

SATZUNG DER GEMEINDE PEENEMÜNDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "EHMALIGES SAUERSTOFFWERK"

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 13a i. V. m. § 12 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 271) geändert worden ist, wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung Peenemünde vom folgenden Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "ehemaliges Sauerstoffwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - PLANZEICHNUNG M 1 : 500 i. O.



Planunterlagen
Lage- und Höhenplan
Gemeinde: Peenemünde
Gemarkung: Peenemünde
Flur: 2 und 6
Maßstab: 1:250 i. O.
Lagebezugssystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: DHHN 92
Stand - örtliche Aufnahme: September 2022
Stand - Katasterunterlagen: September 2022
Stand - Zeichnung: 10.10.2022 (Zimowitz)
Planunterlagen erstellt durch: öffentlich bestelltes Vermessungsingenieurbüro Anders und Frank (M A B - Vermessung Vorpommern)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal - Fläche A	Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal - Fläche B	Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal - Fläche C	Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal - Fläche D
zulässige Grundfläche	max. Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß über einem Bezugspunkt	gem. textlicher Festsetzung 2,1	GR 970 m ²	GR 800 m ²	FH 12,0 m ü. NHN

ZEICHNERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

WOHNEN UND GERWERBE IM BAUDENKMAL

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauVVO)

GR 800 m² **GRUNDFLÄCHE (GR)** (z. B. 800 m²)

II **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß** (z. B. 2)

FH 12,0 m ü. NHN **FIRSTHÖHE (FH) IN METERN ÜBER NORMALHÖHENNULL (NHN IM DHHN92) - ALS HÖCHSTMAß** (z. B. FH 12,0 m über NHN)

OK 4,5 m ü. NHN **OVERKANTE (OK) IN METERN ÜBER NORMALHÖHENNULL (NHN IM DHHN92) - ALS HÖCHSTMAß** (z. B. OK 4,5 m über NHN)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVVO)

BAUGRENZE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**

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

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ

KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 BauGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMABNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D **EINZELANLAGE (UNBEWEGLICHES KULTURDENKMAL), DAS DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGT**

SONSTIGE PLANZEICHEN

☐ **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANUNTERLAGE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

— **FLURSTÜCKSGRENZE** (grafisch der amtlichen Liegenschaftskarte entnommen)

— **FLUGRENZE** (grafisch der amtlichen Liegenschaftskarte entnommen)

☐ **FLURSTÜCKSNUMMER**

0,9* **PUNKT MIT HÖHENANGABE (Meter ü. NHN)**

☐ **GEBÄUDE** (inkl. Angaben zu Art der Nutzung, Bedachung, Dachform, Bauart, Geschossigkeit)

— **ZAUN** ☐ **STRABENABLAUF**

— **BEFESTIGUNGSARTENGRENZEN** + **STAHLROHRLAMPE**

— **NUTZUNGSARTENGRENZEN** ☐ **GEBÜSCH**

☐ **EINZELNER LAUBBAUM** (inkl. Baumart und Kronendurchmesser / Stammdurchmesser) ☐ **EINZELNER LAUBBAUM** (inkl. Baumart und Kronendurchmesser / Stammdurchmesser)

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauVVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB)

1.1 Für das Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ sind allgemein zulässig:

- Wohnen
- Einzelhandelsbetriebe bis maximal 300 m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ferienwohnungen
- Unterirdische Stellplätze als Tiefgarage
- Oberirdische Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO
- Fahrradstellplätze

1.2

In dem Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B in diesem zulässigen Vollgeschoss nur die Anlage eines Garagensgeschosses zulässig.

1.3

In dem Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C in diesem untersten zulässigen Vollgeschoss nur die Anlage eines Garagensgeschosses zulässig.

1.4

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 4 Satz 2 BauVVO)

2.1 Als zulässige Grundfläche im Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A festgesetzt.

2.2

In dem Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen gem. § 19 Abs. 4 BauVVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 80 von Hundert überschritten werden.

Dabei sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zur Hälfte auf die zulässigen Grundflächen anzurechnen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In dem Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ können Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5. bauliche Vorkerhungen zum Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für den Hochwasserschutz ist

- bei allen baulichen Anlagen die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,2 m über NHN herzustellen.
- ein Höheniveau der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei Wohngebäuden von mindestens 2,2 m über NHN herzustellen.
- bei Parkhäusern und Tiefgaragen die Zu- und Ausfahrt durch geeignete bauliche Vorkerhungen zu sichern und auf Lichtschächte zu verzichten.
- bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöltanks) eine Sicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,2 m über NHN herzustellen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (N) UND HINWEISE (H)

1. Denkmalschutz - Baudenkmale (N)

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt im Bereich des Flächendenkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde. Das Denkmal unterliegt dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V).

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

Außerhalb des Plangebietes, in südlicher Nachbarschaft (Hauptstraße 31/32), befindet sich das Baudenkmal - Wohnhaus.

2. Hochwassergefährdung (N)

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

Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern muss für die Außenküste von Usedom für die Standsicherheit von baulichen Anlagen ein Bemessungshochwasser (BHW) von 3,00 m über NHN berücksichtigt werden. Zur Minimierung des kurzfristig zu erwartenden Gefährdungspotenzials (Wiederkehrintervall 100 Jahre) mit Überflutungshöhen von 2,20 m über NHN für die Außenküste von Usedom wird empfohlen, durch geeignete bauliche Maßnahmen auf den Baugrunderücken das Gefährdungspotenzial zu minimieren.

3. Naturpark (N)

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

Es ist die Naturparkverordnung zu beachten: Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10. Dezember 1999 (GVBl. M-V 1999, S. 639, zuletzt geändert durch Art. 3 d. V. v. 9. August 2011 (GVBl. M-V S. 699)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Peenemünde vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am erfolgt.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

3. Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am den Vorentwurf der vBP Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

4. Der Vorentwurf des vBP Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) hat in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 08.30 - 12.00 Uhr
Montag und Mittwoch	von 13.30 - 15.00 Uhr
Dienstag	von 13.30 - 16.00 Uhr
Donnerstag	von 13.30 - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord unter <https://amtesusedom-nord.de> unter dem Link *Bekanntmachungen, Gemeinde Peenemünde* eingestellt. Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter <https://bplan.gedaten-mv.de/Bauleitpläne> einsehbar.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

5. Die von der Aufstellung des vBP Nr. 1 betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Planunterlagen des Vorentwurfs aufgefordert worden.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am den Entwurf der vBP Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

7. Der Entwurf des vBP Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) hat in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 08.30 - 12.00 Uhr
Montag und Mittwoch	von 13.30 - 15.00 Uhr
Dienstag	von 13.30 - 16.00 Uhr
Donnerstag	von 13.30 - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord unter <https://amtesusedom-nord.de> unter dem Link *Bekanntmachungen, Gemeinde Peenemünde* eingestellt. Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter <https://bplan.gedaten-mv.de/Bauleitpläne> einsehbar.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

8. Die von der Aufstellung des vBP Nr. 1 betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Planunterlagen des Entwurfs aufgefordert worden.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

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

Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

10. Die Gemeindevertretung Peenemünde hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

11. Der vBP Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Peenemünde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vBP Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde vom gebilligt.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

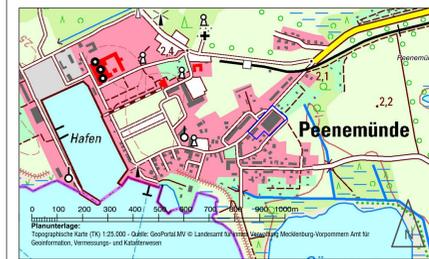
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (BauNutzungsverordnung BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

4. **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBau M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GV-OB. M-V S. 1033)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:10.000



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "ehemaliges Sauerstoffwerk"

GEMEINDE PEENEMÜNDE
Amt Usedom - Nord
Landkreis Vorpommern - Greifswald
Land Mecklenburg - Vorpommern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "ehemaliges Sauerstoffwerk"
nach § 13a BauGB

Für die Flurstücke: ¹¹⁰/₁₁₀ (teilweise), ¹¹¹/₁₁₁ (teilweise), ¹¹²/₁₁₂ (teilweise) in der Flur 2 sowie ¹¹³/₁₁₃ und ¹¹⁴/₁₁₄ (teilweise) in der Flur 6 in der Gemarkung Peenemünde

Planungsstand: 06.09.2023 - Vorentwurf

Maßstab: 1:500 i. O.