BEBAUUNGSPLAN NR.4 DER GEMEINDE PEENEMÜNDE

SONDER- UND GEWERBEGEBIET HAUPTHAFEN

SATZUNG DER GEMEINDE PEENEMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 SONDER- UND GEWERBEGEBIET HAUPTHAFEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern in der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.April 1999 (GVOBl. M-V S.102), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S.690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Peenemünde vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Gemarkung Peenemünde Flur 1
Flurstücke: 1, teilweise 4, 5/4, 5/7, 5/15, 5/16, 5/17, 5/20 - 5/25, 5/30, 5/31, 9/6n, 6/1, 7/29, 7/30, 7/31, 9/6e, 7/34, 15/1, 15/2, 16, 17, 18, 18a, 18 teilw. 20, 21/2, 23

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1 : 1000

Teil A Planzeichenerklärung

Rechtsgrundlagen
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.Januar 1990, das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl.I 2004 S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.I 2006 S.3316), die Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 10.04.2006 (GVBl. M-V 2006 S. 135), die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl.I 2002 S.1193), zuletzt geändert am 12.10.2005, die Bundesnaturschutzverordnung (BNatSV) vom 4.11.1982.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 1 bis 15 BauNVO)

GE — 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO — 1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO1 — 1.3 Sonstiges Sondergebiet 1, das dem Tourismus dient Zweckbestimmung : Hafentourismusgebiet (siehe Planteil B Pkt. 1.2)

SO2 — 1.4 Sonstiges Sondergebiet 2, das dem Tourismus dient Zweckbestimmung : Hafentourismusgebiet (siehe Planteil B Pkt. 1.3)

SO3 — 1.5 Sonstiges Sondergebiet 3, das dem Tourismus dient Zweckbestimmung : Hafentourismusgebiet (siehe Planteil B Pkt. 1.4)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21a BauNVO)

z.B. 0,2 — 2.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16Abs.2 Nr.1 BauNVO

z.B. I — 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16Abs.2 Nr.3 BauNVO

z.B. FH 8,50m — 2.3 maximale Firsthöhe

z.B. TH 5,50m — 2.4 maximale Traufhöhe

z.B. HBA 8,50m — 2.5 maximale Höhe baulicher Anlagen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GE		
Grundflächenzahl	0,4		o
Traufhöhe	TH 6,5m		Firsthöhe
		HBA 8,50	max. Höhe baulicher Anlagen
			max. Zahl der Vollgeschosse
			offene Bauweise

3. Baugrenzen, Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22,23 BauNVO)

o — 3.1 offene Bauweise
a — 3.2 abweichende Bauweise
— 3.3 Baugrenze

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

— 4.1 Straßenbegrenzungslinie
— 4.2 Straßenverkehrsflächen
P — 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
— 4.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

5. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
Die vorhandenen Leitungssysteme wurden von den Ver- und Entsorgungsträgern nicht übermessen und demzufolge nicht eingetragen.

6. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

— 6.1 Grünflächen p - privat , ö - öffentlich
— 6.2 Parkanlage ,
— 6.3. Spielplatz

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

— 7.1 Wasserflächen
— 7.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, Vorbehaltsfläche für Hochwasserschutzanlage,

8. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

1 Abwasserpumpwerk
2 Trinkwasserreservoirs
Vorhandene Trafostation — Regenwasserbetestation

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)

— 9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
— 9.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
— 9.3 Erhaltungsgebot für Bäume
— 9.4 Erhaltungsgebot für Sträucher
— 9.5 Neupflanzung von Bäumen
— 9.6 Neupflanzung von Sträuchern
— 9.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Pfg 1 — 9.8 Pfahlgebot

10. Regelungen für den Denkmalschutz

— 10.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutzgesetz (§ 9 Abs. 6 BauGB). denkmalbauende Grundfläche
BD1 - Bodendenkmale, bei denen eine Überlagerung nicht möglich ist (§ 1 (3) DSchG M-V)
— 10.2 BD2 - Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann.
— 10.3 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Historisch-technisches Informationszentrum)

11. Sonstige Planzeichen

— 11.1 vorhandenes Gebäude
— 11.2 zum Abriß vorgesehenes Gebäude
— 11.3 abgerissenes Gebäude
— 11.4 Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (siehe Pkt. 5.1)
— 11.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB
— 11.6 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BAUNVO)
— 11.7 Stellflächen
— 11.8 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 10 BauGB (Weitabstandsflächen)

12. Darstellungen ohne Normcharakter

— 12.1 Flurstücksnummer
— 12.2 Flurstücksgrenzen
— 12.3 vorhandene Geländehöhen mHN
— 12.4 Fußweg
— 12.5 Böschung
— 12.6 Kütten der Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V
— 12.7 Lagefestpunkt bzw. Aufnahmepunkt
— 12.8 Sewgschnitt mit Anschlussleitung zur Kläranlage

Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.Januar 1990, das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl.I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.I 2006 S.3316), die Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 10.04.2006 (GVBl. M-V 2006 S. 135), die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl.I 2002 S.1193), zuletzt am 12.10.2005, das Bundesnaturschutzgesetz(BNatSV) vom 4.11.1982.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden vorrangig maritimen Gewerbebetrieben.

zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstelle
- Verkaufseinrichtungen (Verkaufsfläche von maximal 80 m² pro Verkaufseinheit)
- Dienstleistungsunternehmen und Servicebetriebe
- Bootsbau- und Tischlereibetriebe
- Hafenanlagen (Bootshafenanlage, Slipanlage u.a.)
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Solaranlagen auf Gebäuden

unzulässig sind:
- Einzelhandel über 80 m² ist auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Vergnügungsstätten
- Windenergieanlagen

1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 Thi dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:
- Die zur Deckung des Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Scharch- und Spezialwirtschaften
- Servicewohnungen
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Sanitäreinrichtungen
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Spielplatz
- Anlagen zum Anlegen von Schiffen
- Anlagen für Hafenverwaltung

1.3 Das Sonstige Sondergebiet SO 2 Thi dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:
- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Firsthöhe
- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Firsthöhe

1.4 Das Sonstige Sondergebiet SO 3 Thi dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:
- Die zur Deckung des Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Scharch- und Spezialwirtschaften
- Servicewohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 u.Abs.6BauGB und §§ 16,18 BauNVO)

2.1 Traufhöhe
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut.

2.2 Firsthöhe
Als Firsthöhe gilt der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
Maßgebend ist die eingedeckte Dach.

2.3 Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist jeweils der im Plan eingemessene Punkt im Straßenniveau der anliegenden Straße, bei seitengerichtet bzw. abfallenden Gebäude vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront.

2.4 Im Plangebiet dürfen Gebäude und bauliche Anlagen die festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

3. Zulässige Grundflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB, § 19, 20 und 23 BauNVO)

3.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

4. Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

4.1 In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.2 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu erhalten. Die Länge der Häuser darf mehr als 50m betragen.

5. Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.2 Bas NVO)

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück unterzubringen.

6. Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

6.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen GFL 1 gehen zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom.
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen GFL 2 gehen zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer und zu Lasten der Eigentümer und Nutzer der durch diese Flächen erschlossenen Grundstücke.
Es umfasst die Befugnis der zuständigen Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.
Das Geh- und Fahrrecht der Eigentümer und Nutzer umfasst die Befugnis, die belastete Fläche zum Zweck der Grundstückserschließung zu begehen und zu befahren.

7. Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15

Folgende Flächen werden als Grünflächen festgesetzt:
1. Südlicher Randstreifen entlang der Fahrstraße
2. Fläche am Deiksk
3. Fläche im östlichen Grenzbereich zum Plangebiet Segelhafen

7.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.2.1 Maßnahmen:

7.2.1.1 Die durch Sukzession verbreitete rasige und knuttige Vegetationsdecke in allen Baugebieten, außerhalb von Überbauungen und von zur Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehenen Flächen, sind zu erhalten.

7.2.1.2 Außerhalb der Bauflächen sind keine Aktivitäten, auch nicht vorübergehende, erlaubt, die in Verbindung mit dem Baugeschehen stehen und geeignet sind, den Naturhaushalt zu beeinträchtigen.

7.2.1.3 Der Gehölzbestand in den Baugebieten wird mit Maßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) so geschützt, dass am Stammes und im Wurzelbereich Schäden ausgeschlossen sind. Gehölze werden erst bei baulicher Notwendigkeit auf den Baufläcken gerodet.

7.2.1.4 Bei Bodenaushub wird baufähiger Boden in Mieten zwischengelagert, vor Auskühlung geschützt und für die landschaftsbaulichen Maßnahmen wieder verwendet.

7.2.1.5 Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln sind durch entsprechende Artenwahl und -vielfalt nicht notwendig und daher verboten. Anwendungen von Aufhaufmitteln auf Fahrwegen und Gehflächen sind zu vermeiden, da durch Verdichtung eine Vegetationsbeweirkichtung zu erwarten ist bzw. eine Beeinträchtigung des hoch anstehenden Grundwassers möglich ist.

7.2.2 Flächen:

7.2.2.1 Denkmalgeschützte Gröftöfte im Westen und unmittelbar südlich angrenzende Gröftöfteen. Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble (Obdbaum) südlich der Peenemünder Schienen wird lediglich gerodet, ist diese eine Stroschdeiseis und günstige Bedingungen für die noch vorhandenen Orchideen (Zweibatt) entsteht. Die gehölzfreie Fläche wird jährlich im September gemäht und das Mähgut zwecks Aushagerung abgeführen. Langfristig werden damit nährstoffärmere Verhältnisse erreicht und eine Ausbreitung der Gehölze entlang der nördlichen Flächengrenze nach Süden unterbunden.

7.2.2.2 Die auf dem Deich vertaufende Mauer (westliche Begrenzung o.g Flächen) wird abgetasen, das Material abgeführen.

7.2.2.3 Gröftöfteen entlang des Grabens 52 werden die Sukzession überlassen und bei Notwendigkeit für die Gewässerunterhaltung vom Wasser- und Bodenverband beartbeitet.

7.2.2.4 Die Gröftöfteen im Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V
7.2.2.5 Lagefestpunkt bzw. Aufnahmepunkt
7.2.2.6 Sewgschnitt mit Anschlussleitung zur Kläranlage

7.3 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

7.3.1 Der vorhandene Gehölzstreifen um die zukünftige Partikfläche nordsüdlich der Kaiserlagen hat teilweise solche Altersgrenze erreicht (Pappeln) bzw. besteht aus standortfremden Arten und deshalb durch eine Neupflanzung ersetzt. Es sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden (siehe Baum- und Straucharten sowie Hinweise), Stäucher werden je Art in Gruppen zusammen gepflanzt.

7.3.2 Entlang des Südrandes der Fahrstraße (Schmeder Gröftöfteen zwischen Straße und Zaun) wird eine einreihige Strauchpflanzung vorgenommen (siehe Baum- und Straucharten sowie Hinweise).

7.3.3 Pfg 1 : Die Gröftöfte am Deiksk wird mit artenreichem Rasen begrünt und als Spielplatz gestaltet. Die Einfriedung nach Süden, Norden und Nordosten wird mit gebrumten Gehölzen wie Taxus, Buxus vorgenommen. Zum Hafenbecken unterbleibt eine Einfriedung.

7.3.4 Pfg 2 : Die Gröftöfte in Südosten des BO Tourismus ist als Rasen und/oder Strauchfläche anzulegen. Es sind 70% Rasen oder Bodendecker und 30% Stäucher zu pflanzen.

7.3.5 Kioskflächen im Sondergebiet Tourismus werden durch Strauchpflanzungen mit gebrumten Gehölzen visuell abgeschirmt.

7.3.6 Im Grenzbereich private Gröftöfteie (brodeiner Überbereich zum Peenestrom) - Gewerbegebiet westlich des Hafenbecken ist auf 419 m Länge eine Baumreihe zu pflanzen.
Arten und Pflanzqualitäten siehe 7.3.7, 7.3.8 und 7.3.9.

7.3.7 Pflanzenpflichtigen
Straucharten:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa rugosa (Schwarze Johannisbeere), Rosa canina (Hunds-Rose).
Zusätzlich im Sondergebiet Tourismus:
Berberis in Arten und Sorten, Buxus sempervirens in Sorten, Ligistrum in Arten und Sorten, Lonicera nitida in Sorten, Taxus baccata.
Baumarten:
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silber-Weide)

7.3.8 Pflanzbreite
Pfg 1
Pflanzqualität 2 x verpflanzt. Pflanzgröße 80 ... 150 cm. Einzelhaugeschnitt
Pfg 2 Pflanzqualität: Pflanzabstände ca. 1,5 m
Bäume:
Pflanzqualität 3 x verpflanzt m. B, Mindeststammumfang 14... 16 cm, 2 Pflanzgüllte mit Baumgurt, Rindenschutzbeschädigung

7.3.9 Pflege
Der Erhalt zu pflanzender Gehölze ist durch ersjährige Fertgestellungspflege und Entwicklungspflege (Wässerung, Unkrautregulierung, Schnittmaßnahmen bei Notwendigkeit) in den Folgejahren sowie durch den Ersatz ausgefallener Bäume und Sträucher sicherzustellen.

7.4 Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

7.4.1 Zu erhalten sind die Gehölze entlang der Ufer von Graben 52.

7.4.2 Zu erhalten sind Gehölze in der Gröftöfte westlich des Hafenbeckens innerhalb des Biotops VRL. Jede Ausdrietung ist zu verhindern.

7.4.3 Auf Grund der standortfremden Artenzusammensetzung und des teilweise geringen Alters und damit des geringen ökologischen Wertes werden keine weiteren Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen getroffen.

7.5 Festsetzung der Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1a BauGB

7.5.1 Innerhalb des Plangebietes sind als Ersatzflächen festgesetzt
die Flächen im Gewässerschutzstreifen nordwestlich des Grabens 52,
die abzurollende Mauer südwestlich des Grabens und die zu pflanzende Baumreihe an der südwestlichen Grenze des Gewerbegebietes.

7.5.2 Außerhalb des Plangebietes wird zur landschaftsökologischen und gleichzeitig landschaftsästhetischen Kompensation auf 5.1 ha eine Waldaufassession im Flugplatzbereich der PHBG (s. Abb. 1 des Grünordnungsplanes) zugelassen. Die Fläche wird nach Rodung der Altbestände und Bodenbearbeitung mit einer Mischung aus 70% Laubgehölzen und 30% Nadelgehölzen aufgeforstet. Ausgenommen von dem Anfrageforstgarten wird weitere Waldaufassession zugelassen, so dass mittelfristig auf 3 ha Wald entsteht (s. Grünordnungsplan).

7.5.3 Die Entwicklung der ausgewiesenen Gröftöfteen, Maßnahmeflächen und Ersatzflächen ist in jährlicher Abständen hinsichtlich der Entwicklungsziele zu kontrollieren und gg. sind Ersatzpflanzungen sowie zusätzliche Mäh- und Entbuschungsmaßnahmen festzulegen.

7.5.4 In einem dreiseitigen Vertrag zwischen Gemeinde, Landkreis und PHBG gemäß §§ 9 und 1a BauGB wird die Anlage, Grundstückssicherung (Grundbeschaffenheit) und der Erhalt der Fläche geregelt.

7.6 Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 42 BNatSchG

7.6.1 Besonders und streng geschützte Arten nach § 42 BnatSchG sind zu erhalten und zu schützen.
Es sind Ersatzhöhlen im Nordwesten am Hafenbecken ist durch einen von Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie bestimmten Sachverständigen das Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.
Bei Vorkommen ist Ersatz durch Anbringung von Fledermauskästen an neu zu errichtenden Gebäuden zu schaffen.

7.6.2 Zur Minimierung von Auswirkungen auf den Brutbestand ist das Roden von Bäumen und Büschen während der Hauptbrutzeit anheimischer Vögel im Zeitraum von März bis Juli verboten.

7.6.3 Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteinen, Schotterflächen) auszuführen, um Versiegelungsrate und Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu minimieren.

7.7 Waldabstandsflächen Waldabstandsverordnung M-V vom 20.April 2005

7.7.1
In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Waldabstandsflächen) sind Erschließungswege, Stellflächen, Lagerflächen und Ähnliches zulässig.

8 Maßnahmen zur Sicherung von Denkmalen § 1 und § 11 DSchG M-V

8.1 Bodendenkmale BD2
- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (bauliche Reste, Mauern, Mauerreste Fundamente, Fundamentreste, Eisen- oder andere Metallkonstruktionen, Lehmgrundbe, Rohr- und andere Leitungen oder Leitungsreste, Holzkonstruktionen oder Fundstücke aus der Zeit der Heeresversuchsanstalt u.ä.) entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V (DSchG M-V) v. 6.7.1998 (GVOBl. M-V 1998S. 612, zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.JULI 2006 GVOBl.M-V S.576) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. gem.§ 11 Abs. 1 DSchG M-V ist der Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zulässige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
3. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.2 Umgebungsschutz von Denkmalen
Für die Fassade der gedeiteten hohen Halle im Gewerbegebiet gilt:
1. Nur ein ca. 8 m breiter dicker Streifen der Außenfassade der gedeiteten hohen Halle im Gewerbegebiet ist in der RAL - Farbe ähnlitau 5012 mit heller Schrift zu gestalten.
2. Die Fläche unterhalb des Streifens ist gemäß Abstimmung mit dem Landesiis Ostvorpommern und der Obeten Denkmalbehörde vorzunehmen.

9. Hochwasserschutz

9.1 Die am Deiksk und teilweise südlichen Rand des Geltungsbereiches der Plangebietes dargestellte Vorbehaltsfläche - Hochwasserschutzanlage - ist als Hochwasserschutzwand bzw. als Deich vorgesehen.

9.2 Bei allen im Geltungsbereich zu errichtenden baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m HN und Seegangsbelastungen zu gewährleisten.

9.3 Die Oberkante Fußbodenhöhe von baulichen Anlagen hat mindestens 2 m HN zu betragen.

9.4 Die unbebauten sowie Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Tankstelle, Sammelstellen für Schiffsbetriebsassoziierbstoffe etc.) sind so zu errichten, dass eine Gefährdung von Mensch und Natur auch bei Eintritt des Bemessungshochwassers von 2,90 m HN nicht gegeben ist.

9.5 Bei Einrichtung bzw. Änderung von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Decreet 230 des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde zu beteiligen.

10. Maßnahmen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs

10.1 Im Kaltenreich sind pro Hektarbeckenseite mindestens ein eisfreier Löschwasserentnahmeteich anzuordnen.

10.2 Im Kreuzungsbereich der Fahrstraße ist ein Saugschacht mit Anschlussleitung in das hafenbecken zu errichten.
leisten.

Örtliche Bauvorschriften

(§91 LBauO M-V i. §9 Abs.4 BauGB)

1 Außenwände im Hafenkontaxmagebiet
Fensterfläche Pfeiler größer 30m ² sind mit Ranken und Klettergehölzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Pflanze (Größe 60 100cm) je 2m Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und gg/ zu ersetzen.

Hinweise

-Hochwasserschutz
Das Bebauungsplangebiet ist II Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz überflutungsgefährdet.

-Bodenschutz
Oberboden und Tiefbodee sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BGB).
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 02.08.2006 mitgeteilt worden.

Der Bürgermeister

-Plangrundlagen
Die dargestellten Flurstücksgrenzen entsprechen den Katasterunterlagen des Katster- und Vermessungsamtes Ostvorpommern Greifswald vom 21.11.2007.
Als Grundlage des Planes dienen der Vermessungsplan vom 28.06.04 und Vermessungsplan vom 28.06.04 und 28.06.04 sowie Hinweisfeldn möglicher Leitungsmöglichkeiten können bei aufreitenden Schäden keine Regreßansprüche geltend gemacht werden.
Die Regelquerschnitte sind ohne Normcharakter.

- Aufnahme- und Lagefestpunkte des Katster- und Vermessungsamtes
Die Aufnahme- und Lagefestpunkte sind gesetzlich geschützt und dürfen nur von den Vermessungsstellen in Ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Katster- und Vermessungsamt mitteilen.

-Grünordnungsplan
Auf die Ausgleichsbilanz und die Pflanzempfehlungen wird verwiesen.
Der Grünordnungsplan wesentlicheiln Teeteil ist Bestandteil der Begründung.

- Wasser- und Schifffahrtsamt
Gemäß §34 Bundeswasserstraßengesetz vom 04.11.1998 ist darauf hinzuweisen, dass keine Ansprüche gegen Immissionsimmisionen erhoben werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schifffahrtner durch Blendwirkungen oder Spiegelungen gefährden.
Bepflanzte Bebauchungsgebieten oder Leuchtstreifeien, die von der Wasserstrasse aus sichtbar sind, sind dem WSA Stralsund frühzeitig anzuzeigen.
Der Geltungsbereich grenzt an die Bundeswasserstrasse Peenestrom.
Nach § 31 WaStrG vom 4.November 1998 ist für die Errichtung, die Änderung und den Betrieb von Anlagen an Bundeswasserstrassen, die nicht Bundeswasserstrasse sind, eine Genehmigung erforderlich.
Genehmigung beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

- Belange des Munitionsbergungsdienstes
Der Planbereich liegt in einem Gebiet, in dem der Munitionsbergungsdienst aufgrund vorliegender Kriegsfolgebilder, dokumentarischer Einzelfunde oder anderer Hinweise mit Munitionsfunden rechnen muss. Vor Beginn der Baudiäigkeit werden Kampfmittelfunde wie Bomben, Granaten etc. erwartet.
Zur Erfüllung der Bauaufgabe ist eine Sondierung des Gelände hinsichtlich Kampfmittel Altlastgegenstandsmunitie ratsam.
Im Rahmen der Bauvorbereitung und Erschließung sollte diesheb der Munitionsbergungsdienst beauftragt werden.
Mit den Baustellen, Industriebetrieben Tiefbaubetrieben, sollte erst begonnen und werden, wenn ggfs. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen und Munitionsfunde geborgen sind. Die Bauarbeiten sind ggfs. bis zu der Zeit, wo Munitionsbergungsdienst die nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde aufheben können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit Bodenbewegungen, die nicht ausgeschlossen werden können, bis zu der Zeit zurückzustellen, verdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
Notgestellt ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nachrichtliche Übernahme

- Bodendenkmale
Es ist bekannt, dass vorhandene sind mehrere Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen sind
Der Bereich des Planes/siehe BD1 kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen ergänzte Ihre wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überlagung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1 (3) DSchG M-V (vgl. auch §7 (1) Nr. 2 DSchG M-V) nicht ausgeschlossen werden kann.
Der Bereich des Planes/siehe BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jegliicher Erdarbeiten die fachliche Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten eine Abstimmung mit dem Beginn Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erfüllenden Genehmigungen sind an die Erhaltung dieser Bedingungen gebunden.

- Denkmale
Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 9 DSchG M-V der Genehmigung. M - V. Die Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 5 DschG M - V durch die zuständige Behörde.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Peenemünde vom 16.12.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 10.01.2003 bis 31.01.2003 erfolgt.

Peenemünde,..... Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom 22.05.2003 beteiligt worden.

Peenemünde,..... Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.07.2007 durchgeführt worden.

Peenemünde,..... Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung einschl. Umweltbericht und ortsüblicher standortgerechte Baum- und Straucharten sowie Hinweise).

Peenemünde,..... Der Bürgermeister

5. Die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 09.08.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Peenemünde,..... Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung und Umweltbericht, Grünordnungsplan sowie der Begründung einschl. Umweltbericht, FFH-Vorprüfung und Grünordnungsplan in der Zeit vom 04.06.2008 bis zum 05.07.2008 öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde hat mit