

SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL über den Bebauungsplan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Nutzungsschablonen

SO Museum	a
GRZ 0,6	FH 15,0

SO Wohnen mit Kunst	II o
GRZ 0,4	FH 12,0
DN 25°-45°	SD

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 11 BauNVO)

SO Museum	Sonstiges Sondergebiet - Museum (§ 11 BauNVO)
SO Wohnen mit Kunst	Sonstiges Sondergebiet - Wohnen mit Kunst (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22, 23 BauNVO)

a	abgewinkelte Bauweise
o	offene Bauweise
	Baugrenze = schwarze Linie, blaue Linie (unverbundlich) = Farbliche Darstellung
1	Baugrenze - Baukörper (Museum)
2	Baugrenze - Scheindachkonstruktion (Schleppdach)
DN	zulässige Dachneigung
SD	Satteldach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
☑	verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

	Trinkwasser, unterirdisch
	Regenwasser, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Parkanlage, privat
	Straßenbegleitgrün, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Bäumen
	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnr.

**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Marthin Hufmann
Alter Holzdamm 8 • 23844 Wismar
Tel. 03841 47604-0 • info@hufmann-wismar.de

Plangrundlage:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021; digitale Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Plüschow; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siewek, Wismar, Stand 04.2022; eigene Erhebungen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 der Landesbaurund-Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.04.2024 (GVBl. M-V S. 110) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl vom 11.11.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“, umfassend die Flurstücke 199, 200, 201/1, 202, 204 (teilw.), 211/1, 211/2, 212 und 236/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Plüschow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

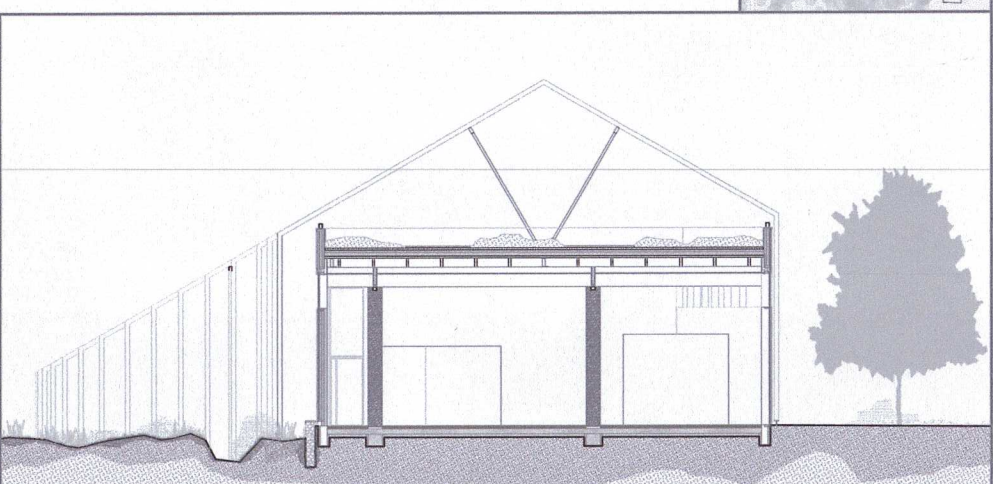
Teil B - Text

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

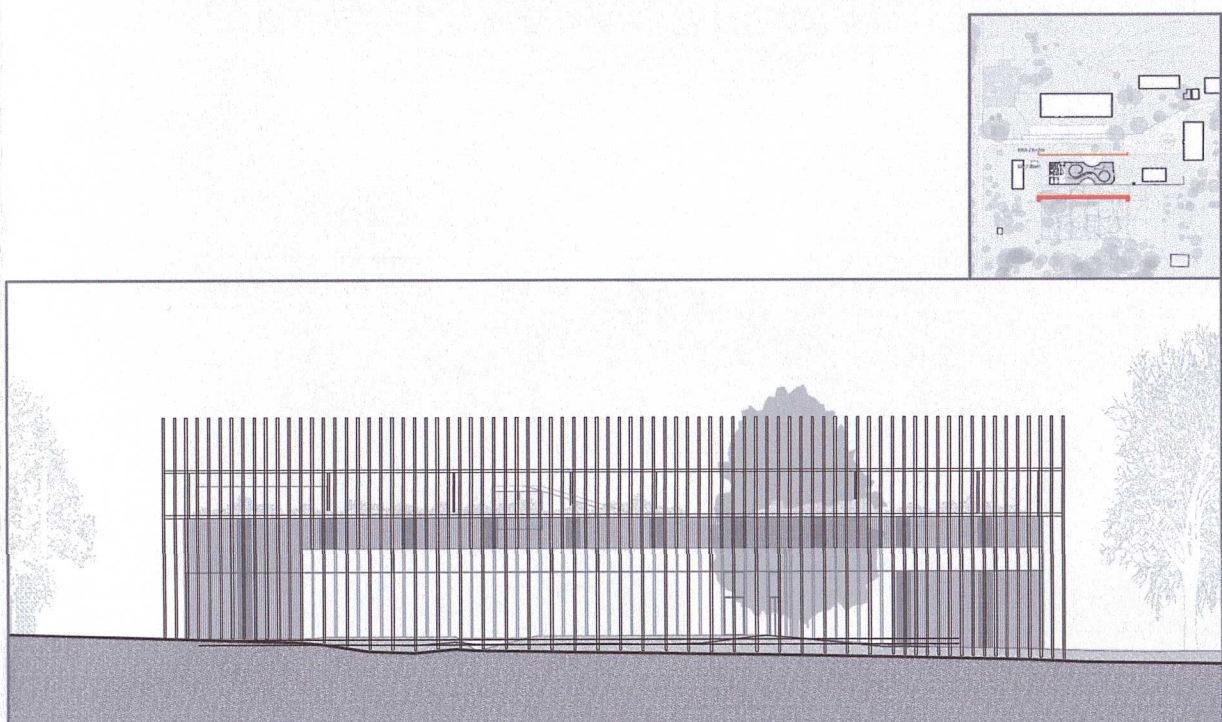
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und §§ 4, 11 und 18 BauNVO)**
 - In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museum“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Museum mit Ausstellungsräumen
 - Gastronomische Einrichtungen einschließlich der Außengastronomie, die mit dem Museum in Verbindung stehen
 - Verkaufsfächen, die mit dem Museum in Verbindung stehen
 - Büro Räume, die mit dem Museum in Verbindung stehen
 - Sanitäreinrichtungen, Lageräume sowie Technikräume, die mit dem Museum in Verbindung stehen
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (bzw. Wärmekörbe)
 - Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Museum“ sind bauliche Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, errichtet werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist durch die Grundfläche der baulichen Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
 - In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Kunst“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Maximal 9 Dauerwohnungen mit jeweils einem zugehörigen Künstleratelier
 - Maximal 5 Ferienwohnungen
 - Maximal 25 Pkw-Stellplätze außerhalb der Krontraufbereiche im Zusammenhang mit dem Sonstigen Sondergebiet „Museum“
 - Für die festgesetzten Firsthöhen gilt die Bezugshöhe die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Die Firsthöhe des SO „Museum“ ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungs-kante der Scheindachkonstruktion. Die Firsthöhe des SO „Wohnen mit Kunst“ ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungs-kante.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - In dem Sonstigen Sondergebiet „Museum“ mit festgesetzter abgewinkelte Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Es ist eine einseitig grenzüberschreitende Bebauung zum Flurstück 203 zu-lässig. Für die übrigen Grenzabstände gelten die der offenen Bauweise.
 - Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „1. des Sonstigen Sondergebietes „Museum“ ist die Errichtung des Museumsgebäudes mit den unter Punkt 1.1. zulässigen Nutzungen zulässig.
 - Innerhalb des festgesetzten Baufeldes 2 des Sonstigen Sondergebietes „Museum“ ist ausschließlich die Errichtung eines offenen Schleppdaches als Teil der gesamten Dachkonstruktion des Museums sowie Terrassen für die Außengastronomie des Museums zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 12 und 23 BauNVO)**

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Museum“ ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, mit Ausnahme von unterirdischen Neben-anlagen unzulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauBG)**

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1, 1a und 2 BauNVO, Grundstückseinfriedungen und Garagen unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung von maximal 5 Behindertenstellplätzen zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-schaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, Abs. 1a und 202 BauGB)**
 - Die öffentliche Grünfläche „Parkanlage, öffentlich“ ist Bestandteil eines Gartendenkmals. Für das Garten-denkmal wurde eine denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Die denkmalpflegerische Zielstellung bildet die Grundlage für die landschaftsplanerische Gestaltung der „Parkanlage, öffentlich“.
 - Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung „Parkanlage, öffentlich“ ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und flächenhafte Versiegelungen unzulässig. Ausnahmen sind im Rahmen der denkmalpflegerischen Zielstellung zum Gartendenkmal möglich.
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Fläche gemäß den Vorgaben aus der Denkmalpflegerischen Zielstellung und der damit verbundenen landschafts-architektonischen Obekplattung zu entwickeln und zu erhalten.
 - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ sind zwei Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind standortgerechte, heimische Laubbäume in Form von dreimal verpflan-zen Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern.
 - Alle Gehölzpflanzungen sind 5 Jahre in der Entwicklungsphase zu pflegen. Bei Bedarf sind alle Bäume zu bewässern, die Verankerungen und die Schutzvorrichtungen sind, wenn notwendig, in Stand zu setzen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 94 LbauO M-V)**
 - In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Museum“ sind Dächer als Scheindächer in Form von Sattel-dächern mit einem Neigungswinkel zwischen 25° und 45° zu errichten. Ein einseitiges Schleppdach bis zur Geländeoberfläche des angrenzenden Geländes ist zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung bezieht sich auf die jeweiligen Hauptdachflächen der Scheindachkonstruktion des Gebäudes. Die Dachneigungen von un-tergeordneten Dächflächen und Nebenanlagen können abweichen. Der Begriff Scheindachkonstruktion wird definiert als Dachkonstruktion eines üblichen Satteldaches ohne Dachstuhl. Für die Dachkonstruktion des Scheindaches sind als Materialien Holz oder Metall zulässig.
 - Bei der Errichtung einer Scheindachkonstruktion innerhalb des festgesetzten SO „Museum“ ist die innen-liegende Dach als Flachdach in Form eines begehrenden Gründaches zu errichten.
 - In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ sind Dächer als symmetrische Sattel-dächer mit einem Neigungswinkel zwischen 25° und 45° zu errichten. Die Festsetzung der Dachneigung bezieht sich auf die jeweiligen Hauptdachflächen des Gebäudes. Die Dachneigungen von untergeordneten Däch-fächen und Nebenanlagen können abweichen.
 - Als Dachbedeckung sind für Hauptgebäude im festgesetzten SO „Wohnen mit Kunst“ nur nicht glänzende einfarbige rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen zulässig.
 - Die Dächflächen von Garagen und Carports können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden.
 - Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
 - Bei der Gestaltung der Außenwand ist in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten die Verwendung von roten, rotbraunen und roten Ziegeln, Lehm, Holz oder Glas zulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölheizkörper ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen sind mit der unterirdischen Denkmalpflege abzustimmen. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellern oder sich bewegenden Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzu-lässig.
 - Es wird auf § 84 der Landesbaurundung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 88 Landesbaurundung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.



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



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

Hinweise

Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme Baudenkmal (1063) „Plüschow, Am Schlosspark / Plüschower Dorfstraße, Schlossanlage, Schloss, Bülow'sches Haus, Wirtschaftshaus, Parkanlage, Trafostation, Lindenreihe“ betroffen. Folgende Flurstücke sind betroffen: 195 (teilw.), 196/1, 196/2, 197/1, 197/2, 197/3, 198, 199, 200, 201/1, 201/2, 202, 203, 204 (teilw.), 205/2, 205/1, 206, 207, 208, 208/1, 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 Maß-nahmen gemäß § 59 der Landesbaurundung LbauO M-V (Beseitigung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung) be-darf es der Ervernehmensherstellung mit der Landesarchitekturbehörde gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V. Für verfahren-erforderliche Maßnahmen gemäß § 61 LbauO M-V ist die Anhörung der Landesarchitekturbehörde erforderlich. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig und schriftlich beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu stellen.

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

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzge-setzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Geneh-migungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesarchitekturbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – LKVO M-V Abt. Landesar-chäologie) 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 Grundeigen-ümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalpflegebehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalpflegebehörde 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 Denkmalpflege-behörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Ber-gung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Immissionsschutz

Die Nutzung der maximal 25 zulässigen Pkw-Stellplätze innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Wohnen mit Kunst“ im Zusammenhang mit dem Sonstigen Sondergebiet „Museum“ beschränkt sich auf den Tag-zentrum von 6 – 22 Uhr.

Altlasten / Kampfmittel

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altanlagen oder Altlastenverdrachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altanlagen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 21 BBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vernichtung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 11 BBodSchG M-V).

Kompensationsmaßnahmen

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbundene Kompensationsdefizit in Höhe von 6.828 m² Eingriffsflächenäquivalenten (EFA) wird durch den Ankauf von Ökoprojekten aus den Ökotoxen LRO-106 „Waldlandschaft bei Ahrenshagen“ und LUP-076 „Moornähe Langenham“ in der Landschaftszone 4 „Hochrücken und Moornähe“ der Landschaftszone „Sawall“ behoben. Die rechtliche Sicherung der Kompensations-maßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Gemeinde Upahl hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökotoxenterritorien vorzulegen (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoToxVO M-V). Gemäß der Bestimmung der Landesbaurundung M-V (LbauO M-V) ist die Inanspruchnahme des Ökotoxens der unteren Naturschutzbehörde (ÖNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökotoxens). Nach Satzungsbeschluss wird durch die ÖNB die Abbuchung der Ökoprojekte von dem jeweiligen Ökotox vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoToxVO M-V).

Baumschutz

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentraufe > 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18520 Vegetationsschutz in Landschaftsschutz – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

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

Artenschutz

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

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

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

Bodenschutz

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

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

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserschutzbezugsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (NW-MV 2133/08). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Bundesamtes für Umwelt (BfU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) zu beachten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Sonstige Hinweise

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauplan des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.11.2021 sowie zwei ergänzenden Beschlüssen vom 02.09.2022 sowie vom 13.02.2024. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in dem Grevesmühlener Blitz am Sonntag am 03.03.2024 sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2024 beschlossen, den im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 8 künftig im Regelfall mit einem Entwurf des Amtes Grevesmühlen-Land zu erstellen.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 27.02.2024 benachrichtigt.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Upahl einschließlich der Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 15.02.2024 genehmigt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der Planung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de in der Zeit vom 11.03.2024 bis zum 12.04.2024 erfolgt. Zusätzlich lag die Planung während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land öffentlich aus. Die örtliche Bekanntmachung der Bekanntmachung ist am 03.03.2024 durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de sowie in dem Grevesmühlener Blitz am Sonntag erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, wurde gemäß § Abs. 1 BauGB auf elektronische Weg am 27.02.2024 zur Ausdrückung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelterprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.10.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.2024 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie die Begründung dazu wurden in der Zeit vom 13.11.2024 zum 18.12.2024 auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Planunterlagen durch eine öffentliche Auslegung während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass richtig fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 10.11.2024, durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de sowie in dem Grevesmühlener Blitz am Sonntag bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 18.02.2025 ist richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorlage, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.04.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde am 10.04.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 8 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.04.2025 gebilligt.
- Die Gemeindevertretung hat den Satzungsbeschluss vom 10.04.2025 über den Bebauungsplan Nr. 8 am 07.08.2025 aufgehoben.
- Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde am 07.08.2025 von der Gemeindevertretung erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 8 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.08.2025 erneut gebilligt.
- Die am 07.08.2025 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiernit ausgesetzt.
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Upahl über den Bebauungsplan Nr. 8 sowie die Bereitstellung des Bebauungsplanes, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung für jede Person zur Einsicht im Amt Grevesmühlen-Land, auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land und im Bau- und Planungsportal M-V ist am 24.11.2024 durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de sowie in dem Grevesmühlener Blitz am Sonntag bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Stellungnahme der Verzeiter und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und auf die Folgen der Einreichung von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.



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

SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL

über den Bebauungsplan Nr. 8
„Alfred Ehrhardt Museum“

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

SATZUNGSBESCHLUSS

07.08.2025