

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde



im Regelverfahren

für das Vorhabengebiet an der Lindenstraße (nördlicher Abschnitt)

**für die Flurstücke
124/45 (teilweise) und 109/5 in der Flur 6
in der Gemarkung Peenemünde ***



Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB
zum Planvorentwurf – Stand 07.09.23

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	Abgrenzung des Geltungsbereichs	7
5	Beschreibung des Plangebiets	9
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	9
5.2	Topographie.....	10
5.3	Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet	10
5.4	Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung zum Plangebiet	11
5.5	Verkehrerschließung	11
5.6	Technische Erschließung – Trinkwasser, Löschwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation	12
5.7	Sonstige Nutzungseinschränkungen	12
6	Planunterlage	15
7	Planerische Ausgangssituation	15
7.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung (Raumordnung)	15
7.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Raumordnung).....	19
7.3	Landesplanerische Stellungnahme	27
7.4	Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	27
7.5	Informelle Planungen - Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020	29
7.6	Satzung der Gemeinde Peenemünde über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Peenemünde	33
8	Städtebauliches Konzept.....	34
8.1	Bebauung und Nutzung – Wohnungsneubau.....	34
8.2	Verkehrs- und Wegeerschließung	35
8.3	Technische Infrastruktur	36
9	Planinhalt und Festsetzungen.....	36
9.1	Art der baulichen Nutzung	36
9.1.1	Planfestsetzung - Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) und Textfestsetzung - Nr. 1.1.....	36

9.1.2	Textfestsetzung - Nr. 1.2.....	37
9.2	Maß der baulichen Nutzung	37
9.2.1	Planfestsetzung - Größe der zulässigen Grundfläche (GR) und Textfestsetzung - Nr. 2.2.....	37
9.2.2	Planfestsetzung - Zahl der Vollgeschosse und Textfestsetzung - Nr. 2.1	39
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	40
9.3.1	Planfestsetzung - offene Bauweise.....	40
9.3.2	Planfestsetzung - überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen).....	40
9.4	Planfestsetzung – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und Textfestsetzung – Nr. 3.....	41
9.5	Planfestsetzung – öffentliche Straßenverkehrsflächen und Textfestsetzung - Nr. 4	42
9.6	Planfestsetzung – Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und Textfestsetzung – Nr. 5.....	42
9.7	Kennzeichnung von Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.....	43
9.8	Nachrichtliche Übernahme.....	44
9.8.1	Denkmalschutz - Baudenkmale (N).....	44
9.8.2	Hochwassergefährdung (N).....	44
9.8.3	Naturpark (N)	44
10	Flächenbilanz	44
11	Verfahren	45
11.1	Antrag auf Entscheidung über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.....	45
11.2	Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung.....	45
11.3	Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB	45
12	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	45
12.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild.....	45
12.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse	46
12.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	46
12.4	Auswirkungen auf den Verkehr	46
12.5	Auswirkungen auf den Haushalt.....	46
13	Rechtsgrundlagen.....	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Flurstücke mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung	8
Abbildung 2 Orthofoto mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung	10
Abbildung 3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 sowie Legende mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vBP (Kreis in gelb). Quelle: RREP VP 2010 - verändert	22
Abbildung 4 aktueller FNP der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung	27
Abbildung 5 Arrondierungsfläche Wohnen im REK 2020 mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: REK 2020	31
Abbildung 6 Klarstellungssatzung der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung	33
Abbildung 7 perspektivische Ansicht aus Nordost zum Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk; Quelle: Vorhabenträger	34
Abbildung 8 perspektivische Ansicht aus Südost zum Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk; Quelle: Vorhabenträger	34

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

1 Anlass der Planung und Ziel des Bauvorhabens

Der Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ der Gemeinde Peenemünde ist die beabsichtigte Bebauung der Flurstücke 124/45 (nördliche Teilfläche) und 109/5 in der Flur 6 (Gemarkung Peenemünde). Die terraplan mare balticum Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (Vorhabenträger) plant auf diesen, derzeit ungenutzten und unbebauten Grundstücken an der Lindenstraße (nördlicher Abschnitt) den Neubau von Wohnhäusern mit ca. 30 Wohneinheiten.

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. 2 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.

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 außerhalb der Geltungsbereichsgrenze dieser Satzung. Das Plangebiet schließt dabei direkt südöstlich an die im Zusammenhang bebauten Flächen – den Innenbereich entlang der Hauptstraße in der Ortschaft Peenemünde an.

Aus diesem Grund wird das Plangebiet überwiegend nach § 35 BauGB – in einem planungsrechtlichen Außenbereich befindlich - beurteilt.

Aufgrund dessen, dass sich das Plangebiet in einem unbeplanten Bereich sowie in einem Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplans im Regelverfahren inkl. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

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 den Wohnungsneubau auf diesem Grundstück an der Lindenstraße 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 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des ca. 0,6 ha großen Plangebietes umfasst die Flurstücke:

- 124/45 (teilweise) in der Flur 6
- 1109/5 (vollständig) in der Flur 6

in der Gemarkung Peenemünde.

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf das Vorhabengebiet für das Bauvorhaben an der Lindenstraße (nördlicher Abschnitt).

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

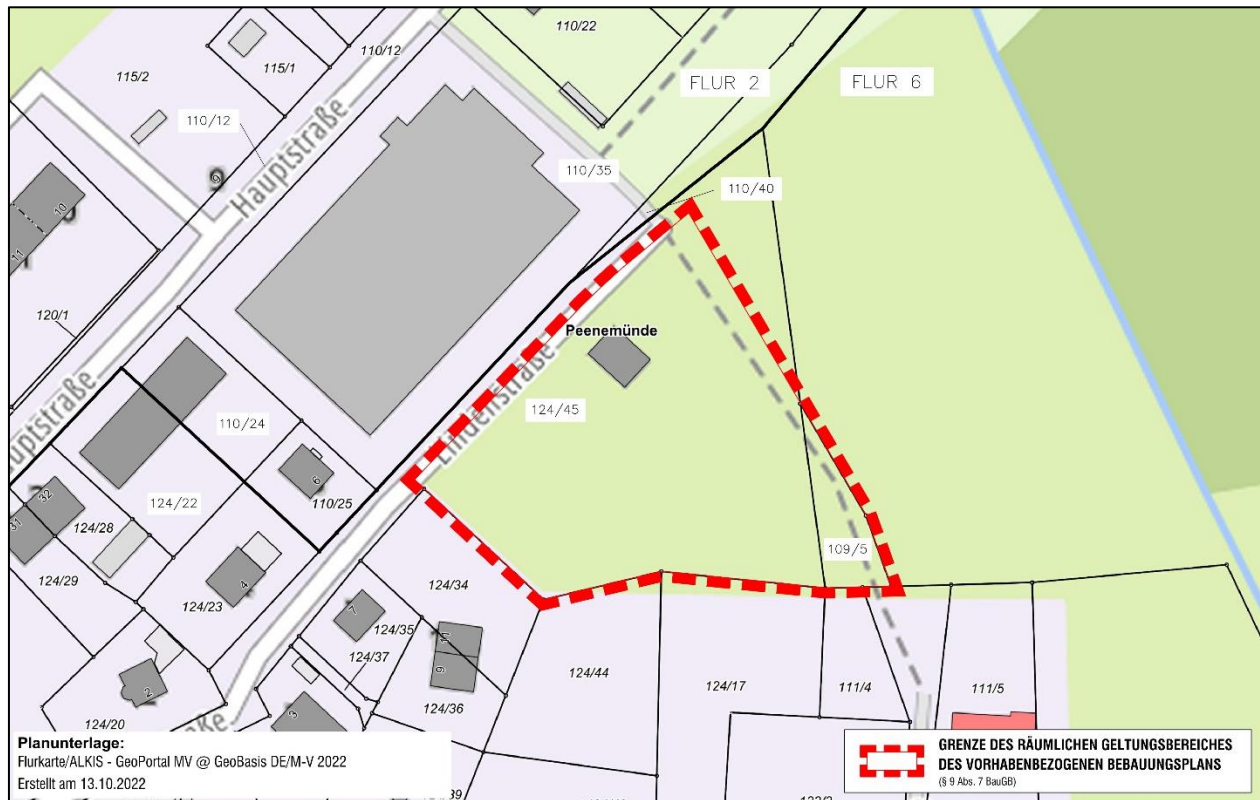


Abbildung 1 Flurstücke mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

Verlauf südliche Geltungsbereichsgrenze

Das Bauvorhaben sieht die teilweise Neubebauung der Flurstücke 124/45 (Flur 6) und 109/5 (Flur 2) vor.

Dementsprechend folgt der südliche Grenzverlauf des Geltungsbereiches deren äußeren südlichen Flurstücksgrenzen bzw. wird begrenzt durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 124/34 (Flur 6), 124/44 (Flur 6) und 124/17 (Flur 6), 111/4 (Flur 6) und 111/6 (Flur 6) (angrenzend an das Plangebiet).

Verlauf nordöstliche Geltungsbereichsgrenze

Für die Festlegung der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wurde wiederum die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 109/5 (Flur 6) zugrunde gelegt.

Für den weiteren Verlauf der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze konnte nicht auf eine existierende Flurstücksgrenze zurückgegriffen werden. Aus diesem Grund wurde der weitere Verlauf konstruiert, indem eine geradlinige Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des

Flurstücks 109/5 (Flur 6) von dessen nördlichen Grenzpunkt bis zum Schnitt mit der Grenze des Flurstücks 110/40 (Flur 2) angelegt wurde.

Verlauf nordwestliche 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 die Verkehrsfläche der Lindenstraße (Flurstück 124/45 (Flur 6) (Bereich Lindenstraße) erweitert.

In diesem Sinne folgt die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze der Mitte der vorhandenen Fahrbahn der Lindenstraße.

5 Beschreibung des Plangebiets

5.1 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vBP umfasst die Flurstücke:

- 124/45 in der Flur 6 (teilweise)
- 109/5 in der Flur 6 (vollständig)

in der Gemarkung Peenemünde.

Für die Flurstücke im Vorhabengebiet, d. h. ohne die Teilfläche des Flurstücks 124/45 - Bereich der Straßenverkehrsfläche der Lindenstraße und des Fußweges und des Flurstücks 109/5 - Bereich des Fußweges, wurde ein rechtmäßiger 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.

5.2 Topographie

Das Relief des Plangebietes ist relativ eben. Das Gelände fällt von Westen (Bereich Lindenstraße) mit einer Höhe von ca. 2,1 m über Normalhöhennull (NHN) in Richtung Osten (Bereich Flurstück 109/5) mit einer Höhe von ca. 0,8 m ü. NHN kontinuierlich ab.

5.3 Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet



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

Das Baugrundstück für den Wohnungsneubau stellt derzeit eine ungenutzte und unbebaute Grünbrache dar. Die Lindenstraße und der Gehweg im nördlichen Teilbereich des Plangebietes sind die einzigen baulichen Anlagen im gesamten Plangebiet des vorliegenden vBP.

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

Der Gehweg im Norden des Plangebietes ist ca. 1,6 m breit, gepflastert und verbindet in seinem gesamten Verlauf die Hauptstraße, Lindenstraße und Feldstraße miteinander.

5.4 Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung zum Plangebiet

Die Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebiets, ist sehr heterogen.

In unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft schließt eine Wohnbebauung mit einem Einfamilienwohnhaus an. Weiter nördlich davon befindet sich eine Anlage mit privaten Gärten mit Gartenhäusern und Nebengebäuden.

Die nordöstliche Nachbarschaft ist frei von jeglicher Bebauung und neben Wiesen, herrscht hier ein dichter Baum- und Strauchbestand vor.

In direkter südlicher Nachbarschaft befindet sich eine Grünbrache sowie locker angeordneter Einfamilienhauswohnungsbau mit dazugehörigen Gartenflächen und Nebengebäuden.

In nordwestlicher Nachbarschaft angrenzend an die Lindenstraße, befindet sich das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerks.

Dieses ca. 73 m lange, ca. 44 m breite und ca. 21 m hohe denkmalgeschützte Bauwerk wurde von 1939 bis 1942 errichtet. Der 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, 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.

5.5 Verkehrserschließung

Innere und äußere Straßen- und Wegeerschließung

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

Die Lindenstraße ist derzeit durch einen (teilweise) befestigten Fahrweg sowie ca. 1,6 m breiten gepflasterten Gehweg mit der Hauptstraße verbunden, der entlang des nördlichen Giebels des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerks führt.

Im nordöstlichen Plangebiet verläuft der o. g. gepflasterte Gehweg in Richtung Südosten weiter.

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.

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

Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang und Lindenstraße wird zum derzeitigen Stand der vorliegenden Planung (Vorentwurf) davon ausgegangen, dass im Straßenbereich 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 -

5.7 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).

In unmittelbarer nordwestlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerks. Dieses stellt ein Baudenkmal als Teil der Gesamtanlage des Geländes der Heeresversuchsanstalt dar.

Der Umgebungsschutz der Baudenkmale ist durch die vorliegende Planung betroffen. 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.

Das vorgesehene Planungskonzept wurde vom Vorhabenträger mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommerns (LAKD) sowie dem Amt für Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald (uDB) abgestimmt.

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 (HW₂₀₀) 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.

6 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.

7 Planerische Ausgangssituation

7.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung (Raumordnung)

Landesplanung- und Entwicklung

Die Landesplanung- und Entwicklung schafft als Ebenen 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.

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:

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

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

Gemäß dem o. g. Ziel (sowie entsprechend der Darstellung der Karte Raumordnerische Festlegungen LEP M-V 2016) fallen die Landesteile, die nicht als Ländliche Gestaltungsräume und nicht als Stadt-Umland-Räume festgelegt sind, in die Raumkategorie: Ländliche Räume. Das Plangebiet bzw. die Gemeinde Peenemünde befindet sich demgemäß im Bereich des ländlichen Raums.

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

- Ziel 4.1 (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 unmittelbaren Anschluss an den 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 direkt an den Innenbereich bzw. Siedlungsrand anschließt und durch das Bauvorhaben die vorhandene Siedlungsgrenze nicht in den Landschaftsraum ausweitet, sondern stattdessen die Siedlungskante aufgreift und arrondiert.

- 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,

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

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

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

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

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

Gemäß dem o. g. Grundsatz sind denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmalen haben sich diesen anzupassen.

7.2 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.

Die laufenden Geschäfte werden von der Geschäftsstelle, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, wahrgenommen.

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.

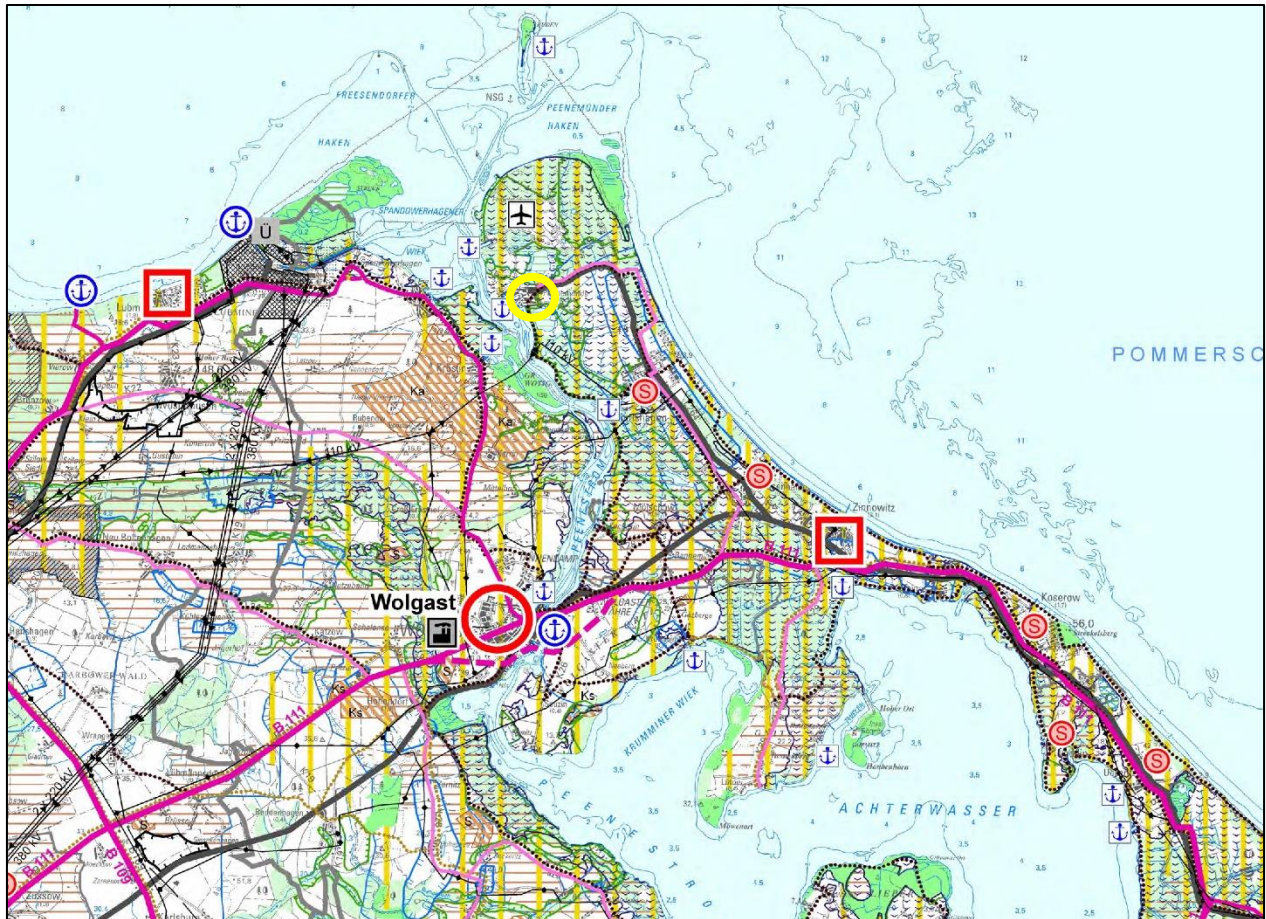
Die Zweite Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern ist noch nicht verbindlich. Rechtskraft erhält die Zweite Änderung erst durch Landesverordnung.

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).



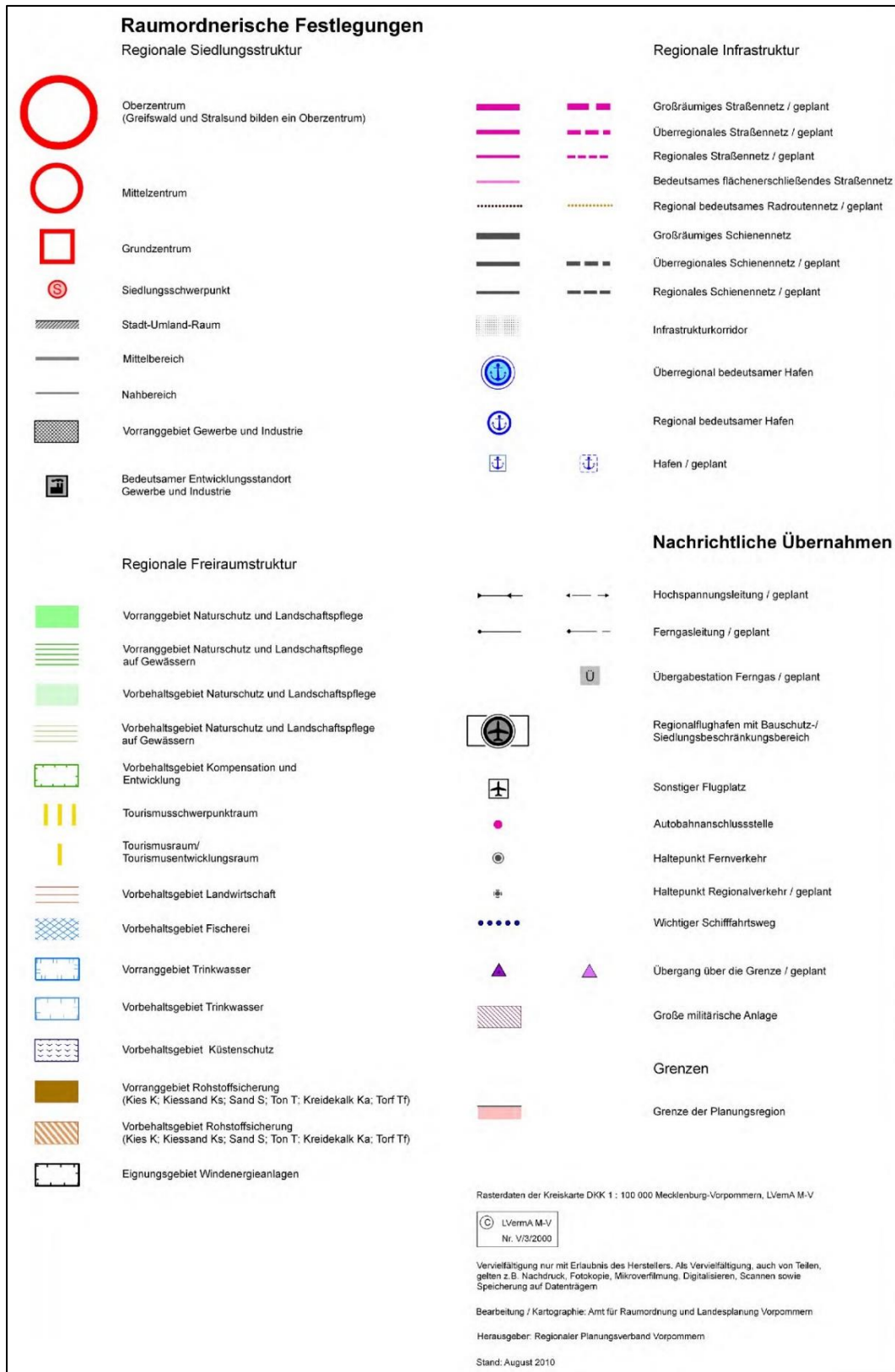


Abbildung 3 **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 sowie Legende mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vBP (Kreis in gelb).** Quelle: RREP VP 2010 - verändert

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 ortsnahe 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 einem Bauvorhaben im unmittelbaren Anschluss an den 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, 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 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 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)

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

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

- 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.“

7.3 Landesplanerische Stellungnahme

Zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gab des Amtes 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. 1⁶ nicht entgegen.“

7.4 Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

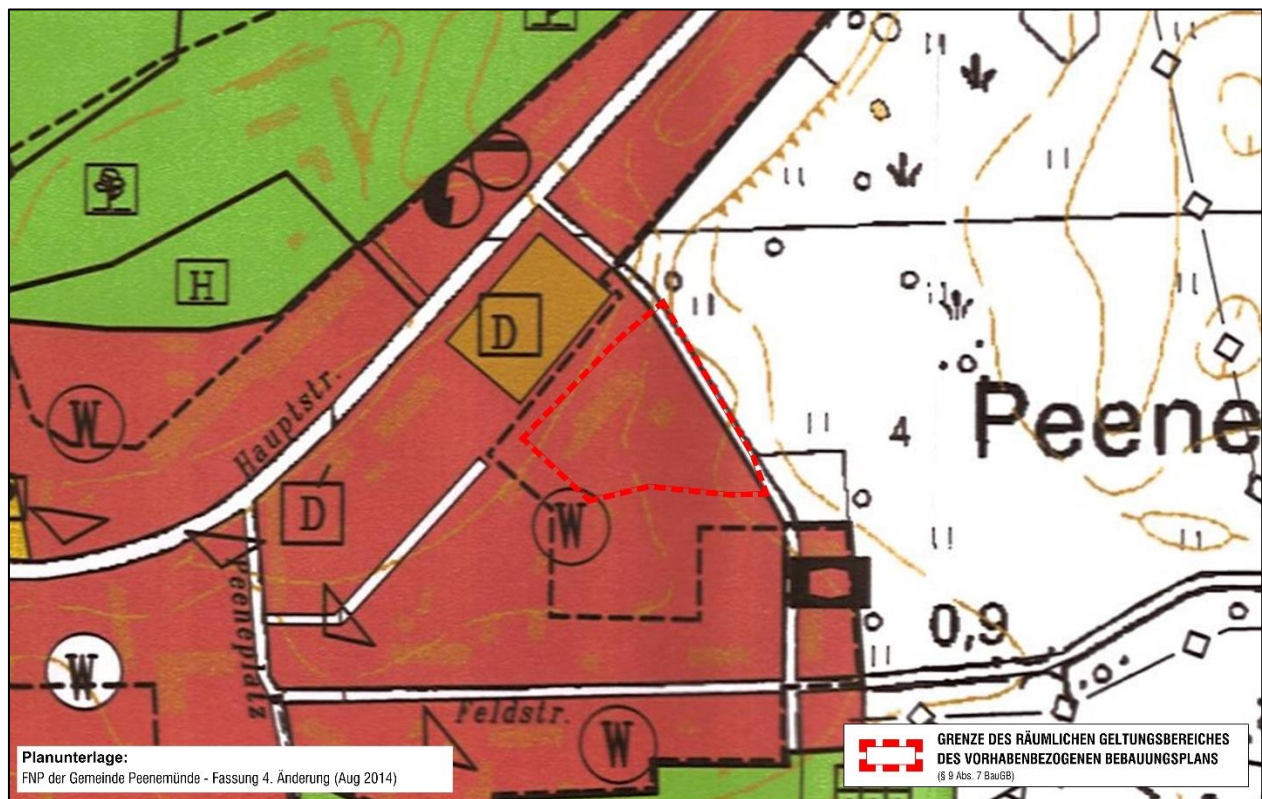


Abbildung 4 aktueller FNP der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

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.

⁶ Nunmehr vBP Nr. 2

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.

Im FNP ist für den Bereich des Plangebietes die Grenze des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung (Klarstellungssatzung) der Gemeinde Peenemünde dargestellt. Diese verläuft südöstlich entlang des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes. 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.

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

Das Planungsziel bzw. die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im vorliegenden vBP entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

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 südöstlicher Nachbarschaft zum Plangebiet ist darüber hinaus eine Einrichtung für den Gemeinbedarf – Gemeindebüro dargestellt.

7.5 Informelle Planungen - Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020

Das Regionale Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020 (REK 2020) mit Stand 16.02.2012 gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB ist 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.⁷

Situations- und SWOT-Analyse

Für die Situationsanalyse wurde im REK 2020 die Maßnahmenplanung des Tourismuskonzeptes Usedom 2015⁸ aufgegriffen. Das REK 2020 kommt dabei zu dem Schluss, dass die Insel Usedom in den vergangenen Jahren eine durchaus positive Entwicklung 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 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.⁹

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 alleine durch die Gemeinde wahrgenommen werden können.¹⁰

Die gegenwärtige städtebauliche Situation des Ortes Peenemünde beurteilt das REK 2020, dass dem Dorfbild die sonst üblichen, städtebaulich gewachsenen Strukturen wie eine Ortsmitte fehlt. Innerhalb der Ortslage, zwischen der stark gestreuten Wohnbebauung, befinden sich große Flächen mit Brachland, die sich als Bauland anbieten und in weiten Teilen eindeutig definierte Ortsränder fehlen.¹¹

⁷ Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 6f.

⁸ Lorenz Tourismusberatung GmbH / Project M GmbH (2007): Tourismuskonzept Usedom 2015

⁹ Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 15.

¹⁰ Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 16.

¹¹ Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 17.

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.¹²

Entwicklungsziele

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

Die Gemeindefunktionen und der Wohnstandort sind zu stärken, sodass Peenemünde kein „Museumsdorf“ wird. Die Schaffung von adäquatem Wohnraum für zukünftiges Arbeitsplatzangebot.¹³

Wohnungsangebot

Für das Wohnungsangebot in der Gemeinde Peenemünde sieht das REK 2020 – Masterplan Ortslage bzw. 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

¹² Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 48f.

¹³ Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 57f.

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

Arrondierungsfläche Wohnen

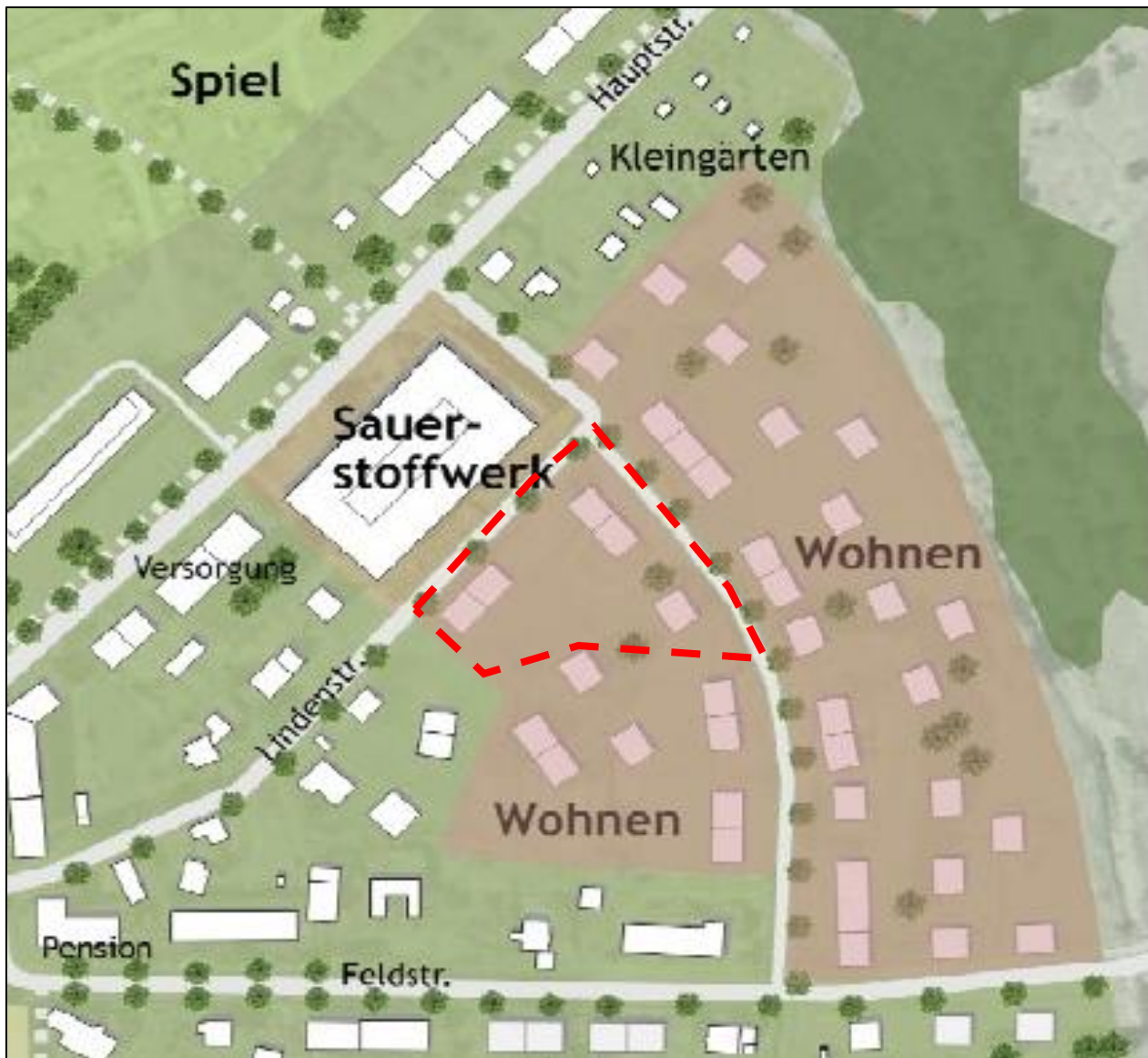


Abbildung 5 Arrondierungsfläche Wohnen im REK 2020 mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: REK 2020

Das Plangebiet ist im Masterplan des REK 2020 eine Teilfläche der Arrondierungsfläche Wohnen am östlichen Ortsrand von Peenemünde. Diese Teilfläche der Arrondierungsfläche Wohnen ist im FNP der Gemeinde Peenemünde bereits als Wohnbaufläche planungsrechtlich vorbereitet worden (siehe Kap. Flächennutzungsplan – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan).

Im Vergleich mit den Darstellungen des FNP, befindet sich nur die westliche Teilflächen der Arrondierungsfläche Wohnen innerhalb der Wohnbaufläche des FNP. Die nordöstlichen Teilflächen der Arrondierungsfläche Wohnen erstrecken sich in den nordöstlich angrenzenden Natur- und Landschaftsraum. Somit entspricht dieser Bereich nicht dem Planungsziel des FNP.

Anzumerken ist hierzu auch, dass sich in diesem nordöstlich angrenzenden Natur- und Landschaftsraum ein geschütztes Feuchtbiotop (gemäß §20 NatSchAG MV) befindet.

Das REK 2020 erläutert ferner zur Arrondierungsfläche Wohnen, dass die Fläche am süd-östlichen Ortskern ca. 3,8 ha groß ist und gegenwärtig in Teilen durch Garagen, Gemeindebüro / Club, Kleingärten und Gartenflächen genutzt wird.

Der übrige Teil liegt brach. Die im REK 2020 geplante kleinteilige Bebauungstypologie ist in die Ortsstruktur angepasst und kann schrittweise umgesetzt werden. Es könnten bei ca. 40 Hauseinheiten ca. 40 - 80 Wohneinheiten umgesetzt werden.¹⁵

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.

Die geplante Nutzung entspricht den Vorgaben bzw. der Arrondierungsfläche Wohnen des REK 2020.

¹⁵ Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 95f.

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

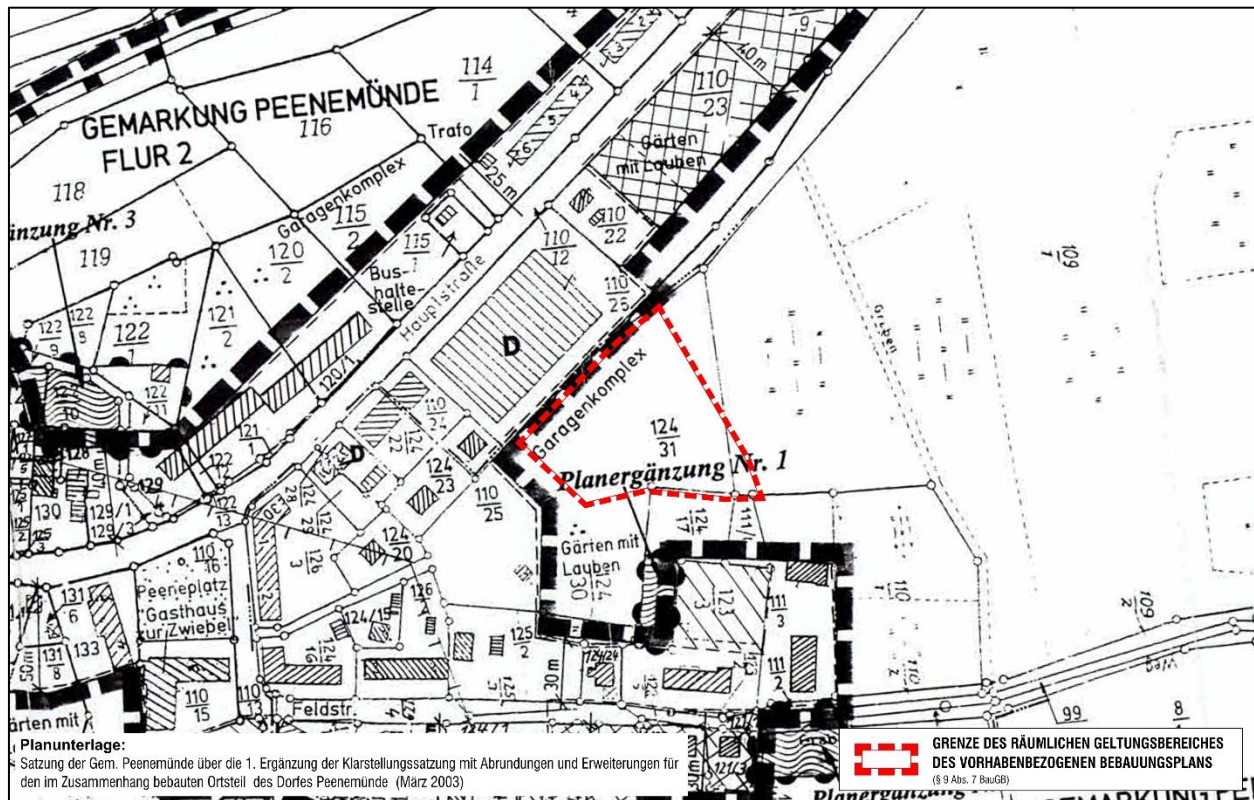


Abbildung 6 Klarstellungssatzung der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP.
Quelle: eigene Darstellung

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 des vorliegenden vBP außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. schließt direkt südöstlich an die im Zusammenhang bebauten Flächen – den Innenbereich entlang der Hauptstraße in der Ortschaft Peenemünde an.

Somit ist das Plangebiet überwiegend nach § 35 BauGB – in einem planungsrechtlichen Außenbereich befindlich - zu beurteilen.

Im FNP der Gemeinde Peenemünde ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

8 Städtebauliches Konzept



Abbildung 7 **perspektivische Ansicht aus Nordost zum Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk**; Quelle: Vorhabenträger



Abbildung 8 **perspektivische Ansicht aus Südost zum Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk**; Quelle: Vorhabenträger

8.1 Bebauung und Nutzung – Wohnungsneubau

Die terraplan mare balticum Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (Vorhabenträger) beabsichtigt den Neubau von Wohnhäusern auf dem derzeit ungenutzten und unbebauten Baugrundstück an der Lindenstraße (nördlicher Abschnitt).

Das Bauungskonzept sieht die Anlage eines kleinteiligen und durchgrüntes Wohnquartiers in offener Bauweise vor.

In zwei versetzten Reihen aus Wohnhäusern sollen ca. 30 neue Wohneinheiten entstehen.

Gestaffelte Gebäudehöhen der zwei Neubaureihen sollen zwischen dem Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes und der südlichen kleinteiligen Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) vermitteln. In diesem Sinne sind für die Wohnbebauung straßenbegleitend zur Lindenstraße zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss vorgesehen. Für die dahinterliegende Wohnbebauung, entlang der Plangebietsgrenze ist hingegen nur ein Vollgeschoss mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss vorgesehen.

Durch die Stellung der Wohngebäude zueinander, in Form eines „V“, entsteht ein Freiraum. Hier soll ein gärtnerisch angelegter (Wohn-)Hof für die neuen Bewohner entstehen.

Um den Belangen des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu entsprechen, wird bei den geplanten Baukörpern das geforderte Höhenniveau des Erdgeschossfußbodens auf 2,20 vorgesehen. Hierfür wird das Gelände partiell in diesem Bereich auf das notwendige Maß erhöht.

Das vorgesehene Planungskonzept wurde vom Vorhabenträger mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommerns (LAKD) sowie dem Amt für Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald (uDB) abgestimmt.

- Wird zum Planentwurf ergänzt –

8.2 Verkehrs- und Wegeerschließung

Die Erschließung des Wohnquartiers für den motorisierten Verkehr erfolgt über die angrenzende Lindenstraße.

Am nördlichen Ende der Lindenstraße ist die Anlage eines neuen Kreuzungsbereiches vorgesehen. Dieser soll zum einen die neu geplante Verbindungsstraße Hauptstraße – Lindenstraße entlang des nördlichen Giebels des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes aufnehmen.

Zum anderen erfolgt über diesen Kreuzungsbereich die Anbindung einer neu anzulegenden Straßenverkehrsfläche (Planstraße) in südöstliche Richtung im Bereich des vorhandenen Gehweges. Über diese Planstraße erfolgt die Erschließung der (rückwärtigen) Wohngrundstücke im Süden des Plangebietes.

Die maximal 50 m langen Rettungswege für die Feuerwehr sind für die südliche Wohnbebauung über die Lindenstraße und die Planstraße gegeben.

Entlang der Planstraße sind beidseitig Pkw-Stellplätze für die geplante Wohnnutzung vorgesehen.

8.3 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 Lindenstraße erfolgen kann. Über die neuanlegte Planstraße wird die Ver- und Entsorgung der südlichen Wohnbebauung erfolgen.

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

9 Planinhalt und Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Planfestsetzung - Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) und Textfestsetzung - Nr. 1.1

Der vorliegende vBP setzt zwei Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA 2) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes (inkl. Ferienwohnungen) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (inkl. Ferienwohnungen) zugelassen werden.

Für die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete wird von der gesetzlichen Möglichkeit nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gebrauch gemacht, die einzelnen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auszuschließen.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Textfestsetzung

In den Allgemeinen Wohngebieten - WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Begründung

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten entspricht der bereits genannten Zielsetzung, auf dieser, derzeit unbebauten, Fläche ein kleinteiliges Wohnquartier zu entwickeln.

Das vom Gesetzgeber eingeräumte Nutzungsspektrum für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entspricht den geplanten Nutzungen des Vorhabenträgers für diesen Teilbereich des Plangebietes.

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für die Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes notwendig. Ebenso sollen störende Wirkungen und mögliche Konflikte durch hohen Verkehrslärm sowie Geruchsbelastung vermieden werden.

9.1.2 Textfestsetzung - Nr. 1.2

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.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Planfestsetzung - Größe der zulässigen Grundfläche (GR) und Textfestsetzung - Nr. 2.2

Im vBP wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine jeweilige maximale Grundfläche für die baulichen Anlagen festgesetzt.

Die planzeichnerische Darstellung der jeweiligen Bereiche für die unterschiedlichen Grundflächen erfolgt durch eine sog. Knotenlinie.

Für die Anlage von notwendigen Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen wird von der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Textfestsetzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 60 vom 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

Die Festsetzung einer Grundfläche von max. 750 m² im ca. 2.050 m² großen WA 1 (entspricht einer Grundflächenzahl GRZ 0,36) sowie einer Grundfläche von max. 850 m² im ca. 2.710 m² großen WA 2 (entspricht einer GRZ 0,31) für bauliche Anlagen, gewährleistet eine kleinteilige und lockere Bebauung der Baugrundstücke mit modernen und bedarfsgerechten Wohnhäusern.

Die jeweiligen Grundflächen beinhalten die Grundflächen der Hauptgebäude und der Terrassen. Die nach § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet werden hierdurch eingehalten. Die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.

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.

Hinsichtlich des für Allgemeine Wohngebiete bestehenden Orientierungswerts der BauNVO mit einer GRZ von 0,4 würde dies eine Überschreitungsmöglichkeit um 0,2 bedeuten, was einer Gesamtversiegelungsmöglichkeit von 0,6 entspräche.

Da der vBP die zulässige Grundfläche unterschreitet, dennoch aber ausreichend Flächen für bspw. Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Wege benötigt werden, wird hier statt einer nach BauNVO möglichen Überschreitung von 0,15 eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,6 ermöglicht.

Somit gewährleistet der Zuschlag auf die Überschreitungsmöglichkeit der BauNVO die Anlage von mindestens einem Stellplatz je Wohneinheit und die Anlage von oberirdischen Nebengelassen sowie Technik- bzw. Versorgungsanlagen für die Wohneinheiten. Diese können aufgrund der baulichen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz nicht in den Kellergeschossen der Wohngebäude untergebracht werden.

9.2.2 Planfestsetzung - Zahl der Vollgeschosse und Textfestsetzung - Nr. 2.1

Die Maßgaben zur Höhe der Wohngebäude 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.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird für das WA 1 und WA 2 unterschiedlich festgesetzt.

Die planzeichnerische Darstellung der jeweiligen Bereiche für die unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch eine sog. Knotenlinie.

Für die obersten zulässigen Vollgeschosse wird festgelegt, dass diese als Dachgeschosse errichtet werden müssen.

Rechtsgrundlage

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

Textfestsetzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.

Begründung

Die Festsetzung von maximal drei und zwei möglichen Vollgeschossen im WA 1 und WA 2 korrespondiert mit dem Bebauungskonzept des Vorhabenträgers und soll dazu beitragen, dass moderne und bedarfsgerechte Wohnhäuser entstehen können.

Die Festsetzung als Höchstmaß gewährleistet dem Vorhabenträger die notwendige Flexibilität in der weiteren Konzeptionierung der Wohnanlage.

Bei der Begrenzung auf maximal zwei und drei Vollgeschosse wurde sich darüber hinaus an der Geschossigkeit der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes orientiert. Durch die Staffelung von drei Vollgeschossen im WA 1 in direkter Nachbarschaft zum Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes, hin zu maximal zwei möglichen Vollgeschossen im WA 2 sollen die Gebäudehöhen der Neubauten vermittelnd zur südlich angrenzenden Wohnbebauung wirken. Durch die Festsetzung, dass das jeweils oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, soll dem Ortsbild Rechnung getragen werden.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

9.3.1 Planfestsetzung - offene Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise für die Anlage der Wohngebäude festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge dieser Hausformen höchstens 50 m betragen.

Rechtsgrundlage

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

Begründung

Die Festsetzung einer offenen Bauweise greift die vorhandenen Bebauungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes auf und dient der Sicherung einer weitestgehend kleinteiligen und durchgrünten Baustruktur im Wohnquartier. Darüber hinaus gewährleistet die Festsetzung einer offenen Bauweise die Schaffung der im Bebauungskonzept des Vorhabenträgers verfolgten Gebäudekubaturen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt die geplante Bebauung detailliert dar.

9.3.2 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 flächenhafte Ausweisung.

Rechtsgrundlage

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

Begründung

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist so gewählt, dass die Umsetzung der im Bebauungskonzept des Vorhabenträgers dargestellten Wohnbebauung möglich ist und gleichzeitig noch ein gestalterischer Spielraum für mögliche Anpassungen der Gebäudeplanung im weiteren Planungsprozess verbleibt.

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

Gemäß § 6 Abs. 4 und 5 LBauO M-V bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der Wandhöhe. Diese wird senkrecht zur Wand gemessen und ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 mal die Höhe der Wand und mindestens drei Meter.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden beidseitig entlang der geplanten Straßenverkehrsfläche, 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 den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Begründung

Um städtebaulich klare Baustrukturen zu gewährleisten, wurden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 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.

9.5 Planfestsetzung – öffentliche Straßenverkehrsflächen und Textfestsetzung - Nr. 4

Im vorliegenden vBP wird eine Straßenverkehrsfläche für den Bereich der Lindenstraße im Bestand festgesetzt. Ferner wird, abzweigend von der Lindenstraße in südliche Richtung eine neuanzulegende Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es ist geplant, dass beide 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 nordöstliche Teilfläche des Plangebiets ist durch die vorhandene Lindenstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der Aufnahme der Straßenverkehrsfläche - Lindenstraße bis zur Straßenmitte wird die äußere Erschließung dieser Teilfläche im vBP behandelt und gesichert.

Die Festsetzung der, in Richtung Süden verlaufenden, Straßenverkehrsfläche entspricht dem Bebauungs- bzw. Erschließungskonzept des Vorhabenträgers. Diese dient der planungsrechtlich notwendigen Erschließung der südöstlichen Teilfläche des Plangebietes bzw. des WA 2.

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.

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

Für die gesamte Fläche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden Flächen für den Hochwasserschutz festgesetzt. Ergänzend zur Umgrenzung dieser Flächen, 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 Wiederkehrintervall von ca. 100 Jahren - HW100 Ostsee / Außenküste.

9.7 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.

9.8 Nachrichtliche Übernahme

9.8.1 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 unmittelbarer westlicher Nachbarschaft (Hauptstraße 33), befindet sich das Baudenkmal - Sauerstoffwerk.

9.8.2 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.

9.8.3 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)

10 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	davon anteilig in m ²	davon anteilig in %
Plangebiet / Geltungsbereich	5.704		100,00

Allgemeine Wohngebiete (WA)	4.760		83
<i>Allgemeines Wohngebiet (WA 1)</i>		2.050	
<i>Allgemeines Wohngebiet (WA 2)</i>		2.710	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	944		17
Gesamtfläche	5.704		100,00

11 Verfahren

11.1 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.

11.2 Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde für das Vorhabengebiet an der Lindenstraße (nördlicher Abschnitt) im Regelverfahren beschlossen (Beschluss Nr. GVPm/xxx/xxxx).

Bekanntmachung

Der Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde wurde im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. xx/2023 vom xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

- Wird zum Planentwurf ergänzt -

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

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

12.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt –

12.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

12.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

12.4 Auswirkungen auf den Verkehr

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

12.5 Auswirkungen auf den Haushalt

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt –

13 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)