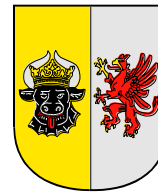


Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

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



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

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

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

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 27.02.2024 (Posteingang: 27.02.2024)
Ihr Zeichen: 04-01/10/110-111-

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

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

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

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

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

Anschrift:

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

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

Für den Kunst- und Schlosspark Plüschow besteht ein Schutz- und Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2005. Das Konzept stellt einen möglichen Rahmen für die Entwicklung und Handlungsempfehlungen der Ortslage Plüschow dar und beleuchtet mögliche Entwicklungsoptionen des Schlossensembles zur Förderung der Kulturlandschaft. Eine städtebauliche Handlungsoption ist ein Ersatzbau auf der Fläche des ehemaligen Schafstalls. Der städtebauliche Rahmenplan sieht die Errichtung eines Gebäudes gegenüber dem vorhandenen Künstleratelier in derselben Gebäudekubatur vor. Der vorliegende B-Plan greift diese Handlungsoption auf.

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

Raumordnerische Bewertung

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

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

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

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

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

Bewertungsergebnis

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

Abschließender Hinweis

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle



Amt Grevesmühlen Land
Für die Gemeinde Upahl
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

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

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

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

Unser Zeichen
Grevesmühlen, 12.04.2024

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

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

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

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

Fachdienst Bauordnung und Planung - Bauleitplanung - Vorbeugender Brandschutz - Untere Denkmalschutzbehörde - Untere Bauaufsichtsbehörde	FD Umwelt und Regionalentwicklung - Untere Wasserbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur - Untere Straßenaufsichtsbehörde - Straßenbaulastträger	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Matulat
SB Bauleitplanung

Anlage

Fachdienst Bauordnung und Planung

Bauleitplanung

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

I. Allgemeines

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

1.

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

2.

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

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

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

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

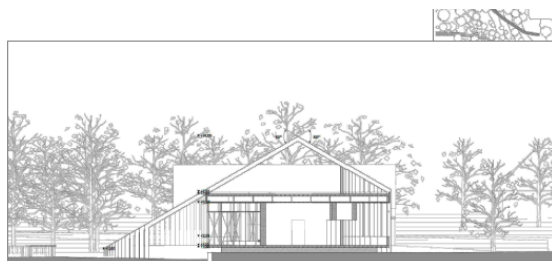
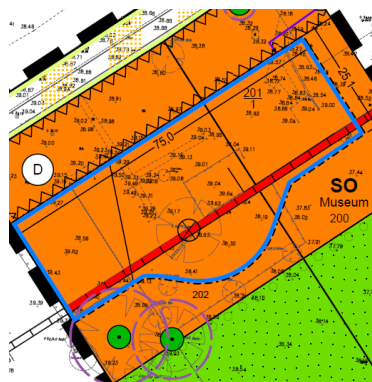
Keine Anmerkungen

III. Planerische Festsetzungen

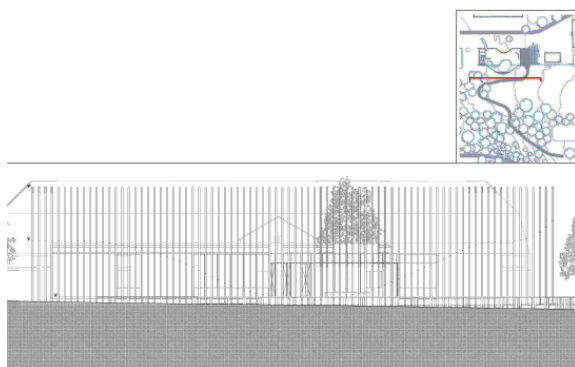
Planzeichnung:

Baugrenze:

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



Schnittzeichnung des geplanten Museums mit Erläuterungen der Scheindachkonstruktion des Bebauungsplanes Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ der Gemeinde Upahl



Schnittzeichnungen:

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

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

Andernfalls sind die Schnittzeichnungen zu entfernen.

Zuwegung zum Kunstmuseum:

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

Planzeichenerklärung:



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

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

Text - Teil B:

Zu 6. Bauliche und sonstige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

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

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

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.

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 Grundschatzes 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

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

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

Richtwerte:

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

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

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

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

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

Untere Denkmalschutzbehörde

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

B-Plan, Teil A – Planzeichnung

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

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

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

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

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

6. Sonstiges

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

FD Umwelt und Kreisentwicklung

Untere Wasserbehörde

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

1. Ausnahmegenehmigung:

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

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

2. Wasserversorgung:

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

3. Abwasserentsorgung:

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

4. Niederschlagswasserbeseitigung:

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

5. Gewässerschutz:

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

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen

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

Untere Immissionsschutzbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

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

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

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

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

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

Eingriffsregelung: Frau Hamann

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

Die Anlage einer parkartigen Grünfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs ist nicht geeignet, die mit dem Plan vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft zu kompensieren, da sie nach dem gegenwärtigen Stand die Anforderungen zur Anerkennung nach der Anlage 6, Maßnahme 6.11 der HzE 2018 nicht erfüllt.

Entsprechend des Umweltberichts zum Vorentwurf des B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Upahl wird die Grünanlage ausschließlich nach denkmalpflegerischen Zielstellungen entwickelt und gepflegt. Im weiteren Planverfahren soll die denkmalpflegerische Zielstellung für die vorhandene und die zu entwickelnde Parkanlage weiterer präzisiert werden. Bei dieser Maßnahme hat der Denkmalschutz eindeutig Vorrang vor den naturschutzfachlichen Aspekten. Gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V unterliegen die Pflege und Rekultivierung von Parkanlagen, die dem Denkmalschutzrecht unterliegen dann auch nicht mehr den naturschutzrechtlichen Regelungen.

Aus diesem Grund kann die Anlage der parkartigen Grünanlage die Anforderungen an eine Kompensationsmaßnahme entsprechend der Anlage 6 der HzE nicht erfüllen. Der Maßnahmenkatalog in der Anlage 6 der HzE ist in Bezug auf die naturschutzrechtlichen Belange abschließend.

Es ist geplant, extern erforderlich Kompensationsmaßnahmen über den Erwerb von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto zu erbringen

Bei der Inanspruchnahme eines Ökokontos zur Kompensation ist dieses im weiteren Planverfahren konkret zu benennen und darzulegen, dass das Konto geeignet ist, die mit dem B-Plans Nr. 8 der Gemeinde Upahl vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft funktionsbezogen zu kompensieren. Das Ökokonto muss in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone liegen.

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

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

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

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

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

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

Artenschutz: Herr Höpel

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

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

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018). Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen. Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

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

Biotopschutz: Herr Höpel

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

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

Natura 2000: Herr Höpel

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

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

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

Laut Lageplan befindet sich das B-Plan Gebiet auch an der K 20, somit ist der Landkreis Nordwestmecklenburg (FD 65/ KSM), als zuständiger Straßenbaulastträger, zu beteiligen.

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

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

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

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

Weitere neue öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Straßenbaulastträger

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

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

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

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

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

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

Abfallwirtschaftsbetrieb

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

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

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 111252 19011 Schwerin

Auskunft erteilt: DenkmalGIS
Telefon: 0385 588 79 100
e-mail: poststelle@lakd-mv.de
Aktenzeichen: 240227_010001E01
Schwerin, den 21.05.2024

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Verfahren: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 27.02.2024

Ihr Aktenzeichen 04-01/10/110-112-

Gemeinde Upahl

Grundstueck Alfred Erhardt Museum

Georeferenz 105_5650,box,215449.87 m2

33254556.66,5971619.95

33254556.66,5971207.56

33255079.10,5971207.56

33255079.10,5971619.95

33254556.66,5971619.95

END

END

Vorhaben Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8

Hier eingegangen 27.02.2024 13:54:00

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV):

Baudenkmale:

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst Teile der denkmalgeschützten Schlossanlage Plüschow und den denkmalgeschützten Park. Darüber hinaus ist die Umgebung des Baudenkmals Schloss Plüschow einschließlich seiner visuellen Bezüge in den Park und die umgebende Landschaft betroffen.

Bedenken bestehen hinsichtlich der südlich des Schlosses auf dem aktuell als Bolzplatz genutzten Bereich geplanten Stellplatzanlage, insbesondere der geplanten Wegeführung durch den denkmalgeschützten Park. Zentrale historische Erschließungsachse ist die unmittelbar auf das Schloß zuführende Verbindung von der Plüschower Dorfstraße. Es wird aus denkmalfachlicher Sicht dringend empfohlen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die gesamte Schlossanlage auszudehnen, um die zentrale Stellung des

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung Landesbibliothek Landesdenkmalpflege

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 210

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101

Landesarchäologie

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101

Landesarchiv

Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 410

<http://www.kulturerbe-mv.de> E-Mail: poststelle@lakd-mv.de Fax: 0385 588 79 344

Schlusses als Mittelpunkt der Anlage samt ihrer ursprünglichen Erschließung zu erhalten und erlebbar zu machen.

Bodendenkmale:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Zuständige Behörden für die Führung der Denkmalliste sind gemäß § 5 DSchG MV die jeweiligen unteren Denkmalschutzbehörden. Verbindliche amtliche Auskünfte (einschließlich Denkmalwertbegründung) zu Denkmälern nach Landesrecht, zu tatsächlichen Bau- und Bodendenkmalen auf der Denkmalliste, das sind ausschließlich jene, die in einem eigens dafür durchgeführtem geordneten Verfahren zur Aufnahme auf die Denkmalliste gemäß DSchG MV aufgenommen worden sind, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen wären, können Sie daher nur dort erhalten.

Dabei wäre die Ausdehnung der Bodendenkmale in der Planzeichnung gemäß Denkmalliste darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil zu übernehmen:

Kategorie 1: Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 7 (4) DSchG MV (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG MV) grundsätzlich nicht zugestimmt werden kann.

Kategorie 2: Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann.

Zuständige Genehmigungsbehörden sind die Landräte und Oberbürgermeister der kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte als untere Denkmalschutzbehörden bzw., sofern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG MV erfordern, die im jeweiligen Verfahren federführenden Behörden.

Wichtiger Hinweis:

Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den zuständigen Genehmigungsbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartengrafiken und seit 2010 tagesaktuell über einen Web-Map-Service (WM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei entweder als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen.

Dabei ist bei den lediglich als Flächen, die sich mitunter überlappen, ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar, dass es sich bei diesen Flächen

um vermutete Bodendenkmale handelt.

Denn tatsächliche Bodendenkmale haben drei Dimensionen (nicht nur zwei) und müssen, um den Status tatsächliche Bodendenkmale gemäß DSchG MV zu erhalten, von den Behörden als Körper mindestens so genau bestimmt sein, dass sich die Körper nicht gegenseitig durchdringen, von der für die Führung der Denkmalliste zuständigen Vollzugsbehörde nach förmlicher Anhörung der

Landesdenkmalfachbehörde mit diesen Daten in die Bodendenkmalliste aufgenommen sowie der Grundstückseigentümer und die Gemeinde von der Eintragung der Denkmale bzw. des Grabungsschutzgebietes in die Denkmalliste benachrichtigt werden.

In einem Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt,

dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung

vermuteter Bodendenkmale zu **L a s t e n d e s B a u h e r r n**

gibt.

Im einzelnen stellt das Gericht zu lediglich als Flächenumrissen gekennzeichneten Bodendenkmalen (im folgenden wörtlich zitiert) fest:

(Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht."

(Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschützstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird. ..."

(Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht

zur Verpflichtung eines Bauherrn

zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern.

Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn

zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale

oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden.

Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden.

Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)."

Die zuständige Genehmigungsbehörde muss daher vor Ausstellung eines Bescheides zur vom Vorhabensträger beantragten Maßnahme gemäß dem vorstehenden Gerichtsurteil sorgfältig prüfen und eigenständig entscheiden,

ob sie **A u f l a g e n**

zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale
zu L a s t e n d e s Vorhabensträgers

über die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Vorhabensträgers (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV) hinaus als Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG MV in die Genehmigung aufnimmt.

So hat beispielsweise die Stadt Rostock in der Folge des vorgenannten Gerichtsurteils nach sorgfältiger Prüfung eigenständig für ihren Verantwortungsbereich verfügt,

dass Auflagen zu L a s t e n d e s Vorhabensträgers

(über die §§ 9, Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV hinaus)

nur dann in Betracht kommen,

wenn die betroffenen Grundstücksflächen gemäß dem geltenden Recht ordnungsgemäß als Grabungsschutzgebiete,

d.h.: bereits v o r konkreten Genehmigungsanträgen im Einzelfall in einem standardisierten Verfahren n a c h Anhörung potentiell betroffener Grundstückseigentümer (§ 14 in Verb. mit § 5 DSchG MV),

ausgewiesen s i n d.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Vorgang besteht aus:
ORI240227_010001E01.xml
ORI240227_010001E01.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz
dd21a3c26c2efd4479bd7b1496589053
21.05.2024 14:01:29

Amt Grevesmühlen-Land
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Tim Andersen

Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen
Tel. 03881 757-610
Fax 03881 757-111
tim.andersen@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:

Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

12. März 2024

**Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“
Reg.-Nr. 0052/24**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 27.02.2024 (Posteingang 27.02.2024) baten Sie um unsere Stellungnahme zur Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 (Planungsstand 15.02.2024).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kunstmuseums mit gastronomischen Einrichtungen sowie von zusätzlichem Wohnraum (Mehrfamilienhaus mit 8 Dauerwohnungen und 3 Ferienwohnungen), der in einem späteren Bauabschnitt entstehen soll, geschaffen werden.

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt für die gesamte Ortslage dezentral.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden, wenn bei der weiteren Planung bzw. Durchsetzung des Bebauungsplanes die nachstehend gegebenen Hinweise bzw. erhobenen Forderungen berücksichtigt werden.

1. Allgemeines

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

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Seite 1/3

Anschrift

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

Tel. 03881 757-0

Fax 03881 757-111

info@zweckverband-gvm.de

www.zweckverband-gvm.de

Amtsgericht Schwerin

HRA 2884

St.-Nr.: 079/133/80708

USt.-IdNr.: DE137441833

Bankverbindung

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC: NOLADE21WIS

Im Plangebiet befinden sich Anlagen des ZVG (Trinkwasserleitung). Lage und Verlauf der Leitungen können den beigefügten Kopien der Bestandspläne Trink- und Abwasser entnommen werden.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen oder Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen bzw. die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu finanzieren. Dazu ist vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband unbedingt erforderlich.

2. Wasserversorgung

Anschlüsse zur Versorgung der betroffenen Grundstücke mit Trinkwasser sind betriebsfertig vorhanden. Vor Beginn der u.U. geplanten Abrissarbeiten ist der vorhandene Trinkwasserhausanschluss auf Antragstellung des Grundstückseigentümers vorübergehend außer Betrieb zu nehmen.

Alternativ kann der vorhandene Anschluss zur Bauwasserentnahme genutzt werden.

Zur Versorgung des Ersatzneubaus mit Trinkwasser ist der Anschluss unter Berücksichtigung des u.U. neuen Bedarfes durch den Grundstückseigentümer beim ZVG zu beantragen. Bei unzureichender Dimensionierung des vorhandenen Anschlusses, ist ein Neuanschluss kostenpflichtig für den Antragsteller durch den ZVG herzustellen.

Zum gesicherten und dauerhaften Betrieb der vorhandenen Trinkwasserleitungen auf den Privatgrundstücken bitten wir um Berücksichtigung und Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des ZVG.

3. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Im Plangebiet sind seitens des ZVG keine Leitungsbestände zur zentralen Ableitung des anfallenden Abwassers vorhanden.

Der ZVG ist mit Bescheid vom 15.07.2016 durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Mit der Freistellung des ZVG obliegt die Beseitigungspflicht demjenigen, bei dem Abwasser anfällt. Demzufolge sind dem Vorhaben entsprechend dimensionierte private Kleinkläranlagen vorzusehen.

Die Befreiung des ZVG beinhaltet nicht das Entleeren und Transportieren des in der Kleinkläranlage anfallenden Fäkalschlammes. Somit ist der Anschluss an die dezentrale Entsorgung der Grundstücke beim ZVG zu beantragen.

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

4. Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser

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

Die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist demnach zu bevorzugen. Da das im Rahmen des Planverfahrens erbrachte Bodengutachten keine versickerungsfähigen Böden ausweist, ist eine zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch den Planer vorzusehen.

Des Weiteren ist hierfür eine gedrosselte Ableitung vorzusehen, die den natürlichen Oberflächenabfluss der Fläche nicht übersteigt. Somit ist die zu versiegelnde Fläche je Baugrundstück entsprechend zu begrenzen und ausreichend Platz für private Rückhalte- und Versickerungsanlagen der Grundstückseigentümer vorzusehen.

5. Löschwasser

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen.

Die beabsichtigte Löschwasserversorgung über das zentrale Trinkwassernetz ist mit dem Zweckverband abzustimmen, um die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bereitstellung festlegen zu können.

Die Prüfung aller anderen Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung sollte in die Planung mit aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumbnuss
Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

Verteiler: Empfänger, ZVG t1

Anlage: Bestandspläne TW, AW

Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred-Ehrhardt-Museum“

Öffentlichkeitsbeteiligung

Auslegung B.-Plan Entwurf Nr. 8 der Gemeinde Upahl (03/04 2024)

Hinweise einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung

- Nachhaltige Gemeindeentwicklung: unter der Beachtung von lokalen Gegebenheiten und Bedingungen, der gegebenen Landschaft, dem historischen Hintergrund, der sozialen Bedeutung, der wirtschaftlichen Situation und den kommunalen politischen Faktoren.
- Entwicklung von Orten mit gemischter Nutzung, Aufwertung von öffentlichen Plätzen, Belebung der lokalen Wirtschaft und nachhaltiger Geschäftsmöglichkeiten. Die Aufhebung sozialer Ausgrenzung, die Integration unterschiedlicher Interessengruppen fördert positive soziale Beziehungen.
- Wohnentwicklung von bezahlbarem Wohnraum und Berücksichtigung der Gestaltungsbedürfnisse von Bewohnern, um eine soziale Inklusion zu gewährleisten. Vermeidung von Gentrifizierung, Beachtung des demografischen Wandels und der Bedürfnisse zukünftiger Bewohner.
- Nutzung von ökologisch verantwortungsvollen und belastbaren Energie-, Ver- und Entsorgungssystemen.
- Befähigung aller beteiligten Einwohner, sich an und für die Gemeinde relevanten Themen zu beteiligen. Ermöglichung, die Entwicklungsmerkmale zu verstehen, durch die Erhöhung von Transparenz und fundierter Beratungen sowie durch die Schaffung von Orten der Interaktion und Bildung.

Hinweise und Bedenken

- 1. Hinweise zur Möglichkeit der Änderung der geplanten Sondergebietsfläche des ehem. Kälberstalles***
- 2. Hinweise, Bedenken und Vorschläge zur Verbesserung der Stellplatzsituation und zur räumlichen Steuerung des Verkehrsaufkommens sowie***
- 3. Sicherung der Kunst- und Schlossparkentwicklung als Gesamtensemble (Alternativvorschlag)***
- 4. Sicherung der nachhaltigen Ver- und Entsorgung u.a. durch Integration der Ergebnisse der Energieplanung in die B.-Planung, Überprüfung der Notwendigkeit einer Grenzbebauung***

zu 1.

Hinweise zur Möglichkeit der Änderung der geplanten Sondergebietsfläche des ehem. Kälberstalles unter der Beibehaltung der geplanten Bodennutzung

Durch den teilweisen Ersatz der geplanten Bodennutzung „Sondergebiet Wohnen mit Kunst“ durch „Dörfliche Wohngebiete“ (ehemaliger Kälberstall) bedient die Gemeinde die Erfordernisse einer nachhaltigen Entwicklungsplanung mit dem Ziel der Stärkung des Standortes Plüschow durch die Sicherung der Möglichkeit der Vielfalt und der sich ergänzenden Nutzungsmöglichkeiten, die aktuell nicht abschließend sein können. Die Bodennutzung „Sondergebiet Museum“ für das geplante Museum sollte weiterhin beibehalten werden. Das Thema Wohnen sollte sich sozial ausgewogen entwickeln dürfen, vor allem bedarfsgerecht. Die ergänzende Umnutzung des sog. Speichers, als quasi Nachbar des ehem. Kälberstalles, die als bedeutende infrastrukturelle Ergänzung des Standortes dienen könnte, ist dadurch weiterhin vielfältig möglich. Es wird weiterhin empfohlen, die zu überbauende Fläche auf das Maß des ehem. Kälberstalles zu beschränken, um zumindest die Symmetrie zu dem östlich gelegenen Wohnhaus zu bewahren.

Der Gesetzesgeber hat durch die Ergänzung der Baunutzungsverordnung 2021 den ländlichen Gemeinden die Möglichkeit gegeben, herkömmliche Mischgebiete Dorf, die sich unter dem Eindruck des Wandels des Lebens und Arbeitens im ländlichen Raum inhaltlich gewandelt haben, zu sogenannte Dörfliche Wohngebiete weiterzuentwickeln.

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO § 5a: Dörfliche Wohngebiete).

In diesen Gebieten sind folgenden Bodennutzungen möglich:

- Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Empfehlung:

- Ersatz der geplanten Bodennutzung „Sondergebiet Wohnen mit Kunst“ durch „Dörfliche Wohngebiete“
- Die überplante Fläche „Sondergebiet Wohnen mit Kunst“ sollte auf das Maß der Fläche des ehem. Kälberstalles reduziert werden. Die Nennung der Anzahl von möglichen Wohnungen könnte entfallen.
- Die Bodennutzung „Sondergebiet Museum“ für das geplante Museum sollte beibehalten werden.

1. Hinweise zur räumlichen Lenkung des ruhenden Verkehrs als Alternative

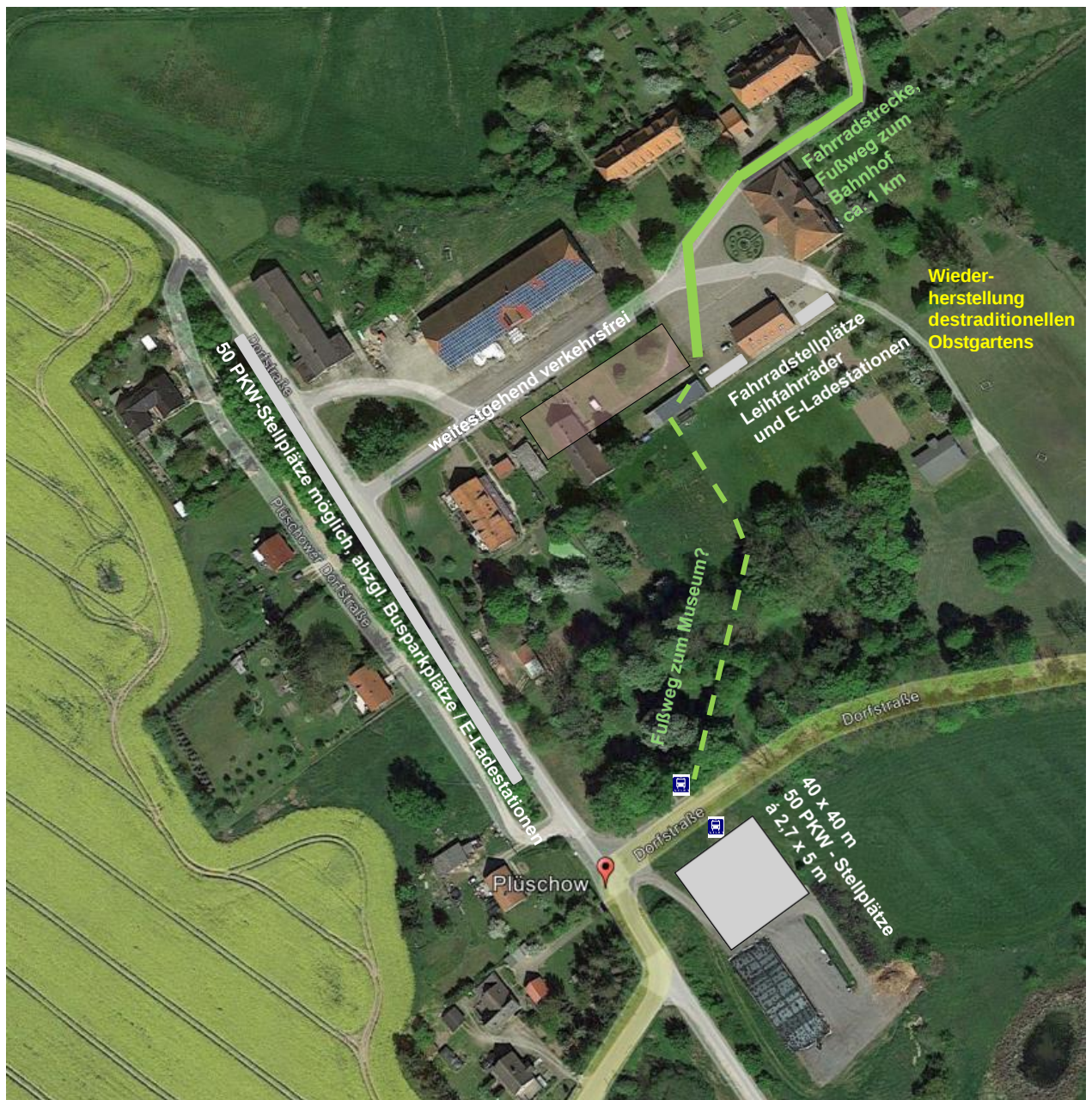
Annahme:

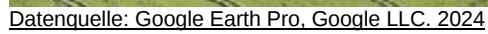
- ca. 10.000 Besucher im Jahr.
- Aus vielen Gründen ist es erforderlich, die Stellplätze außerhalb des Schlossplatzes und der Parkanlage, vor allem durch die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur, vorzuhalten. Entsprechende Stellplatzflächen gäbe es an der Zufahrtsstraße, parallel zur „Dorfstraße“, ca. 200 - 300 m fußläufig bis zum Museum und dem Schloss. Die Stellplatzflächen sollten nicht versiegelt sein und es sollten E-Ladesäulen vorgesehen werden, geplant und ausgewiesen durch die Neugestaltung der Dorfstraße (die Planungsleistungen für die Sanierung der Dorfstraße sind durch die Gemeinde bereits beauftragt)
- Stellplätze für Busse können auf vorhandene Stellplatzflächen parallel der Straße „Am Schlossplatz“ Berücksichtigung finden.
- Der Bahnhaltepunkt Plüschow liegt etwa 1000 Meter entfernt.
- Ebenso sind Fahrradfahrer, demzufolge auch die dazugehörigen Stellplatzflächen, zu berücksichtigen. Auch hier sind Ladestationen für E-Bikes planerisch zu beachten.
- Die Berücksichtigung der zukünftigen E-Mobilität durch die Bereitstellung von entsprechenden Ladesäulen ist Bestandteil des von der Gemeinde beauftragten Energiekonzeptes.
- Es wird die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts als Teil der Bearbeitung des B.-Planes empfohlen mit dem Ziel: unterschiedliche Verkehre, einschließlich des Mobilitätsverhaltens von Besuchern innerhalb und außerhalb der gesamten Schlossanlage und des dazugehörigen gesamten Park- Ensembles und des anschließenden Naturraumes als Erlebnisraum zu definieren.

Wo können die Stellplatzplätze geplant werden?

- Es bietet sich eine Fläche für eine temporäre Nutzung an der sogenannten „kleinen Kreuzung“ an. Diese Fläche gehört dem lokalen landwirtschaftlichen Betrieb, der „APG“, und bietet Raum für etwa 50 PKW.
- Weitere Stellplätze, auch Behindertenstellplätze, für PKW könnten an der „Dorfstraße“ geplant, und somit Teil der Sanierung dieser Straße werden.

Alternative Anordnung der erforderlichen Stellplätze





2. Sicherung der Kunst- und Schlossparkentwicklung als Gesamtensemble

Empfehlung:

- Der gesamte historische Park sollte in seiner ursprünglichen und räumlichen Ausdehnung planerisch und gestalterisch betrachtet und entwickelt werden.
- Die zu überplanenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die aktuell vier unterschiedlich genutzten Teilflächen des historischen Parks, die beweidete Wiese(durch Alpakas), der alte Baumbestand, der Sportplatz, der Spielplatz, sowie die Parkfläche hinter dem Schloss, sollten wieder als Einheit einer historischen Parkanlage betrachtet, überplant, erlebbar und öffentlich zugänglich gemacht werden.
- Durch die normative Entflechtung der erforderlichen Bebauungsplanung „Museum Ehrhardt“ von der Schlossparkplanung ist es möglich, durch die Reduktion der erforderlichen und zu überplanenden Fläche für den Neubau des Museums und der Fläche des ehem. Kälberstalles den gesamten Schlosspark mittels einer Landschaft- und Gartenplanung, planerisch und zeitlich dann getrennt, zu qualifizieren.
- Durch diese Entkopplung der Planungsverfahren entlastet die planende Gemeinde zeitlich und thematisch die Überplanung der Fläche des Neubaus des Museums mit ihrer eigenen Thematik (baulicher Denkmalschutz) von der Thematik einer Landschafts- und Gartenplanung (Gartendenkmal), die fachlich, planerisch und zeitlich unterschiedlich orientierte Ausrichtungen bedingen.
- Die Grenzziehungen der überplanten Flächen, insbesondere die des „Sondergebiet(es) Museum“ sind zwischen dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und dem entsprechen Plangebiet des Teilflächennutzungsplanes untereinander abzugleichen.
- Die Ausrichtung der Gartenplanung als und in der Form als Gartenkunst, neben den vorhandenen Themen der bildenden Kunst, könnte eine besondere Kategorie der Kunstdefinition Plüschow sein.
(Unter Gartenkunst versteht man die künstlerische und landschaftsarchitektonische Planung und Gestaltung begrenzter privater oder öffentlicher Freiräume durch Pflanzen, Wege....Die Gestaltung geht hierbei über die reine Nutzbarmachung von Landschaft und Garten hinaus und ist Ausdruck einer bestimmten Stilrichtung von Ästhetik, Kunst, Kultur und Architektur einer Epoche. Wikipedia)

Hinweise:

Leitsätze

(aus dem Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow, 2005)

Die ehemalige Gutsanlage muss als identitätsprägende Einheit erhalten bleiben. Es werden kooperierende Nutzungen rund um das Thema „Kunst erleben“ in

Abstimmung mit den Beteiligten entwickelt. Das Wohnen und Arbeiten ist Bestandteil des Kunst- und Schlossparks. Zugänglichkeit zum Naturraum erfolgt im Einklang mit der landwirtschaftlichen Nutzung.

Vorschläge

Teilfläche Sportplatz

- Wiederherstellung des traditionellen Obstgartens und des traditionellen Gartens als räumliche Verbindung zwischen den genannten Teilflächen, Sicherung der Nutzungsmöglichkeit von und durch z.B. Alpakas
- Einrichtung und als Ergänzung des Kinderspielplatzes ein sog. Bolzplatz (Kleinfeld)
- Wiederbelebung des ehem. Sportlerheims, Thema: Umwelt- und Landschafts(kultur)bildung, Workshop, Sicherung der Garten- und Parkbewirtschaftung, Zielgruppe: Vereine, Arbeitsgruppen von Schulen, Kita, Verbände

Teilfläche Weide

- Integration dieser Flächen in die gesamte Parkplanung
- Schwerpunkt: Park und Kunst hinter dem Museum
- Zielgruppe: Museums- und Parkbesucher

Teilfläche Baumbestand

- Integration dieser Flächen in die zusammenfassende Planung
- Schwerpunkt: Aufwertung und Erweiterung des alten Baumbestandes unter der Aufgabe: Resilienz-Stärkung (Klimaanpassung)

Teilfläche Garten hinter dem Schloss

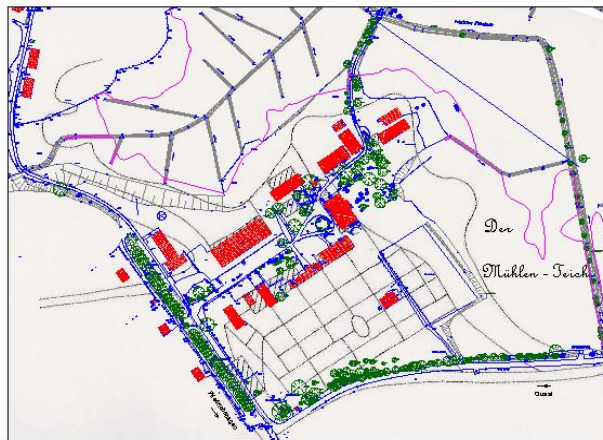
- Integration in die zusammenfassende Parkplanung
- Schwerpunkt Park und Kunst hinter dem Schloss
- Zielgruppe: Schloss- und Parkbesucher

Ehemaliges Sportlerheim

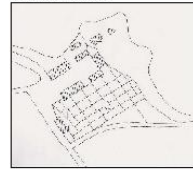
- Das Gebäude sollte erhalten, saniert und einer Umnutzung zu geführt werden
- Das Gebäude kann sinnvoll als Servicegebäude für die Garten- und Parkanlage genutzt werden, ebenso für die Themen Umwelt- und (Landschafts)-Kulturbildung, für Workshops, Vereinsarbeit usw.
- Auf der ausgewiesenen Spielfläche neben dem Gebäude ist ein Bolzplatz als Ergänzungsangebot für Kinder vorstellbar.

Wegesystem

- Zur Sicherung der Erfahrbarkeit und Sicherung der Erschließung der gesamten Parklandschaft für Besucher und der Bewirtschaftung ist ein natürlich gestaltetes Wegesystem erforderlich.



Bestand von 1809



Derzeitiger Bestand



Gebäudebestand



Großbaumbestand

Voruntersuchung zur Wiederherstellung
des Teiches bei Wasseranstau nach
vorhandenem Geländeprofil



Tradition und Innovation in der Wirtschaftswissenschaften

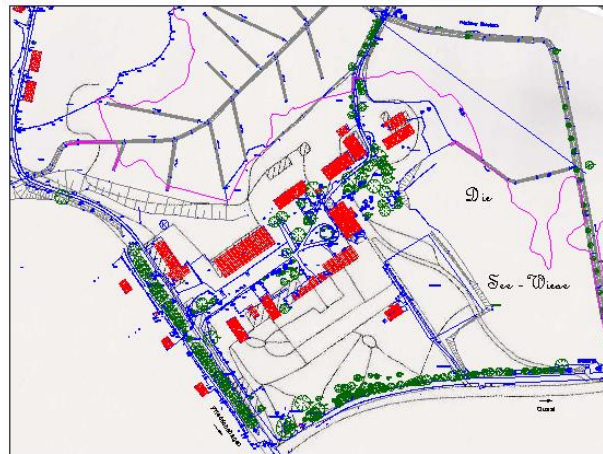


Landschaftsarchitekten: Adolph

Ingenieurmeister Dr. Borch, Ingenieur Dr. Schuchel
 primo a maldivas: Ndo Fanta

Project Management Controlling Intro: Exam

P L U S C H O W

ARGE Plüschow

Bestand von 1876



Derzeitiger Bestand



Gebäudebestand



Großaumbestand

Voruntersuchung zur Wiederherstellung
des Teiches bei Wasseranstau nach
vorhandenem Geländeprofil



Tradition und Innovation in der Kulturwissenschaft Fritzsche



Leads chiefly to architects: Adol.

Ingénieur-architecte: Dr. B. Stach, Ingénieur: Dr. H. Schach.
 Adresse: 1. rue de la République, 10.000, Paris.

Project-Management-Controlling: Arbeits- und

E P l ü s c h o w

ARGE Plüschow

3. Sicherung der nachhaltigen Ver- und Entsorgung u.a. durch Integration der Ergebnisse der Energieplanung in die B.- Planung, Überprüfung der Notwendigkeit einer Grenzbebauung

Zur Sicherung einer nachhaltig ausgerichteten Ver- und Entsorgung wird empfohlen, u.a. die verwendbaren Ergebnisse der aktuellen Energieplanung planerisch zu übernehmen.

Durch die geplante Möglichkeit einer Grenzbebauung gegenüber des südlich ausgerichteten Nachbarn werden städtebauliche Spannungen sowie Beeinträchtigungen einer Nutzungsfähigkeit des südl. gelegenen Grundstücks erzeugt, die nicht beabsichtigt sein können. Hier sollte die planende Gemeinde das Erfordernis der Grenzbebauung gemeinsam mit dem Investor überprüfen. Der südlich ausgerichtete Giebel des geplanten Museums könnte durch eine neue Abstandsregelung (0,5 h) eine deutliche verbesserte architektonische Präsenz erfahren. Die symmetrische Ausrichtung des Museums innerhalb der Schlossanlage dürfte durch diese Maßnahme keine negativen Wirkungen entfalten.

Plüschow, den 11.04.2024





An die
Gemeindevertretung Upahl
23936 Upahl

Stellungnahme

 zum Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ - Vorentwurf

Betrifft Seite 3, 1.1 zweiter Absatz

Es handelt sich nicht um Ateliers „vorzugsweise für „Stipendiaten“ sondern (und) um die Schaffung von Dauerwohnungen mit Ateliers, so wird es auch im Verlauf des Textes auf Seite 4 dargelegt.

Betrifft Seite 3 und 4, 1.2 Lage und Geltungsbereich sowie 1.3 Flächen-nutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Der Geltungsbereich des B-Plans sollte – sofern möglich - auf die Flurstücke 203 (teilweise) und 198 ausgedehnt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass die ehemalige zum Schlossensemble gehörende barocke Parkanlage vollständig wiederhergestellt werden kann.

Auf Seite 8, 2. Absatz sollte ergänzt werden, dass die Gemeinde Upahl nicht nur die touristische sondern auch die kulturelle Infrastruktur weiter ausbauen will.

Betrifft Seite 8 ff, 2.2. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Es wird auf Seite 8 richtig festgestellt, dass das Museum das Schlossensemble vervollständigt. Es wird aber unzureichend ausgeführt, dass die anderen Gebäude in den vergangenen Jahren eine Umnutzung als kulturelle Orte mit Besucherverkehr erfahren haben. Auf die Einheit von Hofanlage und historischem Park muss Wert gelegt werden.

Das Schloss als „Mecklenburgisches Künstlerhaus“ führt Wechselausstellungen mit Besucherverkehr durch und unterhält Künstlerateliers für Stipendienaufenthalte.

Der ehemalige Pferdestall ist als „Schlossremise“ Veranstaltungsort der Gemeinde mit wechselnden öffentlichen und privaten Veranstaltungen sowie temporären Unterkünften.

Im ehemaligen Speicher befindet sich das Künstleratelier „Basislager“, das ebenfalls temporäre Ausstellungen und Workshops durchführt.

Alle Anlieger der Hofanlage müssen gleichrangig berücksichtigt werden. Aus diesem Grund müssen alle Gebäude auch hinsichtlich ihres Bedarfs an Fußgängerverkehr und PKW-Stellplätzen im Zusammenhang betrachtet werden. Erst aus dieser Analyse kann abgeleitet werden, wie der fließende und der ruhende Verkehr am besten zu ordnen ist. Welche Anzahl von PKW-Stellplätzen notwendig sind, sollte genau ermittelt werden.

Wir begrüßen ausdrücklich, dass der ruhende Verkehr zunächst „übergangsweise“ bis zum Zeitpunkt einer künftigen Bebauung auf den Flurstücken 211/1, 211/2 und 212 Platz finden soll. Bei dieser Übergangsnutzung kann der tatsächliche/konkrete Bedarf an Stellplätzen für Schloss, Museum und die Anlieger über den Zeitraum von einigen Jahren auch im Zusammenhang von Regelbetrieb und Sonderveranstaltungen wie Ausstellungseröffnungen, Konzerten o.ä. ermittelt werden.

Bei einem etwas kleiner gewählten Baufenster für die vorgesehenen 8 Dauerwohnungen mit zugehörigen Künstlerateliers und 3 Ferienwohnungen (gegebenfalls auch der Reduzierung der Anzahl dieser Wohnungen) auf diesen Flurstücken kann nicht ausgeschlossen werden, dass an dieser Stelle genügend Raum für alle erforderlichen Stellplätze verbleibt.

Bei einer entsprechenden Lösung könnte auch auf einen neu zu errichtenden Fussweg von den geplanten Stellplätzen auf dem Sportplatz durch den Park bis zum Museum verzichtet werden.

Betrifft S 11; Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baufeld für das geplante Museum soll entgegen der vorgelegten Planung hinsichtlich der Länge in der Flucht der gegenüber liegenden Scheune enden (analog zum historischen Grunriß von 1893), dadurch wäre ein natürlicher Abstand zur Schlossremise gegeben.

Rückwärtig nach Süden zu der denkmalgeschützten Parkfläche sollte die Baufläche an der Grenze zum Gartendenkmal bzw. der vorhandenen Stützmauer in Verlängerung der vorhandenen Remise enden.

Ein Übergreifen der Bau- und Dachflächen auf die Fläche des Gartendenkmals sollte nicht erfolgen. Die bisher in der Bebauung vorgesehene ovale Ausweitung des Baufelds und der Dachflächen in den Park hinein sollten vermieden werden.

Durch die zurückgezogenen Vorderkante des Museums in Richtung Remise könnte in diesem Bereich ein Freisitz für die Gastronomie des Museums mit reizvoller Blickbeziehung zum Park und zum Schloss angeordnet werden.

Betrifft S 11; Bauliche und sonstige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Die Errichtung temporärer Stellplätze auf den Flurstücken 211 bis 212 wird wie oben dargestellt ausdrücklich begrüßt. Angestrebt werden soll bei entsprechender Bemessung/Reduzierung des Baufeldes eine dauerhafte Nutzung der Flächen beispielsweise auf dem Flurstück 212 als Parkplatz für das Schlossensemble mit Ateliers, Künstlerhaus, Remise und Alfred Ehrhardt Museum.

Die zwingende Ausserbetriebsetzung der Stellplätze an dieser Stelle bei Errichtung der Parkplätze auf Teilflächen des Flurstücks 195 könnte aufgehoben werden. Selbst bei Schaffung von Stellplätzen auf dem Flurstück 195 können die temporären Stellplätze auf den Flurstücken 211 bis 212 erhalten bleiben.

Hinweis:

In der Regel werden die Stellplätze für KFZ knapp bei Ausstellungseröffnungen, Finisagen, Konzerten oder anderen besonderen Veranstaltungen. Hier sollte tatsächlich überlegt werden ob nicht in Absprache mit der örtlichen APG an einzelnen Standorten zusätzliche Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können. An den Wochenenden für die Veranstaltungen sind die APG-Flächen in der Regel nicht bewirtschaftet – So können Kosten für die Anlage von „unnötigen“ Stellplätzen und insbesondere auch unnötige Versiegelung von Landschaften vermieden werden.

Park

Das Gartendenkmal „Park“ hat in den vergangenen Jahrzehnten stark gelitten. In der Denkmalwertbegründung (Beatrix Dräger-Kneißl, 27.7.2023) wird auf die Wichtigkeit der landschaftlichen Einbindung der Hofanlage hingewiesen. Veränderungen in der DDR-Zeit stellen demnach keine bedeutende Zeitschicht dar und sind teilweise als Missstand zu werten. Das gilt vor allem für die Errichtung des Fußballplatzes (1964) und für die andauernde starke Weidenutzung, welche die Pflanzenvielfalt sehr stark dezimiert hat.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sollte eine denkmalgerechte Bewertung und Entwicklung der um das Schloss angeordneten Gartenflächen erarbeitet werden.

Außengastronomie des Museums

Nach der Planzeichnung scheint die Außengastronomie deutlich überdimensioniert in die Fläche des Gartendenkmals einzugreifen. Es wäre zu überlegen, ob die Gastronomie nicht besser auf der Ebene der Ausstellungsfläche des Museums angebracht wäre.

Bolzplatz

In der Planzeichnung ist ein „Bolzplatz“ in unmittelbarer Nähe des Schlosses eingezeichnet. Im Text ist nicht erläutert, was damit gemeint ist. Eine derartige Sportanlage innerhalb des Gartendenkmals und direkt vor dem Schloss ist störend. Ein tatsächlicher Bedarf ist nicht ermittelt worden.

Die Gemeinde besitzt im Ortsteil Upahl zudem eine zeitgemäße und moderne Sportanlage, die auch für Jugendliche aus Plüschow bequem mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Eine Sportanlage an dieser Stelle würde die Fehler der DDR-Zeit wiederholen und die Einheit von Schloss und umgebendem Park, zerstören.

Betrifft S13, 2.4. Verkehrserschließung und Stellplätze

Es ist bei der Planung vom Bedarf aller Anlieger auszugehen. Es geht deshalb nicht nur um die Zweckbestimmung „Parkplatz für Museum“ (Seite 13). Die Anzahl von 90 Stellplätzen scheint überdimensioniert. Ob die landschaftliche Abrundung des Parkes sich mit PKW-Stellplätzen auf dem Flurstück 195 vereinbaren lässt, sollte die Studie eines Landschaftsarchitekten feststellen.

Falls ein Fußweg in aufgeständelter Bauweise durch den Park in Richtung Museum führen sollte, sollte dieser nicht auf Höhe der Eingangstür des Museums enden, sondern sollte zwischen Museum und Schlossremise auf der Ebene des Hofes einmünden.

Wir weisen auf die vorhandene breite Granittreppe hin, die am Giebel der Schlossremise in den Park hinab führt.

Auch die jetzt vorhandenen PKW-Stellplätze entlang der Straße Am Schlosspark sollten berücksichtigt werden. Sie werden bislang mangels Kennzeichnung nicht genutzt.

In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob die erforderlichen Stellplätze für das Schlossensemble nicht auf einer Teilfläche der Flurstücke 211 bis 212 verbleiben bzw. angeordnet werden können. Dadurch könnte auch der Eingriff in die Parkanlage mit dem aufgeständerten Fußweg vermieden werden. Es bietet sich damit die Möglichkeit einer langfristig angelegten Rückführung auf die ehemalige barocke Gartenanlage.

Betrifft Seite 15; 4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Es wird ausgeführt, dass sich die Flächen des Plangebiets in privatem Eigentum befinden und die Kosten der Planung und Erschließung durch den Grundstückseigentümer zu tragen sind.

Wir gehen davon aus, dass sich zumindest die Flurstücke 194, 195 und 197/1 bis 197/3 noch im Eigentum der Gemeinde Uphal befinden. Auch das Eigentum an den Flurstücken 198, 203 und den hier nicht näher bezeichneten Teilflächen des Entwurfs zum Bebauungsplan auf den öffentlichen Straßen und Wegen scheint nicht im Eigentum des Investors zu liegen. Die Kostenübernahme und die Eigentumsverhältnisse wären offenzulegen.

Betrifft Seite 15, 5. Immissionsschutz, 2. Absatz

Von dem geplanten „Parkplatz für Museum“ mögen keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für das Schlossensemble ausgehen. Mit dem Parkplatz wird die Teilfläche eines Gartendenkmals überbaut und umgenutzt sowie in das Landschaftsbild in der unmittelbaren Umgebung des Denkmals eingegriffen.

In diesem Zusammenhang wird nachmals auf die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hingewiesen. Eine „Denkmalbegründung“ des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 27.07.2023 beschreibt die Zufahrt zum Schloss Plüschow wie folgt: „... von Nordosten kommend und weithin sichtbar liegt landschaftlich reizvoll in eine Wiesenlandschaft eingebettet der barocke Schlossbau.... Zwischen dem Schloss und seiner landschaftlichen Umgebung bestehen Blickbeziehungen. Der kleine hausnahe Gartenbereich hinter dem Schloss geht in eine weitläufige Wiesenlandschaft über....“

Diese Ausführung gelten auch für den Bereich des Umweltauswirkung fort – dabei insbesondere für die visuelle Wahrnehmung der Landschaft und landschaftlichen Umgebung des Schlossensembles.

Betrifft Seite 15 und 16; 6. Sonstiges nn

Es wäre schön gewesen etwas auch einige Ausführungen über die – mögliche – Entwicklung des Gartendenkmals im Zusammenhang mit dem Schlossensemble zu hören oder zu lesen. Die auf S.16 des Entwurfs zum Bebauungsplan getroffene Festsetzung, dass die Ergebnisse der denkmalpflegerischen Zielstellung in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden ist zwingend nötig.

Im Zusammenhang mit den oben angeführten Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.8 schlagen wir vor, den ursprünglich vorgesehenen und nur in Teilen realisierten Barockgarten schrittweise zu rekultivieren:

Auf den nicht mit Bäumen bestandenen Flächen direkt angrenzend an das geplante Museum und die Remise könnte ein barocker Garten mit entsprechender Wegeführung angelegt werden. Auf den mit Bäumen bestandenen Flächen ist die Erhaltung der Bäume im Zusammenhang mit einem ländlichen Landschaftspark zu entwickeln.

(Eine Seite aus dem Buch von Sabine Bock „Plüschow – Geschichte und Architektur eines mecklenburgischen Gutes“ wird beigelegt.)

Teil 2 Umweltbericht

Betrifft S 17; 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Nach Inhalt und Ziel des Bebauungsplans soll das Schlossensemble als Dreiseitenhof vervollständigt werden. Mit dem geplanten Museum würde der Dreiseitenhof wieder vervollständigt.

Das ist nicht der Fall. Durch die in den Park übergreifende Konstruktion der Dachflächen und die Anordnung der Außengastronomie auf den denkmalgeschützten Parkflächen wird in den denkmalgeschützten Gartenbereich eingegriffen.

Die Geometrie des Dreiseitenhofs wird dadurch gestört.

Anzustreben wäre vielmehr eine Anordnung der Außengastronomie des Museums zwischen und Museum und Remise. Hier wäre außerdem eine Blickbeziehung sowohl zum Schloss als auch zum barocken Garten gegeben.

Betrifft S 21; 2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

Wir meinen, dass die **hohe Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes** im planungsrelevanten Bereich nicht ausreichend gewürdigt wird.

Das lässt sich nicht mit dem Hinweis auf die geringe **Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume** im planungsrelevanten Bereich mit der Stufe 1 – geringe Schutzwürdigkeit – abtun.

Landschaftsbild und landschaftliche Freiräume sind unterschiedliche Dinge.

Landschaftliche Freiräume haben nun nichts mit den Empfindungen und Eindrücken bei der Zufahrt auf Schloss Plüschow zu tun – ein Landschaftsbild doch schon.

3.2 Schutzgut Mensch

Betrifft S 25ff; Prognose und Bewertung des Umweltzustands...

Zur Beurteilung der geplanten Parkplatzfläche verweisen wir auf die oben gemachten Ausführungen.

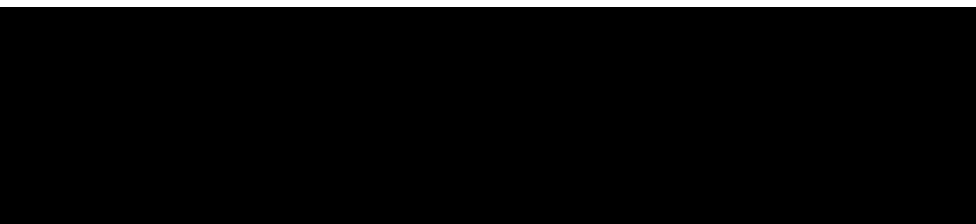
Hinsichtlich der visuellen Beeinträchtigungen durch den neu geplanten Parkplatz verweisen wir auf die oben gemachten Ausführungen.

Ein Dreiseitenhof verfolgt eine gegebene Geometrie und keine Ausweitung in den angrenzenden Park hinein.

Die Anlage einer Parkplatzfläche auf der Fläche des Sportplatzes sollte nach Möglichkeit vermieden werden.

Die vorhandenen Garten- und Parkflächen sollten nach Möglichkeit wieder in Anlehnung an den ursprünglichen barocken Garten geplant und unterhalten werden. Sofern ein Fußweg vom Parkplatz auf dem Sportplatz zum Museum nicht gebraucht wird und auch in eine eventuelle barocke Parkgestaltung der Gartenflächen nicht eingebunden werden kann – wird dieser Fußweg auch nicht vorgesehen.

Auf die weiteren Ausführungen im Entwurf zum Bebauungsplan NR.8 „Alfred Ehrhardt Museum“- Vorentwurf wird nicht mehr im Einzelnen eingegangen werden. Von den Seiten 25 bis 58 sind nur wiederkehrende Ausführungen zu den bekannten und bereits besprochenen Umständen aufzufinden.



9.4.24

Stadt Grevesmühlen
Eingegangen

PE 619 | 10. April 2024

Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS

Bauamt des Amtes
Grevesmühlens Land
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Obj.: Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan
Nr. 8 "Raford Exerdt Museum"

Sehr geehrte Damen und Herren

1.2. Lage und Geltungsbereich

Die landwirtschaftlich genutzten bebauten Flächen östlich und südlich sind nicht benannt (Technikstuhpunkt, Siloanlage und Reindersfall).

1.3. Flächennutzungsplanung

Fläche des geplanten Bebauungsplan 8 und des "Sonstigen Sondergebietes" sind nicht identisch.

2.1 Ausgangssituation Siehe 1.2

2.2. Städtchen bauliches Konzept

Schaffung von Wohnraum für Künstler
in 300 m entfernter Kindersportanlage-
Konflikt herab (Windlage)

2.3. Öffentliche Bauvorschriften

Die Dachbedeckung als Schindeldach Denkmaltra-
ket muss mit örtlicher Denkmalpflege
zu tun.

2.4. Verkehrserschließung und Stellplätze

Der Bedarf an Stellplatzfläche muss
über Park möglichkeiten an den Straßen
"Plüschower Dorfstraße" und "Am Schloss-
park" erschlossen werden.

Fußballplatz und Sportkino müssen
für die dörfliche Jugend erhalten bleiben.

3. Entsorgung

- über die Plüschower Dorfstraße technisch
nicht möglich
- keine zentrale Abwasserleitung vorhanden
- Regenwasserentsorgung über Versickerung

4. Gemeindefinanzverhältnisse, Planungsraten
"Die Gemeinde wird von allen Kosten
freigehalten" - ist unglaubwürdig

5. Immissionschutz

Von der Landwirtschaftlich genutzten bebauten Nutzungen (Technikstützpunkt, Siloanlage und Reinderschall) gehen Immissionschutz nicht erheblichen Beeinträchtigungen aus.

6. Sonstiges

Boden durch mehr auf Flur 2 ? S. 15

Teil 2 Umweltbericht

1.2 Lage

Landwirtschaftlich bebauter Bereich unmittelbar angrenzend nicht bebaut

2.2.4 Landschaftsplan

Das Planungsbereich ist in der 1. Änderung des Teilflächenutzungsplanes ausgewiesen.

2.3.2 Schutzobjekte

Pöschower Mühlenbach nicht genannt

3.2.3 Prognose

Landwirtschaftlich Immissionen durch Siloanlage und Reinderschall sind nicht berücksichtigt.

3.11 Störfälle

Siehe 1.2

Betreff: Fwd: Ergänzung zur Stellungnahme zum B-Plan/F-Plan Plüschow

Von: Martin Hufmann <hufmann@pbh-wismar.de>

Datum: 26.06.2024, 20:17

An: Martin Kopp <m.kopp@wfg-nwm.de>, Dorte Kurth <d.kurth@wfg-nwm.de>, Steve Springer <stevespringer@web.de>, Bichbäumer, Sandra <S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de>, tralau@pbh-wismar.de

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff: Ergänzung zur Stellungnahme zum B-Plan/F-Plan Plüschow

Datum: Wed, 26 Jun 2024 19:46:07 +0200

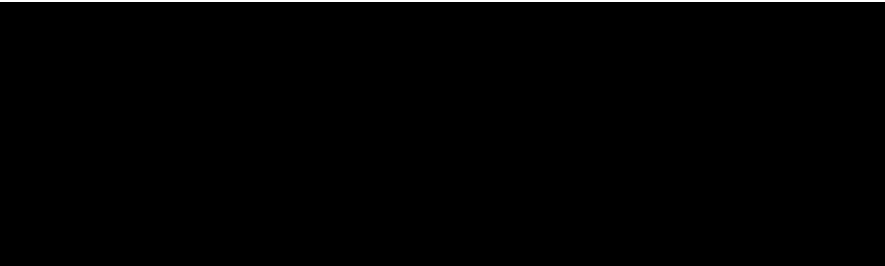
Von:

Planungsbüro Hufmann <info@pbh-wismar.de>

Ergänzung zur Stellungnahme zum B-Plan/F-Plan Plüschow

Hinsichtlich unserer Anregung zur Schaffung eines Parkplatzes auf der Fläche des Fußballplatzes möchten wir folgende Ergänzung vornehmen: Falls es zahlenmäßig an Stellplätzen erforderlich ist, könnte vielleicht ein „Parkplatz unter Bäumen“ (analog Gropius-Bau Berlin, Foto in der Anlage) die Lösung sein. Der tägliche ruhende Verkehr aller Anlieger der Hofanlage wie auch der temporäre Bedarf bei Veranstaltungen könnte so in Einklang mit der Natur abgedeckt werden und die Sichtachsen innerhalb der Hofanlage wären dadurch frei von parkenden PKWs. Ein Mini-Bolzplatz (wenn dieser erforderlich ist) könnte auf Höhe mit dem jetzigen Spielplatz auf der Fläche des Fußballplatzes angelegt werden. (zum Schloss natürlich getrennt durch die vorhandene Reihe von drei Linden)

Mit freundlichem Gruß



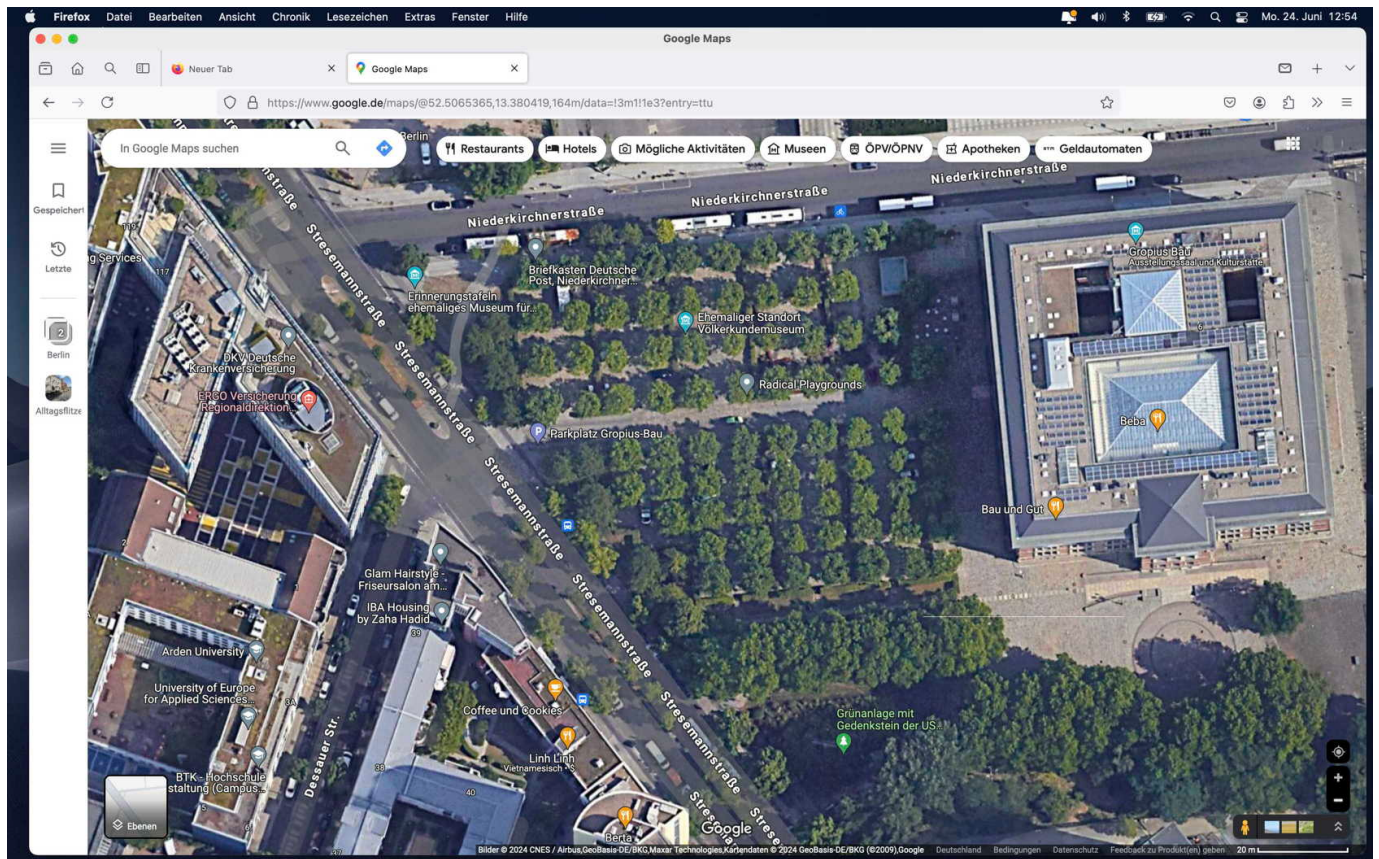
— Parkplatz-Gropius-Bau.jpg —



— Anhänge: —

Parkplatz-Gropius-Bau.jpg

277 KB



Anhänge:

Parkplatz-Gropius-Bau.jpg

277 KB