

GEMEINDE UPAHL

Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“

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

Anlage zum Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Bearbeitungsstand 02.10.2024

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

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

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

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

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

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

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

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

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

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

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

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

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

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

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

Die nebenstehenden Planungsziele werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Raumordnerische Bewertung

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

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

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

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

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

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

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

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

Die raumordnerische Bewertung wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Darüber hinaus befindet sich der 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.

Abschließender Hinweis

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

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

Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Grevesmühlen Land
 Für die Gemeinde Upahl
 Rathausplatz 1
 23936 Grevesmühlen

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

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

Unsere Sprechzeiten

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

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 12.04.2024

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

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

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

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

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

Seite 1/18

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

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

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

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Matulat
SB Bauleitplanung

Seite 2/18

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

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

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

I. Allgemeines

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

1.

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

2.

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

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

Zu I. Allgemeines

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

Zu 1.

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

Zu 2.

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

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

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

Seite 3/18

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

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Keine Anmerkungen

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Baugrenze:

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



Schnittzeichnung des geplanten Museums mit überbaubaren Grundstücksflächen der SO Museum (SO Museum)



Schnittzeichnungen:

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

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

Andernfalls sind die Schnittzeichnungen zu entfernen.

Zu II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Anmerkungen bestehen.

Zu III. Planerische Festsetzungen, Baugrenze

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

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

Zu Schnittzeichnungen

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

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

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

Seite 4/18

Zuwegung zum Kunstmuseum:

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

Planzeichenerklärung:

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

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

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

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

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

Seite 5/18

Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

Zu Zuwegung zum Kunstmuseum

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

Zu Planzeichenerklärung

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

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

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

Zu IV. Begründung

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

Zu 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde das Thema des ruhenden Verkehrs überarbeitet. Eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde Upahl liegt nicht vor. Daher orientiert sich der ermittelte Stellplatzbedarf an anderen Stellplatzsatzungen. Für Museen und Ausstellungsgebäude wird meist ein Stellplatz pro 80 – 100 m² Nutzfläche angesetzt. Das geplante Museum wird eine Nutzfläche von rund 1.400 m² aufweisen. Demnach ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 16 Stellplätzen. Um zudem Stellplätze für die Mitarbeiter des Museums bereitzustellen, ist insgesamt die Errichtung von max. 25 Stellplätzen innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ zulässig.

Vorbeugender Brandschutz**Brandschutz – Grundsätzliches**

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

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

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

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

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

Löschwasserversorgung

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

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

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

Zu Vorbeugender Brandschutz, Brandschutz – Grundsätzlich

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

Zu Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

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

Zu Löschwasserversorgung

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

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

Seite 6/18

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

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

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

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

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

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

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

Richtwerte:

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

Seite 7/18

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

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

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

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

Untere Denkmalschutzbehörde

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

B-Plan, Teil A – Planzeichnung

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

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

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

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

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

6. Sonstiges

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

Seite 8/18

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu 6. Sonstiges

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

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

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

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

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

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



Seite 9/18

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

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

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

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

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

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

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

FD Umwelt und Kreisentwicklung

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:

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

X

1. Ausnahmegenehmigung:

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

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

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

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

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

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

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

Seite 10/18

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLA DE21WIS
CID DE46NWM00000033673

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

2. Wasserversorgung:

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

3. Abwasserentsorgung:

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

4. Niederschlagswasserbeseitigung:

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

5. Gewässerschutz:

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

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

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

Zu 2. Wasserversorgung

Die Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Abwasserentsorgung

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

Zu 4. Niederschlagswasserbeseitigung

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

Zu 5. Gewässerschutz

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

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

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

Seite 11/18

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

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

Rechtsgrundlagen

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

Untere Immissionsschutzbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

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

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

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

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

Zu Untere Immissionsschutzbehörde

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

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

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

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

Untere Naturschutzbehörde

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

Eingriffsregelung: Frau Hamann

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

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

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

Seite 13/18

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

Zu Untere Naturschutzbehörde

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

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

Zu Eingriffsregelung

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

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass bei einer Inanspruchnahme eines Ökokontos zur Kompensation dieses im weiteren Planverfahren zu benennen und darzulegen ist. Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbliebene Kompensationsdefizit von 5.945 m² EFÄ wird durch ein Ökokonto in der Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte ausgeglichen. Die vertragliche Regelung erfolgt zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

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

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

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

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

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

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

Artenschutz: Herr Höpel

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

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

Zu Baum- und Alleenschutz

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

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

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

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

Zu Artenschutz

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

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

Seite 14/18

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

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

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

Biotopschutz: Herr Höpel

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

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

Natura 2000: Herr Höpel

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

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

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

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

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

Zu Biotopschutz

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

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

Zu Natura 2000

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

Seite 15/18

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Seite 16/18

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

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

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

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr
Untere Straßenverkehrsbehörde

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

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

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

FD Bau und Gebäudemanagement
Straßenaufsichtsbehörde

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

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

Weitere neue öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

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

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

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

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

Zu FD Bau und Gebäudemanagement, Straßenaufsichtsbehörde

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

Seite 17/18

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

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

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

Straßenbaulastträger

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

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

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

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

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

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

Abfallwirtschaftsbetrieb

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

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

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage.

Zu Straßenbaulastträger

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

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

Zu FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

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

Zu Abfallwirtschaftsbetrieb

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

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

Seite 18/18

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

Telefon 03841 / 3040-6223 Fax 03841 / 3040-86223
E-Mail s.scharf@nordwestmecklenburg.de

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

Unser Zeichen 2024-B1-0018
Grevesmühlen, 28.02.2024

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
28.02.2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Scharf

Anlagen: A4 AP-Übersicht Maßstab 1:5000

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

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 8599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

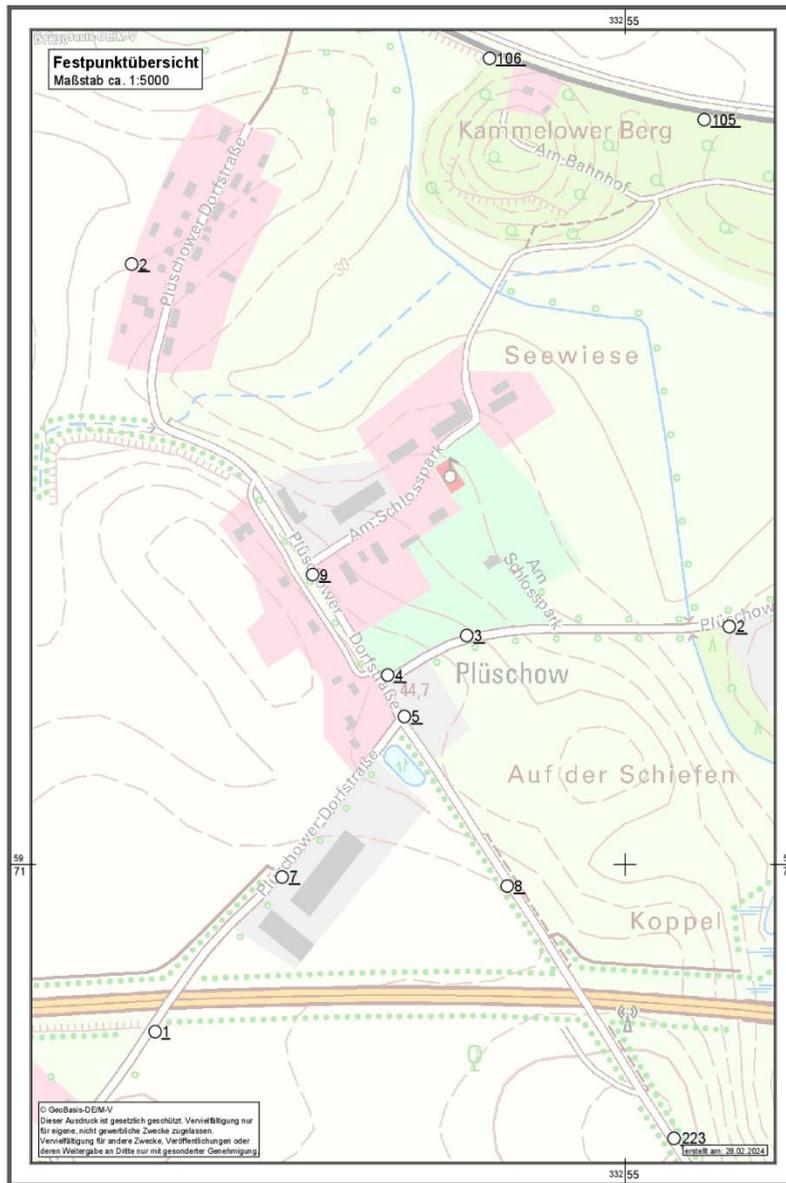
Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49,
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

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

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

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

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



Die nebenstehende Übersicht zu den Festpunkten wird zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

STALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Frau Birchbäumer
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

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

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

Schwerin, 21. März 2024

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

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

Ihr Schreiben vom 27. Februar 2024

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

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

2. Integrierte ländliche Entwicklung

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

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

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

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

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

Zu 1. Landwirtschaft/ EU-Förderangelegenheiten

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

Zu 2. Integrierte ländliche Entwicklung

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

Zu 3. Naturschutz, Wasser und Boden

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

3.2 Wasser

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

3.3 Boden

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

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

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

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

Im Auftrag


Anne Schwanke

Zu 3.2 Wasser

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

Zu 3.3 Boden

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

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

Stadt Grevesmühlen

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

Schwerin, den 29.02.2024

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

Ihr Zeichen: 29.2.2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

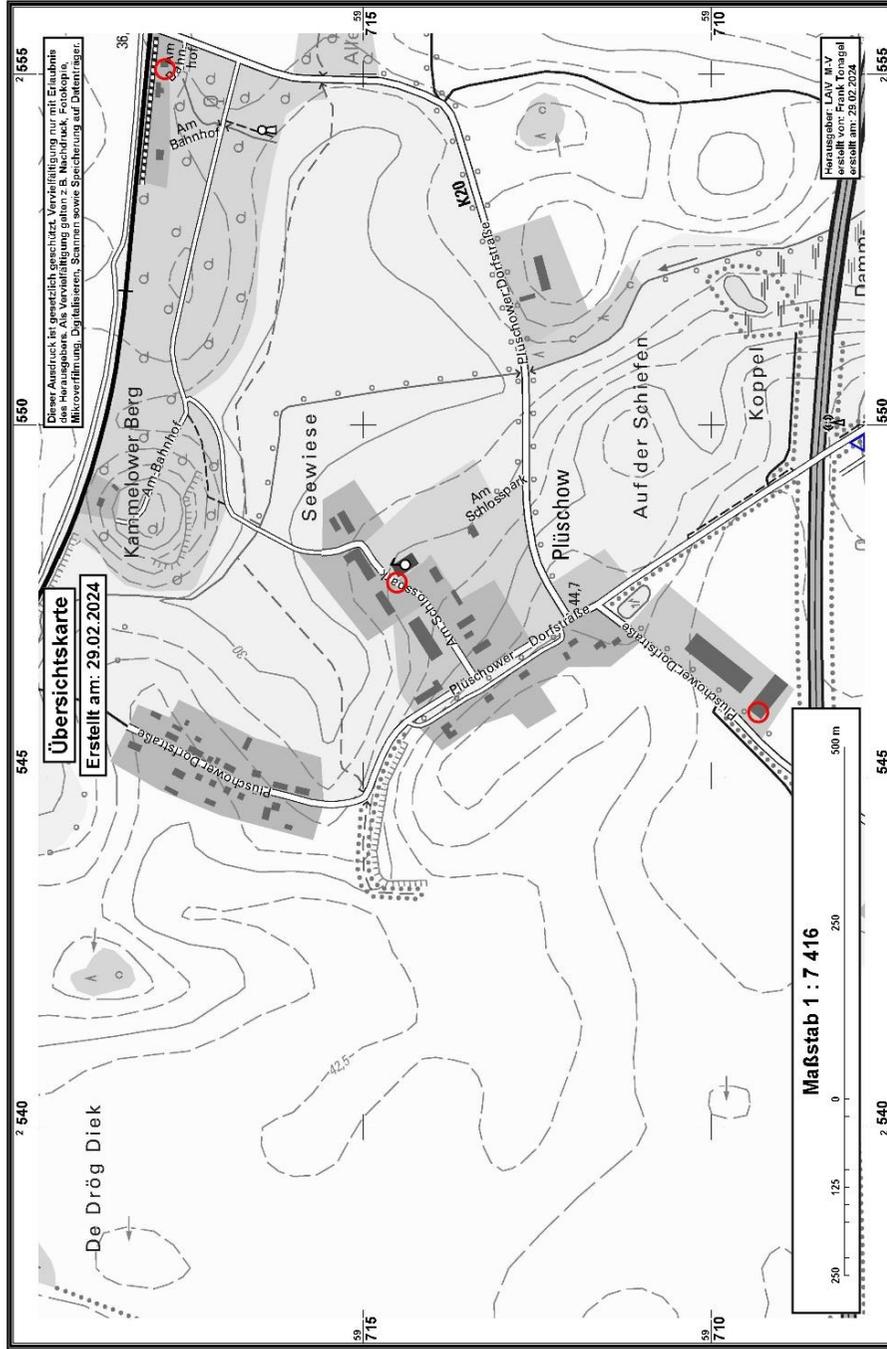
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

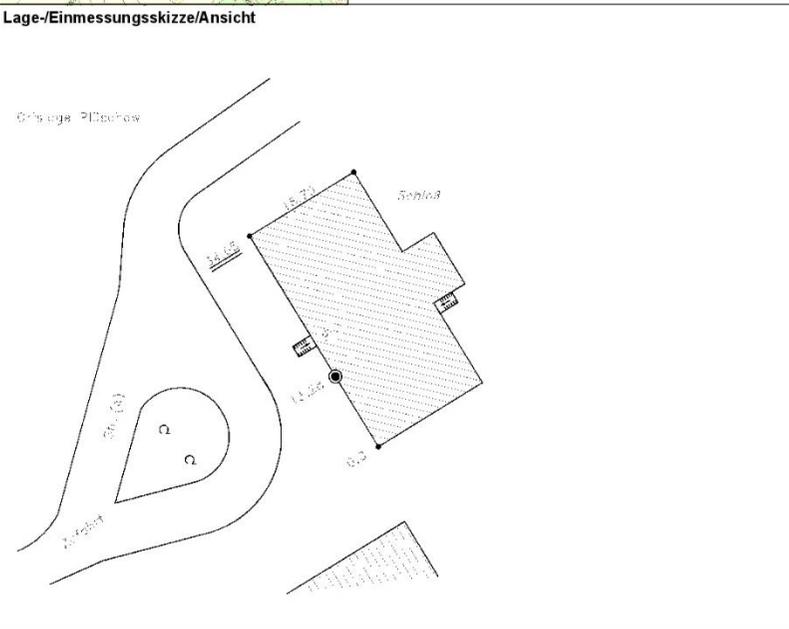
Die nebenstehenden Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Festpunkte außerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Seite 2 von 2

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



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

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

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



Bergamt Stralsund



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

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

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

Hausanschrift:	Bergamt Stralsund Frankerddamm 17 18439 Stralsund	Fon: 0385 / 588 890 00 Fax: 0385 / 588 890 42 Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de
----------------	---------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

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

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



Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Forstamt Grevesmühlen

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

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

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

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

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

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes¹ und entsprechend § 2 des Waldgesetzes² für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

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

Begründung:

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Begründung des Forstamtes Grevesmühlen wird zur Kenntnis genommen.

2

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Peter Rabe
Forstamtsleiter

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

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

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

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



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

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

Schwerin, 3. Mai 2024

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum"

Ihre Anfrage vom 27.02.2024; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das LPBK M-V aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs nicht zuständig ist.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Hinweise zur Kampfmittelbelastungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Grat-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111252 19011 Schwerin	Auskunft erteilt:	DenkmalGIS
Stadt Grevesmühlen	Telefon:	0385 588 79 100
Rathausplatz 1	e-mail:	poststelle@lakd-mv.de
23936 Grevesmühlen	Aktenzeichen:	240227_010001E01
	Schwerin, den	21.05.2024

Verfahren: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 27.02.2024

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

Gemeinde Upahl

Grundstueck Alfred Erhardt Museum

Georeferenz 105_5650_box,215449.87 m2

33254556.66,5971619.95

33254556.66,5971207.56

33255079.10,5971207.56

33255079.10,5971619.95

33254556.66,5971619.95

END

END

Vorhaben Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8

Hier eingegangen 27.02.2024 13:54:00

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

Baudenkmale:

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

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

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Verwaltung	Landesbibliothek	Landesdenkmalpflege	Landesarchäologie	Landesarchiv
Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 111	Johannes-Stelling-Str. 29 19053 Schwerin Tel.: 0385 588 79 210	Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 101	Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 101	Graf Schack-Allee 2 19053 Schwerin Tel.: 0385 588 79 410

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

Die Hinweise zur Betroffenheit des Plangebietes auf den bestehenden Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 im Rahmen der Entwurfserarbeitung reduziert hat. Die zum Vorentwurf festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Neben dem Parkplatz ist ebenfalls der südliche Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

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

Die angepasste Planzeichnung mit den ergänzten textlichen Festsetzungen wurde mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden am 15.08.2024 sowie am 10.09.2024 abgestimmt. Darüber hinaus erfolgten in diesem Zusammenhang Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden zur Hochbauplanung und dem Gartendenkmal. Seitens der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde kann den erarbeiteten Entwurfsunterlagen (Planzeichnung und Teil B – Text) aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

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

Bodendenkmale:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

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

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

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

Wichtiger Hinweis:

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

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

um vermutete Bodendenkmale handelt.

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

Seite 2 von 4

Die Gemeinde sieht von einer Ausweitung des Geltungsbereiches, um die gesamte Schlossanlage, ab.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt sind.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die weiteren Hinweise zu den Kategorien der Bodendenkmale werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

vermuteter Bodendenkmale zu Lasten des Bauherrn

gibt.

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

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

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

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

zur Verpflichtung eines Bauherrn

zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern.

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

zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale

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

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

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

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

ob sie A u f l a g e n

Die nebenstehenden Ausführungen zu einem Urteil des Verwaltungsgerichtes Schwerin werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

nur dann in Betracht kommen,

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

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

ausgewiesen s i n d.

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

Vorgang besteht aus:
ORI240227_010001E01.xml
ORI240227_010001E01.pdf

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

Stadt Grevesmühlen
Eingegangen

Straßenbauamt
Schwerin

Pfz 516 22. März 2024

Bgm	HA/OA	FIN	BA	KRS

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
 Bauamt
 Rathausplatz 1
 23936 Grevesmühlen

Bearbeiter: Frau Nieseler
 Telefon: 0385 588 81 316
 Telefax: 0385 588 81 800
 E-Mail: Michaela.Nieseler@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2331-512-00-A15_UPAHL_BP8_2024-042
 (Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 20. März 2024

**Stellungnahme zur
Satzung der Gemeinde Uphl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt
Museum“**

Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 27.02.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Gemeinde Uphl über den o. g. Bebauungsplan informiert. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 27.02.2024. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht.

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Dem Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Uphl kann in der eingereichten Fassung zugestimmt werden.

Im beplanten Bereich sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Die Belange des Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Guido Wunrau
Dezernent
Netz und Betrieb

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dem Bebauungsplan Nr. 8 zugestimmt wird und im Geltungsbereich keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Straßenbauamtes nicht berührt werden.

Seite 1 von 1

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800
E-Mail: sba-am@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: <http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/impressum/Datenschutz/>.



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

Amt Grevesmühlen-Land
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Zweckverband Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Die Verbandsvorsteherin -

Tim Andersen

Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen

Tel. 03881 757-610

Fax 03881 757-111

tim.andersen@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:

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

12. März 2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

1. Allgemeines

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

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

Seite 1/3

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

Tel. 03881 757-0
Fax 03881 757-111
info@zweckverband-gvm.de
www.zweckverband-gvm.de

Amtsgericht Schwerin
HRA 2884
St.-Nr.: 079/133/80708
USt.-IdNr.: DE137441833

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

Die nebenstehenden Ausführungen zur Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser und Abwasser werden von der Gemeinde Upahl zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dem Bebauungsplan grundsätzlich die Zustimmung gegeben werden kann, sofern die Hinweise bzw. Forderungen berücksichtigt werden.

Zu 1. Allgemeines

Die Hinweise auf die nebenstehenden Arbeitsblätter sowie Planungsregeln werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage bei Zweckverband Grevesmühlen gesondert zu beantragen ist und der Genehmigung bedarf.

Zweckverband Grevesmühlen
12. März 2024
Seite 2/3

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

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

2. Wasserversorgung

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

Alternativ kann der vorhandene Anschluss zur Bauwasserentnahme genutzt werden.

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

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

3. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

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

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

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

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

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes befinden. Die Lage und der Verlauf der Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Die nebenstehenden Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Wasserversorgung

Die Ausführungen zur Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich die Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befindet. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird daher nicht erforderlich.

Zu 3. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Leitungsbestände zur zentralen Ableitung des anfallenden Abwassers vorhanden sind.

Die nebenstehenden Hinweise zur Abwasserentsorgung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches u.a. die Abwasserentsorgung klärt. Seitens des Konzeptes ist die Errichtung von Kleinkläranlagen auf den beiden Flurstücken 202 sowie 211/1 für die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete geplant. Die Ergebnisse des Konzeptes wurden in die Begründung aufgenommen.

Zweckverband Grevesmühlen
12. März 2024
Seite 3/3

4. Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser

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

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

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

5. Löschwasser

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumbornuss
Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

Verteiler: Empfänger, ZVG t1
Anlage: Bestandspläne TW, AW

Zu 4. Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser

Die nebenstehenden Ausführungen zur Niederschlagsentwässerung werden von der Gemeinde Upahl zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Möller erarbeitet. Das Entwässerungskonzept sieht eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vor. Gemäß dem Konzept werden für die geplanten Gebäude je 10 m³ große Regenwasserzisternen hergestellt.

Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 aufgenommen.

Zu 5. Löschwasser

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept berücksichtigt ebenfalls die Löschwasserversorgung des Plangebietes.

Gemäß dem Entwässerungs-/ Schmutz- und Löschwasserkonzept des Ingenieurbüro Möller (Stand August 2024) ist vorgesehen, für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Museum“ innerhalb des geplanten Museumsgebäudes eine entsprechende Anlage für den Objektschutz vorzuhalten. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 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 in der Anlage übermittelten Bestandspläne TW, AW werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Von: Burmeister, Anne <A.Burmeister@Grevesmuehlen.de>
Gesendet: 29.02.2024 16:29
An: "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de>
Betreff: AW: Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum" (abgelegt im CC ECM)

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

in der Anlage meine Mail an das Planungsbüro Hufmann.
Dieser und den Ausführungen aus Punkt 3.1. der Begründung zum Vorentwurf bzgl. des Löschwassers habe ich derzeit nichts hinzuzufügen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

A. Burmeister
Sachgebietsleiterin Ordnungsangelegenheiten

Von: Burmeister, Anne
Gesendet: 16.01.2024 14:36
An: "Kira Lachmann" <lachmann@pbh-wismar.de>
Cc: "Bremer, Felix" <F.Bremer@Grevesmuehlen.de>; "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de>; "Springer, Steve" <buergermeister@gemeinde-upahl.de>; "Florian Fett (f.fett@feuerwehr-pluschow.de)" <f.fett@feuerwehr-pluschow.de>; "Michael Fett (michi.f.81@gmx.de)" <michi.f.81@gmx.de>
Betreff: AW: Upahl, B8 "Alfred Ehrhardt Museum" - Löschwasser

Sehr geehrte Frau Lachmann,

in der Ortslage Plüschow befindet sich im Kreuzungsbereich Plüschow/Boienhagen/Friedrichshagen ein Löschwasserhydrant mit einer Leistung von 48-96m³/h.
Dieser liegt nach Rücksprache mit dem Ortswehrführer zu weit entfernt vom möglichen Brandobjekt Schloss Plüschow.
Andere Löschwasserquellen sind derzeit nicht vorhanden. Für den Baubauungsplan ist also nach einer Löschwasserquelle zu suchen.
Der Löschwasserbedarf ist durch ein/e Ingenieur/in mit Fachwissen Brandschutz festzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

A. Burmeister
Sachgebietsleiterin Ordnungsangelegenheiten

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: Kira Lachmann <lachmann@pbh-wismar.de>
Gesendet: Donnerstag, 21. Dezember 2023 10:54
An: Burmeister, Anne <A.Burmeister@Grevesmuehlen.de>
Betreff: Upahl, B8 "Alfred Ehrhardt Museum" - Löschwasser

Sehr geehrte Frau Burmeister,

wie gestern telefonisch besprochen, erarbeiten wir für die Gemeinde Upahl den Bebauungsplan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum". Anlass des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Kunstmuseums in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss Plüschow.

Derzeit erarbeiten wir den Vorentwurf des Bebauungsplanes. Gerne würde ich von Ihnen erfahren wie die aktuelle Löschwasserversorgung in der Ortslage Plüschow und für das Plangebiet aussieht. Wo befinden sich mögliche Löschwasserentnahmestellen und mit welchen Kapazitäten?

Im Voraus vielen Dank für Ihre Rückmeldung. Ich wünsche Ihnen eine besinnliche Weihnachtszeit und einen guten Rutsch ins neue Jahr 2024.

Mit freundlichen Grüßen aus Wismar

Kira Lachmann

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Löschwasserversorgung derzeit nicht gesichert ist.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Konzept beinhaltet u.a. die Löschwasserversorgung des Plangebietes.

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

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: 10.04.2024 15:12
An: "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de>
Betreff: Stellungnahme S01352203, VF und VDG, Gemeinde Upahl, 04-01/10/110-112-, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Stadt Grevesmühlen - Sandra Bichbäumer
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01352203
E-Mail: TDRA-O-Schwerin@vodafone.com
Datum: 10.04.2024
Gemeinde Upahl, 04-01/10/110-112-, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.02.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen, sich im Geltungsbereich keine Telekommunikationsanlagen befinden und eine Neuverlegung derzeit nicht geplant ist.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Stadt Grevesmühlen
Bauamt, Frau Sandra Bichbäumer
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Ansprechpartner **Ute Hiller**
Telefon 0341/3504-461
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen FE-Nr.: 02376/24
Reg.-Nr.: 02376/24
**PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr
bitte unbedingt angeben!**
Datum 04.03.2024

**Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“,
OL Plüschow - Vorentwurf**

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:
E-Mail 27.02.2024 GDMCOM 04-01/10/110-112-

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzurechnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzurechnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass die nachfolgenden Anlagenbetreiber nicht betroffen sind.

Seite 2 von 2

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.832555, 11.273200

Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Der dargestellte Bereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 zum Vorentwurf.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der Entwurfserarbeitung reduziert hat. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird die GDMcom GmbH am weiteren Planverfahren beteiligt.



Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8
„Alfred Ehrhardt Museum“, OL Plüschow - Vorentwurf**

PE-Nr.: 02376/24
Reg.-Nr.: 02376/24

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Aufgabe:
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Geltungsbereich keine Anlagen und keine Planungen der genannten Anlagenbetreiber befinden. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich im Rahmen der Entwurfserarbeitung reduziert hat. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird die GDMcom am weiteren Verfahren beteiligt.



Der nebenstehende Übersichtsplan wird zur Kenntnis genommen.

Von: fpa@fpa-mail.gdmcom.de
Gesendet: 04.03.2024 16:03
An: "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de>
Betreff: AW: Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“, OL Plüschow - Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie Auskunft zu oben genannter Anfrage.
Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen etc. an Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, ONTRAS Gastransport GmbH sowie VNG Gasspeicher GmbH ab dem 01.01.2020 ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter

<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

einzuholen sind.

.....
Das BIL-Online-Portal ist eine Initiative und ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Leitungsbetreibern und stellt eine umfassende spartenübergreifende sowie bundesweite Online-Leitungsauskunft bereit.

Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie selbstverständlich **kostenlos** und ermöglicht Ihnen, Ihre Bau-/Planungsanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren.

Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Anfrage nur einmalig eingeben und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Bei Nichtzuständigkeit erhalten Sie unmittelbar über BIL eine entsprechende **Negativauskunft**. Bei Zuständigkeit erfolgt die Stellungnahme durch die Netzbetreiber und rechtssichere Archivierung des gesamten Anfragevorganges vollständig digital und übersichtlich innerhalb des BIL-Portals.

Ein weiterer Mehrwert für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Anfrage über eine einfache E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an beliebige weitere Leitungsbetreiber versenden, auch wenn diese derzeit noch nicht im BIL-Portal organisiert sind. Eine Rückmeldung erfolgt in diesen Fällen außerhalb des BIL-Portals.

Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite <http://bil-leitungsauskunft.de> entnehmen.

Wir bitten um Verständnis und bedanken uns für Ihre Mithilfe.

Freundliche Grüße
GDMcom GmbH

GDMcom GmbH
Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig
www.gdmcom.de

Geschäftsführung Dirk Pohle
Amtsgericht Leipzig HRB 15861
USt-ID-Nr. DE 813071383
Zertifiziert DIN EN ISO 9001 | ISO 27001 | DIN EN ISO 45001 | SCC* | DIN 14675 | berufundfamilie

Hinweise:

Diese Nachricht oder deren Anlagen können vertraulichen Inhalts oder auf eine andere Weise schutzwürdig sein. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger der Nachricht sein oder diese Nachricht versehentlich erhalten haben, sind Sie nicht berechtigt, den Inhalt der Nachricht weiterzuleiten, zu kopieren oder den Inhalt auf eine andere Art zu verbreiten. Wenn Sie diese Nachricht versehentlich erhalten haben, benachrichtigen Sie bitte den Absender und löschen Sie die Nachricht mitsamt den Anlagen. Vielen Dank.
Alle ein- und ausgehenden E-Mails werden automatisch gespeichert und im gesetzlich zulässigen Rahmen verarbeitet und genutzt.

 Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Seite drucken

Die nebenstehenden Hinweise zum Auskunftsportal BIL werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Von: leitungsanskunft@wemacom.de
Gesendet: 29.02.2024 15:02
An: "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de>
Betreff: 00555: Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum"

Reg.- Nr.: XTPD 2024/00555

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

[Leitungsanskunft | www.wemacom.de](http://www.wemacom.de)

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich die Versorgungsanlagen der Wemacom teilweise innerhalb der Straßenverkehrsfläche bzw. des Straßenbegleitgrüns befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Veränderungen an der Straßenverkehrsfläche sowie der Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ mit dem Bebauungsplan einhergehen. Der Leitungsbestand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Hinweis auf die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail leitungsankunft@wemacom.de) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Hinweis:

-

Aufgrund eines Urteils des BGH (Urteil vom 13.04.2023 - III ZR 17/22), weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass unterirdisch verlegte Betriebsmittel, durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Ort, festzustellen sind.

Sollten die von uns, zur Verfügung gestellten Planausschnitte oder auch Teile von Planausschnitten nicht bemaßt sein, gelten Sie als "Lage ungenau". Das hat ebenfalls zur Folge, das fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, vor Ort durchzuführen sind.

Diese können folgende gängige Methoden beinhalten: Ortung, Querschläge, Suchschlitze und Handschachtung.

Wir bitten dies zu beachten! Vielen Dank.

Beschädigung von Versorgungsanlagen

-

Bei allen Arten von Beschädigungen an Versorgungsleitungen und -anlagen sind sofort und unverzüglich die **WEMACOM** unter Angabe des genauen Ortes und der Art des Schadens zu informieren.

Hierfür wenden Sie sich bitte an die

Die nebenstehenden Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Da mit dem Bebauungsplan Nr. 8 keine Veränderungen an dem Leitungsbestand geplant sind, ist eine Betroffenheit nicht gegeben.

Störungsannahme der WEMACOM, Telefon 0385-2027-9858

-

Erreichbarkeit: Mo-Fr (08:00-20:00) / Sa (09:00-18:00)

-

Jede Auskunft wird protokolliert und ist 3 Monate ab Auskunftsdatum gültig.

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Freundliche Grüße

André Matthews
Leitungsauskunft
WEMACOM Telekommunikation GmbH

Tel.: +49 385 755-2224
leitungsauskunft@wemacom.de

Hausadresse: Zeppelinstraße 1, 19061 Schwerin

Mit voller Bandbreite für unsere Region: www.wemacom.de



WEMACOM Telekommunikation GmbH | WEMACOM Breitband GmbH

Zeppelinstraße 1 | 19061 Schwerin

Geschäftsführer: Dipl. Ing. Volker Buck, Dipl. Ing. Torsten Speth
Amtsgericht Schwerin | HRB 5753 | Amtsgericht Schwerin | HRB 12555

Beschluss zu BV/09/24-034
aus der
Sitzung der Gemeindevertretung Bobitz
vom 19.03.2024

Top 7.2 **Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“ - Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Information über die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der 2. Satz wird gestrichen. Über die geänderte Beschlussvorlage wird abgestimmt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	13
davon besetzte Mandate:	11
davon Anwesende:	6
Ja- Stimmen:	6
Nein- Stimmen:	-
Stimmhaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Bobitz den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 zur Kenntnis genommen hat.

Annemarie Homann-Triebs
Annemarie Homann-Triebs
Bürgermeisterin



**Der Amtsvorsteher**

Amt Rehna – Freiheitsplatz 1 – 19217 Rehna

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

Homepage www.rehna.de
E-Mail amt@rehna.de
Zentrale (038872) 929 0

Auskunft erteilt **Frau Sack**
Fachbereich **Bau und Ordnung**
Telefon (038872) 929 603
Telefax (038872) 929 22
E-Mail f.sack@rehna.de
Zeichen
Rehna **02.04.2024**

Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Erhard Museum“ der Gemeinde Upahl und 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Plüschow

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Stadt Rehna und der Gemeinde Wedendorfersee sind von dem Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Erhard Museum“ der Gemeinde Upahl und 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Plüschow nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Franziska Sack

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Stadt Rehna und der Gemeinde Wedendorfersee von dem Bebauungsplan Nr. 8 nicht betroffen sind.

Kontoverbindungen des Amtes Rehna:

Sparkasse Mecklenburg- Nordwest
IBAN : DE31 1405 1000 1000 0538 10
BIC : NOLADE21WIS

Ralff Eisen- Volksbank eG
IBAN : DE14 1406 1308 0001 522 523
BIC : GENODEF1GUE



Sprechzeiten:

Montag 9 - 12 Uhr (nur Bürgerbüro)
Dienstag 9 - 12 Uhr und 13 - 18 Uhr
Donnerstag 9 - 12 Uhr (Bürgerbüro zusätzlich 13 - 17 Uhr)
Freitag 9 - 12 Uhr
- zusätzlich nach Vereinbarung -

Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred-Ehrhardt-Museum“**Öffentlichkeitsbeteiligung****Auslegung B.-Plan Entwurf Nr. 8 der Gemeinde Upahl (03/04 2024)****Hinweise einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung**

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

Hinweise und Bedenken

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

Die Gemeinde Upahl bedankt sich für die eingegangene private Stellungnahme und setzt sich im Folgenden mit dieser auseinander.

Eingangs weist die Gemeinde darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der Entwurfserarbeitung reduziert hat. Die Stellplatzkonzeption wurde konkretisiert. Die erforderlichen Stellplätze für das geplante Museum werden künftig innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde Upahl liegt nicht vor. Daher orientiert sich der ermittelte Stellplatzbedarf an anderen Stellplatzsatzungen. Für Museen und Ausstellungsgebäude wird meist ein Stellplatz pro 80 – 100 m² Nutzfläche angesetzt. Das geplante Museum wird eine Nutzfläche von rund 1.400 m² aufweisen. Demnach ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 16 Stellplätzen. Um zudem Stellplätze für die Mitarbeiter des Museums bereitzustellen, ist insgesamt die Errichtung von max. 25 Stellplätzen innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ zulässig.

Zu Hinweisen einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung

Die Hinweise für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Das geplante Museum wird unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes errichtet. Dies ist über entsprechende Festsetzungen (u.a. Baugrenze und örtliche Bauvorschriften) gesichert. Durch die Planung erfolgt eine Reaktivierung des Schlossensembles. Das geplante Museum fügt sich denkmalgerecht in die historischen Strukturen des Schlossensembles ein. Die geplante Nutzung Kunstmuseum stärkt die bereits bestehenden Nutzungen. Die lokale Wirtschaft wird gestärkt. Das Schlossensemble mit den vorhandenen kulturellen und künstlerischen Nutzungen wird ergänzt.

Der Bebauungsplan schafft ein gemischtes Angebot an Nutzungen. Neben dem Kunstmuseum ist die Errichtung eines im Museumsgebäude integrierten Cafés geplant. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan die Entwicklung von Wohnraum mit Künstlerateliers planungsrechtlich vorbereitet. Das geplante Museum wird das Schlossensemble städtebaulich aufwerten und den ehemaligen Dreiseitenhof baulich vervollständigen. Mit dem Museum wird auch ein neuer „Museumsvorplatz“ geschaffen, der den öffentlichen Raum aufwerten wird.

Die Kunst ist ein breites Feld und für alle Interessengruppen offen. Kunst kann unterschiedliche Menschen zusammenbringen und soziale Ausgrenzungen ggf. aufheben.

zu 1.

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

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

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

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

In diesen Gebieten sind folgenden Bodennutzungen möglich:

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

Weiter zu Hinweise einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ ermöglicht u.a. die Errichtung von max. 8 Dauerwohnungen mit zugehörigen Künstlerateliers. Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des SO lässt die Option offen, diese für bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Künstler, Kunststudenten und Stipendiaten werden als Klientel angesprochen. Um für diese attraktiv zu sein, wird der Wohnraum nicht hochpreisig sein können.

Das Thema Beteiligung fand aus Sicht der Gemeinde bereits ausreichend Berücksichtigung. Neben den Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß Baugesetzbuch fand im Vorfeld der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eine Bürgerbeteiligung der Gemeinde Upahl in der Remise des Schlossensembles Plüschow statt. Hier wurden die Einwohner frühzeitig durch Posteinwurf sowie ortsüblicher Bekanntmachung über das Bürgerbeteiligungs-event am 24.02.2024 informiert. Ein weiteres Bürgerbeteiligungs-event ist seitens der Gemeinde im Vorfeld der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geplant. Das Bürgerevent findet am 19.10.2024 statt. Interessierten Einwohnern wird hier der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 vorgestellt, welcher unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet wurde.

Zu 1.

Die Hinweise zur Änderung der Art der baulichen Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ werden von der Gemeinde Upahl zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass, wie nebenstehend erläutert, in einem Dörflichen Wohngebiet eine Nutzungsmischung zwischen dem Wohnen und land- bzw. forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und/ oder nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorhanden sein muss.

Die Baulandkommission empfahl die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“, um in sich stark wandelnden ländlichen Räumen ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), landwirtschaftlichen Betrieben (im Neben- und Haupterwerb) und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.

(König/Roeser/Stock/Roeser, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 5a Rn. 2)

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem SO „Wohnen mit Kunst“ um ein Baugrundstück.

Empfehlung:

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

1. Hinweise zur räumlichen Lenkung des ruhenden Verkehrs als Alternative**Annahme:**

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

Eine Nutzungsmischung, die innerhalb eines Dörflichen Wohngebietes gemäß Baunutzungsverordnung erforderlich ist, ist aufgrund des begrenzten Grundstückszuschnittes nicht möglich. Eine Ansiedlung landwirtschaftliche Betriebe (Haupt- und Nebenerwerb) ist im überplanten Bereich nicht zu erwarten. Die Gemeinde sieht daher von einer Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet ab.

Zu Empfehlung

Die nebenstehende Empfehlung wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorangegangenen Argumentation sieht die Gemeinde Upahl jedoch von einer Änderung der Art der baulichen Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Entwurfserarbeitung die festgesetzte Baugrenze des SO „Wohnen mit Kunst“ angepasst wurde. Das geänderte Bau- feld orientiert sich überwiegend an den Kubaturen des ehemaligen Kälberstalls.

Zu 1.

Die Ausführungen zu Alternativen des ruhenden Verkehrs werden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits erläutert, haben sich Änderungen an der Stellplatzkonzeption ergeben. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde der Umgang mit dem ruhenden Verkehr des Museums angepasst. Die noch zum Vorentwurf festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz für Museum“ im Osten des Plangebietes entfällt im Entwurf des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Museums werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen.

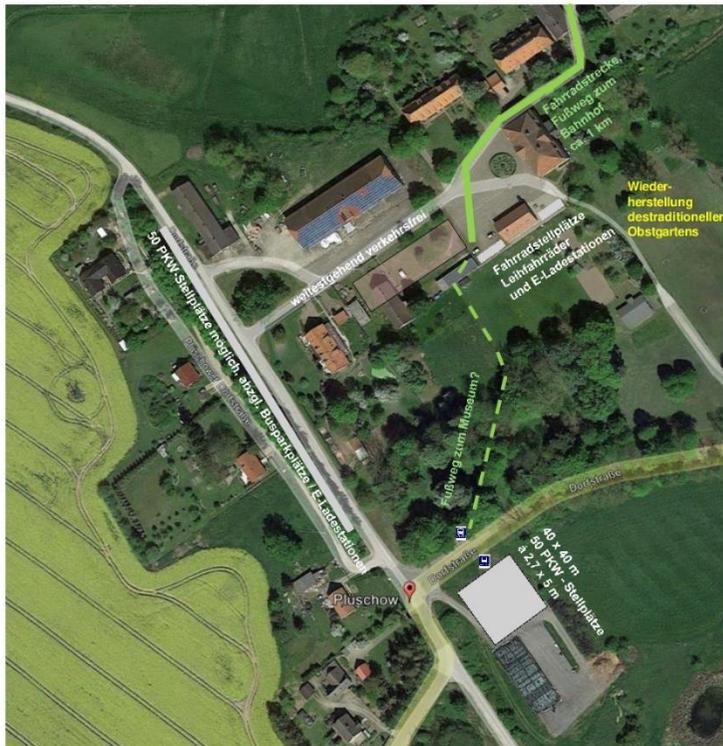
Aufgrund der erwarteten zeitlichen Verteilung der Besucher des Museums werden deutlich weniger Stellplätze erforderlich. Auch die verhältnismäßig gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt zur Reduktion der Stellplätze bei.

Innerhalb des festgesetzten SO „Wohnen mit Kunst“ ist die Errichtung von E-Ladesäulen geplant. Darüber hinaus werden hier Fahrradstellplätze mit Ladeeinrichtungen errichtet.

Ein eigenständiges Mobilitätskonzept wird für unverhältnismäßig und nicht notwendig erachtet.

Wo können die Stellplatzplätze geplant werden?

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

Alternative Anordnung der erforderlichen Stellplätze

Datenquelle: Google Earth Pro, Google LLC, 2024

Die Gemeinde nimmt die Hinweise für alternative Stellplatzflächen zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes die Option eines möglichen Parkplatzes auf den Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes südlich des Plangebietes diskutiert wurde. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum. Für die Errichtung eines Parkplatzes konnten die Flächen nicht gesichert werden und stehen daher nicht zur Verfügung.

Mit der Errichtung von Stellplätzen entlang der „Dorfstraße“ würde eine erhöhte Versiegelung des Verkehrsraumes einhergehen. Das Straßenbegleitgrün würde vollumfänglich für die Parkplätze entfallen. Da die Stellplatzkonzeption im Rahmen der Entwurfserarbeitung konkretisiert wurde, sieht die Gemeinde von einem Nachweis der Stellplätze entlang der „Dorfstraße“ ab. 50 Stellplätze entlang der Dorfstraße würden zudem das Ortsbild erheblich negativ beeinträchtigen.



Datenquelle: Google Earth Pro, Google LLC, 2024

Die nebenstehende Kartendarstellung wird von der Gemeinde Upahl zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorangegangenen Argumentation sieht die Gemeinde von einer Berücksichtigung der Parkplatzalternativen ab.

2. Sicherung der Kunst- und Schlossparkentwicklung als Gesamtensemble

Empfehlung:

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

Hinweise:

Leitsätze

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

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

Zu 2.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Empfehlungen zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Errichtung des Museums ebenso die denkmalgeschützte Parkanlage für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden soll. Hierfür wurde ein Landschaftsplanungsbüro durch den Vorhabenträger beauftragt. Dieses befasst sich derzeit intensiv, in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalämtern, mit einer denkmalgerechten Umgestaltung der Parkanlage.

Der Hinweis, die Errichtung der geplanten Gebäude losgelöst von der Gestaltung der denkmalgeschützten Parkanlage planungsrechtlich umzusetzen, wurde berücksichtigt. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Entwurfserarbeitung dazu entschieden, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 zu reduzieren. Der Geltungsbereich beschränkt sich im Entwurf ausschließlich auf die beiden festgesetzten Sonstigen Sondergebiete. Die denkmalgeschützte Parkanlage kann folglich losgelöst von dem Bebauungsplan umgestaltet und entwickelt werden.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan keine bindende Wirkung für die Grundstückseigentümer hervorruft. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes setzt sich die Gemeinde mit der beabsichtigten und derzeitigen Entwicklung des Gemeindegebietes auseinander. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ist dies nicht der Fall, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Upahl ist im Jahr 2006 wirksam geworden. In den vergangenen Jahren hat sich die derzeitige und beabsichtigte Entwicklung der Ortslage Plüschow verändert. Die Gemeinde ist bestrebt, das kulturelle und künstlerische Ensemble des Schlosses Plüschow weiter zu stärken und zu fördern. Um den vorhandenen Grundstückseigentümern zudem ein breites Entwicklungsspektrum zu ermöglichen, wurde der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Entwurfserarbeitung verkleinert. Durch die Verringerung des Geltungsbereiches ist die Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gegeben, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr notwendig ist.

Die Gemeinde Upahl bedankt sich für die Erläuterungen zur Gartenplanung und Gartenkunst und nimmt diesen Exkurs zur Kenntnis.

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

Vorschläge

Teilfläche Sportplatz

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

Teilfläche Weide

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

Teilfläche Baumbestand

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

Teilfläche Garten hinter dem Schloss

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

Ehemaliges Sportlerheim

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

Wegesystem

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

Zu Leitsätze

Mit der Errichtung des Kunstmuseums wird das bauliche Schlossensemble vervollständigt. Es entsteht der ursprüngliche Dreiseitenhof, sodass hierdurch die identitätsprägende Einheit der Anlage wiederhergestellt wird. Die Kubatur des geplanten Museums orientiert sich dabei an der städtebaulichen Struktur des gegenüberliegenden Gebäudes, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

Das geplante Kunstmuseum soll darüber hinaus mit Kunstausstellungen und kulturellen Veranstaltungen den künstlerischen Ort weiter stärken und das vorhandene kulturelle und künstlerische Angebot ergänzen. So können Synergien zwischen den Nutzungen des Schlossensembles entstehen, die den Ort weiter stärken. Mit dem Bebauungsplan wird zudem die Schaffung von weiterem Wohnraum für die Ortslage Plüschow bereitgestellt. Es besteht die Möglichkeit der Errichtung von maximal 8 Dauerwohnungen inkl. jeweiliger Ateliers sowie max. 3 Ferienwohnungen.

Das bestehende Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow wurde hinreichend im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Zu Teilfläche Sportplatz

Die nebenstehenden Vorschläge für die Entwicklung der Teilfläche Sportplatz werden von der Gemeinde dankend zur Kenntnis genommen. Der Sportplatz ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Änderungen am derzeitigen Sportplatz sind daher aktuell seitens der Gemeinde nicht geplant.

Zu Teilfläche Weide

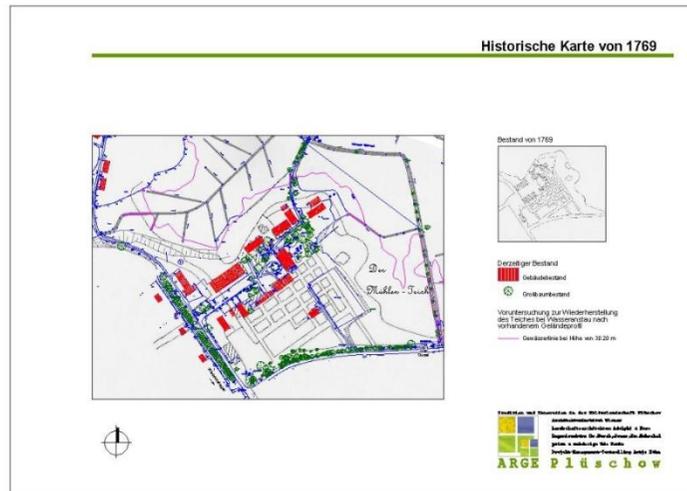
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Fläche Teil des Landschaftsplanungskonzepts der denkmalgeschützten Parkanlage ist und folglich in die Parkplanung integriert wird. Die Planung und Entwicklung der Fläche erfolgen jedoch losgelöst von der Bauleitplanung.

Zu Teilfläche Baumbestand

Die Parkanlage steht unter Denkmalschutz. Das landschaftsplanerische Konzept der gesamten Parkanlage erforderte im Vorfeld die Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung. Diese soll eine denkmalgerechte Entwicklung der Parkanlage gewährleisten. Da die Parkanlage (Baumbestand + Weide) gesamtheitlich durch ein Landschaftsplanungsbüro gestaltet wird, wird die Teilfläche Baumbestand ebenfalls losgelöst von der Bauleitplanung entwickelt.

- Dazu gibt es historische Vorbilder in den historischen Karten.
- Das Wegesystem sollte die verschieden angeordneten Stellplatzflächen sowie die verschieden genutzten Teilflächen der Parklandschaft miteinander verbinden und erlebbar machen.

Historische Kartenbestände der Park- und Schlossanlage (aus dem Schutz- und Entwicklungskonzept der Gemeinde Plüschow 2005) zeigen die historischen Ausdehnungen der gesamten Anlage:



Zu Teilfläche Garten hinter dem Schloss

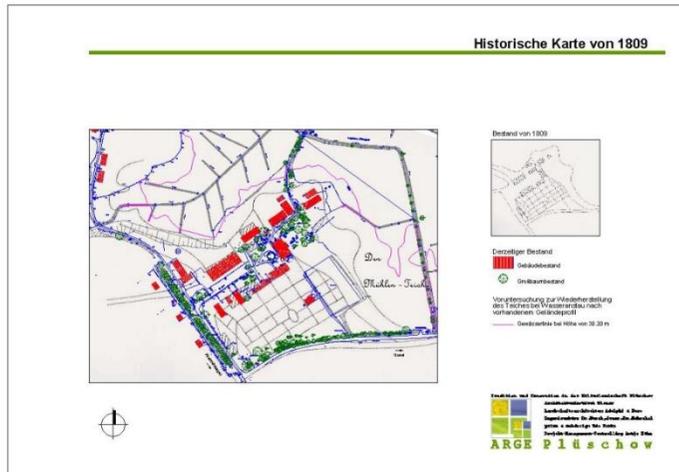
Die Vorschläge zur Gestaltung der Teilfläche Garten hinter dem Schloss werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Derzeit ist seitens der Gemeinde keine Änderung der Gartenanlage hinter dem Schloss beabsichtigt. Zudem beschränkt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Flächen des ehemaligen Kälberstalls (Flurstücke 211/1, 211/2, 212) sowie die Flurstücke 200, 201/1, 202.

Zu ehemaliges Sportlerheim

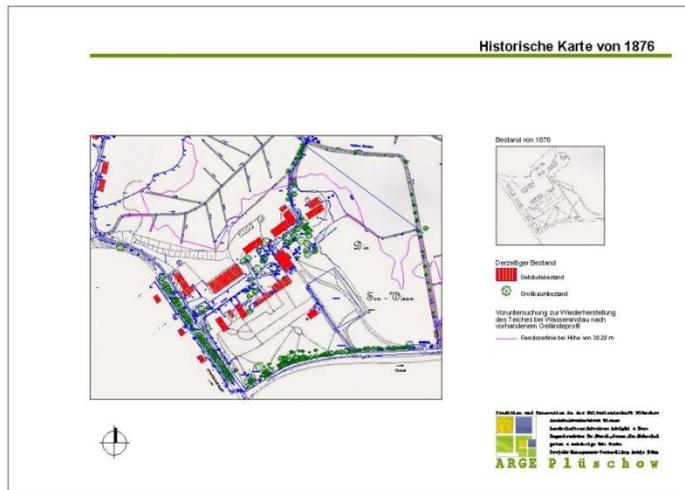
Die Vorschläge zur Sanierung sowie Umgestaltung des Sportlerheims werden ebenfalls dankend von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde besteht hier aktuell kein Handlungsbedarf. Sofern eine Umnutzung und Sanierung durch die Gemeinde beabsichtigt wird, werden die Anregungen in die Planungen eingebunden.

Zu Wegesystem

Die Gemeinde Uphl nimmt den Vorschlag zur Ausgestaltung der Wegesysteme dankend zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Landschaftsplaner eine denkmalpflegerische Zielstellung zur Umgestaltung der denkmalgeschützten Parkanlage erarbeitet wurde. Diese wird durch die zuständigen Denkmalämter geprüft und genehmigt. Auf Grundlage dieser Zielstellung wird ein konkretes Landschaftskonzept für die Parkanlage erarbeitet. Die historischen Karten der Schloss- sowie Parkanlage sind Bestandteil der denkmalpflegerischen Zielstellung und wurden daher bereits in der Planung berücksichtigt.



Die historischen Karten von 1809 sowie 1876 werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.



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

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

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

Plüschow, den 11.04.2024



Zu 3.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Energieplanung nur teilweise im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden kann. Aufgrund des denkmalgeschützten Schlossensembles ist u.a. die Errichtung von Solaranlagen auf dem Dach des geplanten Museums nicht umsetzbar.

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Das festgesetzte Baufeld über entsprechende Baugrenzen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO „Museum“ ermöglicht dem Vorhabenträger, innerhalb dieses Baufeldes das geplante Museum zu errichten. Da das Baufeld über Baugrenzen festgesetzt ist, rufen diese keine vollumfängliche Ausnutzung des Baufeldes durch das geplante Museum hervor. Sofern eine Grenzbebauung seitens des Vorhabenträgers geplant wäre, ist hier eine Bau- last auf dem Nachbargrundstück einzutragen. Derzeit ist die Errichtung des Museums mit entsprechenden Abstandsflächen zu dem Nachbargrundstück geplant.

1



An die
Gemeindevertretung Upahl
23936 Upahl

Stellungnahme

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

Betrifft Seite 3, 1.1 zweiter Absatz

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

Betrifft Seite 3 und 4, 1.2 Lage und Geltungsbereich sowie 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

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

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

Betrifft Seite 8 ff, 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Upahl bedankt sich für die eingegangene private Stellungnahme und setzt sich im Folgenden mit dieser auseinander.

Zu betrifft Seite 3, 1.1. zweiter Absatz

Die Gemeinde kann den nebenstehenden Ausführungen nicht folgen. Auf Seite 3 der Begründung, im 2. Absatz, wird ebenso wie in der gesamten Begründung immer erläutert, dass auch die Errichtung von Wohnraum mit zugehörigen Künstlerateliers geplant ist. Folglich handelt es sich um Dauerwohnraum mit jeweils, einem der Dauerwohnung zugehörigen Atelier.

Zu betrifft Seite 3 und 4, 1.2 Lage und Geltungsbereich sowie 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 angepasst. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich die Flurstücke des ehemaligen Kälberstalls (Flurstücke 211/1, 211/2, 212), die Flurstücke des geplanten Museums (Flurstücke 199, 200, 201/1, 202) sowie die zugehörige Erschließung. Die genannten Flurstücke 198 sowie 203 befinden sich in privatem Eigentum. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Kunstmuseums sowie der Errichtung von Wohnraum mit zugehörigen Künstlerateliers beabsichtigt ist, sieht die Gemeinde von einer Hinzunahme der genannten Grundstücke ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass an mehreren Stellen der Begründung erläutert wird, dass nicht nur die touristische, sondern gerade die kulturelle Infrastruktur der Gemeinde mit den Planungsabsichten ausgebaut werden soll.

Zu betrifft Seite 8 ff., 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Die nebenstehenden Ausführungen und Hinweise werden von der Gemeinde dankend zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.

Das Stellplatzkonzept wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung angepasst. Eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde Upahl liegt nicht vor. Daher orientiert sich der ermittelte Stellplatzbedarf an anderen Stellplatzsätzen. Für Museen und Ausstellungsgebäude wird meist ein Stellplatz pro 80 – 100 m² Nutzfläche angesetzt. Das geplante Museum wird eine Nutzfläche von rund 1.400 m² aufweisen. Demnach ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 16 Stellplätzen. Um zudem Stellplätze für die Mitarbeiter des Museums bereitzustellen, ist insgesamt die Errichtung von max. 25 Stellplätzen innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ zulässig.

Derzeit erfolgen interne Abstimmungen zu einer möglichen, gemeinsamen Nutzung des geplanten Stellplatzes.

2

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

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

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

Betrifft S 11: Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

Die nebenstehenden Ausführungen zur Stellplatzsituation werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Wie bereits erwähnt, wurde mit der Entwurfserarbeitung der Umgang mit dem künftigen, ruhenden Verkehr überarbeitet. Der notwendige Stellplatzbedarf für das geplante Museum wird vollumfänglich innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verringert sich auf die Flurstücke der beiden festgesetzten Sonstigen Sondergebiete sowie die zugehörige Erschließung. Der Bolzplatz wird von der Planung nicht mehr berührt und erfährt folglich keine Änderungen. Das Baufeld des SO „Wohnen mit Kunst“ wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung verkleinert. Der nebenstehende Hinweis wurde berücksichtigt.

Zu betrifft S. 11: Überbaubare Grundstücksflächen

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Das festgesetzte Baufeld über Baugrenzen bildet einen Rahmen, in dem das Museum errichtet werden kann. Zu berücksichtigen ist ebenfalls die festgesetzte Grundflächenzahl. Diese setzte das Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche fest.

Das festgesetzte Baufeld innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Museum“ wurde in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde festgesetzt. Seitens der Vorhabenträger ist derzeit keine vollumfängliche Ausnutzung des festgesetzten Baufeldes geplant. Da das Baufeld westlich auf der Flurstücksgrenze festgesetzt ist, ist sofern das Gebäude unmittelbar auf der Flurstücksgrenze errichtet wird, die Eintragung einer Baulast und die Zustimmung des Nachbarn erforderlich. Die denkmalgeschützte Feldsteinmauer bleibt erhalten. Das Museum wird nördlich von der Mauer errichtet. Lediglich die Scheindachkonstruktion wird Richtung Süden die Feldsteinmauer überkragen. Um dies auch planungsrechtlich zu sichern wurden für das geplante Museum zwei Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze 1 ist ausschließlich die Errichtung des Museumsgebäudes zulässig. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze 2 ist ausschließlich die Errichtung eines offenen Schlepptaches (Scheindachkonstruktion) als Teil der gesamten Dachkonstruktion des Museums sowie Terrassen für die Außengastronomie des Museums zulässig. Das Überspannen eines Teils der Dachkonstruktion von einem Teilbereich der Gartenfläche wird ausdrücklich gewünscht und bietet nach Ansicht der Gemeinde eine beachtliche städtebauliche Qualität. Dadurch wird eine erlebbare Verbindung von Freiraum und überbautem Raum geschaffen.

Zu betrifft S.11: Bauliche und sonstige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Wie bereits erwähnt, wurde die Stellplatzkonzeption im Rahmen der Entwurfserarbeitung angepasst. Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Museums

3

Park

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

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

Außergastronomie des Museums

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

Bolzplatz

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

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

Betrifft S13, 2.4. Verkehrserschließung und Stellplätze

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

Falls ein Fußweg in 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.

werden innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ errichtet. Der Bolzplatz bleibt von der Planung unberührt und ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

Zu Hinweis

Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Da für Museen und Ausstellungsgebäude meist ein Stellplatz pro 80 – 100 m² Nutzfläche angesetzt wird und für das geplante Museum demzufolge ca. 16 Stellplätze nachzuweisen sind, erachtet die Gemeinde die Zulässigkeit der Errichtung von max. 25 Stellplätzen innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ als ausreichend.

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung wurde seitens der Gemeinde die Option eines Parkplatzes auf der landwirtschaftlichen Lagerfläche südlich der „Dorfstraße“ beraten. Die Flächen konnten für diesen Zweck nicht gesichert werden und stehen daher nicht zur Verfügung.

Zu Park

Die Ausführungen und Hinweise zur denkmalgeschützten Parkanlage werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Landschaftsplanungsbüro eine denkmalpflegerische Zielstellung für die Umgestaltung der Parkanlage erarbeitet wurde. Diese wurde durch die entsprechenden Denkmalbehörden genehmigt. Ziel ist eine unter Berücksichtigung der ursprünglichen Gartenstrukturen Neuinterpretation und Erlebbarkeit der Parkanlage. Die denkmalpflegerische Zielstellung sowie die Umgestaltung der Parkanlage erfolgen losgelöst von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 8.

Zu Außergastronomie des Museums

Gemäß § 19 BauNVO werden Terrassenflächen der Grundflächenzahl (GRZ) I angerechnet. Zudem sind diese innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die Errichtung von außergastronomischen Einrichtungen ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Verbindung von Freiraum und Siedlungsfläche wird ausdrücklich begrüßt. Das Scheindach schafft hier symbolträchtige Räume.

Zu Bolzplatz

Die Ausführungen zum festgesetzten Bolzplatz werden zur Kenntnis genommen. Der Bolzplatz wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes festgesetzt, da mit dem südlich angrenzenden, festgesetzten Parkplatz der bestehende Bolzplatz entfallen wäre. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden das Stellplatzkonzept und der Geltungsbereich angepasst. Der derzeitige Bolzplatz ist nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes. Er bleibt erhalten und erfährt keine Änderungen. Dementsprechend ist die Ausweisung eines Bolzplatzes im Rahmen des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich.

4

Betrifft Seite 15; 4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

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

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

Betrifft Seite 15, 5. Immissionsschutz, 2. Absatz

Von dem geplanten „Parkplatz für Museum“ mögen keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für das Schlossensemble ausgehen. Mit dem Parkplatz wird die Teilfläche eines Gartendenkmals überbaut und umgenutzt sowie in das Landschaftsbild in der unmittelbaren Umgebung des Denkmals eingegriffen. In diesem Zusammenhang wird nachmals auf die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hingewiesen. Eine „Denkmalbegründung“ des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 27.07.2023 beschreibt die Zufahrt zum Schloss Plüschow wie folgt: „... von Nordosten kommend und weithin sichtbar liegt landschaftlich reizvoll in eine Wiesenlandschaft eingebettet der barocke Schlossbau... Zwischen dem Schloss und seiner landschaftlichen Umgebung bestehen Blickbeziehungen. Der kleine hausnahe Gartenbereich hinter dem Schloss geht in eine weitläufige Wiesenlandschaft über...“

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

Betrifft Seite 15 und 16; 6. Sonstiges nn

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

Im Zusammenhang mit den oben angeführten Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.8 schlagen wir vor, den ursprünglich vorgesehenen und nur in Teilen realisierten Barockgarten schrittweise zu rekultivieren:
Auf den nicht mit Bäumen bestandenen Flächen direkt angrenzend an das geplante Museum und die Remise könnte ein barocker Garten mit entsprechender Wegeführung angelegt werden. Auf den mit Bäumen bestandenen Flächen ist die Erhaltung der Bäume im Zusammenhang mit einem ländlichen Landschaftspark zu entwickeln.
(Eine Seite aus dem Buch von Sabine Bock „Plüschow – Geschichte und Architektur eines mecklenburgischen Gutes“ wird beigefügt.)

Teil 2 Umweltbericht**Betrifft S 17; 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans****Zu betrifft S. 13, 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Teilweise wurden diese im Rahmen der Entwurfserarbeitung berücksichtigt. Wie bereits erläutert werden die erforderlichen Stellplätze für das geplante Museum innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Der ausgewiesene Stellplatz im Bereich des derzeitigen Bolzplatzes entfällt und somit werden auch keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Da die Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ errichtet werden, wird ein aufgeständerter Holzweg vom Bolzplatz zum Museum nicht mehr erforderlich und ist seitens der Landschaftsplanung nicht mehr beabsichtigt. Die Umgestaltung der Parkanlage erfolgt unter Berücksichtigung der ehemaligen Gartenstrukturen und in enger Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden. Die Parkgestaltung erfolgt losgelöst von der Bauleitplanung.

Zu betrifft S. 15; 4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens keine Eigentumsverhältnisse der Flurstücke offenzulegen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich verkleinert. Die betroffenen Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum bzw. gemeindlichem Eigentum. Nähere Aussagen als diese werden in der Begründung zum Bebauungsplan nicht gegeben.

Zu betrifft S. 15, 5. Immissionsschutz, 2. Absatz

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Der genannte Parkplatz ist nicht mehr Bestandteil des Planungskonzeptes. Somit bleibt die freie Landschaft in diesem Bereich erhalten und auch die Sicht auf das Schloss bleibt uneingeschränkt bestehen.

Zu betrifft S. 15 und 16, 6. Sonstiges

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Großteil der denkmalgeschützten Parkanlage wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die Gestaltung der Parkanlage erfolgt somit losgelöst von dem Bauleitplanverfahren. Die denkmalpflegerische Zielstellung ist ebenfalls kein Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese findet gesondert im Rahmen der Landschaftsplanung Berücksichtigung.

Für die Parkanlage wurde eine denkmalpflegerische Zielstellung durch das Landschaftsarchitekturbüro Dhont erarbeitet. Die Zielstellung wurde von der oberen Denkmalschutzbehörde bestätigt.

5

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

Das ist nicht der Fall. Durch die in den Park übergreifende Konstruktion der Dachflächen und die Anordnung der Außengastronomie auf den denkmalgeschützten Parkflächen wird in den denkmalgeschützten Gartenbereich eingegriffen. Die Geometrie des Dreiseitenhofs wird dadurch gestört. Anzustreben wäre vielmehr eine Anordnung der Außengastronomie des Museums zwischen und Museum und Remise. Hier wäre außerdem eine Blickbeziehung sowohl zum Schloss als auch zum barocken Garten gegeben.

Betrifft S 21: 2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

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

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

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

3.2 Schutzgut Mensch

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

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

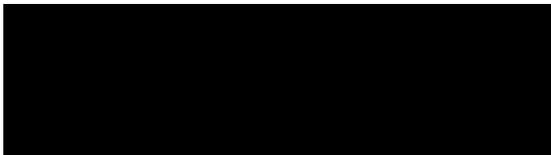
Hinsichtlich der visuellen Beeinträchtigungen durch den neu geplanten Parkplatz verweisen wir auf die oben gemachten Ausführungen.

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

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

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

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



Beabsichtigt ist eine Neuinterpretation der Parkanlage unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Die ehemaligen barocken Strukturen werden in das Landschaftsplanungskonzept integriert.

Zu betrifft S. 17, 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden. Das festgesetzte Baufeld für die Errichtung des geplanten Museumsgebäudes wurde unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes angepasst. Zur Beachtung des Denkmalschutzes des Gartendenkmals werden zwei Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze 1 ist die Errichtung des geplanten Museums zulässig. Innerhalb der Baugrenze 2, die in das Gartendenkmal hineinragt, ist ausschließlich die Errichtung eines offenen Schleppdaches als Teil der gesamten Dachkonstruktion des Museums sowie Terrassen für die Außengastronomie des Museums zulässig. Der angepasste Entwurf wurde bereits mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Eine Störung der Dreiseitenhofgeometrie kann nicht erkannt werden. Im Gegenteil die Geometrie wird zeitgemäß und im Kontext des Museums neu interpretiert.

Zu betrifft S. 21, 2.2.2. Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

Die Gemeinde weist darauf hin, dass es sich bei den Ausführungen unter Pkt. 2.2.2 um Aussagen aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg handelt. Dieser wurde von dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V erarbeitet und ist als Fachplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zu betrifft S. 55 ff., Prognose und Bewertung des Umweltzustands

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung hat sich die Gemeinde mit der Stellplatzkonzeption auseinandergesetzt und einige Hinweise aus der Öffentlichkeit, gerade bezogen auf den zum Vorentwurf beabsichtigten Stellplatz im Bereich des derzeitigen Bolzplatzes, berücksichtigt.

Eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde Upahl liegt nicht vor. Daher orientiert sich der ermittelte Stellplatzbedarf an anderen Stellplatzsatzungen. Für Museen und Ausstellungsgebäude wird meist ein Stellplatz pro 80 – 100 m² Nutzfläche angesetzt. Das geplante Museum wird eine Nutzfläche von rund 1.400 m² aufweisen. Demnach ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 16 Stellplätzen. Um zudem Stellplätze für die Mitarbeiter des Museums bereitzustellen, ist insgesamt die Errichtung von max. 25 Stellplätzen innerhalb des SO „Wohnen mit Kunst“ zulässig.

[Redacted] den
9.4.24

[Redacted]

Bauamt des Landes
Grevesmühlens Land
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
PE 619		10. April 2024		
Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS

Titel: Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan
Nr. 8 "Reifed Erstedt Museum"

Selbstgestellte Damen und Herren

1.2. Lage und Geltungsbereich
Die landwirtschaftlichen genutzten bebauten
Flächen östlich und südlich sind
nicht benannt (Technikstuhlpunkt, Siloanlage
und Reinstall).

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

2.1 Ausgangssituation
Seite 1.2

①

Die Gemeinde Upahl bedankt sich für die eingegangene private Stellungnahme und setzt sich im Folgenden mit dieser auseinander.

Zu 1.2 und 2.1

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass hier ausschließlich das Plangebiet und dessen unmittelbare Nachbarschaft erläutert werden.

Zu 1.3

Der Flächennutzungsplan ist die vorbereitende Bauleitplanung. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes setzt sich die Gemeinde mit der derzeitigen und beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes auseinander. Als vorbereitende Bauleitplanung wird hier ein grober Rahmen für die künftige Gemeindeentwicklung gezogen.

Der Bebauungsplan ist die verbindliche Bauleitplanung und umfasst konkrete Planungsabsichten (Vorhaben) der Gemeinde.

Planungsrechtlich ist es erforderlich, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Beabsichtigt die Gemeinde auf Ebene des Flächennutzungsplanes, größere Flächen für bestimmte Entwicklungsabsichten auszuweisen, ist es nicht erforderlich, diese vollumfänglich auf Ebene des Bebauungsplanes ebenfalls zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 hat sich im Rahmen der Entwurfserarbeitung verkleinert. Durch die Verringerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gegeben, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr notwendig ist.

2.2. Städtebauliches Konzept
Schaffung von Wohnraum für Künstler
in 100m Entfernung Kindersportanlage
Konflikt herab (Windlage)

2.3. Öffentliche Bauvorschriften
Die Dachwindung als Scheindach Konstruktions
betriebs mit örtlicher Denkmalpflege
zu tun.

2.4. Verkehrserschließung und Stellplätze
Der Bedarf an Stellplätze Fläche muss
über Park möglicherweise an den Straßen
'Plüschow Dorfstege' und 'Zum Schloss-
park' erschlossen werden.
Fußballplatz und Sportkloster müssen
für die dortige Jugend erhalten bleiben.

3. Entsorgung
- über die Plüschow Dorfstege technisch
nicht möglich
- keine zentrale Abwasserleitung vorhanden
- Regenwasserentsorgung über Vorflutentsorgung

4. Gemeinkostenverteilmisse, Planungsvorhaben
"Die Gemeinde wird von allen Kosten
freigehalten" - ist ungläubig witzig

(2)

Zu 2.2

Die Gemeinde Upahl weist darauf hin, dass keine Konflikte zwischen der beabsichtigten Errichtung von Wohnbebauung und den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben bestehen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt. Gemäß der Stellungnahme bestehen keine entgegenstehenden Belange. Immissionsschutzrechtliche Belange im Zuständigkeitsbereich der Immissionsschutzbehörde, die einer Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bedürfen, sind nicht betroffen. Darüber hinaus weist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass im Plangebiet und in seiner immissionsschutz-/ abfallrelevanten Umgebung keine Anlagen vorliegen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden.

Zu 2.3

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die Hochbauplanung des geplanten Museums in Abstimmung mit dem Denkmalamt erarbeitet wurden. Die Scheindachkonstruktion ist eine Neuinterpretation eines typischen Satteldaches und nach gemeindlicher Ansicht mit denkmalpflegerischen Prinzipien vereinbar. Davon zeugt u. a. die Zustimmung der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde.

Zu 2.4

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Stellplatzkonzeption im Rahmen der Entwurfserarbeitung angepasst wurde. Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Museums werden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ zulässig. Der Bolzplatz bleibt bestehen und erfährt keine Änderungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend verkleinert.

Zu 3.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Für das Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches neben dem Umgang mit dem anfallenden Regenwasser auch die Abwasserbeseitigung klärt. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Zu 4.

Dass die Planungs- und Erschließungskosten durch den privaten Grundstückseigentümer zu tragen sind, wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer gesichert.

5. Immissionschutz

Von den Landwirtschaftliche gerätebau
betrieben Nutzungen (Technikschutzpunkt,
Siloanlage und Reindorstall)
gehen Immissionschutz nicht bede Beeinträch-
tigungen aus.

6. Sonstiges

Boden durch mehr auf Fluss 2 ? S. 15

Teil 2 Umweltbericht

1.2. Lage

Landwirtschaftliche Bebauung unmittelbar
angrenzend nicht benannt

2.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Änderung
des Teilflächen nutzungs planes ausgewiesen.

2.3.2 Schutzobjekt

Poischower Mühlenbach nicht genannt

2.3.3 Prognose

Landwirtschaftliche Immissionen durch
Siloanlage und Reindorstall sind nicht
berücksichtigt.

3.11 Störfälle

Siehe 1.2

①

Zu 5.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt. Gemäß der Stellungnahme bestehen keine entgegenstehenden Belange. Immissionsschutzrechtliche Belange im Zuständigkeitsbereich der Immissionsschutzbehörde, die einer Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bedürfen, sind nicht betroffen. Darüber hinaus weist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass im Plangebiet und in seiner immissionsschutz-/ abfallrelevanten Umgebung keine Anlagen vorliegen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Von den landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Bebauungsplanes gehen keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen hervor, die sich auf das Plangebiet negativ auswirken. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen werden nicht erforderlich.

Zu 6.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich im Rahmen der Entwurfs-erarbeitung verkleinert. Innerhalb des Gartendenkmals befinden sich zwei Bodendenkmale. Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches sind diese nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches.

Zu 1.2 und 3.11

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass hier ausschließlich das Plangebiet und dessen unmittelbare Nachbarschaft erläutert werden.

Zu 2.2.4

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Pkt. 2.2.4 des Umweltberichtes der Landschaftsplan und nicht, wie hier erläutert, der Flächennutzungsplan beschrieben wird. Wie erwähnt, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Teillandschaftsplanes der Gemeinde.

Zu 2.3.2

Unter Punkt 1.3 der Begründung sind Schutzobjekte innerhalb bzw. im Umkreis von 50 m zum Änderungsbereich erwähnt, die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Der hier genannte Poischower Mühlenbach ist kein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop und wird daher nicht in die Begründung aufgenommen.

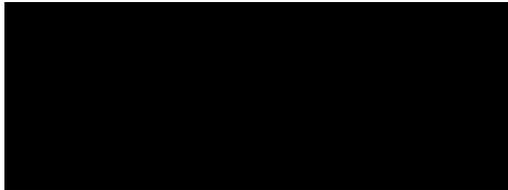
3.2.3

Wie bereits erläutert, gehen mit den landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes keine immissionsschutzrelevanten Beeinträchtigungen einher. Entsprechende Festsetzungen werden nicht erforderlich.

Betreff: Ergänzung zur Stellungnahme zum B-Plan/F-Plan Plüschow
Datum: Wed, 26 Jun 2024 19:46:07 +0200
Von [Redacted]
An: Planungsbüro Hufmann <info@pbh-wismar.de>

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

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



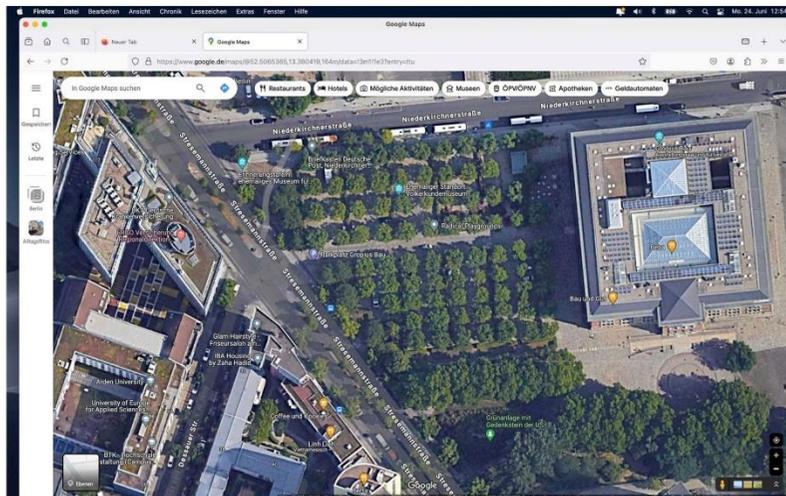
— Parkplatz-Gropius-Bau.jpg



— Anhänge:

Parkplatz-Gropius-Bau.jpg

277 KB



Die Gemeinde Upahl bedankt sich für die eingegangene private Stellungnahme und setzt sich im Folgenden mit dieser auseinander.

Die Hinweise zur Gestaltung des Parkplatzes werden von der Gemeinde dankend zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Entwurfserarbeitung das Stellplatzkonzept für das geplante Museum angepasst wurde. Die erforderlichen Stellplätze des Museumsgebäudes werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ nachgewiesen. Der zulässige Nutzungskatalog des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ wurde zum Entwurf um die Zulässigkeit der Errichtung von maximal 25 Stellplätzen außerhalb der Kronentraufbereiche im Zusammenhang mit den beiden Sonstigen Sondergebieten ergänzt.