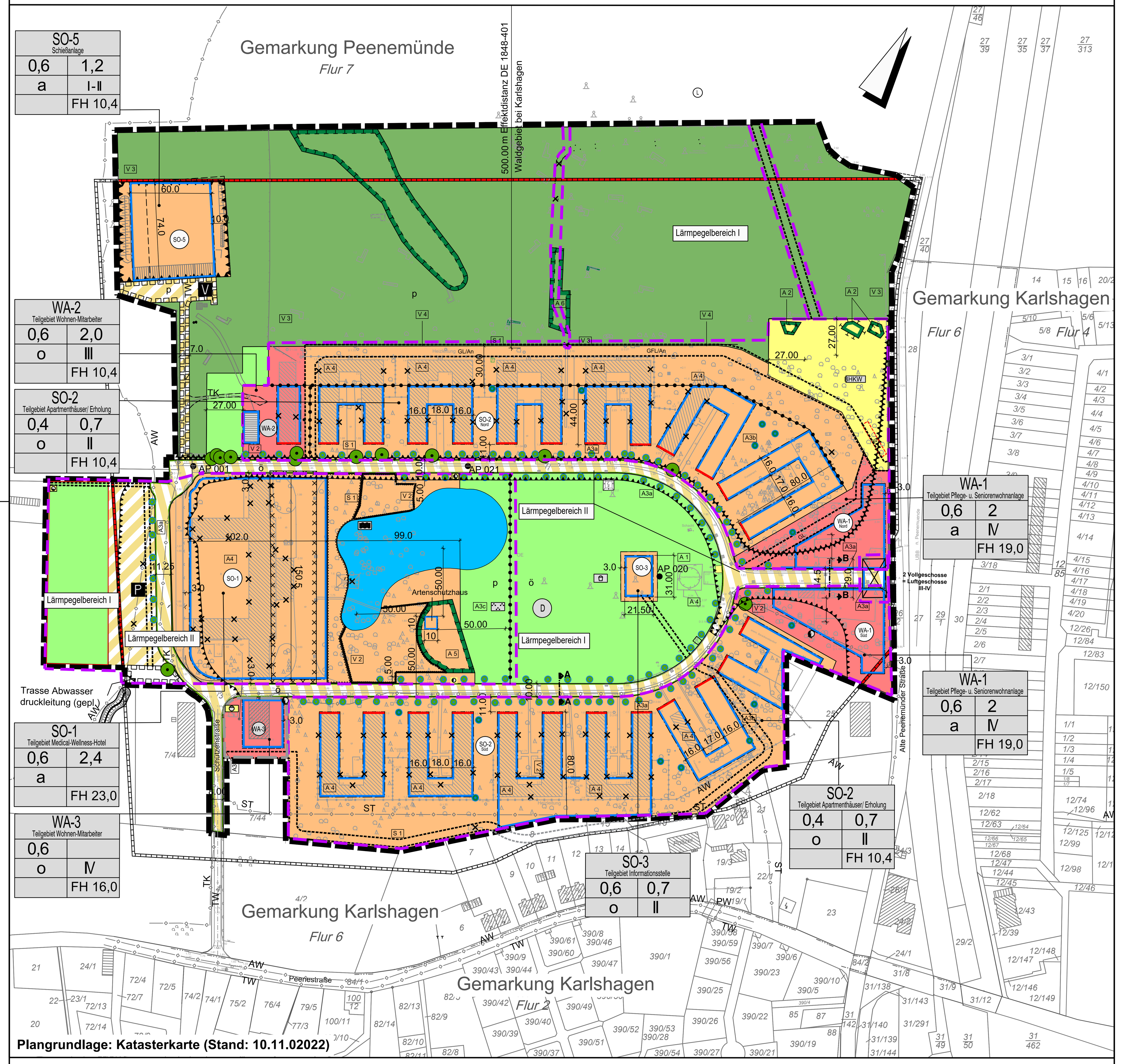
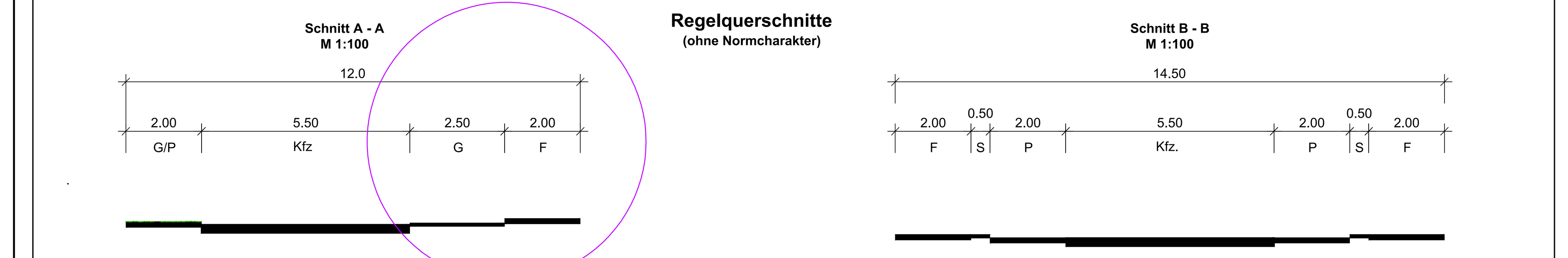
Entwurf zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Peenemünde "Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße"

Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage: Katasterkarte (Stand: 10.11.2022)



Kfz -Kraftfahrzeug, F -Fußweg, P -Parken, G -Grünstreifen, S -Schutzstreifen

Planzeichenerklärung (PlanZV 90)

Text (Teil B)

10 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) im Sinne der DIN 4109 sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	30
II	56 - 60	35	30	30

2. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) vermindert werden.

3. Schlafräume an der östlichen Baulinie der Baufelder im WA-1 sind mit einer schallgedämmten -eventuell fensterunabhängigen- Lüftungseinrichtung zu versehen.

4. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 und 3 abgewichen werden.

5. Die im Geltungsbereich mit einem Baufeld dargestellte Schießanlage ist innerhalb des Baufeldes zu ertüchtigen. Es sind folgende immissionsrelevante Festlegungen einzuhalten:
- resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile R'w,res ≥ 50 dB [dB]
- Elemente der Dachausführung sind mit einem Schalldämmmaß kleiner RW = 20 dB herzustellen

11 Lärmschutz (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung der Sondergebietsflächen SO-1, SO-2 sowie der allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 ist bis zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen an der Schießanlage im SO-5 und der Erreichung der unter Pkt. 10.5 der textlichen Festsetzungen benannten Schalldämmmaße unzulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

Die Außenwände der Gebäude sind mit Putzoberflächen oder in Ziegel-Sichtmauerwerk herzustellen. Anteilig sind Glas-, Holz- und Metallflächen zulässig.

1. Bei Doppelhäusern ist für beide Haushälften eine einheitliche Gestaltung für die Fassade und das Dach herzustellen.
2. Werbeanlagen dürfen nur im SO-1, SO-2 und im WA-1 auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden. Flächenhafte Leuchtelemente und blinkende Lichtwerbungen sind unzulässig. Die Aufstellung je eines Hinweisschildes ist an den 2 Eingängen zum Plangebiet in einer Größe von max. 2,00 m² zulässig.
3. Als Einfriedungen sind nur Laubgehölze zulässig. Sie dürfen mit max. 1 m hohen Metallzäunen ergänzt werden. Die Einfriedungen sind für Kleinsäuger (z. B. für Igel) durchlässig zu gestalten. Die Errichtung von Natustein-Mauern ist zulässig.
4. Ordnungswidrigkeiten
(1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Boden, Bodenschutz
Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterbleiben. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt ...

Küstenschutz
Der Deich zw. Karlshagen und Zecherin erfüllt die Anforderung des Sturmflutschutzes derzeit nicht, da die Kronenhöhe abschnittweise mit 2,25 m ü NHN (2,10 m HN76) unterhalb des BHW 2,90 m NHN liegt.
Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Es befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.
Es sind permanente bzw. temporäre Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungspotenzials zu erbringen.
Dazu gehören:
- der Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen von 2,90 m NHN
- Schaffung von Räumlichkeiten im OG der Gebäude für den Schutz von Personen
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,15 m über NHN durch geeignete bauliche Maßnahmen.

Waldumwandlung
Auf folgenden Flurstücken ist die Umwidmung von Wald erforderlich: Gemarkung Peenemünde, Flur 7, Flurstücke 7/37, 7/47.
Der Antrag auf Waldumwandlung mit dem Nachweis von Ersatzmaßnahmen im Umfang von insg. .... Waldpunkten ist beim Forstamt zu stellen.

IV Hinweise

Sicherung der Waldabstandsfläche
Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teil des Sondergebietes SO-2 und des allgemeinen Wohngebietes WA-2 wird gemäß § 2 WAabstVO MV eine Waldabstandsfläche mit einer Tiefe von 27 m festgesetzt.
Von diesem Bauverbot ausgenommen sind nur bauliche Nebenanlagen und Zäune zur Grundstückseinfriedung, befestigte Wege, Zufahrten, Carports, offene Stellplatzanlagen und Wohnterrassen. Auf Carports ist Photovoltaik zulässig.

Bodendenkmal
Das Plangebiet liegt im Bereich von Bodendenkmalen. Für das Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachliche Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden.
Für Bodendenkmale, auch solche, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Bei Neufunden ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Kosten trägt der Verursacher des Eingriffs.

Denkmal
Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Kampfmittelbelastung
Vor Baubeginn sind Erkundigungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Präambel

Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl I, S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetze vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Peenemünde vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 "Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.04.2021
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist am 26.05.2021 erfolgt.

Peenemünde, den Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG M-V mit Schreiben vom 28.05.2021 beteiligt worden.

Peenemünde, den Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Internet am ...., durch eine Bürgerversammlung am 24.05.2012 im Gemeindehaus der Gemeinde Peenemünde (Seniorentreff/ Feldstraße 12) sowie durch die öffentliche Auslegung im Amt Usedom-Nord (Möwenstraße 1, 17454 Ostseebad Zinnowitz) am .... durchgeführt worden.

Peenemünde, den Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom .... frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Peenemünde, den Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Peenemünde, den Der Bürgermeister

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

Peenemünde, den Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom .... bis einschließlich …...................... während folgender Zeiten im Amt Usedom-Nord gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch von 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr und
Dienstag von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr und
Donnerstag von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Usedomer Norden" am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Peenemünde, den Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Peenemünde, den Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den Siegel Landkreis Vorpommern-Greifswald Kataster- u. Vermessungsamt

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.

Peenemünde, den Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Peenemünde, den Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ.: .... bestätigt.

Peenemünde, den Der Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Peenemünde, den Der Bürgermeister

14. Die erteilte Genehmigung zum Bebauungsplan Nr.10 "Gesundheitspark Peenemünde-Gesundheitspark an der Alten Peenemünder Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der die Satzung über den Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... ortsüblich im Amtsblattblatt "Der Usedomer Norden" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Peenemünde, den Der Bürgermeister

1690 x 594 mm

Arbeitsstand: 10.11.2022

Gemeinde Peenemünde

1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße"

Entwurf **M 1: 2000**

Planverfasser:
IPO Unternehmensgruppe GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION
Storchenwiese 7 ◆ 17489 Greifswald
Tel.: 03834-888790 Fax: 03834-8887990
Greifswald, Nov. 2022
Immobilienwert Sachsen AG

EF M:\Projekte\IWS\221010\Pläne\SP\Entwurf\BP_221101_GP_neu.dwg