# Gemeinde Peenemünde

## Bebauungsplan Nr. 1

## "Bahnhofstraße"

## F. BEGRÜNDUNG

Verfasser: **Enderweit & Partner GmbH**

Institut für Planung und Projektmanagement

Gadderbaumer Straße 19

33602 Bielefeld

Stand der Bearbeitung: Juli 1996

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines ..... 4

1.1 Verfahren ..... 4

1.2 Abgrenzung des Plangebietes ..... 4

1.3 Vorliegende Planungen ..... 5

1.4 Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung ..... 5

1.5 Kartengrundlage ..... 6

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planungsziele ..... 6

3. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung und Bebauungsplan-Festsetzungen ..... 6

3.1 Belange des Wohnens ..... 6

3.2 Belange der Wirtschaft und der Versorgung der Bevölkerung ..... 7

3.3 Belange des Natur- und Umweltschutzes ..... 7

3.3.1 Hochwasserschutz ..... 7

3.3.2 Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur- und Landschaft ..... 10

3.3.3 Altlasten, Luft und Boden ..... 10

3.3.4 Schallschutz ..... 11

3.4 Belange des Ortsbildes und der Stadtgestaltung ..... 11

3.5 Belange des Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehrs ..... 11

3.6 Belange der Ver- und Entsorgung ..... 12

3.7 Belange des Gemeinbedarfs ..... 12

3.8 Denkmalschutz ..... 12

3.9 Bodenordnung ..... 12

4. Anhang ..... 13

4.1 Eingriffsbewertung ..... 13

# 1. Allgemeines

## 1.1 Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Peenemünde hat in ihrer Sitzung am 02.12.1994 beschlossen, daß der Bebauungsplan Nr. 1 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauGB für das Gebiet "Bahnhofstraße" aufgestellt werden soll.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Absatz 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes dienen.

Die Planungsanzeige und Anfrage erfolgte an das Amt für Raumordnung und Landesplanung, Greifswald und wurde am 20.02.1995 mit einer landesplanerischen Stellungnahme beantwortet. Darin wird die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt. Die abschließende Stellungnahme erfolgte am 31.05.1995. Unter Beachtung der Ausrichtung der gemeindlichen Entwicklung auf einen angemessenen Eigenbedarf von max. 60 WE wird die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hierin erneut bestätigt.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung am 02.12.1994 erörtert und in einer anschließenden Bürgerfragestunde diskutiert worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Rahmen eines Erörterungstermines am 30.05.1995 sowie durch Abgabe von Stellungnahmen. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Peenemünde am 30.05.1995 als Entwurf beschlossen und vom 23.06.1995 bis einschließlich 11.07.1995 gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde rechtzeitig ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens wurde das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde mit Schreiben vom 21.06.1996 zur Abwägung der Belange des Hochwasserschutzes erneut beteiligt.

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen.

## 1.2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns der Gemeinde Peenemünde an der Bahnhofstraße. Die Abgrenzung beim Aufstellungsbeschluß wurde wie folgt vorgenommen:

- im Norden durch eine Grenzlinie ca. 180 m nördlich der Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 20 (Flur 2)
- im Süden durch die Bahnhofstraße
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 20 (Flur 2)

Zwischenzeitlich wurden durch die Gemeinde zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des räumlichen Teilgebietes der Gemeinde die Flurstücke 25, 26, 27 und 28 (alle Flur 2) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Dies hat sich für notwendig erwiesen, um das geplante neue Wohngebiet verkehrsgerecht zu erschließen.

Das Plangebiet hat nunmehr eine Größe von ca. 6,84 ha.

Die genauen Grenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

## 1.3 Vorliegende Planungen

Im Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Gebiet für das im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Dorf und Haupthafen" Voruntersuchungen im Sinne des § 165 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Den Beginn der Voruntersuchungen hat die Gemeinde Peenemünde durch Beschluß vom 08.09.1993 eingeleitet. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Das Plangebiet befindet sich, entsprechend dem ELROP MV, im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege, im einstweilig gesicherten bzw. geplanten Naturpark und im Raum mit besonderer natürlicher Eignung für den Fremdenverkehr und Erholung

## 1.4 Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich nördlich der Bahnhofstraße 10 zumeist zweigeschossige traufständige Mehrfamilienwohnhäuser mit Walmdächern. In einem Gebäude befindet sich im Erdgeschoß eine Einzelhandelsnutzung. Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Bahnhofstraße aus.

Im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung befindet sich eine Baumgruppe, die Windschutzzwecken dient.

Die im östlichen Teil des Plangebietes gelegenen Flurstücke 25 - 28 (alle Flur 2) werden derzeit als Grabeland genutzt. Einzelne Grabelandparzellen sind mit kleineren Lauben bebaut.

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich derzeit als Wiesen- bzw. Brachfläche dar.

Westlich an das Plangebiet grenzt der gemeindeeigene Friedhof mit Kapelle an. Die Kapelle steht unter Denkmalschutz.

Das Plangebiet ist relativ eben und fällt nur leicht nach Norden hin ab. Die Geländehöhen liegen bei 1-2 m über N.N. .

Im Rahmen der Vorbereitungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Firma Dr. Gronemeier + Partner Consulting GmbH eine Bodenuntersuchung zur Bewertung der generellen Bebaubarkeit und zur Abschätzung der Altlastenfreiheit durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt,

daß aufgrund der Bodenverhältnisse Erschwernisse bei der Gebäudegründung zu erwarten sind. Altlasten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

### 1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurden ein Vermessungsplan im Maßstab 1:1.000 des Ingenieurbüros Sankowsky & Hellwich, Greifswald vom 23.03.1995 verwandt. Grundlage der Vermessung bildete die amtliche Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Peenemünde. Zur Feststellung der Höhenlage des Plangebietes wurde im Juni 1996 durch das o.a. Vermessungsbüro ein Lage- und Höhenplan erstellt.

## 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planungsziele

In der Gemeinde Peenemünde besteht ein erheblicher und dringender Bedarf an Wohnraum. Entsprechende Anträge von Bauwilligen liegen in der Gemeindeverwaltung vor.

Ein akuter Mangel an verfügbaren, planungsrechtlich gesicherten Wohnbaugrundstücken, insbesondere für den Bau von Eigenheimen, ist feststellbar. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes ist deshalb die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Folgende Entwicklungsziele werden für das Plangebiet angestrebt:

- Die Entwicklung eines Wohngebietes im Gebietsinneren. Hierbei soll vor allem der erkennbare Bedarf an Einfamilienhäusern berücksichtigt werden. Es ist eine Mischung unterschiedlicher Haustypen (Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser) vorgesehen.
- Die planungsrechtliche Sicherung der entlang der Bahnhofstraße vorhandenen straßenbegleitenden Wohnhausbebauung.
- Der Neubau und der bedarfsgerechte Ausbau notwendiger Erschließungswege.
- Verlagerung der Grabelandnutzung auf andere Flächen innerhalb der Ortslage Peenmünde.

## 3. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung und Bebauungsplan-Festsetzungen

### 3.1 Belange des Wohnens

Gemäß der zentralörtlichen Gliederung des Landes M-V, dargestellt im Ersten Landesraumordnungsprogramm (ELROP) M - V, befindet sich die Gemeinde Peenemünde im Nahbereich des Unterzentrums Zinnowitz, nimmt aber selbst keine zentralörtlichen Funktionen wahr. Die Entwick-

lung ist auf den Eigenbedarf ausgerichtet. Der Eigenbedarf beim Wohnungsbau wird für die Gemeinde durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

Um die im Plangebiet vorhandene Wohnhausbebauung entlang der Bahnhofstraße planungsrechtlich zu sichern, wird der Bereich entsprechend dem Bestand als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Für die neu geplante Wohnhausbebauung im Gebietsinneren wird Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Entsprechend den getroffenen Festsetzungen soll hier nur eine eingeschossige Bebauung zulässig sein.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so getroffen, daß entsprechend des tatsächlichen Bedarfs eine Mischung der unterschiedlichen Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser) möglich ist.

## 3.2 Belange der Wirtschaft und der Versorgung der Bevölkerung

Durch die Festsetzung des Reinen sowie des Allgemeinen Wohngebietes und der damit verbundenen Art der zulässigen Nutzungen in den Baugebieten ist eine kleinteilige Mischung der Wohnnutzungen mit Versorgungs- sowie Dienstleistungseinrichtungen für den täglichen Bedarf zulässig.

Hierdurch kann ebenfalls dem in der Ortschaft Peenemünde ggf. vorhandene Bedarf an kleinen Pensionen Rechnung getragen werden.

## 3.3 Belange des Natur- und Umweltschutzes

### 3.3.1 Hochwasserschutz

Nach dem Generalplan „Küsten- und Hochwasserschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern" gehört die Gemeinde Peenemünde aufgrund der relativen Höhenlage des Gebietes zu einem hochwassergefährdeten Bereich. Ein ausreichender Hochwasserschutz in Höhe des Bemessungshochwasserstandes ist zur Zeit nicht vorhanden. Ein Überschwemmungsgebiet gem. § 32 WHG in Verbindung mit den §§ 78, 79 LWaG M/V wurde nicht festgesetzt.

Nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde liegen die für die Gemeinde Peenemünde relevanten Wasserstände bei folgenden Werten:

* BHW: 2,40 über HN (Bemessungshochwasserstand)
* HW100: 1,70 über HN
* HW50: 1,50 über HN
* HW20: 1,25 über HN
* HW10: 1,10 über HN.

Die letzten Extremereignisse wurden am Pegel Greifswald in folgenden Jahren gemessen:

* 1872: 2,64 über HN
* 1904: 2,39 über HN
* 1913: 2,10 über HN
* 1949: 1,30 über HN
* 1954: 1,82 über HN
* 1995: 1,65 über HN.

Die Verweildauer der jeweiligen Hochwasserstände betrugen am Pegel Greifswald (Angaben in Stunden):

| Jahr | > 1,00m über HN | > 1,50m über HN |
|---|---|---|
| * 1872: | 40 | 19 |
| * 1904: | 27 | 22 |
| * 1913: | 62 | 35 |
| * 1949: | 8 | 7 |
| * 1954: | 14 | 5 |
| * 1995: | 17 | 5. |

Laut Hochwassermeldeplan „Ostsee“ erfolgt die Meldung bzw. Alarmierung bei Hochwasserereignissen in folgenden Stufen (bezogen auf den Pegel Koserow):

* Alarmstufe 1 (Meldebeginn) bei Wasserstand von 0,86 über HN
* Alarmstufe 2 bei Wasserstand von 1,11 über HN
* Alarmstufe 3 bei Wasserstand von 1,36 über HN
* Alarmstufe 4 bei Wasserstand von 1,86 über HN.

Zur Feststellung der Hochwassergefährdung des Plangebietes wurde durch das Vermessungsbüro Sankowsky & Hellwich, Greifswald, im Juni 1996 eine Höhenvermessung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, daß das Gelände von der Bahnhofstraße (ca. 2m über HN) in Richtung Norden hin abfällt (ca. 0,8 - 1,0m über HN). Die gemäß Bebauungsplanfestsetzungen für eine Wohnhausbebauung vorgesehenen Flächen liegen an der tiefsten Stelle bei ca. 1,1m über HN.

Da das Plangebiet nicht innerhalb eines gem. § 32 WHG in Verbindung mit den §§ 78, 79 LWaG M/V förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiet liegt, unterliegen die Belange des Hochwasserschutzes wie alle öffentlichen und privaten Belange der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB.

Es liegt, wie auch das übrige Gebiet der Ortslage Peenemünde, in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Der Gemeinde fehlt es an verfügbarem Bauland für die Schaffung eines zusammenhängenden neuen Wohngebietes. Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung waren die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde bislang weitgehend eingeschränkt. Für eine neue Wohnbebauung stehen unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse weitestgehend nur einzelne Baulücken innerhalb der vorhandenen Ortslage zur Verfügung. Ein Verzicht auf eine planerische Baulandbereitstellung aufgrund einer möglichen Hochwassergefährdung würde die Entwicklungsfähigkeit der gesamten Gemeinde zudem deutlich in Frage stellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahnhofstraße" sollen erstmals in Peenemünde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusammenhängende Wohnhaussiedlung unmittelbar angrenzend an bereits vorhandene Bebauung geschaffen werden. Aufgrund der topographischen Lage der Gemeinde stehen „hochwassersichere" Teilflächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des § 1 (5) BauGB nicht zur Verfügung.

Auch unter Berücksichtigung der Hochwassergefährdung des Plangebietes ist es planerisches Ziel der Gemeinde Peenemünde, die Planungsgrundsätze des § 1 (5) BauGB, insbesondere „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung" bei der Aufstellung des Bebauungsplanes einzuhalten.

Eine Gefährdung für Leib und Leben oder eine erhebliche Gefährdung der Gesundheit der Bevölkerung im Plangebiet ist nicht anzunehmen. Ein mögliches Hochwasser ist in jedem Falle ein Ausnahmeereignis mit unregelmäßigen Wiederkehrintervallen (siehe hierzu: Angaben zu Extremereignissen). Zudem ist nicht zu erwarten, daß ein Hochwasser plötzlich und unerwartet eintritt. Zumeist werden die Extremerreignisse durch entsprechende Wetter- und Windverhältnisse angekündigt und sind somit vorhersehbar. Ein entsprechendes Meldesystem zur Warnung der Bevölkerung ist eingerichtet.

Die möglichen Extremereignisse haben, je nach Ausprägung, eine Verweildauer, die jedoch nicht dazu führt, daß die Gebäude in den überflutungsgefährdeten Bereichen auf Dauer unbewohnbar sind.

Es ist davon auszugehen, daß bei Neubebauungen eine Gründung von Gebäuden vorgenommen wird, die eine entsprechende Standsicherheit gewährleistet.

Wie auch bei anderen eintretenden Hochwassern lassen sich die damit verbundenen Schäden beseitigen.

Nach Angaben des STAUN Ueckermünde läßt sich das Schadensrisiko durch eventuelle Aufschüttungen bzw. „Eindeichungen" (z.B. Lärmschutzwall) mit einem Höhenniveau von über HW100 minimieren.

Nach der vorliegenden Sachlage wurden unter Berücksichtigung der Hochwasserschutzbelange nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen des Staatlichen Umweltamtes Ueckermünde in Verbindung mit dem erstellten Lage- und Höhenplan Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen, Festsetzungen zur baulichen Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen, Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen sowie Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) sowie Hinweise aufgenommen, die einen angemessenen Hochwasserschutz in diesem Gebiet gewährleisten sollen.

Um einen ausreichenden Hochwasserschutz im Bereich Peenemünde - Karlshagen sicherzustellen, werden zur Zeit durch die zuständigen Stellen die entsprechenden Planungsunterlagen erarbeitet. Ein Fertigstellungstermin der Maßnahmen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.

### 3.3.2 Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur- und Landschaft

Durch die Verwirklichung der zulässigen Bebauung von Straßen und Wohnhäusern sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese sind nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und entsprechend dem Ersten Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern, soweit sie unvermeidbar und nicht mehr zu mindern sind, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. geeignete Maßnahmen durchzuführen, die nach Art und Umfang geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes wiederherzustellen.

Aufgrund des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde und im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist dieser Eingriff unvermeidbar. Die Wahl dieser ortskernnahen, zum Teil bereits bebauten Fläche sowie die in dem Plan beabsichtigte Reduzierung des Eingriffs (Art und Umfang der zu versiegelnden Fläche) werden eine weitestgehende Minderung der Eingriffsintensität leisten.

Nach einer Eingriffsbewertung ist beabsichtigt, folgende Kompensationsmaßnahmen (hier verwendete Sammelbezeichnung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) in die Planungsmaßnahmen einzubeziehen:

- Eingriffskompensierende Bepflanzung der nicht zu überbauenden privaten Nutzflächen als Kompensation für die zulässige Wohnhausbebauung.
- Im Übergangsbereich des Baugebietes zur freien Landschaft und zum Friedhof ist ein Streifen von mind. 10 m Breite als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Fläche ist dem Kompensationsbedarf, der durch den Bau von Straßen ausgelöst wird und dem Kompensationsbefarf, der auf den Baugrundstücken nicht ausgeglichen werden kann zugeordnet.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, daß eine ausreichende Kompensation der Eingriffe, für die die Bebauungsplanfestsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, innerhalb des Plangebietes erfolgt. Zur Berechnung der aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen siehe die in der Anlage beigefügte Eingriffsbewertung.

### 3.3.3 Altlasten, Luft und Boden

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung durch die Firma Dr. Gronemeier + Partner Consulting GmbH durchgeführten Untersuchungen ergaben keinerlei Hinweise hinsichtlich des Vorhandenseins von Altlasten im Planungsgebiet.

Emittierende Gewerbebetriebe mit Auswirkungen auf das Plangebiet sind im Umfeld nicht vorhanden.

Wie in der Baugrunduntersuchung festgestellt, finden sich im Planungsgebiet sehr inhomogene Bodenverhältnisse bei einem relativ geringen Grundwasserflurabstand vor.

Aufgrund des stark wechselnden Baugrundes wird empfohlen vor Baubeginn eine objektbezogene Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der Tragfähigkeit und der Wahl der Gründungsart durchzuführen.

### 3.3.4 Schallschutz

Es ist davon auszugehen, daß im Plangebiet auch zukünftig keine unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen, die diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich machen. Die für die städtebauliche Planung heranzuziehende Norm ist die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1". Die hiernach für WA anzustrebenden Orientierungswerte vonn 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für WR 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts werden im Plangebiet eingehalten oder unterschritten. Es besteht demnach kein Handlungsbedarf für weitere Maßnahmen.

## 3.4 Belange des Ortsbildes und der Stadtgestaltung

Die bebauten Grundstücke an der Bahnhofstraße sind städtebaulich durch eine offene Mehrfamilienhausbebauung mit Walmdächern geprägt.

Diese Mehrfamilienhäuser bilden derzeit im Zusammenhang mit der vorhandenen rückwärtigen Baumpflanzung den nördlichen Ortsrand der Ortslage Peenemünde.

Durch die Stellung der geplanten Wohnhausbebauung in Verbindung mit den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im nördlichen Plangebietsbereich soll eine klare Abgrenzung zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft erreicht werden.

Die für den gesamten Planbereich im Hinblick auf die Höhen der baulichen Anlagen und Gestaltung getroffenen Festsetzungen sollen eine gewisse Einheitlichkeit des Ortsbildes gewährleisten. Diese Festsetzungen beziehen sich im einzelnen auf die Firstrichtung, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachaufbauten, Sockel- und Drempelhöhen sowie die Einfriedungen und Vorgärten.

Durch die aus stadtgestalterischen und verkehrstechnischen Gründen vorgesehenen Baumanpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sollen Blickpunkte geschaffen und der Straßenraum gefaßt und eingegrünt werden.

## 3.5 Belange des Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehrs

Die vorhandene Mehrfamilienhausbebauung soll auch zukünftig über die Bahnhofstraße erschlossen werden.

Die innere Erschließung des geplanten neuen Wohngebietes ist über eine in Ost-West Richtung durch das Plangebiet verlaufende Straßenverbindung vorgesehen. Die Anbindung der Planstraße erfolgt im Westen an die Bahnhofstraße sowie im Osten an die L 264.

Die Planstraße soll als Anliegerstraße gestaltet werden. Entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in einem von Wohnnutzungen geprägten Gebiet wird diese Straße in Versätzen geführt und somit eine Befahrbarkeit mit geminderter Geschwindigkeit erreicht. Nicht direkt an dieser Straße liegende Bereiche werden über Stichstraßen mit geringeren Querschnitten erschlossen. In Abhängigkeit der Länge der Stichstraßen werden an ihren Enden Wendemöglichkeiten vorgesehen.

Der ruhende Kfz-Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstück unterzubringen. Kurzzeitparken wird in der Planstraße aufgrund des geplanten Querschnittes im Straßenraum ermöglicht.

Das örtliche Fuß- und Radwegenetz wird durch die öffentlichen Straßen des Plangebietes ergänzt. Die neu ausgewiesene Planstraße kann neben dem Wohnerschließungsverkehr auch zusätzlichen Radverkehr aufnehmen.

## 3.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger sollen in den geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes verlegt werden. Soweit private Flächen in Anspruch genommen werden, sind sie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die Entsorgung soll in Form der Mischkanalisation erfolgen. Der für die Entsorgung zuständige Wasser- und Abwasserzweckverband plant derzeit eine zentrale Entsorgung des Abwassers für die gesamte Gemeinde.

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Aufgrund des niedrigen Grundwasserflurabstandes kann von befahrbaren Flächen abfließendes Wasser sowie das unbelastete Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nicht versickert werden. Aus diesem Grund und in Hinblick auf einen möglichst geringen Trinkwasserverbrauch wird als Hinweis die Verwendung von Regenwasser in den Hausinstallationen der Neubebauung empfohlen. Dabei sind aus hygienischen und funktionalen Gründen die einschlägigen technischen Regelungen (DIN 1988 -Technische Regelungen für Trinkwasserinstallationen-, DIN 1986 -Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke-) zu beachten.

## 3.7 Belange des Gemeinbedarfs

Ein Kindergarten und weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit ausreichender Kapazität sind in der Ortslage gut erreichbar, so daß für diese kein Bedarf innerhalb des Plangebietes erfüllt werden muß.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist im Plangebiet festgesetzt.

## 3.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich gegenwärtig keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Daher sind besondere Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht erforderlich. Auch Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Da aber auch im Plangebiet Funde möglich sind, wurden entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 3.9 Bodenordnung

Der Bebauungsplan setzt die zulässige Nutzung der Grundstücke fest. Dabei wurden die vorgegebenen Grundstücksgrenzen weitgehend berücksichtigt. Besondere bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind daher nicht erforderlich.

# 4. Anhang

## 4.1 Eingriffsbewertung

### Untersuchungsgegenstand

Zur Planung von Kompensationsmaßnahmen (hier verwendete Sammelbezeichnung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) ist eine Eingriffsbewertung notwendig.

Dabei beschränkt sich die Untersuchung auf die landschaftsökologische Bedeutung, da die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der notwendigen Erschließungsanlagen, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes erfolgte, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange des Landschaftsschutzes zu befürchten sind.

### Untersuchungsmethode

Die vorgenommene Eingriffsbewertung basiert auf der verbreiteten Methode nach Adam/Nohl/Valentin (Adam, K./Nohl, W./Valentin, W.: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), Düsseldorf 1992). Danach sind die unterschiedlichen Biotop- und Nutzungstypen im Planungsraum nach standardisierten Kriterien bezüglich ihrer Eingriffserheblichkeit auf einer Skala von 0 bis 9 bewertet worden.

Bei der Eingriffsbewertung wurden die bereits bebauten Flächen nicht in Betrachtung einbezogen, da aufgrund der Bebauungsplanfstsetzungen keine Eingriffe in Natur und Landschaft mehr zu erwarten sind. Der vorhandene Bestand auf dem Flurstück 132 (Flur 2) wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Folgende Biotop- und Nutzungstypen sind bei der Untersuchung des Ist-Zustandes im Plangebiet abgegrenzt worden (siehe auch Bestandsplan):

- Brachwiese,
  im nördlichen Bereich des Planungsgebietes. Das Gelände ist relativ eben und fällt nur leicht nach Norden hin ab. Die Wiesenfläche wurde in unregelmäßigen Abständen gemäht.
- Grabeland,
  auf der Fläche stehen einzelne kleinere Lauben. Die Freiflächen werden für Gartenbauzwecke genutzt.
- Wiese mit Baumbestand,
  im Anschluß an die bestehende Bebauung

## Kriterien für die landschaftsökologische Eingriffserheblichkeit

Seltenheit der Pflanzen

Vorkommen seltener Pflanzengesellschaften z. B. Moorwälder, nährstoffarme Gewässer, staudenreiche Ruderal- und Bracheflur en. Sehr häufige Pflanzengesellschaften mit unterdurchschnittlicher Artenausprägung erhalten einen geringen Wert auf der Skala, während sehr seltene Gesellschaften mit hervorragender Artenausprägung ein hoher Wert zugeordnet wird.

Seltenheit der Pflanzen und Tierarten

Je seltener die vorzufindenden Arten des zu bewertenden Biotops sind, desto höher ist die Einstufung auf der Bewertungsskala. Anhaltspunkte für die Einstufung bieten die Roten Listen, Artenschutzverordnung und regionale Häufigkeiten. Biotope in denen ausschließlich „Allerweltsarten“ vorzufinden sind, werden gegenüber Biotopen mit einer hohen Anzahl gefärdeter Arten geringer eingestuft.

Vielfalt von Biotopen im Naturraum

Je häufiger in dem betroffenen Landschaftsraum verschieden Biotoptypen wechseln, insbesondere wenn sie bezüglich der Standortfaktoren eine seriale Abfolge bilden und aufgrund ihrer räumlichen zuordnung breite Übergangszonen (Saumbiotope) aufweisen, desto höher erfolgt die Einstufung bei diesem Kriterium. Demnach wird z.B. die Abfolge Wiede - Acker - Hecke niedriger bewertet werden als Erlenbuchenwald - Niedermoor - Übergangsmoor - Hochmoorvergetation und höher als eine ausgeräumte Feldflur.

Vielfalt der Schichtstruktur

Je vielfältiger die Schichtstruktur des zu untersuchenden Biotops ist und umso häufiger die Strukturmerkmale wechseln, umso eher bietet das Biotop der Tierwelt Brut-, Nahrungs- und Deckungsmöglichkeiten. Somit ist ein verschiedenaltriger Mischwald höher zu bewerten als eine junge Kieferndickung.

Artenvielfalt

Eine geringe Anzahl allgemein verbreiteter Arten wird niedriger bewertet als eine hohe Anzahl vor allem spezialisierter Arten.

Natürlichkeitsgrad des Biotops

Bei diesem Kriterium wird eine Intensität des menschlichen Einflusses auf das Biotop unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation bewertet. Eine naturnahe Landschaft ist höher zu bewerten als eine ausgeprägte Kulturlanschaft.

Vollkommheitsgrad des Biotops

Die realte Vegetation wird in ihrer derzeitigen Pflanzenzusammensetzung entsprechend der ihr zugehörigen Pflanzengesellschaft beurteilt. Somit können halbnatürliche, aber kulturhistorisch bedeutsame Pflanzengesellschaften (z.B. Heide Waldhecken, Streuobstwiesen) eine hohe Wertung erhalten.

Repräsentanz des Biotops im Naturraum

Das Verhältnis des zu untersuchenden Biotops zu landschaftsraumtypischen Biotoptypen wird bei deisem Kriterium untersucht. Während die bisherigen Kriterien auf die Seltenheit und Schutzwürdigkeit der Biotope ausgerichtet sind, wird bei dem Kriterium Repräsentanz auch die für große Landschaftsräume typischen „normalen“ Biotope erfaßt. Die Wertausprägung des Kriteriums ist um so höher, je größer der Flächenanteil des Biotops an der potentiell natürlichen Vegetation ist.

Bedeutung im Biotopverbundsystem

Eine Bedeutung im Biotopverbundsystem ist dadurch gegeben, daß der betrachtete Biotoptyp nicht isoliert vorkommt, sondern vernetzt ist, und somit für bestimmte, an diesen Biotoptyp gebundene Tierarten als sog. „Trittsteinbiotop“ dient.

Flächengröße (Minimunareal)

Ein Biotop wird gegenüber Störungen um so weniger anfällig sein, je größer es ist. Mit zunehmender Größe wird auch das lebensnotwendige Minimumareal verscheidener an das Biotop gebundene Teirarten weniger gefährdet sein.

Gefährdungsgrad

Im Gefährdungsgrad wird die Entwicklungstendenz, Empfindlichkeit und Störanfälligkeit des Biotopes bewertet.

Grad der Ersetzbarkeit

Mit dem Kriterium Ersetzbarkeit wird beurtielt, ob ein Biotop nach evtl. Beeinträchtigungen ersetzt werden kann und welcher Aufwand hierfür notwendig ist. Z.B. wird ein alter Laubwald einen höheren Wert erhalten als eine Ruderalvegetation.

## Bewertung

In den Spalten der Tabelle 1 sind die Biotop- und Nutzungstypen aufgeführt. Die Typen sind in den Zeilen Bewertungsziffern zu jedem Kriterium zwischen 0 (geringe Bedeutung) und 9 (hohe Bedeutung) zugewiesen. Grundlage dieser Einschätzung sind eigene Bestandsuntersuchungen

Die durchschnittliche Kriterienausprägung jedes Typen multipliziert mit der jeweiligen Flächengröße ergeben in der Summe aller Typen einen Wert zur Beschreibung des landschaftsökologischen Ist-Wertes de Eingriffsfläche. Diese Zahl ist als dimensionsloser Wert-Index zu betrachten.

Sie wird mit einem Wert verglichen, der analog für die Situation bei einer plangemäßen Nutzung der Fläche ermittelt wurde (Tabelle 2). Aufgrund des Prognosecharakters der Betrachtung des Soll-Zustandes ist keine differenzierte Betrachtung anhand unterschiedlicher Kriterien sinnvoll wie beim Ist-Zustand. Die eingesetzten Durchschnittswerte der zu erwartenden Kriterienausprägung sind wie bei der neuzuschaffenden Feldgehölzhecke als Zielwerte für eine entsprechende landschaftsökologische Gestaltung veranschlagt.

Tabelle 1

Landschaftsökologische Eingriffsbewertung auf der Basis der Methode "Adam-Nohl-Valentin"
- Bewertung vor dem Eingriff -

| | Biotop-/Nutzungstypen: | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Feuchte Wiese 1 | Wiese mit Baumbestand 2 | Grabeland 3 | | |
| | Größe, m²: 39.615 | 4.500 | 5.695 | | |
| Kriterien: | | | | Σ = | 49.810 |
| Seltenheit der Pflanzengesellschaft | 3 | 4 | 2 | | |
| Seltenheit der Pflanzen- u.Tierarten | 3 | 3 | 2 | | |
| Vielfalt von Biotoptypen im Naturraum | 4 | 5 | 1 | | |
| Vielfalt der Schichtenstruktur | 1 | 7 | 2 | | |
| Artenvielfalt | 3 | 4 | 2 | | |
| Natürlichkeitsgrad des Biotops | 3 | 6 | 1 | | |
| Vollkommenheitsgrad des Biotops | 4 | 4 | 2 | | |
| Repräsentanz des Biotops im Naturraum | 4 | 3 | 1 | | |
| Bedeutung im Biotopverbundsystem | 5 | 6 | 6 | | |
| Flächengröße (Minimumareal) | 4 | 4 | 2 | | |
| Gefährdungsgrad | 1 | 3 | 1 | | |
| Grad der Ersetzbarkeit | 1 | 3 | 1 | | |
| Durchschnitt | 3,0 | 4,3 | 1,9 | | |
| Ausschluß des Eingriffs bei Durchschitt > 9, (ja, nein): | nein | nein | nein | | |
| Kompensationswerte, (Durchs. · m²): | 118.845 | 19.350 | 10.821 | | |
| | | | | Σ = | 149.016 |

Tabelle 2

**- Bewertung nach dem Eingriff, incl. möglicher Kompensationsmaßnahmen -**

| | Biotop-/Nutzungstypen | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hof- und Gartenflächen 1 | private Grundstücksflächen mit Pflanzbindung 2 | Verkehrsflächen und bebaute Flächen 3 | Wiese mit Baum- und Heckenbestand 4 | Feldgehölzhecke 5 | öffentliche Grünfläche 6 | |
| | Größe, m²: 17.356 | 1.928 | 18.026 | 4.500 | 7.450 | 550 | Σ = 49.810 |
| zu erwartende durchs. Kriterienausprägung | 3,9 | 5,0 | 0,0 | 6,0 | 6,0 | 5,0 | |
| Kompensationswerte, (Durchs. · qm): | 67.687 | 9.642 | 0 | 27.000 | 44.700 | 2.750 | Σ = 149.029 |
| Vorher-Nachher-Differenz | 13 | | | | | | |
| bei negativer Differenz: zusätzlicher Kompensationsbedarf in qm der Biotop-Wertstufe 5 (Differenz / 5): | 0,0 qm | | | | | | |

Zusammenfassung:

Der in den Tabellen 1 und 2 ermittelte Wert zur Beschreibung des landschaftsökologischen Soll-Wertes liegt oberhalb des Ist-Wertes. Daher kann von einer vollen Kompensation des Eingriffes innerhalb des Plangebiets ausgegangen werden.

Der von § 8a Bundesnaturschutzgesetz bei unvermeidbaren und nicht weiter zu mindernden Eingriffen geforderte Ausgleich ist somit in Form

- einer eingriffskompensierenden Bepflanzung der nicht zu überbauenden privaten Nutzfläche und
- einer eingriffskompensierenden Bepflanzung der Flächen für entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes sowie angrenzend zum Friedhof

gewährleistet und innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Peenemünde, d. 12. 8. 96

GEMEINDE PEENEMÜNDE