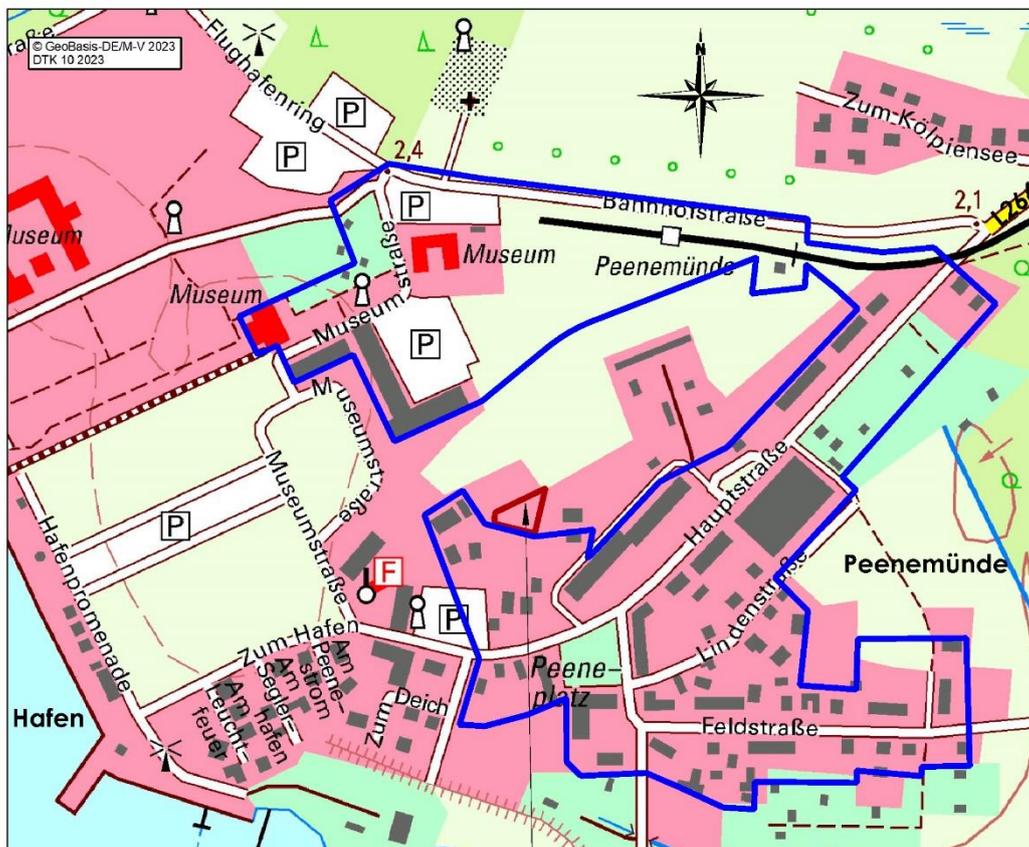


# **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

## **Satzung der Gemeinde Peenemünde über die**

**2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und  
Erweiterungen gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im  
Zusammenhang bebauten Ortsteil Peenemünde  
für Flurstück 122/8, Flur 2, Gemarkung Peenemünde**



 Geltungsbereich der  
Innenbereichssatzung Peenemünde

 Geltungsbereich der 2. Ergänzung  
der Innenbereichssatzung Peenemünde

## **ENTWURFSFASSUNG VON 05-2023**

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der  
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1.0 Begründung der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3.0 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan</b>	<b>5 - 7</b>
<b>4.0 Inhalt der Planergänzung</b>	<b>7 - 14</b>
<b>4.1 Geltungsbereich und Bestandssituation</b>	<b>7</b>
<b>4.2 Planzeichnung (Teil A)</b>	<b>8</b>
<b>4.3 Text (Teil B)</b>	<b>9 - 14</b>
<b>5.0 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung</b>	<b>14 - 15</b>
<b>6.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>16</b>

## 1.0 Begründung der Planaufstellung

Der einheimische Grundstückseigentümer des Flurstückes 122/8 in der Flur 2, Gemarkung Peenemünde beabsichtigt auf dem Grundstück ein Wohngebäude für die Deckung des Eigenbedarfes an individuellem Wohnraum der Gemeinde Peenemünde zu errichten.

Die Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Peenemünde (Ursprungssatzung) ist seit 20.12.1996 rechtskräftig.

Eine 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Peenemünde, rechtskräftig seit 08.07.2003, beinhaltet die zusätzliche Ausweisung von drei kleinteiligen Ergänzungsflächen.

Das Flurstück 122/8 liegt derzeit noch außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung i.d.F. der 1. Ergänzung für den Ortsteil Peenemünde.

Daher befindet sich das Grundstück im Außenbereich und ist entsprechend der angestrebten Nutzung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit einer Wohnbebauung ist zunächst eine 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung aufzustellen, die das Flurstück 122/8 in den Innenbereich einbezieht.

Die Gemeindevertretung Peenemünde befürwortet die Aufstellung der Satzung, da mit Umsetzung der Planung eine kleinteilige Ergänzung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges erfolgen kann, die zeitnah die Voraussetzungen für die Schaffung von individuellen Wohnraum für die heimische Bevölkerung bereitstellt.

Die einzubeziehende Fläche ist durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. Eine natürliche Abgrenzung des Ergänzungsgebietes ist im Süden durch einen öffentlichen Weg sowie im Osten und Westen durch Wohnbebauung gegeben.

Das Ergänzungsgebiet liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich, so dass im Rahmen der Baumaßnahmen lediglich Grundstücksanschlüsse notwendig werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Peenemünde ist das Ergänzungsgebiet überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Mit Aufstellung der Satzung wird dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Grundstückseigentümer hat alle im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauleitplanung entstehenden Kosten zu tragen.

## 2.0 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**
- (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweis im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

### 3.0 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

#### Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

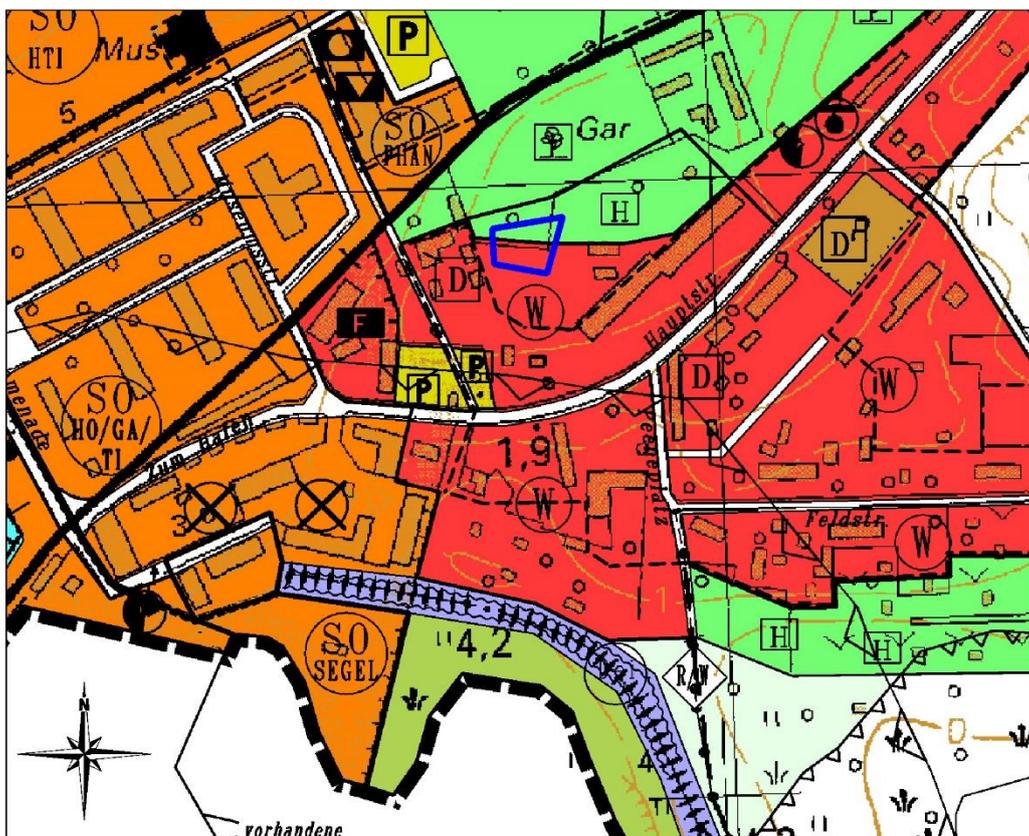
- Entsprechend den Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Peenemünde zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Als Mittelzentrum ist die Stadt Wolgast zugeordnet. Die Gemeinde Peenemünde befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Zinnowitz und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr. Sie ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Gemäß RREP Vorpommern, Punkt 4.1 (3) und (4) hat sich daher *„die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“* Bei der Planergänzung handelt es sich um eine kleinteilige Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen zur Schaffung 1 Wohneinheit.
- Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich im Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Der Geltungsbereich des Planergänzungsgebietes berührt jedoch keine Vorranggebiete sowie Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.
  - Nationale und internationale Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.
  - Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotopie gemäß § 20 NatSchAG M-V aus.
  - Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes (§ 18 NatSchAG M-V) werden durch die Planung nicht berührt.
  - Das Ergänzungsgebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Belange des Naturschutzes werden durch naturschutzrechtliche Festsetzungen in der Planergänzung beachtet.
- Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Der Ort Peenemünde ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus eingestuft. Das Planergänzungsgebiet befindet sich innerhalb des Baudenkmals *Heeresversuchsanstalt und Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde* (Positionsnummer 1421). Die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege werden in die Planergänzung eingestellt.

- Das Planergänzungsgebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Küstenschutz. *“In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“* (Pkt. 5.3.(2) RREP VP)  
Durch entsprechende Festsetzungen für bauliche Vorkehrungen wird den Belangen des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes entsprochen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Trinkwasserschutz,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung,
  - Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

### Flächennutzungsplan

Das Planergänzungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde, der seit dem 02.07.2005 wirksam ist.

Für Teilbereiche des Gemeindegebietes wurden wirksam eine 1. Änderung, 2. Ergänzung, 3. Ergänzung und 3. Änderung und 4. Änderung erstellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Peenemünde mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Peenemünde (blaue Umrandung)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung im Wesentlichen als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Der rückwärtige, nördliche Grundstücksteil ist noch als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten dargestellt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Ergänzungsfläche umfassend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die ausgewiesene Kapazität von 1 Wohneinheit wird in die gemeindliche Gesamtbilanzierung eingestellt.

## **4.0 Inhalt der Planergänzung**

### **4.1 Geltungsbereich und Bestandssituation**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Peenemünde umfasst das Flurstück 122/8 in der Flur 2 der Gemarkung Peenemünde.

Die Grundstücksfläche beträgt rd. 940 m<sup>2</sup>.

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Ortskern nördlich der Hauptstraße. Die Zufahrt ist von der Hauptstraße über einen öffentlichen Weg (Flurstücke 129/3 und 122/9), der zur Hauptstraße gehört, gesichert.

Das Flurstück 122/8 wird im Süden durch den öffentlichen Weg und Wohnbebauung sowie im Osten und Westen durch Wohnbebauung und im Norden durch Grünlandflächen begrenzt.

#### **Bestandssituation**

Die Zuwegung zu dem Ergänzungsgebiet erfolgt über einen Weg, der mineralisch befestigt und gut befahrbar ist. Das Ergänzungsgebiet selbst ist von Wiesenflächen sowie Stallungen für die Kleintierhaltung, Schuppen und Sitzbereichen gekennzeichnet. Die Grünflächen sind von intensiven Nutzungen mit offenen Bodenbereichen, möglicherweise auch durch die Kleintierhaltung verursacht, geprägt.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes erstreckt sich in Richtung der angrenzenden Grünlandflächen ein Brombeergebüsch. Ein weiteres befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze, welches Bestandteil der sich anschließenden aufgelassenen Gehölzflächen mit Weiden- und Weißdornbeständen ist.

Mit Ausnahme eines einzelnen Obstgehölzes kommen im Ergänzungsgebiet keine Einzelbaumbestände vor. Auf dem östlich des Ergänzungsgebietes anschließenden Grundstück befinden sich Birken und Eschen.

## 4.2 Planzeichnung (Teil A)

### Planzeichnung (Teil A) (Plan oben)

- Kartenmaterial

Die zur Erstellung der Ursprungssatzung verwendeten Katasterunterlagen sind veraltet. Daher wurde als Grundlage für die Planzeichnung (Teil A) ein aktueller Katasterauszug von 04-2023 im Maßstab 1:1.000 verwendet.

- **Geltungsbereich  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Satzung wurde mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung im Bereich der 2. Ergänzung der Satzung wurde mit dem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

- **Ergänzungsgebiet  
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)**

Das als Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Satzung festgelegte Flurstück 122/8 wird mit einer unterbrochenen Schrägschraffur gekennzeichnet.

- **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Das Ergänzungsgebiet befindet sich in einem Überflutungsgefährdeten Bereich. Daher wurden im Text (Teil B), I. in Punkt 3 bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz durch Vorgaben zur Höheneinordnung der baulichen Anlagen festgelegt.

Daher wird der Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit dem Planzeichen 15.11 der PlanZV als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet.

### Nachrichtliche Planzeichnung (Plan unten)

Ein Auszug aus der Planzeichnung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Peenemünde i.d.F. der 1. Ergänzung wurde nachrichtlich auf der Planzeichnung im verkleinerten Maßstab 1: 3.000 dargestellt und mit einer informellen Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Satzung versehen.

### **4.3 Text (Teil B)**

Für den Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Satzung wurde ein Text (Teil B) erstellt, die auf die Anforderungen der einbezogenen Fläche abstellt und sich an den Regelungen der Ursprungssatzung i.d.F. der 1. Ergänzung orientiert.

#### **I. Planrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Plangebiet wird ein Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.

Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss wurde entsprechend der Zweckbestimmung des Ergänzungsgebietes für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung des Einfügungsgebotes getroffen.

Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Ergänzungsgebietes ist durch eingeschossige Bebauung mit Satteldächern gekennzeichnet.

Nach Rechtskraft der Satzung ist für die Vorhaben im Plangebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben. Die Beurteilung nach § 34 Absatz 1 BauGB legt fest, dass für die zu realisierenden Vorhaben das Einfügungsgebot gilt. *„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität zusätzliche Festsetzungen zu bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich erachtet.

##### **2. Festsetzungen zum Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

Die zulässige Bebauung im Ergänzungsgebiet stellt einen Eingriff im Sinne des § 12 NatSchAG M-V i.V.m. § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Eingriff im Ergänzungsgebiet ist gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018 zu ermitteln und Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

In die Ermittlung des Eingriffs gehen der Wert des von der Bebauung betroffenen Biotops, der Umfang der überbauten Fläche sowie ein Lagefaktor ein.

Für das Ergänzungsgebiet erfolgte im April des Jahres 2023 eine Bestandsaufnahme. Der Planbereich weist Wiesenflächen sowie Stallungen zum Zwecke der Kleintierhaltung, Schuppen und Sitzbereiche auf. Eine entsprechende Beanspruchung des Vegetationsbestandes ist erkennbar. Es erfolgt gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ in M-V eine Zuordnung zum Biotoptyp des **Nutzgartens (PGN)**.

Dem Biotopbestand wird gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ die Wertstufe 0 zugeteilt. Der in die Bilanzierung des Eingriffs einzustellende durchschnittliche Biotopwert ergibt sich bei einer Wertstufe 0 aus dem Wert 1,0 abzüglich des Versiegelungsgrades. Somit wird ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,0** in die Berechnung des Eingriffs eingestellt.

Gemäß dem Bewertungsmodell ist ein Lagefaktor als Zu- bzw. Abschlag zum Biotopwert zu berücksichtigen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und den von diesen Nutzungen ausgehenden Störwirkungen kann ein **Lagefaktor von 0,75** berechnet werden.

Das **Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** errechnet sich aus der Eingriffsfläche (hier bezogen auf 100 m<sup>2</sup> geplante Bebauung), dem durchschnittlichen Biotopwert und dem Lagefaktor. Mit der geplanten Bebauung auf der Ergänzungsfläche ergibt sich je 100 m<sup>2</sup> Bebauung ein Eingriff in Höhe von **75 EFÄ**.

Zusätzlich zum Biotopverlust sind die durch die geplanten Bebauungen verursachten **Bodenversiegelungen** zu berücksichtigen und in die Eingriffsermittlung einzustellen. Teilversiegelungen werden mit einem Zuschlag mit 0,2, Vollversiegelungen mit einem **Zuschlag von 0,5** berechnet. Die Bebauungen sind mit Vollversiegelungen verbunden, so dass in die Berechnung des Eingriffs durch Versiegelung und Überbauung ein Faktor von 0,5 zzgl. der Fläche der Bebauung eingestellt wird. Daraus ergibt sich bei einer versiegelten Fläche von 100 m<sup>2</sup> ein zusätzlicher Eingriff in Höhe von 50 EFÄ.

Die mit der Bebauung auf der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe erfordern insgesamt eine Kompensation in Höhe von 125 EFÄ.

Nachdem der Eingriff ermittelt wurde, sind Kompensationsmaßnahmen umzusetzen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen. In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Die Kompensation des Eingriffs soll im Ergänzungsgebiet durch Einzelbaumpflanzungen erreicht werden.

Der Kompensationswert der in Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ unter **6.22** benannten **Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen** beträgt 1,0. Je Einzelbaum wird eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> berechnet.

Zum Ausgleich eines berechneten Eingriffsflächenäquivalentes von **125 EFÄ**, bezogen auf 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, wird die Pflanzung von **5 Bäumen** erforderlich.

Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Bei Obstbäumen ist ein Stammumfang von 10-12 cm bindend. Die Baumscheibe muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> unversiegelt verbleiben.

Aufgrund der Berechnungsmethode, die sich auf Biotopverluste und eine versiegelte Fläche von 100 m<sup>2</sup> bezieht, kann eine pauschale Übertragung des Verhältnisses von Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen auf die tatsächliche Bebauung nicht vorgenommen werden. Es sind somit im Bauantragsverfahren durch den Bauherren grundstückskonkret der Eingriff und die daraus abzuleitenden Kompensationsmaßnahmen anhand der Berechnungsformel gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V zu ermitteln und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

Als Alternative zu Baumpflanzungen besteht die Möglichkeit, das Kompensationserfordernis aus einem Ökokonto abzubuchen. Dieses muss sich wie der Ort des Eingriffs in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befinden. Hierzu muss der Bauherr mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung abschließen. Die Kompensation des Eingriffs durch Ablösung der Ökopunkte wird durch das Abbuchungsprotokoll nachgewiesen.

Das Kompensationserfordernis ist im Text (Teil B) unter Punkt „2. Festsetzungen zum Naturschutz“ wie folgt dargestellt:

**(1)**

*Für das Ergänzungsgebiet ist der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V wie folgt auszugleichen: Es sind im Ergänzungsgebiet bezogen auf 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche fünf heimische und standortgerechte Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Obstgehölze ist ein Stammumfang von 10-12 cm bindend. Die Baumscheibe hat eine unversiegelte Fläche von 12 m<sup>2</sup> aufzuweisen.*

**(2)**

*Im Bauantragsverfahren ist durch den Bauherrn der Eingriff und das Kompensationserfordernis entsprechend den tatsächlichen Bebauungen und Versiegelungen zu berechnen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.*

**(3)**

*Die baulich nicht genutzten Flächen der Ergänzungsgebietes sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.*

**(4)**

*Die Umsetzung der Baumpflanzungen im Ergänzungsgebiet ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.*

Auf die alternative externe Kompensation wird im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 3 verwiesen.

**3. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

**i. V. m.**

**Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu beachten.

Das Ergänzungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die Errichtung bzw. Ertüchtigung der Küstenschutzdeiche im Inselnorden ist in Planung, aber noch nicht umgesetzt.

Im betreffenden Küstenabschnitt ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,90 m NHN zu rechnen. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.

Daher befindet sich das Ergänzungsgebiet aufgrund der natürlichen Höhenlage von rd. 2 bis 2,5 m über NHN in einem überflutungsgefährdeten Bereich.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Küsten- und des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden folgende textliche Festsetzungen getroffen, die bei der Umsetzung der Planungen zu beachten sind:

**(1)**

*Für bauliche Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers bis 2,90 m NHN (BHW Ostsee/Außenküste) sicherzustellen.*

**(2)**

*Für die Wohnbebauung ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,20 m NHN (HW<sub>100</sub> Ostsee/Außenküste) mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, wasserdichtes Mauerwerk, Verzicht auf Unterkellerung) zu gewährleisten.*

**(3)**

*Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW von 2,90 m NHN herzustellen.*

Zusätzlich wird der Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit dem Planzeichen 15.11 der PlanZV als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet.

## **II. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG**

Bei der Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Ein entsprechender Verweis wurde in den Text (Teil B) als Punkt II aufgenommen.

### **Hinweise**

#### **1. Belange des Denkmalschutzes gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

##### **Baudenkmalpflege**

Das Ergänzungsgebiet befindet sich innerhalb des Flächendenkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde“.(Nr. 1938 der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald)

Es ist gemäß § 2 Abs. 1 und 2 DSchG M-V ein geschütztes Denkmal und gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedürfen Maßnahmen, die innerhalb der als Einzeldenkmal geschützten Gesamtanlage durchgeführt werden sollen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Soweit eine andere Genehmigung für das Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gemäß § 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.

**Da das Ergänzungsgebiet zu der als Einzelbaudenkmal geschützten Gesamtanlage gehört, unterliegt das Vorhaben besonderen gesetzlichen Vorschriften.**

**Es wird klargestellt, dass auch nach Rechtskraft der Satzung für Vorhaben, die nicht baugenehmigungspflichtig sind und für die nach § 62 LBauO MV die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung vorliegen, für jedes Bauvorhaben eine gesonderte denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist !**

## **Bodendenkmalpflege**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben keine bekannten Bodendenkmale betroffen.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als Hinweise in den Text (Teil B) und Punkt 1 (2) aufgenommen.

Die Denkmalfachbehörde wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

### **2. Hinweise des Munitionsbergungsdienstes**

Das Ergänzungsgebiet befindet sich innerhalb einer durch Kampfmittel gefährdeten Fläche, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V mit der Katasternummer 54 und der Bezeichnung Peenemünde „Bomben bis 500 kg, Granaten 2 cm bis 10,5 cm, Raketenteile“ erfasst ist.

Im Rahmen der Baufreimachung und Erschließung ist deshalb der Munitionsbergungsdienst einzubeziehen. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn ggfs. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und das Freigabeprotokoll erstellt wurde.

Durch den Bauherrn sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen die Belange des Munitionsbergungsdienstes gemäß Punkt 2 der textlichen Hinweise umfassend zu beachten.

### **5.0 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung**

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Dem § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kommt vor allem dort Bedeutung zu, wo die vorhandene Bebauung zwar die angrenzenden Flächen noch städtebaulich mitprägt, die Fläche selbst aber unbebaut ist und daher bereits zum Außenbereich gehört. Dies bedeutet, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit im Ergänzungsgebiet entnommen werden können. Eine derartige Prägung liegt hier vor. Das Ergänzungsgebiet wird im Osten, Westen und Süden durch Wohnbebauung begrenzt aus der ein Maßstab für die Beurteilung des im Ergänzungsgebiet geplanten Wohngebäudes hergeleitet werden kann.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung sind nur gegeben, wenn auch die weiteren Voraussetzungen nach § 34 Absatz 5 BauGB erfüllt sind, wonach

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen können im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgewiesen werden:

- Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Ergänzungsfläche überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.
- Die Ergänzungsfläche ist gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich für den gesamten Ortsteil Peenemünde flächenmäßig und kapazitiv untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke hinreichend geprägt. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.
- In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich getroffen. Diese Festlegungen stellen sicher, dass sich die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen und damit den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprochen wird.
- Die verkehrs- und medienseitige Erschließung ist durch den direkten Anschluss des Ergänzungsgebietes an einen öffentlichen Weg gesichert.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Satzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.  
(Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB)

Die Satzung kann gemäß § 34 Absatz 6 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Sie bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Nach Inkrafttreten der Satzung gilt das Zulässigkeitsrecht gemäß § 34 BauGB.

## **6.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise und Maßgaben werden gemäß der abschließenden Abwägung der Gemeindevertretung Peenemünde in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Peenemünde im Mai 2023

Der Bürgermeister

