

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 Planvorentwurf – Stand 06.09.23**

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung und Ziel des Bauvorhabens	6
2	Erfordernis und Ziel der Planung	6
3	Bauplanungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan	7
4	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren	8
5	Abgrenzung des Geltungsbereichs	10
6	Beschreibung des Plangebiets	12
6.1	Eigentumsverhältnisse.....	12
6.2	Topographie.....	12
6.3	Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet	13
6.4	Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung zum Plangebiet	14
6.5	Verkehrerschließung	14
6.6	Technische Erschließung – Trinkwasser, Löschwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation	15
6.7	Sonstige Nutzungseinschränkungen	15
7	Planunterlage	18
8	Planerische Ausgangssituation	19
8.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung (Raumordnung)	19
8.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Raumordnung).....	23
8.3	Landesplanerische Stellungnahme	30
8.4	Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	30
8.5	Informelle Planungen - Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020	32
8.6	Satzung der Gemeinde Peenemünde über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Peenemünde	35
9	Städtebauliches Konzept.....	36
9.1	Bebauung und Nutzung	36
9.1.1	Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes.....	36
9.1.2	Gebäude für Nebenanlagen für das Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal und Souterrain-Tiefgarage für Pkw-Stellplätze.....	38
9.2	Verkehrs- und Wegeerschließung	38

9.3 Technische Infrastruktur	39
10 Planinhalt und Festsetzungen.....	39
10.1 Art der baulichen Nutzung	39
10.1.1 Planfestsetzung – Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ und Textfestsetzung - Nr. 1.1	39
10.1.2 Textfestsetzung - Nr. 1.2 und 1.3.....	40
10.1.3 Textfestsetzung - Nr. 1.4.....	41
10.2 Maß der baulichen Nutzung	42
10.2.1 Planfestsetzung - Größe der zulässigen Grundfläche (GR) und Textfestsetzung – Nr. 2.1.....	42
10.2.2 Textfestsetzung - Nr. 2.2.....	43
10.2.3 Planfestsetzung - Zahl der Vollgeschosse	43
10.2.4 Planfestsetzung – Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über einem Bezugspunkt (OK 4,5 m ü. NHN und FH 12,0 m ü. NHN)	44
10.3 überbaubare Grundstücksfläche	45
10.3.1 Planfestsetzung - überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen).....	45
10.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	46
10.4.1 Planfestsetzung – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und Textfestsetzung – Nr. 3.....	46
10.5 Planfestsetzung – öffentliche Straßenverkehrsflächen und Textfestsetzung - Nr. 4	46
10.6 Planfestsetzung – Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und Textfestsetzung – Nr. 5.....	47
10.7 Kennzeichnung von Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.....	48
10.8 Nachrichtliche Übernahme.....	48
10.8.1 Denkmalschutz - Baudenkmale (N).....	48
10.8.2 Hochwassergefährdung (N).....	49
10.8.3 Naturpark (N)	49
11 Flächenbilanz	49
12 Verfahren	50
12.1 Antrag auf Entscheidung über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.....	50
12.2 Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung.....	50

12.3 Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde über die Änderung des Planverfahrens und die Änderung des Geltungsbereichs und Bekanntmachung.....	51
12.4 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB	52
13 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	52
13.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild.....	52
13.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse.....	52
13.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	52
13.4 Auswirkungen auf den Verkehr	52
13.5 Auswirkungen auf den Haushalt.....	52
14 Rechtsgrundlagen.....	52

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Flurstücke mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung	10
Abbildung 2 Orthofoto mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung	13
Abbildung 3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 sowie Legende mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vBP (Kreis in gelb). Quelle: RREP VP 2010 - verändert	25
Abbildung 4 aktueller FNP der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung	30
Abbildung 5 Klarstellungssatzung der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung	35
Abbildung 6 West - Ansicht des sanierten und umgenutzten Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes; Quelle: Vorhabenträger	36

**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 ca. 73 m lange, 44 m breite und ca. 21 m hohe 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 beabsichtige 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 ehemaligen 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 zusätzlich zur Wohnnutzung (Neubau von insgesamt ca. 100 Wohneinheiten mit Dauerwohnungen und Ferienwohnung) ebenso öffentliche Bereiche mit einer „musealen“ Nutzung (Ausstellungs- und Informationsflächen) entstehen. 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 Wiedernutzungs- und Wiedernutzbarmachung 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 m² 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. 3.600 m² GR
- Souterrain Tiefgarage (geplant) - ca. 1.770 m² 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. 1.600 m² 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.

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.

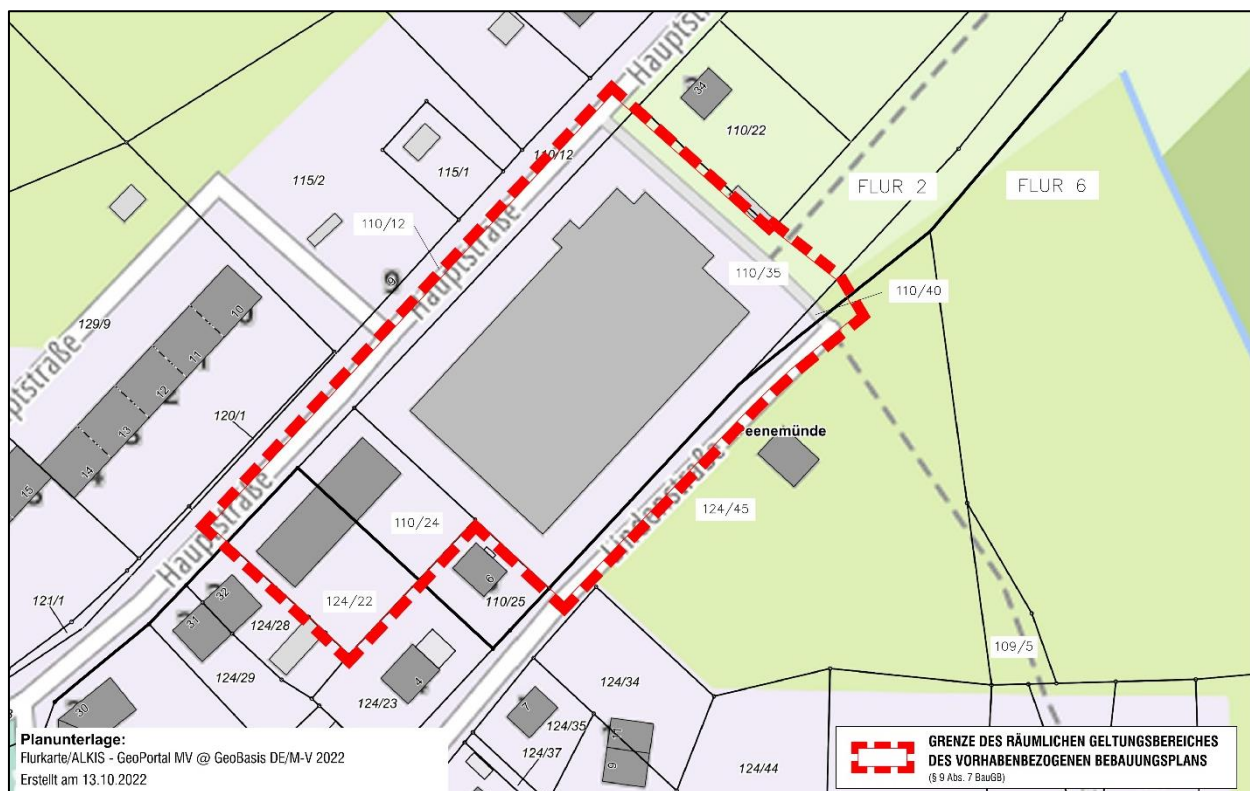


Abbildung 1 Flurstücke mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

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. Hierzu wird aktuell mit der Gemeinde gemeinsam die Straßenplanung 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

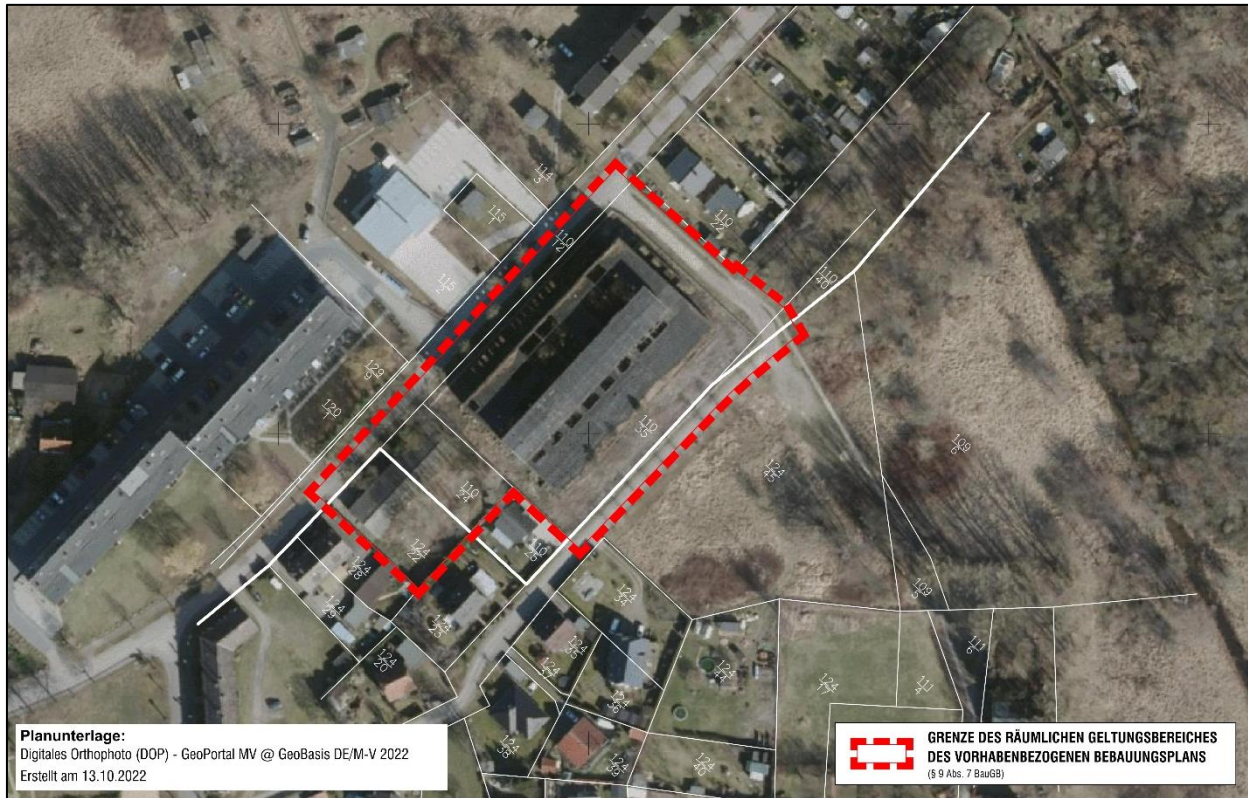


Abbildung 2 Orthofoto mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

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 ca. 73 m lange, ca. 44 m breite und ca. 21 m hohe 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 1945 raus, trägt das Gebäude sichtbare Spuren des Verfalls und der Bauzustand kann als eine Ruine beurteilt werden.

Das Bauwerk ist gegenwärtig vom Abgang bedroht ist 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 m² 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 weist 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

unmittelbare Straßen- und Wegeerschließung

Die äußere (verkehrliche) Erschließung des Plangebietes ist in erster Linie durch die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende 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 Landestraße L264 (Verlängerung der Hauptstraße) stellt die überörtliche Verbindungsstraße für den Ort Peenemünde mit den Nachbargemeinden auf Usedom dar, d.h. in erster Linie zur Nachbargemeinde Karlshagen. In der Gemeinde Mölschow besteht der Anschluss 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.

6.6 Technische Erschließung – Trinkwasser, Löschwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation

Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Hauptstraße und Lindenstraße wird zum derzeitigen Stand der vorliegenden Planung (Vorentwurf) davon ausgegangen, dass in den Bereichen der o. g. Straßen die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind und für die Erschließung des Plangebietes ein Anschluss zur Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Energie und Telekommunikation und zur Entsorgung von Schmutzwasser erfolgen kann.

- Wird zum Planentwurf ergänzt -

6.7 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Boden - Altlasten

- Wird zum Planentwurf ergänzt -

Boden - Munitions- und Kampfmittelbelastung

- Wird zum Planentwurf ergänzt -

Bodendenkmale

- Wird zum Planentwurf ergänzt -

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.

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 Amts 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.

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 3,0 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, sowie einem Klimazuschlag von 0,50 m für den zukünftig durch den Klimawandel zu

erwarteten Meeresspiegelanstieg zusammen. Nach Aussage des StALU ist laut neuester Expertenmeinung ein noch höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten, wie Prognosen des Weltklimarates (IPCC) darlegen, sodass zukünftig von einem Klimazuschlag von 1,0 m auszugehen ist.

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.

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 NHN (entspricht etwa dem Wasserstand mit einem Wiederkehrintervall von ca. 100 Jahren- HW₁₀₀ Ostsee / Außenküste) zu gewährleisten.

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 - HW₁₀₀ 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.

Das StALU gibt den Hinweis, dass sofern die Errichtung der geplanten Anlagen nach Umsetzung des Ringdeiches um Peenemünde erfolgt, können die oben genannten Schutzmaßnahmen entfallen. Allerdings übernimmt das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, 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.

Sturmflutschutz Nordusedom – Schutzsystem Ringdeich

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern 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.

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 2016.¹

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.

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 bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogene, textliche oder zeichnerische Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

¹ Vgl. <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/>, abgerufen Juni 2023.

Da die Ziele bereits vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen 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 entfernte 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.

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, Tourismusentwicklung 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.²

- 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 der Ortsspezifika 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.

² Vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung (Hrsg.) (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, S. 18.

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 mitzuwirken³

1. Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (rechtskräftig)

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).⁴

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.

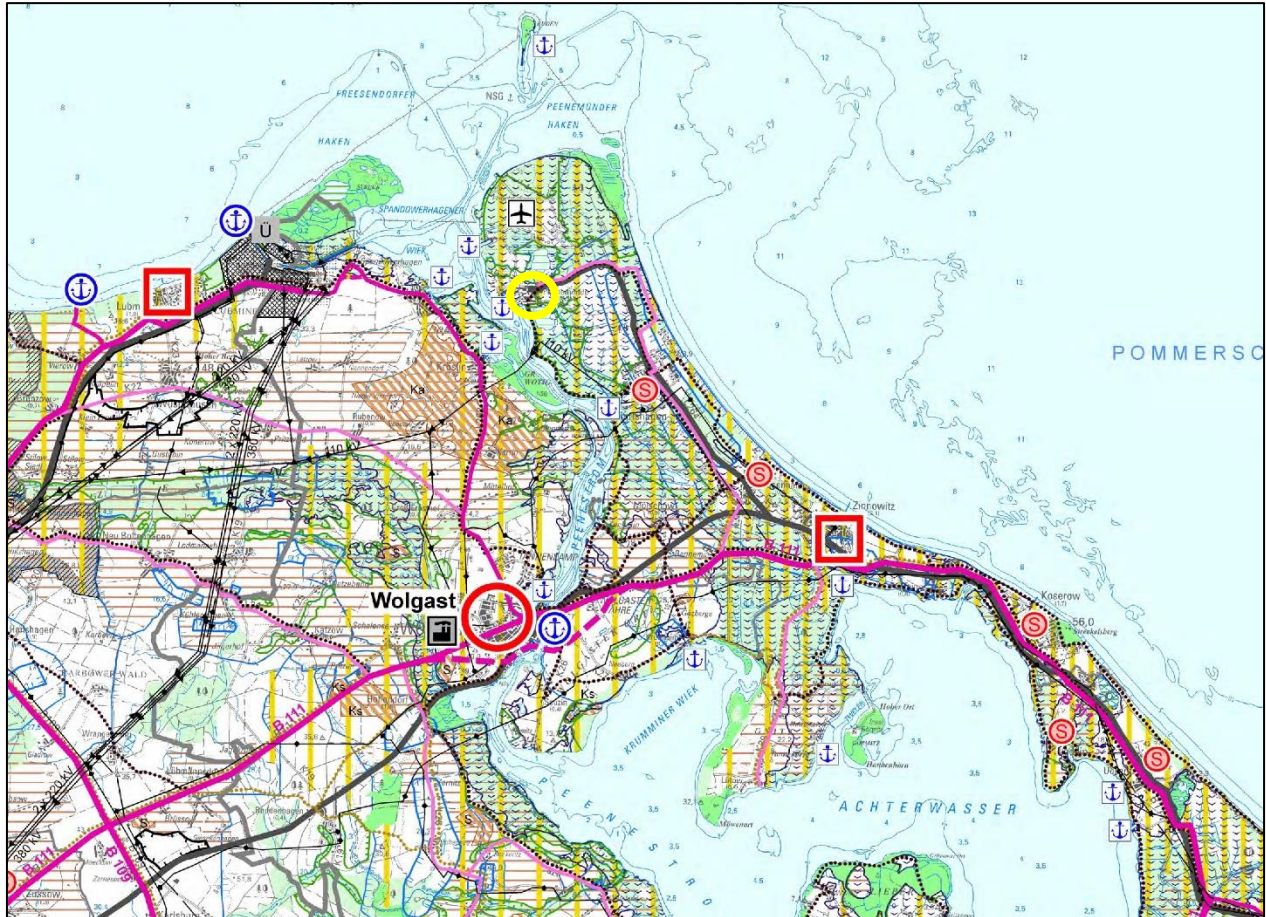
Die Zweite Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern ist noch nicht verbindlich. Rechtskraft erhält die Zweite Änderung erst durch Landesverordnung.

³ Vgl. <https://www.rpv-vorpommern.de/ueberblick>, abgerufen Juni 2023.

⁴ 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).



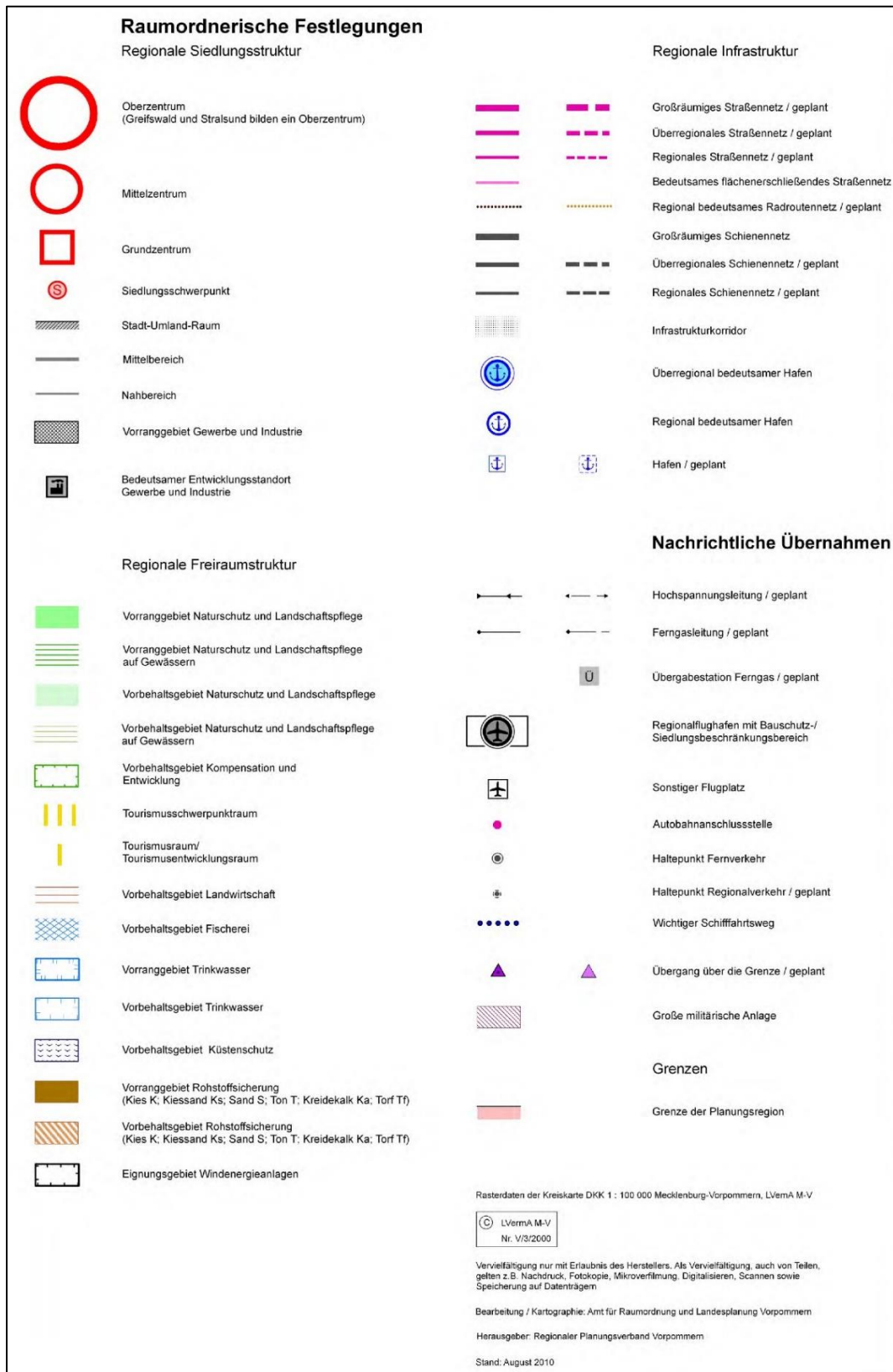


Abbildung 3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 sowie Legende mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vBP (Kreis in gelb). Quelle: RREP VP 2010 - verändert

Ziele des RREP Vorpommern

Wie bereits das Landesraumentwicklungsprogramme Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), beinhalten auch die Programmsätze des 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 / Tourismusentwicklungsraum.

Die Tourismusentwicklungsräume 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.⁵

- 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.

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

⁵ Vgl. Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.) (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, S. 28f.

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 km² 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.“

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 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.“

8.4 Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

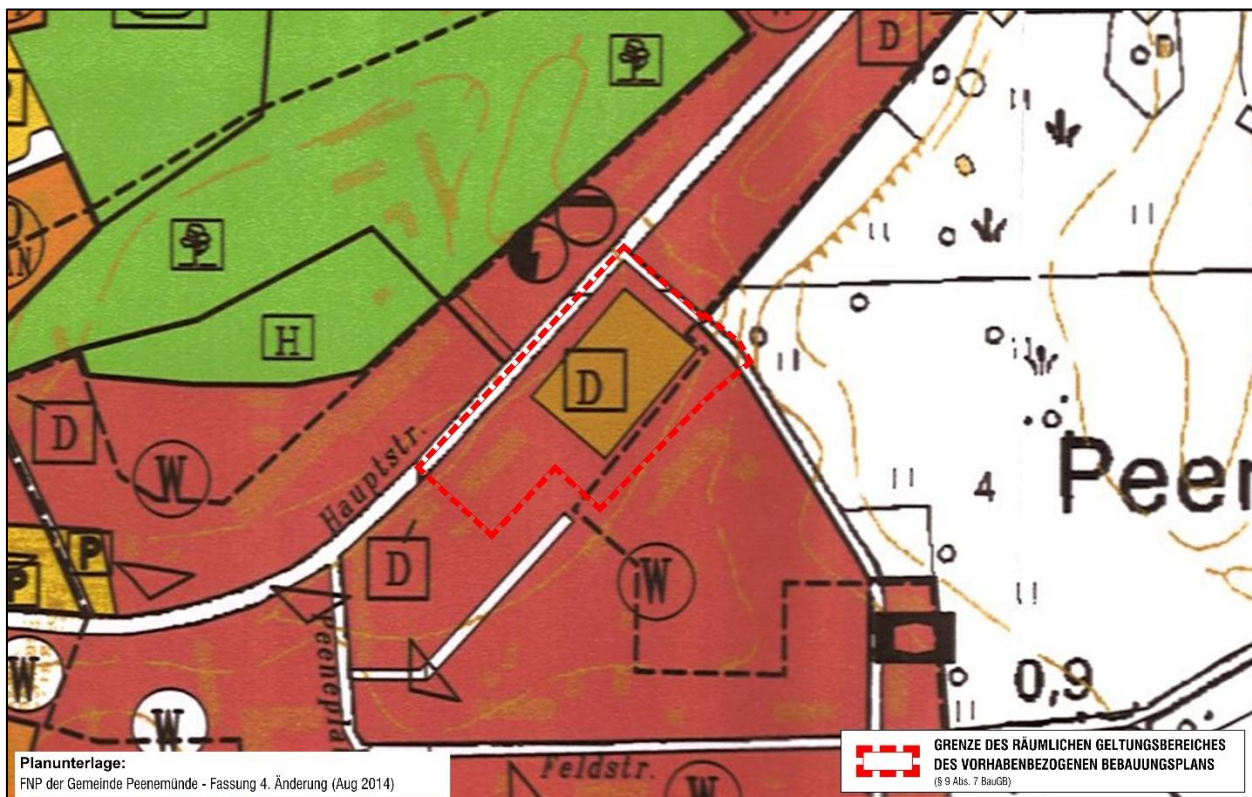


Abbildung 4 aktueller FNP der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

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 Wohnnutzung) entspricht der Darstellung einer Wohnbaufläche (W) im FNP.

Die Entwicklungsfähigkeit des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist nach Maßgabe des o.g. Entwicklungsgebotes gegeben.

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.⁶

Situations- und SWOT-Analyse

Für die Situationsanalyse wurde im REK 2020 die Maßnahmenplanung des Tourismuskonzeptes Usedom 2015⁷ 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.⁸

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.⁹

Die gegenwärtige städtebauliche Situation des Ortes Peenemünde beurteilt das REK 2020, dass dem Dorfbild die sonst üblichen, städtebaulich gewachsenen Strukturen wie eine Ortsmitte fehlt.

⁶ Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 6f.

⁷ Lorenz Tourismusberatung GmbH / Project M GmbH (2007): Tourismuskonzept Usedom 2015

⁸ Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 15.

⁹ Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 16.

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.¹⁰

Raumordnerische Bedeutung

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.¹¹

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.¹²

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

¹⁰ Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 17.

¹¹ Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 48f.

¹² Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 57f.

Informationsangebot am Standort erweitert und ggf. die Zugänglichkeit für einen Teilbereich des Grundstückes umgesetzt werden.¹³

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 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.¹⁴

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.

¹³ Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 87.

¹⁴ Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 94.

8.6 Satzung der Gemeinde Peenemünde über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Peenemünde

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

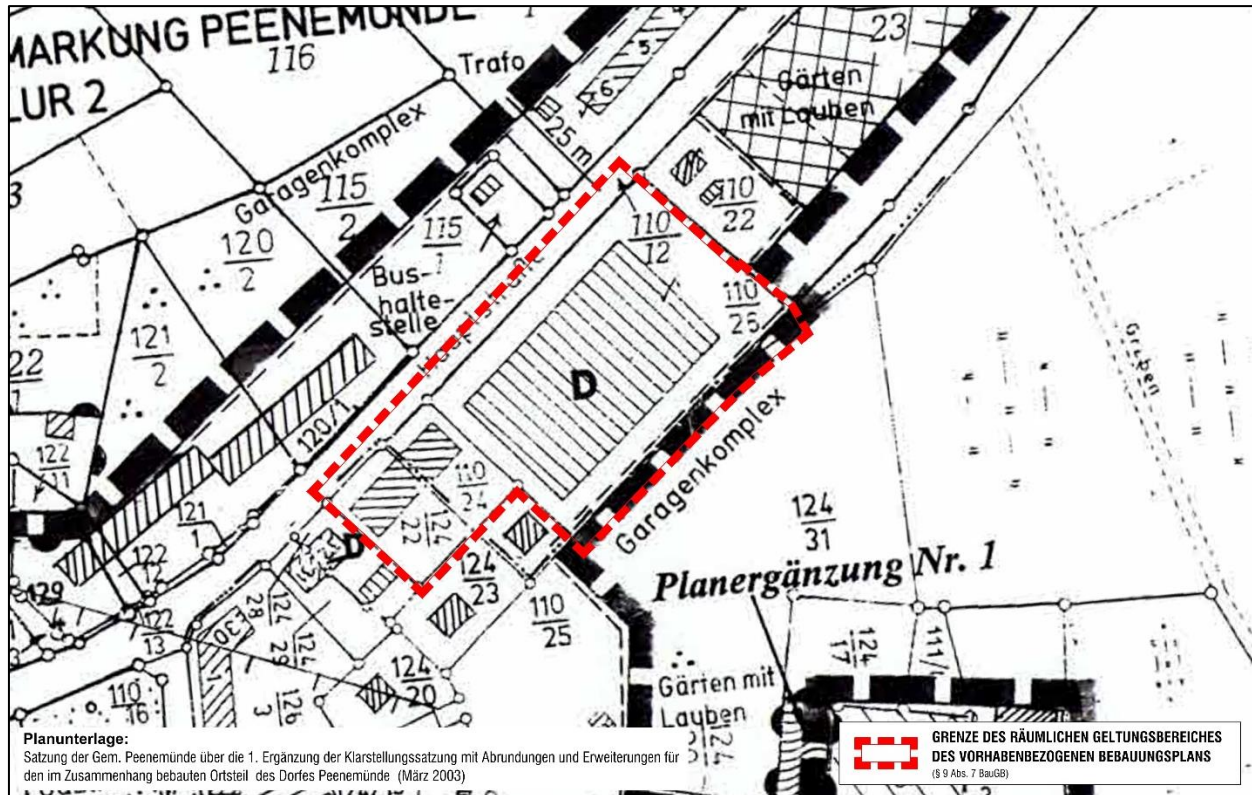


Abbildung 5 Klarstellungssatzung der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP.
Quelle: eigene Darstellung

Die Gemeinde Peenemünde verfügt über eine Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Satzungsbeschluss: März 2003). In dieser Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt.

Entsprechend dieser Satzung befindet sich das Plangebiet bzw. die Bauvorhaben in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil – planungsrechtlich als Innenbereich bezeichnet. Die Geltungsbereichsgrenze der Satzung (Innenbereichsgrenze) verläuft südöstlich entlang des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes bzw. orientiert sich am Verlauf der südöstlichen Grenze des Flurstücks 110/35 (in der Klarstellungssatzung 110/25). An der nördlichen Giebelseite des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes schwenkt die Innenbereichsgrenze in Richtung Hauptstraße ab (ohne dass ihr für diesen Bereich eine entsprechende Flurstücksgrenze zugrunde

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 6 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 das Mittelschiff mit seiner räumlichen Dimension erfahrbar bleibt sowie der gegenwärtige Ausdruck mit Spuren der Geschichte bewahrt wird.

Dementsprechend soll die Sanierung der bestehenden Hauptstützen 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.

Aufgrund der fehlenden Tragfähigkeit werden die Horizontalbauteile und die Mittelstützen der Seitenschiffe, rückgebaut. Als Referenz wird jedoch eine Stützenreihe in Querachse in die neue Planung integriert.

- Wird zum Planentwurf ergänzt -

Innenausbau - Wohnungsbau

In den bestehenden Seitenschiffen des Sauerstoffwerks sind zukünftig die Wohnungen sowie die deren Vertikalerschließung vorgesehen. Je nach Vorgaben des Brandschutzes sowie der Statik ist bisher geplant, die Wohneinheiten in Holzmodul- oder Holzelementbauweise auszuführen.

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, mit einem aufgesetzten, neu geplanten Baukörper auf dem Dach geplant. Im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt sind hier über die Traufe hinausgehende additive Dachaufbauten vorgesehen, die sich zurückhaltend in die bestehende Dachlandschaft integrieren werden.

- Wird zum Planentwurf ergänzt -

Nutzungskonzept

Im Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes sind ca. 100 neue Wohneinheiten (Dauer- und Ferienwohnungen) geplant. Der Zugang für die Bewohner ist über den südwestlichen sowie voraussichtlich auch über den nordöstlichen Giebel des Gebäudes geplant. 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. Der Besucherbereich verfügt giebelseitig über zwei Geschosse und ermöglicht einen freien Blick in das Mittelschiff des Gebäudes.

- Wird zum Planentwurf ergänzt -

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 des südwestlich angrenzenden Baugrundstücks.

Der Blick vom anliegenden Gehweg in diesem Bereich auf das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes wird aktuell durch die bestehende Bebauung (eingeschossige Baracke mit flachem Satteldach – ehemaliger Kiosk und Anglershop) auf diesem Nachbargrundstück verstellt. Durch den Abriss der ungenutzten Baracke soll die Sichtbarmachung des südwestlichen Giebels des Baudenkmals verbessert werden.

Auf dem Baugrundstück wird nach derzeitigem Planungsstand eine Tiefgarage für die notwendigen Pkw-Stellplätze für die neuen Wohneinheiten im Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes entstehen. Der Bau dieser Tiefgarage erfolgt vor dem Hintergrund, den Umgebungsschutz des Baudenkmals zu bewahren.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse (hoch anstehendes Grundwasser) wird die Tiefgarage auf der Ebene eines Souterrains angelegt und über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die darüber liegenden eingeschossigen baulichen Anlagen werden auf der, über der Geländeoberfläche befindlichen Dachfläche errichtet.

In diesem Sinne ist auf der Dachfläche der Souterrain-Tiefgarage die Anlage eines Vorplatzes zum Baudenkmal geplant der gärtnerisch angelegt wird. Daran angrenzend wird ein eingeschossiges Gebäude für Nebenanlagen entstehen, das den Wohn- und Gewerbenutzungen im benachbarten Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes dient.

Darüber hinaus werden entlang der Lindenstraße und an der nordöstlichen Giebelseite des Baudenkmals ebenerdige Pkw-Stellplätze angeordnet.

- Wird zum Planentwurf ergänzt -

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.

- Wird zum Planentwurf ergänzt -

9.3 Technische Infrastruktur

Zum derzeitigen Stand der Planung am Bauvorhaben wird davon ausgegangen, dass der Anschluss für die erforderliche Neuverlegung von Trink- und Abwasserleitungen sowie die Energie- und Telekommunikationsleitungen an die ausgebaute Hauptstraße und Lindenstraße erfolgen kann.

- Zum Planentwurf werden die Belange der Löschwasserversorgung, Regenwasserverbringung, der Abwasserent- und Trinkwasserversorgung sowie die Energie- und Medientechnische Erschließung konkreter geklärt und ergänzt -

10 Planinhalt und Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1 Planfestsetzung – Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ und Textfestsetzung - Nr. 1.1

Im vorliegenden VP wird ein vorhabensspezifisches 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 m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ferienwohnungen
- Unterirdische Stellplätze als Tiefgarage
- Oberirdische Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Fahrradstellplätze

Begründung

Um das geplante Vorhaben mit Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung 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 m² 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.

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 den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche B und C des Vorhabengebietes „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ die

Nutzung eingeschränkt. In diesem Sinne wird für das unterste zulässige Vollgeschoss innerhalb der Fläche C und das eine zulässige Vollgeschoss innerhalb der Fläche 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 überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B in diesem zulässigen Vollgeschoss nur die Anlage eines Garagengeschosses zulässig.

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

Begründung

Die Festsetzung entspricht dem geplanten Nutzungskonzept des Vorhabenträgers für diesen Teilbereich des Plangebiets. Durch die Anlage eines Garagengeschosses soll 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 Baudenkmals 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 Planfestsetzung - Größe der zulässigen Grundfläche (GR) und Textfestsetzung – Nr. 2.1

Im vBP wird für das Vorhabengebiet „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“ bzw. für die Flächen (überbaubaren Grundstücksflächen) A, B und C eine jeweilige maximal zulässige Grundfläche für die baulichen Anlagen festgesetzt.

Für die Fläche A, d. h. für das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerks selbst, ergibt sich die zulässige Grundfläche allein aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen entsprechend der klarstellenden textlichen Festsetzung Nr. 2.1.

Rechtsgrundlage

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

Textfestsetzung

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

Begründung

Die festgesetzten maximalen Größen der Grundflächen entsprechen dem Baukonzept des Vorhabenträgers.

Durch die Flächen B und C ergibt sich in der Summe eine Grundfläche von 1770 m², welche die Anlage einer Tiefgarage auf der Ebene eines Souterrains gewährleistet.

Die Unterteilung in eine Fläche B und C mit der Festsetzung einer jeweiligen maximalen Grundfläche von 970 m² und 800 m² dient der Anlage eines Gebäudes für Nebenanlagen für das Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal. Entsprechend dem zugrundeliegenden Baukonzept ist oberhalb der eingeschossigen Souterrain-Tiefgarage, d. h. auf dessen Dachfläche in der Fläche C die Anlage dieses Gebäudes für Nebenanlagen mit einer Grundfläche von 800 m² vorgesehen.

Für das ca. 3.350 m² große Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes wurde weitestgehend eine enge Baukörperausweisung mittels Baugrenzen entlang der Bestandsfassade festgesetzt.

Eine bauliche Erweiterung des Gebäudes ist im Wesentlichen nicht geplant. Aus diesem Grund leitet sich die GR aus den bestehenden Abmessungen des Gebäudes ab.

An der nördlichen Giebelseite des Gebäudes muss allerdings eine erweiterte Baukörperausweisung erfolgen, um den Ein- und Ausgangsbereich für die Öffentlichkeit / Besucher des Baudenkmals bedarfsgerecht anlegen zu können.

10.2.2 Textfestsetzung - Nr. 2.2

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 sowie Garagen und Stellplätzen gem.

§ 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 80 von Hundert überschritten werden.

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

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 Grundflächenzahl von 0,8 soll der notwendigen Anlage von weiteren (ebenerdigen) Stellplätzen 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 und damit eine Anhebung auf eine GRZ notwendig.

10.2.3 Planfestsetzung - Zahl der Vollgeschosse

Die Maßgaben zur Höhe der (Souterrain) Tiefgarage und zum Ergänzungsbau 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 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 Bauungskonzept des Vorhabenträgers.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse (hoch anstehendes Grundwasser) wird sich die Tiefgarage nicht vollständig unter der Geländeoberfläche, sondern sich 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 Fläche B sowie zwei Vollgeschosse in der Fläche C 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.

10.2.4 Planfestsetzung – Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über einem Bezugspunkt (OK 4,5 m ü. NHN und FH 12,0 m ü. NHN)

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

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.

Rechtsgrundlage

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

Begründung

Mit der zusätzlichen Festsetzung der maximalen Oberkante der Souterrain-Tiefgarage und dem Gebäude – Nebenanlage wird sichergestellt, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen. Übermäßig hohe Geschosse werden somit ausgeschlossen.

10.3 überbaubare Grundstücksfläche

10.3.1 Planfestsetzung - 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.

Die Größe, des durch Baugrenzen gesetzten Rahmens der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt im vorliegenden vBP durch eine enge und zum geringen Teil erweiterte Baukörperausweisung für das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes, durch eine erweiterte Baukörperausweisung für die Tiefgarage im Souterrain und eine flächenhafte Ausweisung für das Nebengebäude.

Rechtsgrundlage

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

Begründung

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 Besuchereingangs die Baugrenze über die Gebäudefassade hinaus erweitert. Die Abmessungen dieser erweiterten Baukörperausweisung sollen einen gestalterischen Spielraum für eine weitere entwurfliche Durcharbeitung des Bauprojektes im weiteren Planungsprozess ermöglichen

Die festgesetzten Baugrenzen im Bereich Tiefgarage und dem Nebengebäude entsprechen der geplanten Baukonzeption in ihrer Lage und z. T. in ihren Abmessungen. Für eine mögliche Anpassungen der Gebäudeplanung im weiteren Planungsprozess, wurde auch hier, im Sinne einer erweiterten Baukörperausweisung sowie einer flächenhaften Ausweisung, ein Spielraum in der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.

10.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

10.4.1 Planfestsetzung – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und Textfestsetzung – Nr. 3

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.

10.5 Planfestsetzung – öffentliche Straßenverkehrsflächen und Textfestsetzung - Nr. 4

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 (RASt 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.

10.6 Planfestsetzung – Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und Textfestsetzung – Nr. 5

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 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 Wiederkehrsintervall von ca. 100 Jahren - HW100 Ostsee / Außenküste.

10.7 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.

10.8 Nachrichtliche Übernahme

10.8.1 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.

10.8.2 Hochwassergefährdung (N)

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

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

10.8.3 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 (GVObI. M-V 1999, S. 639, zuletzt geändert durch Art. 3 d. V. v. 9. August 2011 (GVObI. M-V S. 899)

11 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	davon anteilig in %
Plangebiet / Geltungsbereich	9.598	100,00
<i>Vorhabengebiet</i> „Wohnen und Gewerbe im Baudenkmal“	7.612	79
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.986	21
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 **xx.xx.xxxx** 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 **xx.xx.xxxx** 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. xx/2023 vom xx.xx.xxxx 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.

- Wird zum Planentwurf ergänzt -

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

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

13 Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt –

13.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

13.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

13.4 Auswirkungen auf den Verkehr

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

13.5 Auswirkungen auf den Haushalt

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt –

14 Rechtsgrundlagen

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

2. 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
4. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GV-OBl. M-V S. 1033)