

# **B E G R Ü N D U N G**

## **1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

### **DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **DER GEMEINDE PEENEMÜNDE**

i. V. m.  
der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3  
für das „Wohn- und Sondergebiet zum Seglerhafen Peenemünde“

**ABSCHLIESSENDE FASSUNG VON 11-2007**

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL I

### Begründung und Inhalt der Planaufstellung

	Seite
1.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	4
3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5 - 7
4.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	8 - 21
5.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS	22
6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	22 - 27

## ANLAGE

Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 von 12-2006  
für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

## TEIL II

### U M W E L T B E R I C H T

mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

1 - 57

## 1.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geänd. durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V - Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V vom 21.10.1998, S. 833)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, Nr. 40, S. 1950)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes (1. ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002 (GVOBl. M-V Nr. 6-2002)

## 2.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Der teilgenehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Peenemünde ist seit dem 02.07.2005 wirksam.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (2003 – 2005) befand sich für das gesamte Gelände der ehemaligen Marinedienststelle am Haupthafen der Bebauungsplan Nr. 9 für den „Neubau von Hotelanlagen mit Gastronomie, Sporteinrichtungen, Wellness, Tagungszentrum, Appartementshäusern sowie Kleingewerbe“ in Aufstellung, dessen Zielstellungen in den vorbereitenden Bauleitplan durch Festsetzung als „Sondergebiet Hotel/Gastronomie/touristische Infrastruktureinrichtungen“ einfließen. Der damalige Investor ist zwischenzeitlich von seinen Planungsabsichten zurückgetreten.

Der neue Vorhabenträger für die südlich der Straße „Zum Hafen“ gelegene Teilfläche des „Sondergebietes Hotel/Gastronomie/touristische Infrastruktureinrichtungen“ möchte ein Wohngebiet und Ferienhausgebiete entwickeln und das Sondergebiet Seglerhafen in das touristische Gesamtkonzept einbeziehen.

Einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohn- und Sondergebiet zum Seglerhafen Peenemünde“ hat die Gemeindevertretung Peenemünde am 06.04.2006 gefasst und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss ist noch nicht erfolgt, da derzeit noch durch den Munitionsbergungsdienst im Auftrag des Bundes die Sondierung des Geländes erfolgt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 teilweise noch nicht mit den gemeindlichen Planungen in Übereinstimmung befinden, soll deshalb im Parallelverfahren die 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Das Verfahren zur 1. Änderung und Ergänzung wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Peenemünde am 07.12.2006 eingeleitet und am 15.11.2007 der Feststellungsbeschluss gefasst.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb der genehmigten Flächen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um die inkommunalisierten Wasserflächen des Seglerhafens.

### 3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern von 1998 bestehen für den Planänderungs- und Ergänzungsbereich:

- Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Peenemünde zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs.

Als Mittelzentrum ist die Stadt Wolgast zugeordnet, die der Bevölkerung des Mittelbereiches zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dient. Die Stadt Wolgast liegt ca. 20 km südwestlich der Gemeinde Peenemünde.

Die Gemeinde Peenemünde liegt im Nahbereich des Unterzentrums Zinnowitz und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr. Die mittlere Entfernung bis Zinnowitz beträgt ca. 15 km.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.

Die Verwaltung der Gemeinde Peenemünde erfolgt durch das Amt „Usedom Nord“ mit Sitz in Zinnowitz, Möwenstraße 1.

- Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.  
„In Tourismusentwicklungsräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehr anzustreben.“

(Pkt. 7.2.2. (2) RROP VP)

„Die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland sollen als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden. Insbesondere in ihren Festlandsbereichen ist ein deutliches Wachstum der Beherbergungskapazität vornehmlich zum Nutzen des Familientourismus anzustreben.“

Pkt. 7.2.2 (3) RROP VP)

- Die Gemeinde Peenemünde ist als Vorsorgeraum und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

„Gebiete, in denen dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist, sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.“(Pkt. 4.3 (1) RROP VP)

„Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen.“

*Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (Pkt. 4.3 (2) RROP VP)*

Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Peenemünde zum Naturpark.

- Die Gemeinde liegt in dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene-Echo am 05. Februar 1996).  
Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist davon bereits ausgenommen.
- Das Planänderungs- und -ergänzungsgebiet befindet sich in der Nähe des EU – Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden“ mit dem EU-Code DE 1747-401 und des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit dem EU-Code DE 2049-302.
- Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes liegt im 200 m - Küsten - und Gewässerschutzstreifen nach § 19 Abs. 1 des LNatG M-V. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beantragt und liegt mit Bescheid vom 21.05.2007 vor.
- Der Ort Peenemünde ist als Stätte mit besonderer Eignung für den Kulturtourismus eingestuft.  
*„Gemeinden mit regional und überregional bekannten, historisch wertvollen städtebaulichen Strukturen, kulturhistorischen bzw. kulturellen Einrichtungen sollen als Schwerpunkte für den Kultur- und Städtetourismus entwickelt und gestärkt werden. Sie sollen das touristische Angebot der Region saison- und witterungsunabhängig bereichern. Dabei soll sowohl den Anforderungen des Ausflugs- als auch des Urlaubstourismus Rechnung getragen werden.“*  
(Pkt. 7.4 (1) RROP VP)
- Für das Gemeindegebiet Peenemünde sind keine Vorsorgegebiete oder Vorranggebiete zur Rohstoffsicherung ausgewiesen.
- Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein Sonstiger Flugplatz mit Bauschutzbereich.  
*„Für Flugsport und touristische Rundflüge sollten an geeigneten Flugplätzen Angebote geschaffen werden.“*  
(Pkt. 7.5.6 (4) RROP VP)

- Die Gemeinde Peenemünde liegt im Vorsorgeraum und im Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung.  
„In Vorranggebieten Trinkwassersicherung müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein.“  
„Weitere Gebiete mit besonderen Funktionen für den Trinkwasserschutz sind als Vorsorgeräume für die Trinkwassergewinnung auszuweisen und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Funktion für Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“  
(Pkt 10.2.1 (5) und (6) RROP VP)  
Das Planänderungs- und -ergänzungsgebiet selbst befindet sich außerhalb von Vorsorgeräumen und Vorranggebieten zur Trinkwassersicherung.
- Für das Gemeindegebiet sind keine Eignungsräume für Windenergieanlagen vorgesehen.

#### 4.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

**Lage:** Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung liegt am Haupthafen. Ein Teil des Geltungsbereiches gehörte zur ehemaligen Marinedienststelle Peenemünde. Der südliche Bereich umfasst den Seglerhafen mit Hafenbecken. Das Gebiet wird im Norden durch die Straße „Zum Hafen“, im Osten durch Wohnbebauung und Gärten, im Süden durch den Peenestrom und im Westen durch den Hafenvorplatz und den Haupthafen eingefasst.

**Größe:** ca. 3,86 ha

**Betroffene Grundstücke:**

Gemarkung	Peenemünde
Flur	1
Flurstücke	20 teilweise, 24/2, 7/32 und 7/38

##### *Zustand der Flächen:*

Infolge der militärischen Nutzung in der Vergangenheit ist der gesamte Geltungsbereich und auch die nähere Umgebung anthropogen stark überformt. Dies betrifft insbesondere die Flächen nördlich des Deiches. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist durch Überbauung, Pflasterung, Asphaltierung oder Betonierung versiegelt. In Fugen und Fehlstellen haben sich Gehölze, meist Spitzahorn und Holunder, angesiedelt. Die nicht versiegelten Flächen dienten der Marine als Lager- und Abstellflächen und wurden vegetationsfrei gehalten. Inzwischen haben sich hier Spontanvegetationen oder Ruderalsukzessionen, meist von Sandrohr dominiert, ausgebreitet angesiedelt. Kleinere Flächenanteile entlang der Straße zum Hafen und vor Gebäuden waren mit Zierrasen und Gehölzen (Spitzahorn Winterlinde, Birke, Sanddorn und Flieder) gestaltet.

Im Bereich des Deiches (Abschluss der im Zusammenhang bebauten Fläche) sind dominierend Silberpappeln neben Spitzahorn und Sanddorn angepflanzt worden. Insbesondere die Silberpappeln haben sich durch Stockausschlag zu einem dichten Siedlungsgehölz entwickelt.

Im Uferbereich finden sich einige Aspen, deren Alter teilweise einen alsbaldigen Zusammenbruch erwarten lässt, Robinien, Fichten, Birken und Wacholder als Jungwuchs.

Die Uferbereiche am Peenestrom sind z. T. von Brackwasserröhrichten bedeckt. Diese sind die einzig natürlichen Biotope im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld. Im Geltungsbereich sind die Röhrichte zwischen 5 und 8 m breit.

Wasserseitig ist den Röhrichten der Seglerhafen und dessen Zufahrt vorgelagert, landseitig schließen sich gemähte Grünlandflächen an, die zur Lagerung von Booten, Trailern und Zubehör für den Wassersport genutzt werden. Eine störepfindliche Fauna hat hier also keinen Lebensraum.

*Bisher festgelegte*

*Nutzungsarten:*

- Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO
  - Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO
- Zweckbestimmung:
- Hotel/Gastronomie/touristische Infrastruktureinrichtungen
  - Seglerhafen
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 5 (2) 7 BauGB
- Zweckbestimmung:
- Deiche (vorhanden/geplant)
  - Schilfgürtel

*Geplante*

*Nutzungsarten:*

- Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
  - Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO
  - Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO
- Zweckbestimmung:
- Seglerhafen
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 5 (2) 7 BauGB
- Zweckbestimmung:
- Wasserflächen - Seglerhafen
  - Deiche (vorhanden/geplant)

*Inhalt der Nutzungsartenänderungen und -ergänzung:*

Zur Veranschaulichung der konkreten Planungsziele ist in der **ANLAGE** ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 von 12 - 2006 beigelegt.

• **Reines Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO**

Das Reine Wohngebiet soll an der östlichen Plangebietsgrenze angeordnet werden. Es schließt sich unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung des Ortes und die Begrenzung des Innenbereichs an.

Die Festsetzungen erlauben die Errichtung von maximal 8 Einfamilienhäusern in bis zu zweigeschossiger Bebauung. Gemäß Festsetzung nach § 9 (1) 6 BauGB wird als Ober- und Untergrenze eine Dauerwohnung je Wohnhaus zugelassen.

Der Gemeinde Peenemünde und dem Vorhabenträger ist bewusst, dass die geplanten Wohnbaukapazitäten über die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits verankerte Größenordnung hinausgehen. Die zusätzliche Neuausweisung von Wohnbauflächen wird wie folgt begründet: Durch die Sperrgebietsfestlegung für die Gemeinde Peenemünde entwickelte sich die Nachbargemeinde Karlshagen zum Wohn- und Nahversorgungsstandort für die in dieser Region Beschäftigten. Bis zur Wende lebten in der Gemeinde Peenemünde 750 Einwohner. Die Auflösung als Militärstandort führte zu einer starken Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung. Die Bevölkerung ist in den letzten 15 Jahren um ca. 50 % auf derzeit 342 Einwohner zurückgegangen.

Nach Aufgabe der letzten militärischen Nutzungen wurde die Existenzgrundlage der Gemeinde und ihrer Bevölkerung in hohem Maße gefährdet. Überwiegend führte die inseluntypische Qualifikation zu einer hohen Erwerbslosigkeit. Bedingt durch Umschulungen und fehlende Arbeitsmarktangebote, wanderten viele Familien in strukturstärkere Regionen ab.

Entsprechend der Regionalen Bevölkerungsvorausberechnung MV 2010 ist davon auszugehen, dass das negative Saldo in der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegung auch in diesem Jahrzehnt anhalten wird. Dieser Situation soll durch die Schaffung von Arbeitsplätzen, sowohl im gewerblichen als auch im touristischen Bereich für den örtlichen und überörtlichen Einzugsbereich, den Neubau von Wohnungen und die Verbesserung der Infrastruktur entgegengewirkt werden.

Hierzu wurden in den letzten Jahren bereits große Anstrengungen unternommen und insbesondere durch verbindliche Bauleitpläne Planungssicherheit geschaffen. Mit einer Innenbereichssatzung und dem Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ stellte die Gemeinde Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 50 Wohneinheiten her. Die Angebotsflächen wurden jedoch aufgrund von Standortnachteilen und von durch die Gemeinde nicht zu beeinflussenden Faktoren nur unzureichend angenommen.

Als gravierendste Mängel in der Siedlungsentwicklung sind für den Betrachter bis heute der fehlende Ortskern, eine unterentwickelte Infrastruktur und die große Anzahl sanierungsbedürftiger Gebäude ablesbar.

Der überwiegende Teil der Wohnungseinheiten befindet sich in Mehrfamilienhäusern als Mietwohnungen.

Ein erhöhter Bedarf an Wohnraum wird dadurch verursacht, dass die vorhandene Wohnbebauung eine zeitgemäße Wohnnutzung nicht mehr befriedigt und somit erheblicher zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes der ortsansässigen Bevölkerung vorliegt.

Dies betrifft insbesondere den Wohnblock in der Hauptstraße und die in der Bahnhofstraße zum Bebauungsplangebiet Nr. 1 gehörenden Wohnblöcke aus den 30er Jahre, die saniert werden sollten. Letztgenannte stellen aufgrund von nicht geklärten Eigentums- bzw. Finanzierungsverhältnissen seit Jahren eine stillgelegte Dauerbaustelle dar und vermitteln eine desaströse Straßenansicht für die Einwohner und für die jährlich mehrere hunderttausende umfassende Besucherzahl des Ortes.

Die Darstellung der derzeitigen Wohnbedingungen macht deutlich, dass in der Gemeinde Peenemünde ein erhöhter Wohnungsbedarf vor allem auf die Schaffung von Wohneigentum gerichtet werden muss.

Es wird daher als dringend notwendig angesehen, die Wohnbauflächen im Plangebiet auszuweisen, um nichts unversucht zu lassen, der weiteren Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken.

Ziel der Gemeinde ist es, städtebauliche Mißstände zu beseitigen, den Ort mit einem Zentrum auszustatten und zukunftssträchtig zu gestalten. Dabei sollen die Wohnfunktion, die soziale und die technische Infrastruktur gestärkt, der Tourismus entwickelt und Gewerbe angesiedelt werden.

Durch die militärische Nutzung war die Ortslage bis zur Wende auch vom Haupthafen durch die dazugehörige Marinekaserne und deren Infrastrukturen abgeschnitten. Der über den Peenestrom erreichbare Haupthafen verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung, so dass sich eine gewerbliche Nutzung des Geländes anbietet. Hierzu schafft die Gemeinde derzeit ebenfalls über einen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Der Bereich der ehemaligen Marinekaserne stellt das Bindeglied zwischen der bebauten Ortslage und dem Haupthafen dar und soll funktionell in das räumliche Ortsentwicklungskonzept eingebunden werden.

Neben der angestrebten Wohnnutzung will der Vorhabenträger den größten Teil der Konversionsflächen Beherrbergungszwecken zuführen.

Zu diesem Zweck soll ein

- **Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO**

entwickelt werden, welches aufgrund differenzierter Zulässigkeiten insbesondere zu Art und Mass der baulichen Nutzung in folgende vier Kategorien aufgeteilt wurde:

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienwohnungen/  
touristische Infrastruktur I

Das Sondergebiet wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes unmittelbar an der Straße „Zum Hafen“ angeordnet. Auf der Fläche befindet sich das ehemalige Unterkunftsgebäude der Marinedienststelle, welches als Winkelbau errichtet wurde. Der Vorhabenträger möchte den zweigeschossigen Gebäudebestand sanieren, das Dachgeschoss ausbauen und insgesamt ca. 20 Ferienwohnungen integrieren. Es soll ein breit gefächertes Angebot in Größen zwischen 44 m<sup>2</sup> und 135 m<sup>2</sup> je Ferienwohnung angeboten werden.

Im Erdgeschoss können Räumlichkeiten in variablen Größen, je nach Bedarf, für kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wie Bäckerei, Fahrradverleih und Reparatur, Frisör, Kosmetik Waschsalon u. ä. zur Verfügung gestellt werden.

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet 1  
Dieses Baugebiet umfasst die in erster Reihe an der Straße „Zum Hafen“ geplante Ferienhausbebauung zwischen den beiden Sondergebieten Erholung mit Zweckbestimmung Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 und 2.

Die auf der Fläche befindlichen maroden Wohnhäuser und Lagergebäude werden abgerissen. Geplant sind maximal dreigeschossige Ferienhäuser mit jeweils bis zu 4 Ferienwohnungen je Ferienhaus. Aufgrund des Flächendargebots können bis zu 5 Häuser entstehen, die entlang einer vorgegebenen Bauflucht an der Straße „Zum Hafen“ anzuordnen sind.

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet 2  
Unmittelbar südlich an das Ferienhausgebiet 1 angrenzend, soll auf den rückwärtigen Flächen eine kleinteiligere Ferienhausbebauung umgesetzt werden.

Nach ersten Vorstellungen können nach Baufreimachung und Erschließung durch drei Stichwege ca. 20 – 23 Grundstücke gebildet werden. Zugelassen werden maximal zweigeschossige Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils maximal 1 Ferienwohnung je Ferienhaus. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,3 begrenzt, um großzügige Grundstücke zu Erholungszwecken vorzugeben.

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienwohnungen/  
touristische Infrastruktur 2

Für diesen Bereich unmittelbar am Zugang zum Haupthafen war bisher ein Hotel mit 130 Betten einschl. Gastronomie mit ca. 150 Plätzen geplant.

Da kein konkreter Interessent für die künftige Hotelbetrieung oder für eine kleinteiligere Pensionsausweisung gefunden werden konnte und eine Standortuntersuchung keine positive Prognose für eine langfristig gesicherte Betreibung eines Hotels oder einer Pension ergab, wurde diese Fläche dem Ferienhausgebiet zugeordnet.

Nach ersten Vorstellungen sind giebelständige Gebäude vorgesehen, die den maritimen Charakter der Anlage betonen.

Je Ferienhaus werden bis zu 4 Ferienwohnungen zugelassen.

Mindestens 50 % der Erdgeschossflächen können angeboten werden für die Ausstattung mit gewerblichen Einrichtungen, die eine ganzjährige Belebung des Straßenraums und des Hafenvorplatzes bewirken, der Versorgung der Bewohner und Urlauber des Plangebietes dienen und die des gesamten Ortes komplettieren.

Es bieten sich z. B. die Ansiedlung einer Gastronomie mit Außenterrasse und eine Verkaufseinrichtung für Segler und Angler an.

Durch die Schaffung von zusätzlichen Liegeplätzen entsteht Bedarf an Mehrzweckräumen für die Segler z. B. für zusätzliche sanitäre Einrichtungen und Aufenthaltsräume.

#### Nutzungskonzept für das Ferienhausgebiet:

Das vorhandene Gebäude im SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 wird durch den Vorhabenträger umgebaut und dann veräußert.

Die übrigen Ferienhausgebiete sollen nach Erschließung durch den Vorhabenträger an Interessenten, die eine Betreuung von Teilflächen anstreben und an Einzelinteressenten veräußert werden.

Erfahrungsgemäß ist bei den Ferienhäusern mit einer Durchmischung von Vermietung, reiner Eigennutzung und Mitnutzung durch Verwandte und Freunde auszugehen.

Kapazitäten:

Baugebiet	Kapazitäten davon	
	Dauer - WE	Ferienwohnungen
Reines Wohngebiet	8 Wohneinheiten	/
SO Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 1	/	20 Ferienwohnungen
SO Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 2	1 Wohneinheit für Hausmeister	30 Ferienwohnungen
SO Ferienhausgebiet 1	/	20 Ferienwohnungen
SO Ferienhausgebiet 2	/	23 Ferienwohnungen
SO Seglerhafen	/	/
Gesamt	8 Wohneinheiten und 1 Wohneinheit für Hausmeister	93 Ferienwohnungen (Belegung rd. 4 Betten) entsprechen rd. 372 Betten

Bei einer maximalen Ausschöpfung der eröffneten Planungsspielräume können somit in den Ferienhausgebieten bis zu 93 Ferienwohnungen entstehen, die ganzjährig für einen zeitgemäßen Urlaub nutzbar sind.

Mit den im Bebauungsplan Nr. 3 getroffenen Untersetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur „Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ wird sichergestellt, dass diese Obergrenzen der Kapazitätsentwicklung nicht überschritten werden, sich in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Zielen des Flächennutzungsplanes befinden und raumverträglich für das Plangebiet und das Umfeld geregelt sind.

Wegen der natürlichen Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und als Stätte mit besonderer Eignung für den Kulturtourismus stellt der Tourismus den wichtigsten Wirtschaftsfaktor der Gemeinde dar.

Das Historisch- Technische Informationszentrum zählt jährlich ca. 300.000 Gäste. Das Kraftwerk ist das größte technische und architektonische Denkmal Mecklenburg-Vorpommerns.

Aufgrund der militärischen Nutzung zwischen 1936 und der Wende blieb der Gemeinde Peenemünde nicht nur die Entwicklung als Wohnstandort sondern auch als Seebad versagt.

Erst allmählich, insbesondere durch private Initiativen entstanden in den 90'er Jahren erste Beherbergungseinrichtungen.

Statistische Erhebungen zu Übernachtungen und Gästezahlen liegen für die Gemeinde Peenemünde nicht vor.

Die Anzahl der Betten in Ferienzimmern und Ferienwohnungen liegt derzeit bei ca. 80 - 100. Hinzu kommen ca. 80 Betten für Kinder im Schullandheim und ca. 30 - 40 Betten in den neu errichteten Ferienhäusern der „Dünenresidenz“.

Wichtigste Beherbergungseinrichtungen sind das Hotel „Zur Zwiebel“, die Pension „Am Deich“ und die Ferienwohnungen „Ariel“.

Aus der Aufstellung der Bettenzahlen ist ersichtlich, dass die Gemeinde Peenemünde einen enormen Nachholbedarf in der Beherbergung zu verzeichnen hat.

Im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde die touristischen Planungsziele dahingehend definiert, dass eine Erhöhung der Kapazitäten vorrangig durch die Umnutzung der militärischen Liegenschaften und durch Privatinitiativen der Bürger im Bereich Kleinbeherbergung erfolgen soll und eine ausgewogene Beherbergungsstruktur für den Bedarf an Naherholung, Kurzurlaub und Langzeiturlaub, verbunden mit Angeboten für Badeurlaub, landschaftsbezogenen sowie erlebnisbezogenen Urlaub gefördert wird.

- **Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Seglerhafen gemäß § 11 (2) BauNVO**

i. V. m.

- **Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 5 (2) 7 BauGB**

**Zweckbestimmung: - Wasserflächen - Seglerhafen**

Das Grundstück befindet sich südöstlich des Haupthafens.

Es umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha und besteht aus einer Teilfläche aus dem gemeindlichen Flurstück 20 zu dem auch die inkommunalisierten Wasserflächen des Seglerhafens einschließlich Steganlagen gehören.

Der Anleger wurde ehemals militärisch genutzt. Seit Schließung des Militärstützpunktes wird das Gebiet vom Marine Regattaverein 1990 e. V., Stützpunkt Peenemünde gepachtet.

30 Liegeplätze sind derzeit vorhanden, geplant ist eine Erweiterung auf ca. 50 Liegeplätze. Die zusätzlichen 20 Plätze sollen durch Verlängerung einer vorhandenen Steganlage geschaffen werden und vorrangig für die künftigen Ferienhausbesitzer im Bbauungsplangebiet Nr. 3 zur Verfügung stehen.

Gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes wurde der Geltungsbereich des Seglerhafens um die zwischenzeitlich inkommunalisierten Wasserflächen einschließlich der Steganlagen erweitert, um die langfristige Nutzung der vorhandenen und geplanten Stege planungsrechtlich abzusichern.

Landseitig werden die Flächen vorwiegend für die Winterliegeplätze, die Slipanlage und das Vereinsheim genutzt.

Das Vereinsheim grenzt unmittelbar an das kleinteilig geplante Ferienhausgebiet 2 an und stellt daher nach Ansicht des Vorhabenträgers eine optische Beeinträchtigung der Ferienhauseanlage dar.

Der Vorhabenträger strebt daher an, im Zusammenhang mit der Erweiterung der Steganlagen und der Infrastruktur, als Option das Vereinsheim künftig an einem östlich gelegenen Standort anzuordnen, auf dem sich derzeit eine Baustelleneinrichtungsbaracke befindet.

- **Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 5 (2) 7 BauGB**  
**Zweckbestimmung: - Deiche (vorhanden/geplant)**

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Peenemünde stellte das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde (StAUN) fest:

„Große Teilflächen des Gemeindegebietes Peenemünde sind hochwassergefährdet. Es muss gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in M-V“ mit einem Bemessungshochwasser (BHW), welches sich aus dem Scheitelwert des größten Hochwasserereignisses zuzüglich dem säkularen Meeresspiegelanstieg ergibt, von 2,90 m HN (Außenküste), 2,65 m HN (Greifswalder Bodden - Peenemünder Haken bis Nordhafen) bzw. 2,40 m HN (Peenestrom - Nordhafen bis Gemeindegrenze) gerechnet werden.“

„Die z. Zt. vorhandenen Küstenschutzanlagen können einen dem BHW entsprechenden Hochwasserschutz nicht gewährleisten. So ist u.a. die Ortslage Peenemünde gefährdet. Zusätzlich kommt auf Grund der örtlichen Problematik hinzu, dass im Gemeindegebiet Peenemünde auch der Schutz der südlich gelegenen Ortschaften sichergestellt werden muss, da im Falle eines Hochwassers über den Nordteil der Inselspitze ein Einströmen des Wassers bis Karlshagen bzw. Trassenheide möglich ist. Deshalb ist auf jeden Fall zwischen den an Ostsee bzw. Peenestrom gelegenen Küstenschutzanlagen eine Querverbindung herzustellen.“

Entsprechend der aktuellen Planungsvorgaben des StAUN wurden der vorhandene Deich sowie die Deicherweiterungsflächen und die geplante Hochwasserschutzwand gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 7 des Baugesetzbuches (BauGB) als „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan wurden die notwendigen Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen und baulichen Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit dem Hochwasserschutz getroffen.

## Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches  
der 1. Änderung und Ergänzung rd. 38.600 m<sup>2</sup>

davon	
Reines Wohngebiet	6.630 m <sup>2</sup>
Ferienhausgebiete	14.830 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Seglerhafen	6.740 m <sup>2</sup>
Flächen für den Hochwasserschutz	4.100 m <sup>2</sup>
Wasserflächen einschl. Steganlagen	6.300 m <sup>2</sup>

### Erschließung:

#### Altlasten

1.

Im Rahmen der Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 3 teilte die untere Abfallbehörde mit Stellungnahme vom 20.06.2006 zur Problematik Altlasten folgendes mit:

*„Im Bereich des Bebauungsplanes befanden sich ein Kfz-Park mit Tankstelle, Kfz-Hallen und eine Waschrampe.*

*1999 wurden im Tankstellenbereich 3 Tankbehälter incl. Leitungen zurückgebaut. Untersuchungen im Boden ergaben keine Kontaminationen.*

*Der Zapfstellenbereich der Tankstelle war damals nicht Gegenstand des Rückbaus. Im südlichen und westlichen Zapfsäulenbereich wurden Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen zwischen 1.100 mg/kg TS und 6.370 mg/kg TS bis 2,70 m u. GOK festgestellt. Eine Sanierung der Fläche war zum damaligen Zeitpunkt nicht erforderlich. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich ist eine Auskoffnung des Bodens unter fachtechnischer Baubegleitung notwendig. Der kontaminierte Boden ist nachweislich einer Sanierung oder Entsorgung zuzuführen.*

*Eine Dokumentation der Sanierungsmaßnahme Mineralölkohlenwasserstoff-Kontamination im Zapfstellenbereich der ehemaligen Tankstelle ist dem STAUN Ueckermünde als zuständige Bodenschutzbehörde vorzulegen.“*

Der Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 3 wird im Winterhalbjahr 2007/2008 im Rahmen der Baufreimachung und des Abrisses die notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchführen.

2.

Im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde der Munitionsbergungsdienst gehört, der mit Stellungnahme vom 18.10.2006 mitteilte, dass für das Plangebiet noch keine Munitionsfreiheit bestätigt werden kann.

In Absprache zwischen Vorhabenträger und Munitionsbergungsdienst wurde daher eine Zusammenarbeit im Rahmen der Erschließung vereinbart und folgende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 getroffen:

„Die Fläche liegt in einem Gelände bzw. quert ein Gelände, in dem der Munitionsbergungsdienst aufgrund vorliegender Kriegsluftbilder, dokumentierter Einzelfunde oder anderer vorliegender Unterlagen in Abhängigkeit durchzuführender Bautätigkeit weitere Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten etc. erwartet.

Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam.

Im Rahmen der Baufreimachung und Erschließung ist deshalb der Munitionsbergungsdienst einzubeziehen.

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn ggfs. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und das Freigabeprotokoll erstellt wurde.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.“

Derzeit führt der Munitionsbergungsdienst im Auftrag des Bundes im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bereits die Sondierungen durch. Diese werden noch geraume Zeit in Anspruch nehmen, da das gesamte Gebiet in engen Rastern untersucht werden muss. Dies betrifft auch die bebauten Flächen, die nach dem Abriss ebenso sondiert werden müssen. Mit dem Abschluss der Arbeiten erteilt der Munitionsbergungsdienst die Freigabe für das Grundstück.

#### Verkehr

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung erfolgt über die Straße „Zum Hafen“, die eine Verlängerung der Hauptstraße vom Parkplatz an der „Alten Wache“ bis zum Hafen darstellt.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden.

#### Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die Peenemünder Wasserwerke wurden bereits vor der Wende wegen erheblicher Verunreinigungen des Grundwassers geschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt seit Mitte 2006 über eine Hochdruckwasserleitung durch das Wasserwerk Lodmannshagen.

Der Anschluss an das zentrale Abwassernetz wird über das Gelände des ehemaligen Klärwerkes Karlshagen in die Kläranlage Wolgast sichergestellt.

Gemäß der vorgezogen eingeholten Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 05.09.2006 kann das Plangebiet mit den Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hauptstraße abgesichert werden.

#### Löschwasserbereitstellung

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung sind die notwendigen Parameter von 48 m<sup>3</sup>/h, bei einer Löschzeit von 2 Stunden also 96 m<sup>3</sup> durch den Vorhabenträger sicherzustellen.

Hierzu wurde bereits mit dem Ordnungsamt des Amtes Usedom Nord und dem Wehrführer der Feuerwehr Peenemünde am 28.09.2006 ein Abstimmungsgespräch durchgeführt und konkrete Maßnahmen festgelegt.

#### Strom/Gas/Telefon

Zur Versorgung des Plangebietes ist das Verlegen neuer Leitungen erforderlich. Die notwendigen Anschlusspunkte sind im Randbereich des Plangebietes vorhanden.

#### Auswirkungen der Planänderungen und -ergänzung:

Der Bereich der ehemaligen Marinekaserne stellt eine Konversionsfläche dar, die erhebliche städtebauliche Mißstände und Altlasten aufweist.

Die Absichten des Vorhabenträgers an einer vorrangig touristisch geprägten Umnutzung der ehemaligen Kasernenflächen stehen in Übereinstimmung mit den im wirksamen Flächennutzungsplan formulierten Entwicklungszielen der Gemeinde:

- Ausweis von Wohnbauflächen entsprechend des Bedarfes als Ergänzung der vorhandenen Bebauung und zur Abrundung des Siedlungsgefüges
- Entwicklung eines Ortskerns mit Ansiedlung von kleinen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und Vorhaben für soziale und kulturelle Zwecke
- Sanierung der Altlastenstandorte zur Wiedernutzbarmachung für gewerbliche und touristische Zwecke
- Förderung einer leistungsfähigen und attraktiven Beherbergung in Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und -zimmern unter vorrangiger Nutzung der Konversionsflächen

Durch umfassende Erneuerung der baulichen Anlagen und Projekte finanzkräftiger Investoren sollen verstärkt Urlauber angezogen, das Ortsbild aufgewertet und die Infrastruktur vervollkommen werden.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316), legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des neuen Baugesetzbuches zu Ende zu führen sind.

Da das Planverfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch den Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2006 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, ist der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 fortzuführen.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde daher eine Umweltprüfung vorgenommen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Die zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch Verknüpfung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hat erbracht, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen durch das Fällen von Bäumen und den Verbrauch von Wasserflächen auftreten, die kompensiert werden sollen.

Die landschaftsästhetischen Auswirkungen sind im Vergleich zur ursprünglich im Flächennutzungsplan geplanten Nutzung erheblich positiv zu bewerten, weil die beeinträchtigte Fläche eher gering ist im Vergleich zur beeinträchtigten Fläche, die ein Hotelhochhaus erzeugt hätte.

Die landschaftsästhetischen Auswirkungen im Vergleich zum Status Quo sind aufgrund der fast innerörtlichen Lage des Planänderungsgebietes und der niedrigen Bauhöhe der geplanten Eingriffsobjekte gering.

Es wurde ein Grünordnungsplan erstellt, bei dessen Umsetzung entsprechend der Festsetzungen der Eingriff mittelfristig vollständig kompensiert werden kann.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wurde im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Monitoring Überwachungsbedürftig ist die Einhaltung der Auflagen zum Hochwasserschutz, zu den Ersatzpflanzungen bei Rodung von Einzelbäumen und der Entwicklung der ausgewiesenen Grünflächen.

Die gegenwärtige Lärmvorbelastung im Bebauungsgebiet Nr. 3 ist gering. Einzige Emittenten sind der Bootsverkehr im Seglerhafen und dessen Zubringerverkehr. Lärmintensives Gewerbe im Umfeld des Plangebietes ist derzeit nicht vorhanden.

Allerdings ist die ernsthaft betriebene Ansiedlung von Gewerbe in den gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebieten um den Haupthafen zu beachten. Es soll im Weiteren erörtert werden, ob die zukünftig zu erwartende Verlärmung durch Quellen aus dem Bereich des Haupthafens der hier beabsichtigten Planänderung in Richtung „Reines Wohngebiet“ und „Ferienhausgebiet“ mit seiner damit verbundenen höheren Schutzbedürftigkeit im Wege stehen könnte oder ob die höhere Schutzbedürftigkeit des Plangebietes wesentliche Einschränkungen für die im Bereich des Haupthafens anzusiedelnden Gewerbe bedeuten würde.

1. Immissionsrichtwerte der TA Lärm / Orientierungswerte der DIN 18005 für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden

Ein Bebauungsplan Nr. 4 für die Gewerbe- und Sondergebiete um den Haupthafen ist in Aufstellung befindlich. Hier darf der gegenseitige Schalleintrag durch die jeweils benachbarten gewerblichen Lärmemittenten nur so hoch sein, als dass der Immissionsrichtwert tags von 65 dB(A) und nachts von 50 dB(A) für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm durch den resultierenden Beurteilungspegel eingehalten wird. Der genehmigungsfähige Schalleistungspegel von schallemittierenden Anlagen auf den hier zukünftig auszuweisenden Gewerbeflächen unterliegt also von vornherein einer Beschränkung, um allein schon die Immissionsrichtwerte innerhalb der Grenzen des B-Plangebietes Nr. 4 einzuhalten.

Ansichts des beträchtlichen Abstandes zwischen dem äußersten Rand der nächstgelegenen (als Flächenschallquelle relevanten) Gewerbefläche und dem Plangebiet von mindestens 240 m erscheinen Konflikte bei der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete von tags 50 dB (A) bzw. nachts 35 dB(A) unwahrscheinlich oder zumindest durch technische und organisatorische Maßnahmen an der Quelle lösbar. Die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 liegen für Reine Wohngebiete und für Ferienhausgebiete analog.

2. Immissionsrichtwerte der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen

Insbesondere die zunächst nicht auszuschließenden kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen bei der Verladung von Stahlplattenpaketen etwa in der Mitte der westlichen Kaikante des Haupthafens im Zusammenhang mit der dort beabsichtigten Ansiedlung von metallverarbeitendem Gewerbe führten zu der Befürchtung unzulässiger maximaler Geräuschspitzen im Plangebiet.

Geräuschspitzen könnten vor allem beim unsanften Absetzen der Stahlplattenpakete auftreten. Da die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau eine Bewertung kurzzeitig auftretender Geräuschspitzen nicht vorsieht, wird die Bewertung allein nach der TA Lärm vorgenommen: Diese sieht für Reine Wohngebiete vor, dass kurzzeitige Geräuschspitzen nicht mehr als 80 dB(A) am Tage und nicht mehr als 55 dB(A) in der Nacht betragen dürfen.

Mit dem konservativen Ansatz, dass bei der Verladung von Stahlplattenpaketen bei deren unsachtem Absetzen momentane Spitzen-Schalleistungspegel von 125 bis 130 dB(A) auftreten könnten, ergibt sich angesichts eines minimalen Abstandes zwischen der beabsichtigten Verladestelle und dem nächstgelegenen Punkt des Plangebietes von ca. 320 m gemäß Gleichung (G 4) der TA Lärm ein dort zu erwartender unbeurteilter Schalldruckpegel für diese kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen in der Größenordnung von 67 bis 72 dB(A).

Während der Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) wird der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen von 80 dB(A) also mit hoher Wahrscheinlichkeit eingehalten und Konflikte zwischen der Schutzbedürftigkeit eines Reinen Wohngebietes/Ferienhausgebietes und der beabsichtigten Ansiedlung von metallverarbeitendem Gewerbe (incl. Verladung) im Haupthafen sind nicht zu erwarten.

Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit auftretender kurzzeitiger Geräuschspitzen aus Richtung der Gewerbeflächen des zukünftigen Bbauungsplanes Nr. 4 könnten sich während der Nachtzeit ergeben. Möglicherweise ist eine Verladung von Stahlplattenpaketen im Haupthafen in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht genehmigungsfähig. Das wäre im Rahmen von Lärmgutachten näher zu untersuchen. Ein grundsätzlicher und durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nicht lösbarer Konflikt zwischen der beabsichtigten Gewerbeansiedlung im Bereich des Haupthafens und der beabsichtigten Planänderung in Richtung „Reines Wohngebiet“ und „Ferienhausgebiet“ mit seiner damit verbundenen höheren Schutzbedürftigkeit ist jedoch nicht zu erkennen.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags und in der Nacht muss mittels Lärmgutachten durch den Emittenten (metallverarbeitendes Gewerbe) im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 nachgewiesen werden. Den Rahmen dazu stellt das Genehmigungsverfahren für die Anlagen des Emittenten dar.

Dies gilt sowohl für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch schallemittierende Anlagen einschließlich Geräuschspitzen bei Tage als auch in der Nacht. Gemäß Prognose im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 3 werden die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen, verursacht durch Entladung von Metallplatten in der Nacht, möglicherweise überschritten. Dieser Prognose liegen Annahmen zu Grunde (genauer Ort der Entladung, Spitzen-Schalleistungspegel beim Absetzen von Stahlplatten), die nur vom Verursacher präzisiert werden können. Sollten sich die prognostizierten möglichen Richtwertüberschreitungen in der Nacht durch Verladevorgänge im Rahmen von konkretisierten Lärmgutachten des Verursachers bestätigen, sind von diesem lärmmindernde Maßnahmen durchzuführen bzw. Verladearbeiten nur tags durchzuführen. Entsprechende Auflagen und Bedingungen können sich also nur an den Betreiber der künftigen schallemittierenden gewerblichen Anlagen richten.

Somit kann sowohl aus sachlichen wie auch aus rechtlichen Gründen die Erstellung eines Lärmgutachtens zu möglicherweise im B-Plangebiet Nr. 4 betriebenen gewerblichen schallemittierenden Anlagen nicht im B-Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 erbracht werden.

## 5.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes	07.12.2006
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	07.12.2006
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.07.2007
Öffentliche Auslage	09.08.2007- 10.09.2007
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Bürger und Nachbargemeinden	08 - 2007 - 09 - 2007
Abwägung und Abschließender Beschluss	15.11.2007

Die 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes unterliegt der Genehmigungspflicht.

## 6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- **Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund**  
(Stellungnahmen vom 19.01.2007 und 20.08.2007)

„Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Peenestrom, die entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im oben genannten Bebauungsplan zu vermerken ist. Analog ist die entsprechend § 9 Abs. 8 BauGB dazugehörige Begründung durch die analogen Hinweise zu ergänzen. Nach §§ 31 und 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 4. November 1998 (BGBl. 1, S. 3301 und S. 3302/3301))

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.  
Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Das Eigentum der Wasserfläche des Seglerhafens unterliegt den Regelungen des § 3 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG).

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen."

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V**  
**Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**  
(Stellungnahmen vom 28.12.2006 und 14.08.2007)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg – Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farblich markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“).

Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg – Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch Ihr Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadensersatzansprüche geltend zu machen."

Anhand der übergebenen Festpunktbeschreibungen konnte festgestellt werden, dass sich nur der Punkt Nr. 6449/2210 im Geltungsbereich der Planänderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 3 und hier im SO Ferienwohnungen/tour. Infrastruktur 2 befindet.

Der Bauherr wurde bereits darüber informiert, so dass rechtzeitig vor Baubeginn der erforderliche Antrag auf Verlegung des Festpunktes gestellt werden kann.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales, Gewerbeaufsicht**  
(Stellungnahme vom 25.07.2007)

„Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz

Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das LAGuS M-V möglich.“

- **Landkreis Ostvorpommern, Straßenverkehrsamt**  
(Stellungnahme vom 31.07.2007)

„Keine Bedenken bestehen, wenn

- bei den Ausfahrten vom B-Plan-Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.
- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.
- die Straßen so angelegt werden, dass die nach Fertigstellung angedachte Vorfahrtsregelung z.B. „Rechts vor Links“ eindeutig erkennbar ist.
- bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrszeichen 325/326 StVO) die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen bzw. geschaffen werden (vgl. VwV-StVO zu Zeichen 325/326 Verkehrsberuhigte Bereiche)
- dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Ostvorpommern ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt wird.“

- **Landkreis Ostvorpommern,  
untere Denkmalschutzbehörde, SB Bodendenkmalpflege**  
(Stellungnahme vom 10.08.2007)

„... gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 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. Der Vorhabenbereich liegt im Gebiet der ehem. Heeresversuchsanstalt Peenemünde.

Aus archäologischer Sicht sind somit im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich und daher folgende Festsetzungen als

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

1. „Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Kanäle, Leitungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz v. 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.“

- **Landkreis Ostvorpommern, Gesundheitsamt**  
(Stellungnahme vom 28.08.2007)

„1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Ortes Peenemünde erfolgt seit 2. Halbjahr 2006 vom Wasserwerk Lodmannshagen. Der Betreiber des Wasserwerkes ist die Energiewerke Nord GmbH Lubmin.

Verantwortlich für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband WAB- Insel Usedom in Ückeritz.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten von neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.“

Zum Immissionsschutz erfolgten unter Punkt 4 der Begründung ausführliche Darlegungen.

- **Hinweise der Versorgungsträger**

- **Deutsche Telekom AG, T-Com**  
(Stellungnahme vom 16.08.2007)

„Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

- **E.ON e.dis AG**  
(Stellungnahme vom 24.07.2007)

„Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch uns abgesichert werden. Hierzu machen sich u.U., abhängig vom zu erwartenden Leistungsbedarf, der Neubau einer oder mehrerer Trafostationen erforderlich. Detaillierte Abstimmungen dazu sind mit uns im Rahmen der Realisierung der jeweiligen B- Pläne durchzuführen.“

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**  
(Stellungnahme vom 26.07.2007)

„Im Baubereich befinden sich Niederdruckleitungen und Hausanschlüsse in der Rechtsträgerschaft der GVP.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.“

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom – Peenestrom“**  
(Stellungnahme vom 07.09.2007)

„Die Belange des WBV Insel Usedom – Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da sich nach unserer Kenntnis im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftlichen Deiche vorhanden sind.

Da sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes jedoch Gewässer zweiter Ordnung und dazugehörige Anlagen befinden, möchten wir noch einige Hinweise geben.

Auf die im Wassergesetz festgelegten Regelungen zum Unterhaltungstreifen wird hiermit hingewiesen. Als Uferbereich gilt nach Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG), § 81 Abs. (1) die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante. Innerhalb dieser Streifen kommt es zu Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Bebauung und der Einfriedung von Grundstücken.

Die Gewässerunterhaltung darf durch geplante Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Es ist in jedem Fall alles zu unterlassen was die Erfüllung der Pflichten für die Unterhaltung erschwert (§ 61 (4) LWaG M-V).

Die Gewässerunterhaltung erfolgt durch Kettenbagger mit Krautkorb.

Die Geräte für die Gewässerunterhaltung sind zwischen 9 t bis 20 t schwer. Im Bereich von Wende- und Rangierstellen treten geringe Flurschäden auf.

Einleitgenehmigungen in Gewässer II. Ordnung erteilt die Untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband. Bei vorhandenen wasserrechtlichen Genehmigungen ist die Veränderung der Einleitmengen der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen."

Peenemünde im November 2007

Der Bürgermeister

