vers.				
OEL	3.657	637	0,8	0,5	1.208
GIM	505	-	0,8	0,5	202
OXS	368	368	0,8	0,5	-
SO Wohnen mit Kunst					
GFD	187	-	0,6	0,5	56
ODS	2.311	668	0,6	0,5	493
OXS	1.856	658	0,6	0,5	359
				Summe	2.318

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	4.510
Versiegelung	2.318
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	6.828 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

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

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um den Eingriff vollumfänglich auszugleichen. Das verbliebene Kompensationsdefizit von 6.828 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten aus den Ökokontos LRO-106 „Waldlandschaft bei Ahrenshagen“ und LUP-076 „Moorwald Langenhagen“ 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. Die CEF-Maßnahme wurde im Rahmen des Gebäudeabrisses bereits umgesetzt, sodass eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 8 nicht mehr erforderlich ist.

Hinweise

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbliebene Kompensationsdefizit in Höhe von 6.828 m² Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ) wird durch den Ankauf von Ökopunkten aus den Ökokontos LRO-106 „Waldlandschaft bei Ahrenshagen“ und LUP-076 „Moorwald Langenhagen“ 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 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 zwei Ökokonten 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

