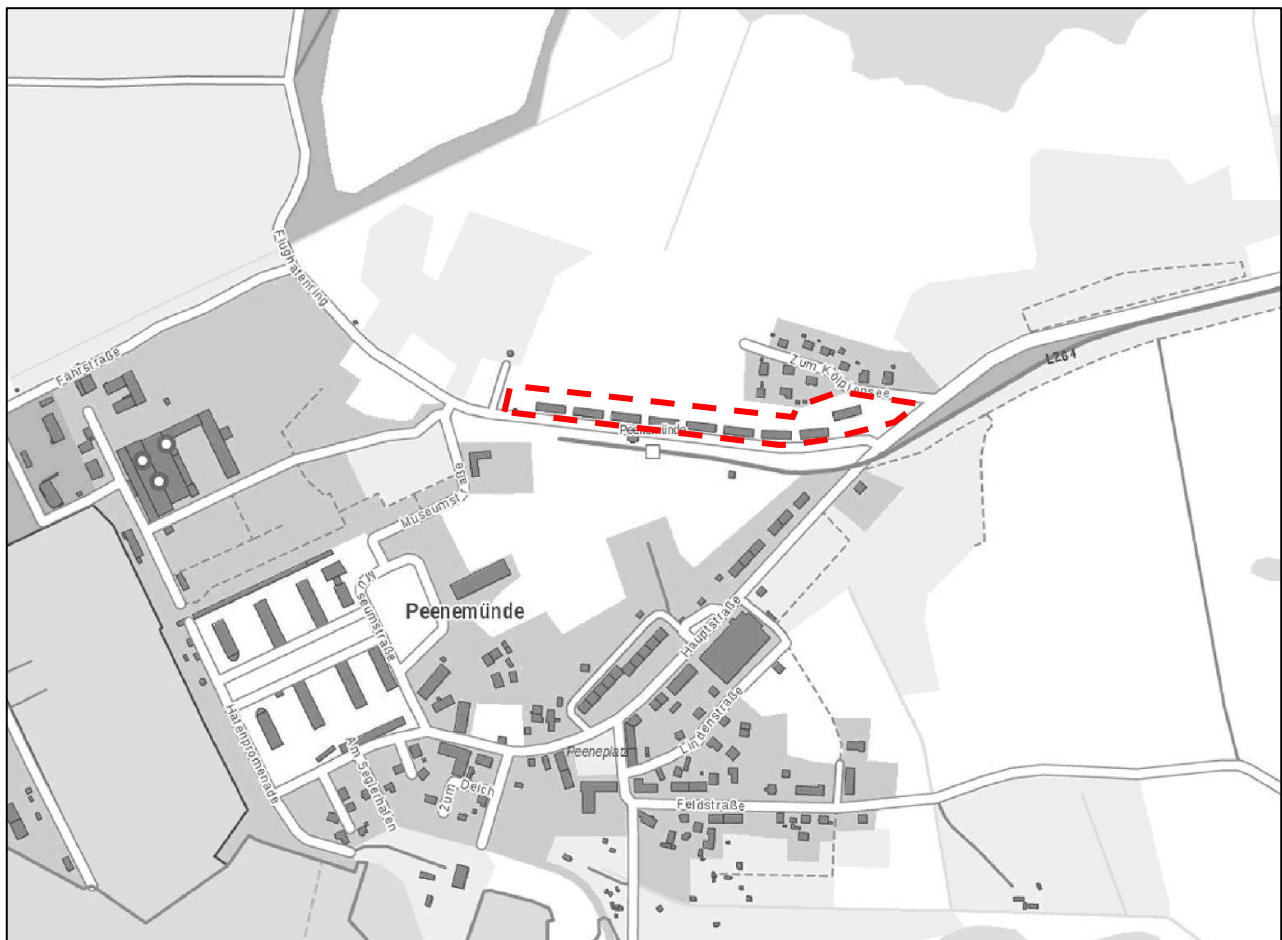


Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 - „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Peenemünde

für das Grundstück 132/2 - Flur 2 der Gemeinde Peenemünde



Stand 08. April 2020

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1 VERANLASSUNG UND ZIEL	4
1.2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	5
1.3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
1.3.1 Stadträumliche Einbindung / Bestandsbeschreibung	5
1.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
1.3.3 Städtebauliche Situation und Bestand	7
1.4 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	16
1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	16
1.4.2 Flächennutzungsplan	21
1.4.3 Landschaftsplanung	22
1.4.4 Informelle Planungen - Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020 (REK Gemeinde Peenemünde)	24
1.4.5 derzeit bestehendes Planungsrecht	25
1.4.6 angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren	25
1.4.7 angrenzende Planfeststellungen – Deich „Sturmflutschutz Nordusedom“	26
1.4.8 Planunterlage	26
2 LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG / UMWELTBELANGE	27
2.1 SITUATION NATUR UND LANDSCHAFT UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE	27
2.1.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen	27
2.1.2 Arten und Biotope	32
2.1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	37
2.1.4 Gesetzlicher Artenschutz	40
2.1.5 Orts- und Landschaftsbild, Erholung	41
2.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	41
2.2.1 Geltendes Planungsrecht	42
2.2.2 Neues Planungsrecht	42
2.2.3 Änderung	43
2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe	43
2.3 ARTENSCHUTZRECHTLICHE UND FACHLICHE MAßNAHMEN	44
3 PLANINHALT, ABWÄGUNG UND PLANFESTSETZUNGEN	44
3.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	44
3.2 PLANUNGSZIELE	45
3.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	45
3.4 WESENTLICHE PLANINHALTE	48
3.5 ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	48
3.6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	49
3.6.1 Art der baulichen Nutzung	49
3.6.2 Maß der baulichen Nutzung	50
3.6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	52
3.6.4 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen	55
3.6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	56
3.6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	57
3.6.7 Straßenverkehrsfläche (Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt)	58
3.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	59
3.8 BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	60
3.8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	61
3.8.2 Gestaltung von Hof- und Gartenflächen	63
3.9 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	64
3.10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (N)	68
3.11 HINWEISE (H)	68
3.12 FLÄCHENERMITTLUNG	73
3.13 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	73
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	73
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN	73

4.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT UND DEN NATURHAUSHALT	73
4.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR	74
4.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- BZW. INVESTITIONSPLANUNG	74
5 VERFAHREN	74
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	74
5.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUR ANZEIGE DER PLANUNG	74
5.3 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	74
5.4 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	75
5.5 BESCHLUSSFASSUNG GEM. § 10 BAUGB	75
6 RECHTSGRUNDLAGEN	76
7 ANLAGEN	77
7.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT (STAND 23.09.2020)	77
7.2 NATURSCHUTZFACHLICHE ANGABEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG (SAP) (STAND 13.12.2019)	77
7.3 SITUATIONSPLAN BIOTOPTYPEN (STAND 10.10.2019)	77

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Luftbild des Ortskerns der Gemeinde Peenemünde	6
Abbildung 2 Liegenschaftskarte und Geltungsbereich	7
Abbildung 3 Gemarkung Peenemünde - archäologischer Fundplatz Nr. 27 (Bodendenkmal Blau)	14
Abbildung 4 Überflutungsräume und Hochwasseralarmstufen	16
Abbildung 5 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern RREP-VP (Kartenausschnitt)	21
Abbildung 6 Flächennutzungsplan 2014 (Kartenausschnitt)	22
Abbildung 7 Regionales Entwicklungskonzept Peenemünde 2020 (REK) - Masterplan Ortszentrum Fortschreibung 2015 (Kartenausschnitt)	25
Abbildung 8 Moorböden	28
Abbildung 9 Hochwasserrisiko extrem - 200jähriges Hochwasser	30
Abbildung 10 Hochwasserrisiko mittel - 200jähriges Hochwasser	30
Abbildung 11 Auszug aus dem FNP 2014 - geplanter Deichverlauf blaue Linie	31
Abbildung 12 FFH- und SPA-Gebiet	37
Abbildung 13 Naturschutzgebiet	38
Abbildung 14 Landschaftsschutzgebiet	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Baumkartierung	36
Tabelle 2 Flächenermittlung	73

Planverzeichnis

Plan 1 Situationsplan Biotoptypen	34
Plan 2 städtebauliches Konzept - Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße	47
Plan 3 Planzeichnung (Teil A) 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Bahnhofstraße"	72

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Ziel

Gemäß des Planungserfordernisses durch den Planungsleitsatz des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Am 06.11.2019 hat die Gemeindevertretung Peenemünde in ihrer öffentlichen Sitzung die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Bahnhofstraße“ beschlossen. Die Änderung umfasst den Bereich des bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA durch den Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofstraße“, in der Fassung der 1. Änderung – in Kraft seit 2000.

Anlass

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergibt sich primär aus der gegenwärtigen Sachlage zur Bebauung des Plangebietes. Die ehemals vorhandene Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern ist 2011 aufgrund ihres desolaten Zustands entfernt worden und das Grundstück stellt seitdem eine ungenutzte Wiesen- bzw. Brachfläche dar.

Da der bisherige Bebauungsplan die Bestandssicherung der ehemals vorhandenen Wohngebäude zum Ziel hatte, sind die bestehenden Festsetzungen für das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung hinfällig geworden und nicht mehr zielführend.

Für die städtebauliche Neuordnung / Neugestaltung des Plangebietes bzw. die Neubebauung der ortsbildstörenden Brachfläche, welche auch im Zuge der gesamtörtlichen Entwicklungsmaßnahmen und -tendenzen in Peenemünde sowie der teilräumlichen Planungen um das (einzelne) Wohnquartier der Bahnhofstraße erfolgen soll, ist das derzeit bestehende Planungsrecht durch den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung als hinderlich zu bewerten. So ist die gesamtäumliche- und teilräumliche Planung nur sehr eingeschränkt möglich und vor allem die Ausführung der verfolgten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Peenemünde 2020 (REK) nicht umsetzbar.

Ziel

Da das gegenwärtige Brachland eine wichtige Potentialfläche für das Wohnen in Peenemünde darstellt, soll es im Zuge der Innenentwicklung der Gemeinde wieder der Wohnnutzung dienen. Demnach ist es das Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, die bestehende planungsrechtliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (gem. § 4 BauNVO) in der Fassung der 1. Änderung beizubehalten, aber die weiteren bisherigen Festsetzungen zu ändern und zu ergänzen, um den aktuellen Anforderungen an das Wohnen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Gemeinde Peenemünde gerecht zu werden.

Das Wohnbauflächenpotential soll durch zeitgemäße Gebäudezuschnitte nachhaltig und sinnvoll ausgeschöpft werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll einen wesentlichen Beitrag zum gesamtörtlichen Ziel, den Eigenbedarf an Wohnraum der Gemeinde im Mietwohnungsbau zu decken, liefern. So kann durch die Bereitstellung von Wohnraum z. B. für dringend benötigtes Personal im Gastro- und Beherbergungsgewerbe, ein Beitrag zur Entwicklung des Tourismus im Vorpommern geleistet werden. Ferner ist die Schaffung von zusätzlichen

Wohnungsangeboten (Größe und Qualität) für junge Familien und Senioren erforderlich, um dem negativen Entwicklungstrend in der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde entgegenzuwirken.

Für den Teilraum „Bahnhofstraße“ soll, durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, das für das Ortsbild hoch sensible Gebiet ebenso städtebaulich neugestaltet werden. Gegenwärtig bildet das Plangebiet eine Brachfläche an der nördlichen Seite Bahnhofstraße, die das Erscheinungsbild des Ortes negativ beeinflusst. Da die Bahnhofstraße bzw. der Kreuzungsbereich Hauptstraße / Bahnhofstraße / Landesstraße L 264 eine bedeutende Ortseinfahrt nach Peenemünde darstellt und sich somit eine besondere städtebauliche Lage für das Plangebiet ergibt, ist es auch für die Gesamtgestaltung des Ortes von großer Bedeutung. Die Änderung des B-Plans soll dazu beitragen, die Bahnhofstraße als eine Sichtachse in Richtung des Historisch Technischen Museums (HTM) und des Hafenquartiers von Peenemünde städtebaulich zu betonen. Ebenso soll der neuralgische Punkt des Kreuzungsbereichs als entscheidende Ortseinfahrt nach Peenemünde deutlich herausgestellt und städtebaulich qualifiziert werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird demnach i. S. des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB eine geordnet und nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im äußeren nördlichen Bereich der Ortschaft Peenemünde. Die Ortschaft befindet sich im östlichen Teil des ca. 25 km² großen, gleichnamigen Gemeindegebietes, direkt am Peenestrom gelegen. Der Geltungsbereich des Plangebiets, der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, umfasst ein unmittelbar nördlich an der Bahnhofstraße gelegenes Grundstück. Die Abgrenzung der Geltungsbereichsgrenze, des ca. 1,3 ha großen Plangebietes, folgt der Flurstücksgrenze des Flurstückes 132/2, wobei an der nordwestlichen Grenze eine ca. 1,2 m² große Fläche ausgegrenzt wurde. Diese Fläche wird als Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des nördlich angrenzenden Reinen Wohngebietes benötigt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs begründet sich durch die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahnhofstraße“, die sich für die 3. Änderung auf die bisher festgesetzte Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beschränken soll.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

1.3.1 Stadträumliche Einbindung / Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns der Gemeinde Peenemünde und liegt am Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Hauptstraße und erstreckt sich von dort ab entlang der Bahnhofstraße.

Das Plangebiet von ca. 1,3 ha Größe weist keine vorhandene Bebauung auf und ist derzeit eine ungenutzte Wiesen- bzw. Brachfläche. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bestand bis vor einigen Jahren. Die zumeist zweigeschossigen traufständigen Wohnhäusern wurde aufgrund ihres desolaten Zustands abgerissen.

Das Plangebiet ist relativ eben und fällt nur leicht nach Osten und Norden hin ab. Die Geländehöhen liegen bei 1,7 m bis 2,7 m über NHN.

Im unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich des Plangebietes befindet sich eine Gehölzpflanzung mit Pappeln, die Windschutzzwecken dient. Daran anschließend befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung von ca. 12 freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Östlich des Plangebiets befindet sich der Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße / Hauptstraße. Dieser bildet den Ortseingang von Peenemünde und trennt den Verkehr der daran anschließenden Landstraße L 264 in Richtung Historisch-Technisches Museum (HTM) und Ortskern.

Direkt südlich an dem Plangebiet liegt die Bahnhofstraße, die direkt auf das HTM zuführt. Unmittelbar dahinter befinden sich Bahngleise und der Bahnhof / Haltepunkt von Peenemünde.

Westlich an das Plangebiet grenzt ein unbefestigter Weg in nördliche Richtung an, der für die weitere Entwicklung des nördlichen Einfamilienhausstandortes ausgebaut werden soll. Westlich anschließend befindet sich die Zufahrt zur Peenemünder Friedhofskapelle.



Abbildung 1 Luftbild des Ortskerns der Gemeinde Peenemünde ¹

1.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst den überwiegenden Teil des Flurstück 132/2 und hat eine Größe von ca. 13.228 m². Weitere Flurstücke sind vom Geltungsbereich nicht eingeschlossen. Es wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 20/18, 20/17, 20/14, 25/1, 28/4 und 28/5 (bzw. durch die Straße Zum Kölpiensee)

¹ Quelle: GeoPortal.MV (erstellt am 19.11.19, eigene Bearbeitung)

- im Osten durch die Landstraße L264 (Flurstück 110/21 mit entsprechender Widmung)
- im Süden durch die Bahnhofstraße (Flurstück 110/2 mit entsprechender Widmung)
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 132/1

Die genauen Grenzen sind ferner dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Grundstück befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Peenemünde

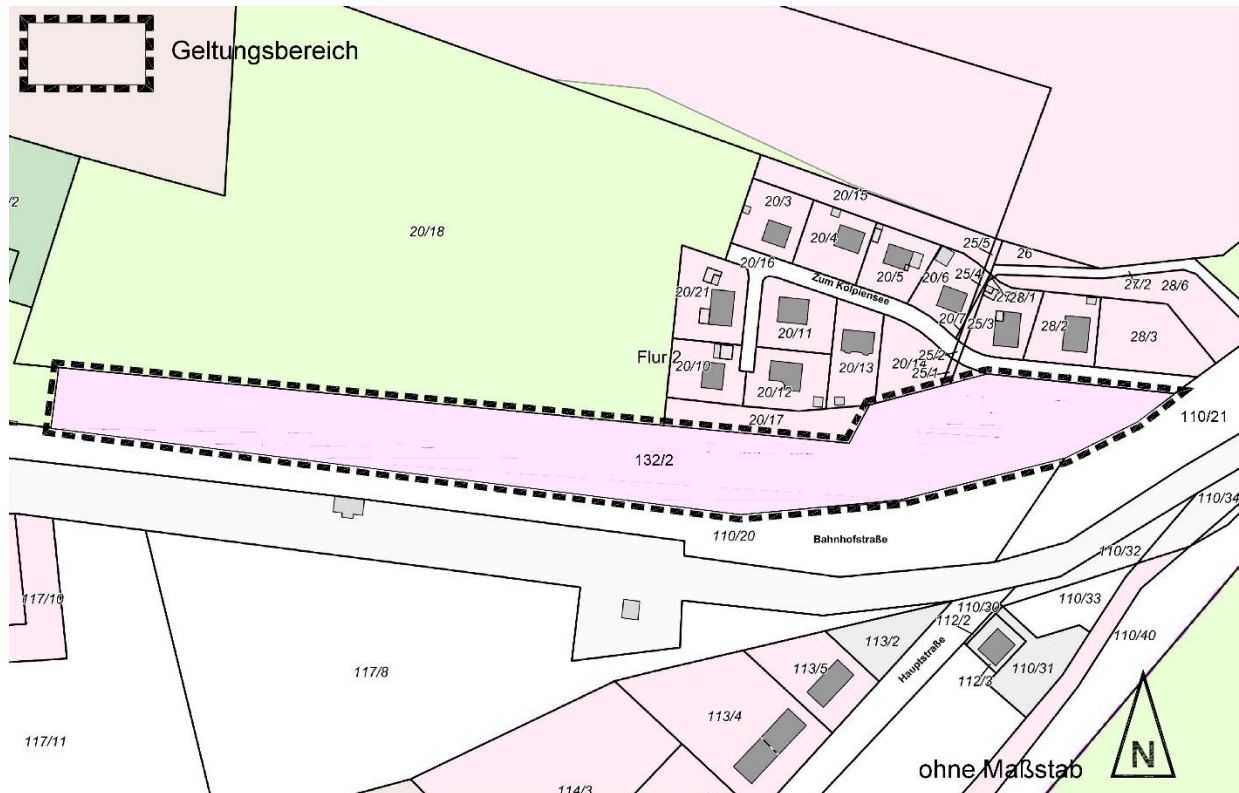


Abbildung 2 Liegenschaftskarte und Geltungsbereich²

1.3.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Bebauungsstruktur

Das Plangebiet weist keine Bebauung mehr auf.

Das wenig bebaute Umfeld des Plangebiets wird durch eine offene / lockere Bauweise geprägt. Es handelt sich hierbei überwiegend um ein Dutzend freistehende Einfamilienhäuser im unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich. Erst in ca. 80m Entfernung vom Plangebiet befindet sich entlang der südlich abzweigenden Hauptstraße eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern.

Ferner wird die Umgebung des Plangebietes durch Grünflächen, Wiesen bzw. Brachflächen dominiert mit nur vereinzelt zwei- bis dreigeschossigen Solitärbauten. Die Gleise der Regionalbahn und der Bahnsteig des Bahnhofs von Peenemünde trennen das Plangebiet vom dichter bebauten Ortskern der Gemeinde.

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt.

² Quelle: Geoportal.MV (erstellt am 19.11.19; eigene Bearbeitung)

Das bebaute Umfeld des Plangebietes kann als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Während unmittelbar nördlich angrenzend entlang der Straße Zum Kölpiensee das Einfamilienwohnen vorherrscht, befinden sich erst entlang der südlich abzweigenden Bahnhofstraße d.h. südlich der Bahntrasse Wohnflächen mit Mehrfamilienhäusern. Vereinzelt ist Gastronomie in Richtung des Historisch-Technischen Museums (HTM) zu finden sowie die Nutzung der Friedhofskapelle für kirchliche Zwecke und als Gedenkstätte.

Freiraumstruktur

Das Plangebiet ist derzeit als offene Wiese ausgeprägt auf der vereinzelt Bäume vorhanden sind. Der auf den angrenzenden Grundstücken stehende Baumbestand dominiert daher den Bereich. Besonders dominant ist eine hoch-gewachsene Windschutzpflanzung aus Pappeln, die in den Geltungsbereich hineinragen.

Verkehrsinfrastruktur – Erschließung des Plangebietes

Aufgrund der „schlauchartigen“ Form des Plangebietes parallel zur Bahnhofstraße erfolgt die verkehrliche äußere Erschließung des Plangebiets zum überwiegenden Teil über die südlich angrenzende Bahnhofstraße. Eine Erschließung des östlichen Teils des Plangebietes ist dagegen auch über die Landstraße L264 und die Straße „Zum Kölpiensee“ gegeben.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich an einem ca. 52 m langen Teilstück der südöstlich angrenzenden Landstraße L264 (Flurstück 110/21 der Flur 2). Ein ca. 76 m langes Teilstück der Straße „Zum Kölpiensee“ (Flurstück 28/5 der Flur 2) verläuft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Eine innere Erschließung ist aufgrund des o.g. Zuschnitts des Plangebietes nicht erforderlich.

Die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße (Flurstück 110/20 der Flur 2) weist im Bestand eine Breite von ca. 14 m an im westlichen Bereich und bis zu ca. 34 m im östlichen Bereich auf. Die Breite der Fahrbahn beträgt im Durchschnitt 6 m. Die Breite des einseitig angelegten Gehweges (nördlich) beträgt durchschnittlich ca. 2,7 m und wird von der Grenze des Plangebietes durch einen durchschnittlich ca. 3,5 m breiten Grünstreifen getrennt. Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Hauptstraße / Landstraße L 264 verbreitert sich die Fahrbahn sowie der Grünstreifen.

Die Landesstraße (Flurstück 110/21 der Flur 2) weist im Bestand, auf der Höhe des Plangebietes, eine Breite von durchschnittlich ca. 30 m auf. Die Breite der Fahrbahn beträgt im Durchschnitt 6 m. Die Breite des einseitig angelegten Gehweges (nördlich) beträgt durchschnittlich ca. 2,5 m und wird von der Grenze des Plangebietes durch einen durchschnittlich ca. 8 m breiten sowie von der Fahrbahn von einem 6,5 m breiten Grünstreifen getrennt. Der Gehweg führt, auf einer Länge von ca. 20 m, über die Geltungsbereichsgrenze in den äußersten westlichen Bereich des Plangebietes zum Teil hinein.

Die Straße „Zum Kölpiensee“ (Flurstück 28/5 der Flur 2) weist im Bestand eine Breite von durchschnittlich ca. 7 m auf. Die Breite der Fahrbahn beträgt im Durchschnitt 3,25 m und wird durch einen ca. 2 m breiten Grünstreifen von der Grenze des Plangebietes getrennt. Die Breite des einseitig angelegten Gehweges (nördlich abseits des Plangebietes) beträgt durchschnittlich ca. 1,5 m und ist beidseitig durch einen schmalen Grünstreifen gesäumt.

Stellungnahme des zuständigen Straßenverkehrsamtes LK Vorpommern-Greifswald

Von Seiten des zuständigen Straßenverkehrsamtes des Landkreises (LK) Vorpommern-Greifswald wurde im Schreiben vom 28.01.2020 folgende Stellungnahme bzw. Hinweise gegeben (Auszug). Diese betrifft die Anforderungen des Straßenverkehrsamtes bei der zukünftigen Straßenprojektplanung.

„[...]“

Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände, wenn bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für "normale" Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.

[...]

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Die Straßen müssen so angelegt werden, dass

- *die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.*
- *eine (eventuell notwendige) Vorfahrtsregelung "Rechts vor Links" eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.*

Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Bei Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den

Maßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Diese Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

[...]“

Verkehrsinfrastruktur – übergeordnete Erschließung

Die Landestraße L264 stellt die einzige überörtliche Verbindungsstraße für den Ort Peenemünde mit den Nachbargemeinden auf Usedom dar, d.h. in erster Linie zur Nachbargemeinde Karlshagen. In der Gemeinde Mölschow besteht der Anschluss an die Bundesstraße 111 in Richtung Zinnowitz und Wolgast. Anschluss an die Bundesautobahn 20 besteht bei Gützkow in Richtung Rostock und Neubrandenburg.

Verkehrsinfrastruktur - Öffentliches Personennahverkehrsnetz (ÖPNV)

Eine Erschließung durch den ÖPNV ist durch den, in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Regionalbahnhof Peenemünde (Usedomer Bäderbahn – UBB) an der Bahnhofstraße gegeben.

Ruhender Verkehr

Derzeit sind im Plangebiet bzw. in den angrenzenden Bereichen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Parken für die Anwohner erfolgt auf privaten, grundstückseigenen Stellflächen.

Technische Infrastruktur - Wasserwirtschaft

Das Plangebiet durchkreuzen in Nord-Süd Richtung eine Regenwasserleitung (RW) und eine Schmutzwasserleitung (SW). Weitere Regenwasser und Schmutzwasserleitungen verlaufen unter der Bahnhofstraße.

Stellungnahme des zuständigen Amtes für Wasserwirtschaft LK Vorpommern-Greifswald

Von Seiten der zuständigen Amtes für Wasserwirtschaft des Landkreises (LK) Vorpommern-Greifswald wurde im Schreiben vom 28.01.2020 folgende Stellungnahme mit Auflagen (A) und Hinweisen (H) für das Vorhaben abgegeben (Auszug). Diese betrifft die Anforderungen der unteren Wasserbehörde an die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung bei der zukünftigen Projektierung.

„[...]“

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen [...] (A).“

Technische Infrastruktur - Energieversorgung

Eine Gasleitung verläuft dicht an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Denkmalschutz - Baudenkmalpflege

In unmittelbarer Umgebung westlich des Plangebietes befindet sich die Peenemünder Friedhofskapelle, die zwar keinen Denkmalschutz besitzt, aber dennoch als Gedenkort erhaltenswert ist.

Stellungnahme des zuständigen Amtes für Denkmalpflege LK Vorpommern-Greifswald

Von Seiten der zuständigen Amtes für Denkmalpflege des Landkreises (LK) Vorpommern-Greifswald wurde im Schreiben vom 04.02.2020 folgende Stellungnahme abgegeben (Auszug). Diese behandelt die Klarstellung des Baudenkmalbereiches und der Hinweis auf den Umgang damit:

„Durch das Verfahren werden Belange der Baudenkmalpflege berührt.

Das Vorhaben berührt das Denkmal „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde“. Das Denkmal „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde“ ist unter der Nr. 1421 (OVP) in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt. (s. Anlage Auszug aus der Baudenkmalliste) Es unterliegt dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010.

Der Umgang mit einem Denkmal ist im DSchG M-V geregelt. Gemäß S 6 (1) DSchG M-V Erhaltungspflicht - ist Eigentümer, Besitzer oder Unterhaltungspflichtige von einem Denkmal verpflichtet, dieses im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Bauliche Maßnahmen im Bereich des Flächendenkmals bedürfen gem. S 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. S 7 Abs. 6 DSchG

M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird das geplante Vorhaben als genehmigungsfähig eingeschätzt.“

Denkmalschutz – Bodendenkmalpflege

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Stellungnahme des zuständigen Amtes für Denkmalpflege LK Vorpommern-Greifswald

Für Bodendenkmale im direkten Umfeld des Plangebietes gab das zuständige Amt in Ihrem Schreiben vom 04.02.20 folgende Stellungnahme mit entsprechenden Hinweisen ab (Auszug):

„Im direkten Umfeld des Vorhabenbereiches ist das blaue Bodendenkmal — Gemarkung Peenemünde archäologischer Fundplatz Nr. 27 bekannt. (vgl. beiliegende Karte) Dieses ist gem. § 2 Abs. 1 u. 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal.

Die Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege [...] rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die archäologische Begleitung des Vorhabens ist mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vor Baubeginn vertraglich zu vereinbaren.

Die Erdarbeiten im Bereich der blauen Bodendenkmale bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird das geplante Vorhaben als genehmigungsfähig eingeschätzt.

Hinweise:

- 1. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gem.*

§ 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.

- 2. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen erhalten sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege. [...]*
- 3. Bei einer abweichenden Ausführung ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, [...] unverzüglich zu unterrichten. Ggf. ist in diesem Fall eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V zur Veränderung des Bodendenkmals einzuholen.*
- 4. Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 der geltenden Fassung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:*

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese 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 sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

[...]



Abbildung 3 Gemarkung Peenemünde - archäologischer Fundplatz Nr. 27 (Bodendenkmal Blau) ³

³ Quelle: beiliegende Karte (Anhang) zur Stellungnahme vom 04.02.20

Boden - Altlasten

Stellungnahme des zuständigen Amtes für Bodenschutz LK Vorpommern-Greifswald

Von Seiten der zuständigen Amtes für Bodenschutz des Landkreises (LK) Vorpommern-Greifswald wurde im Schreiben vom 28.01.2020 folgende Stellungnahme abgegeben (Auszug):

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.“

Boden - Munitions- und Kampfmittelbelastung

Von Seiten der zuständigen Amtes für Bodenschutz des Landkreises (LK) Vorpommern-Greifswald wurde im Schreiben vom 07.02.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Demnach befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Fläche, die Im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer 54 und der Bezeichnung Peenemünde „Bomben bis 500 kg, Granaten 2 cm bis 10,5 cm, Raketenteile“ erfasst ist. Rechtzeitig vor Baubeginn sind weitere Prüfungen notwendig, die weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetaillauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort umfasst. Erhärtet sich der Kampfmittelverdacht, werden die Mitarbeiter des MBD M-V in Zusammenarbeit alle weiteren Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung planen sowie die fachgerechte Durchführung der Arbeiten überwachen.

Sturmfluten- und Hochwasserschutz

Stellungnahme des zuständigen Amtes für Sturmflut/ -hochwasser LK Vorpommern-Greifswald

Zum Sachverhalt potentieller Überflutungsräume durch Hochwasser und Sturmfluten gab das zuständige Amt in Ihrem Schreiben vom 07.02.20 folgende Stellungnahme ab (Auszug):

„Für B-Plangebiet liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.“

In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der HochwasserrisikomanagementRichtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt.“

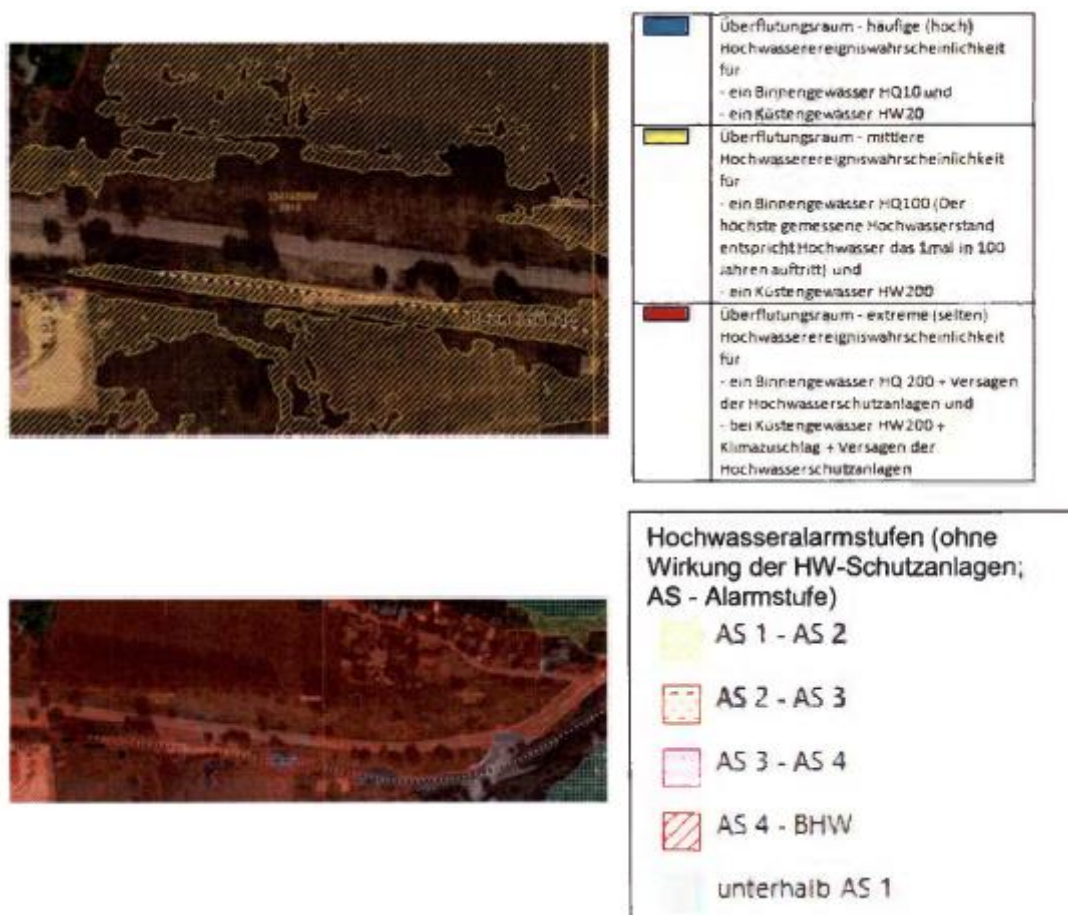


Abbildung 4 Überflutungsräume und Hochwasseralarmstufen ⁴

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Planbereich sind in den folgenden Raumentwicklungsprogrammen formuliert:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP – 2010)

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeers betreffen. Folgende Ziele und Grundsätze bestehen für das Plangebiet:

Raumstruktur und räumliche Entwicklung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Festlegungskarte des LEP M-V 2016 im Bereich der ländlichen Räume. Es befindet sich demnach nicht in einem Bereich mit zentralörtlicher Funktion. Das nächstgelegene Oberzentrum (Zentralörtlicher Bereich) für die Gemeinde bildet Greifswald / Stralsund (gemeinsames Oberzentrum). Das ca. zehn Kilometer entfernte liegende Wolgast bildet das nächstgelegene Mittelzentrum für Peenemünde.

⁴ Quelle: beiliegende Karte (Anhang) zur Stellungnahme vom 07.02.20

Das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert folgende Entwicklungsziele für ländliche Räume in Mecklenburg-Vorpommern aus: „Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie:

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.“⁵ (Pkt. 3.3.1 (2) LEP M-V 2016)

Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

Gemäß den Zielen unter den Punkten 4.2 (1) und (2) des LEP M-V von 2016 ist die Entwicklung von **Wohnbauflächen** unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu beschränken. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, wie Peenemünde und dem Plangebiet, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.⁶

Orte wie Peenemünde, die keine zentralörtliche Funktion besitzen, sind nach Einschätzung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg – Vorpommern 2016 am stärksten vom demografischen Wandel betroffen, dass sich auch auf die Wohnungsnachfrage auswirkt. Unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotentiale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) ist der Wohnungsbau in diesem Falle auf den Eigenbedarf zu beschränken. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Für den Wohnungsbau ist ferner zu beachten, dass die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang besitzt vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. Das LEP M-V 2016 räumt ein, dass in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen geeignete Gemeinden festgelegt werden können, in denen die Möglichkeit besteht, Wohnbauflächen zu entwickeln. Örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und infrastrukturelle Voraussetzungen sind dabei zu berücksichtigen.⁷

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet **Tourismus**. Die Einstufung der Gemeinde Peenemünde als Vorbehaltsgebiet für den Tourismus beruht auf den abgrenzenden Kriterien zur Festlegung der Vorbehaltsgebiete Tourismus.

Nach Punkt 4.6 (4) und (5) LEP M-V 2016 soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus, der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen. Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. Als Ziel wird hierin definiert, dass in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität haben.⁸

Infrastrukturentwicklung

Im südlichen Nahbereich des Plangebietes befinden sich Gleise des Regionalen Eisenbahnnetzes.

⁵ LEP M-V 2016, S. 32.

⁶ Vgl. LEP M-V 2016 S. 48.

⁷ Vgl. LEP M-V 2016 S. 49.

⁸ Vgl. LEP M-V 2016 S. 61.

Natur- und Freiraumentwicklung

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zu einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

„In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“⁹ (Pkt. 6.1 (7) LEP M-V 2016)

Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sind die Räume, in denen den Funktionen von Natur und Landschaft eine besondere Sicherung zukommen soll. In den Vorbehaltsgebieten sind grundsätzlich vielfältige Nutzungen und Funktionen möglich, insbesondere haben sie eine besondere Bedeutung für die Erholung des Menschen in der Natur.¹⁰

Außerhalb nördlich des Plangebietes gelegen, weist das LEP M-V ebenso ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege aus.

„In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen.“¹¹ (Pkt. 6.1 (6) LEP M-V 2016)

Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege sind die Räume, die nach der Endabwägung mit anderen Nutzungsansprüchen eine herausragende Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege besitzen. Sie sind weitgehend als Naturschutzgebiete oder deren geeigneter Alternativen zu sichern.¹²

Entwicklung im Küstenmeer

Außerhalb westlich weist die Festlegungskarte des LEP M-V 2016 für den Peenestrom ein Vorranggebiet für die Schifffahrt aus.

In den Vorranggebieten Schifffahrt hat gemäß Punkt 8.3 (2) LEP M-V 2016 die Sicherheit und Leichtigkeit des Seeverkehrs Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen, da sie eine herausragende Bedeutung für die Schifffahrt besitzen.¹³

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP – 2010)

Für das RREP VP wird gegenwärtig durch den Regionalen Planungsverband Vorpommern (RPV) eine zweite Änderung erarbeitet. Mit der Zweiten Änderung wird auf die Herausforderungen der Energiewende reagiert. Inhalt ist die Aktualisierung der raumordnerischen Festlegungen für die Windenergienutzung – die Ausweisung von Eignungsgebieten für Windenergieanlagen und die Sicherung der Teilhabe der Bürger und Kommunen am Ausbau der Windenergienutzung. Die Zweite Änderung liegt, nach dem Ende der vierten Öffentlichkeitsbeteiligung im Januar 2019, aktuell in einem überarbeiteten Entwurf von 2018 vor.¹⁴

Im RREP VP werden die im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern festgelegten landesweit bedeutsamen Erfordernisse weiter konkretisiert und ausgeformt. Die

⁹ LEP M-V 2016, S. 80.

¹⁰ Vgl. LEP M-V 2016, S. 82.

¹¹ LEP M-V 2016, S. 80

¹² Vgl. LEP M-V 2016, S. 81.

¹³ Vgl. LEP M-V 2016 S.99f.

¹⁴ Vgl. <https://rpv-vorpommern.de/>, zugriff am 04.10.19.

inhaltliche Verantwortung für das RREP VP liegt bei dem Regionalen Planungsverband Vorpommern.

Regionale Raumstruktur und räumliche Entwicklung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Festlegungskarte des RREP VP 2010 im Nahbereich des Grundzentrums Zinnowitz. Die Gemeinde Peenemünde besitzt selbst keine zentralörtliche Funktion.¹⁵

Aufgrund der Ausschlusskriterien unter Punkt 3.1.1 (3) bzw. (4) des RREP Vorpommern 2010 wird die Gemeinde Peenemünde als strukturschwacher ländlicher Raum eingestuft, da es kein Tourismusschwerpunktraum oder Zentralörtlicher Bereich.¹⁶

Als wirtschaftliche Grundlage für die strukturschwachen ländlichen Räume soll zum Beispiel der Bereich Tourismus, insbesondere touristischen Angebote zu speziellen Themen unterstützt werden. Diese kann neue Perspektiven für die Bevölkerung eröffnen.¹⁷

Regionale Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

Schwerpunkte für die **Wohnbauflächenentwicklung** sind gemäß dem Ziel unter 4.1 (3) des RREP VP 2010 die Zentralen Orte der Planungsregion. „In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.“¹⁸ Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat gemäß den Zielen unter 4.1 (4) und (6) RREP VP 2010 in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bereits vorhandener Baugebiete ist gegenüber einer Ausweisung von neuen Siedlungsflächen Vorrang zu geben.¹⁹

Für die Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.²⁰

Gemäß des Ziels unter Punkt 4.6 (6) LEP M-V 2016 sollen die Vorbehaltsgebiete Tourismus durch die Regionalentwicklungsprogramme regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt werden. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 untergliedert gemäß dessen die Vorbehaltsgebiete Tourismus wiederum in Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume gemäß 3.1.3 (2) RREP VP 2010.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des Planwerks zum RREP VP 2010, befindet sich das Plangebiet in einem Tourismusraum / **Tourismusedwicklungsraum**.

Gemäß 3.1.3 (6) RREP VP 2010 sollen Tourismusedwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.²¹

In Ergänzung zur Klassifizierung als ein Tourismusedwicklungsraum, wird die Gemeinde Peenemünde als **Schwerpunktraum für den Kultur- und Städtetourismus** in der Planungsregion Vorpommern ausgewiesen (Pkt. 3.1.3 (10) RREP VP 2010).²²

„Kultur- und Städtetourismus bilden ein wichtiges, relativ witterungsunabhängiges Tourismussegment, das die Tourismusangebote, die auf den natürlichen Potenzialen der Region aufbauen, wirkungsvoll ergänzt, zur Saisonverlängerung und zur Attraktivitätssteigerung Vorpommerns als Tourismusregion beiträgt. Kunst und Kultur entwickeln sich zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor und stellen einen strategischen Markt für

¹⁵ Vgl. auch RREP VP 2010, S. 41.

¹⁶ Vgl. RREP VP 2010, S. 21.

¹⁷ Vgl. RREP VP 2010 S.21f.

¹⁸ RREP VP 2010 S. 45.

¹⁹ RREP VP 2010 S. 45.

²⁰ Vgl. RREP VP 2010 S. 46.

²¹ Vgl. RREP VP S. 25.

²² Vgl. RREP VP 2010, S. 25.

die Tourismusentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern dar.²³ Demnach sieht die Regionalentwicklung für Vorpommern vor, dass das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen ist.²⁴ (Pkt. 3.1.3 (10) RREP VP 2010)

Regionale Infrastrukturentwicklung

Entsprechend der Darstellung im Planwerk des RREP VP 2010 befinden sich im unmittelbar südlich des Plangebietes Gleise des Regionalen Eisenbahnnetzes und ein bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 wird die **Denkmallandschaft** der Gemeinde Peenemünde ausdrücklich erwähnt. Nach Einschätzung der Regionalplanung ist von überörtlicher sowie überregionaler Bedeutung beispielsweise das Historisch-Technische Museum von Peenemünde. Es ist ein wichtiger Bestandteil des kulturellen Potentials der Planungsregion Vorpommern und muss auch als Grundlage für den Kulturtourismus der Region weiterentwickelt werden. Zudem bilden Kulturangebote und Denkmale wie diese, wichtige weiche Standortfaktoren und besitzen besondere Bedeutung für die Attraktivität Vorpommerns als Wohnstandort, Urlaubsregion und die wirtschaftliche Entwicklung der Planungsregion. Die Entwicklung der Denkmallandschaft Peenemünde wird als Aufgabe mit landesweiter Dimension betrachtet, da die Nachnutzung des 25 km² großen Geländes der ehemaligen Heeresversuchsanstalt eine städtebauliche Herausforderung darstellt, die nur durch das Zusammenwirken verschiedener Akteure gewährleistet werden kann.²⁵

Demnach soll gemäß 6.2.1 (4) RREP VP 2010 die Denkmallandschaft Peenemünde weiterentwickelt und ausgebaut werden.

Regionale Natur- und Freiraumentwicklung

Das RREP VP folgt der Festlegung zur Naturraumentwicklung. Dementsprechend befindet sich das Plangebiet in der Nähe zu einem Vorrang- sowie Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Darüber hinaus befindet sich beinahe deckungsgleich mit den o.g. Gebieten ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie ein Vorbehaltsgebiet für Kompensation und Entwicklung in der Nähe zum Plangebiet.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Bereich des Naturparks „Insel Usedom“ der Großschutzgebietsausweisung des RREP VP.²⁶

Die Regionalplanung Vorpommerns beurteilt dazu: „Die Erhaltung der Kulturlandschaft sichert Arbeitsplätze insbesondere im Ländlichen Raum. Eine intakte, ökologisch und ökonomisch leistungsfähige Kulturlandschaft bildet die Grundlage für eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung in Natur und Landschaft sowie den landschaftsorientierten Tourismus. Instrumente zur Umsetzung dieser regionalen Entwicklungsstrategie sind vor allem auch die Naturparke ‚Insel Usedom‘ und ‚Am Stettiner Haff‘.“²⁷

Regionaler Küstenschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Festlegungskarte des RREP VP 2010 im Vorbehaltsgebiet für den Küstenschutz.

„Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen,

²³ RREP VP 2010, S. 28f.

²⁴ Vgl. RREP VP 2010, S. 25.

²⁵ Vgl. RREP VP 2010, S. 84f.

²⁶ RREP VP 2010, Karte 4.

²⁷ RREP VP 2010, S. 65.

durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden.“²⁸

Demnach sollen in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.²⁹ (Pkt. 5.3 (2) RREP VP 2010)



Abbildung 5 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern RREP-VP (Kartenausschnitt)

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Peenemünde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom April 2005, zuletzt geändert durch die Fassung der 4. Änderung vom Mai 2014.

Im Flächennutzungsplan befindet sich das gesamte Plangebiet in den Darstellungen für den Bereich eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO).

Nördlich des Plangebiets erfolgt die Darstellung eines Reinen Wohngebietes gem. § 3 BaunVO. Südlich des Plangebietes bzw. der Bahnhofstraße wird eine Bahnanlage und ein Parkplatz sowie eine Grünfläche dargestellt, mit der symbolischen Darstellung Zweckbestimmung Sportplatz sowie mehrerer parkähnlicher Grünflächen. Westlich des Plangebietes erfolgt die Darstellung einer Straßenverkehrsfläche und daran anschließend eines schmalen Streifens von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie einer Grünfläche mit der symbolischen Darstellung eines Friedhofes und einer Kirche bzw. eines für kirchliche Zwecke dienenden Gebäudes.

²⁸ RREP VP 2010 S. 69.

²⁹ Vgl. RREP VP 2010, S. 68.

1.4.3 Landschaftsplanung

Die landschaftsplanerischen Ziele der Raumordnung bestehen in den zwei folgenden Planwerken für das Plangebiet:

- ## Gutachterliches Landschaftsprogramm (GLP) Mecklenburg - Vorpommern

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Festlegungskarte zu Schutzgebieten von landesweiter Bedeutung durch die oberste Naturschutzbehörde von Mecklenburg-Vorpommern im Bereich des Naturparks „Insel Usedom“.

Nach §27 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Naturparke einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, überwiegend Landschafts- und Naturschutzgebiete sind und die sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird. Naturparke sind nach § 27 BNatSchG nach den Erfordernissen der Raumordnung für die Erholung vorgesehen und dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt. Zu diesem Zweck wird in ihnen eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt. Sie sind besonders dazu geeignet, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern und ihr zu dienen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß des GLP in einem Bereich der in der Landschaftsbildbewertung als „sehr hoch“ eingestuft ist.³⁰

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP) fortgeschrieben. Der GLRP liegt in seiner ersten Fortschreibung vor.³¹

Der GLRP soll die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Vorsorge für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft flächendeckend für die jeweilige Planungsregion erarbeiten, darstellen und begründen. Der GLRP stellt außerdem ein Zielsystem zum Erhalt der Biologischen Vielfalt durch die Festlegung von Qualitätszielen für Landschaftsraum- und Nutzungstypen sowie Regionale Leitbilder auf, die auf so genannte „Großlandschaften“ aufbauen. Diese Großlandschaften leiten sich aus naturräumlichen Einheiten ab.

Das Plangebiet liegt am Rand innerhalb des Siedlungsgebietes von Peenemünde. Mit Ausnahme seiner Siedlungsflächen und des Flughafens ist der Bereich von herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen mit gleichzeitig sehr hoher Funktionsbewertung für die Bereiche um Kölpinsee und Cämmerer See. Der Kölpinsee ist dabei ein Schwerpunkttraum für Zielarten des Florenschutzeskonzeptes und der Cämmerer See ein Schwerpunktorkommen für Brut- Rastvögel europäischer Bedeutung. Beide Seen weichen in unterschiedlichem Grade von ihrer Trophiestufe ab, was zu einem entsprechendem Bedarf an Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität führt.

Für Siedlungsflächen, zu denen das Plangebiet gehört, werden allgemeine Anforderungen zur Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen gestellt, z.B. durch Nutzung bebauter Flächen oder innerörtlicher Baulandreserven sowie Meidung der ökologisch hochwertigen Bereiche.

Alle Außenbereiche von Peenemünde gehören mit ihrer hohen Dichte naturbetonter Biotope zum „Biotopverbund im engeren Sinne“. Diese Bereiche weisen bereits im Bestand eine hohe ökologische Qualität auf und sind oftmals bereits als Schutzgebiet ausgewiesen. In Peenemünde grenzen zwei Biotop-Verbundbereiche aneinander:

- Nr. 9: Greifswalder Bodden, südöstlicher Strelasund und Nordspitze Usedom sowie Teile der Pommerschen Bucht
- Nr. 20: Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und kleines Haff, mit angrenzendem Verlandungsbereichen und Poldern sowie Uecker von Torgelow bis zur Mündung

³⁰ Vgl. GLP 2003 Landschaftsbildpotential Karte IV.

³¹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), Erste Fortschreibung (Stand Oktober 2009), Güstrow.

1.4.4 Informelle Planungen - Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020 (REK Gemeinde Peenemünde)

Als sonstiges Planwerk ist das Regionale Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020 (REK 2020) mit Stand 16.02.2012 einzuordnen. Als informelles Planwerk ist es gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Das REK (Stand 2012) ist auf einen Zeithorizont von 10 – 15 Jahren ausgerichtet und hat zum Ziel, eine zukunftsfähige und nachhaltige Siedlungsstruktur zu sichern und die soziale und technische Infrastruktur nachhaltig, zukunftsfähig und bedarfsorientiert anzupassen. Der Aspekt der Nachhaltigkeit soll insbesondere durch die Umnutzung von bestehenden Siedlungsflächen (Konversion), Solarnutzung, Stärkung des ÖPNV sowie Renaturierungsmaßnahmen vollzogen werden.³²

Für das Wohnungsangebot in der Gemeinde Peenemünde sieht das REK 2020, in Anbetracht der angestrebten Stabilisierung der Einwohnerzahlen und des Bedarfs an Personalwohnungen, die Entwicklung von Wohnbauflächen und die Sanierung des Bestandes an Wohnungen vor. Das Wohnangebot kann dadurch nach Größe und Art qualifiziert werden. Modellvorhaben im Wohnungsbau zu Themen wie „Mehrgenerationen Wohnen“, „barrierefreies Wohnen“, „Nachhaltiges energieoptimiertes Bauen“ oder „kostengünstiger Wohnraum“ sind demnach anzustreben. Für Teilflächen wie entlang der Bahnhofstraße schlägt der Masterplan des REK neue Wohnformen, wie Mietwohnungsbau in Form von individuellen Geschosswohnungsbau vor.³³

Das REK sieht vor, dass alle Entwicklungsprojekte d.h. auch Wohnungsneubauprojekte im Sinne des Flächenrecycling auf Konversions- und Brachflächen umgesetzt werden. Für den Wohnungsbauzuwachs geht das REK 2020 von einem Sonderstatus für die raumordnerische Beurteilung des Eigenbedarfs aus.³⁴

Die Projektplanung mit Stand 2012 sieht ca. 225 bis 265 neue Wohneinheiten im gesamten Gemeindegebiet vor. Die neuen Wohnstandorte befinden sich ausschließlich im Ort, mit Ausnahme der geplanten Betriebswohnungen im Zuge von Hotelprojekten.³⁵

Das REK 2020 konzipiert für das Plangebiet bzw. das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ – straßenseitig Mehrfamilienhäuser. In der Summe könnten durch das Konzept 70 WE (Stand 09.07.2013) entstehen bzw. Wohnraum für ca. 128 Einwohner. Für das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ insgesamt, d.h. inklusive des nördlich angrenzenden Reinen Wohngebietes, mit der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung, sind 100 bis 110 WE möglich.³⁶

Städtebaulich ist für das Plangebiet vorgesehen, dass auf der ca. 1,3 ha großen Fläche entlang der Bahnhofstraße locker angeordneter, mehrgeschossiger Wohnungsbau (zweigeschossig zzgl. ausgebautem Dachgeschoss) oder kleinteilige Wohnbebauung realisiert werden soll. Kleinteilige gewerbliche Einrichtungen sind in dessen Erdgeschossen möglich. Der Ortseingang, den der Bereich der Kreuzung Bahnhof- / Hauptstraße bildet, soll durch eine kompakte Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern signifikant betont werden. Des Weiteren sind Wegebeziehungen herauszuarbeiten.³⁷

³² Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 7f.

³³ Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 94f.

³⁴ Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 49.

³⁵ Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 83.

³⁶ Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020, Anlage B S. 4f, vgl. auch REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 94f.

³⁷ Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020 S. 94f.



Abbildung 7 Regionales Entwicklungskonzept Peenemünde 2020 (REK) - Masterplan Ortszentrum Fortschreibung 2015 (Kartenausschnitt)

1.4.5 derzeit bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es derzeit bereits den Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung (Satzungsbeschluss 09.06.1999), der die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen bildet. Dieser ersetzte den 1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofstraße“ und umfasst als Geltungsbereich eine ca. 6,28 ha große Fläche. Darin befindet sich das 1,3 ha große Plangebiet für die 3. Änderung und darüber hinaus schließt es ein nördlich angrenzendes, teilweise mit Einfamilienhäusern bebautes, ca. 4,9 ha großes Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO) mit ein.

Für den Geltungsbereich dieser Planung besteht derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung Baurecht für eine Bebauung in offener Bauweise durch Einzelhäuser mit 2 bis 3 Vollgeschossen innerhalb einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in einem Allgemeinen Wohngebiet. Gestalterisch ist die Bebauung mit Walmdächern zwischen 38° und 45° auszuführen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze dicht verlaufende Baugrenzen, bilden die überbaubare Grundstücksfläche. In dem rund 13.230m² großen Plangebiet bzw. Allgemeinen Wohngebiet ist durch die festgesetzte GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 rechnerisch eine Grundfläche baulicher Anlagen (GR) von 5.292 m² und eine Geschossfläche baulicher Anlagen (GF) von 15.876 m² baurechtlich möglich. Legt man der Berechnung zur Anzahl potenzieller Wohneinheiten (WE) je WE 100m² zugrunde, ergeben sich rechnerisch ca. 159 Wohneinheiten.

Diese hohe Dichte soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 reduziert werden.

1.4.6 angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren

Für den unbebauten nördlichen Teil des Reinen Wohngebietes (ca. 3,4 ha) hat die Gemeinde Peenemünde am 14.07.2011 den Beschluss zur Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ gefasst. Für dieses rückwärtig, nördlich an das Allgemeine Wohngebiet angrenzende Reine Wohngebiet besteht derzeit ein Vorentwurf für einen Parzellierungs- und Erschließungsplan zum Bau von Einfamilienwohnhäusern durch den Eigentümer und Vorhabenträger.

Wesentlicher Planinhalt gemäß des Aufstellungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Festsetzung bzw. Beibehaltung des Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO. Neugeordnet werden allerdings die Festsetzungen zu Anpflanzungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, festgesetzte Baugrenzen und der Kinderspielplatz sowie Erschließungsflächen.

Weitere in Aufstellung befindliche und festgesetzte Bebauungspläne befinden sich erst im weiteren Umfeld des Plangebietes ohne unmittelbare Auswirkung auf das Plangebiet.

1.4.7 angrenzende Planfeststellungen – Deich „Sturmflutschutz Nordusedom“

Im Plangebiet selbst gibt es keine planfestgestellten Flächen. Nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes (ca. 120 m Entfernung) plant das Land Mecklenburg – Vorpommern das Vorhaben „Sturmflutschutz Nordusedom“. Dieses sieht u. a. den Bau einer, auf ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m NHN bemessenen, Ringdeichanlage um die Ortschaft Peenemünde vor. In Anbetracht des zu erwartenden klimabedingten Meeresspiegelanstiegs sind Maßnahmen zur Gewährleistung eines BHW-entsprechenden Küstenschutzes erforderlich. Mit einem Baubeginn des Vorhabens ist nach Auskunft des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU VP) frühestens Ende 2022 zu rechnen.

1.4.8 Planunterlage

Als Kartengrundlage dient ein, durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellter Vermessungsplan im Maßstab 1:500. Der Vermessungsplan wurde durch den Vermessungsingenieur Sven Anders (M A B Vermessung Vorpommern Vermessungsbüros Anders und Frank mit Stand 25. April 2018 erstellt. Das verwendete geodätische Bezugssystem ist das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS 89). Das verwendete Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 92 (DHHN 92). Die Liegenschaftsgrenzen des Lage- und Höhenplans wurden aufgrund amtlicher Unterlagen eingetragen.

2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Umweltbelange

2.1 Situation Natur und Landschaft und Auswirkungsprognose

2.1.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Im Kartenportal des Landesamtes Umwelt, Naturschutz und Geologie³⁸ wird die naturräumliche Gliederung dargestellt. Demnach liegt Peenemünde in der Landschaftszone des Ostseeküstenlandes.

Als Großlandschaft wird das Usedomer Hügel- und Boddenland für die gesamte Insel Usedom genannt. Diese Großlandschaft unterteilt sich in die Landschaftseinheiten des Peenestromlandes um die Ortschaft Peenemünde und die dem Festland zugewandten westlichen Inselteile, sowie der Landschaftseinheit Insel Usedom für die seezugewandte Küstenlinie.

Insgesamt zählt Peenemünde mit dem Bearbeitungsgebiet zu den terrestrischen Naturräumen des Ostseeküstenlandes.

Das natürliche Relief im engeren Betrachtungsraum ist relativ eben und liegt nur wenig oberhalb des Höhennormalnull. Von der Bahnhofstraße fällt das Gelände leicht nach Norden und nach Osten hin ab. Die Geländehöhen liegen zwischen 2,70 m über NHN im Südwesten an der Bahnhofstraße und 1,70 m über NHN im Osten in der Nähe der Hauptstraße / L 264.

Geologie, Boden, Altlasten

Die Insel entstand als Endmoränenbogen an der Stirn des zurückschmelzenden Eises der Weichselkaltzeit vor ca. 15.000 Jahren.

Für die Ortschaft Peenemünde ist im Geokartenportal entlang der Wasserkante die Bodeneinheit Niedermoor/- Erdniedermoor (Erdfen)/- Mulmniedermoor (Mulm); Niedermoortorf über Mudden oder mineralischen Sedimenten, mit Grundwassereinfluss angegeben.

Ein Moor-Untergrund ist im Kartenportal für eine kleine Rinne am östlichen Rand des Plangebietes dargestellt (vgl. Abb.8).

³⁸ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> und GLRP (2009), zugriff am 10.10. 2019.



Abbildung 8 Moorböden ³⁹

Weiter in den Ortskern hinein sind Sand- Braunerde/ Braunerde- Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker), Hochflächensande und Sande in und unter den Grundmoränen, z.T. mit Grundwassereinfluss vorherrschend.

Bei dem Bearbeitungsgebiet handelt es sich um eine innerörtliche Brachfläche, die bis ca. 2011 bebaut war. Die Gebäude wurden abgetragen. Aufgrund dieser Vornutzung ist davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse anthropogen überformt sind. Nach GLRP (2009) sind die Böden von Peenemünde außerhalb der Siedlungsflächen als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit eingestuft. Für die innerörtlichen Flächen, zu denen das Plangebiet gehört, wird keine hohe Schutzwürdigkeit ausgewiesen.

Für die ersten Verfahren (1996 / 1999) zum Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofstraße“ wurde durch die Firma Dr. Gronemeier + Partner Consulting GmbH eine Bodenuntersuchung erstellt, die generellen Hinweise für eine Bewertung aufzeigt⁴⁰. Aufgrund der Bodenverhältnisse (z. B. Torfeinlagerungen) sind Schwierigkeiten bei der Gebäudegründung zu erwarten. Es liegen zudem sehr inhomogene Bodenverhältnisse vor. Empfohlen wurde deswegen, vor Baubeginn eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen, um die Tragfähigkeit individuell und kleinräumig zu ermitteln und eine geeignete entsprechende Gründungsart auswählen zu können.

Bei der Untersuchung konnten keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet festgestellt werden.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Versiegelung ist durch die Planung im Vergleich zu den rechtsgültigen Festsetzungen nicht zu erwarten.

³⁹ Geoportal. MV (erstellt am 11.10.19)

⁴⁰ Vgl. Gemeinde Peenemünde 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofstraße“ Begründung (1999), S. 10.

Grundwasser, Oberflächengewässer

Der Grundwasserflurabstand wird im Kartenportal für das gesamte Gemeindegebiet mit $\leq 2,00$ m angegeben. Damit steht das Grundwasser erwartungsgemäß hoch an. Bei hoch anstehendem Grundwasser ergibt sich grundsätzlich das Problem, dass eine Versickerung erschwert ist.

Neben dem Peenestrom, der bei Peenemünde in die Ostsee mündet, befinden sich als Oberflächengewässer der Kölpiensee nördlich in 500 m Entfernung und der Cämmerer See ca. 700 m in südliche Richtung vom Plangebiet. Die Umgebung von Peenemünde ist durch zahlreiche Gräben gekennzeichnet.

Das Bearbeitungsgebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone. Allerdings beginnt östlich der Ortschaft das Wasserschutzgebiet Karlshagen. Die Schutzzone III beginnt in ca. 500 m östlich zum Vorhabengebiet.

Eine Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Hochwasser, Überschwemmungsgebiete

Am 23. Oktober 2007 haben das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union die EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) verabschiedet, die Umsetzung in nationales Recht erfolgte in Deutschland im Jahr 2009. Das Ziel der Richtlinie ist die Reduzierung des Hochwasserrisikos und ein verbessertes Hochwasserrisikomanagement in Hochwasserrisikogebieten.

Im Kartenportal werden die Risikogebiete nach HWRM-RL dargestellt. Es wird die Grenze der Überflutungsfläche für ein Ereignis geringer Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis HQ 200 / HW 200 mit Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen) dargestellt. Das entspricht einem Wasserstand von 2,40 m über Mittelwasser.

Bis auf wenige Einzelflächen zwischen Hafen- und Museumstraße wäre die gesamte Ortschaft Peenemünde bei einem solchen Ereignis betroffen. Auch das Plangebiet wird vollständig zum Risikogebiet gezählt.



Abbildung 9 Hochwasserrisiko extrem - 200jähriges Hochwasser ⁴¹

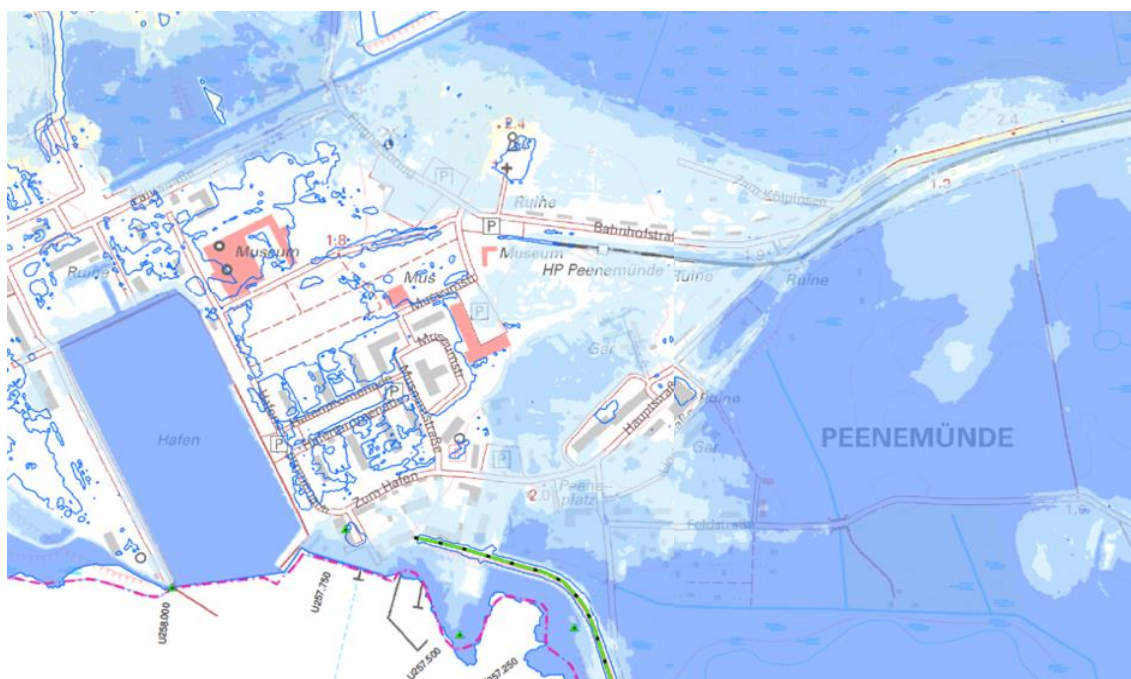


Abbildung 10 Hochwasserrisiko mittel - 200jähriges Hochwasser ⁴²

Der tieferliegende östliche Teil des Plangebietes wäre beim 200jährigen Hochwasser bis zu 0,50 m überflutet.

Das mittlere Hochwasserrisiko im äußeren Küstenbereich betrachtet ebenfalls das 200-jährige Hochwasser, berücksichtigt aber Hochwasserschutzeinrichtungen.

⁴¹ Quelle: Geoportal.MV (erstellt am 11.10.19)

⁴² Quelle: Geoportal.MV (erstellt am 11.10.19)

Das Bemessungshochwasser (BHW), das sich aus dem Scheitelwert des Referenzhochwasserstandes (RHW) (entspricht in etwa dem o.g. Hochwasser mit 200-jähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit - HW 200) und einem Aufschlag für den säkularen Meeresspiegelanstieg von 0,50 m ergibt, liegt für die Außenküste von Usedom bei 2,90 m über NHN und für den Peenestrom in Peenemünde bei 2,70 m über NHN.

Obwohl der Ortskern von Peenemünde bzw. das Plangebiet sich im Bereich des Peenestroms befinden, ist der höhere BHW für die Außenküste in Höhe von 2,90 m über NHN bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Das BHW ist die Grundlage zur Dimensionierung der Schutzmaßnahmen. Für Peenemünde ist ein Ringdeich geplant, in dessen Schutzbereich das Plangebiet liegt und der auf den höheren BHW von 2,90 m NHN ausgelegt ist.

In der folgenden Abbildung 11 ist ein Ausschnitt des Flächennutzungsplanes von 2014 dargestellt, in dem der Deichverlauf markiert ist.

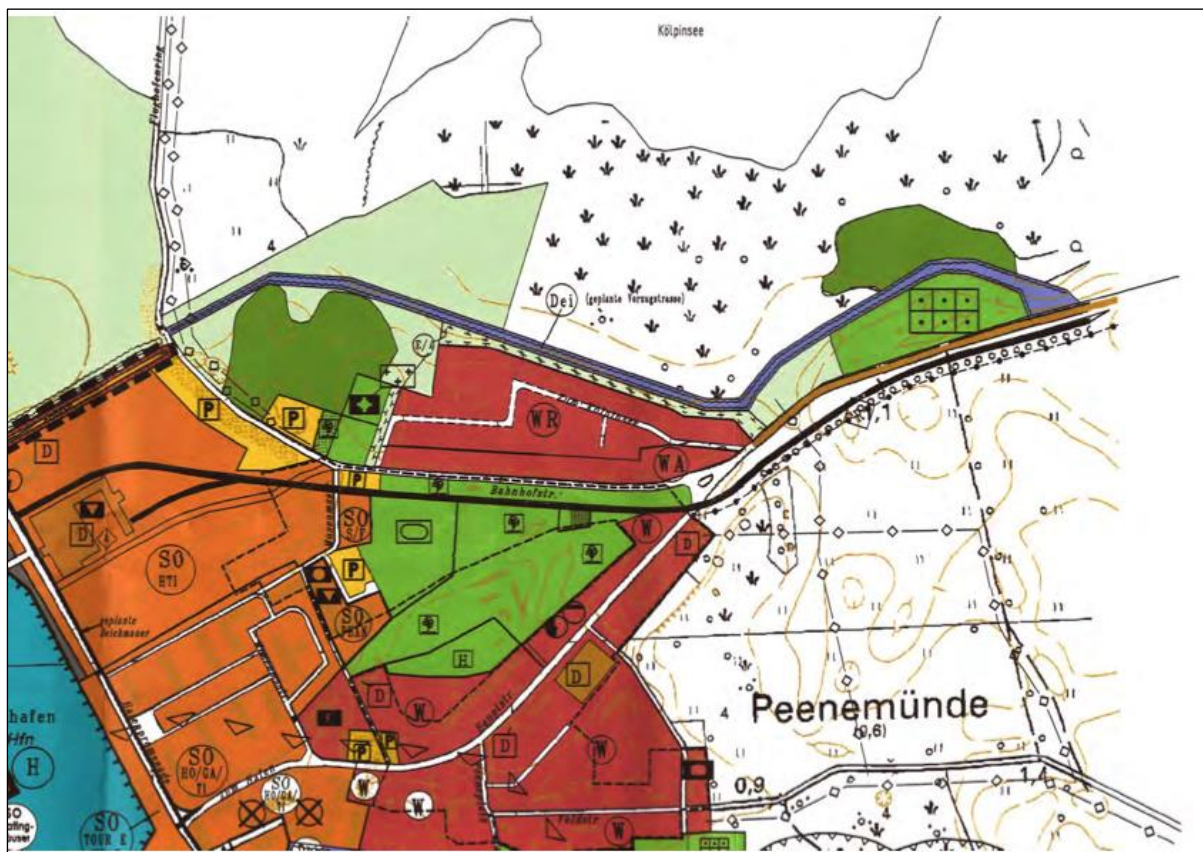


Abbildung 11 Auszug aus dem FNP 2014 - geplanter Deichverlauf blaue Linie

Der neue Deich ist inzwischen planfestgestellt und soll ab ca. 2022 gebaut werden.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Bebauung ist nur unter Berücksichtigung von individuellen Hochwasserschutzmaßnahmen möglich. Das Plangebiet liegt aber natürlicherweise eher hoch. Der östliche Abschnitt wird aber vom 100jährigen Hochwasser (2,20 m NHN) erreicht.

Klima, Luft

Das Klima Usedom ist vom Übergang zwischen dem durch die Ostsee gegebenen Meeresklima und dem Kontinentalklima, das von der nahen Landmasse bestimmt wird, geprägt. Dieses Zusammenspiel ist einer der Gründe für die klimatische Besonderheit. Dabei

unterscheidet sich das Insel- und Küstenklima vor allem während Tiefdrucklagen zum Teil wesentlich vom Wettergeschehen wenige Kilometer landeinwärts.⁴³

Bestimmend für das Klima ist eine durchschnittlich hohe Anzahl von Sonnenstunden. Das Klima für Usedom gilt als gemäßigt warm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,7 °C. Im Jahresverlauf ist der Juli der wärmste Monat mit einer durchschnittlichen Temperatur von 18,2 °C. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten mit einer durchschnittlichen Temperatur von -1,1 °C.⁴⁴

Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 546 mm. Der Niederschlag variiert um 32 mm zwischen dem trockensten Monat Februar und dem niederschlagsreichsten Monat Juli.⁴⁵

Durch die umgebenden Wassermassen der Ostsee sowie der Usedomer Haffgewässer (Achterwasser, Peenestrom und Stettiner Haff) entsteht eine konstant hohe Luftfeuchtigkeit. Wesentliche Kennzeichen des Ostseeküstenklimas sind eine deutliche Dämpfung der tages- und jahreszeitlichen Temperaturamplitude, stärkere Windgeschwindigkeiten und höhere Sturmhäufigkeit sowie eine höhere Luftfeuchte mit Neigung zum Küstennebel.

Eine Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

2.1.2 Arten und Biotope

Die heutige potenziell natürliche Vegetation (HPNV) ist diejenige Vegetation, die sich ohne menschliche Tätigkeit, aber unter heutigen aktuellen Standortverhältnissen, einstellen würde. Dieses ist von den jeweiligen Bodenbedingungen, insbesondere von der Nährstoffsituation und den Wasserverhältnissen, abhängig. Hieraus lässt sich u.a. die Naturnähe einer bestehenden oder geplanten Vegetation ableiten.

Im Plangebiet wäre ein Flattergras-Buchenwald mesophiler Standorte verbreitet (Kartenportal M-V). Die auslaufende Moorrinne in der östlichen Spitze des Geltungsbereichs würde einen Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen, organischen Standorten tragen.

Biotoptypen

Im Folgenden wird die Bestandssituation anhand der Biotop- und Nutzungstypen beschrieben. Dazu erfolgte im September 2019 eine Kartierung des Bestands. Die Kartierung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Kartieranleitung.⁴⁶ Bei der Abgrenzung der Biotoptypen wurden Luftbilder verwendet.

Bis ca. 2011 war das Gelände mit Wohnblocks bebaut, die zwischenzeitlich vollständig abgetragen wurden. Auf den entsiegelten Flächen hat sich eine sukzessive Vegetationsentwicklung ergeben, die durch eine jährliche Mahd beeinflusst wird. Der unmittelbar nördlich angrenzende Gehölzstreifen aus Hybrid-Pappeln (Windschutzpflanzung – BWW) außerhalb des Plangebietes, wirkt sich auf den Vegetationsbestand im Plangebiet aus, weil vereinzelt aufkommende Wurzelbrut zu jungen Pappeln (Einzelbäume) geführt hat. Die Kronen überragen das Plangebiet, so dass Niederschläge zurückgehalten werden. Die Pappeln sind außerdem abschnittsweise mit Sträuchern unterpflanzt. Dieses Gehölz hält als Windschutz nördliche Winde ab und führt im Plangebiet durch südliche Exposition zu kleinklimatisch warm-trockenen Verhältnissen v.a. am Fuß des Pappelbestandes, was sich in unterschiedlichen Biotopen äußert.

⁴³ <http://www.urlaubs-insel-usedom.de/usedom-ferienwohnungen-loddin-klima.htm>, zugriff am 10.10.19.

⁴⁴ <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/usedom-22080/>, zugriff am 10.10.19.

⁴⁵ S.O.

⁴⁶ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow.

Im Einflussbereich der Pappeln ist Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) zusammen mit Quecke (*Elymus repens*) und wenigen anderen Gräsern und Krautarten als Ruderaler Kriechrasen (RHK) bestandsbildend.

Die anderen Flächen, auf denen früher die Gebäude standen, sind artenreicher und von ruderalen Arten geprägt. Es kommt hinzu, dass die Flächen regelmäßig von Wildschweinen zerwühlt werden. Hier ergeben sich für Pflanzen immer neue Standorte, so dass auch annuelle Pflanzenarten vorkommen können. Es handelt sich hierbei um eine Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU). Es kommen Arten vor wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Möhre (*Daucus carota*), Brombeerenjungwuchs, Gewöhnlicher Beifuss (*Artemisia vulgaris*), Katzenschweif (*Erigeron canadensis*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und verschiedene Gräser. Gehölzjungwuchs zeigt sich von allen Samenbäumen aus der Nachbarschaft insbesondere Pappel und Birke.

Es gibt zwei nichtheimische Gebüschtypen (BLY): der eine Gebüschtyp wurde eindeutig gepflanzt, z.B. aus Forsythia (*Forsythia x intermedia*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus spec.*), Wacholder (*Juniperus spec.*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*). Im anderen Gebüschtyp können diese Arten auch vorkommen. Dominant ist aber die höherwüchsige Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), die sich wahrscheinlich aus den in der Windschutzpflanzung verwendeten Unterpflanzung massiv ausgebreitet hat und eigene Dominanzbestände bildet. Sie kommt auch in der gemähten Fläche als Jungwuchs regelmäßig vor.

Nr.	Code	Biotoptyp
2.1.5	BLY	Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern
2.4.1	BWW	Windschutzpflanzung
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen
13.3.1	PER	Artenarmer Zierrasen
14.7.2	OVF	versiegelter Fußweg
14.7.5	OVL	Straße

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 (1) NatSchAG M-V und gesetzlich geschützte Geotope nach § 20 (2) NatSchAG M-V wurden nicht festgestellt.



Plan 1 Situationsplan Biotoptypen

Bäume

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld stehen verschiedene Einzelbäume. Sie sind als Windschutzpflanzung außerhalb entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gepflanzt worden (Hybridpappeln) oder wurden entlang der Bahnhofstraße gepflanzt (Birken und Fichten). Entlang der Windschutzpflanzung aus Pappeln haben sich nur einzelne Pappeln als Jungwuchs (z.B. Wurzelbrut) aus der Windschutzpflanzung heraus in den Geltungsbereich hinein ausgebreitet.

Eine kommunale Baumschutzsatzung gibt es nicht. Bei Baumbeständen muss geprüft werden, ob der Bestand gemäß § 18 oder § 19 NatSchAG M-V (vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 d.G.v. 5. Juli 2018 (GVObI. M-V)) geschützt ist. Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind demnach Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 m),

- wenn es sich um Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen in Hausgärten handelt oder
- die betroffenen Bäume die Obstbaumarten Walnuss und Esskastanie sind.

Die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs sind mit Ausnahme einer Birke (*Betula pendula*, Baumnr. 18) nicht geschützt, weil sie nicht zu den geschützten Baumarten gehören und/oder untermässig sind.

Beim Plangebiet und seinem nördlich angrenzenden Flächen handelt sich um einen festgesetzten Bebauungsplan (1. Änderung) und damit um einen Innenbereich. Pappeln sind eigentlich in Innenbereichen nicht geschützt. Die Windschutzpflanzung ist im bestehenden Bebauungsplan (außerhalb des Geltungsbereich der 3. Änderung) aber zum Erhalt festgesetzt, so dass sich hieraus der Schutz ergibt. D.h. die Fällung der Pappeln innerhalb der Erhaltungsfestsetzung muss beantragt und ersetzt werden. Einzelne Pappeln, die nicht innerhalb der Erhaltungsfestsetzung stehen, sind aber nicht geschützt.

Baumreihen können gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt sein, wenn sie gleichaltrig, gleichartig und mindestens 3 Stück auf 100 m zusammen stehen, sofern sie Straßen und Wege begleiten.⁴⁷ Dieses Kriterium wird für 4 Birken (*Betula pendula*) entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfüllt (Nummern 1, 2, 4 und 8 in Abbildung 12). Alle anderen Gehölze entlang der Grundstücksgrenze sind (Sitka-)Fichten und gehören nicht zur geschützten Baumreihe.

Im Folgenden werden die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs und entlang der Bahnhofsstraße tabellarisch mit ihren Stammdaten aufgelistet. Die Pappeln in der Windschutzpflanzung werden in diesem Bebauungsplan nicht betrachtet.

Die Stammumfänge wurden im Rahmen der Biotopkartierung manuell 130 cm über dem Boden erfasst. Die Bäume wurden hinsichtlich ihrer Vitalität eingestuft. Die Einschätzung erfolgte nach äußerlich feststellbaren Kriterien im belaubten Zustand. Die Einteilung orientiert sich an der „Empfehlung für die Schadstufenbestimmung für Bäume an Straßen und in der Stadt“⁴⁸.

⁴⁷ Gemäß Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zur Planungsanzeige (Schreiben vom 03.04.2020)

⁴⁸ GALK-ARBEITSKREIS STADTBÄUME (2002)

Baum-Nr.	StU in cm	Vitalität	geschützt	Nicht geschützt	Dt. Name	Wiss. Name	Bemerkungen
1	160	0	§ 19		Birke	Betula pendula	
2	160	0	§ 19		Birke	Betula pendula	
3	65	0		x	Sitkafichte	Picea sitchensis	
4	160	0	§ 19		Birke	Betula pendula	
5	115	0		x	Sitkafichte	Picea sitchensis	
6	90	1		x	Birke	Betula pendula	Schattendruck
7	70	1		x	Birke	Betula pendula	Schattendruck
8	120	1	§ 19		Birke	Betula pendula	Faul-Höhlung im unteren Stammbereich
9	2x110	1			Sitkafichte	Picea sitchensis	Doppelstamm
10	150	1		x	Sitkafichte	Picea sitchensis	Schrägstand
11	100+90	0		x	Pappel-Hybride	Populus hybr.	Doppelstamm, steht außerhalb der Erhaltungsfestsetzung
12	70	0		x	Pappel-Hybride	Populus hybr.	
13	90	0		x	Pappel-Hybride	Populus hybr.	
14	70	0		x	Pappel-Hybride	Populus hybr.	
15	90	0		x	Sitkafichte	Picea sitchensis	
16	80	0		x	Sitkafichte	Picea sitchensis	
17	120	2		x	Sitkafichte	Picea sitchensis	
18	100+90	1	§ 18		Birke	Betula pendula	Doppelstamm

Tabelle 1 Baumkartierung

Die Baumstandorte sind nicht eingemessen. Der exakte Standort ist entlang der Grundstücksgrenzen erst nach Einmessung feststellbar, da die einzelnen Bäume entlang der Bahnhofstraße auf oder nah an der Grundstücksgrenze gepflanzt worden sind. Die Bäume entlang der Straße wurden auf dem Baugrundstück (Flurstück 132/2), auf der Grenze zum Flurstück 132/1 oder auf der Grenze zum Verkehrsflächen-Flurstück 110/20 gepflanzt.

Für alle gemäß § 18 und § 19 NatSchG MV geschützten Bäume wurden die Baugrenzen (ausreichend großer Abstand) angepasst. Auch die Bereiche für Ein- und Ausfahrten wurden im Hinblick auf den Schutz der Bäume angepasst. Ein Antragserfordernis gemäß § 18 oder § 19 NatSchG MV besteht daher nicht.

Der Gehölzbestand (zusammenhängender Pappelbestand) nördlich außerhalb des Geltungsbereichs ist kein Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Fauna

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) auf Grundlage einer Potenzialeinschätzung durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Kapitel 2.1.4.

2.1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von internationalen Schutzgebieten (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet).

Sowohl der westlich gelegenen Peenestrom als auch die Wiesenbereiche nördlich des Plangebietes in ca. 150m Entfernung gehören zum FFH-Gebiet „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (DE 1747-301, blaue Schraffur).

Die Wasser- und Küstenbereiche der Nordspitze Usedom liegen im Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1747-402, braune angelegte Fläche).

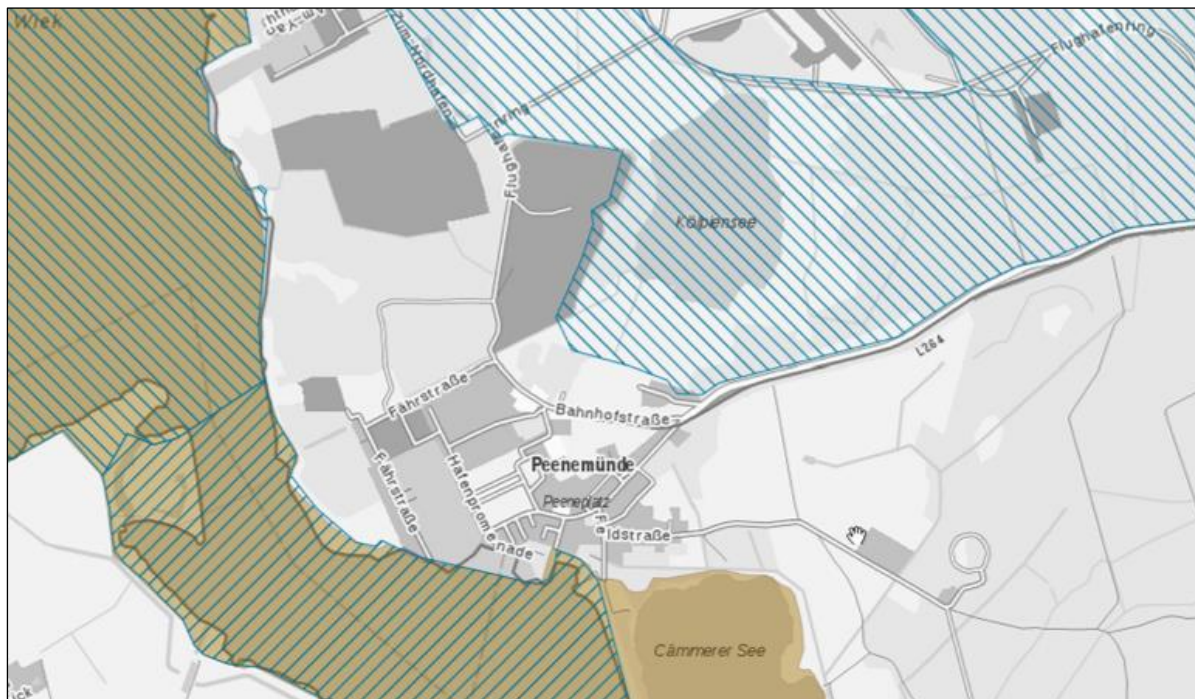


Abbildung 12 FFH- und SPA-Gebiet ⁴⁹

⁴⁹ Quelle: Geoportal.MV (erstellt am 11.10.19)

Nationale Schutzgebiete

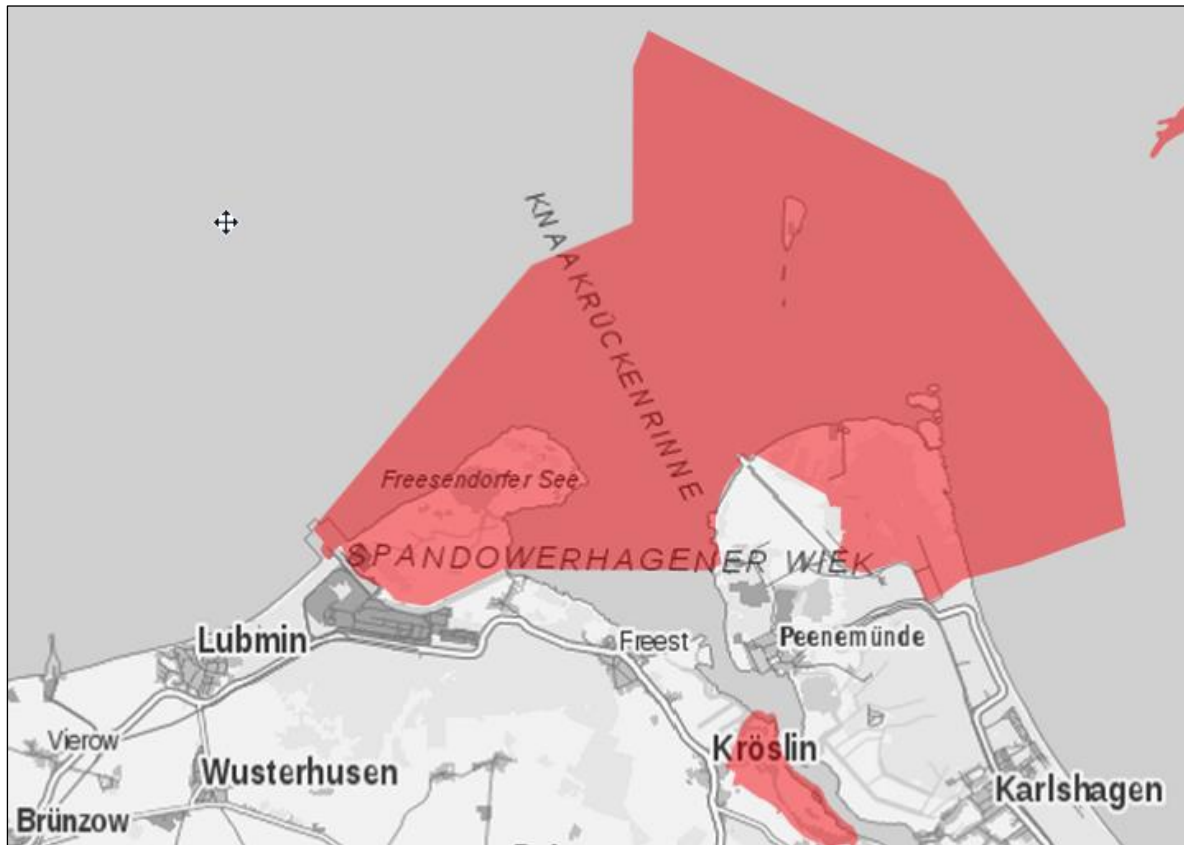


Abbildung 13 Naturschutzgebiet ⁵⁰

Die östlichen Landteile der Nordspitze Usedom und auch hier insbesondere die Wasserflächen gehören zum Naturschutzgebiet „Peenemünder Haken, Struck und Ruden“⁵¹ (folgende Abbildung). Das Plangebiet befindet sich außerhalb des NSG.

⁵⁰ Quelle: Geoportal.MV (erstellt am 11.10.19)

⁵¹ Verordnung über das Naturschutzgebiet „Peenemünder Haken, Struck und Ruden“ vom 10. Dezember 2008 (GVOBl. M-V 2008, S. 516)

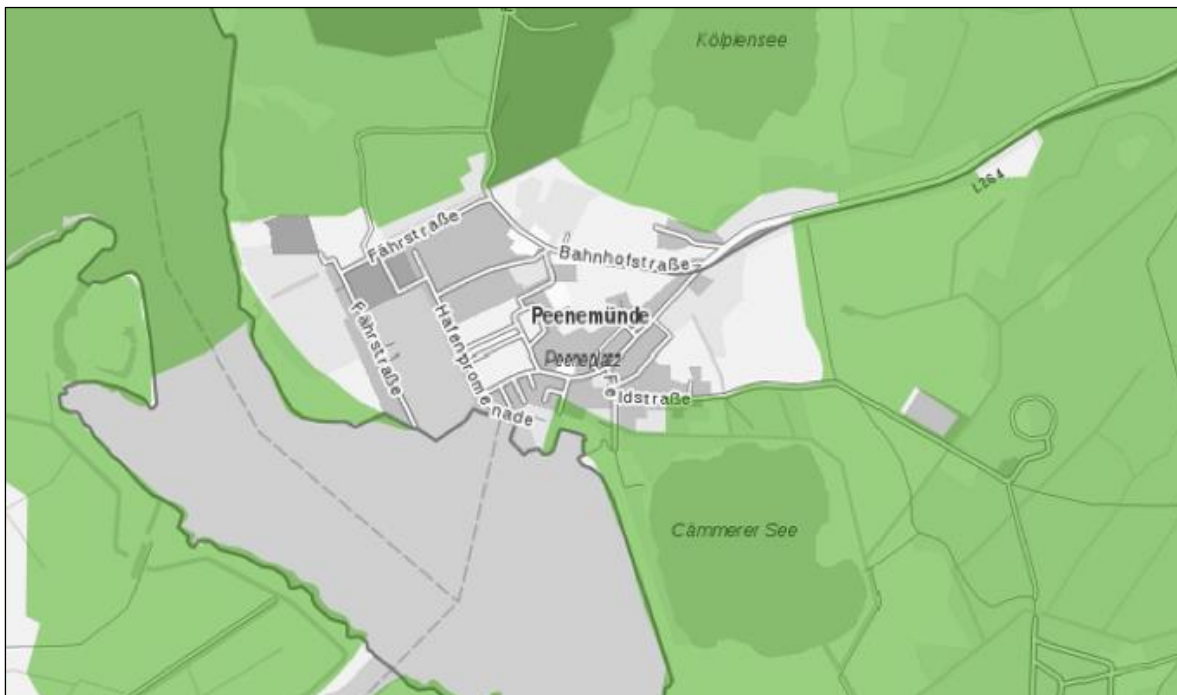


Abbildung 14 Landschaftsschutzgebiet ⁵²

Fast die gesamte Insel Usedom mit Ausnahme der besiedelten und bebauten Bereiche haben den Schutzstatus des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Greifswalder Bodden“.⁵³ Das Plangebiet befindet sich aber außerhalb des LSG.

Die Insel Usedom inklusive sämtlicher Ortschaften auch Peenemünde und das Plangebiet befinden sich flächendeckend im Naturpark „Naturpark Insel Usedom“⁵⁴ (siehe auch regionale Natur- und Freiraumentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern – RREP VP 2010).

Gemäß § 3 der Verordnung ist Zweck des Naturparks die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, „das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung.“

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist durch die Planung nicht zu erwarten, da durch die geplante Wohnnutzung keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzziele der Gebiete zu erwarten sind und die Abstände ausreichend sind.

Die Abstände zu den NSG und LSG sind ausreichend. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Insel Usedom“. Beeinträchtigungen des Schutzzwecks sind nicht zu erkennen. Zu den Planungszielen des Bebauungsplans gehört u.a. die Bereitstellung von Betriebs- und Dienstwohnungen für Service-Personal im Fremdenverkehr. Damit dient die Planung mittelbar den Zielen der Naturpark-Verordnung durch eine regionale Entwicklung für den Fremdenverkehr.

Gesetzlicher Biotopschutz

Gesetzlich geschützte Biotope wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

⁵² Quelle: Geoportal.MV (erstellt am 11.10.19)

⁵³ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ vom 10. Dezember 2008 (GVOBl. M-V 2008, S. 509)

⁵⁴ Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10. Dezember 1999 (GVOBl. M-V 1999, S. 639, zuletzt geändert durch Art. 3 d. V. v. 9. August 2011 (GVOBl. M-V S. 899)

2.1.4 Gesetzlicher Artenschutz

Durch den besonderen Artenschutz nach §§ 44 ff. BNatSchG sind alle wildlebenden und heimischen europäischen Vogelarten, Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen (Pflanzen und Tiere) besonders/streng geschützt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten Zugriffsverbote für die besonders und/oder streng geschützten Arten. Diese Regelungen gelten auf allen Ebenen der Bauleitplanung und bei der konkreten Umsetzung von Projekten und Bauvorhaben.

Nach § 44 Abs. 1 ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Von den Verboten kann nur unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme oder Befreiung nach BNatSchG gewährt werden.

Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten aber für jede Handlung auch unmittelbar.

Wildlebende Pflanzen der besonders und/oder streng geschützten Arten wurden nicht festgestellt.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Für das Plangebiet wurde durch einen Fachgutachter⁵⁵ eine artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) auf Grundlage einer Potenzialeinschätzung durchgeführt. Das Plangebiet ist vergleichsweise strukturarm und weist nur für ubiquitäre Arten (Brutvögel und Reptilien) potenziellen Lebensraum auf. Dauerhaft geschützte Lebensstätten wurden nicht festgestellt. Die angrenzenden Gehölze bieten Nistgrundlagen für Freibrüter. Aber auch als Nahrungshabitat ist das Plangebiet nicht attraktiv. Amphibienvorkommen sind allenfalls auf eine sporadische Querung des Gebietes begrenzt, weil sich innerhalb des Plangebietes und auch im Umfeld keine geeigneten Laichgewässer und terrestrische Habitate für diese Artengruppe befinden.

So wurde durch den Fachgutachter festgestellt, dass durch den Verzicht einer Gehölzrodung im Zeitraum zwischen 1. März und 1. Oktober die wesentlichen, zu erwartenden,

⁵⁵ Berg, J.- Kompetenzzentrum und Umweltbeobachtung (2019): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Peenemünde für das Allgemeine Wohngebiet entlang der Bahnhofstraße, Görmin.

artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden können (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Obwohl das Vorkommen von Reptilien (Zauneidechsen und Schlingnatter) unwahrscheinlich ist und eine mögliche Durchwanderung des Gebietes durch Amphibien auf allenfalls sporadische Ereignisse und Einzeltiere begrenzt ist, fordert der Gutachter für den Zeitraum März bis Oktober die Aufstellung eines Amphibien- bzw. Reptilienleitzaunes um die Baugruben herum, um eine zufällige Einwanderung zu vermeiden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen Auf Fledermäuse empfiehlt der Gutachter darüber hinaus die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung.

2.1.5 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet ist weitgehend als offene, ruderale Wiese gekennzeichnet. Markante Einzelbäume (Birken) stehen vereinzelt entlang der Bahnhofstraße. In der optischen Wirkung ist aber derzeit die dichte Windschutzpflanzung mit Pappeln (außerhalb des Plangebietes) dominant und bestimmt das Orts- und Landschaftsbild. Nur entlang der Straße Zum Kölpensee wurden in den letzten Jahren neue Wohnhäuser errichtet. Von den bis ca. 2011 im Plangebiet stehenden Wohnblocks gibt es keine erkennbaren Spuren mehr.

Die Situation ist durch die Lage unmittelbar nördlich des Bahnhofs mit seiner Infrastruktur gekennzeichnet. Die Bahnhofstraße hat eine wichtige Zugangsfunktion zum Museumsgelände. Da hier der Haltepunkt der Usedomer Bäderbahn ist, gibt es in diesem Bereich einen starken Besucherverkehr in Richtung zum Gelände des Historisch-Technischen Museums.

Unmittelbar westlich grenzt außerdem das Gelände der Gedenkstätte für die Opfer von Peenemünde an, die als Kapelle nach dem Vorbild eines Vorgängerbaus auf oktagonalem Grundriss in historisierender Form in den 1990er Jahren wiederaufgebaut worden war. Die Kapelle ist heute wichtiger Bestandteil der „Denkmallandschaft“ Peenemünde.

Eine Erholungsnutzung findet auf der Fläche des Plangebiets nicht statt.

2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG entsteht ein Eingriff dann, wenn „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, (...) die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, der eine Kompensation erfordert, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Der § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB übernimmt die Regelvermutung aus § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass die Eingriffe bereits erfolgt sind oder zulässig waren und damit die Kompensationspflicht für Eingriffe nach BNatSchG entfällt, wenn die geplante Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Dennoch muss festgestellt werden, welche naturschutzfachlichen Folgen zu erwarten sind, bzw. ob mögliche Eingriffe gemindert werden können, da der Vermeidungsgrundsatz trotzdem zu beachten ist, auch wenn auf einen Ausgleich verzichtet werden kann.

Es muss außerdem festgestellt werden, ob nach geltendem, bisherigem Planungsrecht positiv wirkende Maßnahmenfestsetzungen entfallen.

Denn, denkbar wäre auch eine eingriffsrelevante Verschlechterung der naturschutzrechtlichen Kompensationsleistung durch Veränderungen in der Gesamtkulisse der Ausgleichsflächen oder Ausgleichs-Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan. Die Flächen und Festsetzungen erfüllen im geltenden Bebauungsplan kompensierende Funktion im Sinne von § 15 BNatSchG.

Eine Verschlechterung der Kompensationswirkung würde die Flächenkulisse und die Kompensationsleistung des gesamten rechtskräftigen und teilweise auch schon vollzogenen Bebauungsplanes angreifen. Eine Verschlechterung müsste also kompensiert werden, um die gleiche Kompensationsleistung für die anderen Flächen im Gesamt-Bebauungsplan zu erreichen.

Daher ist dem Grunde nach zu prüfen, wie sich die Planungs-Änderung auswirkt.

2.2.1 Geltendes Planungsrecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die damaligen Bestandgebäude bestandsorientiert gesichert. Festgesetzt war für das allgemeine Wohngebiet (WA), eine Geschossigkeit von II-III Vollgeschosse und eine GRZ von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeiten nach §19 Abs. 4 BauNVO von bis zu 50% für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten. Daraus ergibt sich für das Baugebiet im Umfang von ca. 13.228 m² ein planungsbedingter Versiegelungsumfang von ca. 7.937 m² inklusive aller Haupt- und Nebenanlagen.

Eine Verkehrsfläche ist innerhalb des Baugebietes nicht festgesetzt.

In der 1. Änderung sind innerhalb der Baugrundstücke 10% der Fläche mit naturnahen Gehölzen als Kompensationsmaßnahme zu bepflanzen. Es gilt eine Pflanzliste.

2.2.2 Neues Planungsrecht

Mit der 3. Änderung wird die Geschossigkeit differenziert festgesetzt. Zur Betonung der Eingangssituation wird eine 3 bis 4 – Geschossigkeit im östlichen Teilbereich festgesetzt. Die Bebaubarkeit wird auf eine GRZ von 0,3 für das gesamte Plangebiet reduziert. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen von Nebenanlagen sowie von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten wird auf eine GRZ von bis zu 0,6 angehoben und entspricht in Summe damit der Versiegelungsmöglichkeit des bisherigen Bebauungsplanes. Ebenso wird das (eine) Allgemeine Wohngebiet (WA) für die 3. Änderung in drei Allgemeine Wohngebiete getrennt festgesetzt. Hinzu kommt die Festsetzung einer öffentlichen Zufahrtsstraße für die Erschließung des angrenzenden Grundstücks in etwa auf der Höhe des Bahnhofs von Peenemünde.

Das Allgemeine Wohngebiet - WA 1 besitzt eine Größe von ca. 5.834 m². Der zulässige Versiegelungsumfang gemäß den zukünftigen Festsetzungen durch Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätzen etc. einschließlich der internen Erschließung für dieses Baugebiet beträgt maximal ca. 3.500 m² (GR I durch Hauptbaukörper: ca. 1.750 m²).

Das Allgemeine Wohngebiet - WA 2 besitzt eine Größe von ca. 2.970 m². Der zulässige Versiegelungsumfang gemäß den zukünftigen Festsetzungen durch Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätzen etc. einschließlich der internen Erschließung für dieses Baugebiet beträgt maximal ca. 1.782 m² (GR I durch Hauptbaukörper: 891 m²).

Das Allgemeine Wohngebiet - WA 3 besitzt eine Größe von ca. 4.213 m². Der zulässige Versiegelungsumfang gemäß den zukünftigen Festsetzungen durch Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätzen etc. einschließlich der internen Erschließung für dieses Baugebiet beträgt maximal ca. 2527,8 m² (GR I durch Hauptbaukörper: 1263,9 m²).

Für alle drei Baugebiete (WA 1 + WA 2 + WA 3) ergibt sich eine maximal zu versiegelnde Fläche von ca. 7810 m².

Die Summe der Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich beträgt ca. 211 m². Unter Berücksichtigung eines Versiegelungsanteils von ca. 80 % (Randstreifen werden zur Versickerung voraussichtlich unversiegelt bleiben) ergibt sich ein Umfang von ca. 169 m².

Insgesamt beträgt der zukünftige Versiegelungsumfang in beiden Baugebieten und der Verkehrsfläche maximal ca. 8.006 m².

Daraus ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsumfangs gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan um ca. 68 m². Diese Erhöhung resultiert aus der neuen Festsetzung einer Verkehrsfläche, die voraussichtlich in einem größeren Flächenanteil (Annahme 80 %) versiegelt wird als die vormalige Baufläche mit 60%.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke wird in der Formulierung angepasst, aber in den qualitativen und quantitativen Festlegungen erhalten. Daraus ergibt sich keine Verschlechterung der bisherigen kompensationswirksamen Pflanzfestsetzungen.

2.2.3 Änderung

Bei den Baugebieten verringert sich der Anteil der Hauptanlagen von GRZ 0,4 auf GRZ 0,3. Durch die Überschreitungsregelungen für Nebenanlagen auf eine GRZ von 0,6 verringert sich dennoch der Versiegelungsanteil um 127 m² (ca. 60 % Versiegelungsanteil) innerhalb der Baugebiete. Der höhere Bedarf an Nebenanlagen ergibt sich insbesondere durch die Bereitstellung von Pkw-Stellplätzen mit dem Faktor > 1 je Wohneinheit.

Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstückes ergibt sich in der 3. Änderung ein geringfügig höherer Versiegelungsgrad (ca. 68 m²).

Da das Verfahren nach §13a BauGB geführt wird, ergibt sich kein Kompensationserfordernis.

Die in der 1. Änderung festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen werden in der 3. Änderung inhaltlich übernommen, so dass sich auch hierfür kein veränderter Bedarf ergibt.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe

Die Grundsätze der Vermeidungs- und Minimierung von Eingriffen sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer erschlossenen Fläche zu decken, die an einen vorhandenen Siedlungskörper anschließt. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Die Fläche ist bereits länger als Wohngebiet genutzt. Die ehemalige Bebauung war abgetragen worden.

Die Grundstückstiefe ist vergleichsweise gering. Das Potenzial zur Verschiebung der Baugrenze zur Erhöhung des Abstands von der Verkehrsfläche der Bahnhofstraße wurde ausgeschöpft. Es wird eingeschätzt, dass ein ausreichender Abstand erreicht wird, um die Birken zu erhalten.

Die Reduzierung des Versiegelungsumfangs ist eine wesentliche Maßnahme der Minderung.

Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken wird das Landschafts- und Ortsbild, ebenfalls orientiert an den umgebenden Baugebieten, neu gestaltet und aufgewertet.

2.3 Artenschutzrechtliche und fachliche Maßnahmen

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Der Ausschluss von Gehölzrodungen innerhalb der Brutperiode soll im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz von Vögeln mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit wirken.

Zum Schutz der Niststätten europäischer Brutvögel im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG wird über die Regelungen des § 39 BNatSchG hinaus empfohlen, dass sämtliche Arbeiten zur Beseitigung der Vegetation innerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln nicht vorgenommen werden sollte.

Den Freibrütern kann durch die Schaffung von Abstandsgrün im neu zu entwickelnden Siedlungsgebiet, Gebüsch- und Baumgruppen aus mit naturnaher Pflanzenverwendung Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Um die potenzielle Gefährdung zufällig durchwandernder Reptilien und Amphibien zu vermeiden, sollen die Baugruben während der Aktivitätsphase von März bis Oktober mit einem Schutzzaun umstellt werden. Er empfiehlt außerdem die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung.

3 Planinhalt, Abwägung und Planfestsetzungen

3.1 Entwicklung der Planungsüberlegung

Die brachgefallene, ehemals für Wohnzwecke genutzte Fläche stellt eine wichtige Potentialfläche für das Wohnen in der Gemeinde dar.

Mit dem REK 2020 der Gemeinde Peenemünde wurden die planerischen Voraussetzungen für die zukünftige, ganzheitliche Entwicklung der Gemeinde geschaffen. Wesentlich war unter anderem die Neuausrichtung der Wohnbauflächenentwicklung. Das bisher im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet soll auch weiterhin beibehalten werden. Die Festsetzungen der 3. Änderung sollen an die Zielstellungen des REK 2020 angepasst werden.

Die 3. Änderung soll dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu aufzuwerten. Im Sinne der Innenentwicklung unterstützt sie das Ziel, eine menschenwürdige Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, indem bereits erschlossenes Bauland (wieder-) genutzt wird und eine weitere Versiegelung von zusätzlichen Flächen für die Wohnbebauung vermieden wird.

Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass das visuell hoch sensible Gebiet der Bahnhofstraße bzw. der Eingang des Ortes Peenemünde eine Aufwertung in der städtebaulichen Qualität erhält, die zum Nutzen für die Bewohner und darüber hinaus für die Besucher von Peenemünde ist. Die Wohnqualität für die Bewohner und die Attraktivität für Besucher bzw. Touristen soll durch geeignete Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, Geschossigkeit und Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude erhöht werden. Eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche soll die direkte Anbindung des angrenzenden Einfamilienhausgebietes verbessern. Bereiche entlang der Bahnhofstraße sollen weitestgehend ohne Ein- und Ausfahrten angelegt werden.

3.2 Planungsziele

Auf Grundlage der übergeordneten Planungen, der gesetzlichen Grundlagen werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Peenemünde folgende städtebaulichen Ziele formuliert:

- Beibehaltung der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA gem. § 4 BauNVO
- Bereitstellung von Bauland für den Geschosswohnungsbau bzw. die Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten (in Größe, Form, Qualität etc.) in der Gemeinde
- Flexibilität für den Wohnungsbau durch größere überbaubare Grundstücksflächen
- Gliederung in zwei Bereiche:
 - Westlich - ein zwei- bis dreigeschossig, locker angeordneter Wohnungsbau entlang der Bahnhofstraße, der sich in seinen Abmessungen und der Geschossigkeit städtebaulich verträglich in die nähere Umgebung einfügt und vermittelnd zur nördlichen (ein- bis zweigeschossigen) Einfamilienhausbebauung wirkt sowie zugleich durch seine Kulissenwirkung, die Bahnhofstraße als Sichtachse zum Historisch-Technischen Museum hervorhebt
 - Östlich - kompakter drei- bis viergeschossiger Wohnungsbau im Bereich der Kreuzung Hauptstraße / Bahnhofstraße, der zusätzlich mit einer Freifläche (Quartiersplatz) den Ortseingang von Peenemünde gestalterisch hervorhebt und als erster Ort für Begegnungen dienen kann
- geplant ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die sich durch ihre einheitliche Gestaltung und Materialwahl (u.a. Geschossigkeit, Bauweise, Fassadengestaltung, Dachform etc.) sowie durch die Anlage einer Vorgartenfläche entlang der Bahnhofstraße harmonisch in das Ortsbild einfügt
- Darüber hinaus sind Flächen für Einzelhandel, Gastronomie, Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen und dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes entsprechen sowie Flächen für Anlagen zu kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und zu Verwaltungszwecken möglich
- Ausschluss von Ferienwohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes, um zum einen das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ dem primären Zweck des Wohnens vorzuhalten und störende Wirkungen auf die Wohnnutzung im Quartier zu verhindern und zum anderen das Gesamtörtliche Entwicklungskonzept von Peenemünde zu unterstützen, in dem die touristische Infrastrukturen vorrangig im Ortskern bzw. im Hafenquartier anzusiedeln sind
- Sicherung einer zusätzlichen Erschließungsstraße in Richtung des nördlich anschließenden Einfamilienhausgebiets in Höhe des Bahnhofs von Peenemünde

3.3 Städtebauliches Konzept

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption des Regionalen Entwicklungskonzeptes 2020 der Gemeinde Peenemünde – Masterplan (2012/13), für den Bereich der Bahnhofstraße wurde ein daran angepasster und erweiterter Entwurf erstellt, der die o.g. Zielsetzungen für den Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Konzeption des REK 2020 Peenemünde, die ca. 1,3 ha große Fläche für locker angeordneten, mehrgeschossigen Wohnungsbau (zweigeschossig zzgl. ausgebautem Dachgeschoss) zu Verfügung zu stellen, wurde für das städtebauliche Konzept aufgegriffen.

Das Konzept sieht eine Bebauung mit sechs Mehrfamilienwohnhäusern (zwei unterschiedlicher Größenvarianten) entlang der Bahnhofstraße vor. Die Wohnbebauung ist geradlinig und im Abstand von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie angeordnet. Mit zwei- bis drei Vollgeschossen in lockerer, straßenbegleitender Anordnung wirkt sie vermittelnd zur näheren Umgebung. Somit fasst sie das gesamte Wohngebiet „Bahnhofstraße“ durch die Anordnung und Größe der Hauptgebäude städtebaulich ein und vermittelt zwischen der Bebauung mit Einfamilienhäusern im angrenzenden nördlichen Bereich und der Mehrfamilienhausbebauung weiter südlich entlang der Hauptstraße. Herangerückt bzw. unmittelbar ausgerichtet an die Bahnhofstraße, wird die gewünschte Kulissenwirkung für die Herausstellung einer Sichtachse in Richtung HTM erzeugt.

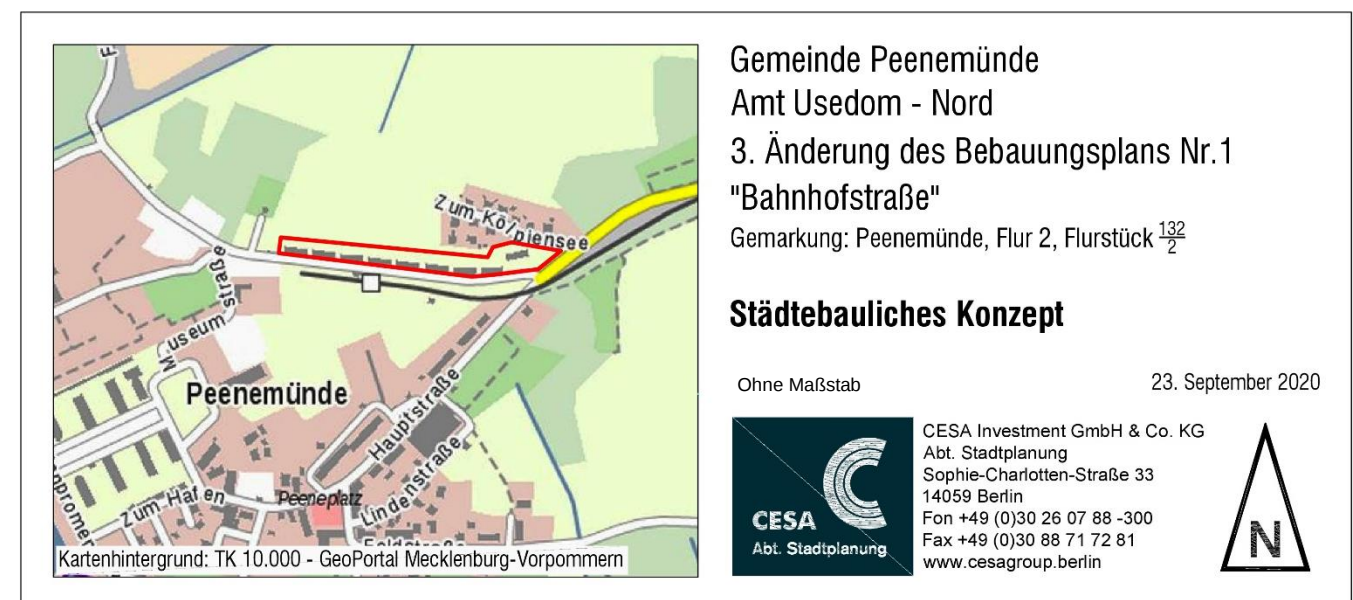
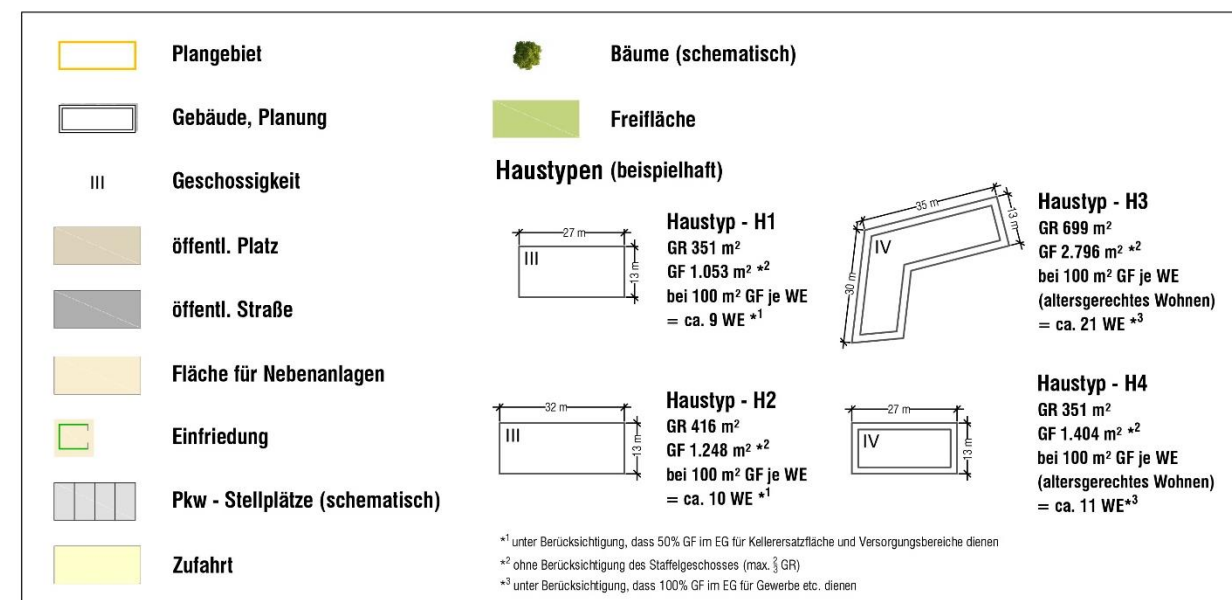
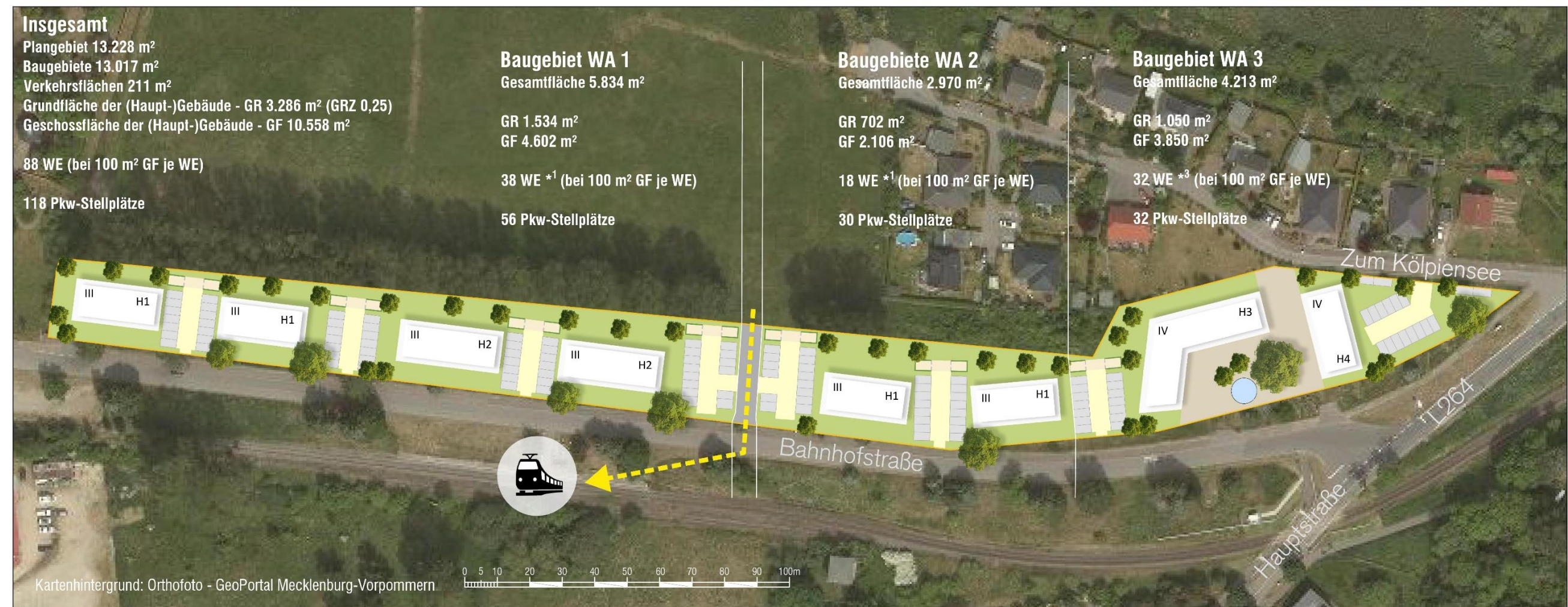
Die Anlage von Kfz-Stellplätzen ist in der Art konzipiert worden, dass die Stellplätze auf den Baugrundstücken verortet und jeder Wohnung mindestens ein Stellplatz zur Verfügung steht. Der Bereich entlang der Bahnhofstraße soll freigehalten werden. Die o.g. gestalterische Betonung der Blickachse wird dadurch so wenig möglich gestört.

Weiter verfolgt wurde der Ansatz des REK 2020 Peenemünde, den Ortseingang (Kreuzungsbereich – östlicher Teilbereich) durch kompakte Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern signifikant zu betonen. Die hierfür angedachte Wohnbebauung weicht in seiner Gestalt (Kubatur) von der Bebauung entlang der Bahnhofstraße ab. Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit drei bis vier Vollgeschossen und einer Gebäudelänge von 27 bis 65 m sind für diesen Bereich konzipiert worden. Um der Betonung des Orteingangs gerecht zu werden aber den Standort durch die viergeschossige Bebauung nicht zu überfrachten, ist für die Bebauung ein Staffelgeschoss im vierten Obergeschoss vorgesehen. Orientiert an den Empfehlungen des REK, das Wohnungsangebot in Größe und Qualität auszubauen, ist für diese Wohngebäude altersgerechtes Wohnen denkbar.

Der Ortseingang soll darüber hinaus mittels eines Quartierplatzes herausgestellt und durch die angrenzenden Gebäude eingefasst werden. Hier könnte ein Ort für Begegnungen entstehen, an dem Gemeinschafts- und Versorgungs- sowie Dienstleistungseinrichtungen platz finden.

Im Plangebiet können nach dieser städtebaulichen Konzeption rechnerisch ca. 88 Wohneinheiten (WE) entstehen bei 100 m² Geschossfläche (GF) je WE. Mögliche Gewerbeflächen im Erdgeschoss der Wohnbebauung am Quartiersplatz (Abzug 100% GF im EG) und der Verringerung der Geschossfläche des Erdgeschosses der Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße aufgrund fehlender Unterkellerung (Abzug von 50% GF im EG) wurden dabei berücksichtigt.

Zur Verbesserung der Erschließung des nördlich angrenzenden Einfamilienhauswohngebietes wurde die, im REK 2020 Peenemünde bereits vorgeschlagene Wohnstraße in das vorliegende Konzept übertragen und an den vom Vorhabenträger entwickelten Parzellierungs- und Erschließungsplan angepasst.



Plan 2 städtebauliches Konzept - Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße

3.4 Wesentliche Planinhalte

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahnhofstraße“ sollen drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Explizit von der Nutzung ausgeschlossen werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Baugebiete WA 1 und WA 2 werden durch eine festzusetzende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße), ungefähr gegenüber dem Bahnhof von Peenemünde, voneinander getrennt.

Zur Sicherung des geplanten städtebaulichen Konzeptes wurde in den Allgemeinen Wohngebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach darf in WA 1, WA 2 und WA 3 die längste Gebäudeseite 25 bis 40 m betragen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist allerdings ein Bereich von dieser Festsetzung ausgenommen, in dem die Länge der längsten Gebäudeseite zwischen 40 bis 65 m liegen muss.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Allgemeinen Wohngebieten durch eine Grundflächenzahl von 0,3 für die Grundflächen von Hauptanlagen festgesetzt. Inklusive der Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten etc. wird die Grundflächenzahl 0,6 statt der ansonsten nach §19 BauNVO planungsrechtlich regulären 50-prozentigen Überschreitungsmöglichkeit betragen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, wird die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse (2 bis 3) aus der ersten Änderung des B-Plans übernommen. Die neue Festsetzung für das WA 3 hierzu beträgt hingegen neu 3 bis 4 Vollgeschosse, wobei das 4. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

Der Zuschnitt, die Größe und die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche, werden straßenseitig mit einer Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO sowie rückwärtig und seitlich durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baulinie verläuft im Abstand von 6 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße und rückt nur im WA 3 auf einen Abstand von 3 m an die Straßenbegrenzungslinie heran. Die Baugrenzen verlaufen im Abstand von 3 m entlang der Flurstücksgrenze (FlSt. 132/2) bzw. der Straßenbegrenzungslinien und gewährleisten hiermit das Mindestmaß der vorgeschriebenen Abstandsfläche. Im Bereich des WA 3 sichern die Baugrenzen und Baulinien den geplanten Quartiersplatz.

Insgesamt bilden sich im Plangebiet fünf unterschiedlich große überbaubare Grundstückflächen.

3.5 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß des Entwicklungsgebotes durch § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP)⁵⁶ wird das Plangebiet insgesamt als Wohnbaufläche bzw. als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung dargestellt. Die Entwicklungsfähigkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahnhofstraße“ aus dem Flächennutzungsplan ist nach Maßgabe des o.g. Entwicklungsgebotes gegeben.

⁵⁶ Gemeinde Peenemünde: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde i.V.m. der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das „Sondergebiet Haupthafen“, 2014

3.6 Begründung der Festsetzungen

3.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan soll drei Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA 2 und WA 3) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen (siehe Nutzungsschablone). Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude), Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauNVO.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird der Darstellung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet im aktuellen FNP entsprochen. Sie greift die bestehende Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung auf und führt sie fort.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der bereits genannten Zielsetzung, das Wohnen in der Gemeinde Peenemünde zu fördern bzw. neue Wohnformen in der Ortschaft Peenemünde im Sinne der Innenentwicklung bereitzustellen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ergänzt die nördlich angrenzende Nutzungsart (Reines Wohngebiet) funktionell, indem neben Wohngebäuden weitere Nutzungen allgemein zulässig sind (nach Maßgabe der Einhaltung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes).

Im Hinblick auf die Lage an der Bahnhofstraße bzw. L 264 ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ebenso städtebaulich begründbar, weil diese eine wichtige innerörtliche Verbindungstraße darstellt.

Die Festsetzung dient somit der Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers, dass sich verträglich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügt und diese ausbaut.

Gemäß des Regionalen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Peenemünde 2020 (REK Peenemünde 2020)⁵⁷ ist das Plangebiet als Teil des Wohngebietes „Bahnhofstraße“ ausgewiesen. Dieser vorgesehenen Funktion soll mit der erneuten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet Rechnung getragen werden.

⁵⁷ Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 94f.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 4 Abs. 3 BauNVO

Begründung:

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO entspricht dem primären Zweck, das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ und dessen Fläche ausdrücklich dem Wohnen vorzubehalten und störende Wirkungen auf die Wohnnutzung im Quartier zu verhindern.

Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO von der Nutzung explizit auszuschließen wird dadurch begründet, dass eine Umnutzung von Wohnraum in Ferienquartiere, auch im Hinblick auf die gegenwärtige ungeplante Entwicklung in den Ostseegemeinden, zu erwarten ist und verhindert werden soll. Die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen soll planungsrechtlich gesteuert werden und an die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen gebunden sein. Insofern wird hierdurch dem gesamtörtlichen Entwicklungskonzept von Peenemünde (REK 2020) entsprochen, in dem die touristischen Infrastrukturen vorrangig im Ortskern bzw. im Hafenquartier anzusiedeln sind.⁵⁸

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetrieben folgt darüber hinaus der Intention, das Wohnquartier und insbesondere die Bahnhofstraße sowie die L 264 als wichtige Ein- und Ausfahrtsstraße des Ortes von zusätzlichem An- und Abreiseverkehr bzw. Zu- und Abfahrtsverkehr freizuhalten.

Auch bieten Ferienwohnungen aufgrund des unterschiedlichen Nutzerverhaltens Störpotential gegenüber der angrenzenden und geplanten Wohnnutzung.

Ebenso soll hierdurch ausgeschlossen werden, dass die beabsichtigte städtebauliche Umgestaltung der Bahnhofstraße d.h. die Betonung als Sichtachse in Richtung des Historisch Technischen Museums (HTM) durch die, in gerader Linie angeordnete Wohnbebauung, unterbrochen wird.

3.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16 bis 21a BauNVO.

Ebenfalls in den Wohngebieten sollen zwei bis drei Vollgeschosse (WA 1 und WA 2) und drei bis vier Vollgeschosse (WA 3) zulässig sein (siehe zeichnerische Festsetzung in diesem Kapitel).

Es wird festgesetzt, dass das planungsrechtlich mögliche vierte Vollgeschoss im WA 3 als sog. Staffelgeschoss auszubilden ist.

Entgegen der Überschreitungsmöglichkeit von 50 Prozent der festgesetzten GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, soll die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

⁵⁸ Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 87ff.

Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 100 Prozent erhöht werden. Somit ergibt sich rechnerisch eine sog. „GRZ II“ von 0,6 als zulässiges Höchstmaß (im Rahmen der maximalen Grundflächenzahl von 0,8).

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 und 19 BauNVO

Begründung:

Mit dem Zuschlag von weiteren 50 Prozent auf die planungsrechtlich gewährleistete Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche um bis zu 50 Prozent durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen, Nebenanlagen etc.), soll der notwendigen Anlage von mindestens jeweils einem Stellplatz pro Wohneinheit im Plangebiet dienen. Die Errichtung von Pkw-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist nicht vorgesehen und macht Stellflächen auf den privaten Grundflächen in ausreichender Zahl und damit eine Anhebung auf eine GRZ von 0,6 notwendig.

Zeichnerische Festsetzung – Grundflächenzahl (GRZ)

In den Nutzungsschablonen werden für die Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) die Grundflächenzahlen (GRZ) angegeben. Abweichend von den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO werden für die Allgemeinen Wohngebiete die jeweilige GRZ auf 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Darstellung in der Planzeichnung für die GRZ erfolgt gemäß des Planzeichens 2.5. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 und 19 BauNVO

Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten (Wohn-) Nutzung und eines dem zugrundeliegenden nachhaltigen und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zeichnerische Festsetzung – Zahl der Vollgeschosse

Die Maßgaben zur Höhe der Hauptgebäude erfolgt über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO in die Nutzungsschablone. Die Anlage eines Vollgeschosses richtet sich nach dessen Definition in der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern LBauO M-V. Demnach sind gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Die Festsetzung in der Planzeichnung für die Zahl der Vollgeschosse erfolgt gemäß des Planzeichens 2.7. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO

Begründung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wurden einheitliche Mindest- und Höchstmaße von 2 bis 3 Vollgeschossen festgesetzt, um ein harmonisches Höhenniveau der Gebäude sicherzustellen und die zum Ziel gesetzte Kulissenwirkung für die Bahnhofstraße zu gewährleisten. Um dem Ziel zu entsprechen, den Ortseingang von Peenemünde städtebaulich d.h. durch die Kubaturen der Gebäude zu betonen, wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf 3 bis 4 Vollgeschosse festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse in diesem Bereich (im Vergleich zum WA 1 und WA 2) anzuheben, gewährleistet auch eine verträgliche Unterbringung von Gewerbefläche im EG mit darüberliegenden Wohnungen.

Die Festsetzung als Mindest- und Höchstmaß bietet dem zukünftigen Vorhabenträger Flexibilität in der Bebauung, soll aber die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern sichern.

Zeichnerische Festsetzung – Höhe der baulichen Anlagen

Weitere Maßgaben zur Höhe der Hauptgebäude erfolgt neben der Festsetzung von Vollgeschossen über die Festsetzung der maximalen Traufhöhe der baulichen Anlagen in der Nutzungsschablone. Die Festsetzungen erfolgen zur Bezugsebene Normalhöhennull (NHN).

Die Festsetzung in der Planzeichnung für die Höhe der baulichen Anlagen erfolgt gemäß des Planzeichens 2.8. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO

Begründung:

Mit der zusätzlichen Festsetzung der maximalen Traufhöhe wird sichergestellt, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen. Übermäßig hohe Geschosse werden somit ausgeschlossen.

3.6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung - Bauweise

Die Festsetzung der zulässigen Bauweise erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO.

Entsprechend der Darstellung in den Nutzungsschablonen wird, in den Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 eine abweichende Bauweise und eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die Darstellung in der Planzeichnung für die Bauweise erfolgt gemäß des Planzeichens 3.1.1 sowie 3.3. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Es erfolgt zusätzlich zur zeichnerischen Festsetzung, eine Klarstellung durch die textliche Textfestsetzung Nr. 2.1 für eine abweichende Bauweise.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Begründung:

Die Festsetzung von Einzelhäusern im Plangebiet erfolgt im Hinblick auf planerisch angestrebte Ziel, die Wohnhausbebauung im Plangebiet aufgelockert anzuordnen. Die, mit der planungsrechtlichen Definition (gem. BauGB) von Einzelhäusern einhergehenden seitlichen Grenzabstände gewährleisten eine weitestgehend offene Bebauung nach dem Vorbild der städtebaulichen Konzeption.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

Im WA 1, WA 2 und WA 3 soll die Länge der Gebäude 25 m bis 40 m betragen.

Hiervon ausgenommen ist der Bereich innerhalb der Punkte a-b-c-d-e-f-g-a. Hier soll die Länge der Gebäude 40 m bis 65 m betragen.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Begründung:

Da weder eine offene Bauweise noch eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO geeignet sind das städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern, wurde gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebaulich-gestalterische Ziel verfolgt, das Plangebiet stadtgestalterisch in einen westlichen und einen östlichen Bereiche zu unterteilen.

Die Bebauung des östlichen Bereiches der Bahnhofstraße, soll die Kulissenwirkung der Bahnhofstraße als Sichtachse zum HTM erzeugen. Gleichzeitig soll sie vermittelnd zur Einfamilienhausbebauung in Norden (Bestand und in Planung befindlich), der Mehrfamilienhausbebauung im Süden und der Bebauung im westlichen Teil des Plangebiets wirken d.h. sich städtebaulich verträglich in die nähere Umgebung einfügen.

Der westliche Bereich (Höhe Kreuzungsbereich) des Plangebietes soll städtebaulich-gestalterisch die Betonung des Ortseingangs von Peenemünde fördern. Vorgesehen ist, im Vergleich zum östlichen Bereich, eine kompaktere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Zur Durchsetzung dieses Ziels wird die offene Bebauung bis 50 m Gebäudelänge (gem. BauNVO) für Einzelhäuser nicht als zielführend erachtet. Somit würde eine Festsetzung ohne abweichende Bauweise einen städtebaulich - gestalterisch unerwünschten Zustand entlang der Bahnhofstraße erzeugen, indem die Spanne der möglichen Gebäudelänge zu groß wäre.

Die Festsetzung für den östlichen Bereich der Bahnhofstraße mit Gebäudelängen von 25 bis 40 m (längste Gebäudekante) wird, gemessen an den Zielvorstellungen (aufgelockerte Bebauung + vermittelnd zur Nachbarbebauung außerhalb und innerhalb des Plangebietes), als zielführend erachtet. Mit dem Mindestmaß von 25 m wird sichergestellt, dass Mehrfamilienwohnhäuser entstehen sollen.

Hingegen wird die Festsetzung für den westlichen Bereich der Bahnhofstraße bzw. der Bereich innerhalb der Punkte, mit Gebäudelängen von 40 bis 65 m, zur verfolgen kompakteren Bebauung führen und den vorgesehenen (Quartiers-)Platz durch diese Kubaturen deutlicher einfassen.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das 4. zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss im Sinne dieser Festsetzung muss, bezogen auf die Außenwandfläche desjenigen darunterliegenden Geschosses, allseitig in gleicher Tiefe zurücktreten. Die Grundfläche des Staffelgeschosses beträgt maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter befindlichen Geschosses.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 Abs. 4 BauNVO

Begründung:

Die Betonung des Orteingangs ist ein städtebauliches Ziel der 3. Änderung. Um diesem gerecht zu werden wurde die Festsetzung von 3 bis 4 Vollgeschossen im WA 3 getroffen. Damit der städtebaulich sensible Bereich der Ortseinfahrt von Peenemünde durch eine viergeschossige Bebauung bzw. dessen Kubaturen im Sinne der Ästhetik nicht überfrachtet wird, ist für die Wohnbebauung ein Staffelgeschoss im vierten Obergeschoss zur Auflockerung der baulichen Gestalt vorgesehen.

Durch das Zurücktreten des Staffelgeschosses hinter die Gebäudekante, kann die Gebäudehöhe im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung verträglicher gestaltet werden.

Zeichnerische Festsetzung - Baulinie

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im Bebauungsplan die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt. Dies erfolgt gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO durch Baulinien. Auf der Baulinien muss gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäuteteilen in geringfügigem Ausmaß könnte zugelassen werden.

Die festgesetzte Baulinie verläuft im Abstand von 6 m parallel entlang der Flurstücksgrenze bzw. der Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße. Die Baulinie wird dabei im Bereich des geplanten Quartiersplatzes, des Bereichs für Leitungsrecht und der Planstraße unterbrochen. Im WA 3 verläuft sie im Abstand von 3 m parallel zur Grundstücksgrenze weiter und wird aufgrund der geplanten Platzgestaltung unterbrochen.

Die Festsetzung in der Planzeichnung für die Baugrenzen erfolgt gemäß des Planzeichens 3.4. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO

Begründung:

Die festgesetzten Baulinien sichern eine einheitliche Bauflucht und damit die bauliche Fassung in Form einer klaren Raumkante. Durch die Bauflucht wird die geradlinige Baubaukonfiguration, die die verfolgte Kulissenwirkung für eine Sichtachse in Richtung HTM erzeugt, gesichert. Der festgesetzte Abstand von 6 m ermöglicht die Anlage von Vorgärten und die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes. Der festgesetzte Abstand von 3 m im Bereich des WA 3 fast die Platzanlage deutlich ein.

Zeichnerische Festsetzung - Baugrenze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im Bebauungsplan die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt. Dies erfolgt gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die festgesetzte Baugrenze im Bebauungsplan rückt dabei nicht näher als drei Meter an die umgebende Grundstücksgrenze heran. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte, durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) sowie durch weitere erforderliche Erschließungsbereiche in fünf Flächen unterschiedlicher Größen unterteilt.

Die Festsetzung in der Planzeichnung für die Baugrenzen erfolgt gemäß des Planzeichens 3.5. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Begründung:

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Dessen Abmessung soll einen gestalterischen Spielraum für die Bebauung ermöglichen.

Die notwendigen Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Flächen für Nebenanlagen und privaten Grünflächen für das Wohngebiet, sind im nördlichen Bereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß der Vorschriften nach § 6 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Flächen von Gebäuden und von Gebäuden zu Grundstücksgrenzen 0,4 mal die Höhe und mindestens drei Meter, die für die Belichtung, Belüftung, den Brandschutz und dem notwendigen Sozialabstand einzuhalten sind. Der Abstand der Baugrenze zur umgebenden Grundstücksgrenze wurde demgemäß auf 3 m festgesetzt.

3.6.4 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen und der baulichen Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen erfolgt gem. § 9 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO in den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Das Höhenniveau der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (bei Hauptgebäuden) sowie der Sohlplatte (bei sonstigen baulichen Anlagen) muss mindestens 2,20 m über NHN betragen. Dieses Höhenniveau gilt auch für die Unterbringung von Heizöltanks.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 4

Kellergeschosse sind bei Hauptgebäuden sowie auch Nebenanlagen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Die Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 sind erforderlich, um die notwendigen, individuellen Hochwasserschutzmaßnahmen sicherzustellen. Sie wurden aufgrund der örtlichen Situation getroffen, da die Geländehöhen des Plangebietes bei 1,7 m bis 2,7 m über NHN liegen. Somit muss der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,20 m über NHN (HW₁₀₀ Ostsee / Außenküste) durch geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit der künftigen Bewohner und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden erfolgen.

Durch die Festlegung des Höhenniveaus der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bzw. der Sohlplatte sowie den Verzicht auf Unterkellerung soll ein Schutzlevel sichergestellt werden, das einem 100-jährigem Hochwasser Ereignis (HW 100) entspricht.

Eine durchgängige Geländeerhöhung auf das Niveau HW 100 wurde (für den tieferliegenden östlichen Teil des Plangebietes – ca. 1,7 m über NHN) ausgeschlossen, da diese zu einer erheblichen Beeinträchtigung des stadt- und Landschaftsbildes führen würde.

Die textlichen Festsetzungen sollen gem. § 1 Abs 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden berücksichtigen.

Die Festsetzungen erfolgen gemäß den Empfehlungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen eines Antwortschreiben des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU VP) vom 11. September 2019. Darin steht:

„Unter Berücksichtigung der kurzfristig zu erwartenden, aber auch langfristig weiterhin notwendigen Küstenschutzmaßnahmen wird zur Minimierung des Gefährdungspotenzials für den o. g. Änderungsbereich des B-Plans das Vorsehen folgender Schutzmaßnahmen empfohlen:

- *Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,20 m über NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante auf 2,20 m NHN und Verzicht auf Unterkellerung). Dies entspricht in etwa einem Wasserstand mit einem Wiederkehrintervall von ca. 100 Jahren - HW₁₀₀ Ostsee / Außenküste.*
- *Gewährleistung einer Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (Bemessungshochwasser Ostsee / Außenküste).“*

Mit der Errichtung der planfestgestellten Schutzdeiche, deren Bemessungshöhen auf ein 200-jähriges Hochwasser plus Meeresspiegelanstieg ausgerichtet ist, ist nicht vor 2022 zu rechnen. Eine individuelle Vorsorge vor einem 100-jährigen Hochwasser mit 2,20 m NHN wird seitens der zuständigen Behörde empfohlen.

3.6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erfolgen.

Nebenanlagen sind selbstständige bauliche Anlagen, die funktional zu einer Hauptnutzung gehören und im Verhältnis dazu eine untergeordnete Hilfsfunktion haben. Für bestimmte Nebenanlagen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Ferner können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten weitgehend uneingeschränkt zulässig, soweit der Bebauungsplan keine einschränkende Regelungen trifft. Die Einschränkung gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sieht vor, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen davon, Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur im beschränkten Umfang zulässig sein können, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Die Festsetzung von Flächen für Garagen schließt die mögliche Errichtung von Carports mit ein. Eine Differenzierung zwischen Carports und Garagen trifft § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht.

Die Anlage von Nebenanlagen, Garagen inklusive Carports und deren Zufahrten ist im gesamten Plangebiet (bebaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen) weitestgehend möglich. Die Einschränkung erfolgt nur auf einer 6 m (WA 1 und WA 2) bzw. 3 m breiten Fläche (WA 3) im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bahnhofstraße sowie auf der Fläche des Quartiersplatzes (Fläche B)

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind oberirdische Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO und oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baulinien entlang der Bahnhofstraße sowie auf der Fläche B unzulässig.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 23 Abs. 5 BauNVO und 12 Abs. 6 BauNVO

Begründung:

Der, an die Bahnhofstraße angrenzende Bereich der Plangebietes soll, entsprechend der städtebaulichen Konzeption, von Garagen, Carports und Nebenanlagen freigehalten werden. Die Anlage von diversen Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten soll vorwiegend im straßenabseitigen Bereichen und zwischen den geplanten Gebäuden erfolgen.

Mit dem Ausschluss von oberirdischen Nebenanlagen, Carports und Garagen entlang der Straße, wird die verfolgte gestalterische Betonung der Bahnhofstraße als Sichtachse auf das HTM unterstrichen. Mögliche ungeordnete Bebauung durch Garagen oder Nebenanlagen längs der Straßenbegrenzungslinie, würde zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen, die die Kulissenwirkung der Wohnbebauung beeinträchtigt.

3.6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet wurden planfestgestellt und sind als solche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Eine Regenwasserleitung sowie eine Schmutzwasser Druckleitung durchquert das Plangebiet, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, in Nord-Süd Richtung. Die Schmutzwasser-Druckleitung wird mit Anlage der Planstraße in den öffentlichen Straßenverkehrsraum umverlegt.

Die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3, beschränkt sich auf den Fuß- und Fahrradverkehr und schließt die Nutzung durch Kfz aus. Mit einer Größe von ca. 1107 m² dient sie der städtebaulichen (Neu-)Gestaltung des Wohngebietes an der Bahnhofstraße sowie der Sicherung einer zusätzlichen Quermöglichkeit für die Bewohner des nördlich angrenzenden Einfamilienhausgebietes durch das Plangebiet.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die Fläche „A“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Fläche „B“ ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Damit die Freihaltung / Sicherung der Regenwasser Leitungstrasse vor möglicher Bebauung oder anderweitiger Nutzung für den zuständigen Versorgungsträger gewährleistet ist, wird über dessen Verlauf, auf einer Breite von 8 m und in voller Tiefe des Plangebietes, eine Fläche „A“ mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzt.

Die Festsetzung der Fläche „B“ mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit dient dem Ziel, den Ortseingang von Peenemünde städtebaulich gestalterisch zu betonen. Die Abmessung der festgesetzten Fläche entspricht der städtebaulichen Konzeption, in diesem Bereich eine Freifläche bzw. einen „Quartiersplatz“ anzulegen. Dieser bietet für Peenemünde die Möglichkeit, ein erster Ort für Begegnungen sein zu können. Mit der Festsetzung des Geh- und Radfahrrechts auf der Fläche „B“, wird ebenso ein zusätzlicher Weg für die Bewohner des angrenzenden Einfamilienhausgebietes in Richtung Ortschaft geschaffen, der sich auf die bereits vorhandene Wegebeziehung durch das Plangebiet bezieht (Trampelpfad über Wiese).

3.6.7 Straßenverkehrsfläche (Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt)

Der Bebauungsplan soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine (Plan-)Straße, die das Plangebiet auf Höhe des Bahnhofs von Peenemünde in Nord-Süd Richtung quert, festsetzen. Die neue öffentliche Straße setzt die Planung des Erschließungsplans für das nördlich angrenzende Einfamilienhausgebiet (Reines Wohngebiet) fort. Demnach sieht der Vorhabenträger für das Baugebiet, nach gegenwärtigem Planungsstand, eine zusätzliche Erschließungsstraße an die Bahnhofstraße vor.

Es erfolgt zusätzlich zur zeichnerischen Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, eine Klarstellung durch die Textfestsetzung Nr. 7 zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche.

Zeichnerische Festsetzung – öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO.

Die Festsetzung in der Planzeichnung für die Straßenverkehrsfläche erfolgt gemäß den Planzeichen 6.1. und 6.2. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung einer zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraße für das Bauvorhaben im nördlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet (Reines Wohngebiet). Die Abmessungen d.h. die Breite der Verkehrsfläche wurde aus dem Parzellierungs- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers übernommen und entsprechend fortgeführt.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung:

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche (Geh- und Radwege, Fahrbahn, Straßenbegleitgrün etc.) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe kommt einer entsprechenden Fachplanung zu bzw. wird im Rahmen der Umsetzung des o. g. Vorhabens konkretisiert und getätigt.

Zeichnerische Festsetzung – Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Festsetzung für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Straßengrenze erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB.

Die Darstellung in der Planzeichnung für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten erfolgt gemäß Planzeichen 6.4. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten erfolgt straßenbegleitend entlang der Plangrenze zur Bahnhofstraße. Sie verläuft weitestgehend parallel zur festgesetzten Baulinie und wird in den Bereichen unterbrochen bzw. freigehalten in denen die voraussichtliche Anlage von Zufahrten erfolgen wird. Den festgesetzten Bereichen wurde zusätzlich weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt. Die Festsetzung folgt der, dem Bebauungsplan zugrundeliegenden, städtebaulichen Konzeption bzw. dessen angedachten Bereiche für Zufahrten zu Garagen und Stellplätze.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Begründung:

Mit der planungsrechtlichen Einschränkung durch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan sollen die möglichen Zufahrten städtebaulich gesteuert werden. Mit der Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen wird die angedachte gestalterische Betonung der Bahnhofstraße als Sichtachse auf das HTM gesichert. Störungen des Straßenbildes, würden zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen, die die bereits erwähnte Kulissenwirkung beeinträchtigt.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen der geplanten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren. Sie dienen der Durchgrünung des Plangebietes, dem Schutz der Bodenfunktion in den Bereichen von Zugängen und Wegen und der Einbindung in den Landschaftsraum.

Sie sind aus der 1. Änderung dem Grunde nach übernommen worden, um die Kompensationsleistung aus dieser festgesetzten Planung zu erhalten. Es wurden lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Neue oder zusätzliche Kompensationsleistungen sind für die 3. Änderung nicht zu erbringen.

Textliche Festsetzung Nr. 8.1

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Zugängen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder fugenreichem Pflaster)

zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung:

Die Versiegelung nicht überbauter Flächen soll möglichst gering gehalten werden, damit die natürlichen Bodenfunktionen soweit möglich erhalten werden können. Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen, Zugängen und Zufahrten dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Die Durchlüftung des Bodens sowie die Versickerung von Niederschlagswasser sind weiterhin – wenn auch nicht im vollen Umfang – gegeben. Die Regelung entspricht der gesetzlichen Anforderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Funktionsfähigkeit der Flächen und Wege wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Textliche Festsetzung Nr. 8.2

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auf den Baugrundstücken ein Anteil von mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es wird empfohlen, die Bäume und Sträucher der Pflanzlisten zu verwenden.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Begründung:

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Freiflächengestaltung zur Gewährleistung einer angemessenen Begrünung im Plangebiet und der Wohnqualität werden in den allgemeinen Wohngebieten Gehölzpflanzungen (Sträucher und Bäume) festgesetzt.

Durch die Festsetzung werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Sie stellt sicher, dass eine Durchgrünung der Wohngebiete entsteht. Die Festsetzung wurde aus dem B-Plan 1, 1. Änderung übernommen, um die darin verankerte Kompensations-Kulisse zu übertragen und fortzuschreiben. Die Pflanzliste hat nun noch empfehlenden Charakter. Sie wurde aber überarbeitet, indem die nicht standortgerechten und nicht heimischen Gehölze entnommen und zusätzliche standortgerechte und heimische Arten ergänzt wurden.

3.8 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften erfolgen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V.⁵⁹

Die örtlichen Bauvorschriften werden durch den vorliegenden Bebauungsplan erlassen, wie es die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern gem. § 86 Abs. 3 LBauO M-V (i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) ermöglicht. Demnach können die objektbezogenen gestalterischen

⁵⁹ Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

Maßgaben nach Landesrecht als (gestalterische) Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Dadurch nehmen sie an den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches teil.

3.8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die getroffenen Festsetzungen zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V.

Begründung:

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen der besonderen Lage des Plangebietes in Peenemünde gerecht werden. Für den Bereich der Bahnhofstraße besteht ein hohes öffentliches Interesse, dass besondere gestalterische Anforderungen bzw. einen sensiblen Umgang mit der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen begründet. So besitzt das Plangebiet eine sog. städtebauliche Scharnierfunktion.

Es arrondiert das Wohngebiet der Bahnhofstraße ab und verbindet somit die angrenzende Einfamilienhausbebauung mit dem direkt dahinter anschließenden Landschaftsraum. Es vermittelt gleichsam zum Ortseingang und der Eingangssituation des Bahnhofs sowie der Sichtachse in Richtung HTM und dem Hafenquartier von Peenemünde.

Zur oben geschilderten besonderen Verantwortung für den Städtebau sollen auch die Festsetzungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, d. h. zu Materialarten und Farben für Fassaden, zu Satelliten- und Werbeanlagen, zu Brüstungen und Rollläden sowie zu Dacharten beitragen. Diese wurden so getroffen, dass die Formsprache / Kubatur und städtebauliche Anlage der Gebäude sowie des Platzes (offen, leicht, zurücktretend, vermittelnd) durch deren äußere Gestaltung nicht dominiert bzw. überformt wird. Sie sollen eine gewisse Einheitlichkeit innerhalb des Plangebietes gewährleisten und darüber hinaus eine gestalterische Verträglichkeit mit dem Ortsbild bzw. der Umgebung sicherstellen.

Demnach wurden die Vorschriften für die Gestaltung der Fassaden in „hellen“ bzw. Pastellfarbtönen so formuliert, dass diese gestaltungsästhetisch eine gewisse Leichtigkeit vermitteln. „Grelle“ bzw. dominierende Farbtöne wurden daher ausgeschlossen. Um den Anspruch an die erwähnte Leichtigkeit bzw. klare Gestaltung sowie Verträglichkeit mit dem Ortsbild nicht zu durchkreuzen, wurden technische Anlage, wie Satellitenanlagen sowie Werbeanlagen auf ein Mindestmaß beschränkt und massiv wirkende und geschlossene Bauteile wie Brüstungen für Balkone und Loggien sowie die Anlage von Rollläden ausgeschlossen. Die getroffenen Festsetzungen für Dachformen greifen den dargestellten Anspruch an die Gestaltung ebenso auf. Wie in der städtebaulichen Konzeption dargestellt, soll die Anlage von Pult- oder Flachdächern ein massiv wirkendes Dachgeschoss durch mögliche Sattel- oder Walmdächer verhindern. Die Architektursprache durch die Verwendung von Pult- oder Flachdächern wird die erforderliche Leichtigkeit der Bebauung unterstreichen.

Für die differenzierte und vollziehbare Konkretisierung von zulässigen bzw. unzulässigen Farbtönen wurde für die Festsetzung das „Natural Color System“ (NCS) verwendet, dass die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe der Farbzusammensetzung (d. h. der Mischungsverhältnisse der vier Grundfarben) sowie zum Buntanteil und zum Schwarzanteil (bestimmen die Farbintensität und Helligkeit) eignet sich das NCS insbesondere für die Vorgabe von Farbspektren. Damit kann die im Plangebiet angestrebte „helle“ Farbgebung eindeutig vorgegeben werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1 - Fassade

In Bezug auf die Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO mit dem dazugehörigen

Hauptgebäude in Einklang zu bringen. Nebeneinanderstehende Garagen sind aufeinander abzustimmen.

Die Außenwände der Gebäude (Hauptgebäude) sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden: zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

reines Weiß

abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %

reines Grau mit einem Schwarzanteil von höchstens 15 %

Untergeordnet d. h. auf max. 20 % der Fassadenfläche sind Klinker- oder Holzverkleidung zulässig.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2 – Satelliten- und Antennenanlagen

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig. Sie sind so anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Textliche Festsetzung Nr. 1.3 – Werbeanlagen und Warenautomaten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Warenautomaten unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V

Textliche Festsetzung Nr. 1.4 – Brüstungen

Balkone und Loggien sind mit transparenten Brüstungen zu versehen.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Textliche Festsetzung Nr. 1.5 – Rollläden

Außenrollläden sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Textliche Festsetzung Nr. 1.6 – Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Dächer von Gebäuden als:

- **Flachdächer** d.h. Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 3° (gemessen zur Waagerechten)

oder

- **Pulldächer** d.h. Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 25° (gemessen zur Waagerechten)

auszuführen.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

Der Neigungswinkel von Sonnenkollektoren auf Flachdächern ist bei 20° bis 32° zulässig, sofern diese mindestens 1,0 m hinter der obersten Gebäudekante zurücktreten.

Der Neigungswinkel von Sonnenkollektoren auf Pulldächern muss dem Neigungswinkel des Daches entsprechen.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

3.8.2 Gestaltung von Hof- und Gartenflächen

Die getroffenen Festsetzungen zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften erfolgen gem. §§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Hof- und Gartenflächen, im Einzelnen zu Einfriedungen und zur Gestaltung von Stellplätzen für Hausmüllbehälter haben zum vorrangigen Ziel, die Ästhetik der Freiflächen sicherzustellen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Hof- und Gartenflächen sollen der besonderen Lage des Plangebietes in Peenemünde gerecht werden. Für den Bereich der Bahnhofstraße besteht, wie bereits unter Punkt 3.7.1 erwähnt, ein hohes öffentliches Interesse, dass besondere gestalterische Anforderungen bzw. einen sensiblen Umgang mit deren äußerer Gestaltung begründet. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, dieser besonderen städtebaulichen Verantwortung gerecht zu werden. Durch ein Mindestmaß an Regelung soll die gestalterische Verträglichkeit des Plangebietes mit dem Ortsbild bzw. dessen direkter Umgebung sichergestellt werden.

Zugleich berühren die vorgenommenen Regelungen den Artenschutz. So wird durch die getroffene Festsetzung für Einfriedungen mittels transparenter und begrünter Zäune sichergestellt, dass sich die Lebensräume von Tieren nicht unnötig stark verkleinern (durchlässig für Kleintiere) und eine natur- und landschaftsbezogene Gestaltung des Plangebiets erreicht wird.

Mit der Festsetzung zu Stellplätzen für Hausmüllbehälter soll sichergestellt werden, dass die Sichtachse bzw. geplante Kulissenwirkung durch die Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Die Gestaltungsfreiheit des Bauherren soll dabei nicht mehr als nötig eingeschränkt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1 – Einfriedungen

Einfriedungen sind nur auf den Grundstücksgrenzen als transparente Zäune (z. B. Doppelstabmattenzaun) bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Die Einfriedungen sind auf der Grundstücksseite in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. zu begrünen.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

Textliche Festsetzung Nr. 2.2 – Stellplätze für Hausmüllbehälter

Alle Stellplätze für Hausmüllbehälter sind durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

3.9 Textliche Festsetzungen und Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1

In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude), Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.

1.2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 der Baunutzungsverordnung und

baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2. Bauweise der baulichen Anlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

2.1

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

Im WA 1, WA 2 und WA 3 soll die Länge der Gebäude 25 m bis 40 m betragen. Hiervon ausgenommen ist der Bereich innerhalb der Punkte a-b-c-d-e-f-g-a. Hier soll die Länge der Gebäude 40 m bis 65 m betragen.

2.2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das 4. zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss im Sinne dieser Festsetzung muss, bezogen auf die Außenwandfläche desjenigen darunterliegenden Geschosses, allseitig in gleicher Tiefe zurücktreten. Die Grundfläche des Staffelgeschosses beträgt maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter befindlichen Geschosses.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Das Höhenniveau der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (bei Hauptgebäuden) sowie der Sohlplatte (bei sonstigen baulichen Anlagen) muss mindestens 2,20 m über NHN betragen. Dieses Höhenniveau gilt auch für die Unterbringung von Heizöltanks.

4. Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen

gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Kellergeschosse sind bei Hauptgebäuden sowie auch Nebenanlagen nicht zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 23 Abs. 5 und 12 Abs. 6 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind oberirdische Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO und oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baulinien entlang der Bahnhofstraße sowie auf der Fläche B unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Fläche „A“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Fläche „B“ ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

8.1

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Zugängen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder fugenreichem Pflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

8.2

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auf den Baugrundstücken ein Anteil von mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es wird empfohlen, die Bäume und Sträucher der Pflanzlisten zu verwenden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V

1.1 Fassade

In Bezug auf die Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO mit dem dazugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen. Nebeneinanderstehende Garagen sind aufeinander abzustimmen.

Die Außenwände der Gebäude (Hauptgebäude) sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden: zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- **reines Weiß**
- **abgetöntes Weiß** aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %
- **reines Grau** mit einem Schwarzanteil von höchstens 15 %

Untergeordnet d.h. auf max. 20 % der Fassadenfläche sind Klinker- oder Holzverkleidung zulässig.

1.2 Satelliten- und Antennenanlagen

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig. Sie sind so anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Warenautomaten unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

1.4 Brüstungen

Balkone und Loggien sind mit transparenten Brüstungen zu versehen.

1.5 Rollläden

Außenrollläden sind nicht zulässig.

1.6 Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Dächer von Gebäuden als:

- **Flachdächer** d.h. Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 3° (gemessen zur Waagerechten)
oder
- **Pulldächer** d.h. Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 25° (gemessen zur Waagerechten)
auszuführen.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

Der Neigungswinkel von Sonnenkollektoren auf Flachdächern ist bei 20° bis 32° zulässig, sofern diese mindestens 1,0 m hinter der obersten Gebäudekante zurücktreten.

Der Neigungswinkel von Sonnenkollektoren auf Pulldächern muss dem Neigungswinkel des Daches entsprechen.

2. Gestaltung von Hof- und Gartenflächen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBauO M-V

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur auf den Grundstücksgrenzen als transparente Zäune (z. B. Doppelstabmattenzaun) bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Die Einfriedungen sind auf der Grundstücksseite in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. zu begrünen.

2.2 Stellplätze für Hausmüllbehälter

Alle Stellplätze für Hausmüllbehälter sind durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

3.10 Nachrichtliche Übernahmen (N)

Nr. 6 - Hochwassergefährdung (N)

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Es befindet sich vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern muss für die Außenküste von Usedom für die Standsicherheit von baulichen Anlagen ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m über NHN (Wiederkehrintervall 200 Jahre) berücksichtigt werden.

Zur Minimierung des kurzfristig zu erwartenden Gefährdungspotenzials (Wiederkehrintervall 100 Jahre) mit Überflutungshöhen von 2,20 m über NHN für die Außenküste von Usedom wird empfohlen, durch geeignete bauliche Maßnahmen auf den Baugrundstücken das Gefährdungspotenzial zu minimieren.

Nr. 7 – Naturpark (N)

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark - Insel Usedom i.S.d. § 27 BNatSchG.

Es ist die Naturparkverordnung zu beachten: Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10. Dezember 1999 (GVObI. M-V 1999, S. 639, zuletzt geändert durch Art. 3 d. V. v. 9. August 2011 (GVObI. M-V S. 899)

3.11 Hinweise (H)

Nr. 1.1 - Baudenkmale (H)

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt im Bereich des Flächendenkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde. Das

Denkmal unterliegt dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V)

Bauliche Maßnahmen im Bereich des Flächendenkmals bedürfen gem. S 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. S 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Nr. 1.2 – Bodendenkmal (H)

Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 der geltenden Fassung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde möglich. Daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen einzuhalten:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. S 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß S 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. S 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese 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 sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Nr. 2 – vorhandene Höhenfestpunkte (H)

Es wird auf den am Gebäude Bahnhofstr. Nr. 20 vorhandenen Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen. Sollte der Höhenfestpunkt durch ein Vorhaben gefährdet werden, ist rechtzeitig beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern ein Antrag auf Verlegung zu stellen.

Nr. 3 – Katastrophenschutz (H)

Das Plangebiet ist als ein durch Kampfmittel gefährdeter Bereich anzusehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Fläche, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer 54 und der Bezeichnung

Peenemünde „Bomben bis 500 kg, Granaten 2 cm bis 10,5 cm, Raketenteile“ erfasst ist. Rechtzeitig vor Baubeginn sind weitere Prüfungen notwendig, die weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetailauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort umfasst.

Nr. 4 – Altablagerung (H)

Werden während der Erdarbeiten Altablagerungen, illegale Abfallbeseitigung, vererdete Müllkörper usw. festgestellt, sind diese der unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind ggfs. zu unterbrechen.

Nr. 5 – Wasserwirtschaft (H)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.

Nr. 8 – Artenschutz (H)

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollen Fällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (März bis September) erfolgen.

Nr. 9 – Pflanzlisten (H)

Pflanzliste A: Bäume

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarz-Erle</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rot-Buche</i>
<i>Pinus sylvestris</i>	<i>Waldkiefer</i>

<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>

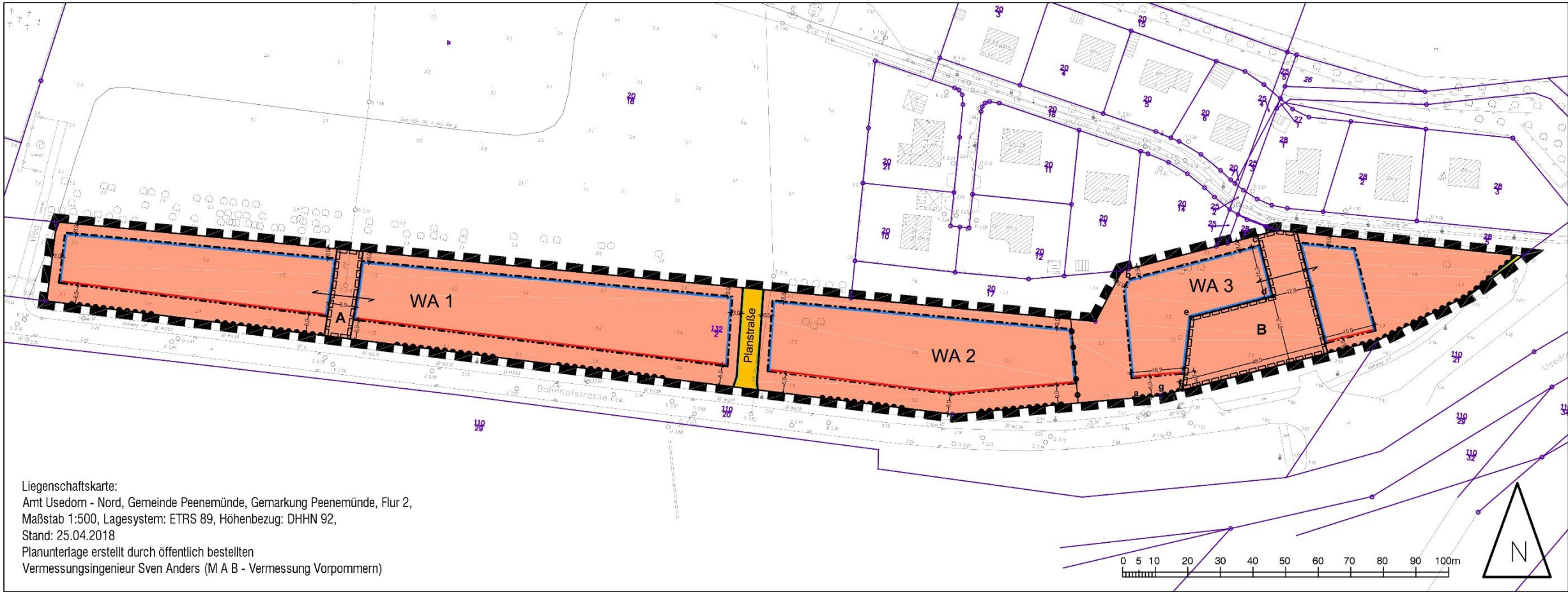
Pflanzliste B: Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Blutroter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Gemeine Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaea</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Rosa caesia</i>	<i>Lederblättrige Rose</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Rosa corymbifera</i>	<i>Hecken-Rose</i>
<i>Rosa dumalis</i>	<i>Graugrüne Rose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Weinrose</i>
<i>Rosa tomentosa</i>	<i>Filzrose</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

Nr. 10 – Geschützte Baumreihe (H)

*Die Bäume entlang der Bahnhofstraße wurden auf dem Baugrundstück (Flurstück 132/2), auf der Grenze zum Flurstück 132/1 oder auf der Grenze zum Verkehrsflächen-Flurstück 110/20 gepflanzt. Vermessungstechnisch exakt eingemessen sind die Baumstandorte nicht. Die Traufen überlagern sich mit dem Plangebiet. Die Birken (*Betula pendula*) entlang der südlichen Grundstücksgrenze stehen gemäß § 19 NatSchAG M-V unter Schutz und dürfen nicht beeinträchtigt werden.*

Teil A - PLANZEICHNUNG ohne Maßstab



Liegenschaftskarte:
Amt Usedom - Nord, Gemeinde Peenemünde, Gemarkung Peenemünde, Flur 2,
Maßstab 1:500, Lagesystem: ETRS 89, Höhenbezug: DHHN 92,
Stand: 25.04.2018
Planunterlage erstellt durch öffentlich bestellten
Vermessungsingenieur Sven Anders (M A B - Vermessung Vorpommern)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	max. Höhe der baulichen Anlage
GRZ	Bauweise	
WA 2	II - III	TH 13,0 m über NHN
0,3	a 	
WA 1	II - III	TH 13,0 m über NHN
0,3	a 	
WA 3	III - IV	TH 17,0 m über NHN
0,3	a 	

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - 0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
 - II - III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS z.B. 2 bis 3
 - TH 13,0 m über NHN** TRAUFGHÖHE - MAXIMALE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN z.B. 13 m über NHN
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - a** ABWEICHENDE BAUWEISE GEMÄß TEXTLICHER FESTSETZUNG
 -  BAULINIE
 -  BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 -  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 -  BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
-  GEH- RADFAHR- UND LEITUNGSRECHT GEMÄß TEXTLICHER FESTSETZUNG z.B. Fläche A
-  ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES hier: Abgrenzung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und Traufhöhe

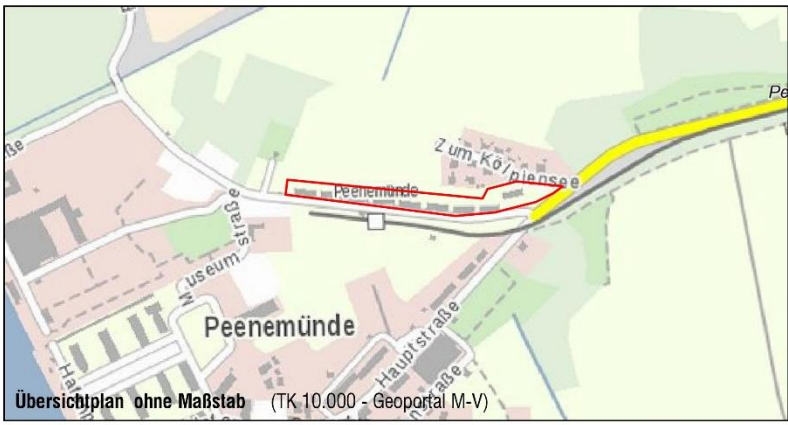
PLANUNTERLAGE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- | | |
|--|---|
|  Wohn- oder anderes Gebäude |  Zaun |
|  Garage und Nebengebäude |  Hecke |
|  überdachter Stellplatz (Carport) |  einzelner Laubbaum |
|  Flurstück mit Flurstücksnummer |  einzelner Nadelbaum |
|  Höhe über NHN |  Unterflurhydrant |
|  Stahlrohrlampe |  Schacht (runde Abdeckung) |
|  unterird. Wasserlauf |  Straßenablauf |

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Bahnhofstraße"

GEMEINDE PEENEMÜNDE
Amt Usedom - Nord





CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
STADTPLANUNG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49(0)30 26 07 88 - 300
Fax +49(0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.berlin

Plan 3 Planzeichnung (Teil A) 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Bahnhofstraße"

3.12 Flächenermittlung

	in m ²	davon anteilig in m ²	in %	davon anteilig in %
Plangebiet / Geltungsbereich	13227,92		100,00%	
Allgemeines Wohngebiet	13016,58		98,40%	
WA 1		5834,29		44,82%
WA 2		2969,29		22,81%
WA 3		4213,00		32,37%
öffentliche Verkehrsfläche	211,34		1,60%	
Gesamtfläche	13227,92		100,00%	

Tabelle 2 Flächenermittlung

3.13 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, das Wohnungsangebot in der Gemeinde Peenemünde zu qualifizieren. Neben den Mietwohnungen in Bestandsgebäuden, sollen durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern entlang der Bahnhofstraße neue Angebote geschaffen werden. So können Wohnungen z. B. für junge Familien und dringend benötigtes Personal der Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof und damit zum ÖPVV geschaffen werden. Auch für das Angebot von altersgerechten Wohnungen für Senioren ist der Standort aufgrund seiner Lage zum Bahnhof geeignet.

Das Wohnungsangebot wird somit an den Bedarf dieser Zielgruppen angepasst, so dass damit kein Erfordernis besteht, die Gemeinde Peenemünde zu verlassen. Die Gemeinde Peenemünde wird hinsichtlich ihres Wohnangebots deutlich attraktiver und durch den Bebauungsplan kann ein Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen beigetragen werden.

4.2 Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt

Durch die 3. Änderungen des Bebauungsplans werden gegenüber dem vorhandenen Bebauungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen auf Umwelt und den Naturhaushalt ausgelöst.

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Freiflächengestaltung zur Gewährleistung einer angemessenen Begrünung im Plangebiet und der Wohnqualität werden in den allgemeinen Wohngebieten Gehölzpflanzungen (Sträucher und Bäume) festgesetzt.

Durch die Festsetzung werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Sie stellt sicher, dass eine Durchgrünung der Wohngebiete entsteht. Die Festsetzung wurde aus dem B-Plan 1, 1. Änderung übernommen,

um die darin verankerte Kompensations-Kulisse zu übertragen und fortzuschreiben. Die Pflanzliste hat nun noch empfehlenden Charakter. Sie wurde aber überarbeitet, indem die nicht standortgerechten und nicht heimischen Gehölze entnommen und zusätzliche standortgerechte und heimische Arten ergänzt wurden.

4.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die 3. Änderungen des Bebauungsplans werden gegenüber dem vorhandenen Bebauungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Verkehr ausgelöst. Die Bahnhofstraße als innerörtliche Gemeindestraße kann den durch den geplanten Wohnungsneubau induzierten Verkehr aufnehmen.

Im öffentlichen Straßenraum werden keine Stellplätze vorgesehen.

4.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Durch die Planung selbst werden keine Auswirkungen auf den Haushalt sowie die Finanz- und Investitionsplanung erwartet.

Im Rahmen der Umsetzung entstehen Kosten, die vorfinanziert werden müssten aber durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden können. Insbesondere entstehen Kosten für die Verlegung der vorhandenen Schmutzwasser-Druckrohrleitung, die das Baugebiet WA 2 von Süd nach Nord durchquert. Die Schmutzwasser-Druckrohrleitung soll in die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Planstraße verlegt werden.

5 Verfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Bahnhofstraße“ wurde in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung am 06.11.2019 gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Usedom Nord (Usedomer Norden) Nr. 12 vom 18.12.2019 bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Anzeige der Planung

Mit Schreiben vom 19.12.2019 wurde dem Landkreis Vorpommern – Greifswald und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans angezeigt und um Stellungnahme gebeten.

Die relevanten Anregungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen wurden im Entwurf (Textfestsetzungen) und in den Entwurf zur Begründung aufgenommen.

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5.5 Beschlussfassung gem. § 10 BauGB

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

7 Anlagen

7.1 Städtebauliches Konzept (Stand 23.09.2020)

7.2 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Stand 13.12.2019)

7.3 Situationsplan Biotoptypen (Stand 10.10.2019)