

# **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde**



im Verfahren nach § 13a BauGB

-

für das Vorhabengebiet an der Hauptstraße 33

-

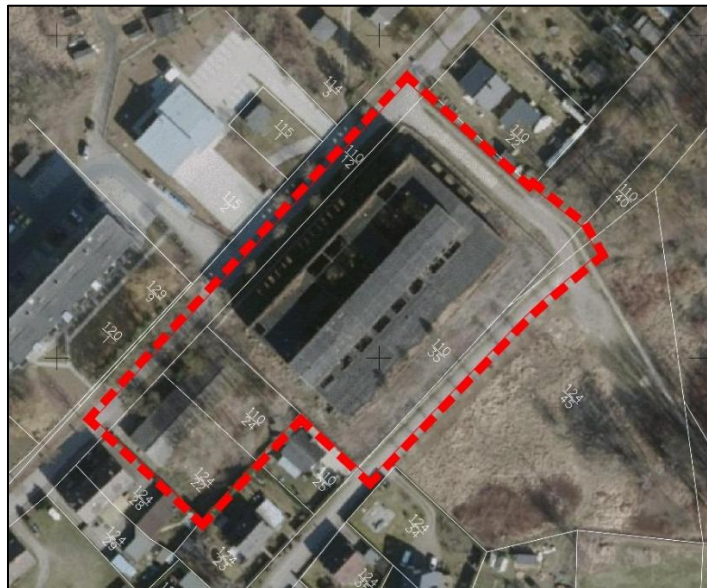
für die Flurstücke

110/24, 110/35 (teilweise), 110/40 (teilweise) und 110/12 (teilweise) in der Flur 2

sowie

für die Flurstücke 124/22 und 124/45 (teilweise) in der Flur 6

in der Gemarkung Peenemünde \*



## **Begründung**

nach § 9 Abs. 8 BauGB  
zum Planentwurf – Stand 12.02.2026

\*Katasterangaben – Stand Sep. 2022

**EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung und Ziel des Bauvorhabens .....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planung .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Bauplanungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Abgrenzung des Geltungsbereichs .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>14</b>
6.1	Eigentumsverhältnisse.....	14
6.2	Topographie.....	15
6.3	Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet .....	16
6.4	Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung zum Plangebiet .....	17
6.5	Verkehrerschließung und Verkehrsbelastung .....	17
6.6	Technische Erschließung – Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlagswasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation .....	20
6.7	Lärmimmissionen .....	23
6.8	Geruchsimmissionen .....	24
6.9	Umwelt, Natur und Landschaft .....	25
6.9.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	25
6.9.2	Schutzgut Fläche .....	26
6.9.3	Schutzgut Boden.....	26
6.9.4	Schutzgut Wasser .....	26
6.9.5	Schutzgut Klima .....	28
6.9.6	Biotope.....	29
6.9.7	Bäume .....	30
6.9.8	Fauna .....	31
6.9.9	Schutzgebiete.....	32
6.9.10	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	32
6.10	Sonstige Nutzungseinschränkungen .....	33
<b>7</b>	<b>Planunterlage .....</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>39</b>
8.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung (Raumordnung) .....	39

<b>8.2</b>	<b>Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Raumordnung)</b> .....	<b>43</b>
<b>8.3</b>	<b>Landesplanerische Stellungnahme</b> .....	<b>52</b>
<b>8.4</b>	<b>Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>53</b>
<b>8.5</b>	<b>Informelle Planungen - Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020</b> .....	<b>55</b>
<b>8.6</b>	<b>Satzung der Gemeinde Peenemünde über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Peenemünde</b> .....	<b>58</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>59</b>
<b>9.1</b>	<b>Bebauung und Nutzung</b> .....	<b>59</b>
<b>9.1.1</b>	<b>Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes</b> .....	<b>59</b>
<b>9.1.2</b>	<b>Gebäude für Nebenanlagen für das Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal und Souterrain-Tiefgarage für Pkw-Stellplätze</b> .....	<b>61</b>
<b>9.2</b>	<b>Verkehrs- und Wegeerschließung</b> .....	<b>61</b>
<b>9.3</b>	<b>Technische Infrastruktur</b> .....	<b>62</b>
<b>10</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>63</b>
<b>10.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>63</b>
<b>10.1.1</b>	<b>Zeichnerische Festsetzung – Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ und Textfestsetzung - Nr. 1.1</b> .....	<b>63</b>
<b>10.1.2</b>	<b>Textfestsetzung - Nr. 1.2 und 1.3</b> .....	<b>66</b>
<b>10.1.3</b>	<b>Textfestsetzung - Nr. 1.4</b> .....	<b>66</b>
<b>10.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>67</b>
<b>10.2.1</b>	<b>Zeichnerische Festsetzung - Größe der zulässigen Grundfläche (GR)</b> .....	<b>67</b>
<b>10.2.2</b>	<b>Textfestsetzung Nr. 2.1</b> .....	<b>69</b>
<b>10.2.3</b>	<b>Zeichnerische Festsetzung - Zahl der Vollgeschosse</b> .....	<b>70</b>
<b>10.2.4</b>	<b>Zeichnerische Festsetzung – Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über einem Bezugspunkt und Textfestsetzung – Nr. 2.2</b> .....	<b>71</b>
<b>10.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>72</b>
<b>10.3.1</b>	<b>Zeichnerische Festsetzung - überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)</b> . 72	
<b>10.3.2</b>	<b>Zeichnerische Festsetzung – Bauweise und textliche Festsetzung – Nr. 3</b> .....	<b>73</b>
<b>10.4</b>	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b> .....	<b>74</b>
<b>10.4.1</b>	<b>Planfestsetzung – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und Textfestsetzung – Nr. 4</b> .....	<b>74</b>
<b>10.5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>75</b>

10.5.1	Planfestsetzung – öffentliche Straßenverkehrsflächen und Textfestsetzung - Nr. 5.....	75
10.5.2	Planfestsetzung – Bereich Einfahrten bzw. Ausfahrten .....	75
10.6	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz Zeichnerische Festsetzung und Textfestsetzung – Nr. 6.....	76
10.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	77
10.7.1	Textfestsetzung – Nr.7.1 (Boden- und Grundwasserschutz).....	77
10.7.2	Textfestsetzung – Nr. 7.2 (Anpflanzen von Bäumen).....	78
10.8	Kennzeichnung von Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.....	78
10.9	Nachrichtliche Übernahme.....	79
10.9.1	Denkmalschutz - Baudenkmale (N).....	79
10.9.2	Überflutungsgefährdung (N) .....	79
10.9.3	Naturpark (N) .....	79
10.10	Hinweise .....	79
10.10.1	..... Katastrophenschutz - Kampfmittel (H) .....	79
10.10.2	..... Altablagerungen (H) .....	80
10.10.3	..... Bodendenkmal (H) .....	80
10.10.4	..... Ersatzpflanzung – Bäume (H) .....	80
10.10.5	..... Baumreihe (H) .....	81
10.10.6	..... Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (H) .....	81
11	Flächenaufteilung.....	81
12	Verfahren .....	81
12.1	Antrag auf Entscheidung über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.....	81
12.2	Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung.....	82
12.3	Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde über die Änderung des Planverfahrens und die Änderung des Geltungsbereichs und Bekanntmachung.....	83

<b>12.4 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB .....</b>	<b>84</b>
<b>13 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>85</b>
<b>13.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild.....</b>	<b>85</b>
<b>13.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse .....</b>	<b>85</b>
<b>13.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....</b>	<b>85</b>
<b>13.3.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....</b>	<b>85</b>
<b>13.3.2 Schutzgut Fläche .....</b>	<b>86</b>
<b>13.3.3 Schutzgut Boden.....</b>	<b>86</b>
<b>13.3.4 Schutzgut Wasser .....</b>	<b>87</b>
<b>13.3.5 Schutzgut Klima und Luft.....</b>	<b>88</b>
<b>13.3.6 Biotope.....</b>	<b>88</b>
<b>13.3.7 Bäume .....</b>	<b>89</b>
<b>13.3.8 Fauna .....</b>	<b>89</b>
<b>13.3.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>90</b>
<b>13.3.10 .....</b>	<b>Artenschutzrechtliche Bewertung</b>
.....	<b>94</b>
<b>13.3.11 .....</b>	<b>Schutzgebiete</b>
.....	<b>99</b>
<b>13.3.12 .....</b>	<b>Schutzgut Ort- und Landschaftsbild</b>
.....	<b>99</b>
<b>13.4 Auswirkungen auf den Verkehr .....</b>	<b>99</b>
<b>13.5 Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde .....</b>	<b>100</b>
<b>14 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>101</b>
<b>15 Anlagen.....</b>	<b>103</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 <b>Flurstücke mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP.</b> Quelle: eigene Darstellung	13
Abbildung 2 <b>Orthofoto mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP.</b> Quelle: eigene Darstellung	16
Abbildung 3 <b>Wasserstand bei einem extremen (links) bzw. einem mittleren (rechts) Hochwasserrisiko (Kartenportal Umwelt M-V), Geltungsbereich des BP Nr. 1 in schwarz</b>	27

Abbildung 4 Bereich des sog. blauen Bodendenkmals; Quelle Auszug Geoportal Vorpommern-Greifswald - Anhang Stellungnahme uDB	35
Abbildung 5 <b>Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 sowie Legende mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vBP</b> (Kreis in gelb). Quelle: RREP VP 2010 - verändert	46
Abbildung 6 <b>aktueller FNP der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP</b> . Quelle: eigene Darstellung	53
Abbildung 7 <b>Klarstellungssatzung der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP</b> . Quelle: eigene Darstellung	58
Abbildung 8 <b>West - Ansicht des sanierten und umgenutzten Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes</b> ; Quelle: Vorhabenträger	59

*\*sämtliche Katasterangaben in der vorliegenden Begründung, d. h. Angaben zu Flurstücken sind zum Stand September 2022*

## 1 Anlass der Planung und Ziel des Bauvorhabens

An der Hauptstraße 33 in der Gemeinde Peenemünde befindet sich das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes. Das denkmalgeschützte Gebäude war ein Teil der ehemaligen Heeresversuchsanstalt der Wehrmacht in Peenemünde.

Der Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ der Gemeinde Peenemünde ist die beabsichtigte Sanierung bzw. Instandsetzung dieses, derzeit ungenutzten und stark verfallenen Gebäudes durch die terraplan mare balticum Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (Vorhabenträger). Die baulichen Maßnahmen am Baudenkmal erfolgen unter Beachtung der Maßgaben des denkmalpflegerischen Leitbildes für das Sauerstoffwerk Peenemünde und im engen Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommerns (LAKD) sowie dem Amt für Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald (uDB).

Der Vorhabenträger plant nach dem Abschluss der Sanierungsarbeiten, das Gebäude des ehemalige Sauerstoffwerk einer neuen und dauerhaften Nutzung zuzuführen.

Das verfolgte Nutzungskonzept wird mit dessen sensiblen historischen Kontext vereinbar sein und sich in die Denkmallandschaft der Gemeinde Peenemünde integrieren. Es ist geplant, dass rund 116 neue Wohneinheiten entstehen – als Mischnutzung mit vornehmlich Ferienwohnungen und einem geringen Anteil an Dauerwohnen.

Zusätzlich zur Wohnnutzung werden öffentliche Bereiche mit einer „musealen“ Nutzung (Ausstellungs- und Informationsflächen) ermöglicht. Entsprechend dem denkmalpflegerischen Leitbild werden öffentlich zugängliche Flächen für die Erläuterung des geschichtlichen Hintergrundes des Bauwerks angeboten, um eine teilweise kulturtouristische Nutzung für die öffentlichkeitswirksame Geschichtsvermittlung bereitzustellen.

Das Vorhaben umfasst neben der Sanierung und dem Ausbau des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes auf dem Flurstück 110/35 in Flur 2 – südliche Teilfläche, die Neubebauung von zwei weiteren, unmittelbar südwestlich angrenzenden Grundstücken - Flurstück 124/22 in der Flur 6 und 110/24 in der Flur 2.

Nach dem Abbruch einer ungenutzten Baracke, die den Blick vom angrenzenden Gehweg auf das Baudenkmal behindert, ist hier der Bau einer Souterrain-Tiefgarage für notwendige Pkw-Stellplätze vorgesehen, um den Umgebungsschutz des Baudenkmals zu bewahren.

Über der Tiefgarage ist die Anlage eines Vorplatzes zum Baudenkmal geplant, sowie daran angrenzend ein Gebäude für Nebenanlagen, das den Wohn- und Gewerbenutzungen im benachbarten Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes dient.

## 2 Erfordernis und Ziel der Planung

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

Das Plangebiet des vBP Nr. 1 befindet sich in einem unbeplanten Bereich der Gemeinde Peenemünde, d. h. ein Bebauungsplan für den Bereich des Plangebietes existiert nicht.

Das derzeitige Planungsrecht ergibt sich aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (4. Änderung des FNP der Gemeinde Peenemünde – Aug. 2014) und aus der Klarstellungssatzung (1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Peenemünde - März 2003) der Gemeinde Peenemünde.

Der FNP stellt für das gesamte Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes ist im FNP als Bestandsgebäude / Baudenkmal (Gesamtanlage) dargestellt bzw. ist nachrichtlich gekennzeichnet.

Entsprechend der o. g. Klarstellungssatzung, welche die Flächen bzw. die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (sowie Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) festsetzt, befindet sich das Plangebiet bzw. das Bauvorhaben in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil – planungsrechtlich als Innenbereich bezeichnet.

Aufgrund des langen Leerstandes des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes, kam die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu der Einschätzung, dass das Bauvorhaben um das Baudenkmal jedoch nicht nach den Kriterien gem. § 34 BauGB beurteilt werden kann und die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplans erforderlich ist.

Sämtliche von dem Bauvorhaben berührten Belange sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden sowie miteinander in Einklang gebracht werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, für die Sanierung und den Ausbau bzw. die Wiedernutzbarmachung des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes und die Neubebauung des unmittelbar südwestlich angrenzenden Baugrundstückes an der Hauptstraße ein Bauplanungsrecht zu schaffen, um eine insgesamt geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich zu gewährleisten.

### **3 Bauplanungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Da die Initiative zur Schaffung von Baurecht bzw. die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Zulässigkeit des Bauvorhabens von einem Investor (Vorhabenträger) ausgeht und dem Bebauungsplan ein konkretes Konzept bzw. Bauvorhaben zugrunde liegt, soll das notwendige Planungsrecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB erreicht werden.

Als Voraussetzung für den finalen Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag (DV) geschlossen, denn ohne einen DV wäre der vBP unwirksam. Der DV ist ein Anwendungsfall des städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB. Dieser wird mindestens Regelungen zur Durchführung des Bauvorhabens (ggf. erforderliche Erschließungsmaßnahmen) und zur Durchführungsfrist (Bauverpflichtung) sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten enthalten (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus wird bei der Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB das Bauvorhaben im DV beschrieben und es werden im DV weitere Regelungen (z. B. solche ohne bodenrechtlichen Bezug) getroffen.

Zusätzlich zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) wird entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 3 BauGB erarbeitet. Der VEP enthält konkrete textliche und zeichnerische Festlegungen des Vorhabens oder des Vorhabenspektrums im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB in Bezug auf städtebaulich relevante Parameter und ggf. seine Erschließung. Da der VEP die Grundlage für den vBP darstellt, wird er mit der Gemeinde während des Planverfahrens kontinuierlich abgestimmt.

### **4 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren**

Entsprechend der Klarstellungssatzung der Gemeinde befindet sich das Plangebiet bzw. das Bauvorhaben in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. im Innenbereich.

Gemäß des § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzungsbeschaffung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB hierfür die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB für die Flurstücke: 110/24, 110/35 (teilweise), 110/40 (teilweise – öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Regelung der Erschließung) und 110/12 (teilweise – öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Regelung der Erschließung) in der Flur 2 sowie 124/22 und 124/45

(teilweise – öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Regelung der Erschließung) in der Flur 6 werden hierfür als erfüllt angesehen:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung sowie Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche / Gebäudes im Sinne der Innenentwicklung.
- Insgesamt werden nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf den o.g. Flurstücken im sog. Innenbereich ermöglicht (siehe folgende Flächenermittlung):

Flächenermittlung der Grundflächen (überschlägig)  
gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB:

- Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes (Bestand) - ca. 3.360 m<sup>2</sup> GR
- Souterrain Tiefgarage (geplant) - ca. 1.680 m<sup>2</sup> GR

Flächenermittlung der Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (überschlägig)  
gem. § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB:

- Wohnbebauung (Neubau) durch den vBP Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde - ca. 1.850 m<sup>2</sup> GR
- Durch die geplanten Bauvorhaben besteht nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).  
Nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) ist für die geplanten Bauvorhaben ebenfalls keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (d. h. Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Das Plangebiet oder angrenzende Bereiche sind nicht Teil des Netzes „Natura 2000“.
- Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Entsprechend des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB) wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Auch der § 4c BauGB (Überwachung) ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB bzw. im beschleunigten / vereinfachten Verfahren gelten Eingriffe (die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind) im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TÖB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## **5 Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des ca. 0,9 ha großen Plangebietes umfasst die Flurstücke:

- 124/22 (vollständig) in der Flur 6
- 110/24 (vollständig) in der Flur 2
- 110/35 (teilweise) in der Flur 2
- 110/40 (teilweise) in der Flur 2
- 124/45 (teilweise; Straßenverkehrsfläche) in der Flur 6
- 110/12 (teilweise; Straßenverkehrsfläche) der Flur 2

in der Gemarkung Peenemünde.

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf das Vorhabengebiet für die Bauvorhaben entlang der Hauptstraße 33.

Um die Erschließung des Vorhabengebietes im Planverfahren zu behandeln, wurde jedoch auch das Flurstück der angrenzenden Hauptstraße miteinbezogen.

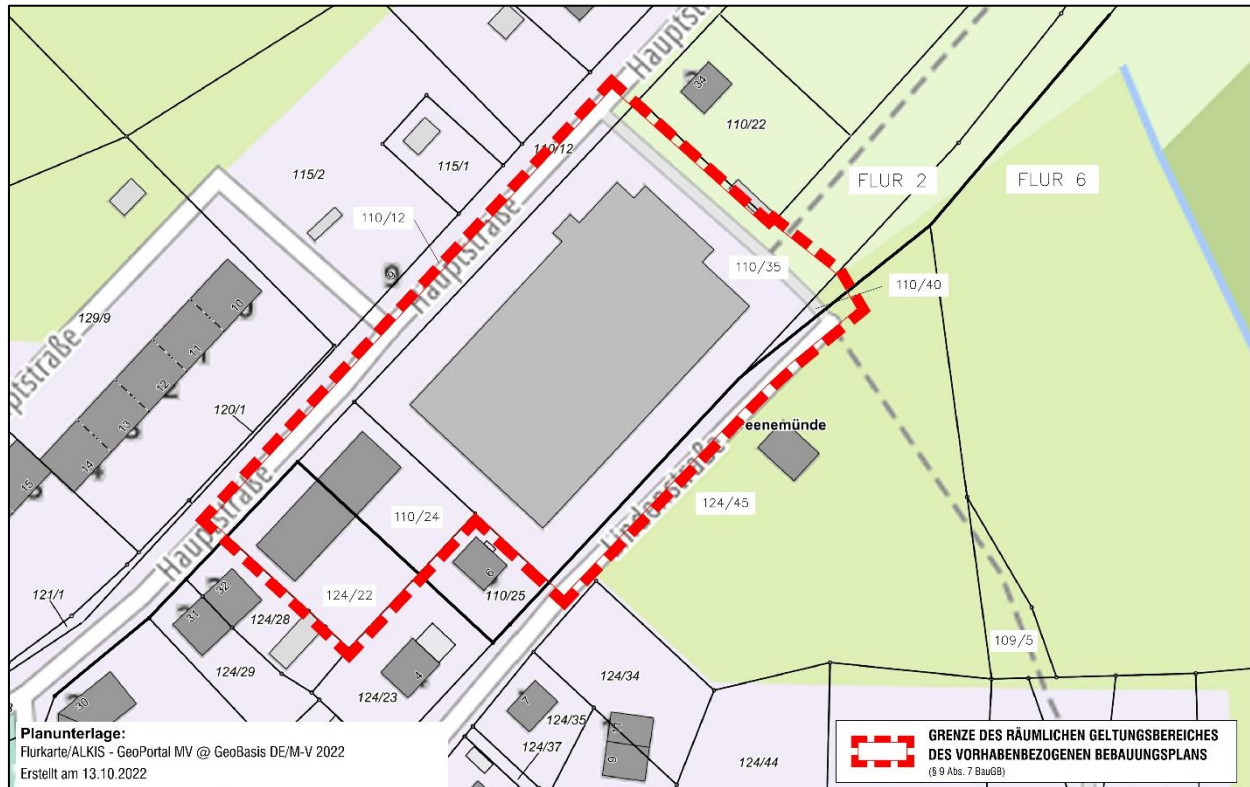


Abbildung 1 Flurstücke mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

### Verlauf südliche Geltungsbereichsgrenze

Das Bauvorhaben sieht die Neubebauung der Flurstücke 124/22 (Flur 6) und 110/24 (Flur 2) vor. Dementsprechend folgt in diesem Teilbereich des Plangebietes der südliche Grenzverlauf des Geltungsbereiches deren äußeren südlichen Flurstücksgrenzen bzw. wird begrenzt durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 124/28 (Flur 6), 124/23 (Flur 6) und 110/25 (Flur 2) (angrenzend an das Plangebiet).

### Verlauf östlichen Geltungsbereichsgrenze

Um den baugesetzlichen Bestimmungen der gesicherten Erschließung bzw. Anbindung des Vorhabengebietes an die Lindenstraße für das (Bau-)Vorhaben bzw. im Planverfahren zu behandeln (vgl. § 30 Abs. 2 BauGB), wird der Geltungsbereich des vorliegenden vBP auf das Flurstück 124/45 (Flur 6) (Bereich Lindenstraße) und 110/40 (Bereich Lindenstraße sowie Verbindungsweg zwischen Hauptstraße und Lindenstraße) erweitert. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches wurde hierfür in die Mitte des Straßenraums bzw. der Straßenverkehrsfläche gelegt und für den Bereich, in dem die Lindenstraße im Bestand endet, geradlinig fortgesetzt.

### Verlauf nördliche Geltungsbereichsgrenze

Für den weiteren Verlauf der nördlichen Geltungsbereichsgrenze konnte nicht auf eine existierende Flurstücksgrenze zurückgegriffen werden.

Aus diesem Grund wurde, ausgehend vom nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 109/5 (Flur 6), die bestehende nördliche Flurstücksgrenze dieses Flurstücks aufgegriffen und geradlinig in Richtung Nordwesten verlängert. Diese konstruierte Linie endet im Schnittpunkt mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 110/40 (Flur 2).

Im Weiteren wurde die nördliche Geltungsbereichsgrenze auf den Verlauf eines Zaunes (im Bestand) im Bereich des Flurstückes 110/22 (Flur 2) (angrenzend an das Plangebiet) gelegt. Der Zaun ist diesem angrenzenden / benachbarten Grundstück zuzuordnen, befindet sich aber gemäß dem Vermesserplan auf dem Flurstück 110/35 (Flur 2). Nach erfolgter Rücksprache mit dem Nachbarn bzw. Eigentümer, wird der Zaun nicht auf das Flurstück 110/22 zurückverlegt und dient somit als Referenz für die Abgrenzung des Geltungsbereiches bzw. es ist von der Gemeinde Peenemünde vorgesehen, dass die Restfläche an den Nachbarn übertragen werden soll.

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze zwischen den beiden o. g. Teilstücken, d. h. im Bereich zwischen den Flurstücken 110/22 und 110/40 in der Flur 2 wurde ebenfalls konstruiert. Die Grenze verläuft hier zwischen dem o. g. Schnittpunkt bzw. Endpunkt der geradlinig verlängerten Flurstücksgrenze des Flurstücks 109/5 (Flur 6) und dem südlichen Eckpunkt des Flurstücks 110/22.

#### Verlauf westliche Geltungsbereichsgrenze

Um den baugesetzlichen Bestimmungen der gesicherten Erschließung bzw. Anbindung des Vorhabengebietes an die Hauptstraße für das (Bau-)Vorhaben bzw. im Planverfahren des vBP zu behandeln (vgl. § 30 Abs. 2 BauGB), wird der Geltungsbereich des vorliegenden vBP auf das Flurstück 110/12 (Flur 2) (Bereich Hauptstraße) erweitert. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches wurde hierfür in die Mitte des Straßenraums bzw. der Straßenverkehrsfläche gelegt.

## **6 Beschreibung des Plangebiets**

### **6.1 Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke:

- 124/22 (vollständig) in der Flur 6
- 110/24 (vollständig) in der Flur 2
- 110/35 (teilweise) in der Flur 2
- 110/40 (teilweise) in der Flur 2
- 124/45 (teilweise; Straßenverkehrsfläche) in der Flur 6
- 110/12 (teilweise; Straßenverkehrsfläche) der Flur 2

in der Gemarkung Peenemünde.

Für die Flurstücke im Vorhabengebiet, d. h. ohne die Teilfläche des Flurstücks 110/12 – Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße, die Teilfläche des Flurstücks 124/45 – Bereich der Straßenverkehrsfläche der Lindenstraße und die Teilfläche des Flurstücks 110/40 – Bereich

Verbindungsweg zwischen Hauptstraße und Lindenstraße wurde ein rechtgültiger Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Peenemünde und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die finale Eintragung der Eigentumsverhältnisse in den Grundbüchern ist aufgrund der Abstimmung mit der Gemeinde Peenemünde über die zukünftigen Flurstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs (siehe Zerlegungsentwurf des Liegenschaftsbestandes) noch nicht erfolgt. Dies wird aktuell mit der Gemeinde gemeinsam finalisiert, sodass kurzfristig durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (öbVI) die abschließende Einmessung und anschließende Eigentumsumschreibung erfolgen wird.

### Zerlegungsentwurf des Liegenschaftsbestandes

Der Vorhabenträger und das Amt Usedom-Nord erarbeiten zurzeit einen finalen Zerlegungsplan für die vom Bauvorhaben betroffenen bzw. innerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke. Eine Überarbeitung der Zuschnitte der Flurstücke ist geplant, so dass die Gegebenheiten, d. h. die vorhandenen und geplanten Straßen- bzw. Verkehrsräume sowie Baugebiete sich eindeutig in jeweils getrennten Flurstücken befinden.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, dass sämtliche hierbei entstehenden bzw. vorhandenen Straßenverkehrsflächen im Gemeindeeigentum verbleiben.

Der hierdurch entstehende neue Liegenschaftskatasterbestand wird in den Planentwurf eingearbeitet.

Die dargelegte Erläuterung des Geltungsbereiches sowie sämtliche Katasterangaben in der vorliegenden Begründung werden dementsprechend zum Planentwurf überarbeitet.

## **6.2 Topographie**

Das Relief des Plangebietes ist relativ eben. Die Gelände fällt von Westen (Bereich Hauptstraße) mit einer Höhe von ca. 2,3 m über Normalhöhennull (NHN) in Richtung Nordosten (nördlicher Bereich Lindenstraße) mit einer Höhe von ca. 1,3 m ü. NHN kontinuierlich ab.

### 6.3 Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet



Abbildung 2 Orthofoto mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

Städtebaulich dominiert das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerks das Plangebiet. Auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks 110/35 (Flur 2) und direkt an der Hauptstraße gelegen, befindet sich das denkmalgeschützte Bauwerk. Dieser, in Stahlbetonskelettbauweise von 1939 bis 1942 errichtete Industriebau, ähnelt in seiner Grundstruktur einer fünfschiffigen Basilika mit erhöhtem Mittelschiff. Das Gebäude wurde bis ca. 1993 nur noch im geringfügigen Maße teilweise genutzt und steht seit diesem Zeitpunkt dauerhaft leer.

Aufgrund des langen Leerstandes, fehlender Pflege bzw. Sicherung und eines durchgeführten Sprengversuches im Jahre 1945, trägt das Gebäude sichtbare Spuren des Verfalls und der Bauzustand kann als eine Ruine beurteilt werden.

Das Bauwerk ist gegenwärtig vom Abgang bedroht und stellt bereits eine Verkehrsgefährdung dar. Eine dauerhafte Nutzung, die die Sanierung und den Erhalt des Denkmals gewährleistet, ist vor diesem Hintergrund zwingend und eilig geboten.

Über das, südwestlich vom Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes liegende Baugrundstück (Flurstück 110/24 in der Flur 2 und Flurstück 124/22 in der Flur 6) erstreckt sich derzeit eine ca. 480 m<sup>2</sup> große eingeschossige Baracke mit flachem Satteldach. Derzeit steht das Gebäude leer. Bis ca. 2020/21 wurde hierin noch ein Kiosk (Backshop und Waren des täglichen Bedarfs) sowie Angelshop betrieben.

Die Fläche zwischen der Baracke und dem Gehweg (Straßenraum) sowie die rückwärtige Fläche weißt Baum- und Strauchbestand auf.

Nordöstlich vom Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes (nördlicher Giebel) verläuft ein gepflasterter, ca. 1,6 m breiter Gehweg, der die Hauptstraße mit der Feldstraße verbindet. Ebenso verläuft in diesem Bereich ein (teilweise) befestigter Fahrweg, der von der Hauptstraße abzweigt und auf die Lindenstraße führt.

Die Lindenstraße – ein ca. 5 m breiter, gepflasterter Wohnweg und einseitig mit Bäumen bepflanzt, verläuft in Nord-Süd-Richtung östlich parallel entlang des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes.

#### **6.4 Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung zum Plangebiet**

Die Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebiets ist sehr heterogen.

In unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft an der Hauptstraße schließt eine Wohnbebauung mit einem Einfamilienwohnhaus an. Weiter nördlich davon befindet sich eine Anlage mit privaten Gärten mit Gartenhäusern und Nebengebäuden. Im rückwärtigen Bereich dieser Bebauung, d.h. ebenfalls nördlich angrenzend an das Plangebiet, befinden sich Flächen, die frei von jeglicher Bebauung sind und neben Wiesen, herrscht hier ein dichter Baum- und Strauchbestand vor.

In östlicher Nachbarschaft (angrenzend an die Lindenstraße) befindet sich derzeit eine ungenutzte Grünbrache, die frei ist von jeglichen hochbaulichen Anlagen.

In direkter südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich locker angeordneter Einfamilienhauswohnungsbau mit dazugehörigen Gartenflächen und Nebengebäuden.

In westlicher / südwestlicher Nachbarschaft, vor allem entlang der westlichen Seite der Hauptstraße, befindet sich Wohnbebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern (u. a. fünfgeschossige Wohnhäuser aus DDR - Zeiten – WBS 70). Auch diese Bebauungsstrukturen sind offen angelegt und die straßenbegleitend angeordnete Wohnbebauung wird unterbrochen durch begrünte Freiflächen.

#### **6.5 Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung**

##### **unmittelbare Straßen- und Wegeerschließung**

Die äußere (verkehrliche) Erschließung des Plangebietes ist in erster Linie durch die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende gemeindliche Hauptstraße vorhanden.

Darüber hinaus trägt die ca. 5 m breite Lindenstraße zur Erschließung des Plangebiets bei.

Entlang der nördlichen Giebelseite des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes befindet sich ein ca. 1,6 m breiter Gehweg sowie ein (teilweise) befestigter Fahrweg, der von der Hauptstraße abzweigt und in Richtung Lindenstraße führt. Das Vorhaben sieht für die Verkehrserschließung den Ausbau und Umbau dieses Weges vor.

##### **Übergeordnete Erschließung**

Die Ortschaft Peenemünde ist für den Kraftfahrzeugverkehr primär über die Landstraße L264 erreichbar. Dadurch stellt die L 264 die überörtliche Verbindungsstraße für den Ort Peenemünde mit den Nachbargemeinden auf der Insel Usedom dar, d.h. in erster Linie zur Nachbargemeinde Karlshagen. Direkt am Ortseingang endet die L 264 und teilt sich in die Bahnhofstraße und Hauptstraße auf. Über die L 264 besteht ab Trassenheide die Anbindung an die Bundesstraße 111 in Richtung Zinnowitz und Wolgast. Anschluss an die Bundesautobahn 20 besteht bei Gützkow in Richtung Rostock und Neubrandenburg.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Eine Erschließung durch den ÖPNV ist durch den, in ca. 400 m Entfernung (Wegstrecke) gelegenen Regionalbahnhof Peenemünde (Usedomer Bäderbahn – UBB) an der Bahnhofstraße gegeben.

Das Straßenbauamt Neustrelitz hat in ihrer Stellungnahme vom 13.11.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass der vBP Nr. 1 die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt, da sich das Plangebiet nicht direkt an einer Bundes- oder Landesstraße befindet.

Von Seiten des Straßenbauamtes bestehen gegen den vBP keine Bedenken.

In einer E-Mail des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 28.06.2024, die die o. g. Stellungnahme vom 13.11.2023 ergänzt, wurde darauf hingewiesen, dass das übergeordnete Straßennetz der Insel Usedom in den Saisonzeiten überlastet ist. Nach Einschätzung des Amtes wird durch die vorliegende Planung zusätzlicher Straßenverkehr induziert, durch den weitere negative Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz zu erwarten sind.

Ferner teilte das Straßenbauamt Neustrelitz in ihrer Stellungnahme vom 13.11.2023 mit, dass mittelfristig der Aus- und Umbau der L264 im Bereich zwischen der Abfahrt Flughafenring und der Ortseinfahrt Peenemünde vorgesehen ist (ca. 2,2 km Streckenlänge). Mit dieser Baumaßnahme ist auch eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 264/ Haupt- und Bahnhofstraße verbunden sowie ggf. der Ausbau dieses Kreuzungsbereiches am Ortseingang.

Anlässlich der abgegebenen Stellungnahme des Straßenbauamt Neustrelitz vom 28.06.2024 bzw. vom 13.11.2023 wurde für das Bebauungsplanverfahren vBP Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ sowie für das Bebauungsplanverfahren vBP Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ im Juni 2025 ein Verkehrsgutachten durch das Ingenieurbüro Schlotauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH erstellt. Ziel der Untersuchung ist die Evaluierung der verkehrlichen Auswirkungen der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 auf die Hauptstraße und die Lindenstraße in Peenemünde. Die Untersuchung soll die zusätzlichen Verkehrsaufkommen berechnen und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Hauptstraße / Lindenstraße untersuchen.

### **Verkehrsgutachten – Untersuchungsumfang und Ergebnisse**

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung dargelegt.

Die vollständigen Ausführungen zu Methodik, Berechnung und Ergebnis sind dem Verkehrsgutachten - Bebauungsplanverfahren Nr. 1 ehemaliges Sauerstoffwerk und Nr. 2 Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk – Peenemünde vom 12.06.2025 durch das Ingenieurbüro Schlotauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH als Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

Das Verkehrsgutachten umfasst die Erhebung des aktuellen Verkehrsaufkommens, die Verkehrserzeugungsberechnung sowie den Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes (KP) Hauptstraße / Lindenstraße im Bestand und im Prognoseplanfall.

Am Knotenpunkt Hauptstraße / Lindenstraße wurde der Verkehr über 24 h am 26.02.2025 erhoben. Da der Zeitraum der Zählung außerhalb der Touristensaison lag, wurde eine Steigerung von +125 % angesetzt, um ein Worst-Case-Szenario abbilden zu können. Die Verkehrserzeugungsberechnung beruht auf den empirischen Grundlagen aus dem Programm VerBAU nach Dr. Bosserhoff.

Für die verkehrsgutachterliche Bewertung wurden für das Untersuchungsgebiet bzw. das Bauvorhaben am Baudenkmal des ehemaligen Sauerstoffwerkes (vBP Nr. 1) und für das Bauvorhaben – Wohnbebauung (Neubau) im benachbarten Plangebiet (vBP Nr. 2) insgesamt 157 (neue, zusätzliche) Wohneinheiten in die Berechnung einbezogen.<sup>1</sup>

Die Wohneinheiten bieten Platz für 321 Einwohner. Bei 3,3 Wegen pro Einwohner pro Tag und einem MIV-Anteil von 56 % induziert die Wohnbebauung 374 Kfz-Fahrten pro Tag.

Neben dem Bewohnerverkehr induziert das Untersuchungsgebiet ebenfalls Besucher-, Beschäftigten-, Kunden und Güterverkehr. Für den Besucherverkehr werden 18 Pkw-Fahrten prognostiziert. Der Beschäftigtenverkehr beläuft sich 16 Pkw-Fahrten pro Tag und der Kundenverkehr auf 15 Pkw-Fahrten. Durch den Güterverkehr werden 10 Lkw-Fahrten pro Werktag induziert. Insgesamt werden 420 Kfz-Fahrten pro Tag für das Untersuchungsgebiet prognostiziert, welche über eine geeignete Ganmlinien über den Tag aufgeteilt werden. Für die Berechnung der Leistungsfähigkeit im Planfall wurde der Verkehr aus der Touristensaison angesetzt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung ergab, dass der Knotenpunkt im Bestand und im Prognoseplanfall leistungsfähig ist. Die mittleren Wartezeiten erhöhen sich minimal. Dies ist für den Verkehrsteilnehmer kaum wahrnehmbar und kann auch durch tägliche Schwankungen im Verkehr auftreten. Die maßgebende Qualitätsstufe A zeigt, dass die Knotenpunkte ausreichend Reserven aufweist. Der Knotenpunkt kann, in der Spätspitzenstunde, 750 % mehr Verkehr (auf alle Zufahrten verteilt) leistungsfähig bewältigen, ohne den Einsatz einer Lichtsignalanlage.

---

<sup>1</sup> Diese, in der Verkehrsuntersuchung, einbezogene Zahl der Wohneinheiten stellt ein Worst-Case-Szenario dar. Nach dem derzeitigen Planungsstand zum vBP Nr. 1 und vBP Nr. 2 sind lediglich rd. 146 Wohneinheiten in Summe geplant, sodass mit einem geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die geplante Bebauung der B-Pläne Nr. 1 ehemaliges Sauerstoffwerk und Nr. 2 Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk in Peenemünde keine negativen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation hat. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Hauptstraße / Lindenstraße wird nicht beeinträchtigt. Es kann der Touristenverkehr leistungsfähig bewältigt werden. Die Wartezeitveränderung wird für die Verkehrsteilnehmer nicht spürbar sein und kann auch auf tägliche Schwankungen zurückzuführen sein. Das Projekt kann unter Berücksichtigung der ermittelten Verkehrszahlen als verkehrstechnisch und -planerisch gut integriert angesehen werden.

## **6.6 Technische Erschließung – Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlagswasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation**

Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Hauptstraße und Lindenstraße sowie der vorliegenden Lagepläne zum Leitungsbestand, sind in den Bereichen der o. g. Straßen die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Zum Planentwurf wurde die Erschließung der vorgesehenen Planung von Seiten des Vorhabenträgers mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. den jeweiligen Zweckverbänden abgestimmt und gemäß ihren Anmerkungen überarbeitet.

### **Trinkwasser und Schmutzwasser**

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat in seiner Stellungnahme vom 08.12.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass sich vor dem Geltungsbereich des Plangebietes, d. h. in der Hauptstraße öffentliche Trink- und Abwasseranlagen befinden. Gemäß dem Zweckverband kann der Anschluss an diese Anlagen erfolgen.

Nach bereits erfolgter Abstimmung mit dem Vorhabenträger über die geplanten Wohneinheiten, wurde zudem vom Zweckverband zugesichert, dass das zusätzliche Abwasser vom bestehenden Netz aufgenommen und ausreichend Trinkwasser bereitgestellt werden kann.

Der Zweckverband gab zudem den Hinweis, dass sich im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes, d. h. im Bereich der Straßenverkehrsfläche zwischen Hauptstraße und Lindenstraße zwei Abwasserdruckrohrleitungen zur Überleitung nach Karlshagen befinden. Der geplante Ausbau dieser öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch den Vorhabenträger, wird den Leitungsbestand berücksichtigen. Ferner sind durch den Ausbau keine Bepflanzungen oder hochbaulichen Anlagen geplant, die die Zugänglichkeit zum Leitungsbestand behindern könnten – den baulichen Vorgaben des Zweckverbandes zur Sicherung dieses Leitungsbestandes kann daher grundsätzlich entsprochen werden, da in diesem Bereich keine Bebauung durch den Vorhabenträger vorgesehen ist.

Zum Umgang mit der Versorgung von Trinkwasser sowie der Entsorgung von Schmutzwasser, wird auf das Kapitel: Städtebauliches Konzept / Technische Infrastruktur in dieser Begründung verwiesen.

## **Niederschlagswasser**

Eine separate Abführung von Niederschlagswasser ist auf dem Gelände derzeit nicht vorhanden. Das anfallende Wasser versickert entweder vor Ort oder läuft (im Bereich der anliegenden Straßen) in die dort vorhandene Regenwasserkanalisation ab.

Grundsätzlich gilt für die Verbringung von Niederschlagswasser das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. §55 Abs. 2 WHG wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald – SG Wasserwirtschaft hat in seiner Stellungnahme vom 27.02.2024, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass das von den Dach- und Stellflächen anfallende unbelastete Regenwasser schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden kann und die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen hat.

Im Anschluss daran fanden Abstimmungsgespräche zwischen dem Vorhabenträger mit dem SG Wasserwirtschaft statt und es liegt eine Einleitgenehmigung für die Einleitung des auf den Straßen- und Dachflächen sowie auf den Pkw-Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassers vor. Zur Umgangsweise hierzu wird auf das Kapitel: Städtebauliches Konzept / Technische Infrastruktur in dieser Begründung verwiesen.

## **Löschwasserversorgung**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG M-V) Aufgabe der Gemeinde.

Die Freiwillige Feuerwehr Peenemünde sowie der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat in ihren Stellungnahmen vom 15.12.2023 bzw. 08.12.23, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Planvorentwurf mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung für das Plangebiet nur über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet werden kann. Das Trinkwassernetz kann allerdings aus Kapazitätsgründen - insbesondere in den Sommermonaten, die erforderlichen Löschwassermengen nicht bereitstellen.

Zum Umgang mit der Löschwasserversorgung, wird auf das Kapitel: Städtebauliches Konzept / Technische Infrastruktur in dieser Begründung verwiesen.

## **Energieversorgung**

Die E.DIS Netz GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 27.02.2024, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB einen Lageplan zum Leitungsbestand im und in Nachbarschaft zum Plangebiet übergeben.

Die Leitungen im Bestand verlaufen im Bereich der öffentlichen Hauptstraße und Lindenstraße. Weitere Leitungen sind im Bereich der Straßenverkehrsfläche zwischen Hauptstraße und Lindenstraße zu finden, für die ein Ausbau durch den Vorhabenträger geplant ist.

Bei dem geplanten Ausbau dieser öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird der Leitungsbestand durch den Vorhabenträger berücksichtigt. Ferner sind durch den Ausbau keine Bepflanzungen oder hochbaulichen Anlagen geplant, die die Zugänglichkeit zum Leitungsbestand behindern könnten.

Die E.DIS Netz GmbH hat ebenfalls mitgeteilt, dass eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie durch die Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden kann.

Eine Fernwärmenetz zur Wärmeenergieversorgung existiert für das Plangebiet nicht.

Durch die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH liegt eine Leitungsauskunft zum Anlagenbestand - Gasleitungen vom 13.09.2021 vor. Gemäß dem, an den Vorhabenträger übergeben Lageplan, befinden sich im Plangebiet selbst keine Leitungen und Anlagen zur Gasversorgung. Außerhalb des Plangebietes, im Bereich der Hauptstraße, verläuft eine Gas-Niederdruckleitung. Im Bereich der Lindenstraße verläuft ebenfalls eine Gas-Niederdruckleitung als Stich bis auf Höhe des Wohnhauses (Hausnummer 6 – Flurstück 110/25).

Zum Umgang mit der Energieversorgung, wird auf das Kapitel: Städtebauliches Konzept / Technische Infrastruktur in dieser Begründung verwiesen.

### **Telekommunikationsversorgung**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald – SB Breitband hat in seiner Stellungnahme vom 12.12.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass das Plangebiet den Bereich des geförderten Breitbandausbaus berührt und sich eine entsprechende Telekommunikationstrasse (Projektgebiet VG23\_21) derzeit in der Umsetzungsphase befindet. Für eine Mitverlegung ist die e.dicom Telekommunikation GmbH als ausführendes Telekommunikationsunternehmen zu kontaktieren.

Die e.discom Telekommunikation GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 05.02.2024, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB einen Lageplan zur Trassenplanung im und in Nachbarschaft zum Plangebiet übergeben.

Die Leitungen sind im Bereich der öffentlichen Hauptstraße und Lindenstraße geplant. Weitere Leitungen sind im Bereich der Straßenverkehrsfläche zwischen Hauptstraße und Lindenstraße zu finden, für die ein Ausbau durch den Vorhabenträger geplant ist.

Der geplante Ausbau dieser öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch den Vorhabenträger, wird die geplante Leitungstrasse berücksichtigen.

Die e.discom Telekommunikation GmbH hat ebenfalls mitgeteilt, dass eine Glasfaser-Erschließung geprüft und angeboten werden kann.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 30.10.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB einen Lageplan zum Leitungsbestand im und in Nachbarschaft zum Plangebiet übergeben.

Die Leitungen im Bestand verlaufen im Bereich der öffentlichen Hauptstraße.

Die Deutsche Telekom hat ebenfalls mitgeteilt, dass nach Prüfung einer Nutzenrechnung ein Anschluss durch die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes möglich ist.

Zum Umgang mit der Telekommunikationsversorgung, wird auf das Kapitel: Städtebauliches Konzept / Technische Infrastruktur in dieser Begründung verwiesen.

## **6.7 Lärmimmissionen**

### **Vorbemerkungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zum Planvorentwurf, haben das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU Vorpommern), der Landkreis Vorpommern-Greifswald – SB-Immissionsschutz sowie der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom ihre Stellungnahmen abgegeben.

Gemäß ihren Beurteilungen sind die auf das Plangebiet einwirkenden sowie vom Plangebiet ausgehenden Geräuschimmissionen insbesondere durch Gewerbelärm zu untersuchen.

Die Lärmimmissionen wurden durch das Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH im November 2024 gutachterlich bewertet.

### **Schalltechnische Untersuchung - Untersuchungsumfang und Ergebnisse**

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung dargelegt.

Die vollständigen Ausführungen zu Methodik, Berechnung und Ergebnis sind der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Ehemaliges Sauerstoffwerk“ in Peenemünde vom 21.11.2024 durch Peutz Consult GmbH als Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

In der schalltechnischen Untersuchung ist der auf das Plangebiet einwirkende bzw. vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm gemäß der TA Lärm an Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes beurteilt worden.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen welche vom Plangebiet ausgehen, wurden die geplanten haustechnischen Anlagen des ehemaligen Sauerstoffwerkes untersucht.

Die Untersuchung umfasste auch die Schallimmissionen der geplanten Tiefgarage und der oberirdischen Stellplatzanlagen der Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung.

Bezüglich der Geräuschimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, wurde die Vorbelastung durch das benachbarte Abwasser-Pumpwerk (Hauptstraße) gutachterlich bewertet. Die Beurteilung umfasst auch eine Heizzentrale, die im benachbarten Plangebiet des vBP Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ geplant ist.

Entsprechend eines Hinweises durch das StALU Vorpommern, wurde darüber hinaus die in der weiteren Umgebung nur tags gegebenen Vorbelastungen des Plangebietes durch eine Moto-Cross-Bahn, eine Kartbahn und eine Abfallumschlaganlage betrachtet.

Die Immissionsprognose ergibt, dass die anteiligen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Die nach TA Lärm zulässigen Maximalpegel werden ebenfalls an allen Immissionsorten im Plangebiet tags und nachts eingehalten.

Die Ergebnisse zeigen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach derzeitigem Planungsstand hinsichtlich des Gewerbelärms grundsätzlich umsetzbar ist. Da die schalltechnische Untersuchung bezüglich der haustechnischen Anlagen auf exemplarischen Annahmen basiert, ist im Rahmen der später zu erteilenden Betriebsgenehmigungen in jedem Einzelfall eine konkret auf das jeweilige Vorhaben bezogene Schallimmissionsprognose nach TA Lärm erforderlich. Dabei ist für haustechnische Anlagen objektbezogen zu prüfen, ob ggf. der Einbau von Schalldämpfern, reduzierte Nachtbetriebsweisen, Einhausungen bzw. Abschirmungen oder andere geeignete Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

## **6.8 Geruchsimmissionen**

### **Vorbemerkungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zum Planvorentwurf, hat der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom seine Stellungnahmen abgegeben.

Der Zweckverband hat darin auf das, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindliche Abwasser-Hauptpumpwerk (Hauptstraße) hingewiesen. Es wurde angeregt, mögliche Auswirkungen von ausgehenden Geruchsimmissionen auf die Wohnnutzung gutachterlich untersuchen zu lassen.

Die Geruchsimmissionen wurden durch das Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH im August 2024 gutachterlich bewertet.

Das Untersuchungsgebiet der geruchstechnischen Untersuchung schließt das benachbarte Plangebiet des vBP Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ mit ein.

### **Geruchstechnische Untersuchung - Untersuchungsumfang und Ergebnisse**

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der geruchstechnischen Untersuchung dargelegt.

Die vollständigen Ausführungen zu Methodik, Berechnung und Ergebnis sind der Stellungnahme zu den Auswirkungen der Geruchsmissionen aus dem Abwasserpumpwerk Peenemünde auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ und Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in Peenemünde vom 16.08.2024 durch Peutz Consult GmbH als Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

In rund 15 m Abstand zur nordwestlichen Plangebietsgrenzen des vBP Nr. 1 befindet sich das Hauptabwasserpumpwerk der Gemeinde Peenemünde. Das Pumpwerk wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom betrieben. Die Untersuchung beurteilt nach den aktuell gültigen Immissionswerten der TA Luft die Geruchsmissionen, welche auf die Plangebiete des vBP Nr. 1 und Nr. 2 einwirken könnten.

Die Ergebnisse zeigen, dass auf der Grünfläche zwischen der Hauptstraße und dem neu zu nutzenden Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes an 1 bis zu 6 % der Jahresstunden (88 bis zu 526 Stunden pro Jahr) wahrnehmbare Geruchsmissionen durch das Pumpwerk auftreten. Durch diese Werte wird der Immissionswert der TA Luft für Wohngebiete (WR/WA), Misch- (MI) und Kerngebiete mit Wohnen (MK) sowie urbane Gebiete (MU) von 10 % der Jahresstunden mit Gerüchen somit eingehalten.

## **6.9 Umwelt, Natur und Landschaft**

### **6.9.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Das ehemalige Sauerstoffwerk ist verfallen und stark einsturzgefährdet. Zum Schutz von herabfallenden Fassadenteilen wurde die Fassade mit einem Fangnetz versehen. Auch das ehemalige Ladengebäude (ehemaliger Kiosk und Anglershop) ist baufällig.

Etwa 1,7 km nördlich des Gebietes befindet sich eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Moto-Cross-Anlage mit Kartbahn, etwa 900 m östlich liegt eine Abfallumschlaganlage im Hafen.

Eine gutachterliche Bewertung dieser Geräuschemissionen sowie von Geräuschemissionen, die durch eine angedachte Heizzentrale im geplanten benachbarten Wohnquartier (vBP Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ entstehen soll, ist vorgenommen worden.

Immissionsprognose ergibt, dass die anteiligen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet (Hauptstraße) befindet sich ein Abwasser-Hauptpumpwerk, welches Geruchsmissionen verursacht. Eine durchgeführte gutachterliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionswert gemäß TA Luft für das Baugebiet eingehalten wird.

## **6.9.2 Schutzgut Fläche**

Der Geltungsbereich ist derzeit zu einem Anteil von 58 % (5.592 m<sup>2</sup>) versiegelt (Grundlage Biotoptypenkartierung 06.2024). Neben den Straßenflächen der Haupt- sowie der Lindenstraße wird dies durch die Halle des Sauerstoffwerkes sowie das südlich angrenzende Ladengebäude verursacht. Die restlichen Flächen sind unversiegelt und zum überwiegenden Teil verwildert.

## **6.9.3 Schutzgut Boden**

Gemäß der Textkarte 4 (Schutzwürdigkeit des Bodens) des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans (GLRP VP)<sup>2</sup> sind die Böden von Peenemünde außerhalb der Siedlungsflächen als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit eingestuft. Für die innerörtlichen Flächen, zu denen das Plangebiet gehört, wird dagegen keine hohe Schutzwürdigkeit ausgewiesen.

Zu Altlasten- und Kampfmittelbelastung des Bodens wird auf das Kapitel: sonstige Nutzungseinschränkungen verwiesen.

Das Relief ist relativ eben und liegt nur knapp oberhalb des Meeresspiegels. Der Boden besteht aus Sand- oder Podsol-Gleyen aus spätglazialen Tal- und Beckensanden, teilweise mit Niedermoortorfbildungen.

## **6.9.4 Schutzgut Wasser**

### **Oberflächengewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer. Die nächsten nennenswerten Wasserkörper sind der Cämmerer See (300 m südlich), der Kölpensee (650 m nördlich), die Peene (300 m südwestlich) sowie ein Entwässerungskanal (100 m östlich) innerhalb des angrenzenden Feuchtgebietes.

### **Grundwasser**

Das Grundwasser steht vorliegend recht oberflächennah an (< 1 m laut Geoportal; ~ 3 m u GOK, Pudagla 2022<sup>3</sup>). Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG). Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das WSG Karlshagen, dessen Zone IV etwa 450 m östlich des Geltungsbereiches abschließt.

---

<sup>2</sup> Vgl. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg Vorpommern (Hrsg.) (2009): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern erste Fortschreibung Karte 4: Schutzwürdigkeit des Bodens.

<sup>3</sup> Vgl. Schürfungsproben: Pudagla – Kies- und Recyclingwerk Pudagla GmbH (2022): Sauerstoffwerk Peenemünde – Fundamentschürfe außen

## Überschwemmungsgebiete

Am 23. Oktober 2007 hat die Europäische Union die EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) verabschiedet. Ziel der Richtlinie ist die Reduzierung des Hochwasserrisikos und ein verbessertes Risikomanagement in Hochwasserrisikogebieten. In Mecklenburg-Vorpommern wird der Hochwasserschutz im Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) abgehandelt. Zudem gibt es im Land Mecklenburg-Vorpommern ein separates Regelwerk zum Küstenschutz<sup>4</sup>.

Relevant für die Risikobewertung ist ein Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (200-jähriges Ereignis) und einem entsprechend hohen potentiellen Wasserstand von 2,4 m über dem Normalpegel. Bei der Analyse wird hierbei noch unterschieden zwischen einem extremen (bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen) sowie einem mittleren (bei Standhalten der vorhandenen Schutzeinrichtungen) Hochwasserrisiko.

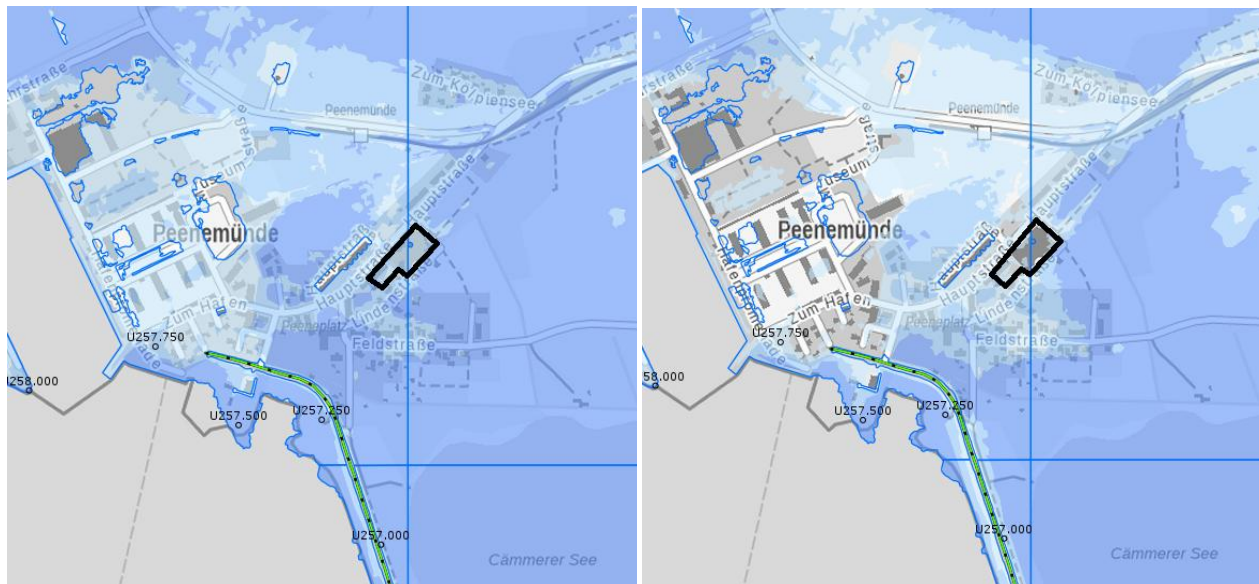


Abbildung 3 Wasserstand bei einem extremen (links) bzw. einem mittleren (rechts) Hochwasserrisiko (Kartenportal Umwelt M-V), Geltungsbereich des BP Nr. 1 in schwarz

Bei einem extremen Ereignis würde der Bereich innerhalb des Geltungsbereiches voraussichtlich bis zu 1 m hoch unter Wasser stehen, bei einem mittleren Ereignis bis zu 0,5 m.

Um dieses Risiko zu minimieren, wurde der „Sturmflutschutz-Nordusedom“ geplant, ein Ringdeich, welcher Peenemünde umschließen und so von den andrängenden Wassermassen der Ostsee schützen soll.<sup>5</sup>

Ein finales Datum der Fertigstellung des Ringdeiches liegt noch nicht vor. Mit einem Baubeginn des Vorhabens „Sturmflutschutz Nordusedom“ ist allerdings in Abhängigkeit von der Dauer des Genehmigungsverfahrens sowie dem Zeitrahmen für die weitere Planung und Ausschreibung der Bauleistungen frühestens 2025 zu rechnen. Die Annahmen der Planung des „Sturmflutschutz

<sup>4</sup> Vgl. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (2009): Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern.

<sup>5</sup> Vgl. INROS LACKNER (2018): Sturmflutschutz Nordusedom Teilvorhaben Peenemünde.

Nordusedom“ beruhen auf inzwischen veralteten Bemessungshochwässern von 3,0 m. Es werden langfristig weitere Maßnahmen zur Gewährleistung eines BHW-entsprechenden Schutzes erforderlich. Gemäß aktuellem Regelwerk 2-5/2022 zu Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand<sup>6</sup>, liegt der Bemessungshochwasserstand an der Ostküste Usedom's inzwischen bei 3,40 m und im Bereich des Spandowerhagener Wieks direkt vor Peenemünde bei 3,10 m. Entsprechend werden langfristig weitere Bauwerke (oder Nachbesserungen) notwendig, um einen Schutz zu gewährleisten (siehe hierzu auch Kapitel: sonstige Nutzungseinschränkungen / Sturmfluten- und Hochwasserschutz).

## **6.9.5 Schutzgut Klima**

### **Klima**

Die Insel Usedom liegt im Grenzbereich zwischen dem von der Ostsee her kommenden maritimen und dem von der Landmasse kommenden kontinentalen Klima.

Die Insel weist eine hohe Zahl an Sonnenstunden auf, zugleich ist sie durch eine hohe Niederschlagsrate von durchschnittlich 645 mm pro Jahr gekennzeichnet. Der Bereich in Peenemünde ist, gemäß der Textkarte 7 (Klimaverhältnisse) des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans (GLRP VP)<sup>7</sup>, allerdings als niederschlagsbenachteiligt ausgewiesen.

Die Durchschnittstemperatur beträgt 9,7°C.<sup>8</sup>

Die Windrichtung kommt bevorzugt aus West bis Südwest.<sup>9</sup>

Die Fläche selbst ist zum einen durch die Bebauung mit der Halle des ehemaligen Sauerstoffwerkes sowie einem ehemaligen Ladengebäude (ehemaliger Kiosk und Anglershop) geprägt. Auf den unversiegelten Bereichen stockt ein junger Gehölzbestand aus Ahorn und Pappel, welcher allerdings nur unwesentlich zur Frischluftversorgung der umliegenden Gebiete beitragen dürfte. Die umliegenden Feuchtgebiete, vor allem östlich des Geltungsbereiches, sowie die Peene im Süden versorgen den Geltungsbereich sowie die umliegende Bebauung ausreichend mit Frisch- und Kaltluft.

### **Luft**

Auf der anderen Seite der Hauptstraße liegt das Hauptabwasserpumpwerk der Gemeinde Peenemünde. Um festzustellen, ob die hier vorkommenden Geruchsemissionen relevante

---

<sup>6</sup> Vgl. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (2022): Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern 2-5 / 2022 – Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand.

<sup>7</sup> Vgl. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg Vorpommern (Hrsg.) (2009): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern erste Fortschreibung Karte 7: Klimaverhältnisse.

<sup>8</sup> Vgl. <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/usedom-22080/> , abgerufen 10.06.2024

<sup>9</sup> Vgl. <https://windy.app/de/forecast2/spot/2656013/Hafen+Peenem%C3%BCnde/statistics> , abgerufen 12.06.2024

Auswirkungen innerhalb des Plangebietes haben, wurde ein Geruchsgutachten<sup>10</sup> erarbeitet (Peutz 2024). Dieses kommt zu dem Schluss, dass an der Außenfassade des ehemaligen Sauerstoffwerkes an etwa 1 bis 6 % der Jahresstunden Gerüche wahrnehmbar sind, was unterhalb des Immissionsgrenzwertes der TA Luft für Wohngebiete (10 % der Jahresstunden) bleibt. Dementsprechend entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet (siehe hierzu auch Kapitel: Beschreibung des Plangebiets / Geruchsimmissionen).

### 6.9.6 Biotope

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung fand am 19.06.2024 durch die Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (SzSP) eine vollständige Erfassung der vorhandenen Biotoptypen gemäß der Anleitung für die Kartierung von biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern<sup>11</sup> statt. Die Ergebnisse werden nachfolgend schriftlich dargestellt. Für eine konkrete Verortung wird auf die Bestandskarte als Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

Der Geltungsbereich ist stark anthropogen geprägt. Neben dem ehemaligen Sauerstoffwerk befindet sich im Süden ein inzwischen ebenfalls verlassenes und zuwachsendes Ladengebäude (ehemaliger Kiosk und Anglershop). Der Geltungsbereich wird an drei Seiten von Straßen eingerahmt, im Süden grenzt er an Einfamilienhausbebauung.

Der Bereich um das Sauerstoffwerk ist eingezäunt und stark verwildert. Hier finden sich dichte Bestände von Brombeere mit gelegentlichem Jungwuchs von Spitz- und Bergahorn (*Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*) sowie Esche (*Fraxinus excelsior*). Zur Hauptstraße hin finden sich auch Bestände von Giersch (*Aegopodium podagraria*), Distel (*Cirsium spec.*), Brennnessel (*Urtica spec.*) oder Weißdorn (*Crataegus spec.*). Zur Lindenstraße hin haben sich bereichsweise dichte Bestände des invasiven Japanischen Staudenknöterichs (*Fallopia japonica*) auf der Fläche etabliert. Im Süden hat sich hinter dem ehemaligen Ladengebäude ein junger Gehölzbestand aus Pappeln (*Populus spec.*) etabliert. In der Krautschicht findet sich vor allem Immergrün (*Vinca spec.*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*), vereinzelt auch Korallenbeere (*Symphoricarpos orbiculatus*), Brennnessel oder Leimkraut (*Silene vulgaris*). Vor dem Ladengebäude wurden Beete angelegt mit Wacholder (*Juniperus communis*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Schneeball (*Viburnum spec.*) sowie einzelnen Bäumen.

Gesetzlich geschützte Biotope wurden innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgestellt.

---

<sup>10</sup> Peutz Consult GmbH (16.08.2024): Stellungnahme zu den Auswirkungen der Geruchsimmissionen aus dem Abwasserpumpwerk Peenemünde auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ und Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in Peenemünde

<sup>11</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.

<b>Biotopcode</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>
BLT in OBV	Gebüsch trockenwarmer Standorte in Industriebrache	1.110
PWY in OBV	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Arten in Industriebrache	933
RHF	feuchter bis frischer Staudensaum	62
RHK in OBV	Ruderaler Kriechrasen in Industriebrache	213
RHN in OBV	Neophyten-Staudenflur in Industriebrache	288
RHP in OBV	Ruderales Pionierflur in Industriebrache	867
PER	Artenarmer Zierrasen	527
OIA in OBV	Ehem. Fabrikhalle in Industriebrache	3.353
OIG in OBV	Ehem. Dienstleistungsgebäude in Industriebrache	478
OVW in OBV	Wirtschaftsweg in Industriebrache	102
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	12
OVF	versiegelter Rad- und Fußweg	388
OVL	Straße	1.265
<b>Summe</b>		<b>9.598</b>

Tabelle 1 Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 1

### 6.9.7 Bäume

Durch einen vom Vorhabenträger beauftragten Fachgutachter<sup>12</sup> fand eine Erfassung und Bewertung des Baumbestandes auf der Fläche statt, welche im Rahmen der Biotopbegehung durch Büro SzSP vom 19.06.2024 ergänzt wurde.

Die Offenflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind von Sukzession betroffen, insbesondere der südliche Teilbereich wächst langsam mit Gehölzen zu. An Arten kommen hier Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Pappel (*Populus x canadensis*), Bergkiefer (*Pinus mugo*) und Stechfichte (*Picea pungens*) vor.

Ein Teil hiervon ist gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt (> 100 cm Stammumfang). Die Pappeln sind hiervon allerdings vollständig ausgenommen, da sich das Plangebiet im „Innenbereich“ befindet. Bei der Ortsbegehung am 19.06.2024 wurden zudem zahlreiche Stümpfe festgestellt, was davon zeugt, dass der Bereich zumindest teilweise gepflegt wird. Insgesamt sind 9 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Entlang der Hauptstraße finden sich beidseitig Baumreihen aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) bzw. Esche (*Fraxinus excelsior*). Diese sind zusätzlich gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten, eine Befreiung kann durch die zuständige Naturschutzbehörde erteilt werden (§ 19 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V).

---

<sup>12</sup> Becker, M. (2024): Naturschutzrechtliche Einstufung für die Begutachtung von Gehölzstrukturen im Bauprojekt Sanierung und Umsetzung des Sauerstoffwerkes mit der Erstellung von Neubauten, Lindenstraße 11, D-17449 Peenemünde.

Für eine konkrete Verortung wird auf die Bestandskarte als Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

### 6.9.8 Fauna

In 2023 fanden Erfassungen von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien durch das Fachbüro Naturschutz und Umweltbeobachtung – Berg statt, welche in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hinsichtlich der potenziellen Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zusammengetragen und bewertet wurden.<sup>13</sup> Bei den Begehungen wurde zudem das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten geprüft sowie Zufallsbeobachtungen mit aufgenommen.

An **Vögeln** wurden insgesamt 16 Arten festgestellt, für sechs davon: Mauersegler (*Apus apus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) und Amsel (*Turdus merula*) besteht ein Brutverdacht bzw. -nachweis innerhalb des Geltungsbereiches. Die Niststätten befinden sich allesamt an bzw. in der Fabrikhalle. Insbesondere Mauersegler nutzen die Halle als Quartier. Es wurden mindestens 20 Tiere bei Einflügen in die Halle erfasst. Die weiteren Arten haben vermutlich jeweils nur einen Brutplatz, beim Haussperling sind es drei. Die nordwestliche, zur Hauptstraße hin gerichtete Hauswand wurde mit Netzen verhängt, um ein Herabfallen von Fassadenteilen auf Bürgersteig und Straße zu verhindern. Hier kann entsprechend kein Ein- und Ausflug durch Vögel erfolgen.

Weitere sieben Arten (Buchfink (*Fringilla coelebs*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Kohlmeise (*Parus maio*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)) wurden als Nahrungsgast erfasst, zudem wurde einmal ein Waldkauz (*Strix aluco*) in einer Fensternische der Fabrikhalle gesichtet. Ein entsprechender Nistplatz in der Halle ist unwahrscheinlich. Weitere Nistplätze in den unbebauten Bereichen wurden nicht festgestellt.

Es wurden vier Arten von **Fledermäusen** festgestellt (Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaea*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)), welche allesamt als Arten gelten, die in Siedlungen gut zurechtkommen.

Bis auf den Großen Abendsegler, welcher seine Quartiere in Bäumen sucht, nutzen die Arten die Fabrikhalle als Einzeltagesquartier. Gruppenquartiere oder Wochenstuben konnten dagegen nicht festgestellt werden. Insgesamt wurden nicht mehr als sechs Fledermäuse beobachtet, die das Gebäude nutzen.

In der Vergangenheit wurde durch die Fachgruppe Fledermausschutz Greifswald eine Nutzung des Gebäudes als Winterquartier von einzelnen Fledermäusen der Artgattung Pipistrellus (Zwerg-, Mücken-, Rauhautfledermaus) nachgewiesen.

---

<sup>13</sup> Naturschutz und Umweltbeobachtung – Berg (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Ehemaliges Sauerstoffwerk“ und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ der Gemeinde Peenemünde.

Die Offenbereiche um die Halle werden auch als Jagdhabitat genutzt, hierbei konzentrieren sich die Tiere auf die Gehölzbestände.

Aufgrund des östlich des Geltungsbereiches gelegenen Feuchtgebietes ist ein Vorkommen von **Amphibien** möglich. Es wurden mehrere Erdkröten und Moorfrösche im Randbereich des Feuchtgebietes außerhalb des Geltungsbereiches erfasst. Diese können in den Schuttbergen innerhalb der Fabrikhalle nach Winterverstecken suchen. Die dichteren Vegetationsbestände können ebenfalls als Versteck genutzt werden.

Bis auf eine Ringelnatter wurden keine **Reptilien** nachgewiesen. Ein Vorkommen von Reptilien ist aufgrund der Biotopausstattung allerdings nicht ausgeschlossen.

Im Bereich der Halle konnte regelmäßig ein Steinmarder gesichtet werden. Bei der Begehung am 19.06.2024 wurden zudem mehrere Hauskatzen im Bereich der Fabrikhalle gesichtet, die offensichtlich auch vor Ort gefüttert werden.

Konkrete Hinweise auf weitere geschützte Arten (Biber, Fischotter, xylobionte Käfer, Falter, Libellen) konnten nicht erbracht werden.

### 6.9.9 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von relevanten Schutzgebieten.

Um den Siedlungsbereich herum finden sich dagegen verschiedene Schutzgebiete:

Schutzgebiet	Name	Abstand zum BP Nr. 1
Landschafts-schutzgebiet	Greifswalder Bodden	150 m Süd 350 m Nord
Vogelschutzgebiet	Peenestrom und Achterwasser	250 m Südwest
FFH-Gebiet	Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom	250 m Südwest 350 m Nordost
Küstenschutz	Peene	150 m Süd
Gewässerschutz	Cämmerer Teich	250 m Südost

Tabelle 2 Abstand des Geltungsbereiches des vBP Nr. 1 zu relevanten Schutzgebieten

Die gesamte Insel Usedom ist zudem als Naturpark ausgewiesen.

Der Cämmerer See gilt als wichtiger Rastplatz für Wasservögel. Weiterhin sind die Offenflächen um die Siedlung Peenemünde als Biotopverbundflächen im engeren Sinne ausgewiesen<sup>14</sup>

### 6.9.10 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Tourismus hat eine hohe Bedeutung, entsprechend finden sich viele Hotels und Ferienbungalows im Stadtbild wieder. Die Bebauung ist geprägt von Einzel- und Reihenhäusern, an der Hauptstraße gibt es einige wenige Zeilenbauten (WBS 70). Östlich angrenzend soll eine

<sup>14</sup> Vgl. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg Vorpommern (Hrsg.) (2009): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern erste Fortschreibung Karte 2: heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

derzeitige Ruderalfläche als angrenzendes Wohngebiet entwickelt werden. Hierfür wird derzeit ein weiterer Bebauungsplan (BP Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“) erstellt. Touristisch attraktive Bereiche (Historisch-Technisches Museum, Phänomenta, U-Boot) befinden sich hauptsächlich westlich des Plangebietes.

Die weitere Umgebung ist von Feucht- und Waldgebieten geprägt, welche nur sporadisch von kleinteiliger Bebauung unterbrochen wird.

Das Sauerstoffwerk gehört zum Denkmalensemble der Heeresversuchsanstalt Peenemünde. Die Halle des ehemaligen Sauerstoffwerkes ist in einem schlechten baulichen Zustand und derzeit stark einsturzgefährdet. Zum Schutz von herabfallenden Fassadenteilen wurde die Fassade mit einem Fangnetz versehen. Die Halle ist damit als Denkmal nicht erlebnisfähig. Die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind teilweise abgezäunt und von Sukzession betroffen. Sie sind damit nicht oder nur in sehr geringem Maße für die Naherholung nutzbar.

## **6.10 Sonstige Nutzungseinschränkungen**

### **Boden - Altlasten**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, SG Abfallwirtschaft / Bodenschutz (unter Bodenschutzbehörde) hat in seiner Stellungnahme vom 18.12.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass nach ihrem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt sind. Sie gab ferner den Hinweis, dass während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlasten und Belastungen im Boden, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen sind.

Es wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und der anschließenden Projektrealisierung hinsichtlich Altlasten durch den Vorhabenträger gemäß den Verordnungen und gesetzlichen Bestimmungen umgegangen.

### **Boden - Munitions- und Kampfmittelbelastung**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, SB Katastrophenschutz hat in seiner Stellungnahme vom 12.12.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass der Bereich des Plangebietes des vBP Nr. 1 im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) erfasst ist bzw. für diesen Bereich Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung vorliegt. Das Plangebiet befindet sich gem. Kampfmittelkataster M-V im Bereich mit der Reg.-Nr. 54 für die Kategorie 3 (Kampfmittelbelastung dokumentiert – ggf. Handlungsbedarf) besteht.

Für Teilbereichen, in denen nach 1945 bereits Arbeiten ausgeführt wurden, geht der MBD M-V davon aus, dass keine Kampfmittel bei weiteren Bautätigkeiten angetroffen werden. In solchen Fällen besteht aus Sicht des MBD M-V kein Auskunfts- und Handlungsbedarf.

Der SB-Katastrophenschutz führt in seiner Stellungnahme weiter aus, dass im Falle eines Munitionsverdacht der MBD M-V für eine weiterführende Prüfung zu beauftragen ist.

Die Prüfung würde weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetaillauswertung von vorhandenen Kriegs- und

Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort umfassen. Sollte sich der Kampfmittelverdacht erhärten, würden die Mitarbeiter des MBD M-V zusammen mit dem Vorhabenträger alle weiteren Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung planen sowie die fachgerechte Durchführung der Arbeiten überwachen. Grundsätzlich ist der Umgang mit Kampfmitteln gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern nur dem MBD bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet.

## **Bodendenkmale**

Das SG Bauleitplanung / Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald hat in ihrer Stellungnahme vom 21.12.2024, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Planvorentwurf mitgeteilt, dass Flurstücke bzw. Teilbereiche des Plangebietes (Teilbereiche der Flurstücke: 110/35, 110/40 und 124/45 – Bereich um das Baudenkmal des ehemaligen Sauerstoffwerkes) Bestandteil eines sog. blauen Bodendenkmals sind. Das Bodendenkmal - archäologischen Fundplatz 28 ist gemäß der unteren Denkmalschutzbehörde in der Liste der Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern Greifswald erfasst.

Gemäß des Informationsblattes Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald untere Denkmalschutzbehörde<sup>15</sup> bedeuten jegliche Eingriffe die unwiederbringliche Zerstörung des Bodendenkmals oder von Teilen desselben. Daher werden die Bodendenkmale nach zwei Kategorien bewertet:

- 1) Bodendenkmale an denen nach (oder baubegleitend während) einer fachgerechten Bergung (archäologischen Ausgrabung) und Dokumentation ein Eingriff vorgenommen werden kann. Das sind die sogenannten Blauen Bodendenkmale.
- 2) Bodendenkmale an denen, wegen ihrer herausragenden geschichtlichen und wissenschaftlichen Bedeutung, Eingriffe versagt werden können. Es wird hierbei immer eine Einzelfallprüfung vorgenommen, um die Gewichtung vom Zeugniswert des Bodendenkmals gegenüber den wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Interessen abzuwägen. Das sind die sogenannten Roten Bodendenkmale.

Gemäß § 7 des Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedarf es einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden, wenn durch ein Vorhaben ein Denkmal verändert oder beseitigt wird.

Im vBP Nr. 1 erfolgt zum Bodendenkmal eine nachrichtliche Übernahme (N), d. h. eine zeichnerische Abgrenzung des Bodendenkmalbereiches entsprechend der Darstellung im Geoportal Vorpommern-Greifswald. Ferner erfolgt zum Bodendenkmal ein Hinweis (H) mit Ausführungen zum Umgang gemäß des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommerns (DSchG M-V).

---

<sup>15</sup> Landkreis Vorpommern-Greifswald untere Denkmalschutzbehörde (2015): Informationsblatt – Bodendenkmale.

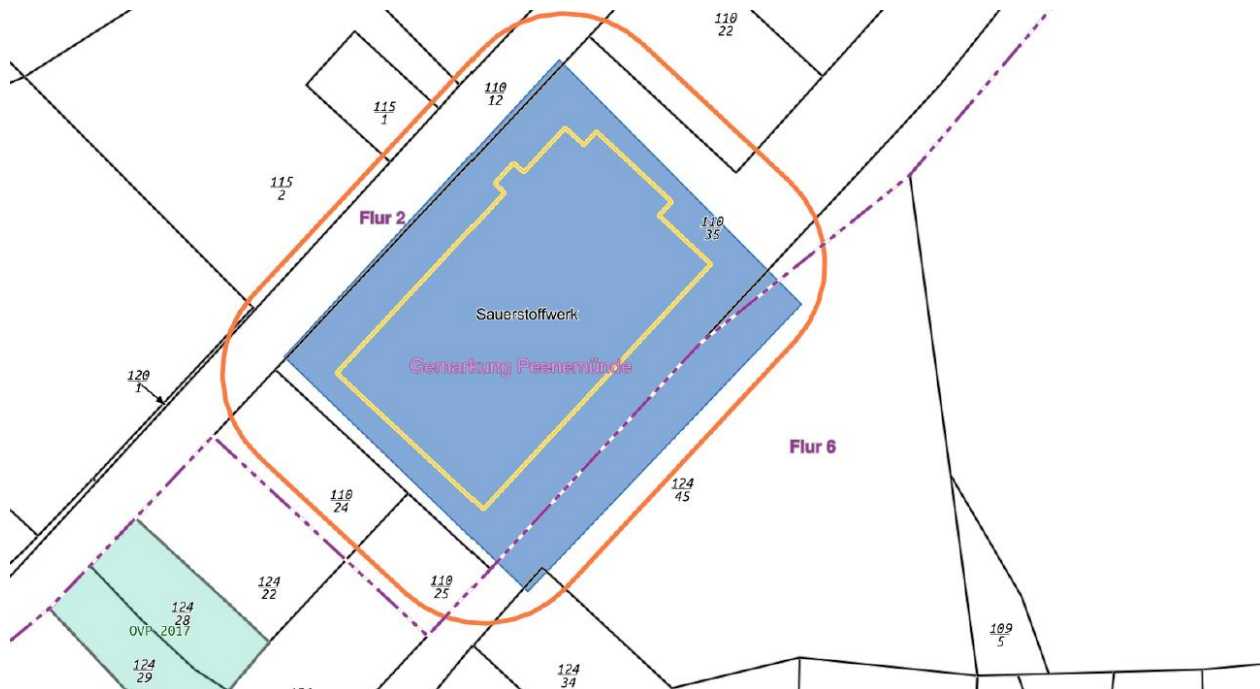


Abbildung 4 Bereich des sog. blauen Bodendenkmals; Quelle Auszug Geoportal Vorpommern-Greifswald - Anhang Stellungnahme uDB

## **Baudenkmal**

Das gesamte Plangebiet des vBP liegt im Bereich des Flächendenkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde“ (Gesamtanlage - Pos. Nr. 1421 der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern – Greifswald). Es umfasst alle zugehörigen Gebäude und Ruinen, mit dem Heiz- und Elektrizitätswerk mit Nebengebäuden, Sauerstoffwerk, zwei Pumpenhäusern in der Bahnhofstraße, sämtliche Prüfstände, V-1-Abschussrampen, Laderampen, Bahnstationen, Ruinen der Werkhallen (Versuchsserienwerk Süd), Ruinen der Lagerhallen für Flugkörper und Messhaus (Peenemünde-West), Ruinen der Werkhallen und Bunker (Entwicklungswerk Ost).

Wie bereits oben dargelegt, steht das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerks unter Denkmalschutz (Baudenkmal als Teil der Gesamtanlage- Gelände der Heeresversuchsanstalt).

In unmittelbarer südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein Wohnhaus (Hauptstraße 31/32) welches ebenfalls ein Baudenkmal darstellt.

Der Umgebungsschutz der Baudenkmale ist durch die vorliegende Planung betroffen.

Hieraus ergibt sich die denkmalpflegerische Notwendigkeit, den aus der historischen Nutzung resultierenden besonderen Charakter des Gebiets mit zu berücksichtigen. Dies beinhaltet die optimale Einfügung von Neubauten in das denkmalgeschützte Areal.

Die Denkmale unterliegen 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 denkmalrechtlichen Genehmigung.

Unter dem Kapitel „Städtebauliches Konzept“ wird die zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommerns (LAKD) sowie dem Amt für Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald (uDB) abgestimmte Planung erläutert.

### **Sturmfluten- und Hochwasserschutz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Entsprechend der schriftlichen Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern (gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) die für den Küstenschutz örtlich zuständige Wasserbehörde) vom 01.06.2023, ist das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Geländehöhen (ca. 0,9 bis 3,0 m NHN) bei sehr schweren Sturmfluten durch einströmendes Wasser sowohl aus Richtung Ostsee als auch aus Richtung Peenestrom überflutungsgefährdet.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Planvorentwurf des vorliegenden vBP in ihrer Stellungnahme vom 07.12.2024, die im Vorentwurf vorgenommenen Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Festsetzungen bestätigt. Das StALU VP gab ergänzend den Hinweis ab, dass nunmehr, entsprechend der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V an der Außenküste der Insel Usedom ein Bemessungshochwasserstand von 3,40 m über NHN gilt.

### **Kennzeichnung der Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

Für den vorliegenden vBP wird vom StALU gefordert, dass entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, zu kennzeichnen bzw. die überflutungsgefährdeten Gebiete (Risikogebiete – Höhenlage unterhalb des Bemessungshochwasserstandes (BHW) von 3,40 m ü NHN) zu kennzeichnen.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) setzt sich aus dem Referenzhochwasserstand (RHW), welcher in etwa einem Hochwasser mit 200-jähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit ( $HW_{200}$ ) entspricht (bezogen auf das Ende des Gültigkeitszeitraums 2021-2023 unter Berücksichtigung des Meeresspiegelanstiegs), sowie einem Klimazuschlag/Vorsorgemaß von 1 m (in 100 Jahren) für den zukünftig durch den Klimawandel zu erwarteten Meeresspiegelanstieg zusammen.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der

Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die geforderte Kennzeichnung wird im vorliegenden vBP vorgenommen.

### Nachrichtliche Übernahme (N) zur Überflutungsgefährdung

Ergänzend zur Kennzeichnung – Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB, ist eine Nachrichtliche Übernahme (N) zur Überflutungsgefährdung mit textlichen Ausführungen zur Lage des Plangebietes innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten erforderlich.

Eine entsprechende Nachrichtliche Übernahme zur Überflutungsgefährdung wird im vorliegenden vBP vorgenommen.

### Festsetzung von Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB im vBP

Für Wohn- / Beherbergungsgebäude ist aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände mit einer Höhenlage oberhalb des BHW zu nutzen. Sollte dies aufgrund der natürlichen Geländehöhen nicht möglich sein, ist ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maßnahmen vorzugeben.

Da in absehbarer Zeit die Errichtung von Küstenschutzanlagen des Landes erfolgen soll, muss aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes kein BHW berücksichtigt werden. Allerdings ist, in Anbetracht des ungewissen Zeitpunktes der Fertigstellung des Schutzsystems, für das Bauvorhaben mindestens ein Schutz bis zu einem Wasserstand von 2,20 m über NHN (entspricht etwa dem Wasserstand mit einem Wiederkehrintervall von ca. 100 Jahren- HW<sub>100</sub> Ostsee / Außenküste) zu gewährleisten.

Dieser Wasserstand von 2,20 m über NHN wurde durch das StALU VP hilfsweise hinzugezogen, um der bestehenden Überflutungsgefährdung bis zur Fertigstellung der geplanten bzw. derzeit noch in Planfeststellung befindlichen Küstenschutzmaßnahmen zu begegnen.

Grundsätzlich werden sich durch den steigenden Meeresspiegel auch die jeweiligen Hochwasserstände der entsprechenden Wiederkehrintervalle erhöhen.

Eine Zulage oder Anpassung ist jedoch in diesem Fall aus Sicht des Küstenschutzes nicht erforderlich, da mit der Fertigstellung der Sturmflutschutzmaßnahmen (hier Ringdeich Peenemünde) innerhalb der nächsten 5 Jahre gerechnet wird.

Konkret werden zur Minimierung des Gefährdungspotenzials folgende Schutzmaßnahmen gefordert:

- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,20 m über NHN für Wohngebäude (Doppel- und Mehrfamilienhäuser) mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B.

Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante auf 2,20 m über NHN und / oder Verzicht auf Unterkellerung). Dies entspricht in etwa einem Wasserstand mit einem Wiederkehrintervall von ca. 100 Jahren - HW<sub>100</sub> Ostsee / Außenküste.

- Für Parkhäuser / Tiefgaragen: Sicherung der Zu-/Ausfahrt durch bauliche Vorkehrungen wie Einbau von Schotten z.B. mittels Dammbalken, Verzicht auf Lichtschächten und Vorsehen wasserdichter Gebäudewände.
- Gewährleistung der Standsicherheit aller baulichen Anlagen (hier auch Beachtung der Auftriebssicherung) gegenüber Wasserständen bis 2,2 m NHN zum Schutz der Anlagen sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter (z.B. durch Abschwemmen von Anlagen bzw. Bauwerksteilen)

Durch das StALU wird die Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB im vBP gefordert.

Die geforderten Festsetzungen werden im vorliegenden vBP vorgenommen. Ebenso wurden die geforderten Schutzmaßnahmen in der vorgesehenen Architekturplanung berücksichtigt.

### Sturmflutschutz Nordusedom – Schutzsystem Ringdeich

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) plant zum Schutz der Ortschaften des Nordens der Insel Usedom das Vorhaben „Sturmflutschutz Nordusedom“, für welches derzeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird.

Ein Teilvorhaben dieses Sturmflutschutzes beinhaltet den Bau eines Ringdeiches um die Ortschaft Peenemünde.

Mit einem Baubeginn des Vorhabens „Sturmflutschutz Nordusedom“ ist allerdings in Abhängigkeit von der Dauer des Genehmigungsverfahrens sowie dem Zeitrahmen für die weitere Planung und Ausschreibung der Bauleistungen frühestens 2025 zu rechnen. Da der geplante Ringdeich in seiner derzeitigen Konzeption nicht einem Bemessungshochwasserstand von derzeit 3,0 m ü NHN entspricht, werden langfristig weitere Maßnahmen zur Gewährleistung eines BHW-entsprechenden Schutzes erforderlich.

Durch die Fertigstellung des Ringdeiches um die Ortschaft Peenemünde wird der Planbereich des vBP hinreichend vor Überflutung geschützt.

Das StALU VP gibt den Hinweis, dass sofern die Errichtung der geplanten Anlagen nach Umsetzung des Ringdeiches um Peenemünde erfolgt, können die oben genannten Schutzmaßnahmen entfallen.

Die Küstenschutzanlagen bzw. der Ringdeich ist langfristig an die jeweils geltenden BHW anzupassen.

In einer schriftlichen Nachfrage zu den aktuell gültigen BHW-Ständen und den Konsequenzen für die vorliegende Planung, hat das StALU VP in einem nachträglichen E-Mail-Schreiben vom 20.03.24 zur Stellungnahme zum Planentwurf darauf hingewiesen, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten übernimmt, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Des Weiteren können aus der Realisierung der Planung dem Land gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasserschutzanlagen zu fordern.

## 7 Planunterlage

Als Plankartengrundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient ein, durch das öffentlich bestellte Vermessungsingenieurbüro Anders und Frank (MAB – Vermessung Vorpommern) mit Sitz im Ostseebad Zinnowitz erstellter Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:250 im Original.

Die örtliche Vermessung erfolgte im September 2022 und die Planzeichnung wurde mit Stand 10.10.2022 erstellt.

Das verwendete geodätische Lagebezugssystem ist das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS 89 - UTM32).

Das verwendete Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 1992 (DHHN92) mit Angaben in Höhe über Normalhöhennull (NHN).

Die dargestellten Liegenschaftsgrenzen wurden aufgrund amtlicher Unterlagen eingetragen. Eine Überprüfung der Grenzen in der Örtlichkeit fand zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht statt.

Sämtliche Liegenschaftskatasterangaben, d. h. Angaben zu Flurstücken sind zum Stand September 2022.

## 8 Planerische Ausgangssituation

### 8.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung (Raumordnung)

#### **Landesplanung- und Entwicklung**

Die Landesplanung- und Entwicklung schafft als Ebene der Raumordnung einen überörtlichen Rahmen, in den sich die Planungen der einzelnen Regionen und Gemeinden einpassen und die dafür Sorge trägt, dass die vielen Planungen ein Ganzes ergeben. Ebenso schaffen Landesplanung- und Entwicklung einen gemeinsamen fachübergreifenden Rahmen für die fachlichen Planungen anderer öffentlichen Stellen des Bundes, des Landes und der Kreise.

Die Landesplanung- und Entwicklung liegt in der Zuständigkeit der Landesplanungsbehörden.

Das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit als oberste Landesplanungsbehörde in Mecklenburg-Vorpommern hat die Aufgabe, die raumbedeutsamen Belange der Fachplanungen anderer Ressorts nach Abwägung aller Belange in die Raumentwicklungsprogramme zu integrieren und dabei räumlich aufeinander abzustimmen. Zugleich koordiniert die oberste Landesplanungsbehörde Planungen der Landes- und Regionalentwicklung mit den Nachbarländern und dem Bund.

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

Das erste Landesraumordnungsprogramm ist 1993 in Kraft getreten. Die darauffolgenden Landesraumentwicklungsprogramme Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), welche eine Überarbeitung auf der Grundlage des jeweiligen Vorgängerprogramms sind, stammen aus den Jahren 2005 und 2016.

Das LEP M-V bildet die Grundlage für alle weiteren räumlichen Planungen, also für die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP) in den vier Planungsregionen des Landes und darunter angesiedelt für die Planungen der Kommunen.

Es besteht aus Text und Karte und enthält die verbindlichen Ziele und Grundsätze der Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeeres betreffen.<sup>16</sup>

### **Ziele des LEP M-V 2016**

Die Regelungen bzw. Programmsätze des LEP M-V 2016 sind dahingehend differenziert, dass sie beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung (gekennzeichnet mit einem Z) vorgeben.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogene, textliche oder zeichnerische Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Da die Ziele bereits vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogen sind, stellen sie verbindliche Vorgaben für weitere Planungen dar. Sie sind somit einer erneuten Abwägung nicht mehr zugänglich.

Für das Plangebiet selbst wird im LEP M-V 2016 keine Aussage getroffen.

Durch die vorliegende Planung werden dennoch nachfolgende Ziele des LEP HR berührt und von der Planung beachtet:

- Ziel 3.3.1 (1) LEP M-V - Ländliche Räume (Raumstruktur und räumliche Entwicklung, Raumkategorien)

Gemäß dem o. g. Ziel (sowie entsprechend der Darstellung der Karte Raumordnerische Festlegungen LEP M-V 2016) fallen die Landesteile, die nicht als Ländliche Gestaltungsräume und nicht als Stadt-Umland-Räume festgelegt sind, in die Raumkategorie: Ländliche Räume.

Das Plangebiet bzw. die Gemeinde Peenemünde befindet sich demgemäß im Bereich des ländlichen Raums.

Ferner befindet sich die Gemeinde Peenemünde demnach auch nicht in einem Bereich mit einer zentralörtlichen Funktion. Das nächstgelegene Oberzentrum (Zentralörtlicher Bereich) für die Gemeinde bildet Greifswald / Stralsund (gemeinsames Oberzentrum) und das ca. zehn Kilometer entfernt liegende Wolgast ein Mittelzentrum.

- Ziel 4.6 (5) LEP M-V – Tourismusentwicklung (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Tourismusentwicklung und Tourismusräume)

Gemäß dem o. g. Ziel sollen die Vorbehaltsgebiete Tourismus bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden und in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln werden Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung prioritär betrachtet.

---

<sup>16</sup> Vgl. <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/>, abgerufen Dez 2024

Die vorliegende Planung beachtet dieses Ziel, indem durch das Bauvorhaben öffentliche Bereiche mit einer „musealen“ Nutzung (Ausstellungs- und Informationsflächen) entstehen.

- Ziel 4.1 (5) LEP M-V – Vorrang der Innenentwicklung (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Siedlungsentwicklung)

Gemäß dem o. g. Ziel sind in den Gemeinden vorrangig die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Die vorliegende Planung beachtet dieses Ziel mit Bauvorhaben im Innenbereich.

- Ziel 4.1 (6) LEP M-V – Vermeidung von Zersiedlung (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Siedlungsentwicklung)

Gemäß dem o. g. Ziel ist die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Die vorliegende Planung beachtet dieses Ziel, indem das Bauvorhaben ein Innenentwicklungspotential nutzt.

- Ziel 4.2 (1) LEP M-V – Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf Zentrale Orte (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Wohnbauflächenentwicklung)

UND

- Ziel 4.2 (2) LEP M-V – Wohnungsbau außerhalb der Zentralen Orte (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Wohnbauflächenentwicklung)

Gemäß den o. g. Zielen ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken, unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen).

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur.

Gemäß des LEP M-V 2016 wird die demografische Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern in den kommenden Jahren u. a. Veränderungen in der Wohnungsnachfrage bedingen und so ist trotz rückläufiger Einwohnerzahlen in vielen Gemeinden auch in den nächsten Jahren nicht mit einem Stillstand in der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Es wird dabei eine Veränderung der Wohnungsnachfrage (Anzahl, Größe, Art, Ausstattung, Sonderbauformen etc.) erwartet, die u. a. aus der Zunahme der Anzahl älterer Menschen, aus dem Trend zu mehr Singlehaushalten sowie aus der durchschnittlichen Verringerung der Haushaltsgröße resultiert.

### **Grundsätze des LEP M-V 2016**

Die Programmsätze des LEP M-V 2016 können ebenfalls Grundsätze der Raumordnung darstellen. Im Unterschied zu den Zielen der Raumordnung stellen die Grundsätze keine

landesplanerische Letztentscheidung dar. Sie sind Planungsleitlinien und Abwägungsdirektiven für planerische Entscheidungen und damit Vorgabe für einen Abwägungsprozess. Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 ROG sind Grundsätze der Raumordnung demnach Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet selbst wird im LEP M-V 2016 keine Aussage getroffen.

Durch die vorliegende Planung werden dennoch nachfolgende Grundsätze des LEP HR berührt:

- Grundsatz 4.6 (4) LEP M-V – Vorbehaltsgebiet Tourismus (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Tourismusedwicklung und Tourismusräume)

Gemäß der Darstellung der Karte Raumordnerische Festlegungen LEP M-V 2016, befindet sich das Plangebiet bzw. die Gemeinde Peenemünde in einem Bereich des Vorbehaltsgebietes Tourismus.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.<sup>17</sup>

- Grundsatz 3.3.1 (2) LEP M-V – Entwicklung der ländlichen Räume (Raumstruktur und räumliche Entwicklung, Raumkategorien)

Gemäß dem o. g. Grundsatz sollen ländliche Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie:

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

- Grundsatz 4.1 (3) LEP M-V – Konzepte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Siedlungsentwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz sollen Konzepte zur Nachverdichtung etc. unter Berücksichtigung

---

<sup>17</sup> Vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung (Hrsg.) (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, S. 18.

der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

- Grundsatz 4.1 (7) LEP M-V – Gestaltung der Siedlung (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Siedlungsentwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.

- Grundsatz 4.1 (8) LEP M-V – Denkmalschutz (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Siedlungsentwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz sind denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten.

Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmalen haben sich diesen anzupassen. Dieser Grundsatz wird durch die vorliegende Planung berücksichtigt.

## **8.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Raumordnung)**

### **Regionalplanung- und Entwicklung**

Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region. Sie ist Bestandteil der Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland.

Die inhaltliche Verantwortung für die Regionalplanung und -entwicklung liegt in Mecklenburg-Vorpommern bei den vier Regionalen Planungsverbänden, die aus Landkreisen und kreisfreien Städten, den großen kreisangehörigen Städten und den Mittelzentren gebildet sind.

### **Regionaler Planungsverband Vorpommern**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald ist Mitglied des Regionalen Planungsverbands Vorpommern (RPV VP).

Der RPV VP wurde auf der Grundlage des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz – gebildet. Die Gründungssitzung fand am 22.09.1992 statt. Der Regionale Planungsverband Vorpommern ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Er hat seinen Sitz in der Hansestadt Greifswald.

Der Regionale Planungsverband Vorpommern hat u. a. die Aufgabe, das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben sowie an der Ausarbeitung und Aufstellung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Landesraumentwicklungsprogramm mitzuwirken<sup>18</sup>

## **1. Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (rechtskräftig)**

---

<sup>18</sup> Vgl. <https://www.rpv-vorpommern.de/ueberblick>, abgerufen Juni 2023.

Seit dem 08.10.2013 ist die Erste Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) rechtsverbindlich.

Die Änderung betrifft ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen nördlich der Ortslage Altefähr auf der Insel Rügen (Gemeinde Altefähr, Landkreis Vorpommern-Rügen).<sup>19</sup>

Für die vorliegende Planung werden in der 1. Änderung keine Aussagen getroffen.

## **2. Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (nicht rechtskräftig)**

Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern hat am 08.12.2022 die Zweite Änderung des RREP Vorpommern zur Aktualisierung der raumordnerischen Festlegungen für die Windenergienutzung beschlossen. Vorausgegangen waren fünf Öffentlichkeitsbeteiligungen. Die Verbandsversammlung hat beschlossen, die Unterlagen der Zweiten Änderung des RREP Vorpommern bei der Landesregierung zur Rechtsetzung einzureichen.

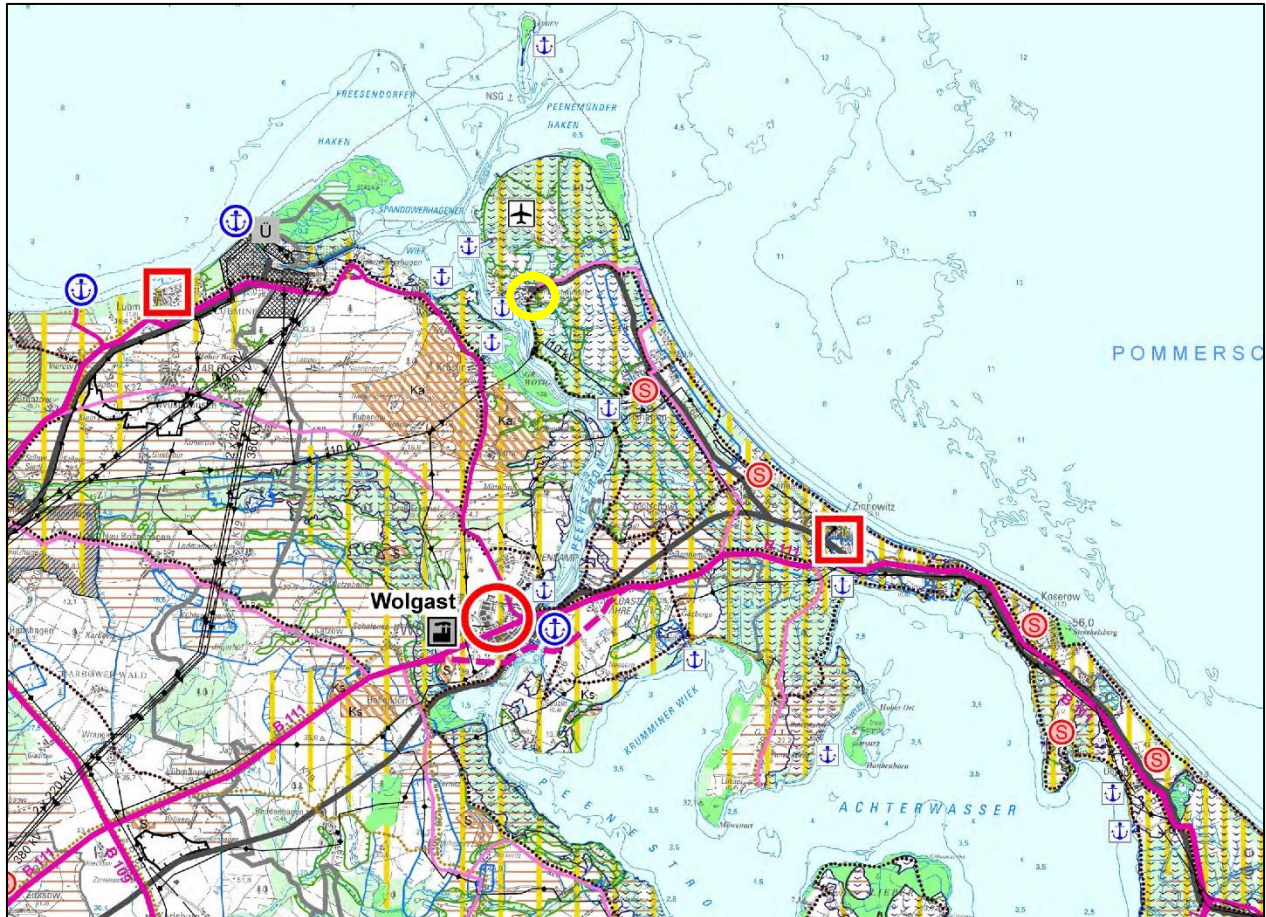
Die Zweite Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern ist noch nicht verbindlich. Rechtskraft erhält die Zweite Änderung erst durch Landesverordnung.

---

<sup>19</sup> Vgl. <https://www.rpv-vorpommern.de/regionalplanung/rrep-vp-erste-aenderung-2013>, abgerufen Juni 2023.

## **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP Vorpommern) rechtskräftig. Es ersetzt das seit 1998 gültige Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern).



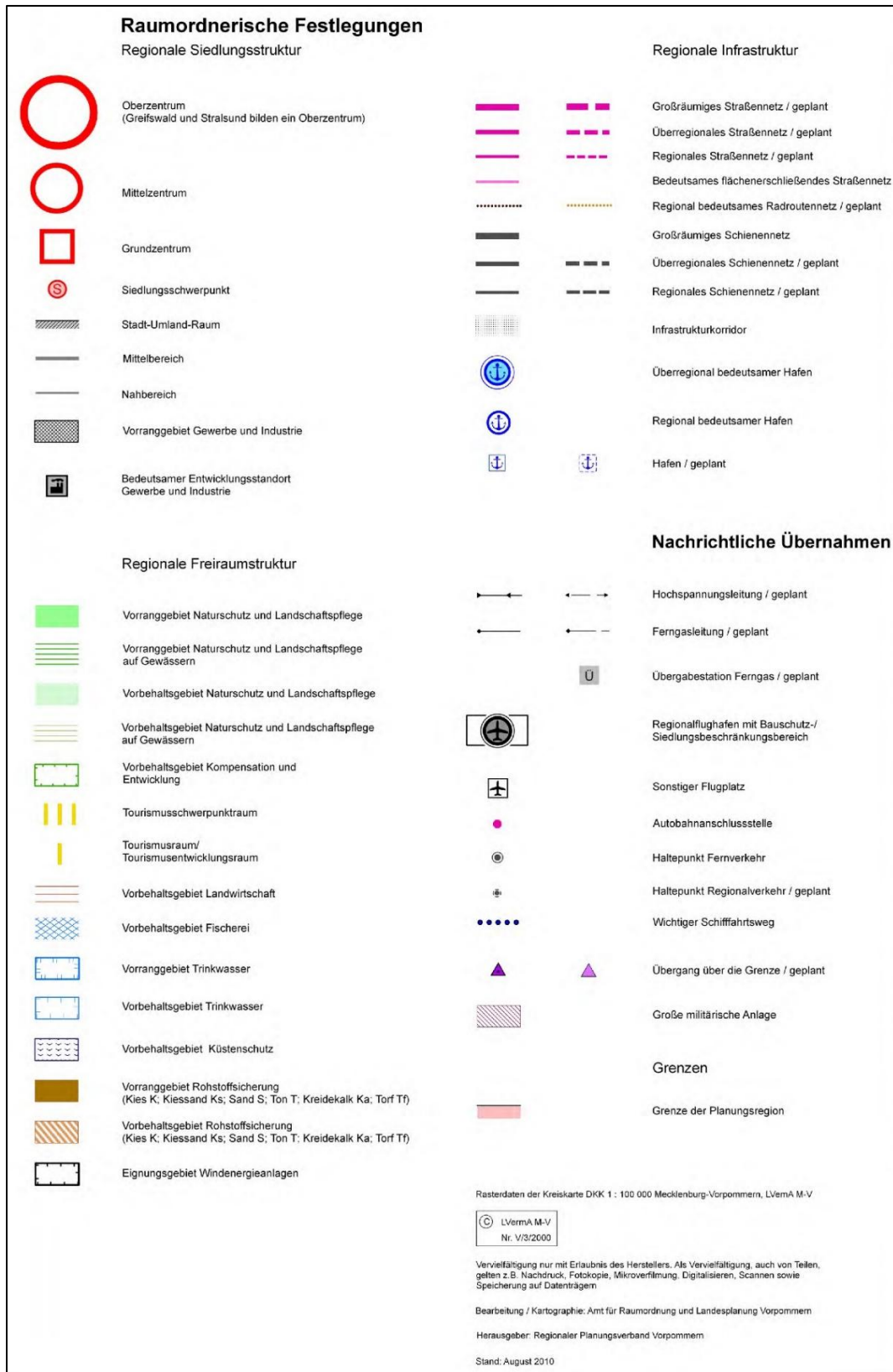


Abbildung 5 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 sowie Legende mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vBP (Kreis in gelb). Quelle: RREP VP 2010 - verändert

### **Ziele des RREP Vorpommern**

Wie bereits das Landesraumentwicklungsprogramme Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), beinhalten auch die Programmsätze das RREP Vorpommern Ziele der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem (Z). Die Ziele der Raumordnung sind räumlich und sachlich bestimmbar sowie letztabgewogen und somit von allen Adressaten zu beachten.

Für das Plangebiet selbst wird im RREP Vorpommern keine Aussage getroffen.

Durch die vorliegende Planung werden dennoch nachfolgende Ziele des RREP Vorpommern berührt und von der Planung beachtet:

- Ziel 3.2.4 (1) RREP Vorpommern – Grundzentren (Gesamträumliche Entwicklung, Zentrale Orte)

Gemäß dem o. g. Ziel bildet Zinnowitz für die Gemeinde Peenemünde das nächstgelegene Grundzentrum.

- Ziel 3.3 (4) RREP Vorpommern – Siedlungsschwerpunkte (Gesamträumliche Entwicklung)

Gemäß dem o. g. Ziel und entsprechend der Festlegungskarte des RREP Vorpommern sind in Nachbarschaft zur Gemeinde Peenemünde, die Gemeinden Karlshagen und Trassenheide die nächstgelegenen Siedlungsschwerpunkte für die Sicherung der ortsnahen Grundversorgung im festgelegten ländlichen Raum.

- Ziel 4.1 (3) RREP Vorpommern – Siedlungsstruktur (Siedlungsentwicklung)

UND

- Ziel 4.1 (4) RREP Vorpommern – Siedlungsstruktur (Siedlungsentwicklung)

Gemäß den o. g. Zielen sind die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Die vorliegende Planung beachtet dieses Ziel mit Bauvorhaben im Innenbereich.

### **Grundsätze des RREP Vorpommern**

Die Programmsätze des RREP Vorpommern können, wie das LEP M-V 2016 ebenfalls, Grundsätze der Raumordnung darstellen. Grundsätze der Raumordnung sind einer Abwägung zugänglich. Sie sind hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet selbst wird im RREP Vorpommern keine Aussage getroffen.

Durch die vorliegende Planung werden dennoch nachfolgende Grundsätze des RREP Vorpommern berührt:

- Grundsätze 3.1.1 (1), (2), (4), (5) und (6) RREP Vorpommern – Ländliche Räume (Gesamträumliche Entwicklung, Differenzierung der räumlichen Entwicklung)

Gemäß den o. g. Grundsätzen des RREP Vorpommern, sind die ländlichen Räume bei der Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiterzuentwickeln und verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potenziale sollen mobilisiert und genutzt werden. Da die Gemeinde Peenemünde, gem. Grundsatz 3.1.1 (3) RREP Vorpommern nicht zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis zählt (wie die Tourismusschwerpunkträume, Mittelzentren usw.), wird sie als strukturschwach eingestuft. In diesen strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume sollen zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

- Grundsatz 3.1.3 (1) RREP Vorpommern – Tourismusräume (Gesamträumliche Entwicklung, Differenzierung der räumlichen Entwicklung)

Das Plangebiet bzw. die Gemeinde Peenemünde befindet sich, gemäß der Darstellung der Karte Raumordnerische Festlegungen LEP M-V 2016, in einem Bereich des Vorbehaltsgebietes Tourismus.

Gemäß dem o. g. Grundsatz im RREP Vorpommern hat in den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung.

- Grundsätze 3.1.3 (2), (5), (6), (8), (9) RREP Vorpommern – Tourismusräume (Gesamträumliche Entwicklung, Differenzierung der räumlichen Entwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz und entsprechend der Festlegungskarte des RREP Vorpommern, befindet sich das Plangebiet bzw. die Gemeinde Peenemünde in einem Tourismusraum / Tourismusedwicklungsraum.

Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk,

Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. Im gesamten Tourismusbereich sind die Belange der Barrierefreiheit zu beachten.

- Grundsatz 3.1.3 (10) RREP Vorpommern – Tourismusräume (Gesamträumliche Entwicklung, Differenzierung der räumlichen Entwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz stellt die Gemeinde Peenemünde einen Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus in der Planungsregion Vorpommern dar.

Kultur- und Städtetourismus bilden ein wichtiges, relativ witterungsunabhängiges Tourismussegment, das die Tourismusangebote, die auf den natürlichen Potenzialen der Region aufbauen, wirkungsvoll ergänzt, zur Saisonverlängerung und zur Attraktivitätssteigerung Vorpommerns als Tourismusregion beiträgt. Kunst und Kultur entwickeln sich zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor und stellen einen strategischen Markt für die Tourismusentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern dar.<sup>20</sup>

- Grundsätze 4.1 (1), (2), (6), (7) RREP Vorpommern – Siedlungsstruktur (Siedlungsentwicklung)

Gemäß den o. g. Grundsätzen soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

- Grundsätze 4.2 (1), (3) RREP Vorpommern – Stadt- und Dorfentwicklung (Siedlungsentwicklung)

Gemäß den o. g. Grundsätzen sollen sich Städte und Dörfer entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.

In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren.

---

<sup>20</sup> Vgl. Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.) (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, S. 28f.

- Grundsatz 4.2 (6) RREP Vorpommern – Stadt- und Dorfentwicklung (Siedlungsentwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz sind Denkmalsgeschützte und städtebaulich wertvolle Stadt- und Dorfanlagen, Ensembles und Gebäude in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

- Grundsatz 4.2 (9) RREP Vorpommern – Stadt- und Dorfentwicklung (Siedlungsentwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz soll die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, in den Kommunen die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen. Sie muss sich in die angestrebte touristische Entwicklung der Gemeinden einfügen.

- Grundsatz 5.3 (2) RREP Vorpommern – Küsten- und Vorbeugender Hochwasserschutz (Freiraumentwicklung)

Gemäß der Festlegungskarte des RREP Vorpommern, befindet sich das Plangebiet bzw. die Gemeinde Peenemünde in einem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz.

Entsprechend dem o. g. Grundsatz sollen in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.

- Grundsätze 6.2.1 (2), (4), (5) RREP Vorpommern – Kultur und kulturelle Bildung (Infrastrukturentwicklung, Kultur- und Bildung)

Gemäß den o. g. Grundsätzen soll die kultur-touristische Infrastruktur gestärkt und ausgebaut werden. Dabei sollen die kulturellen Angebote mit überregionaler Bedeutung und starker Besuchernachfrage besonders unterstützt werden.

Die Denkmallandschaft Peenemünde soll weiterentwickelt und ausgebaut und Kulturdenkmäler generell erhalten, gepflegt und geschützt werden.

Die Gemeinde Peenemünde bzw. das Gelände der ehemaligen Heeresversuchsanstalt (Flächendenkmal) wird in diesem Zusammenhang im RREP Vorpommern ausdrücklich erwähnt.

*„Kulturangebote und Denkmale sind wichtige weiche Standortfaktoren und haben deshalb eine besondere Bedeutung für die Attraktivität Vorpommerns als Wohnstandort und Urlaubsregion sowie für die wirtschaftliche Entwicklung der Planungsregion. Die Pflege und Erhaltung von baulichen und anderen Denkmälern, kulturelle Angebote, insbesondere solche, die verstärkt im Bereich der Jugend- und Erwachsenenbildung greifen, sowie künstlerische Betätigungen dienen darüber hinaus als Katalysatoren zur Herausbildung der regionalen Identität und zur Stärkung des Images der Planungsregion.*

*Die Nachnutzung des ca. 25 km<sup>2</sup> großen Geländes der ehemaligen Heeresversuchsanstalt Peenemünde stellt eine städtebauliche Herausforderung dar, deren Finanzierung nur durch das Zusammenwirken verschiedener Akteure geleistet werden kann. Die Geschichte des*

*international bekannten Standortes bietet sich für eine kritische museale Aufarbeitung an. Das alte Kraftwerksgebäude etabliert sich auch als kulturelle Veranstaltungsstätte. Insofern stellt die Entwicklung der Denkmallandschaft Peenemünde eine Aufgabe mit landesweiter Dimension dar.“*

Mit der vorliegenden Planung, d. h. der Sanierung des Baudenkmals – „ehemaliges Sauerstoffwerk“ sind öffentliche Bereiche für eine „musealen“ Nutzung (Ausstellungs- und Informationsflächen) vorgesehen. Mit dieser zum Teil kulturtouristische Nutzung für die öffentlichkeitswirksame Geschichtsvermittlung, werden diese Grundsätze des RREP berücksichtigt.

### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern – Neuaufstellung, Erster Entwurf 2024 (nicht rechtsverbindlich)**

Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern hat am 25.06.2024 den Ersten Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern für die 1. Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Neue Rahmenbedingungen, rechtliche Grundlagen und Entwicklungen in der Planungsregion machen eine Überprüfung der Ziele und Grundsätze erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am ersten Planentwurf fand vom 07.08.2024 und 07.10.2024 statt.

Für die vorliegende Planung wurden die zu beachtenden Ziele des RREP Vorpommern 2010 mit den Zielen des ersten Entwurfs des RREP Vorpommern 2024 abgeglichen.

- Ziel 3.2.2 RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) – Grundzentren

Gemäß dem o. g. Ziel bildet Zinnowitz für die Gemeinde Peenemünde weiterhin das nächstgelegene Grundzentrum.

- Ziel 3.3.1 (1) RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) - Ländliche Räume

Gemäß der Abbildung 3 des RREP Vorpommern – erster Entwurf bzw. Ziel 3.3.1. (1) befindet sich die Gemeinde Peenemünde in einem ländlichen Raum. Entsprechend diesem Ziel sind ländliche Räume Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturräume und sollen als solche gesichert und weiterentwickelt werden. In den Ländlichen Räumen sollen gleichwertige Lebensverhältnisse hergestellt und gesichert werden. Die wirtschaftliche Entwicklung in den ländlichen Räumen soll gemäß den jeweiligen räumlichen Voraussetzungen und Potenzialen gefördert werden. Charakteristische Wirtschaftszweige wie Land- und Forstwirtschaft, die Ernährungswirtschaft und der Tourismus sollen ebenso unterstützt werden wie neue Möglichkeiten, die sich zum Beispiel aus der Digitalisierung und der Energiewende ergeben.

- Ziel 3.3 (4) RREP Vorpommern 2010 - Siedlungsschwerpunkte

Im ersten Entwurf des RREP Vorpommern werden die Gemeinden Karlshagen und Trassenheide nicht mehr als touristische Siedlungsschwerpunkte gemäß der Festlegungskarte bzw. dem Ziel

3.3 (4) RREP Vorpommern 2010 festgelegt. Ferner ist im ersten Entwurf des RREP 2024 eine solche raumordnerische Festlegungskategorie zur regionalen Raumstruktur nicht mehr enthalten.

- Ziel 4.1 (3) RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) - Siedlungsentwicklung

UND

- Ziel 4.1 (4) RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) - Siedlungsentwicklung

Der erste Entwurf des RREP Vorpommern 2024 formuliert hinsichtlich der Ziele 4.1 (3) und 4.1 (4) des RREP Vorpommern 2010 zur Siedlungsstruktur, dass sich die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentrieren soll. Ausnahmen davon sind möglich, wenn unter Berücksichtigung funktionaler Besonderheiten ein überörtlicher Bedarf festgestellt wird.

Ferner sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

- Ziel 4.1 (5) RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) - Siedlungsentwicklung

Gemäß dem o. g. Ziel ist die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden

- Ziel 4.2 (1) RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) – Wohnbauflächenentwicklung

UND

- Ziel 4.2 (2) RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) – Wohnbauflächenentwicklung

Gemäß den o. g. Zielen ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.

### **8.3 Landesplanerische Stellungnahme**

Zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gab das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern im Rahmen der Plananzeige folgende Stellungnahme vom 03.07.2023 ab (Auszug):

*„Aufgrund der Bedeutung der Denkmallandschaft Peenemünde, der Entwicklungsherausforderung als Aufgabe mit landesweiter Dimension, der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der innerörtlichen Lage des Vorhabengebiets werden die geplanten Nutzungen sowie die geplanten Kapazitäten der Wohneinheiten raumordnerisch mitgetragen. Die Ziele der Raumordnung stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 nicht entgegen.“*

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Vorentwurf des vorliegenden vBP in ihrer Stellungnahme vom 23.02.2024 mitgeteilt, dass die Aussagen der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.07.2023 weiterhin fortbestehen bzw. der Bauleitplan den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

#### 8.4 Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

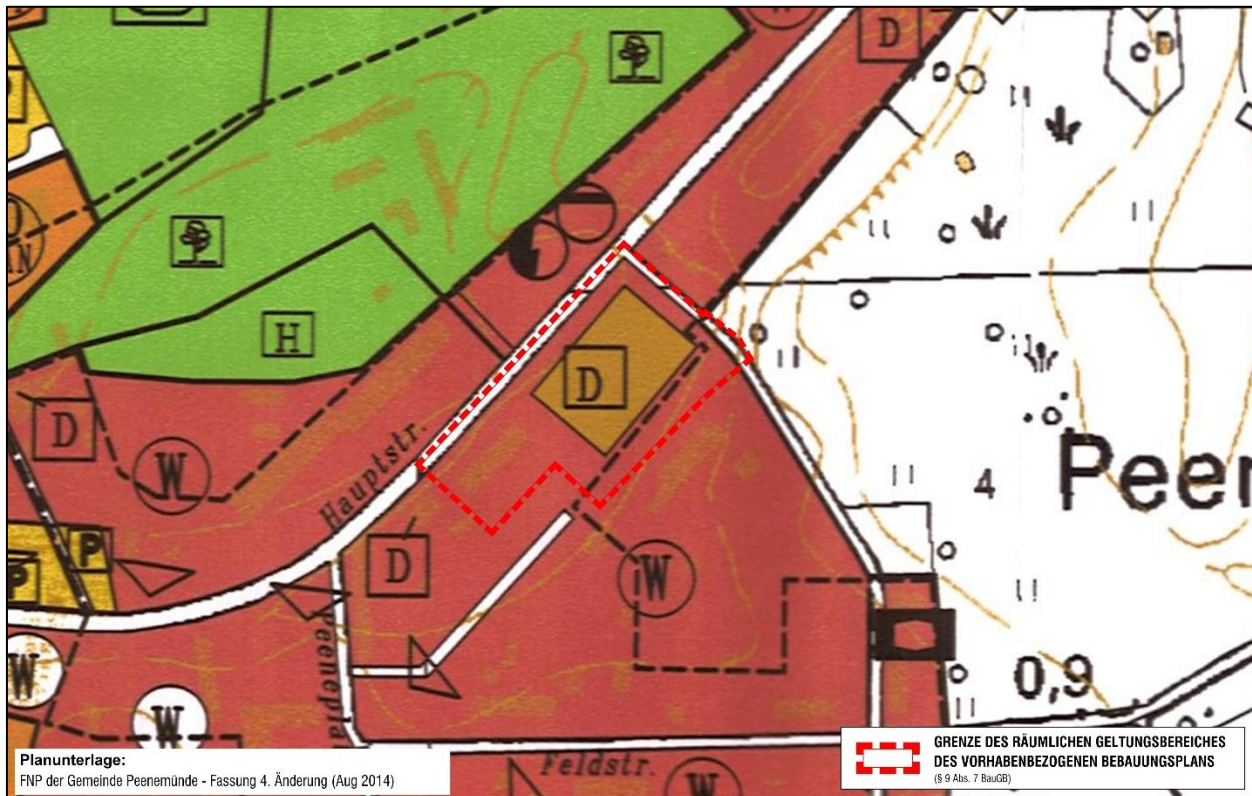


Abbildung 6 aktueller FNP der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

Die Gemeinde Peenemünde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom April 2005, zuletzt geändert durch die Fassung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Peenemünde (i. V. m. der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 für das „Sondergebiet Haupthafen“) vom August 2014.

Der aktuelle und wirksame Flächennutzungsplan nutzt für Flächen, die für Wohnbebauung vorgesehen sind, die Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung, d. h. die Darstellung mittels Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie auch die Darstellung der besonderen Art der baulichen Nutzung, d. h. die Darstellung mittels Baugebieten gem. § 1 Abs. 2 BauNVO.

Die Darstellung bzw. Darstellungsschärfe der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) entspricht der, unter § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) genannten

baugesetzlichen Vorgabe, dass im FNP, die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen ist. Diese Darstellungsschärfe der Grundzüge lässt notwendigen Handlungsspielraum offen, für Festlegungen und Konkretisierungen in Bebauungsplänen mit differenzierten Festsetzungen zur besonderen Art der baulichen Nutzung mittels Baugebieten.

Für die Konkretisierung bzw. die Entwicklung von Baugebieten in Bebauungsplänen aus Bauflächen in Flächennutzungsplänen gilt die Grundregel, dass aus den Bauflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden können und die Zweckbestimmung der Fläche erhalten bleibt.

Der FNP stellt für das gesamte Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. der o. g. allgemeinen Art der baulichen Nutzung dar.

Das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes ist im FNP als Bestandsgebäude / Baudenkmal (Gesamtanlage) dargestellt bzw. ist nachrichtlich gekennzeichnet gemäß § 5 Abs. 4 BauGB.

Im FNP ist südöstlich entlang des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes, die Grenze des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung (Klarstellungssatzung) der Gemeinde Peenemünde dargestellt. Die Darstellung stimmt mit der festgesetzten Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Klarstellungssatzung der Gemeinde Peenemünde weitestgehend überein. Abweichungen ergeben sich aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des FNP.

Für den Teilbereich des Plangebiets – nordwestlich des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße gemäß § 5 abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

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

Die beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzung der konkret vorhabenspezifischen Nutzung – „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ (entsprechend des zugrundeliegenden Nutzungskonzeptes mit dem Hauptaugenmerk auf Ferien- und Dauerwohnnutzung) entspricht nicht der Darstellung einer Wohnbaufläche (W) im FNP, da es in den Grundzügen mit einem Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO vergleichbar ist.

Die Entwicklungsfähigkeit des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist nach Maßgabe des o.g. Entwicklungsgebotes nicht gegeben. Der FNP wird entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB berichtigt.

Für die nähere Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls Wohnbauflächen (W) dargestellt. In südwestlicher Nachbarschaft zum Plangebiet ist darüber hinaus ein Baudenkmal nachrichtlich gekennzeichnet worden sowie westlich der Hauptstraße eine Versorgungsanlage für Elektrizität und Abwasser dargestellt.

## **8.5 Informelle Planungen - Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020**

Das Regionale Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020 (REK 2020) mit Stand 16.02.2012 ist gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Das REK (Stand 2012) ist auf einen Zeithorizont von 10 – 15 Jahren ausgerichtet und hat zum Ziel, eine zukunftsfähige und nachhaltige Siedlungsstruktur zu sichern und die soziale und technische Infrastruktur nachhaltig, zukunftsfähig und bedarfsorientiert anzupassen. Der Aspekt der Nachhaltigkeit soll insbesondere durch die Umnutzung von bestehenden Siedlungsflächen (Konversion), Solarnutzung, Stärkung des ÖPNV sowie Renaturierungsmaßnahmen vollzogen werden.<sup>21</sup>

### Situations- und SWOT-Analyse

Für die Situationsanalyse wurde im REK 2020 die Maßnahmenplanung des Tourismuskonzeptes Usedom 2015<sup>22</sup> aufgegriffen. Das REK 2020 kommt dabei zu dem Schluss, dass die Insel Usedom in den vergangenen Jahren eine durchaus positive Entwicklung im Bereich des Tourismus genommen hat, insbesondere aber im Bereich der Saisonalität noch Optimierungspotenzial besteht. Als eine der wenigen Gemeinden auf Usedom, konnte die Gemeinde Peenemünde von der positiven Entwicklungsdynamik in diesem Bereich bisher nur sehr eingeschränkt profitieren. Für Peenemünde wird die vertiefende Positionierung des Ortes als Edutainmentstandort / Ausstellungsstandort / Denkmallandschaft mit internationaler Ausrichtung als die zentrale Kernmaßnahme („Schlüsselprojekt“) definiert.<sup>23</sup>

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der besonderen Bedeutung für die Kulturlandschaft in Mecklenburg-Vorpommern wird für die weiteren Entwicklungen in der Gemeinde ein Sonderstatus vorgeschlagen, da die Aufgaben durch das historische Erbe und die Stärkung der Ortsidentität mit tragfähigen sozialen, touristischen und wirtschaftlichen Strukturen nicht allein durch die Gemeinde wahrgenommen werden können.<sup>24</sup>

Die gegenwärtige städtebauliche Situation des Ortes Peenemünde beurteilt das REK 2020, dass dem Dorfbild die sonst üblichen, städtebaulich gewachsenen Strukturen wie eine Ortsmitte fehlt. Innerhalb der Ortslage, zwischen der stark gestreuten Wohnbebauung, befinden sich große Flächen mit Brachland, die sich als Bauland anbieten und in weiten Teilen eindeutig definierte Ortsränder fehlen.<sup>25</sup>

### Raumordnerische Bedeutung

---

<sup>21</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 6f.

<sup>22</sup> Lorenz Tourismusberatung GmbH / Project M GmbH (2007): Tourismuskonzept Usedom 2015

<sup>23</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 15.

<sup>24</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 16.

<sup>25</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 17.

Die im REK 2020 dargelegten Entwicklungsprojekte für die Gemeinde Peenemünde wurden im REK auf ihre raumordnerische Relevanz / Bedeutsamkeit bzw. hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (Raumordnungsverfahren, Umweltverträglichkeitsprüfungen etc.) überprüft. Ebenso hat man diese in den Kontext mit Entlastungs- und Ergänzungseffekten für die gesamte Insel Usedom bzw. die Nachbargemeinden gestellt. Das REK kommt hierin zu dem Schluss, dass es sich bei den Entwicklungsprojekten der Gemeinde nicht um reine Beherbergungsfunktionen handelt, sondern vielmehr hierdurch die touristischen Strukturen der Insel Usedom ergänzt werden (saisonverlängernde Maßnahmen, Schlechtwetterangebot, Kulturstandort) und die Projekte Konversionsmaßnahmen darstellen - hierdurch werden die raumordnerische Ziele unterstützt.

Aufgrund der Ausstattungsmerkmale im Bereich Tourismus und der Konversionslast kommt der Gemeinde eine besondere Funktion zu, die über die Eigenentwicklung hinausgeht. Ziel ist eine Stabilisierung und Weiterentwicklung der Gemeindefunktionen und der Einwohnerzahl, um die bedeutenden touristischen Infrastrukturen mit zu bewirtschaften und als Arbeitsfelder zu nutzen. Daher wird ein Sonderstatus für die raumordnerische Beurteilung des Eigenbedarfes an Wohnbauzuwachs sowie weiteren Infrastrukturausstattungen gesehen.<sup>26</sup>

### Entwicklungsziele

Aufbauend auf den Ergebnissen der Situationsanalyse werden im REK 2020 die allgemeinen entwicklungsrelevante Ziele für Peenemünde formuliert. Die vorliegende Planung berührt folgende Ziele:

Eine Saisonverlängerung durch Tourismusangebote für Kulturerlebnisse, z. B. durch die Weiterentwicklung der Museumslandschaft mit Schwerpunkt Historisch-Technisches-Museum (HTM). Die Gemeindefunktionen und der Wohnstandort sind zu stärken, sodass Peenemünde kein „Museumsdorf“ wird. Die Schaffung von adäquatem Wohnraum für zukünftiges Arbeitsplatzangebot. Die städtebaulichen und funktionalen Missstände (Leerstand, unsanierter Gebäudebestand) sind zu beheben.<sup>27</sup>

### Sauerstoffwerk

Das Sauerstoffwerk selbst wird im REK durch eine sog. „Denkmalachse“ in die Denkmallandschaft von Peenemünde eingebunden. Gemäß des REK wird für das ruinöse Gebäude aufgrund des sehr hohen Sanierungsaufwandes kurz- bis mittelfristig nur eine Herrichtung des Grundstückes (Entfernung des Strauchbewuchses) als möglich gesehen. In einem weiteren Schritt könnten das Informationsangebot am Standort erweitert und ggf. die Zugänglichkeit für einen Teilbereich des Grundstückes umgesetzt werden.<sup>28</sup>

### Wohnungsangebot

Für das Wohnungsangebot in der Gemeinde Peenemünde sieht das REK 2020 – Masterplan Ortslage bzw. für die relevanten Entwicklungsprojekte in der Ortslage vor, dass vor dem

---

<sup>26</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 48f.

<sup>27</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 57f.

<sup>28</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 87.

Hintergrund eines angestrebten Einwohnerzuwachses und des Bedarfes an Personalwohnungen, im Zuge der Innenentwicklung, zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden. Dadurch soll in Verbindung mit der Sanierung des Bestandes die Wohnqualität der Gemeinde verbessert und das Wohnangebot in unterschiedlicher Größe und Qualität aufgewertet werden.<sup>29</sup>

Das Amt für Raumordnung- und Landesplanung Vorpommern hat in seiner Stellungnahme empfohlen, das REK 2020 aufgrund seines Zeithorizonts im Hinblick auf die umgesetzten Entwicklungen und die neuen Anforderungen zu überprüfen und zu aktualisieren.

---

<sup>29</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 94.



liegt) und nimmt für ihren weiteren Verlauf in Richtung Nordosten die östlichen Grenzen der Flurstücke 110/22 und 110/23 wieder auf.

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden vBP stimmt im nordöstlichen Bereich des Plangebiets mit dem o. g. Verlauf der Innenbereichsgrenze überein.

Demnach befindet sich die südliche Teilfläche des Flurstücks 110/35 (Flur 2) bzw. der Bereich um das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes und die südwestlich davon gelegenen Flurstücke 124/22 (Flur 6) und 110/24 (Flur 2) im Innenbereich.

Um den baugesetzlichen Bestimmungen der gesicherten Erschließung für das Bauvorhaben im Planverfahren zu behandeln, wird der Geltungsbereich des vorliegenden vBP auf das Flurstück 124/45 (Flur 6) (Bereich Lindenstraße) und 110/40 (Bereich Lindenstraße sowie Verbindungsweg zwischen Hauptstraße und Lindenstraße) erweitert (siehe Kap. Abgrenzung des Geltungsbereichs).

## 9 Städtebauliches Konzept



Abbildung 8 West - Ansicht des sanierten und umgenutzten Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes; Quelle: Vorhabenträger

### 9.1 Bebauung und Nutzung

#### 9.1.1 Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes

##### Sanierung

Die terraplan mare balticum Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (Vorhabenträger) beabsichtigt die grundlegende Sanierung bzw. Instandsetzung des derzeit ungenutzten und stark verfallenen Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes an der Hauptstraße 33 in der Gemeinde Peenemünde.

Die baulichen Maßnahmen am Baudenkmal erfolgen im engen Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommerns (LAKD) und mit dem Amt für Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald (uDB) sowie unter Beachtung der mit dem Vorhabenträger erarbeiteten Maßgaben des denkmalpflegerischen Leitbildes für das Sauerstoffwerk Peenemünde.

Das hierbei durch den Vorhabenträger mit der Denkmalpflege entwickelte Planungskonzept sieht vor, dass versucht wird das Mittelschiff mit seiner räumlichen Dimension erfahrbar bleibt sowie der gegenwärtige Ausdruck mit Spuren der Geschichte in Teilen bewahrt wird.

Dementsprechend soll die Sanierung der bestehenden Hauptstützen im Mittelschiff konservierend durchgeführt werden und bei Bedarf durch neue Bauteile, wenn nötig, ertüchtigt werden. Hierbei werden neu geplante Einbauten ablesbar in den Bestand integriert. Diese Herangehensweise soll auch für die Außenfassade Verwendung finden.

Jedoch müssten aufgrund der fehlenden Tragfähigkeit sämtliche Horizontalbauteile innerhalb des gesamten Bauwerks rückgebaut werden. Auch die Mittelstützen der Seitenschiffe werden rückgebaut. Als Referenz wird jedoch eine Stützenreihe in Querachse in Abstimmung mit der Denkmalpflege in die neue Planung integriert.

### Innenausbau - Wohnungsbau

In den bestehenden Seitenschiffen des Sauerstoffwerks sind zukünftig die Wohnungen sowie die deren Vertikalerschließung vorgesehen.

Die neuen Wohneinheiten befinden sich hinter einer „zweiten“ neu errichteten Fassade. Der Bereich zwischen der neuen und bestehenden, denkmalgeschützten und verklinkerten Längsfassade dient als Außenwohnbereich in Form einer Loggia.

Einzelne Wohneinheiten im Dachgeschoss werden als Maisonette verbunden, mit einem aufgesetzten, neu geplanten Baukörper mit zusätzlichem Freisitz auf dem Dach geplant. Im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt sind hier über die Traufe hinausgehende additive eingeschossige Dachaufbauten vorgesehen, die sich zurückhaltend in die bestehende Dachlandschaft integrieren werden.

### Nutzungskonzept

Im Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes sind rund 116 neue Wohneinheiten (Mischnutzung aus Ferien- und Dauerwohnungen) geplant.

Der Zugang für die Bewohner ist über den südwestlichen sowie voraussichtlich auch über den nordöstlichen Giebel des Gebäudes geplant. Ein barrierefreier Zugang zu den einzelnen Wohnetagen wird über die Installation eines Fahrstuhls erfolgen.

Das Nutzungskonzept sieht neben der Wohnnutzung über alle vier bzw. fünf Ebenen des Gebäudes (im Bereich der Seitenschiffe) ebenfalls die kulturtouristische (museale) Nutzung im Bereich des erhöhten Mittelschiffs vor. Auf den Ebenen 0 und 1 sind Flächen zum Dokumentieren, Erklären und Gedenken vorgesehen. Das Ausstellungskonzept wird in Kooperation mit dem Historisch Technischen Museum Peenemünde (HTM) und weiteren Fachberatern entwickelt.

Der Zugang für Besucher zu den Ausstellungsflächen ist über den nordöstlichen Giebel geplant. Für einen barrierefreien Zugang ist in diesem Bereich eine kleinere bauliche Erweiterung

vorgesehen. Der Besucherbereich verfügt giebelseitig über zwei Geschosse und ermöglicht einen freien Blick in das Mittelschiff des Gebäudes.

### **9.1.2 Gebäude für Nebenanlagen für das Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal und Souterrain-Tiefgarage für Pkw-Stellplätze**

Das Vorhaben umfasst neben der Sanierung und dem Ausbau des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes, die Neubebauung der südwestlich angrenzenden Baugrundstücke.

Der Blick vom angrenzenden Gehweg auf das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes ist in diesem Bereich derzeit durch wilden Strauch- und Baumbewuchs sowie die bestehende Bebauung der Nachbargrundstücke (eingeschossige Baracke mit flachem Satteldach – ehemaliger Kiosk und Anglershop) verstellt.

In Abstimmung mit der Gemeinde und der Denkmalpflege wurde hierfür eine städtebauliche Neugestaltung der Baugrundstücke erarbeitet. Auf der Fläche der Baracke soll eine Tiefgarage zur Unterbringung der notwendigen Pkw-Stellplätze für die neuen Wohneinheiten im Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes errichtet werden. Aufgrund der Baugrundverhältnisse (u.a. hoch anstehendes Grundwasser) wird die Tiefgarage auf der Ebene eines Souterrains angelegt und ragt über die Geländeoberfläche hinaus. Mit dem entstehenden Plateau soll ein neue Zugangssituation sowie ein Vorplatz zum Sauerstoffwerk geschaffen werden.

Die Tiefgarage grenzt an der südwestlichen Giebelseite direkt an das bestehende Sauerstoffwerk an und stellt damit sicher, dass ein barrierefreier sowie möglichst kurzer Zugangs zwischen dem Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes, insbesondere dem vorgesehenen Aufzug, und der im Souterrain gelegenen Tiefgarage gegeben ist. Der geplante Aufzug wird in diesem Zusammenhang bis auf die Ebene der Tiefgarage geführt und ermöglicht somit eine direkte, niveaugleiche Erschließung.

Die darüber liegenden eingeschossigen baulichen Anlagen werden auf der, über der Geländeoberfläche befindlichen Dachfläche der Souterrain-Tiefgarage errichtet. Die Gebäude dienen als Nebenanlage für das Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal sowie ggf. mit halböffentlichem Charakter. Diese sind über die Ebene der Dachfläche erschlossen. Geplant ist, dass die baulichen Anlagen oberhalb der Souterrain-Tiefgarage, im Einvernehmen mit dem Denkmalschutz, mit einer „leichten“ transluzenten Fassade mit Satteldächern ausgeführt werden.

Hinsichtlich der Parkmöglichkeiten für Pkw werden zusätzlich zur Tiefgarage entlang der Lindenstraße und an der nordöstlichen Giebelseite des Baudenkmals ebenerdige Pkw-Stellplätze angeordnet.

## **9.2 Verkehrs- und Wegeerschließung**

Die Erschließung des Sauerstoffwerkes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die angrenzende Hauptstraße bzw. den geplanten Ausbau der Straße an der nordöstlichen Giebelseite des Gebäudes.

Durch die Anlage eines neuen Kreuzungsbereiches erfolgt der Anschluss an die Lindenstraße.

Entlang der südwestlichen Giebelseite des Gebäudes ist darüber hinaus die Anlage eines Fußweges angedacht, der zum Bewohner-Eingang führt und ebenfalls die Hauptstraße mit der Lindenstraße verbindet.

Die Souterrain-Tiefgarage wird direkt an die Hauptstraße angebunden. Durch eine Überfahrt über den bestehenden Fußweg der Hauptstraße wird die Ein- und Ausfahrt aus der Garage gewährleistet.

Durch die Hauptstraße und Lindenstraße (öffentliche Verkehrsfläche) im Bestand stehen Aufstellflächen für die Feuerwehr in ausreichender Breite (Hauptstraße ca. 5,5 m breite Fahrbahn, Lindenstraße ca. 5m breite Fahrbahn + hindernisfreie straßenbegleitende Grünstreifen) und Tragfähigkeit zur Verfügung. Durch den Ausbau der Straßenverkehrsfläche zwischen Hauptstraße und Lindenstraße wird ebenfalls eine weitere ausreichende Aufstellfläche zur Verfügung gestellt.

Durch die anliegenden Verkehrsflächen befinden sich Streckenlängen der Rettungswege innerhalb der maximal zulässigen Größen.

### **9.3 Technische Infrastruktur**

#### **Trinkwasser, Schmutzwasser, Energie- und Telekommunikationsversorgung**

Entsprechend der Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsträger, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Planvorentwurf, kann die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation bereitgestellt werden. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom gab ebenfalls seine Zusage zur Schmutzwasserentsorgung ab.

#### **Löschwasser**

In Abstimmung mit der Gemeinde, der Feuerwehr, sowie dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom wird ein neu zu errichtender Löschwassertank für das gesamte Wohnquartier am Sauerstoffwerk (vBP Nr. 1 und vBP Nr. 2) geplant.

Die Größe und der Standort des Tanks erfolgten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben und in Abstimmung mit der Feuerwehr sowie der Gemeinde.

Für die zukünftige Lage des Tanks kommen zwei mögliche Standorte in Betracht. Während sich ein möglicher Standort innerhalb des Plangebietes (Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche – circa Kreuzungsbereich Lindenstraße) befindet, befindet sich der andere vorgesehene Standort außerhalb des Plangebietes. Dieser Standort liegt direkt an der Grenze des Plangebietes an und erfüllt die Maßgaben der Zugänglichkeit und Entfernung zu potentiellen Brandobjekten.

Beide Flächen (sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes) wurden mit Amt und Gemeinde vorabgestimmt und befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Auch wurde einer entsprechenden unterirdischen Bebauung durch die Gemeindevertreter zugestimmt.

Die Erstellung erfolgt durch den Vorhabenträger und geht im Anschluss in das Eigentum der Gemeinde über – hierzu erfolgt eine Regelung im Durchführungsvertrag

## **Niederschlagswasser**

Das auf den unversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickern.  
Das auf den Straßen- und Dachflächen sowie Pkw-Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserkanalisation abgeführt und in den nordöstlich liegenden Graben (Nr. 51-1-1-020) geleitet. Eine entsprechende Einleitgenehmigung mit entsprechenden Auflagen liegt mit Schreiben des Wasser- und Bodenverbands „Insel Usedom – Peenestrom“ vom 27.03.2024 vor.

## **10 Planinhalt und Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **10.1.1 Zeichnerische Festsetzung – Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ und Textfestsetzung - Nr. 1.1**

Im vorliegenden vBP wird ein vorhabenspezifisches Baugebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ festgesetzt.

Es wird folglich kein Baugebiet auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, sondern es werden die auf dem Vorhabengrundstück zulässigen Nutzungen durch eine textliche Festsetzung definiert.

Dieses Vorgehen wird durch § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ermöglicht, wonach der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO gebunden ist.

### **Rechtsgrundlage**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB

### **Textfestsetzung**

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

- Wohnen
- Einzelhandelsbetriebe bis maximal 300 m<sup>2</sup> 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 BauNVO
- Fahrradstellplätze

### Begründung

Um das geplante Vorhaben mit Ferienwohn- und Dauerwohnnutzung sowie kulturtouristischer (musealer) Nutzung zu ermöglichen und um das Nutzungsspektrum für spätere Änderungen des Benutzerkreises nicht einzuschränken, d. h. flexible Nutzungsmöglichkeiten, ohne eine dafür erforderliche Planänderung langfristig offen zu halten, werden im vorliegenden vBP dem Umfang nach Nutzungsarten bestimmt, die über das zur Umsetzung vorgesehene Vorhaben hinausgehen.

Die Festsetzungen von, über das Vorhaben hinausgehende Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe bis maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe, werden als erforderlich gesehen, damit das Vorhabengebiet über einen längeren Zeitraum an sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst werden kann.

Die Erhaltung einer Nutzungsvielfalt ist im Sinne der Nachhaltigkeit und auch die hohen Sanierungs- und Herstellungskosten des Baudenkmals sowie der weiteren baulichen Anlagen in dem Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ sind wesentliche Faktoren, die bei der Abwägung zur Beschränkung von weiteren Nutzungsmöglichkeiten in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden.

Eine Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind dann ohne Planänderung nach Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich, sofern die Vertragsinhalte den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zwar kein Baugebiet nach der BauNVO fest, sondern ermöglicht über § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, unabhängig vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB i. V. m. den §§ 2 – 11 BauNVO. Dennoch sind bestimmte Grundzüge für die rechtlichen Rahmenbedingungen der Art der baulichen Nutzung, wie sie nach der Gesetzeslage und der dazu ergangenen Rechtsprechung auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO gelten, anwendbar.

Dies bedeutet, dass nach der Art der baulichen Nutzung im Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ ein Nutzungsmix zwischen Wohnen einerseits und Gewerbe andererseits durch den Bebauungsplan gesichert werden soll.

### Erläuterung – Unterscheidung zwischen Wohnungen und gewerblichen Ferienwohnungen

Ferienwohnungen als eine gewerbliche Nutzungsart sind dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen (Argument aus § 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für Ferienhäuser in Sondergebieten Ferienhaus). Dies beinhaltet regelmäßig eine gewerbliche (entgeltliche) Vermietung an einen wechselnden Personenkreis durch den Eigentümer der Ferienwohnung. Eine Eigennutzung durch den Eigentümer der Ferienwohnung temporär innerhalb eines Jahres bleibt dabei möglich. Die Eigennutzung durch den Eigentümer der Ferienwohnung an Stelle der gewerblichen Vermietung an einen wechselnden Personenkreis

zur Erholung, wird dabei der Natur der Sache nach regelmäßig innerhalb eines Jahres zeitlich auf einen Zeitraum von höchstens bis zu zwei Monaten begrenzt sein.

Ferienwohnungen sind dabei eine eigenständige Nutzungsart als besondere Art der gewerblichen Nutzung, die von der gewöhnlichen Wohnnutzung zu unterscheiden ist. Die gewöhnliche Wohnnutzung fällt sowohl nach der Rechtsprechung im Bauplanungsrecht, als auch bereits nach der Bezeichnung des Vorhabengebietes Nr. 1.1 des Bebauungsplanes auch dann nicht unter die gewerblichen Nutzungen, wenn durch den Eigentümer die Wohneinheit nicht selbst genutzt, sondern vermietet wird. Wohnnutzung liegt zum einen vor, wenn der Eigentümer selbst auf Dauer angelegt die jeweilige Nutzeinheit für sich und seine Familie nutzt. Wohnnutzung liegt aber auch dann vor, wenn auf Dauer angelegt auf der Grundlage eines – soweit nach dem BGB zulässig – befristeten oder im Übrigen unbefristeten Wohnungsmietvertrag durch den Eigentümer der Nutzeinheit an Dritte vermietet wird.

Der Nutzungsmix im konkreten Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ ist dabei auch dann gewahrt, wenn der Wohnanteil minimal 25 % und maximal 75 % beträgt und damit der Gewerbeanteil – auch ausschließlich durch Ferienwohnungen – minimal 25 % und maximal 75 % beträgt.

Soweit es weitergehende Abweichungen bzw. Befreiungen im Vorhabengebiet von dem Nutzungsmix auf der jeweiligen gesetzlichen Grundlage gibt, bleiben diese anwendbar.

Andere Arten der nach der textlichen Festsetzung zulässigen Nutzungen – wie die Einzelhandelsbetriebe bis max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden dabei – ebenso wie die Ferienwohnungen – nicht auf den Wohnanteil im Gebiet angerechnet, sondern auf den gewerblichen Anteil, bei dem der Nutzungsmix in den vorbenannten Grenzen auf der Ebene der Zulässigkeit von Vorhaben im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren gesichert werden muss.

Die entsprechende Prüfung kann auch im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, weil nach § 62 LBauO M-V zwar Wohngebäude im Geltungsbereich auch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfrei gestellt sind, es sich aber bei dem Einzeldenkmal, das Gegenstand der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für das Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ ist, gerade nicht um ein Wohngebäude handeln soll, sondern um ein gemischt genutztes Gebäude. Dafür gilt die Genehmigungsfreistellung bei Änderungen oder Nutzungsänderungen nicht.

Bei der Modernisierung und Instandsetzung und der Nutzungsänderung des denkmalgeschützten Gebäudes im Vorhabengebiet Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jeweils die Art der baulichen Nutzung für die jeweilige Nutzeinheit anzugeben und müssen dabei die vorstehend benannten Rahmenbedingungen ebenso eingehalten werden, wie bei nachträglichen Nutzungsänderungen der Nutzeinheiten im Vorhabengebiet.

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Baugebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ keinem Baugebiet im Sinne der BauNVO entspricht, wird somit der § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) und der § 14 BauNVO (Nebenanlagen) nicht automatisch Bestandteil

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es erfolgt daher in der textlichen Festsetzung eine explizite Regelung für deren Zulässigkeit.

### **10.1.2 Textfestsetzung - Nr. 1.2 und 1.3**

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes, wird für die Teilflächen B und C der überbaubaren Grundstücksfläche des Vorhabengebietes „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ die Nutzung eingeschränkt. In diesem Sinne wird für das unterste zulässige Vollgeschoss innerhalb der Teilfläche C und das eine zulässige Vollgeschoss innerhalb der Teilfläche B die Festsetzung getroffen, dass auf dieser Geschossebene nur die Anlage eines Garagengeschosses für PKW-Stellplätze zulässig ist.

Die zulässigen Nutzungen für das Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 sind in dieser Geschossebene folglich ausgeschlossen.

#### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO

#### Textfestsetzung

In dem Vorhabengebiet "Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal" ist innerhalb der Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B in diesem zulässigen Vollgeschoss nur die Anlage eines Garagengeschosses sowie ausnahmsweise technische Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig.

In dem Vorhabengebiet "Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal" ist innerhalb der Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C in diesem untersten zulässigen Vollgeschoss nur die Anlage eines Garagengeschosses sowie ausnahmsweise technische Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig.

#### Begründung

Die Festsetzung entspricht dem geplanten Nutzungskonzept des Vorhabenträgers für diesen Teilbereich des Plangebiets. Durch die Anlage eines Garagengeschosses soll (gemeinsam mit den Außenstellplätzen) zum einen jeder Wohneinheit im Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerks mindestens ein erforderlicher Pkw- Stellplatz zu Verfügung gestellt werden und zum anderen dem Umgebungsschutz des benachbarten Baudenkmal Rechnung getragen werden.

### **10.1.3 Textfestsetzung - Nr. 1.4**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) die bauliche Nutzung allgemein festgesetzt.

Durch den § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB wird zugelassen, dass in einem vBP nicht nur ein konkretes Vorhaben ermöglicht wird, sondern darüber hinaus die zulässige Nutzung allgemein beschrieben werden kann und sich nur im Durchführungsvertrag (DV) auf ein konkretes Vorhaben festgelegt werden muss.

## Rechtsgrundlage

§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB

## Textfestsetzung

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

## Begründung

Da durch die Regelung zur Art der baulichen Nutzung ein Nutzungsspektrum festgesetzt wird, ist im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eine textliche Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB erforderlich, um einen konkreten Bezug zum Vorhaben herzustellen. Sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist im gegenseitigen Einvernehmen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde die Änderung des Durchführungsvertrages möglich.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **10.2.1 Zeichnerische Festsetzung - Größe der zulässigen Grundfläche (GR)**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) wird für das Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 5.350 m<sup>2</sup> für die baulichen Hauptanlagen festgesetzt.

Durch diese Festsetzung werden im vorliegenden Bebauungsplan, sowohl die Grundflächen der geplanten baulichen Anlagen (Neubauten) als auch die Grundfläche des bestehenden Baudenkmals (Bestandsbauten) berücksichtigt. Die festgesetzte GR von 5.350 m<sup>2</sup> umfasst somit die Grundfläche des Baudenkmals (ehemaliges Sauerstoffwerk) im Bestand, die Grundfläche einer kleineren, erforderlichen baulichen Erweiterung im nordöstlichen Eingangsbereich des Baudenkmals sowie die Grundfläche der geplanten Souterrain-Tiefgarage. Es ist vorgesehen, dass die Tiefgarage unmittelbar an die Fassade des ehemaligen Sauerstoffwerkes angebaut wird. Nicht in die festgesetzte Grundfläche einbezogen sind die Grundflächen der baulichen Anlagen auf der Dachfläche der Souterrain-Tiefgarage. Dies wird für den vorliegenden Bebauungsplan als nicht erforderlich angesehen, da diese Grundflächen keine Relevanz im Hinblick auf den Eingriff in Grund und Boden besitzen.

## Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO, § 17 BauNVO und § 19 BauNVO

## Begründung

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche entspricht dem baulichen Bestand (Baudenkmal) und dem geplanten Baukonzept des Vorhabenträgers.

Die Festsetzung umfasst dabei die ca. 3.360 m<sup>2</sup> große Grundfläche des Baudenkmals mit ein. Für die geplanten Neubauten bzw. baulichen Erweiterungen soll eine Grundfläche von weiteren 1.990 m<sup>2</sup> planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Festsetzung einer Grundfläche von 5.350 m<sup>2</sup> innerhalb des rund 7.697 m<sup>2</sup> großen Vorhabengebiets „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ entspricht einer Grundflächenzahl für bauliche Hauptanlagen (GRZ I) von 0,69. Wie bereits im Kapitel: Art der baulichen Nutzung ausgeführt, wird für das festgesetzte Vorhabengebiet vergleichsweise ein Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) herangezogen. Der nach § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet beträgt 0,6 und wird durch die getroffene Festsetzung lediglich geringfügig überschritten.

Die geringfügige Überschreitung des nach § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswertes ist durch besondere Anforderungen an die Ausgestaltung der baulichen Anlagen begründet, die sich aus der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, des Hochwasserschutzes sowie aus den bestehenden Baugrundverhältnissen ergeben. Die Überschreitung wird im Rahmen der planerischen Abwägung als städtebaulich vertretbar und verhältnismäßig bewertet.

Zur Wahrung der denkmalpflegerischen Anforderungen ist vorgesehen, die erforderlichen Pkw-Stellplätze eingehaust anzuordnen. Ziel ist es, den Umgebungsschutz des Baudenkmals sicherzustellen und insbesondere die stadtbild- und denkmalprägende Wirkung der Anlage in der Ansicht von der Hauptstraße aus zu erhalten. Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch oberirdisch freiparkende Fahrzeuge wird hierdurch vermieden.

Gleichzeitig sind bei der Unterbringung der Stellplätze die Belange des Hochwasserschutzes sowie die besonderen Baugrundverhältnisse des Plangebiets zu berücksichtigen. Aufgrund der hochwasserrelevanten Lage wird im Bauvorhaben auf die Ausbildung klassischer Kellergeschosse verzichtet (vgl. Kapitel „Sturmfluten- und Hochwasserschutz“). Die Anlage einer vollständig unterirdischen Tiefgarage wird vor diesem Hintergrund ebenfalls nicht weiterverfolgt. Stattdessen ist die Ausbildung einer Souterrain-Tiefgarage vorgesehen, deren Höhenlage den Anforderungen des Hochwasserschutzes Rechnung trägt.

Darüber hinaus sprechen die vorhandenen Baugrundverhältnisse gegen die Realisierung einer konventionellen Tiefgarage. Das im Plangebiet hoch anstehende Grundwasser würde umfangreiche technische Maßnahmen zur Baugrubensicherung und Abdichtung erforderlich machen, die die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens maßgeblich beeinträchtigen würden. Die gewählte Lösung stellt daher eine funktionale, technisch umsetzbare und wirtschaftlich vertretbare Alternative dar.

Vor diesem Hintergrund wird die Souterrain-Tiefgarage im Hinblick auf ihre bauliche Ausprägung und städtebauliche Bedeutung als eigenständiges Hauptgebäude eingeordnet. Eine Zuordnung zu den untergeordneten Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, etwa als Garage, Stellplatz, Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO oder als bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche mit lediglich unterbauender Wirkung, erfolgt daher nicht. Die hieraus resultierende Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ trägt maßgeblich zur geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes bei und wird aus den genannten Gründen als sachlich gerechtfertigt angesehen.

## **10.2.2 Textfestsetzung Nr. 2.1**

Im vorliegenden vBP wird für die festgesetzte maximale Grundfläche der baulichen Anlagen von der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht.

### Rechtsgrundlage

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

### Textfestsetzung

In dem Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Wegen und Stellplätzen gem.

§ 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von höchstens 750m<sup>2</sup> 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.

### Begründung

Gemäß § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc. i. S. d. § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Der Zuschlag bis zu einer Grundfläche von höchstens 750 m<sup>2</sup> soll der notwendigen Anlage von weiteren (ebenerdigen) Stellplätzen entlang der Lindenstraße für die Wohneinheiten sowie der Anlage von Wegen im Plangebiet dienen. Die Errichtung von Pkw-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist nicht vorgesehen und macht deren Bau im Vorhabengebiet in ausreichender Zahl notwendig.

Die festgesetzten 750 m<sup>2</sup> im rund 7.697 m<sup>2</sup> großen Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ entsprechen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,09.

Für die baulichen Hauptanlagen wurde eine Grundfläche von 5.350 m<sup>2</sup> festgesetzt (entspricht einer GRZ von 0,69). In Summe wird durch die getroffene Festsetzung eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,78 (0,69 GRZ I + 0,09 GRZ II) erreicht und damit die planungsrechtlich maximal zulässigen GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten.

Die Festsetzung von dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegten Flächen sowie von Garagen und Nebengebäuden mit dauerhaft begrüntem Überdachungen dient der Förderung ökologisch wirksamer Bauweisen und der Minimierung negativer Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima. Durch die reduzierte Versiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens teilweise erhalten, der natürliche Wasserhaushalt unterstützt und die Belastung von Entwässerungssystemen verringert.

Dachbegrünungen leisten darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Förderung der Biodiversität. Die Anrechnung dieser Flächen nur zur Hälfte schafft einen planerischen Anreiz versickerungsfähige Beläge und begrünte Dächer umzusetzen, ohne die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke unzumutbar einzuschränken.

Insgesamt trägt die Regelung dazu bei, die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des Bodenschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu unterstützen und die Umweltwirkungen der baulichen Nutzung zu reduzieren.

### **10.2.3 Zeichnerische Festsetzung - Zahl der Vollgeschosse**

Die Maßgaben zur Höhe der Souterrain-Tiefgarage (Teilfläche B der überbaubaren Grundstücksfläche) und für die Nebenanlagen für das Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal (Teilfläche C der überbaubaren Grundstücksfläche) erfolgt über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO.

Die Abgrenzung der Flächen mit unterschiedlich festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung bzw. Anzahl an Vollgeschossen erfolgt mittels einer sog. Perlenschnur.

Die Anlage eines Vollgeschosses richtet sich nach dessen Definition in der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern (LBauO MV).

Demnach sind gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Ferner sind gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

#### Rechtsgrundlage

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

#### Begründung

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Bebauungskonzept des Vorhabenträgers.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse (hoch anstehendes Grundwasser) wird sich die Tiefgarage nicht vollständig unter der Geländeoberfläche, sondern stattdessen auf der Ebene eines Souterrains befinden und über die Geländeoberfläche hinausragen.

Gemäß der oben genannten Definition eines Vollgeschosses in der LBauO M-V, wird ein Vollgeschoss für diese bauliche Anlage festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal ein Vollgeschoss in der Teilfläche B der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwei Vollgeschosse in der Teilfläche C der überbaubaren Grundstücksfläche soll dem Umgebungsschutz des Baudenkmals – Sauerstoffwerk Rechnung tragen und gewährleisten, dass sich das Gebäude in die Bebauung in der näheren Umgebung einfügt und zum Baudenkmal vermittelt.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für das im Plangebiet befindliche Baudenkmal bzw. für die Teilfläche A der überbaubaren Grundstücksfläche keine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Eine entsprechende Festsetzung wird hierfür als nicht erforderlich erachtet, da das Baudenkmal Bestandsschutz genießt und ausschließlich Maßnahmen des inneren Ausbaus sowie der Sanierung vorgesehen sind. Eine Veränderung der äußeren Kubatur bzw. der Gebäudehöhe ist nicht beabsichtigt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient regelmäßig der städtebaulichen Steuerung der Nutzungsdichte, der Gebäudetypologie sowie der inneren Gliederung und Organisation von baulichen Anlagen. Aufgrund ihres relativen Charakters entfaltet diese Festsetzung jedoch keine hinreichend konkrete Steuerungswirkung in Bezug auf die tatsächliche Höhe baulicher Anlagen. Die Sicherung der äußeren Kubatur sowie der städtebaulichen Wirkung des Baudenkmals erfolgt daher durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.

#### **10.2.4 Zeichnerische Festsetzung – Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über einem Bezugspunkt und Textfestsetzung – Nr. 2.2**

Weitere Maßgaben zur Höhe der Hauptgebäude erfolgt neben der Festsetzung von Vollgeschossen über die Festsetzung von maximalen Höhen der baulichen Anlagen.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die maximale Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante bestimmt. Diese wird als oberster Abschluss des Gebäudes definiert. Für die Überschreitung durch technische Aufbauten untergeordneter Dimension erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung.

Die Angabe zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt in Metern zur Bezugsebene Normalhöhennull (NHN-Höhen) im Deutsche Haupthöhennetz 1992 (DHHN92).

Die Höhen der Geländeoberfläche wurden bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Die Abgrenzung der Flächen mit unterschiedlich festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung bzw. Höhen der baulichen Anlagen erfolgt mittels einer sog. Perlenschnur.

#### Rechtsgrundlage

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

#### Textfestsetzung

Die baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten Oberkanten (OK) nicht überschreiten. Die Oberkante wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

#### Begründung

Die Festsetzung der maximalen Oberkanten korrespondiert mit dem Bebauungskonzept des Vorhabenträgers.

Mit den Festsetzungen für die geplante Souterrain-Tiefgarage (Teilfläche B der überbaubaren Grundstücksfläche) sowie für die geplanten Nebenanlagen für Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal (Teilfläche C der überbaubaren Grundstücksfläche) wird eine eindeutige Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen sichergestellt. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen und insbesondere eine

denkmalverträgliche Höhenentwicklung gewahrt bleibt. Unerwünschte städtebauliche Höhenentwicklungen, insbesondere durch überproportional hohe bauliche Anlagen, werden hierdurch ausgeschlossen.

Für das Baudenkmal selbst (Teilfläche A der überbaubaren Grundstücksfläche) wird zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Kubatur ebenfalls eine maximale Oberkante festgesetzt. Diese orientiert sich an der bestehenden Gebäudehöhe und entfaltet eine konservierende Wirkung, indem sie die vorhandene äußere Erscheinung des Baudenkmal planungsrechtlich absichert und zugleich eine darüberhinausgehende Höhenentwicklung ausschließt. Die geplanten Maisonettwohnungen im Dachgeschoss werden die gegenwärtige Höhe des Baudenkmal nicht überschreiten, da sich der Punkt der maximalen Höhe im Dachfirst befindet. In Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt werden die baulichen Oberkanten der Maisonette lediglich über die bestehenden Dachtraufen hinausragen.

Die Festsetzung der Oberkanten erfolgt unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse und dient der präzisen und eindeutig bestimmbaren Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen.

Um notwendige technische Anlagen von der Beschränkung der maximalen Höhe zu befreien, wurde eine entsprechende Ausnahme spezifiziert.

### **10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **10.3.1 Zeichnerische Festsetzung - überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf. Entsprechend den Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnungen und soweit ein Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, dürfen außerhalb dieser Fläche bspw. Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden.

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden vBP Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen ist jedoch erlaubt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist.

Im vorhabenspezifischen Baugebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und maximale Höhe der baulichen Anlagen) sind jeweilige Teilflächen ausgewiesen worden.

#### Rechtsgrundlage

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

#### Begründung

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet sich das Bestandsgebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes.

Die Baugrenzen für das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes wurden weitestgehend eng entlang der Bestandsfassade festgesetzt. An der nördlichen Giebelseite des Gebäudes wurde für die Errichtung und bedarfsgerechte Gestaltung eines barrierefreien Besuchereingangs, insbesondere der Zugang zu den Ausstellungsflächen, die Baugrenze über die Gebäudefassade hinaus erweitert. Die Abmessungen dieses Teils der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleisten einen gestalterischen Spielraum für eine weitere entwurfliche Durcharbeitung des Bauprojektes im weiteren Planungsprozess.

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes ist für die Anlage der Souterrain-Tiefgarage die überbaubare Grundstücksfläche erweitert worden.

Die Abmessungen der Baugrenzen entsprechen der geplanten Baukonzeption für die Tiefgarage. Einzig im Bereich entlang der Hauptstraße, wurde ein Spielraum für notwendige Anpassungen der Gebäudeplanung belassen.

Die festgesetzten Baugrenzen für die geplanten Neubauten rücken nicht näher als drei Meter an die umgebenden Wohngrundstücke außerhalb des Plangebietes heran. Somit soll den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Landes Mecklenburg – Vorpommern hinsichtlich der notwendigen Abstandsfläche für Gebäude zu den Nachbargrundstücken entsprochen werden.

### **10.3.2 Zeichnerische Festsetzung – Bauweise und textliche Festsetzung – Nr. 3**

Für das Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Durch die textliche Festsetzung wird die vorgesehene abweichende Bauweise konkretisiert. Gemäß den Festsetzungen darf die Länge der Gebäude bis zu 131,5 m betragen. Die festgesetzte Länge umfasst sämtliche Gebäude im Vorhabengebiet, d. h. die Länge des Baudenkmals im Bestand (ca. 76 m), die Länge der geplanten baulichen Erweiterung an der nordöstlichen Giebelseite des Baudenkmals (Eingangsbereich) und die Gebäudelänge der Souterrain-Tiefgarage.

#### Rechtsgrundlage

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

#### Textfestsetzung

Für das Vorhabengebiet "Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal" wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude (einschließlich aller Bestandsgebäude sowie Neu- bzw. Neubauten) kann bis zu 131,5 m betragen.

#### Begründung

Für das Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Bau- und Nutzungskonzept des Vorhabenträgers.

Im Rahmen des Vorhabens ist vorgesehen, die geplante Souterrain-Tiefgarage unmittelbar an die bestehende Fassade des ehemaligen Sauerstoffwerkes anzubauen (barrierefreie Erschließung über einen Aufzug im Baudenkmal) sowie den bestehenden Gebäudekomplex durch eine bauliche Erweiterung (barrierefreier Besucherzugang) an der nordöstlichen Giebelseite zu ergänzen. Hierdurch entsteht ein funktional und baulich zusammenhängender Gebäudekomplex mit einer Gesamtlänge von maximal 131,5 m.

Diese städtebauliche Situation findet in den in § 22 Baunutzungsverordnung geregelten Bauweisen keine Entsprechung. Sowohl die offene Bauweise, die regelmäßig durch freistehende Gebäude mit begrenzter Gebäudelänge geprägt ist, als auch die geschlossene Bauweise, die eine durchgehende Grenzbebauung entlang öffentlicher Verkehrsflächen voraussetzt, sind für die vorliegende Planung nicht geeignet.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise und der gleichzeitigen Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 131,5 m wird eine eindeutige und nachvollziehbare planungsrechtliche Zuordnung der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen ermöglicht. Zugleich wird der städtebauliche Rahmen des Vorhabens eindeutig bestimmt und eine darüberhinausgehende bauliche Ausdehnung ausgeschlossen.

## **10.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

### **10.4.1 Planfestsetzung – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und Textfestsetzung – Nr. 4**

Im Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ werden entlang Lindenstraße und geplanten Straßenverkehrsfläche zwischen der Hauptstraße und Lindenstraße, Flächen für die notwendigen Stellplätze festgesetzt.

Die getroffene Textfestsetzung konkretisiert den Umgang mit Stellplätzen und Garagen außerhalb dieser hierfür festgesetzten Flächen.

#### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

#### Textfestsetzung

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

#### Begründung

Um städtebaulich klare Baustrukturen zu gewährleisten, wurde innerhalb des Vorhabengebietes „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ Flächen für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Die Lage und Abgrenzung dieser Flächen korrespondiert mit dem Bebauungskonzept des Vorhabenträgers.

Aufgrund dessen, dass durch die Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB die Zulässigkeit anderer Nutzungen auf diesen Flächen ausgeschlossen ist, jedoch nicht die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb der hierfür festgesetzten

Flächen ausschließt, wurde eine entsprechende klarstellende und ergänzende Textfestsetzung getroffen. Diese regelt, wie mit Garagen und Stellplätzen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen umgegangen wird.

Durch die Festsetzung ist vorgesehen, dass für mobilitätseingeschränkte Personengruppen sowie Besucher des Baudenkmals ausnahmsweise auch außerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen, die Anlage von Stellplätzen und Garagen zulässig ist.

## **10.5 Verkehrsflächen**

### **10.5.1 Planfestsetzung – öffentliche Straßenverkehrsflächen und Textfestsetzung - Nr. 5**

Im vorliegenden vBP wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche für den Bereich der Lindenstraße und Hauptstraße im Bestand festgesetzt. Ferner wird, abzweigend von der Hauptstraße mit Anbindung an die Lindenstraße eine neuanzulegende öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es ist geplant, dass alle Straßenverkehrsflächen im öffentlichen Eigentum der Gemeinde Peenemünde verbleiben.

#### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

#### Textfestsetzung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

#### Begründung

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün, Gehwege etc.) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe kommt einer entsprechenden Fachplanung zu und wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens konkretisiert und getätigt. Die Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt 06) wird empfohlen.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Hauptstraße und Lindenstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der Aufnahme der Straßenverkehrsflächen – Hauptstraße und Lindenstraße bis zu deren Straßenmitte wird die äußere Erschließung im vBP behandelt und gesichert.

Die Festsetzung der Verbindungsstraße entlang des nördlichen Giebels vom Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes entspricht dem Bauungs- bzw. Erschließungskonzept des Vorhabenträgers.

### **10.5.2 Planfestsetzung – Bereich Einfahrten bzw. Ausfahrten**

Im vorliegenden vBP wird im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes, d. h. für die geplante (Souterrain) Tiefgarage ein Bereich für Einfahrten und Ausfahrten festgesetzt.

### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

### Begründung

Die Festsetzung eines Bereichs für Ein- und Ausfahrten entspricht der vorgesehenen Bebauungskonzeption für die (Souterrain) Tiefgarage und soll im Sinne eines Bebauungsplans mit Bauvorhabenbezug die notwendige Zufahrt zur Tiefgarage planungsrechtlich sichern. Die Festsetzung gewährleistet den bestmöglichen Schutz der Baumreihe entlang der Hauptstraße. In der Phase der Bauausführung werden die angrenzenden Bäume vorschriftsgemäß durch Baumschutzmaßnahmen gesichert.

## **10.6 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz Zeichnerische Festsetzung und Textfestsetzung – Nr. 6**

Für die gesamte Fläche des Vorhabengebietes „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ wird eine Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzt. Ergänzend zur Umgrenzung dieser Fläche, erfolgt die Festsetzung von individuellen baulichen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB, durch den im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen.

### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB

### Textfestsetzung

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 Höhenniveau 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 Vorkehrungen (z. B. Dammbalken, Klappschotten, ...) 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.

## Begründung

Entsprechend der Auskunft des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) ist das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Geländehöhen bei sehr schweren Sturmfluten durch einströmendes Wasser sowohl aus Richtung Ostsee als auch aus Richtung Peenestrom überflutungsgefährdet.

Die Festsetzung von Flächen für den Hochwasserschutz sowie zu den baulichen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz sind erforderlich, um die notwendigen, individuellen Hochwasserschutzmaßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit der künftigen Bewohner und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen. Sie wurden aufgrund der örtlichen Situation getroffen, da die Geländehöhen des Plangebiets bei ca. 2,1 m bis ca. 0,8 m über Normalhöhennull (NHN) liegen.

Die Maßgabe für die getroffenen Festsetzungen bildet der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis zu einem Wasserstand von 2,20 m ü. NHN. Dies entspricht etwa dem Wasserstand mit einem Wiederkehrintervall von ca. 100 Jahren - HW100 Ostsee / Außenküste.

Die getroffenen textlichen Festsetzungen sind entsprechend den vom StALU VP geforderten Schutzmaßnahmen (vgl. Kapitel Beschreibung des Plangebietes – Sturmfluten- und Hochwasserschutz) und im Hinblick auf den § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB formuliert und mit dem Amt abgestimmt worden.

## **10.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen und die Auswirkungen der Planung auf die Natur minimieren.

### **10.7.1 Textfestsetzung – Nr.7.1 (Boden- und Grundwasserschutz)**

#### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

#### Textfestsetzung

Im Baugebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ ist die Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stellplatzanlagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### Begründung

Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien, dient der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen der Natur und dient der Verminderung von Eingriffen in den Wasserhaushalt des Bodens.

## **10.7.2 Textfestsetzung – Nr. 7.2 (Anpflanzen von Bäumen)**

### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

### Textfestsetzung

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 6 standortgerechte gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,3 m über Gelände) zu pflanzen. Die Bäume sind, wenn baulich möglich, vorrangig im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlagen zur Gliederung der Stellplätze zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bäume sind als Ersatzpflanzungen für zu fällende geschützte Baume anzurechnen.

### Begründung

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet dient den Zielen der Bauleitplanung eine Mindestbegrünung im Plangebiet zu sichern, um somit eine menschenwürdige Umwelt zu gewährleisten und das Mikroklima im Wohngebiet zu verbessern.

Sie dient weiterhin den Belangen des Natur- und Artenschutzes, sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.

Hinsichtlich der festgesetzten Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird auf die Eingriffsbewertung zu dieser Planung verwiesen.

An Baumpflanzungen sind aufgrund des Ausgleichs für zu fällende geschützte Bäume, insgesamt sechs neue Bäume zu pflanzen.

## **10.8 Kennzeichnung von Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet bzw. umgrenzt als eine Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich ist.

### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

### Begründung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorliegenden Geländehöhen bei sehr schweren Sturmfluten durch einströmendes Wasser sowohl aus Richtung Ostsee als auch aus Richtung Peenestrom überflutungsgefährdet. Das überflutungsgefährdete Gebiet (Risikogebiet - Höhenlage unterhalb Bemessungshochwasserstand (BHW) von 3,0 m ü. NHN) wird dementsprechend im vorliegenden vBP gekennzeichnet.

## **10.9 Nachrichtliche Übernahme**

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

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

### **10.9.2 Überflutungsgefährdung (N)**

Das Plangebiet ist aufgrund der vorliegenden Geländehöhen bei sehr schweren Sturmfluten durch einströmendes Wasser sowohl aus Richtung Ostsee als auch aus Richtung Peenestrom überflutungsgefährdet.

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

Zur Minimierung des (bis zur Fertigstellung geplanter Küstenschutzmaßnahmen des Landes M-V) bestehenden Gefährdungspotentials, erfolgte die Festsetzung von Schutzmaßnahmen unter § 9 Abs. 1 Nr. 16c.

### **10.9.3 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 (GVOBl. M-V 1999, S. 639, zuletzt geändert durch Art. 3 d. V. v. 9. August 2011 (GVOBl. M-V S. 899)

## **10.10 Hinweise**

### **10.10.1 Katastrophenschutz - Kampfmittel (H)**

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Kampfmittel belasteten Bereich.

Es befindet sich in einem Bereich der im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) unter der Reg.-Nr. 54 mit der Kat. 3 – Kampfmittelbelastung dokumentiert – ggf. Handlungsbedarf geführt wird.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind weitere Prüfungen notwendig, die weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetailauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort umfasst.

#### **10.10.2 Altablagerungen (H)**

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

#### **10.10.3 Bodendenkmal (H)**

Für Teilbereiche des Plangebietes ist das Bodendenkmal Gemarkung Peenemünde archäologischer Fundplatz Nr. 28 bekannt. Dieses ist gem. § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal. Erdarbeiten in diesem Bereich benötigen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 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 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

#### **10.10.4 Ersatzpflanzung – Bäume (H)**

Für das Gemeindegebiet von Peenemünde bestehen keine Regelungen durch eine örtliche Baumschutzsatzung. Die Regelung für gesetzlich geschützte Bäume erfolgt nach § 18 NatSchAG M-V. Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,

4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
  5. Wald im Sinne des Forstrechts,
  6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.
- Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind entsprechende Fällanträge für geschützte Bäume zu stellen und Ersatzpflanzungen möglichst auf dem Baugrundstück durchzuführen.

#### **10.10.5 Baumreihe (H)**

Die Baumreihen an der Hauptstraße gelten gemäß § 19 NatSchAG M-V als gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder hier einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Die gesetzlichen Bestimmungen des NatSchAG M-V sind hierzu zu beachten.

#### **10.10.6 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (H)**

Die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zu beachten. Die Maßnahmen sind der Begründung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

### **11 Flächenaufteilung**

	Fläche in m <sup>2</sup>	davon anteilig in %
Plangebiet / Geltungsbereich	9.598	100,00
Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“	7.697	80
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.901	20
Gesamtfläche	9.598	100,00

### **12 Verfahren**

#### **12.1 Antrag auf Entscheidung über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens**

Mit dem Schreiben vom 20.10.2022 beantragte der Vorhabenträger, die terraplan mare balticum Entwicklungsgesellschaft bei der Gemeinde Peenemünde die Entscheidung über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zu ihren Bauvorhaben.

## **12.2 Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung**

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.12.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde für das Vorhabengebiet an der Hauptstraße 33 und Lindenstraße (nördlicher Abschnitt) beschlossen (Beschluss Nr. GVPm/171/2022).

Der vBP Nr. 1 hatte somit zum Ziel, für drei Bauvorhaben, d. h. für die Sanierung und den Ausbau bzw. die Wiedernutzbarmachung des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes, für die Neubebauung des unmittelbar südwestlich angrenzenden Baugrundstückes an der Hauptstraße und für den Wohnungsbau an der Lindenstraße (nördlicher Abschnitt) Bauplanungsrecht zu schaffen.

Gemäß der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen der Gemeinde Peenemünde vom März 2003, befindet sich das Bauvorhaben: Wiedernutzbarmachung des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes sowie die Neubebauung an der Hauptstraße in einem unbeplanten Innenbereich. Das Bauvorhaben - Wohnungsbau an der Lindenstraße befindet sich, entsprechend der Klarstellungssatzung, allerdings im Außenbereich der Gemeinde Peenemünde

Vor dem Hintergrund, dass sich das Plangebiet auf Teile des Innenbereichs sowie auch auf Teile des Außenbereichs der Gemeinde Peenemünde erstreckt, wurde im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, durch die Gemeindevertretung Peenemünde ein kombiniertes Bebauungsplanverfahren mittels § 13a BauGB und § 13b BauGB im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der ebenfalls beschlossene Geltungsbereich des vBP Nr. 1 war dementsprechend über die Flächen des Innenbereichs und Außenbereichs angelegt.

### Bekanntmachung

Der Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde wurde im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. 01/2023 vom 18.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der vBP Nr. 1 im kombinierten Verfahren nach § 13a BauGB und § 13b BauGB bzw. im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird und daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## **12.3 Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde über die Änderung des Planverfahrens und die Änderung des Geltungsbereichs und Bekanntmachung**

### Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat in Ihrer Sitzung am 05.10.2023 die Änderung des Geltungsbereichs des am 15.12.2022 zur Aufstellung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde beschlossen.

Der ca. 1,5 ha große beschlossene Geltungsbereich (zum Aufstellungsbeschluss) wird auf eine Fläche von ca. 0,9 ha verkleinert. Die Lage des Plangebiets wird beibehalten und befindet sich weiterhin innerhalb der Grenzen zum Aufstellungsbeschluss. Es werden somit keine zusätzlichen neuen Flächen in die Planaufstellung des vBP einbezogen.

### Beschluss zur Änderung des Planverfahrens

Ferner hat die Gemeindevertretung Peenemünde in Ihrer Sitzung am 05.10.2023 die Änderung des kombinierten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB und § 13b BauGB des am 15.12.2022 zur Aufstellung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde in ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB beschlossen

Beide o. g. Änderungsbeschlüsse erfolgten im Hinblick auf die zukünftige Planungs- bzw. Rechtssicherheit des vBP Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“. Hierdurch wird von dem kombinierten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB und § 13b BauGB bzw. von einem Planverfahren nach § 13b BauGB abgesehen.

Das Bauvorhaben - Wohnungsbau an der Lindenstraße (nördlicher Abschnitt), für das der vBP Nr. 1 zum Ziel hatte, Bauplanungsrecht durch das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB zu schaffen, wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 im Regelverfahren behandelt. Die entsprechende Teilfläche des Plangebiets im Außenbereich wird ebenfalls aus dem vBP Nr. 1 herausgenommen und im vBP Nr. 2 behandelt.

- Wird zum Planentwurf ergänzt -

### Bekanntmachung

Der Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde zur Änderung des Planverfahrens und zur Änderung des Geltungsbereichs wurde im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. 10/2023 vom 18.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der vBP Nr. 1 Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird und daher von der

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## **12.4 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB**

### Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 05.10.2023 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde mit der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Vorentwurf der Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.09.2023 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bzw. zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss GVPm/223/2023).

–

### Bekanntmachung

Der Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde zur öffentlichen Auslegung bzw. zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am Planvorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde wurde im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. 10/2023 vom 18.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

In der o. g. Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Planvorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde mit der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.09.2023

**in der Zeit von Donnerstag, den 16.11.2023 bis Montag, den 18.12.2023 (jeweils einschließlich)** im Bauamt des Amtes Usedom-Nord zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Es wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Teilnehmungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord veröffentlicht sind.

Es wurde darauf hingewiesen, dass entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen für das beschleunigte / vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

### Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Anzeige der Planung bei der Raumordnung am Planvorentwurf in der Fassung vom 06.09.2023 wurde **vom 26.10.23 (Anschreiben) bis einschließlich 15.12.23** durchgeführt.

## **13 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **13.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild**

Durch die grundlegende Sanierung bzw. Instandsetzung des derzeit ungenutzten und stark verfallenen Baudenkmals, wird ein städtebaulicher Missetand im Ortsbild beseitigt. Durch die enge Abstimmung zwischen dem Bauvorhabenträger und den Denkmalbehörden, d. h. durch die denkmalpflegerische Planungs- und Baubegleitung der zuständigen Fachbehörden bei den Baumaßnahmen am Baudenkmal selbst sowie in dessen südlicher Nachbarschaft, bleibt der Denkmalwert des Einzeldenkmals als ein herausragender Bestandteil der gesamten Denkmallandschaft von Peenemünde erhalten.

### **13.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse**

Der vBP leistet einen Beitrag zur Bedarfsdeckung von neuem Wohnraum im Marktsegment der Dauer- und Ferienwohnungen. Mit der Schaffung von Ferienwohnungen entspricht er der Ausstattung von Tourismusräumen bzw. Tourismusedwicklungsräumen wie der Gemeinde Peenemünde gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP Vorpommern).

### **13.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie des Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V sind einer Abwägung nicht zugänglich.

#### **13.3.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Durch die Planung wird das auffällige Ladengebäude (ehemaliger Kiosk und Anglershop) entfernt und das ehemalige Sauerstoffwerk saniert. Hierdurch wird zum einen das Risiko durch herabfallende Fassadenteile oder einen vollständigen Zusammensturz gebannt, zum anderen kann das Gelände hierdurch wieder erlebbar gemacht werden.

Eine gutachterliche Prüfung zu Lärmimmissionen, welche auf das Baugebiet einwirken sowie vom Baugebiet auf die Nachbarschaft ausgehen können, kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen vorliegen (siehe Kapitel: Beschreibung des Plangebiets – Lärmimmissionen). Ebenso zeigt eine gutachterliche Prüfung, dass Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen auf das Baugebiet ebenfalls nicht vorliegen.

### **13.3.2 Schutzgut Fläche**

Durch den Bebauungsplan ist zukünftig eine Versiegelung von bis zu 6.100 m<sup>2</sup> Grundfläche (inkl. Nebenanlagen etc.) des Baugebietes zulässig. Eine maximale GRZ von insgesamt 0,8 wird hierdurch nicht überschritten. Gegenüber dem derzeitigen Stand an versiegelter Fläche im Baugebiet bedeutet dies eine Mehrversiegelung von ca. 2.300 m<sup>2</sup>.

Baubedingt kann es zu einer vorübergehenden weitergehenden Flächeninanspruchnahme kommen, da für die Bauarbeiten Lager- und Abstellflächen für Material und Geräte benötigt werden. Nach Möglichkeit sollten diese Flächen auf bereits versiegelten oder verdichteten Flächen untergebracht werden. Aufgrund der räumlichen Enge können ggf. externe Flächen benötigt werden, die Inanspruchnahme ist allerdings nur vorübergehend. Es ist hierbei darauf zu achten, das Feuchtgebiet im Nordosten nicht zu beeinträchtigen.

### **13.3.3 Schutzgut Boden**

Relevante Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich grundsätzlich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen, bspw. durch die Neuanlage von Wegen und Stellplätzen sowie die geplante Tiefgarage im Süden des Geltungsbereiches.

Durch den Bebauungsplan wird ein Teil des Bodens neu versiegelt oder anderweitig verändert. Dementsprechend werden in der Summe weniger offene Bodenflächen zur Verfügung stehen, die natürliche Funktionen übernehmen können, als dies in der Bestandssituation der Fall war. Dem ist die im VEP vorgesehene Außenanlagenplanung gegenüberzustellen die u.a. mit zusätzlichen Baumreihen eine Aufwertung des Grünraums vorsieht.

Durch Havarien von Fahrzeugen (private Kfz, Bau-, Mähmaschinen o.ä.) kann es zu Verunreinigungen des Bodens durch Schmierstoffe, Öle, Benzin usw. kommen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Maschinen ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation jedoch sehr gering.

Anlage- und betriebsbedingt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald – SG Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat in seiner Stellungnahme vom 18.12.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass sie dem Vorhaben unter Berücksichtigung ihrer Hinweise zustimmt. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird darauf hingewiesen, dass bei Bauarbeiten (Abriss, Umbau, Neubau, Erschließung) anfallende Abfälle entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen sind. Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten)

und das Merkblatt "Entsorgung asbesthaltiger Abfälle" der Länderarbeitsgruppe (LAGA) zu beachten.

Ferner sind Die Forderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ rechtlich verbindlich und zu beachten. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

In ihrer Stellungnahme zum, mit dem vBP Nr. 1 in Verbindung stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ wurde durch das SG Abfallwirtschaft und Bodenschutz konkret darauf hingewiesen, dass schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sofort der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen sind und die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle unzulässig ist. Ferner dürfen verwertbare Baustoffe nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.

### **13.3.4 Schutzgut Wasser**

#### **Oberflächengewässer**

Die nächstgelegenen Oberflächengewässer weisen eine ausreichende Entfernung zum Geltungsbereich auf, dementsprechend sind durch die Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **Grundwasser**

Aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers ist dieses unzureichend vor Verunreinigungen geschützt.

Die Tiefgarage wird daher als Halbgeschoss geringfügig unter der Geländeoberkante geführt. Damit kann eine Berührung des Grundwasserleiters vermieden werden. Im Rahmen der Bauarbeiten sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

#### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Nach § 55 Abs. 2 WHG ist anfallendes Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah zu versickern. Alternativ kann es auch (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das auf den Straßen-, Park- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserkanalisation abgeführt und in den nordöstlich liegenden Graben (Nr. 51-1-1-020)

geleitet. Um die Schmutzfracht zu verringern, ist vor der Einleitung eine Behandlung mithilfe eines Sandfangs sowie eines Leichtflüssigkeitsabscheiders notwendig. Eine Einleitgenehmigung mit entsprechenden Auflagen liegt mit Stand vom 27.03.2024 vor.

Dieses Niederschlagswasser wird dementsprechend über die Vorflut aus dem Gebiet transportiert und kann nur unzureichend vor Ort versickern. Das auf den unversiegelten Flächen anfallende Regenwasser kann demgegenüber vor Ort versickern. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung kein signifikanter Verlust für die Grundwasserneubildung entsteht.

### **Hochwasserschutz**

Da das Gebiet in einem Hochwasserrisikogebiet liegt, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen getroffen. Festsetzungen zum Höhenniveau der Oberkante des Erdgeschossfußbodens sowie zur Standsicherheit sollen das Risiko überfluteter Wohngebäude etc. minimieren.

Eine Festsetzung für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gegenüber Hochwasser, soll dazu beitragen, dass Böden und Gewässer in Folge von Überschwemmungen nicht zusätzlich verunreinigt werden.

## **13.3.5 Schutzgut Klima und Luft**

### **Klima**

Durch die Entfernung des Gehölzbestandes im Süden der Fläche und die anschließende Bebauung wird die Fähigkeit der Fläche zur Frischluftproduktion verringert. Der Bereich trägt allerdings nur unwesentlich zur Versorgung der umliegenden Siedlungsgebiete bei. Auch ist mit der im VEP vorgesehen Außenanlagenplanung eine Aufwertung des Grünraums geplant.

Aufgrund der Nähe zum Meer und den damit einhergehenden feuchten Luftmassen, die herangetragen werden, sind negative Folgen aufgrund von Hitze und Trockenheit vorliegend nicht zu erwarten.

Damit sind insgesamt keine negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

### **Luft**

Durch das Hauptabwasserpumpwerk an der Hauptstraße entstehen keine geruchlichen Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Weitere negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

## **13.3.6 Biotope**

Gesetzlich geschützte Biotope wurden nicht festgestellt. Durch die Planung wird der Gehölzbestand aus vorrangig Pappeln im Süden der Fläche entfernt. Die verwilderten Flächen

um die Fabrikhalle werden gemäß § 8 LBauO M-V gärtnerisch angelegt, mit Baumreihen ausgestattet und teilweise neu versiegelt (Schaffung von Stellplätzen und Wegeverbindungen). Besondere Sorgfalt ist bei der Entfernung des Japanischen Staudenknöterichs walten zu lassen, um eine weitere Ausbreitung bzw. ein Wiederaufkommen auf der Fläche nachhaltig zu verhindern.

### 13.3.7 Bäume

Die für den Straßenraum prägende gesetzlich geschützte Baumreihe aus Spitzahornen entlang der Hauptstraße wird erhalten bleiben, der Pappelbestand im Süden wird vollständig entfernt. Da das Vorhaben im Innenbereich liegt, sind die Pappeln vom Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V ausgenommen und müssen dementsprechend nicht ersetzt werden. Insgesamt werden voraussichtlich 3 geschützte Bäume entfallen.

Als voraussichtlicher Ausgleich für die zu fällenden geschützten Bäume sind gemäß Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern insgesamt 6 Bäume (möglichst) innerhalb des Geltungsbereiches neu zu pflanzen. Die endgültige Festlegung der notwendigen Ersatzpflanzungen erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigung. Die Umsetzung von Ersatzpflanzungen wird im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

Zu erhaltende Bäume sind während der Bauarbeiten durch entsprechende Maßnahmen (Abzäunung, Stammmanschetten o.ä.) vor Beschädigung zu schützen. Es sind zudem keine Lager- oder Baustelleneinrichtungsflächen innerhalb des Kronenbereiches der Bäume anzulegen, um den vorhandenen Wurzelraum nicht durch Verdichtung zu beschädigen.

### 13.3.8 Fauna

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum vBP Nr. 1 (AFB) aufgeführten Maßnahmen werden nachfolgend noch einmal zusammenfassend wiedergegeben. Eine ausführlichere Auseinandersetzung findet sich im Kapitel: artenschutzrechtliche Bewertung.

Im Rahmen der Sanierung und Umstrukturierung des Geländes werden die hier festgestellten Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen voraussichtlich entfallen. Als Ausgleich hierfür sind entsprechende Ersatzquartiere herzustellen (siehe hierzu auch Maßnahme **AM2**).

Die nicht überbaubaren Bereiche werden gärtnerisch angelegt. Es sollte bei der Pflanzenwahl auf insektenfreundliche Arten zurückgegriffen werden. Die Tiere finden in der näheren Umgebung zudem genügend Ausweichflächen für die Nahrungssuche, so dass hier nicht von einer Verschlechterung der Populationen auszugehen ist.

Reptilien und Amphibien sowie andere Kleintiere können in den Gebüschbeständen Unterschlupf finden, die Schuttberge innerhalb der Fabrikhalle können zudem theoretisch als Winterquartiere genutzt werden. Dementsprechend sind Schutzmaßnahmen vor Baubeginn durchzuführen (siehe hierzu auch Maßnahmen **VM2**, **VM3**, **VM4** sowie **VM6**). Anschließend wird die Fläche nur noch sehr eingeschränkt als Landlebensraum zur Verfügung stehen, da die Schuttberge nicht mehr vorhanden sind. Des Weiteren wird voraussichtlich der Prädationsdruck durch freilaufende Hunde und Katzen der zukünftigen Bewohner in diesem Bereich erhöht. Die Tiere finden in der näheren Umgebung allerdings ausreichend Alternativen, so dass nicht von einer Verschlechterung der Population auszugehen ist.

### **13.3.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Generell sind Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Bei nicht vermeidbaren Eingriffen sind entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen, um die Beeinträchtigungen auf ein absolut notwendiges rechtlich akzeptables Minimum zu reduzieren. Da das Vorhaben im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegt, ist keine dezidierte Eingriffsbilanz bezüglich der einzelnen Schutzgüter notwendig.

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

##### **VM1, 2 Bauzeitenregelung für Gehölze und Gebäudeabbruch/Sanierung**

Gehölzrodungen, z. B. zur Schaffung von Baufreiheit, werden auf das absolut notwendige Maß begrenzt und nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar. Gerodete Gehölze sind innerhalb von fünf Tagen abzufahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Der Gehölzschutz ist zu beachten (DIN 18290, ZTV-Baumpflege).

Baracke – Der Abbruch der Baracke ist nach Freistellung (Gehölzrodung, siehe oben) ganzjährig möglich, wenn im Vorfeld durch einen Sachverständigen (ökologische Baubegleitung, siehe VM9) eine Neubesiedlung ausgeschlossen werden kann.

Sauerstoffwerk – Da eine längere Bauzeit zu erwarten ist, sind Ausschlussmaßnahmen erforderlich. Diese sind außerhalb der Vogelbrutzeit zu treffen, d. h. im Zeitraum Oktober bis März. Um die Wiederbesiedlung zu verhindern, ist das Gebäude möglichst vollständig einzurüsten und die Rüstung mit Staubschutznetzen zu verhängen oder die Fassade mit engmaschigen Netzen abzuhängen. Um Ausflüge von Fledermäusen zu ermöglichen, werden in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung zunächst einzelne Öffnungen belassen. Um die Zeit der Einrüstung zu verkürzen, können, sofern Baumaßnahmen nur im Gebäude durchgeführt werden, nur die Bestandsöffnungen verschlossen werden. Die Ausschlussmaßnahmen werden durch einen Sachverständigen auf Funktionalität geprüft. Zudem sind laufende Besiedlungskontrollen und ggf. Bergungen erforderlich.

Zur Vermeidung einer indirekten Tötung von nesthockenden Jungvögeln oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Auskühlung von Eiern) - infolge der etwaigen baubedingten Vergrämung der Altvögel - ist der Baubeginn auf einen Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit zu legen.

##### **VM3 Amphibienschutzzaun**

Das Plangebiet wird frühzeitig vor Baubeginn zum Feuchtgebiet hin (Nordosten) und an der Südseite mit einem Amphibienschutzzaun gesichert, um die Einwanderung von Amphibien und anderen Kleintieren zu vermeiden und Abwanderungen zu ermöglichen. Dazu werden Fangeimer, ggf. selbstleerende Fangeimer, eingesetzt. Das Plangebiet wird zudem durch einen Sachverständigen auf Kleintiere abgesucht. Diese werden geborgen und in geeignete Habitate im Umfeld verbracht.

#### VM4 Strukturelle Vergrämung/ Mahd der Freiflächen

Um bodennah brütenden Arten und Kleintieren keine Ansiedlungs-/Versteckmöglichkeiten zu bieten, werden die Freiflächen ab Herbst gemäht und Aufwuchs bis zum Baubeginn durch die Wiederholung der Mahd verhindert. Die Mahd erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät (vorzugsweise Doppelmesser-Balkenmähern). Die Schnitthöhe muss ca. 10-12 cm betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt.

Bei der Mahd sind die Bestände des Japanischen Staudenknöterichs zu beachten und eine weitere Verbreitung zu vermeiden.

#### VM5 Baustellensicherung/ Baugruben

Offene Baugruben mit steilen Böschungen können nicht nur für Kleintiere zur Falle werden, auch z. B. der Fischotter, der Igel etc. können verunglücken, weshalb diese zu sichern oder an den gegenüberliegenden Seiten mit flachen Böschungen zu versehen sind. Barken oder Bauzäune sind i. d. R. nicht hinreichend, um Opfer zu vermeiden. Die Absicherung muss bis zum Boden reichen und muss engmaschig sein.

#### VM6 Vermeidung von Kollisionsopfern mit Glasflächen

Bei den Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe LAG VSW 2021) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz (vgl. Rössler et al. 2022) zu verwenden.<sup>30</sup> Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanung ist eine entsprechende Risikobewertung erforderlich.

#### VM7 Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon). Als Wegebegrenzungen werden ausschließlich Flachborde eingesetzt.

#### VM8 Minimierung von Lichtemissionen

Die Emissionen der Straßen-/ Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet. Bestehende nicht geeignete Leuchten im Plangebiet bzw. im Baugebiet sind zu ersetzen.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen.

---

<sup>30</sup> Vgl. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2023): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas.

Vgl. auch Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage.

Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten)
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

### VM9 Ökologische Baubegleitung

Um die Funktionalität der o. g. Maßnahmen sicherzustellen und im Zuge des Bauablaufes Gefährdungen erkennen und abwenden zu können, wird vor Baubeginn eine ökologische Baubegleitung verpflichtet.

### VM10 Baumschutz

Die zu erhaltenden Bäume im Plangebiet sind während der Bauphase durch entsprechende Maßnahmen (Abzäunung, Stammmanschetten o.ä.) vor Beschädigung zu schützen. Es dürfen zudem keine Lager- oder Baustelleneinrichtungsflächen innerhalb des Kronenbereiches der Bäume angelegt werden, um den vorhandenen Wurzelraum nicht durch Verdichtung zu beschädigen.

## **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### AM1 Begrünung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes werden begrünt sowie zusätzliche Baumreihen gepflanzt.

Die geplante Freiflächengestaltung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und sind somit Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Hierbei ist auf die Auswahl standortgerechter, gebietsheimischer Arten zu achten.

### CEF1, 2, 3 Anbringung von Ersatzquartieren für Brutvögel und Fledermäuse

Durch die Sanierung der Fabrikhalle werden die bisher genutzten Quartiere und Niststätten von Fledermäusen und Brutvögeln voraussichtlich vollständig entfallen. Hierfür sind entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Konkret sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- für den Verlust von Niststätten von Mauersegler und Haussperling
  - Errichtung eines Mauerseglerturms im direkten Umfeld des Geltungsbereiches vor Beginn der Baumaßnahmen
  - Bei unzureichender Annahme Anbringung von **40** Ersatzniststätten am Gebäudebestand (sanierte Fabrikhalle) nach Abschluss der Sanierungsarbeiten
- für den Verlust von Niststätten des Hausrotschwanzes und der Bachstelze
  - Anbringung von **zwei** Nischenbrüterkästen an Gehölzen im Umfeld
- für den Verlust von Niststätten der Blaumeise
  - Anbringung **eines** Meisenkastens an Gehölzen im Umfeld
- für den Verlust von Fledermausquartieren:
  - temporäre Anbringung von **zwei** Fledermauskästen am Mauerseglerurm
  - Anbringung von **mindestens vier** Kästen am Gebäudebestand (sanierte Fabrikhalle, neu errichtetes Garagengebäude), aufgrund der festgestellten Nutzung der Halle als Winterquartier ist die Hälfte davon als Ganzjahresquartier (mit Winterquartiereignung) anzubringen

Da der Mauersegler oft nur langsam neue Lebensstätten erschließt sind diese baldmöglichst bereitzustellen und die Anlockung mit einer Klangattrappe vorzusehen. Durch den Vorhabenträger wurde bereits in Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter ein Standort für einen Mauerseglerurm innerhalb des östlich angrenzenden vBP Nr. 2 vorgesehen. Dieser ist nicht von Bäumen verdeckt und soll auch als dauerhafte Ersatzlebensstätte dienen.

Der Turm ist auf einer Freifläche zu errichten, muss mind. 8 m hoch sein und muss frei angefliegen werden können, d.h. im nahen Umfeld dürfen keine Gebäude und Gehölze vorhanden sein. Um dies sicherzustellen ist der Mauerseglerurm im Vorhaben- und Erschließungsplan des vBP Nr.2 integriert worden.

Durch eine größere Anzahl an Brutmöglichkeiten kann ein Brutausfall mittelfristig ausgeglichen werden. Bis zu 40 Brutplätze sollten geschaffen werden, um auch für den Haussperling hinreichend Brutmöglichkeiten bereitzustellen. Es sind jeweils witterungsbeständige Nistkästen zu verwenden.

Gelingt die Ansiedlung mittels eines Mauerseglerturmes nicht in hinreichendem Maße, sind im Zuge der Sanierung in Abstimmung mit einem Sachverständigen und dem Denkmalschutz Ersatzlebensstätten am Sauerstoffwerk anzulegen. Gleiches gilt für die Quartiere von Hausrotschwanz, Bachstelze und Blaumeise.

Falls es möglich sein sollte schon während der Baumaßnahme und vor Beginn der Brutsaison Mauerseglerbrutplätze außen am Gebäude anzulegen, kann auf einen Mauerseglerurm verzichtet werden. Sichergestellt werden muss allerdings, dass die Brutplätze jeweils von Mai bis Ende August frei angefliegen werden können.

### 13.3.10 Artenschutzrechtliche Bewertung

Die nachfolgenden Ausführungen fassen den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) vom Fachbüro Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung – Berg mit Stand 23.10.2023 zusammen. Für nähere Details wird auf das entsprechende externe Dokument verwiesen.

#### Rechtliche Grundlagen

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind im § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind für europäische Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich geschützte Arten) sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind. Alle anderen, besonders oder streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsermittlung nach § 1 a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Die Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und einer abschließenden Abwägung, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, nicht zugänglich.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),*
2. *wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören** (Störungsverbot),*
3. ***Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstätten-schutz) sowie*
4. *wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur **zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.***

Das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) liegt nicht vor, wenn die Tiere im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und auf die Erhaltung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und die Beeinträchtigung unvermeidbar sind.

Das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ist relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit der Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden. Nach einem Urteil des

Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 04.03.2021 (EuGH C-473/19 und C-474/19) ist das Abstellen auf den Erhaltungszustand für Arten der FFH-Richtlinie unzulässig, hier ist ein individuenbezogener Maßstab anzulegen. Bis dieses Urteil in deutsches Recht umgesetzt wurde, gilt das BNatSchG in seiner aktuellen Fassung. Es wird empfohlen, betroffene FFH-Arten trotzdem bereits auf Individuenniveau zu beachten.

Das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenchutz) liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Beurteilung, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vorliegen, sind die planungsrelevanten Tierartengruppen zu erfassen und im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die möglichen Konflikte der Planung zu den Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, zu beschreiben und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbote, bzw. zur Abwendung der Verbote und - sofern dies nicht möglich ist, Möglichkeiten für Ausnahmen, aufzuzeigen.

Ergeben sich keine Möglichkeiten der Vermeidung oder Abwendung eines Verbotstatbestandes durch entsprechende Maßnahmen, ist die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Die Entscheidung, ob die Ausnahme erteilt werden kann, trifft die zuständige Naturschutzbehörde. Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nur möglich, wenn nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses liegen vor,
- zumutbare Alternativen zu der Planung/dem Standort sind nicht gegeben und
- der Erhaltungszustand der Population einer Art verschlechtert sich nicht.

Ergänzend liegt § 41a BNatSchG als Gesetzesentwurf vor, welcher sich mit dem Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Einwirkungen von Beleuchtungen befasst. Hiernach sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

### **Betroffenheit nach Verbotstatbeständen und ggf. erforderliche Maßnahmen - Avifauna**

Eine Beeinträchtigung der festgestellten Brutvogelarten erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Brutmöglichkeiten. Als Nahrungsflächen sind die im Umfeld der Fläche gelegenen Bereiche (umliegende Gartengrundstücke, begrünte Flächen in den Wohngebieten) weiterhin geeignet.

Grundsätzlich stellt die Umsetzung der Planung für die Avifauna eine Veränderung ihres bisherigen Lebensraumes dar. Zudem ist von einer Beunruhigung im Vergleich zur jetzigen Bestandssituation auszugehen.

### Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Eine mögliche Tötung von Jung- oder Altvögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen ist durch eine Bauzeitenregelung (siehe Maßnahme **VM1, 2**) und durch eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz (siehe Maßnahme **VM9**) zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Um die Ansiedelung von Bodenbrütern auf der Fläche zu verhindern, ist eine regelmäßige Mahd der Flächen vorzunehmen (siehe Maßnahme **VM4**). Vor geplanten Baumfällungen, Strauchrodungen sowie vor Gebäudeabriss und -umgestaltung ist eine Kontrolle durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen auf langfristig genutzte Niststätten erforderlich und das weitere Vorgehen mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

Ein weiteres hohes Tötungsrisiko droht Vögeln vor großen Glasfassaden, welche entweder durch die Vögel nicht als Hindernis erkannt werden oder durch Spiegelung der Umgebung den Tieren eine andere Umgebung vorgeben.

Gemeinsam mit einem Artenschutzgutachter ist daher vor Ausführungsbeginn eine Bewertung bezüglich potentieller Risiken durchzuführen (siehe Maßnahme **VM6**).

### Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen, d. h. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen, sind durch den dauerhaften Verlust von Brutplätzen zu erwarten, insbesondere für Arten, die nicht ohne Weiteres auf andere Habitate/Gebäude ausweichen können, wie der Mauersegler.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung (siehe Maßnahme **VM1, 2**) und durch eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz (siehe Maßnahme **VM9**) zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Um die Ansiedelung von Bodenbrütern auf der Fläche zu verhindern, ist eine regelmäßige Mahd der Flächen vorzunehmen (siehe Maßnahme **VM4**).

Sollte der Baubeginn zu Beginn oder während der Brutzeit der Vögel liegen, so ist vor Arbeitsbeginn eine fachgutachterliche Begehung erforderlich, um brütende Vögel auszuschließen bzw. das tatsächliche Brutvorkommen festzustellen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine Freigabe durch den Fachgutachter erfolgt ist. Sollten dennoch brütende Vögel festgestellt werden, soll zum Schutz der Tiere vor Bauaufnahme die Beendigung des Brutgeschehens abgewartet werden.

### Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Da der Schutz der jährlich wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten erst mit Aufgabe des Reviers endet, ist der Verbotstatbestand ohne Realisierung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG i.d.R. erfüllt. Falls Niststätten der oben genannten höhlen- oder nischenbrütenden Arten in diesem Sinne beseitigt werden, sind daher Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen an den Gebäuden (v.a. der Fabrikhalle) gehen Lebensstätten verloren. Entsprechend sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (siehe Maßnahme **CEF1-3**), oder - wenn dies nicht möglich sein sollte – ein Ausnahmeantrag

nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) zu stellen.

Nahrungshabitate sind in der Regel nicht als geschützte Lebensstätte anzusehen, die vorliegende Fläche hat nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat. Die geplante Begrünung nicht überbaubarer Fläche mit gebietsheimischen, insektenfreundlichen Hecken- und Gehölzbeständen trägt zu einer besseren Nahrungsversorgung sowie einem diverseren Quartierangebot der Arten innerhalb des Geltungsbereiches bei (siehe Maßnahme **AM1**).

### **Betroffenheit nach Verbotstatbeständen und ggf. erforderliche Maßnahmen - Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten zählen zu den „besonders geschützten Tierarten“ (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG), zudem fallen sie sämtlich in die Kategorie „streng geschützt“ (Nr. 14). Sie dürfen daher weder erheblich gestört, getötet oder gefangen, noch dürfen ihre „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1). Von diesen Verboten kann gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG Befreiung gewährt werden.

Eine Beeinträchtigung der festgestellten Fledermausarten erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Quartierplätzen. Als Nahrungsflächen sind die im Umfeld der Fläche gelegenen Bereiche (umliegende Gartengrundstücke, begrünte Flächen in den Wohngebieten) weiterhin geeignet.

### **Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Im Zuge der Sanierungen ist mit dem Verlust von Quartiermöglichkeiten zu rechnen, weil diese häufig durch bauliche Schäden entstanden sind. Da auf Grund der Frosttoleranz der nachgewiesenen Arten eine ganzjährige Besiedlung nicht ausgeschlossen werden kann und in der Vergangenheit bereits festgestellt wurde, können Tötungen und Verletzungen nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden.

Die Tötung ist durch eine Bauzeitenregelung (siehe Maßnahme **VM1**) und eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz (siehe Maßnahme **VM9**) zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Ein Baubeginn in den Wintermonaten ist auf Grund der potentiellen Nutzung als Winterquartier nicht möglich, soweit es dadurch zur Zerstörung von genutzten Quartieren kommen kann.

Der Baum- und Gebäudebestand ist vor Fällung bzw. Abriss durch einen Sachverständigen auf einen eventuellen Besatz zu kontrollieren. Sollten Tiere festgestellt werden, ist abzuwarten, bis das Quartier wieder verlassen wird. Für Fledermäuse können Vorrichtungen angebracht werden, die ein Verlassen ermöglichen, aber eine Wiederbesetzung verhindern.

### **Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Erhebliche Störungen der Fledermäuse, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung (siehe Maßnahme **VM1**) und durch eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz (siehe Maßnahme **VM9**) zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Gemäß Gesetzesentwurf zu § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch

Lichtimmissionen geschützt sind. Es wäre zu prüfen, ob die Beleuchtung oder Teile davon nachts temporär reduziert werden kann, um das Jagdverhalten der Fledermäuse in geringerem Ausmaß zu behindern. Des Weiteren sollte der Wirkungsbereich der Beleuchtung außerhalb der potentiellen Quartiere liegen, da die Tiere sehr empfindlich auf Lichteinwirkung an ihren Quartieren reagieren (siehe Maßnahme **VM8**).

#### Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die geplanten Baumaßnahmen an den Gebäuden (v.a. dem Sauerstoffwerk) gehen Lebensstätten verloren. Entsprechend sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen oder - wenn dies nicht möglich sein sollte - ein Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG zu stellen. Es steht zu beachten, dass solche Quartiere im Normalfall nicht sofort von den Tieren angenommen werden. Es kann einige Jahre dauern, bis ein solches künstliches Quartier akzeptiert und genutzt wird.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen werden dementsprechend Ausweichlebensstätten am Mast des Mauerseglerturmes montiert (zwei Kästen). Wird kein Turm gestellt, sind die Lebensstätten an Gebäuden im Umfeld zu montieren oder es werden so genannte Rocketboxen aufgestellt.

Dauerhafte Ersatzlebensstätten werden in Abstimmung mit einem Sachverständigen und dem Denkmalschutz am Sauerstoffwerk angelegt. Alternativ ist auch eine Anlage an oder in den geplanten Neubauten möglich. Es sind mindestens vier Fassadenkästen auszubringen (siehe Maßnahme **CEF1-3**).

#### Betroffenheit nach Verbotstatbeständen und ggf. erforderliche Maßnahmen – Amphibien / Reptilien

Eine Beeinträchtigung der festgestellten Arten kann potentiell durch die Tötung von ins Baugebiet einwandernden oder dort überwinterten Individuen entstehen. Die Fläche stellt keinen Kernlebensraum dar, bietet allerdings in gewissem Maße Habitatpotential.

#### Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Da aus dem benachbarten Feuchtgebiet immer wieder Amphibien ins Plangebiet gelangen können, besteht während der Bauphase ein erhöhtes Tötungsrisiko. Im Betrieb können zudem Schächte und Einläufe als Fallen wirken.

Dementsprechend ist ein Amphibienschutzzaun aufzustellen, um ein Einwandern in den Baustellenbereich zu verhindern (siehe Maßnahme **VM3**). Um eine Tötung während der Bauarbeiten zu verhindern, ist vor Baubeginn im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (siehe Maßnahmen **VM9**) eine Begehung der Flächen notwendig, um ggf. vorgefundene Kleintiere aus der Fläche umsetzen zu können. Der Schutzzaun ist auf der Innenseite mit Fangeimern auszustatten, die regelmäßig kontrolliert werden muss, gefangene Tiere sind nach außen zu setzen. Um Amphibien und Kleintieren keine Ansiedlungs-/Versteckmöglichkeiten zu bieten, werden die Freiflächen ab Herbst gemäht und Aufwuchs bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd verhindert (siehe Maßnahme **VM4**). Im Rahmen des Baubetriebes ist zudem darauf zu achten, dass keine Fallen (bspw. durch die Anlage offener Schächte oder steiler Böschungen) entstehen, welche auch nach Abschluss der Arbeiten Kleintieren zum Verhängnis werden könnten (siehe Maßnahmen **VM5** und **VM7**).

Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung (Maßnahme **VM9**) im Rahmen des Baugeschehens regelmäßig zu überprüfen.

#### Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen, d. h. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population, sind nicht zu erwarten, sofern Tötungen während der Winterruhe vermieden werden können. Essentielle Habitate gehen nicht verloren, da im Feuchtgebiet natürliche Versteckplätze hinreichend vorhanden sind.

Der Baubereich soll durch einen Amphibienschutzzaun von der Umgebung abgetrennt werden (siehe Maßnahme **VM3**), so dass innerhalb der Bauflächen keine Störungen zu erwarten sind. Für den Eimerfang ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen, da Fang und Umsetzen von besonders geschützten Tierarten (wie allen Amphibienarten, siehe Anhang 1 BArtSchV) einen Störungstatbestand darstellen.

Die angrenzenden Feuchtlebensräume sind groß genug, dass die Tiere bei auftretendem Lärm, Erschütterung oder ähnlichem in ruhigere Bereiche ausweichen können. Dementsprechend ist nicht von einem Eintreten des Verbotstatbestandes auszugehen.

#### Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Konkrete Nachweise von Habitaten liegen aus dem Plangebiet nicht vor. Durch das Vorhaben gehen keine essentiellen Teilhabitate bzw. Habitatelemente verloren.

### **13.3.11 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb relevanter Schutzgebiete, diese werden durch die Planung demnach nicht beeinträchtigt.

### **13.3.12 Schutzgut Ort- und Landschaftsbild**

Die Planung sieht vor, das derzeit verfallende Denkmal „Sauerstoffwerk“ herzurichten und für die Öffentlichkeit in Teilen begeh- und erlebbar zu machen. Zudem sollen rd. 116 Wohneinheiten auf mehreren Etagen im Inneren der Halle entstehen. Die umliegenden Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet. Im Süden der Halle wird im Bereich des leerstehenden Ladengebäudes eine Tiefgarage entstehen, welche sich architektonisch in die umgebende Bebauung einfügen soll.

Damit kann das Orts- und Landschaftsbild im Vergleich zum Bestand deutlich aufgewertet werden.

### **13.4 Auswirkungen auf den Verkehr**

Ein, für das Bebauungsplanverfahren erstelltes Verkehrsgutachten, umfasst die Erhebung des aktuellen Verkehrsaufkommens, die Verkehrserzeugungsberechnung sowie den Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes (KP) Hauptstraße / Lindenstraße im Bestand und im Prognoseplanfall.

Es kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben am Baudenkmal des ehemaligen Sauerstoffwerkes (vBP Nr. 1) und auch das Bauvorhaben – Wohnbebauung (Neubau) im benachbarten Plangebiet (vBP Nr. 2) keine negativen Auswirkungen auf die

verkehrliche Situation hat (siehe Kapitel: Beschreibung des Plangebietes / Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung). Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Hauptstraße / Lindenstraße wird nicht beeinträchtigt. Es kann der Touristenverkehr leistungsfähig bewältigt werden. Die Wartezeitveränderung wird für die Verkehrsteilnehmer nicht spürbar sein und kann auch auf tägliche Schwankungen zurückzuführen sein. Die beiden Bauvorhaben können unter Berücksichtigung der ermittelten Verkehrszahlen als verkehrstechnisch und -planerisch gut integriert angesehen werden.

### **13.5 Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde**

Durch die Planung selbst werden keine Auswirkungen auf den Haushalt sowie die Finanz- und Investitionsplanung erwartet. Der zwischen der Gemeinde Peenemünde und dem Vorhabenträger noch abzuschließende Durchführungsvertrag verpflichtet den Vorhabenträger zur Übernahme der durch das Bauvorhaben entstehenden Planungs- und Erschließungskosten.

## 14 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
4. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
6. Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V): Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
7. Baumschutzkompensationserlass: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530)
8. Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)
9. Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

## 15 Anlagen

### 1. Schalltechnische Untersuchung:

Peutz Consult GmbH (14.08.2025): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Ehemaliges Sauerstoffwerk" in Peenemünde, Berichtnummer: F 10374-2.1

### 2. Geruchstechnische Untersuchung

Peutz Consult GmbH (16.08.2024): Stellungnahme zu den Auswirkungen der Geruchsimmissionen aus dem Abwasserpumpwerk Peenemünde auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ und Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in Peenemünde

### 3. Bestandskarte zu Biotopen und Gehölzen – Bebauungsplan Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“

Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (16.01.2025): Bestandskarte Biotope und Bäume - Bebauungsplan Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“

### 4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Naturschutz und Umweltbeobachtung – Berg (23.10.2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Ehemaliges Sauerstoffwerk“ und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ der Gemeinde Peenemünde

### 5. Verkehrsuntersuchung

Schlotauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH (12.06.2025): Verkehrsgutachten –Bebauungsplanverfahren Nr. 1 ehemaliges Sauerstoffwerk und Nr. 2 Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk – Peenemünde

### 6. Abwägungsprotokoll

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde – Auswertung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung am Planvorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Stand 12.02.26)

### 7. Schürfungsproben

Pudagla Kies- und Recyclingwerk GmbH (27.10.2022): Fundamentschürfe außen

## **8. Begutachtung Gehölzstrukturen**

Becker – Stadt und Baum (10.02.2024): Naturschutzrechtliche Einstufung für die Begutachtung von Gehölzstrukturen im Bauprojekt Sanierung und Umsetzung des Sauerstoffwerkes mit der Erstellung von Neubauten, Lindenstraße 11, D-17449 Peenemünde

## **9. Kartierung Baumbestand**

Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (09.08.2024): Baumliste – Wohnen am Sauerstoffwerk