GEMEINDE PEENEMÜNDE

LANDKREIS OSTVORPOMMERN
MECKLENBURG – VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

für das

„Wohn- und Sondergebiet zum Seglerhafen Peenemünde“

SATZUNGSFASSUNG VON 03-2008

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

		Seite
1.0	EINLEITUNG	5 - 12
1.1	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5 - 7
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	7 - 8
1.3	Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	9 - 11
1.4	Rechtsgrundlagen	11 - 12
2.0	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	13 - 48
2.1	Planrechtliche Festsetzungen	13 - 37
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	13 - 20
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	21 - 23
2.1.2.1	Grundflächen/Grundflächenzahl	21 - 22
2.1.2.2	Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	22 - 23
2.1.3	Bauweise	23 - 24
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	24 - 25
2.1.5	Stellung der baulichen Anlagen	25
2.1.6	Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	25 - 26
2.1.7	Nebenanlagen	26 - 27
2.1.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	27 - 29
2.1.9	Verkehrsflächen	29
2.1.10	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen	30
2.1.11	Grünflächen	30
2.1.12	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	31
2.1.13	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31 - 33
2.1.14	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	33
2.1.15	Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen i. V. m. dem Hochwasserschutz	33 - 37

		Seite
2.1.16	Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen i. V. m. städtebaulichen Entwicklungszielen	37
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	38 - 43
2.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	38 - 42
2.2.1.1	Fassade	38 - 39
2.2.1.2	Dachform/Dachneigung Dacheindeckung/	39 - 41
2.2.1.3	Werbeanlagen/ Warenautomaten	41
2.2.1.4	Satellitenanlagen	41 - 42
2.2.2	Einfriedungen	42
2.2.3	Stellplätze für Hausmüllbehälter	43
2.2.4	Ordnungswidrigkeiten	43
2.3	Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB	43
2.4	Hinweise	44 - 48
2.4.1	Hinweise der Unteren Abfallbehörde zu Altlasten	44
2.4.2	Hinweise des Munitionsbergungsdienstes	45 - 46
2.4.3	Hinweise der Denkmalpflege	46 - 47
2.4.4	Hinweise zum Immissionsschutz	47 - 49
3.0	ERSCHLIESSUNG	49 - 57
3.1	Verkehr	49 - 53
3.2	Ver- und Entsorgung	53 - 57
4.0	FLÄCHENBILANZ	57 - 58
5.0	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	58 - 60
5.1	Kompensationserfordernis	58
5.2	Kompensationsmaßnahmen	58 - 59
5.3	Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen	59 - 60
6.0	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	60 - 61

Seite

7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 61 - 65
7.1 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern 61 - 63
7.2 Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes 63 - 64
7.3 Hinweise des Landesamtes für innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen 64 - 65
7.4 Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund 65
7.5 Hinweise des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V Abteilung Arbeitsschutz und techn. Sicherheit 65

TEIL 2

UMWELTBERICHT mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Peenemünde nimmt aufgrund der Entstehung und Entwicklung der Raumfahrt - und Raketentechnik eine herausragende Stellung ein und ist heute international als Geburtsstätte der Weltraumfahrt bekannt.
Das Territorium der Gemeinde Peenemünde unterlag infolge der Errichtung der Heeresversuchsanstalt und der Luftwaffenerprobungsstelle im Jahr 1936 sowie durch die Stationierung der Roten Armee und der NVA nach 1945 einer langjährigen militärischen Nutzung. Der Großteil des Gemeindegebietes wurde zum Sperrgebiet erklärt.
Durch die Sperrgebietsfestlegung und den Ausbau der militärischen Einrichtungen entwickelte sich die Nachbargemeinde Karlshagen, besonders nach dem 2. Weltkrieg, zum Wohn- und Nahversorgungsstandort für die ca. 4.000 Beschäftigten der oben genannten Einrichtungen.
Nach der Wiedervereinigung entfiel die militärische Nutzung und 1996 wurde der Standort von der Bundeswehr aufgegeben.
Damit wurde gleichzeitig der überwiegende Teil der Arbeitsplätze abgebaut, was wiederum eine hohe Arbeitslosenquote, eine rückläufige Einwohnerentwicklung und damit eine Schwächung der regionalen Wirtschaftskraft zur Folge hatte.
Die hinterlassenen militärischen Liegenschaften und deren Infrastruktur, die Vielzahl an Altlasten und baulichen Zeugnissen der militärischen Vergangenheit, die zum großen Teil als Denkmal eingestuft wurden und der geringe Anteil an gemeindeeigenen Flächen stellen dabei für die Gemeinde eine übergroße Verpflichtung dar.
Zur Bewältigung dieser Aufgaben wurden umfangreiche Untersuchungen und Planungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Innenbereichssatzung) durchgeführt.
Im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde als Hauptschwerpunkte der gemeindlichen Arbeit für die nächsten Jahren u. a. folgende Themenkomplexe in den Vordergrund gestellt:

- Ausweis von Wohnbauflächen entsprechend des Bedarfes als Ergänzung der vorhandenen Bebauung und zur Abrundung des Siedlungsgefüges
- Entwicklung eines Ortskerns mit Ansiedlung von kleinen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und Vorhaben für soziale und kulturelle Zwecke
- Sanierung der Altlastenstandorte zur Wiedernutzbarmachung für gewerbliche und touristische Zwecke
- Weiterentwicklung der Museumslandschaft mit Schwerpunkt Historisch-Technisches Informationszentrum
- Förderung einer leistungsfähigen und attraktiven Beherbergung in Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und -zimmern unter vorrangiger Nutzung der Konversionsflächen

Durch umfassende Erneuerung der baulichen Anlagen und Projekte finanzkräftiger Investoren sollen verstärkt Urlauber angezogen, das Ortsbild aufgewertet und die Infrastruktur vervollkommnet werden.

Der Bereich der ehemaligen Marinekaserne stellt eine dieser Konversionsflächen dar, die erhebliche städtebauliche Mißstände und Altlasten aufweist.
Ein Vorhabenträger hat Interesse an einer vorrangig touristisch geprägten Umnutzung der südlich der Straße „zum Hafen" gelegenen Kasernenflächen bekundet.
Planungsrechtlich stellen die Grundstücke derzeit noch eine Außenbereichsfläche dar. Der Vorhabenträger hat daher den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Baumaßnahmen zu schaffen.

Die Gemeinde hat nach Prüfung des Antrages zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zugestimmt und mit Beschluss vom 06.04.2006 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohn- und Sondergebiet zum Seglerhafen Peenemünde" eingeleitet.
Da zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch keine tiefgreifende Analyse der Standortsituation und des Bedarfes erfolgt war, wurden folgende recht weitgefächerte Nutzungsarten ausgewiesen:

- Sondergebiet Seglerhafen
- Sondergebiet Hotel mit Gastronomie am Hafenvorplatz
- Sondergebiet Wochenendhäuser
- Sondergebiet Ferienhäuser
- Sondergebiet touristische Infrastruktur, Ferienwohnungen
- Allgemeines Wohngebiet

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden die Planungsziele präzisiert und die bislang sechs Teilplangebiete auf folgende drei Hauptnutzungsarten reduziert und sowohl inhaltlich als auch räumlich klar definiert:

- Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO untergliedert in zwei reine Ferienhausgebiete und zwei Ferienhausgebiete mit Ferienwohnungen und touristischen Infrastruktureinrichtungen
- Sonstiges Sondergebiet Seglerhafen gemäß § 11 BauNVO

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des neuen Baugesetzbuches zu Ende zu führen sind.

Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 3 durch den Aufstellungsbeschluss vom 06.04.2006 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, ist der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 fortzuführen.
Für die Belange des Umweltschutzes ist daher eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum
Die Gemeinde Peenemünde liegt im Land Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Landkreis Ostvorpommern.
Das Gemeindegebiet befindet sich im Norden der Insel Usedom.
Es wird im Norden und Osten durch die Ostsee (Pommersche Bucht), im Süden durch das Gemeindegebiet Karlshagen und im Westen durch den Peenestrom (Spandowerhagener Wiek) begrenzt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemarkung	Peenemünde
Flur	1
Flurstücke	20 teilweise, 24/2, 7/32, 7/43 und 7/44 (vormals 7/38)

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Zum Hafen", im Osten durch Wohnbebauung und Gärten, im Süden durch den Peenestrom und im Westen durch den Hafenvorplatz und den Haupthafen eingefasst.

Ein Teil des Geltungsbereiches gehörte zur Marinedienststelle Peenemünde.
Die Bausubstanz ist größtenteils marode und wird derzeit bereits - bis auf das Gästehaus (Sondergebiet Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1) - im Rahmen der Baufreimachung abgerissen.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Hotel/Gastronomie/touristische Infrastruktureinrichtungen, Teilbereich 2 südlich der Straße „Zum Hafen"" und als „Sondergebiet Seglerhafen" ausgewiesen.
Die von der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 3 angesprochenen geringfügigen flächenmäßigen Abweichungen zu den Sondergebietsausweisungen im Flächennutzungsplan resultieren aus der Maßstäblichkeit des für den Flächennutzungsplan verwendeten Meßtischblattes.

Die Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt flurstücksbezogen. Die Naturschutzbelange werden durch die Präzisierung nicht berührt, da die betroffenen Flächen in ihrer Ausweisung nicht verändert werden.

Größe des Plangebietes
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,86 ha.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mill aus Bergen erstellt.

Eigentumsverhältnisse
Die Flurstücke 24/2, 7/43 und 7/44 sind Eigentum des Bundes.
Die Flurstücke 20 und 7/32 befinden sich in Gemeindeeigentum.

Vorhabenträger
Die Moschke & Partner GbR mit Sitz in 16321 Rüdnitz, Sechsrutenweg 25 beabsichtigt die Flurstücke 24/2 , 7/32, 7/43 und 7/44 zum Zwecke der Bebauung zu erwerben.
Teilflächen der Flurstücke 20 und 7/32 hat der Marine Regattaverein 1990 e. V. für einen langfristigen Zeitraum von der Gemeinde Peenemünde gepachtet.
Die vom Vorhabenträger geplante Nutzung von Teilflächen des Flurstückes 20 für die Erweiterung der Steganlagen ist durch einen langfristigen Pachtvertrag geregelt.

Zustand der Plangebietsfläche
Infolge der militärischen Nutzung in der Vergangenheit ist der gesamte Geltungsbereich und auch die nähere Umgebung anthropogen stark überformt. Dies betrifft insbesondere die Flächen nördlich des Deiches. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist durch Überbauung, Pflasterung, Asphaltierung oder Betonierung versiegelt. In Fugen und Fehlstellen haben sich Gehölze, meist Spitzahorn und Holunder, angesiedelt. Die nicht versiegelten Flächen dienten der Marine als Lager- und Abstellflächen und wurden vegetationsfrei gehalten. Inzwischen haben sich hier Spontanvegetationen oder Ruderalsukzessionen, meist von Sandrohr dominiert, ausgebreitet angesiedelt. Kleinere Flächenanteile entlang der Straße zum Hafen und vor Gebäuden waren mit Zierrasen und Gehölzen (Spitzahorn Winterlinde, Birke, Sanddorn und Flieder) gestaltet.

Im Bereich des Deiches (Abschluss der im Zusammenhang bebauten Fläche) sind dominierend Silberpappeln neben Spitzahorn und Sanddorn angepflanzt worden. Insbesondere die Silberpappeln haben sich durch Stockausschlag zu einem dichten Siedlungsgehölz entwickelt.

Im Uferbereich finden sich einige Aspen, deren Alter teilweise einen alsbaldigen Zusammenbruch erwarten lässt, Robinien, Fichten, Birken und Wacholder als Jungwuchs.

Die Uferbereiche am Peenestrom sind z. T. von Brackwasserröhrichten bedeckt. Diese sind die einzig natürlichen Biotope im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld. Im Geltungsbereich sind die Röhrichte zwischen 5 und 8 m breit. Wasserseitig ist den Röhrichten der Seglerhafen und dessen Zufahrt vorgelagert, landseitig schließen sich gemähte Grünlandflächen an, die zur Lagerung von Booten, Trailern und Zubehör für den Wassersport genutzt werden. Eine störempfindliche Fauna hat hier also keinen Lebensraum.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes befand sich für das gesamte Gelände der ehemaligen Marinedienststelle der Bebauungsplan Nr. 9 für den „Neubau von Hotelanlagen mit Gastronomie, Sporteinrichtungen, Wellness, Tagungszentrum, Appartementhäusern sowie Kleingewerbe" in Aufstellung, dessen Zielstellungen in den vorbereitenden Bauleitplan einflossen. Der damalige Investor ist zwischenzeitlich von seinen Planungsabsichten zurückgetreten.

Der neue Interessent für die südlich der Straße „Zum Hafen" gelegene Teilfläche, die Moschke & Partner GbR, möchte ein Wohngebiet und Ferienhausgebiete entwickeln und das Sondergebiet Seglerhafen in das touristische Gesamtkonzept einbeziehen.

Somit befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 teilweise noch nicht mit den gemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu schaffen, wurde deshalb im Parallelverfahren die 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die seit dem 14.03.2008 wirksam ist, so dass der Bebauungsplan Nr. 3 genehmigungsfrei ist.

Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern von 1998 bestehen für den Planbereich:

- Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Peenemünde zum Oberzentrum Stralsund/ Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs.
  Als Mittelzentrum ist die Stadt Wolgast zugeordnet, die der Bevölkerung des Mittelbereiches zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dient. Die Stadt Wolgast liegt ca. 20 km südwestlich der Gemeinde Peenemünde.
  Die Gemeinde Peenemünde liegt im Nahbereich des Unterzentrums Zinnowitz und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr. Die mittlere Entfernung bis Zinnowitz beträgt ca. 15 km.
  Die Gemeinde hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.
  Die Verwaltung der Gemeinde Peenemünde erfolgt durch das Amt „Usedom Nord" mit Sitz in Zinnowitz, Möwenstraße 1.

- Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.
  „In Tourismusentwicklungsräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehr anzustreben."
  (Pkt. 7.2.2. (2) RROP VP)
  „Die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland sollen als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden. Insbesondere in ihren Festlandsbereichen ist ein deutliches Wachstum der Beherbergungskapazität vornehmlich zum Nutzen des Familientourismus anzustreben."
  Pkt. 7.2.2 (3) RROP VP)

- Die Gemeinde Peenemünde ist als Vorsorgeraum und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.
  „Gebiete, in denen dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist, sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein."(Pkt. 4.3 (1) RROP VP)
  „Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden." (Pkt. 4.3 (2) RROP VP)
  - Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom" vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Peenemünde zum Naturpark.
  - Die Gemeinde liegt in dem unter Schutz gestellten Landschafts-schutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel" (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996).
    Das Bebauungsplangebiet Nr. 3, mit Ausnahme der einbezogenen Wasserflächen, ist davon bereits ausgenommen.
  - Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des EU – Vogelschutz-gebietes „Greifswalder Bodden" mit dem EU-Code DE 1747-401 und des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff" mit dem EU-Code DE 2049-302.
  - Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im 200 m – Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 Abs. 1 des LNatG M-V. Die Ausnahmegenehmigung wurde eingeholt.

- Der Ort Peenemünde ist als Stätte mit besonderer Eignung für den Kulturtourismus eingestuft.
  „Gemeinden mit regional und überregional bekannten, historisch wertvollen städtebaulichen Strukturen, kulturhistorischen bzw. kulturellen Einrichtungen sollen als Schwerpunkte für den Kultur- und Städtetourismus entwickelt und gestärkt werden.

Sie sollen das touristische Angebot der Region saison- und witterungsunabhängig bereichern. Dabei soll sowohl den Anforderungen des Ausflugs- als auch des Urlaubstourismus Rechnung getragen werden."
(Pkt. 7.4 (1) RROP VP)

- Für das Gemeindegebiet Peenemünde sind keine Vorsorgegebiete oder Vorranggebiete zur Rohstoffsicherung ausgewiesen.

- Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein Sonstiger Flugplatz mit Bauschutzbereich.
„Für Flugsport und touristische Rundflüge sollten an geeigneten Flugplätzen Angebote geschaffen werden."
(Pkt. 7.5.6 (4) RROP VP)

- Die Gemeinde Peenemünde liegt im Vorsorgeraum und im Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung.
„In Vorranggebieten Trinkwassersicherung müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein."
„Weitere Gebiete mit besonderen Funktionen für den Trinkwasserschutz sind als Vorsorgeräume für die Trinkwassergewinnung auszuweisen und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Funktion für Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden."
(Pkt 10.2.1 (5) und (6) RROP VP)
Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb von Vorsorgeräumen und Vorranggebieten zur Trinkwassersicherung.

- Für das Gemeindegebiet sind keine Eignungsräume für Windenergieanlagen vorgesehen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geänd. durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V - Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V vom 21.10.1998, S. 833)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, Nr. 40, S. 1950)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes (1. ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002 (GVOBl. M-V Nr. 6-2002)

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:
Der Text in Kursivschrift gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablonen wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend der Planungsziele wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 in folgende Gebietstypen unterteilt:

Festgesetzt werden

- *das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO.*

  Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von
  1. *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
  2. *Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

  werden nicht zugelassen.

- *das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.*

  Zulässig sind im:
  SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1
  - *Ferienwohnungen*
  - *kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen*

  SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2
  - *Ferienwohnungen*
  - *kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen*
  - *Gastronomie*
  - *Mehrzweckräume für den Seglerhafen*

  Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohneinheit als Hausmeisterwohnung.

  SO Ferienhausgebiet 1 und 2
  - *Ferienhäuser, Ferienwohnungen*

- *das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Seglerhafen gemäß § 11 (2) BauNVO.*

  Zulässig sind:
  - *Bootsstege für insgesamt 50 Liegeplätze*
  - *Slipanlage*
  - *Infrastruktureinrichtungen*
    - *Vereinsräume des Seglervereins*
    - *Sanitäreinrichtungen*
    - *Lagerräume*

Das **Reine Wohngebiet** soll an der östlichen Plangebietsgrenze angeordnet werden. Es schließt sich unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung des Ortes und die Begrenzung des Innenbereichs an.
Die Festsetzungen erlauben die Errichtung von maximal 8 Einfamilienhäusern in bis zu zweigeschossiger Bebauung. Gemäß Festsetzung nach § 9 (1) 6 BauGB wird als Ober- und Untergrenze eine Dauerwohnung je Wohnhaus zugelassen.

Der Gemeinde Peenemünde und dem Vorhabenträger ist bewusst, dass die geplanten Wohnbaukapazitäten über die im Flächennutzungsplan verankerte Größenordnung hinausgehen. Die zusätzliche Neuausweisung von Wohnbauflächen wird wie folgt begründet:
Durch die Sperrgebietsfestlegung für die Gemeinde Peenemünde entwickelte sich die Nachbargemeinde Karlshagen zum Wohn- und Nahversorgungsstandort für die in dieser Region Beschäftigten. Bis zur Wende lebten in der Gemeinde Peenemünde 750 Einwohner. Die Auflösung als Militärstandort führte zu einer starken Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung. Nach Aufgabe der letzten militärischen Nutzungen wurde die Existenzgrundlage der Gemeinde und ihrer Bevölkerung in hohem Maße gefährdet. Überwiegend führte die inseluntypische Qualifikation zu einer hohen Erwerbslosigkeit. Bedingt durch Umschulungen und fehlende Arbeitsmarktangebote, wanderten viele Familien in strukturstärkere Regionen ab.
Der katastrophale Bevölkerungsrückgang um ca. 50% der Einwohner in den letzten 15 Jahre ist aus nachfolgender Statistik ablesbar.

Monat/		davon			
Jahr	Einwohner	Zugezogene	Fortgezogene	Geburten	Sterbefälle
12/91	658				
12/92	648				
12/93	688		keine Angaben		
12/94	696				
12/95	679				
12/96	651	79	108	4	3
12/97	582	48	123	9	3
12/98	530	49	102	5	4
12/99	461	34	102	2	3

12/00	441	25	45	3	3
12/01	419	33	60	7	2
12/02	345	18	90	1	3
12/03	358	45	30	1	3
12/04	328	30	61	1	-
12/05	342	48	35	2	1

Entsprechend der Regionalen Bevölkerungsvorausberechnung MV 2010 ist davon auszugehen, dass das negative Saldo in der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegung auch in diesem Jahrzehnt anhalten wird.
Dieser Situation soll durch die Schaffung von Arbeitsplätzen, sowohl im gewerblichen als auch im touristischen Bereich für den örtlichen und überörtlichen Einzugsbereich, den Neubau von Wohnungen und die Verbesserung der Infrastruktur entgegengewirkt werden.
Hierzu wurden in den letzten Jahren bereits große Anstrengungen unternommen und insbesondere durch verbindliche Bauleitpläne Planungssicherheit geschaffen. Mit einer Innenbereichssatzung und dem Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet „Bahnhofstraße" stellte die Gemeinde Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 50 Wohneinheiten her.
Die Angebotsflächen wurden jedoch aufgrund von Standortnachteilen und von durch die Gemeinde nicht zu beeinflussenden Faktoren nur unzureichend angenommen.
Als gravierendste Mängel in der Siedlungsentwicklung sind für den Betrachter bis heute der fehlende Ortskern, eine unterentwickelte Infrastruktur und die große Anzahl sanierungsbedürftiger Gebäude ablesbar.
Der überwiegende Teil der Wohnungseinheiten befindet sich in Mehrfamilienhäusern als Mietwohnungen.
Ein erhöhter Bedarf an Wohnraum wird dadurch verursacht, dass die vorhandene Wohnbebauung eine zeitgemäße Wohnnutzung nicht mehr befriedigt und somit erheblicher zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes der ortsansässigen Bevölkerung vorliegt.
Dies betrifft insbesondere den Wohnblock in der Hauptstraße und die in der Bahnhofstraße zum Bebauungsplangebiet Nr. 1 gehörenden Wohnblöcke aus den 30er Jahre, die saniert werden sollten. Letztgenannte stellen aufgrund von nicht geklärten Eigentums- bzw. Finanzierungsverhältnissen seit Jahren eine stillgelegte Dauerbaustelle dar und vermitteln eine desaströse Straßenansicht für die Einwohner und für die jährlich mehrere hunderttausende umfassende Besucherzahl des Ortes.
Die Darstellung der derzeitigen Wohnbedingungen macht deutlich, dass in der Gemeinde Peenemünde ein erhöhter Wohnungsbedarf vor allem auf die Schaffung von Wohneigentum gerichtet werden muss.
Es wird daher als dringend notwendig angesehen, die Wohnbauflächen im Plangebiet auszuweisen, um nichts unversucht zu lassen, der weiteren Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken.

Ziel der Gemeinde ist es, städtebauliche Mißstände zu beseitigen, den Ort mit einem Zentrum auszustatten und zukunftsträchtig zu gestalten. Dabei sollen die Wohnfunktion, die soziale und die technische Infrastruktur gestärkt, der Tourismus entwickelt und Gewerbe angesiedelt werden.
Durch die militärische Nutzung war die Ortslage bis zur Wende auch vom Haupthafen durch die dazugehörende Marinekaserne und deren Infrastrukturen abgeschnitten. Der über den Peenestrom erreichbare Haupthafen verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung, so dass sich eine gewerbliche Nutzung des Geländes anbietet. Hierzu schafft die Gemeinde derzeit ebenfalls über einen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen.
Der Bereich der ehemaligen Marinekaserne stellt das Bindeglied zwischen der bebauten Ortslage und dem Haupthafen dar und soll funktionell in das räumliche Ortsentwicklungskonzept eingebunden werden.
Neben der angestrebten Wohnnutzung will der Vorhabenträger den größten Teil der Konversionsflächen Beherbergungszwecken zuführen.

Zu diesem Zweck soll ein **Ferienhausgebiet** entwickelt werden, welches aufgrund differenzierter Zulässigkeiten insbesondere zu Art und Mass der baulichen Nutzung in folgende vier Kategorien aufgeteilt wurde:

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 1

Das Sondergebiet wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes unmittelbar an der Straße „Zum Hafen" angeordnet. Auf der Fläche befindet sich das ehemalige Unterkunftsgebäude der Marinedienststelle, welches als Winkelbau errichtet wurde. Der Vorhabenträger möchte den zweigeschossigen Gebäudebestand sanieren, das Dachgeschoss ausbauen und insgesamt ca. 20 Ferienwohnungen integrieren. Es soll ein breit gefächertes Angebot in Größen zwischen 44 m² und 135 m² je Ferienwohnung angeboten werden.
Im Erdgeschoss können Räumlichkeiten in variablen Größen, je nach Bedarf, für kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wie Bäckerei, Fahrradverleih und Reparatur, Frisör, Kosmetik Waschsalon u. ä. zur Verfügung gestellt werden.
Mit der Vermarktung der Ferienwohnungen wurde bereits begonnen. Dabei sind für die Käufer die Möglichkeit des Erwerbs eines Liegeplatzes im Seglerhafen, die Attraktivität durch die Nähe zur Peene, zur Ostsee, zu den ausgedehnten Waldflächen und die vielfältigen Freizeitangebote zu Wasser und zu Land von besonderem Interesse.

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet 1

Dieses Baugebiet umfasst die in erster Reihe an der Straße „Zum Hafen" geplante Ferienhausbebauung zwischen den beiden Sondergebieten Erholung mit Zweckbestimmung Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 und 2.

Die auf der Fläche befindlichen maroden Wohnhäuser und Lagergebäude werden abgerissen. Geplant sind maximal dreigeschossige Ferienhäuser mit jeweils bis zu 4 Ferienwohnungen je Ferienhaus. Aufgrund des Flächendargebots können bis zu 5 Häuser entstehen, die entlang einer vorgegebenen Bauflucht an der Straße „Zum Hafen" anzuordnen sind.

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet 2

Unmittelbar südlich an das Ferienhausgebiet 1 angrenzend, soll auf den rückwärtigen Flächen eine kleinteiligere Ferienhausbebauung umgesetzt werden.
Nach ersten Vorstellungen können nach Baufreimachung und Erschließung durch drei Stichwege ca. 20 – 23 Grundstücke gebildet werden. Zugelassen werden maximal zweigeschossige Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils maximal 1 Ferienwohnung je Ferienhaus. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,3 begrenzt, um großzügige Grundstücke zu Erholungszwecken vorzugeben.

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 2

Für diesen Bereich unmittelbar am Zugang zum Haupthafen war gemäß des Aufstellungsbeschlusses ein Hotel mit 130 Betten einschl. Gastronomie mit ca. 150 Plätzen geplant.
Bisher konnte kein konkreter Interessent für die künftige Hotelbetreibung oder für eine kleinteiligere Pensionsausweisung gefunden werden und eine Standortuntersuchung ergab keine positive Prognose für eine langfristig gesicherte Betreibung eines Hotels oder einer Pension. Daher wurde diese Fläche dem Ferienhausgebiet zugeordnet.
In konsequenter Weiterführung der Bebauungskonzeption entlang der Straße „Zum Hafen" werden Gebäude vorgesehen, die mit der geplanten Umgebungsbebauung angepasste Firsthöhen aufweisen. Nach ersten Vorstellungen ist ein aus vier Segmenten bestehendes Gebäude mit maritimen Elementen geplant.
Je Ferienhaus werden bis zu 4 Ferienwohnungen zugelassen.
Mindestens 50 % der Erdgeschossflächen können angeboten werden für die Ausstattung mit gewerblichen Einrichtungen, die eine ganzjährige Belebung des Straßenraums und des Hafenvorplatzes bewirken, der Versorgung der Bewohner und Urlauber des Plangebietes dienen und die des gesamten Ortes komplettieren.
Es bieten sich z. B. die Ansiedlung einer Gastronomie mit Außenterrasse und eine Verkaufseinrichtung für Segler und Angler an.
Durch die Schaffung von zusätzlichen Liegeplätzen entsteht Bedarf an Mehrzweckräumen für die Segler z. B. für zusätzliche sanitäre Einrichtungen und Aufenthaltsräume.
Im rückwärtigen Raum unmittelbar an der Straße „Zum Hafen" wird eine Fläche als Gemeinschaftsstellplatzanlage ausgewiesen, um den größten Teil der Stellplatzflächen zur Verkehrsberuhigung an einem Standort zusammenzufassen.

Aufgrund der zwischenzeitlich begonnenen Hochbauplanung möchte der Vorhabenträger ein Ensemble errichten, welches sich gestalterisch von der Umgebungsbebauung abhebt und die beabsichtigte Nutzungsdurchmischung betont.
Der Entwurf sieht ein aus vier Segmenten bestehendes Gebäude vor, welches im Erdgeschoss Gastronomie sowie kleine gewerbliche Einheiten und im ersten Obergeschoss je Segment 2 Ferienwohnungen beherbergen soll.
Für das zweite und dritte Obergeschoss wurden jeweils 2 Maisonettferienwohnungen (d. h. Einheiten, die über zwei Geschosse verlaufen) konzipiert.
Das Dach soll in einer Kombination aus Flachdach und Mansarddach ausgebildet werden.
Da die Ausnutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss erfolgt, wurde in der Nutzungsschablone die zulässige Geschossigkeit mit vier Geschossen angegeben.

Nutzungskonzept:
Das vorhandene Gebäude im SO Ferienwohnungen/touristische Infrastrukur 1 wird durch den Vorhabenträger umgebaut und dann veräußert.
Die übrigen Ferienhausgebiete sollen nach Erschließung durch den Vorhabenträger an Interessenten, die eine Betreibung von Teilflächen anstreben, und an Einzelinteressenten veräußert werden.
Erfahrungsgemäß ist bei den Ferienhäusern mit einer Durchmischung von Vermietung, reiner Eigennutzung und Mitnutzung durch Verwandte und Freunde auszugehen.

Bei einer maximalen Ausschöpfung der eröffneten Planungsspielräume können in den Ferienhausgebieten bis zu 93 Ferienwohnungen entstehen, die ganzjährig für einen zeitgemäßen Urlaub nutzbar sind.
Mit den Untersetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur „Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden" gemäß Punkt 2.1.7 soll sichergestellt werden, dass diese Obergrenze der Kapazitätsentwicklung nicht überschritten wird, sich in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Zielen des Flächennutzungsplanes befindet und raumverträglich für das Plangebiet und das Umfeld geregelt wird.

Wegen der natürlichen Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und als Stätte mit besonderer Eignung für den Kulturtourismus stellt der Tourismus den wichtigsten Wirtschaftsfaktor der Gemeinde dar.
Das Historisch- Technische Informationszentrum zählt jährlich ca. 300.000 Gäste. Das Kraftwerk ist das größte technische und architektonische Denkmal Mecklenburg-Vorpommerns.
Aufgrund der militärischen Nutzung zwischen 1936 und der Wende blieb der Gemeinde Peenemünde nicht nur die Entwicklung als Wohnstandort sondern auch als Seebad versagt.
Erst allmählich, insbesondere durch private Initiativen entstanden in den 90'er Jahren erste Beherbergungseinrichtungen.

Statistische Erhebungen zu Übernachtungen und Gästezahlen liegen für die Gemeinde Peenemünde nicht vor.
Die Anzahl der Betten in Ferienzimmern und Ferienwohnungen liegt derzeit bei ca. 80 - 100. Hinzu kommen ca. 80 Betten für Kinder im Schullandheim und ca. 30 - 40 Betten in den neu errichteten Ferienhäusern der „Dünenresidenz".
Wichtigste Beherbergungseinrichtungen sind das Hotel „Zur Zwiebel", die Pension „Am Deich" und die Ferienwohnungen „Ariel".
Aus der Aufstellung der Bettenzahlen ist ersichtlich, dass die Gemeinde Peenemünde einen enormen Nachholbedarf in der Beherbergung zu verzeichnen hat.
Im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde die touristischen Planungsziele dahingehend definiert, dass eine Erhöhung der Kapazitäten vorrangig durch die Umnutzung der militärischen Liegenschaften und durch Privatinitiativen der Bürger im Bereich Kleinbeherbergung erfolgen soll und eine ausgewogene Beherbergungsstruktur für den Bedarf an Naherholung, Kurzurlaub und Langzeiturlaub, verbunden mit Angeboten für Badeurlaub, landschaftsbezogenen sowie erlebnisbezogenen Urlaub gefördert wird.

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Seglerhafen
Das Grundstück befindet sich südöstlich des Haupthafens.
Es umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha und besteht aus Teilflächen aus den gemeindlichen Flurstücken 20 und 7/32. Zum Flurstück 20 gehören auch die inkommunalisierten Wasserflächen des Seglerhafens einschließlich Steganlagen.
Der Anleger wurde ehemals militärisch genutzt. Seit Schließung des Militärstützpunktes wird das Gebiet vom Marine Regattaverein 1990 e. V, Stützpunkt Peenemünde gepachtet.
30 Liegeplätze sind derzeit vorhanden, geplant ist eine Erweiterung auf ca. 50 Liegeplätze. Die zusätzlichen 20 Plätze sollen gemäß Darstellung in der Planzeichnung in Verlängerung der vorhandenen östlichen Steganlage geschaffen werden und vorrangig für die künftigen Ferienhausbesitzer im Plangebiet zur Verfügung stehen.
Die Innenliegeplätze sollen nicht genutzt werden, um den angrenzenden Röhrichtbereich möglichst wenig zu beeinträchtigen.
Um sicherzustellen, dass die Slipanlage auch künftig genutzt werden kann, erfolgte im geänderten Planentwurf von 04-2007 eine Verlegung der Landanbindung für den Stegneubau.
Zwischen der vorhandenen und der geplanten Steganlage wird ein Zwischenraum von mindestens 5 m freigehalten.
Von der äußeren südlichen Stegkante soll keine Stegverlängerung in Richtung Land vorgenommen werden, sondern lediglich eine Absperrung mittels Leine o. ä. sowie Aufstellen eines Verbotsschildes erfolgen.
Die Wassertiefe beträgt ca. 3,50 m, so dass auch größere Segelboote anlegen können.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 um die inkommunalisierten Wasserflächen des Seglerhafens einschließlich der Stegeanlagen erweitert, um die langfristige Nutzung der vorhandenen und geplanten Stege planungsrechtlich abzusichern.

Landseitig werden die Flächen vorwiegend für die Winterliegeplätze, die Slipanlage und das Vereinsheim genutzt. Zwischenzeitlich geführte Gespräche zwischen Seglerverein, Gemeinde und Vorhabenträger erbrachten Einvernehmen über eine die dargestellte Einordnung des geplanten Vereinsheims an die östliche Plangebietsgrenze und die Einordnung der Winterlagerflächen westlich des geplanten Gebäudes. Die Auswirkungen werden als positiv betrachtet, da hierdurch die wasserseitige Wahrnehmung des traufständigen Gebäudes mit vorgesetzten Gehölzen weiter gemindert wird und die Grundstücksnutzung optimiert werden kann.
Das Vereinsheim grenzt unmittelbar an das kleinteilig geplante Ferienhausgebiet 2 an und stellt daher nach Ansicht des Vorhabenträgers eine optische Beeinträchtigung der Ferienhausanlage dar.
Der Vorhabenträger strebt daher an, im Zusammenhang mit der Erweiterung der Steganlagen und der Infrastruktur, als Option das Vereinsheim künftig an einem östlich gelegenen Standort entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Baufeld anzuordnen. Die Größe des Baufeldes wurde entsprechend der Größe des Gebäudebestandes des Vereinsheims und der Baracke gewählt.
Zwischen dem Vorhabenträger und dem Seglerverein/Gemeinde wurden Verträge zur Nutzung und Pachtung abgeschlossen, die u. a. die Betreibung der Steganlage regeln.
Die Verträge wurden als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger genommen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächen/Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Die überbaubaren Grundflächen/Grundflächenzahlen sind in den Nutzungsschablonen wie folgt festgelegt:

Teilplangebiet	Grundflächen (GR)/Grundflächenzahlen (GRZ)
Reines Wohngebiet	*GRZ 0,4*
SO Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 1	*GR Gästehaus 660 m²*
SO Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 2	*GRZ 0,4*
SO Ferienhausgebiet 1	*GRZ 0,4*
SO Ferienhausgebiet 2	*GRZ 0,3*
SO Seglerhafen	*GR Vereinshaus 430 m²* *GR Steganlagen 730 m²*

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wieder. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.
Die zulässige Grundfläche (GR) ist der Wert in m², der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Für die festgesetzten Grundflächen/Grundflächenzahlen gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:
„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
2. *Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
3. *baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

mitanzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmass können zugelassen werden."

Die differenzierte Festsetzung der Grundflächen/Grundflächenzahlen erfolgte unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebietscharakters, der geplanten Grundstückszuschnitte und Kapazitäten sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

Bei der Angabe der Grundfläche für die Steganlagen ist zu berücksichtigen, dass es sich um die Überbauung einer Wasserfläche handelt.
Die vorhandene Steganlage nimmt derzeit eine Fläche von rd. 506 m² ein, die geplante Erweiterung liegt bei rd. 224 m².

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurden gemäß § 16 (2) 4. BauNVO die Geschossigkeiten i.V.m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

Teilplangebiet	zulässige Geschossigkeit	Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen
Reines Wohngebiet	*II* (zwei Vollgeschosse)	*FH über HN 12,00 m*
SO Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 1	*III* (drei Vollgeschosse)	*FH über HN 12,50 m* *FH Turm über HN 16,50 m*
SO Ferienwohnungen/ *touristische Infrastruktur 2*	*IV (vier Vollgeschosse)*	*FH über HN 15,00 m*
SO Ferienhausgebiet 1	*III* (drei Vollgeschosse)	*FH über HN 16,00 m*
SO Ferienhausgebiet 2	*II* (zwei Vollgeschosse)	*FH über HN10,00 m*
SO Seglerhafen	*I* (ein Vollgeschoss)	*Höhe über HN 8,00 m*

Die Obergrenzen für die Geschossigkeit wurden entsprechend der städtebaulichen Planungsabsichten gewählt.
Ausgehend von dem vorhandenen und zur Umnutzung vorgesehenen Gästehaus im Sondergebiet SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 soll die Bebauung entlang der Straße „Zum Hafen" (SO Ferien 1) und am Hafenvorplatz (SO Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 2) eine in sich geschlossene Quartierbebauung vermitteln.
Auf den rückwärtigen Flächen werden im Reinen Wohngebiet und im SO Ferien 2 entsprechend der großzügigeren Flächenausweisung und der geringeren Kapazitäten je Grundstück maximal zweigeschossige Gebäude für eine sehr individuelle Nutzung konzipiert.

Das für das Sondergebiet SO Seglerhafen ausgewiesene Baufeld zur Errichtung eines neuen Vereinsgebäudes entspricht mit seiner Eingeschossigkeit dem vorgesehenen Nutzungszweck und minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild.

Die Firsthöhen für das SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 entsprechen der bereits vorliegenden Bestandsüberplanung.
Für die Berechnung der Firsthöhen in den neu anzulegenden Wohn- und Ferienhausgebieten ist als unterer Bezugspunkt, die durch den Hochwasserschutz vorgegebene Festsetzung einer Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfussbodens von 2,65 m über HN maßgebend.
Im SO Seglerhafen, ist eine dementsprechende Regelung nicht notwendig, da es sich nicht um ein Gebäude für den dauernden, sondern nur für den zeitweiligen Aufenthalt von Menschen handelt, jedoch sollte der Empfehlung des StAUN folgend ein Hochwasserschutz bis mindestsens 2 m über HN gewährleistet werden. (siehe auch Punkt 2.1.15.)

Definition Vollgeschoss
In § 87 Übergangsvorschriften der Landesbauordnung M-V, gültig ab 01.09.2006 ist betreffs der Definition Vollgeschoss folgendes festgelegt:
„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten 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, als Vollgeschosse."

2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V einzuhalten.

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für das Plangebiet, mit Ausnahme des SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1, die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise wird für das SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 erforderlich, da eine Bestands-überplanung erfolgen soll und das Gebäude eine Länge von 65 m aufweist.

Für die Sondergebiete SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2 und SO Ferien 1 wurden keine weiteren Untersetzungen der offenen Bauweise vorgenommen, so dass Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind.
Im Ferienhausgebiet SO Ferien 2 sollen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, um eine zu starke Bebauungsverdichtung zu verhindern, die den Erholungscharakter des Gebietes schmälern könnte.

Die im Reinen Wohngebiet geplanten Wohnhäuser dürfen ausschließlich als Einzelhäuser errichtet werden. Zusätzlich wurde festgelegt, dass je Wohnhaus nur eine Dauerwohnung zulässig ist. Mit diesen Festlegungen soll die Obergrenze an Dauerwohnungen im Plangebiet bestimmt werden.

Die Festsetzung der Bauweisen in Verbindung mit den Regelungen zum Mass der baulichen Nutzung und zu der maximalen Anzahl von Ferienwohnungen je Ferienhaus gemäß Punkt 2.1.7 soll die Bestimmung der Obergrenzen an Beherbergungskapazitäten gesteuert und eine landschaftsbezogene Bebauung für eine individuelle Erholung auf hohem Niveau nachhaltig gesichert werden.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.
Wo dies zur Rechtseindeutigkeit erforderlich war, erfolgte eine Vermaßung der Baulinien und Baugrenzen.

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:
- *Treppenanlagen,*
- *Balkone, Loggien,*
- *Dachüberstände bis max. 0,7 m und*
- *ebenerdige Terrassenflächen*

Zur Fassadengliederung sind Rücksprünge hinter die Baulinie bis maximal 1,00 m zugelassen.

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Carports, Garagen und Nebenanlagen sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen der Straße „Zum Hafen" und den vorderen Baulinien bzw. der gedachten Verlängerung der Baulinien zulässig.

Im § 23 (2) der BauNVO ist geregelt, dass wenn eine Baulinie festgesetzt ist, so auf dieser Linie gebaut werden muss.
Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Für die Bebauung an der Straße „Zum Hafen" wurden für das SO Ferien 1 Baulinien festgelegt. Die Vorgabe von Baufluchten wird für erforderlich gehalten, um entlang der Hauptzufahrt zum Hafen die städtebauliche Neuordnung sicherzustellen.
Dabei soll eine räumlich harmonische Verbindung zwischen dem vorhandenen Gästehaus und der am Hafenvorplatz im SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2 vorgesehenen Bebauung hergestellt werden.
Geringfügige Vor- und Rücksprünge werden zugelassen und die übrigen Abgrenzungen der betroffenen Baufelder durch Baugrenzen bestimmt, so dass den Planern ausreichend Spielraum bei der Objektplanung belassen wurde.

Im SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 sind die Baugrenzen entsprechend des Bestandes objektkonkret angepasst.
Für die übrigen Baufelder wurden die Baugrenzen unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen weitestgehend großzügig bemessen.
Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen sollen toleriert werden, um bei der Projektplanung ausreichend Spielraum für die individuelle kreative Gestaltung des Grundstückes aufzuzeigen.

2.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

In der Planzeichnung sind für die Sondergebiete SO Ferien 1 und SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2 die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen vorgegeben.

Die Reglementierung der Hauptfirstrichtungen erfolgte aus städtebaulichen Gründen, um eine harmonische Gestaltung in der Gruppierung der Baukörper zu den öffentlichen Flächen zu sichern.
Im Ferienhausgebiet 1 wird entlang der Straße „Zum Hafen" Traufständigkeit festgesetzt. Zusätzlich wurden Baulinien bestimmt, so dass ausgehend vom zu erhaltenden Gebäude (Gästehaus) bis zum Hafenvorplatz in Verbindung mit weiteren Festsetzungen wie der vorgeschriebenen Dachneigung ein in sich geschlossener homogener Gesamteindruck vermittelt wird.
Für das SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2 am Hafenvorplatz wird eine Giegelständigkeit festgelegt, die den maritimen Charakter der Anlage unterstreichen soll.

2.1.6 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich im Reinen Wohngebiet zugelassen.
Die an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze dargestellten Gemeinschaftsstellplätze sind ausschließlich dem SO Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 1 zugeordnet.

Die nordöstlich des SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2 dargestellten Gemeinschaftsstellplätze sind ausschließlich diesem Baugebiet zugeordnet.

Entsprechend der Festsetzung dürfen lediglich im Reinen Wohngebiet Garagen errichtet werden.
Die Anlage von Garagen soll in den Sondergebieten ausgeschlossen werden, da diese für die angestrebte Art der Nutzung nicht erforderlich sind, zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und den Erholungswert der Gebiete schmälern würden. Die Beschränkung auf Stellplätze und Carports verhindert eine zu starke Bebauungsdichte und zusätzliche Überbauung von Freiflächen.
An der nordöstlichen Plangebietsgrenze wurden Gemeinschafts-stellplatzflächen ausgewiesen, die dem SO Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 1 zugeordnet wurden.
Nordöstlich des SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2 wurde eine gesonderte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen, die ausschließlich diesem Baugebiet zur Verfügung stehen sollen.
Die Einordnung von Pkw- Stellplätzen im Randbereich des jeweiligen Baugebietes soll den Ruhecharakter der Erholungsanlagen verstärken.

Bei der Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.
Die Anordnung der Stellplätze, Carports und Garagen auf den Parzellen ist gemäß Festsetzung unter Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen" auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um ungewollten planerischen Zwängen vorzubeugen.
Einschränkungen wurden gemäß Punkt 2.1.4 für den Bereich der Straße „Zum Hafen" vorgenommen, um Beeinträchtigungen des Straßenbildes durch untergeordnete Gebäude zu vermeiden.

2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Im Reinen Wohngebiet wird je Grundstück nur ein Nebengelass mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

In den Ferienhausgebieten ist je Ferienwohnung nur ein Nebengelass mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² zulässig.

Im Seglerhafen werden ein Nebengelass mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² und bis zu zwei Pavillons mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 30 m² zugelassen.

Für alle Baugebiete gilt:
Sofern ein Carport errichtet wird, ist das Nebengelass mit dem Carport zu verbinden.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, werden als Nebenanlagen bezeichnet.
Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.
Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Antennenanlagen, Parabolspiegel
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden. Ein Ausschluss wird nur für die Kleintierhaltung festgesetzt, da diese Nutzung der Eigenart der Gebiete und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht.
Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Erholungssuchenden und Einwohnern nicht zuzumuten sind.
Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung der Gebiete wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Die festgesetzten Obergrenzen für Nebengelasse entsprechen dem Bedarf des jeweiligen Baugebietes und wurden vornehmlich aus gestalterischen Gründen getroffen.

Gemäß Festsetzung im Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen" dürfen Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Einschränkungen gemäß Punkt 2.1.4 erfolgten aus gestalterischen Gründen lediglich für den Bereich der Straße „Zum Hafen".

2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

- *Reines Wohngebiet*
  Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.
  Maximal zulässig ist eine Dauerwohnung je Wohngebäude.

- *SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1*
  Zugelassen werden maximal 20 Ferienwohnungen.

- *SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2*
  Je Ferienhaus werden maximal vier Wohnungen für Beherbergung zugelassen.

- *SO Ferienhausgebiet 1*
  Je Ferienhaus werden maximal vier Wohnungen für Beherbergung zugelassen.

- *SO Ferienhausgebiet 2*
  Je Ferienhaus wird maximal eine Wohnung für Beherbergung zugelassen.

Reines Wohngebiet
Die Festsetzung von einer Dauerwohnung als Ober- und Untergrenze soll sicherstellen, dass nur eine und mindestens eine Dauerwohnung je Wohnhaus geschaffen wird. Somit sind Ferienwohnungen ausgeschlossen.

SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1
Dieses Baugebiet umfasst lediglich ein vorhandenes Gebäude, welches zu einem Ferienhaus ausgebaut werden soll. Daher konnte die pauschale Obergrenze von maximal 20 Ferienwohnungen festgelegt werden.

SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2
Am Hafen ist eine in sich geschlossenen Bebauung mit Ferienwohnungen mit teilweisen Unterlagerungen vorgesehen. Aufgrund der geplanten Kubatur werden je Ferienhaus maximal vier Wohnungen für Beherbergung zugelassen.

SO Ferienhausgebiet 1
Traufseitig zur Straße „Zum Hafen" sollen Ferienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und Dachausbau errichtet werden, die je Ferienhaus maximal vier Wohnungen für Beherbergung zulassen.

SO Ferienhausgebiet 2
Im rückwärtigen Bereich von der Straße „Zum Hafen" ist die Bildung von Grundstücken mit einer GRZ von maximal 0,3 vorgesehen, die maximal zweigeschossige Ferienhäuser ermöglichen und jeweils über nur eine Ferienwohnung verfügen.

Die Obergrenzen für die Dauerwohnungen je Wohnhaus und die Ferienwohnungen je Ferienhaus sollen sicherstellen, dass das Entwicklungspotential an Wohneinheiten gesteuert werden kann und unter Berücksichtigung der angedachten Parzellengröße eine landschafts-bezogene Bebauung für eine individuelle Dauerwohnnutzung bzw. Erholung auf hohem Niveau gefördert und eine zu starke Überbauung verhindert wird.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen i. V. m. den Gestaltungsabsichten des Vorhabenträgers ermöglichen die Realisierung folgender Kapazitäten:

Baugebiet	Kapazitäten davon Dauer - WE	Ferienwohnungen
Reines Wohngebiet	8 Wohneinheiten	/
SO Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 1	/	20 Ferienwohnungen
SO Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 2	1 Wohneinheit für Hausmeister	30 Ferienwohnungen
SO Ferienhausgebiet 1	/	20 Ferienwohnungen
SO Ferienhausgebiet 2	/	23 Ferienwohnungen
SO Seglerhafen	/	/
Gesamt	8 Wohneinheiten und 1 Wohneinheit für Hausmeister	93 Ferienwohnungen (Belegung rd. 4 Betten) entsprechen rd. 372 Betten

2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß Einzeichnung im Plan werden zur Erschließung der Grundstücke folgende Verkehrsflächen vorgesehen, die durch den Vorhabenträger neu anzulegen sind:

- für das Reine Wohngebiet eine öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich einschl. öffentlicher Parkplätze vornehmlich für den Anglerverein
- für die Sondergebiete SO Ferien 1 und 2 ein Stichweg und eine Umfahrt als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

Für die Erschließung der Sondergebiete SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 und 2 können die bereits vorhandenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Zum Hafen" genutzt werden.

Begründung:
Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.
Das neue Baugesetzbuch eröffnet entsprechend § 9 (1) 11 die Möglichkeit Verkehrsflächen auch als private Flächen festzusetzen.
Nähere Erläuterungen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr" gegeben.

2.1.10 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12,14 BauGB)

Nach Rücksprache mit dem Stromversorgungsunternehmen EON e.dis ist für die Versorgung des Plangebietes der Neubau einer Transformatorenstation erforderlich.
In der Planzeichnung wurde ein abgestimmter Standort auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche im SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2 ausgewiesen.

Die Sammelstellen für Hausmüllbehälter sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen anzuordnen.
An den Abholtagen des Entsorgungsunternehmens sind die Hausmüllbehälter von den Anliegern der jeweiligen Erschließungswege an den in der Planzeichnung festgesetzten Sammelstellen zu deponieren.

Um das Befahren der privaten Erschließungswege mit Entsorgungsfahrzeugen zu vermeiden, wurden in der Planzeichnung unmittelbar an der Straße „Zum Hafen" und am Wendekreis im Wohngebiet Sammelstellen für Hausmüll vorgesehen.

Mit der Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallbeseitigung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen werden.

2.1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet Seglerhafen sind als Grünflächen weitgehend im derzeitigen Zustand zu belassen.

Die nicht überbaubaren Flächen im SO Seglerhafen werden als Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Gemäß § 8 LBauO M-V wäre für das Baugebiet die Erstellung einer Kinderspiel- und Freizeitfläche erforderlich.
Im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird im Plangebiet aufgrund der geringen Größe des Wohngebietes und der im Ort in zumutbarer Entfernung vorhandenen Spiel- und Sportangebote keine Spiel- und Freizeitfläche für die Altersklasse 6 bis 14 ausgewiesen.
Statt dessen soll sich der Vorhabenträger an der Finanzierung von Straßenmobiliar im Bereich des Haupthafens beteiligen. Entsprechende Festlegungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

Für Kleinkinder wird der Vorhabenträger im SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 eine Spielfläche anlegen.

2.1.12 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die zum Flurstück 20 gehörenden Wasserflächen des Seglerhafens.
Die inkommunalisierten Wasserflächen werden in der Planzeichnung mit Zweckbestimmung „SH" für Seglerhafen versehen.

Der Deich sowie die Deicherweiterungsflächen und die geplante Hochwasserschutzwand werden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 16 des Baugesetzbuches (BauGB) als „Flächen für die Wasserwirtschaft" gekennzeichnet.
Nähere Ausführungen zum Hochwasserschutz erfolgen unter Punkt „2.1.15 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit dem Hochwasserschutz".

2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren und ausgleichen sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen.
Nähere Erläuterungen zu den Maßnahmen können dem Grünordnungsplan entnommen werden.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- *Die gegenwärtige Vegetation im SO Seglerhafen ist weitgehend zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich zum Brackwasserröhricht. Das Brackwasserröhricht ist von jeglichen vorhabenbedingten anthropogenen Beeinträchtigungen freizuhalten.*
- *Von anthropogenen Beeinträchtigungen freizuhalten sind die linearen Gehölzstrukturen an der östliche Geltungsbereichsgrenze im SO Seglerhafen.*
- *Die im Geltungsbereich vorhandenen Röhrichtflächen sind zu erhalten und Beeinträchtigungen durch Verbot der Betretung und Befahrung in der Hafenordnung auszuschließen.*
- *Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Aktivitäten, auch nicht vorübergehende, erlaubt, die in Verbindung mit dem Baugeschehen stehen und geeignet sind, den Naturhaushalt zu beeinträchtigen. Überbauungen von Grünflächen und Maßnahmeflächen sind nicht erlaubt.*

- *Der Gehölzbestand in den Baugebieten ist mit Maßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.*
- *Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Anwendungen von Auftaumitteln auf Verkehrsflächen sind verboten, da durch Versickerung eine Vegetationsbeeinträchtigung zu erwarten ist bzw. eine Beeinträchtigung des hoch anstehenden Grundwassers möglich ist.*

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Maßnahmefläche 1
An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine 2reihige Strauchpflanzung vorzunehmen. Die Lücken zwischen den Stellplätzen sind mit artenreichem Rasen anzusäen und mit 7 Bäumen zu bepflanzen. Es sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.
Sträucher sind je Art in Gruppen zusammenzupflanzen.

Maßnahmefläche 2
Auf weiteren straßenbegleitenden Maßnahmeflächen westlich und nördlich entlang der öffentlichen Straße zum Wohngebiet WR sind einreihige Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Maßnahmeflächen 3 und 4
Die Maßnameflächen zwischen den Sondergebieten und dem Sondergebiet und dem Reinen Wohngebiet sind mit artenreichem Rasen zu begrünen und Strauchgruppen sowie 13 Laubbäume zu etablieren.

Maßnahme 5
Südlich des geplanten Seglerheims sind 4 Laubbäume zu pflanzen.

Artenzusammensetzung, Pflanzqualitäten und Pflege der Gehölze:
Straucharten:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crategus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Rosa canina (Hunds-Rose)
Baumarten:
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silber-Weide)
Pflanzqualitäten:
Sträucher:
2 x verpflanzt, Pflanzgröße 60 ... 150 cm, Erziehungsschnitt, freiwachsend, Pflanzabstände ca. 1,5 m

Bäume:
3 x verpflanzt m B, Mindeststammumfang 14 ...16 cm, 2 Pflanzpfähle mit Baumgurt, Rindenmulchabdeckung
Pflegemaßnahmen für Gehölze:
Gewährleistung der Pflanzungen durch einjährige Garantiepflege und zweijährige Entwicklungspflege sowie der Bewässerung; Ersatzpflanzungen bei Ausfällen

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

- *Zu erhalten sind mit den Ziffern 1 ... 6 versehenen Bäume:*
  1, 2, 4, 5 Ahorn, 3 Linde, 6 Fichte. Bei Abgang oder genehmigter Fällung sind diese durch gleichartige Ersatzpflanzungen zu kompensieren.
- *Zu erhalten sind die Bepflanzungen der Maßnahmeflächen 1 ... 4 und der Maßnahme 5. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen*

2.1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

Das G/F/L umfasst die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.
Die Wege sollen nicht in die Baulast der Gemeinde übernommen und somit nicht öffentlich gewidmet werden.
Die Festlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist daher notwendig, um den Trägern der Ver- und Entsorgung zur Leitungsverlegung und Wartung zur Verfügung zu stehen und den Anliegern die Überfahrt rechtlich zu sichern.

2.1.15 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Peenemünde stellte das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde (StAUN) fest:
„Große Teilflächen des Gemeindegebietes Peenemünde sind hochwassergefährdet. Es muss gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in M-V" mit einem Bemessungshochwasser (BHW), welches sich aus dem Scheitelwert des größten Hochwasserereignisses zuzüglich dem säkularen Meeresspiegelanstieg ergibt, von 2,90 m HN (Außenküste), 2,65 m

HN (Greifswalder Bodden - Peenemünder Haken bis Nordhafen) bzw. 2,40 m HN (Peenestrom - Nordhafen bis Gemeindegrenze) gerechnet werden."
„Die z. Zt. vorhandenen Küstenschutzanlagen können einen dem BHW entsprechenden Hochwasserschutz nicht gewährleisten. So ist u.a. die Ortslage Peenemünde gefährdet. Zusätzlich kommt auf Grund der örtlichen Problematik hinzu, dass im Gemeindegebiet Peenemünde auch der Schutz der südlich gelegenen Ortschaften sichergestellt werden muss, da im Falle eines Hochwassers über den Nordteil der Inselspitze ein Einströmen des Wassers bis Karlshagen bzw. Trassenheide möglich ist. Deshalb ist auf jeden Fall zwischen den an Ostsee bzw. Peenestrom gelegenen Küstenschutzanlagen eine Querverbindung herzustellen."

Aufgrund der Betroffenheit des Bebauungsplangebietes Nr. 3 in Bezug auf eine Hochwassergefährdung wurde das StAUN bereits im Zuge der Planungsanzeige erneut beteiligt und teilte mit Stellungnahme vom 17.07.2006 mit:
„Gemäß § 89 Abs. 1 Ziffer 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194), dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten, mindestens jedoch fünfzig Meter landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen, außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.
Da mit der Genehmigung des Bebauungsplanes das v.g. Verbot nicht gilt, kann eine Zustimmung meinerseits zur vorliegenden Bauleitplanung nur erfolgen, wenn die nachfolgend genannten Aspekte des Küsten- und Hochwasserschutzes ausreichend berücksichtigt und verbindlich im B-Plan festgeschrieben werden:

- *Bei allen baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m HN (Bemessungshochwasser Außenküste) und Seegangsbelastungen zu gewährleisten.*
- *Durch den Bauherren ist mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Anhebung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) bei einer Wohn- bzw. Beherbergungsbebauung ein Hochwasserschutz bis mindestens 2,65 über HN (infolge der nahen Lage zur Einstromstelle Bemessungshochwasser Nordspitze Usedom) umzusetzen.*
  Bei sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Bootshaus) ist durch den Bauherren mittels geeigneter baulicher Maßnahmen ein den Nutzungserfordernissen angepasster Hochwasserschutz selbständig sicherzustellen. Von hier wird ein Schutz bis mindestens 2 m HN (entspricht in etwa HW 100) empfohlen.
- *Bei Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen an vorhandener Wohn- und Beherbergungsbausubstanz ist durch objektbezogene Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von wasserdichten Verschlussvorrichtungen in Gebäudeöffnungen) eine Überflutungsgefährdung bis 2,65 m HN auszuschließen.*

- *Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,65 HN (BHW Nordspitze Usedom) zwingend zu beachten.*
- *Bei Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen und geplantem Neubau ist zum Schutz des vorhandenen Deiches sowie zur Ermöglichung notwendiger Deichertüchtigungsarbeiten land- und seeseitig des Deiches und seiner 3 m breiten Deichschutzstreifen ein 5 m breiter Streifen von jeglichen baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen freizuhalten.*
- *Sofern die vorhandene Bebauung landwärts im unmittelbaren Deichbereich weiter genutzt werden soll, ist von dem jetzt vorhandenen seeseitigen Deichfluß seewärtig ein 17 m breiter Streifen von jeglichen baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen für eine zukünftige Ertüchtigung des Deiches freizuhalten.*
- *Der Bereich für die geplante Errichtung der Hochwasserschutzwand (siehe Anlage –Ausschnitt aus dem Lageplan) ist in einer Breite von 6 m (jeweils 3 m von der Wandachse) von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.*
- *Der Deich sowie die v.g. Deicherweiterungsflächen und die geplante Hochwasserschutzwand sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), als „Fläche für die Wasserwirtschaft (Hochwasserschutzanlage)" zu kennzeichnen.*

Hinweise:
Gemäß § 74 Abs. 1 Satz 1 LWaG ist jede Benutzung der Deiche und ihrer beidseitigen, mindestens 3 m breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig.
Zum Schutz der Deiche und ihrer Schutzstreifen ist insbesondere das Befahren mit Fahrzeugen aller Art, das Errichten von Bauwerken und Anlagen, das Verlegen von Rohren, Kabeln und anderen Leitungen sowie das Lagern von Stoffen verboten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 – 8 LWaG)."

Während des Scoping - Termins am 22.09.2006 wurde vom StAUN eine Zeichnung mit Darstellung der künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgesehenen Deicherweiterungsflächen übergeben.
Die 30 m breite Trasse für die Deichertüchtigung und der 10 m breite Streifen für die Errichtung der Hochwasserschutzwand sind gemäß Vorgabe des StAUN in der Planzeichnung als „Flächen für die Wasserwirtschaft" gemäß § 9 (1) 16 BauGB gekennzeichnet.
Darüber hinaus werden im Plangebiet keine weiteren Freihalteflächen bzw. Sicherheitsabstände für den Hochwasserschutz beansprucht.
Der Zeitpunkt der Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen kann derzeit von den Behörden noch nicht benannt werden. Daher sind die in den Anstrichen 1 - 4 der Stellungnahmen des StAUN vom 17.07.2006 und vom 16.01.2007 geforderten Maßnahmen im Bauleitplan verankert.

Sie sind jedoch als zeitliches Baurecht gemäß § 9 (2) BauGB festgesetzt, da die Maßnahmen mit Funktionstüchtigkeit der Hochwasserschutzanlagen in Peenemünde hinfällig werden. Entsprechend wurden im Text (Teil B), I Punkt 13 folgende Festsetzungen getroffen:

„Reines Wohngebiet und Ferienhausgebiete

Für die Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen und zur baulichen Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit dem Hochwasserschutz wird ein zeitlich begrenztes Baurecht gemäß § 9 (2) BauGB festgelegt.

Nachfolgende Festsetzungen sind für den Zeitraum bis zur Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Hochwasserschutzanlagen für den Bereich der Ortslage Peenemünde bindend:

- *Bei allen baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m HN (Bemessungshochwasser Außenküste) und Seegangsbelastungen zu gewährleisten.*
- *In den geplanten Wohn- bzw. Beherbergungsgebäuden ist eine Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens von 2,65 m über HN einzuhalten.*
- *Die Anlage von Kellergeschossen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.*
- *Bei sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Bootshaus) ist durch den Bauherren mittels geeigneter baulicher Maßnahmen ein den Nutzungserfordernissen angepasster Hochwasserschutz selbständig sicherzustellen. Es wird ein Schutz bis mindestens 2 m HN (entspricht in etwa HW 100) empfohlen.*
- *Bei Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen an vorhandener Wohn- und Beherbergungsbausubstanz ist durch objektbezogene Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von wasserdichten Verschlussvorrichtungen in Gebäudeöffnungen) eine Überflutungsgefährdung bis 2,65 m HN auszuschließen.*
- *Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,65 HN (BHW Nordspitze Usedom) zwingend zu beachten.*

Mit Funktionstüchtigkeit der Hochwasserschutzanlagen erlöschen für die innerhalb der geschützten Bereiche liegenden Grundstücke die vorgenannten Anforderungen zur Höhenlage baulicher Anlagen und zur baulichen Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen.

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Seglerhafen

Das Sondergebiet Seglerhafen, welches sich seeseitig der geplanten Hochwasserschutzanlagen befindet, bleibt auch nach der Fertigstellung der Sturmflutmaßnahmen überflutungsgefährdet.

Daher behalten folgende Festsetzungen für das Sondergebiet Seglerhafen auch nach Fertigstellung des Sturmflutschutzsystems ihre Gültigkeit:

- *Bei den baulichen Anlagen, die seeseitig der Hochwasserschutzanlagen vorgesehen sind, ist auch nach Fertigstellung des geplanten Sturmflutschutzsystems die Standsicherheit*

gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m HN (Bemessungshochwasser Außenküste) und Seegangsbelastungen zu gewährleisten.

- *Für die baulichen Anlagen ist auch nach Fertigstellung des geplanten Sturmflutschutzsystems mittels geeigneter baulicher Maßnahmen ein den Nutzungserfordernissen angepasster Überflutungsschutz selbständig sicherzustellen. Es ist ein Schutz bis mindestens 2 m HN (entspricht in etwa HW 100) zu gewährleisten. Eine Unterkellerung wird ausgeschlossen."*

Um den Festsetzungen den erforderlichen Nachdruck zu verleihen, werden die Bauflächen mit dem Planzeichen 15.11 der PlanZV gemäß § 9 (5) 1 BauGB für „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" versehen.

Begehbarkeit des Deiches:
Falls der Vorhabenträger einen Übergang in Richtung Seglerhafen anstrebt, wären durch ihn als Verursacher bei Realisierung der Deichertüchtigung die Kosten zu übernehmen. Entsprechende Absprachen sind rechtzeitig vor Baubeginn zwischen StAUN und Vorhabenträger vorzunehmen.
Der Vorhabenträger würde die Weiterführung des Geh- und Radweges vom Kreuzungspunkt Deich/Feldstraße auf dem ertüchtigten Deich bis zum „Schwarzen Weg" begrüßen und hat dementsprechend den Anschluss eines Geh- und Radweges vom Deich über die Erschließungsstraße des Wohngebietes an die Straße „Zum Hafen" ausgewiesen.

2.1.16 Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit städtebaulichen Entwicklungszielen (§ 9 (3) BauGB)

In den Sondergebieten SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 und 2 sind für das jeweilige Baufeld auf mindestens 50 % der Erdgeschossfläche gastronomische Einrichtungen bzw. kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen bzw. Mehrzweckräume für den Seglerhafen zulässig.

Nach ersten Vorstellungen des Vorhabenträgers können in den Sondergebieten SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 und 2 die Erdgeschosszonen teilweise mit gewerblichen Einrichtungen ausgestattet werden, die eine ganzjährige Belebung des Straßenraums und des Hafenvorplatzes bewirken und die Versorgung der Bewohner und Urlauber des Plangebietes und des gesamten Ortes komplettieren.
Es werden Flächen ausgewiesen, die sich für die Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungen wie Bäckerei, Fahrradverleih und Reparatur, Frisör, Kosmetik Waschsalon u. ä. eignen.
Im SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2 am Hafenvorplatz bieten sich z. B. die Ansiedlung einer Gastronomie mit Außenterrasse und einer Verkaufseinrichtung für Segler und Angler an. Durch die Schaffung von zusätzlichen Liegeplätzen entsteht Bedarf an Mehrzweckräumen für die Segler z. B. für zusätzliche sanitäre Einrichtungen und Aufenthaltsräume.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In den Text (Teil B) wurde unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen, mit dem Gemeinde und Vorhabenträger Mindestanforderungen stellen möchten, die zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen, nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließen und den Bezug zum Landschaftsbild herstellen.
Auf Ausführungsdetails, die zu einer Einschränkung des individuellen Gestaltungswillens führen könnten, wurde verzichtet.
Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll im Zusammenspiel mit den Planrechtlichen Festsetzungen das angestrebte städtebaulich architektonische Leitbild verwirklichen helfen und den Architekten Grenzen und Spielräume für die individuelle Objektplanung aufzeigen.
Da es sich um eine Konversionsfläche handelt, ist eine positive architektonische Vorprägung des Plangebietes nicht gegeben. Die Umgebungsbebauung des Plangebietes besteht ebenfalls aus Konversionsflächen (Teile der ehemaligen Marinedienststelle) sowie vorwiegend aus Altbausubstanz für Wohn- und Ferienzwecke. Deshalb wird großer Wert auf die Entwicklung eines modernen vorbildhaften Wohn- und Ferienhausquartiers gelegt, welches eine wesentliche Aufwertung des Ortsbildes bewirken soll.
Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassade

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:
- *weiße und farbige Putzflächen*
- *Klinker*
- *Holzfassaden mit Farbbeschichtung*
- *Fachwerk*
- *Glaskonstruktionen*

Doppelhäuser, Hausgruppen und Doppelgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

Die Festsetzungspalette soll dazu beitragen, dass keine Uniformität entsteht und vielfältige und kombinierfähige Fassadengestaltungselemente eingesetzt werden können, die den individuellen Charakter des Plangebietes widerspiegeln. So stellen Holzverkleidungen ein für die Insel Usedom häufig verwendetes und traditionelles Fassadengestaltungselement dar.
Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Die Reglementierung für Doppelhäuser, Hausgruppen und Doppelgaragen, unterstützt durch Festsetzungen zur Einheitlichkeit der Dachgestaltung (siehe Punkt 2.2.1.2), wurde für notwendig erachtet, um nicht gewollte gestalterische „Unruhe" innerhalb des Plangebietes zu vermeiden.
Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten und Farben für die Fassadengestaltung bieten ausreichend Spielraum für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern gleichzeitig den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen.

2.2.1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen werden folgende Dachformen und Dachneigungen festgesetzt.

Teilplangebiet	Dachform	Dachneigung
Reines Wohngebiet	*Satteldach/ Walmdach*	*22° bis 49°*
SO Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 1	*Satteldach/ Walmdach*	/
SO Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur 2	*Flachdach/ Walmdach*	/
SO Ferienhausgebiet 1	*Satteldach/ Walmdach*	*22° bis 49°*
SO Ferienhausgebiet 2	*Satteldach/ Walmdach*	*22° bis 49°*
SO Seglerhafen	/	*bis 25°*

Die Vorgaben zum SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 entsprechen der bereits vorliegenden Objektüberplanung des Gebäudebestandes.
Für die geplanten Ferienhäuser in den Sondergebieten SO Ferien 1 und 2 sollen Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 22° und 49° zugelassen werden. Zusätzlich wurden im SO Ferien 1 Baulinien festgelegt. Dies soll dazu führen, dass entsprechend der Zielvorstellungen entlang der Straße „Zum Hafen" und am Hafenvorplatz ein städtebaulich architektonisch in sich stimmiges Gesamtensemble entsteht.
Für das Reine Wohngebiet wurden ebenfalls Sattel- und Walmdächer zwischen 22° und 49° festgelegt. Dies wird als ausreichende Regelung erachtet, da sich die Bebauung im rückwärtigen Raum befindet und dem individuellen Gestaltungswillen der künftigen Eigentümer Rechnung getragen werden soll.

Die Vorhaltefläche für das im SO Seglerhafen geplante Vereinshaus sieht eine maximal eingeschossige Bebauung vor. Die Festlegungen einer Dachneigung von 25° i. V. m. einer maximalen Höhe der baulichen Anlage von 8,00 m über HN stellen erforderlichen Maßgaben dar, um den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst zu minimieren. Zur Dachform sollen keine Vorschriften erlassen werden, um künftige, noch nicht vorliegende Gestaltungsabsichten, nicht einzuengen.

Die Festlegung von Sattel- und Walmdächern i. V. m. den Festsetzungen zur Unter- und Obergrenze der Dachneigung gewährleistet im Verbund mit den Vorschriften zu Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen eine harmonische Entwicklung der Dachlandschaft im Plangebiet.

Geringere Dachneigungen für Carports, Nebenanlagen und Wintergärten wurden entsprechend der spezifischen Nutzung gemäß Text (Teil B) II, Punkt 1.2 wie folgt definiert:

Für Carports werden Flachdächer, für Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen wird eine Dachneigung bereits ab 5° zugelassen.

Die im Text (Teil B) getroffenen Regelungen für die Dacheindeckung orientieren sich an der geplanten Art der Bebauung, der vorgesehenen Dachneigung und vor allem an den Gestaltungsabsichten für eine harmonisch erscheinende Dachlandschaft:

Für die Dacheindeckung sind nur zulässig:
- *Betondachsteine und Ziegel in rotem Grundton und anthrazit*
- *Bitumenschindeln*
- *Zinkblech*

Im Reinen Wohngebiet ist zusätzlich Reetdacheindeckung zugelassen, wenn die Abstandsflächen gemäß § 32 LBauO M-V eingehalten werden.

Solaranlagen müssen flächig in die Dachebene eingebunden werden oder direkt auf der Dachhaut entsprechend Dachneigung angebracht werden.

Für das geplante Vereinsheim sowie untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zusätzlich zulässig:
- *Gründächer*
- *Glaskonstruktionen*
- *Bitumendachbahnen und Schindeln*

Doppelhäuser, Hausgruppen und Doppelgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

Über die Zulassung von Ausnahmen von den festgesetzten Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen entscheidet die Gemeindevertretung aufgrund eines begründeten Antrages.

Für die Dacheindeckung wurden gemeindetypische Materialien und Farben gewählt, um eine störende Materialvielfalt auszuschließen, die zu einem unruhigen Gesamteindruck des Gebietes führen könnte.
Aus gleichem Grund wurde die Festsetzung identischer Dacheindeckung für Doppelhäuser, Hausgruppen und Doppelgaragen getroffen.

Die zusätzliche Festlegung von Materialien für untergeordnete Dachflächen, Nebengebäude und Wintergärten wurde entsprechend des Nutzungszwecks und zur Eröffnung individueller Gestaltungsmöglichkeiten getroffen.

2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

Im Reinen Wohngebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen ausschließlich als nicht selbstleuchtende Schilder oder Bemalung flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden.

Die Größe der Hinweisschilder je Ferienwohnung darf maximal 0,50 m² betragen.

Die Größe der Werbeanlagen je gewerblicher Einrichtung darf maximal 1,50 m² betragen.

Warenautomaten sind unzulässig.

Da die Ferienhäuser und Ferienwohnungen zum Teil für die Vermietung für einen ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen sollen, werden Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern erforderlich.
Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und in den Freianlagen zu unterbinden.
Die Definition „nicht selbstleuchtend" i. V. m. der Obergrenze für die Größe der Schilder wird für die angestrebte Nutzung als angemessen angesehen und verhindert Überfrachtungen.
Im Reinen Wohngebiet werden keine Werbeanlagen zugelassen, da dieses ausschließlich dem Dauerwohnen dienen soll.

2.2.1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen sind nur auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhe der Wohn- und Ferienhäuser nicht überschreiten.

Satellitenanlagen sollen grundsätzlich möglich sein, da sie einen Bestandteil der Informationsfreiheit manifestieren.

Die örtliche und höhenmäßige Begrenzung für das Anbringen von Satellitenanlagen soll dazu beitragen, Störungen des gestalterischen Gesamteindrucks der Plangebietes zu vermeiden.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

Als Einfriedungen sind nur zulässig:
- *Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung*
- *blickdurchlässige Zäune aus Holz*
- *Hecken*
- *Feldsteinmauern*

Zu den öffentlichen Wegen und Plätzen dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Bei der Anlage der Hecken sind die Arten der Vorschlagliste zur Gehölzverwendung zu pflanzen.

Abschirmungen von Terrassen sind zugelassen, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen die Abschirmungen an der Grenze zwischen den Doppelhaushälften bzw. aneinander gebauten Häusern errichtet werden.

Der Katalog der zulässigen Einfriedungen soll Uniformität vermeiden helfen und stellt eine Verknüpfung zwischen Architektur und Landschaftsbild her.

Die Begrenzung der Höhe für Einfriedungen soll den offenen Charakter der Anlage bewahren.
In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass die geplanten Deichertüchtigungsmaßnahmen und die Hochwassserschutzwand voraussichtlich eine Höhe von rd. 3 m über HN aufweisen werden.
Bei einem durchschnittlichen Geländeniveau um 2 m über HN ist daher davon auszugehen, dass auch nach Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen der Blick über den Peenestrom erlebbar bleiben wird.

Abschirmungen von Terrassen sollen zugelassen werden, um dem begründeten Bedürfnis nach Privatsphäre und Blickschutz Rechnung zu tragen.
Die Vorschlagliste zur Gehölzverwendung bietet eine reichhaltige Auswahl von Arten für die Anlage standorttypischer Hecken.

2.2.3 Stellplätze für Hausmüllbehälter (§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

Alle Stellplätze für Hausmüllbehälter sind durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung des Straßenraums und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Müllbehälterstellplätze zu vermeiden.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern, um den ohnehin geringfügigen Eingriff in die Grundwasserneubildung weiter zu minimieren.
- Zur Minimierung von Auswirkungen auf den Bruterfolg ist das Roden von Bäumen und Sträuchern während der Hauptbrutzeit einheimischer Vögel im Zeitraum von März bis Juli verboten.
- Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen, um Versiegelungsrate und Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu minimieren.
- Zusätzliche Fällungen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.
- Für die mit den Ziffern 1 ... 6 gekennzeichneten Bäume sind als Ersatz 2 Laubbäume mit Ballen, Stammumfang 18 ... 20 mit einjähriger Garantiepflege und 2jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.

2.4 Hinweise

2.4.1 Hinweise der Unteren Abfallbehörde zu Altlasten

Im Rahmen der Planungsanzeige teilte die untere Abfallbehörde mit Stellungnahme vom 20.06.2006 zur Problematik Altlasten folgendes mit:
„Im Bereich des Bebauungsplanes befanden sich ein Kfz-Park mit Tankstelle, Kfz-Hallen und eine Waschrampe.
1999 wurden im Tankstellenbereich 3 Tankbehälter incl. Leitungen zurückgebaut. Untersuchungen im Boden ergaben keine Kontaminationen.
Der Zapfstellenbereich der Tankstelle war damals nicht Gegenstand des Rückbaus.

Im südlichen und westlichen Zapfsäulenbereich wurden Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen zwischen 1.100 mg/kg TS und 6.370 mg/kg TS bis 2,70 m u. GOK festgestellt. Eine Sanierung der Fläche war zum damaligen Zeitpunkt nicht erforderlich. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich ist eine Auskofferung des Bodens unter fachtechnischer Baubegleitung notwendig. Der kontaminierte Boden ist nachweislich einer Sanierung oder Entsorgung zuzuführen.
Die zuständigen Behörden (StAUN Ueckermünde, untere Abfallbehörde des LK OVP) sind vor Beginn der Bauarbeiten zu informieren. Eine sensible Nutzung des Standortes ist ohne eine Sanierung des Bodens nicht möglich. (A)

Weitere während der Baumassnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. (A")

Von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde dem Planer die durch die Oberfinanzdirektion Rostock im Jahr 2000 veranlasste Untersuchung des ehemaligen Marinestützpunktkommandos übergeben.
Das Gutachten weist für die ehemalige Tankstelle im Bereich der Zapfstellenüberdachung eine ca. 5 x 12 m große Fläche mit MKW- belastetem Boden auf, der bis max. 2,70 m in die Tiefe reicht. Für diesen ca. 162 m³ großen Kontaminationskörper wird in Abhängigkeit der geplanten Nutzung des Standortes eine Sanierung durch Auskofferung und Verbringen zur Behandlung auf eine entsprechende Anlage empfohlen.

Der Vorhabenträger wird im Winterhalbjahr 2006/2007 und noch vor Satzungsbeschluss im Rahmen der Baufreimachung und des Abrisses die notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchführen.
Unter fachlicher Anleitung eines Altlasten- Sachverständigen für den Kontaminationsbereich und in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde und dem Landkreis Ostvorpommern, Umweltamt wird ein Bodenaustausch vorgenommen.

2.4.2 Hinweise des Munitionsbergungsdienstes

Aufgrund der langjährigen militärischen Nutzung sowie der Luftangriffe während des 2. Weltkrieges, ist auf dem Gemeindegebiet Peenemünde mit großflächigen Altlasten, insbesondere mit Munitionsaltlasten zu rechnen. Eine vollständige und ausführliche Erfassung der Altlastflächen ist noch nicht vorhanden.

Gemäß eines von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vorgelegten Protokolls des Munitionsbergungsdienstes vom 09.09.1999 wurde die Gesamtfläche des ehemaligen Marinestützpunktes auf Kampfmittel untersucht bzw. beräumt.
Der Verdacht auf Kampfmittel hat sich nicht bestätigt. 24 Bohrungen wurden niedergebracht. Munition wurde nicht geortet und geborgen.

Im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung wurde der Munitionsbergungsdienst erneut gehört und hat mit Stellungnahme vom 18.10.2006 jedoch folgendes mitgeteilt:
„Die Fläche liegt in einem Gelände bzw. quert ein Gelände, in dem der Munitionsbergungsdienst aufgrund vorliegender Kriegsluftbilder, dokumentierter Einzelfunde oder anderer vorliegender Unterlagen in Abhängigkeit durchzuführender Bautätigkeit weitere Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten etc. erwartet. .....
Wenn Kampfmittelsondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, erteilen Sie bitte so zeitig wie möglich dem Munitionsbergungsdienst einen Auftrag. Im Anschluss daran wird in Zusammenarbeit mit Ihnen der Munitionsbergungsdienst eine Räumstrategie erarbeiten, ggf. wird eine Ausschreibung vorbereitet und eine Fachfirma über das Landesamt beauftragt. .....
Alle Arbeiten und Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung auf Bundesliegenschaften bzw. die durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung beauftragt werden, sind für den Auftraggeber kostenpflichtig. .....
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.
Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen."

Der Vorhabenträger wird die widersprüchlichen Aussagen mit dem Grundstückseigentümer und dem Munitionsbergungsdienst klären.
Falls Sondierungsmaßnahmen erforderlich werden, sollen diese im Rahmen der Baufreimachung erfolgen.

Bis zur endgültigen Klärung wird empfohlen folgende Hinweise des Munitionsbergungsdienstes zum Verhalten bei Bauarbeiten unter Hinweise, Punkt 2 wie folgt in den Text aufzunehmen:
„Die Fläche liegt in einem Gelände bzw. quert ein Gelände, in dem der Munitionsbergungsdienst aufgrund vorliegender Kriegsluftbilder, dokumentierter Einzelfunde oder anderer vorliegender Unterlagen in Abhängigkeit durchzuführender Bautätigkeit weitere Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten etc. erwartet.
Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam.
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.
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen."

2.4.3 Hinweise der Denkmalpflege

<u>Baudenkmalpflege</u>
In der Stellungnahme zur Planungsanzeige teilte die Untere Denkmalschutzbehörde, Sachbereich Baudenkmalpflege, des Landkreises Ostvorpommern am 21.06.2006 mit, dass sich *„im Planbereich das 1940/41 errichtete Nordende des Deiches des Versuchsserienwerkes Peenemünde befindet. Andere bauliche Anlage der Versuchsanstalt sind, nach hiesigem Kenntnisstand über Tage im Planbereich nicht erhalten."*

Im weiteren nimmt die Stellungnahme Bezug auf den gemäß Aufstellungsbeschluss geplanten Hotelneubau und merkt an:
„Die geplante Errichtung eines Hotels kann, bei zu großer Höhe, zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Baudenkmale Kraftwerk und Sauerstoffwerk führen. Gleichzeitig würde durch einen zu hohen Hotelbau das durch Kraftwerk und Sauerstoffwerk geprägte Ortsbild erheblich gestört.
Belange der Baudenkmalpflege stehen dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen, wenn der geplante Hotelbau in nicht störender und beeinträchtigender Höhe geplant und ausgeführt wird."

Diese berechtigten Bedenken rühren von dem vormals im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 angezeigten Neubau eines „10-geschossigen Punkthauses" am Hotelstandort her.

Diese Bedenken der Denkmalpflege können ausgeräumt werden, da der neue Vorhabenträger vom Bau eines Hotels Abstand genommen hat und statt dessen maximal dreigeschossige Ferienhäuser mit touristischen Unterlagerungen vorsieht.

Bodendenkmale

Mit Stellungnahme zur Planungsanzeige erteilte die Untere Denkmalschutzbehörde, Sachbereich Bodendenkmalpflege, des Landkreises Ostvorpommern am 21.06.2006 folgende Auskünfte, die unter „Hinweise" auf der Planzeichnung vermerkt wurden:

„Das Vorhaben soll im Bereich der ehemaligen Heeresversuchsanstalt Peenemünde ausgeführt werden.
Es ist daher mit bisher im Boden verborgen liegenden Überresten der Versuchsanstalt zu rechnen.
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.
Aus archäologischer Sicht sind daher folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

1. *Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.*
2. *Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.*
   Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

2.4.4 Hinweise zum Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind im Plangebiet wie folgt einzuhalten:

tags	(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	50 dB(A) und
nachts	(22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	35/40 dB(A).

Die gegenwärtige Lärmvorbelastung im Bebauungsgebiet Nr. 3 ist gering. Einzige Emittenten sind der Bootsverkehr im Seglerhafen und dessen Zubringerverkehr. Lärmintensives Gewerbe im Umfeld des Plangebietes ist derzeit nicht vorhanden.
Allerdings ist die ernsthaft betriebene Ansiedlung von Gewerbe in den gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebieten um den Haupthafen zu beachten. Es soll im Weiteren erörtert werden, ob die zukünftig zu erwartende Verlärmung durch Quellen aus dem Bereich des Haupthafens der hier beabsichtigten Planänderung in Richtung „Reines Wohngebiet" und „Ferienhausgebiet" mit seiner damit verbundenen höheren Schutzbedürftigkeit im Wege stehen könnte oder ob die höhere Schutzbedürftigkeit des Plangebietes wesentliche Einschränkungen für die im Bereich des Haupthafens anzusiedelnden Gewerbe bedeuten würde.

1. Immissionsrichtwerte der TA Lärm / Orientierungswerte der DIN 18005 für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden

Ein Bebauungsplan Nr. 4 für die Gewerbe- und Sondergebiete um den Haupthafen ist in Aufstellung befindlich. Hier darf der gegenseitige Schalleintrag durch die jeweils benachbarten gewerblichen Lärmemittenten nur so hoch sein, als dass der Immissionsrichtwert tags von 65 dB(A) und nachts von 50 dB(A) für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm durch den resultierenden Beurteilungspegel eingehalten wird. Der genehmigungsfähige Schallleistungspegel von schallemittierenden Anlagen auf den hier zukünftig auszuweisenden Gewerbeflächen unterliegt also von vornherein einer Beschränkung, um allein schon die Immissionsrichtwerte innerhalb der Grenzen des B-Plangebietes Nr. 4 einzuhalten.
Angesichts des beträchtlichen Abstandes zwischen dem äußersten Rand der nächstgelegenen (als Flächenschallquelle relevanten) Gewerbefläche und dem Plangebiet von mindestens 240 m erscheinen Konflikte bei der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete von tags 50 dB (A) bzw. nachts 35 dB(A) unwahrscheinlich oder zumindest durch technische und organisatorische Maßnahmen an der Quelle lösbar. Die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 liegen für Reine Wohngebiete und für Ferienhausgebiete analog.

2. Immissionsrichtwerte der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen

Insbesondere die zunächst nicht auszuschließenden kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen bei der Verladung von Stahlplattenpaketen etwa in der Mitte der westlichen Kaikante des Haupthafens im Zusammenhang mit der dort beabsichtigten Ansiedlung von metallverarbeitendem Gewerbe führten zu der Befürchtung unzulässiger maximaler Geräuschspitzen im Plangebiet.

Geräuschspitzen könnten vor allem beim unsanften Absetzen der Stahlplattenpakete auftreten. Da die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau eine Bewertung kurzzeitig auftretender Geräuschspitzen nicht vorsieht, wird die Bewertung allein nach der TA Lärm vorgenommen: Diese sieht für Reine Wohngebiete vor, dass kurzzeitige Geräuschspitzen nicht mehr als 80 dB(A) am Tage und nicht mehr als 55 dB(A) in der Nacht betragen dürfen.
Mit dem konservativen Ansatz, dass bei der Verladung von Stahlplattenpaketen bei deren unsachtem Absetzen momentane Spitzen-Schallleistungspegel von 125 bis 130 dB(A) auftreten könnten, ergibt sich angesichts eines minimalen Abstandes zwischen der beabsichtigten Verladestelle und dem nächstgelegenen Punkt des Plangebietes von ca. 320 m gemäß Gleichung (G 4) der TA Lärm ein dort zu erwartender unbeurteilter Schalldruckpegel für diese kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen in der Größenordnung von 67 bis 72 dB(A).
Während der Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) wird der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen von 80 dB(A) also mit hoher Wahrscheinlichkeit eingehalten und Konflikte zwischen der Schutzbedürftigkeit eines Reinen Wohngebietes/Ferienhausgebietes und der beabsichtigten Ansiedlung von metallverarbeitendem Gewerbe (incl. Verladung) im Haupthafen sind nicht zu erwarten.
Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit auftretender kurzzeitiger Geräuschspitzen aus Richtung der Gewerbeflächen des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 4 könnten sich während der Nachtzeit ergeben. Möglicherweise ist eine Verladung von Stahlplattenpaketen im Haupthafen in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht genehmigungsfähig. Das wäre im Rahmen von Lärmgutachten näher zu untersuchen. Ein grundsätzlicher und durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nicht lösbarer Konflikt zwischen der beabsichtigten Gewerbeansiedlung im Bereich des Haupthafens und der beabsichtigten Planänderung in Richtung „Reines Wohngebiet" und „Ferienhausgebiet" mit seiner damit verbundenen höheren Schutzbedürftigkeit ist jedoch nicht zu erkennen.
Aufgrund der angedachten Kapazitäten wird es zu einer Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs kommen. Der Ausbauzustand der vorhandenen Straßen und das Erschließungskonzept für das Plangebiet lassen jedoch den Schluss zu, dass keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung lebenden Einwohner und die Erholungssuchenden zu erwarten sind.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

- **Äußere Erschließung**

Überörtlich

- Straße

Die Gemeinde Peenemünde ist vom Festland über die regionale Achse Greifswald- Lubmin- Wolgast- Zinnowitz- Ahlbeck (Swinemünde) erreichbar.

Von der Bundesstraße 111 in Bannemin führt die Landesstraße 264 über Trassenheide und Karlshagen bis in die Ortslage Peenemünde. Die Entfernung von der regionalen Achse bis nach Peenemünde beträgt ca. 15 km.
Weiterhin besteht eine Anbindung über Anklam/Stadt Usedom, die Bundesstraße 110 mit Abzweig in Mellenthin über die Landesstraße 265 bis zur Anbindung an die Bundesstraße 111 bei Schmollensee.

Ein günstiger Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz (Bundesautobahnen) ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren Anbindung in der Nähe der Stadt Gützkow, ca. 45 km von Peenemünde entfernt, verläuft.

- Öffentlicher Personennahverkehr

Eine direkte ÖPNV-Anbindung an das Festland gewährleistet die Buslinie Peenemünde - Wolgast. Die Strecke wird mehrmals täglich bedient.

- Bahn

Die Gemeinde Peenemünde ist vom Festland über die Bahnverbindung Züssow -Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) Rostock - Berlin in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.
Auf der Insel Usedom erfolgt durch die Usedomer Bäderbahn (UBB) die Erschließung der Gemeinde Peenemünde von Zinnowitz über Karlshagen bis in die Ortslage Peenemünde.
Die Usedomer Bäderbahn verkehrt täglich mindestens im 60- Minutentakt von 4.30 Uhr bis 22.00 Uhr.

- Schifffahrt und Häfen

Die Gemeinde Peenemünde wird im Norden und Osten durch die Ostsee und im Westen durch den Peenestrom begrenzt. Durch diese exponierte Lage sind günstige Voraussetzungen für die Küsten- und Binnenschifffahrt gegeben.
Die Gemeinde verfügt über zwei Häfen, die bis zur Wende militärisch genutzt wurden.
Der Haupthafen in der Ortslage Peenemünde wird vorwiegend touristisch genutzt. Es werden Rundfahrten, die Besichtigung eines russischen U- Bootes und eines Museumsschiffes angeboten.
Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung der Flächen rund um den Haupthafen ist die Verknüpfung von Wohnen, Beherbergung, Touristischer Infrastruktur und maritimen Gewerbe vorgesehen.
Der Nordhafen wird gegenwärtig als Bootsliegeplatz benutzt.
Geplant ist die Nutzung als Yachthafen mit umgebendem Ferienhausgebiet.

- Luftverkehr

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom hat der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wesentliche Funktion.
Die Entfernung zwischen Peenemünde und dem Flughafen Heringsdorf beträgt ca. 50 km.

Die Gemeinde Peenemünde verfügt über einen Flugplatz, der für touristische Rundflüge und private gewerbliche Flüge genutzt wird.

- Rad- und Wanderwegenetz

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend der natürlichen Gegebenheiten und Anziehungspunkte der Insel Usedom ausgebaut und umfasst ca. 400 km.
Küstenwanderwege verlaufen entlang der Ostsee vom Seebad Ahlbeck bis in die Gemeinde Karlshagen sowie entlang der Boddenküste von der Wolgaster Fähre (Wanderanbindung zum Festland) bis zum Hafen der Gemeinde Karlshagen.
Über die Küstenwanderwege sind weitere Gebietswanderwege, örtliche Wanderwege, Radwege und Naturlehrpfade ins Inselinnere erreichbar.
Die beiden Küstenwanderwege dienen gleichzeitig als Radwanderwege und sind innerhalb der Gemeinde Karlshagen durch einen Radwanderweg miteinander verbunden.
Die Gemeinde Peenemünde ist durch Verlängerung des Rad- und Wanderweges vom Hafenbereich Karlshagen über die „Große Wiese" entlang des Deiches am Peenestrom bis zur Feldstraße unmittelbar östlich des Plangebietes angebunden.

Neu hergestellt wurde ein Radweg parallel zur Landesstraße zwischen Abzweig Flugplatz und Ortslage Peenemünde. In Planung ist die Weiterführung des Radweges in der Trasse der alten Landstraße bis zur Anbindung Karlshagen.
Hinweis des LK OVP, Hoch- und Tiefbauamt/Umwelt, SG Tiefbau:
„Einer Erweiterung bzw. einem Anschluss eines Radweges des Wohn- bzw. Sondergebietes an den bestehenden Radweg Berlin – Usedom auf dem Deich durch den Vorhabenträger steht nichts entgegen (s.S. 51)."

Örtlich

- Hauptstraße

Die Hauptstraße verläuft auf einer Länge von ca. 0,6 km vom Ortseingang bis zur Anbindung an die Straße „Zum Hafen".
Die Ausbaubreite beträgt ca. 5,50 m. Der Bitumenbelag der Straße wurde erneuert und beidseitig ein Gehweg bzw. Geh- Radweg neu gepflastert und mit Beleuchtung versehen.

- Zum Hafen

Die Straße „Zum Hafen" stellt die Verlängerung der Hauptstraße vom Parkplatz an der „Alten Wache" bis zum Hafen dar.
Die mit Bitumen befestigte Straße hat eine Länge von ca. 0,4 km. Die Straßenbreite variiert zwischen 4 m und 6 m und weist einen einseitig begleitenden Gehweg auf.
Die Straßenaufweitung am Hafenvorplatz besteht aus Kopfsteinpflaster.

- **Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden.

Vorgesehen sind Wege mit einer Ausbaubreite von 4,00 m (Begegnungsfall Pkw/Pkw) und beidseitigem Bankettstreifen von jeweils 0,75 m für die Medientrassen wie Elektro, Telekom, Straßenbeleuchtung und die Regenentwässerung.
Als Wegebefestigung soll Verbundpflaster verwendet werden.

- Reines Wohngebiet

Die geplanten 8 Parzellen werden über einen Zufahrtsweg von der Straße „Zum Hafen" erschlossen. Der Weg soll öffentlich gewidmet werden.
Im ersten Straßenabschnitt werden seitlich eine Sammelstelle für den Hausmüll, Gemeinschaftsstellplätze für das Sondergebiet Ferienwohnungen/ tour. Infrastruktur 1 sowie eine Aufstellfläche für die Feuerwehr eingeordnet.
Unmittelbar vor dem Deich werden 5 öffentliche Parkplätze vorgesehen, die vorrangig vom Anglerverein genutzt werden sollen.
In der Stichstraße wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 16 m ausgebildet, der für Pkw, Lastkraftwagen und 2- achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist.
Entsprechend Abstimmung mit der Feuerwehr, ist im Brandfall ein Befahren des Weges bis zum Wendekreis nicht notwendig, da das Löschen von der Aufstellfläche aus erfolgt.

- Sondergebiete SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 und SO Ferien 1

Eine gesonderte Erschließung ist nicht erforderlich, da die Anbindung aller Grundstücke direkt über die Straße „Zum Hafen" erfolgen kann.

- Sondergebiet SO Ferien 2

Die geplanten Parzellen sollen künftig über einen Stichweg und eine Umfahrt erschlossen werden. Der Stichweg weist eine Länge von unter 50 m auf und kann daher gemäß § 5 (1) LBauO M-V ohne Wendehammer ausgebildet werden. Nach Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr ist ein Befahren des Stichweges im Brandfall nicht notwendig. Die Feuerwehraufstellflächen an der Straße „Zum Hafen" können genutzt werden.
Müllfahrzeuge müssen die privaten Erschließungswege ebenfalls nicht befahren, da Sammelstellen für Hausmüll jeweils an der Einmündung zur Straße „Am Hafen" vorgesehen werden. Entsprechende Festsetzungen wurden in Punkt 2.1.10 und im Text (Teil B) unter I, Punkt 7 verankert.
Da die Wege nur durch einen eingeschränkten Personenkreis genutzt werden, erfolgt die Einordnung als private Verkehrsflächen. Entsprechend des Erholungscharakters der Gebiete erhalten die Wege die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich".
Die Wege werden somit nicht in die Baulast der Gemeinde übernommen und nicht öffentlich gewidmet. Die Grundstückseigentümer haben sich durch entsprechende Baulasteintragungen das gegenseitige Überfahrtsrecht einzuräumen.
Zusätzlich wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung berücksichtigt. (siehe Punkt 2.1.14)

- Sondergebiet SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2

Das SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2 soll über die Straße „Zum Hafen" und die öffentlichen Verkehrsflächen am Hafenvorplatz erschlossen werden.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen auf den jeweiligen Wohn- bzw. Ferienhausparzellen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.
Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B), I in den Punkten 2 bis 4 getroffen. Nähere Ausführungen sind den Punkten 2.1.2.1, 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung zu entnehmen.

Für die im Sondergebiet Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 geplanten Kapazitäten wurden Gemeinschaftsstellplatzflächen (GSt) an der Zufahrtsstraße zum Reinen Wohngebiet entlang der östlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen, die zur Entlastung des Sondergebietes vom ruhenden Verkehr beitragen sollen.
Nordöstlich des SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2 wurde eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen, die ausschließlich diesem Baugebiet zur Verfügung stehen sollen.

Auf die gesonderte Ausweisung von öffentlichen Besucherparkplätzen im Plangebiet wurde weitestgehend verzichtet, da diese im Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Umfang vorhanden sind:

- in der Hauptstraße an der „Alten Wache" für ca. 60 Pkw sowie Motorrad- Parkplätze und 2 Busse
- an der Hafenpromenade für ca. 50 Pkw
- an der Museumsstraße für ca. 100 Pkw

Nur in der Stichstraße des Wohngebietes wurden unmittelbar vor dem Deich 5 Parkplätze festgesetzt, die vorrangig dem Anglerverein zur Verfügung stehen sollen.

Gehwege
Bei der Anlage der Erschließungswege wurde auf die Ausweisung gesonderter Gehwege verzichtet, da es sich ausschließlich um Anliegerwege handelt, die nur von einem begrenzten Personenkreis genutzt werden.

Der Vorhabenträger würde die Weiterführung des Geh- und Radweges vom Kreuzungspunkt Deich/Feldstraße auf dem ertüchtigten Deich bis zum „Schwarzen Weg" begrüßen und hat dementsprechend den Anschluss eines Geh- und Radweges vom Deich über die Erschließungsstraße des Wohngebietes an die Straße „Zum Hafen" ausgewiesen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die Peenemünder Wasserwerke wurden bereits vor der Wende wegen erheblicher Verunreinigungen des Grundwassers geschlossen.
Die Wasserversorgung erfolgt seit Mitte 2006 über eine Hochdruckwasserleitung durch das Wasserwerk Lodmannshagen.

Der Anschluss an das zentrale Abwassernetz wird über das Gelände des ehemaligen Klärwerkes Karlshagen in die Kläranlage Wolgast sichergestellt.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 05.09.2006 kann das Bebauungsplangebiet mit den Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hauptstraße abgesichert werden.
Die vorhandenen Leitungen (Trinkwasser PE-HD 110 und Abwasser DN 250 Stzg.) sind für das Bauvorhaben ausreichend dimensioniert.
Der Leitungsverlauf kann in den Verfahrensakten eingesehen werden.
Hinweise des Zweckverbandes für die innere Erschließung:
„Wir weisen darauf hin, dass die Kosten zur inneren Erschließung laut Satzungsbeschluss des Zweckverbandes (45/99) sowie die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz nicht durch den Zweckverband, sondern durch den Auftragnehmer bzw. Investor zu tragen sind.
Folgende Punkte bitten wir hierbei zu beachten:

- *Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.*
- *Die Satzungen des Zweckverbandes sind in allen Belangen zu beachten und einzuhalten.*
- *Die Ausführungsplanung der Leitungsverlegungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.*
- *Die Einbindepunkte für Trink- und Abwasser werden vom Zweckverband festgelegt.*
- *Die Unterlagen der Ausführungsplanung sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.*
- *Bei der Vergabe der Bauleistungen durch den Auftraggeber sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.*
- *Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentation der Trinkwasserleitungen sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.*
- *Die Endabnahme der Anlage wird durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt."*

<u>Löschwasserbereitstellung</u>
Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung sind die notwendigen Parameter von 48 m³/h, bei einer Löschzeit von 2 Stunden also 96 m³ durch den Vorhabenträger sicherzustellen.
Hierzu wurde mit dem Ordnungsamt des Amtes Usedom Nord und dem Wehrführer der Feuerwehr Peenemünde am 28.09.2006 ein Abstimmungsgespräch durchgeführt.

Auf Grundlage des vorgelegten Vorentwurfes des Bebauungsplanes soll die Löschwasserversorgung wie folgt realisiert werden:

- Alle Parzellen in den Sondergebietsflächen können über die Straße „Zum Hafen" durch Auslegen von Schläuchen vom Hydranten an der Feuerwehr erreicht werden.
  Ein Befahren des Stichweges und der Umfahrt sind nicht erforderlich.
- Für das Reine Wohngebiet wird an der Zufahrtsstraße unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze eine Aufstellfläche vorgesehen.
- Um den Nachweis zu erbringen, dass der Hydrant an der Feuerwehr das erforderliche Löschwasservolumen gewährleistet, wurde beim Zweckverband eine Druckprobenmessung in Auftrag gegeben.
  Das Protokoll vom 17.10.2006 weist ein Volumen von 61 m³/h aus, so dass die geforderte Menge zur Verfügung steht.
- Im Rahmen der Erschließungsplanung sind durch den Vorhabenträger mit der Freiwilligen Feuerwehr die notwendigen Detailabstimmungen durchzuführen.

Festlegungen zur Verantwortlichkeit der Löschwassersicherung durch den Vorhabenträger werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

Regenentwässerung

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser.
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
Das Niederschlagswasser der Erschließungswege soll im Bankett versickert werden. Falls erforderlich sind Sickerschächte vorzusehen.

Elektroenergieversorgung

Gemäß Bestandsauskunft der EON e.dis vom 05.09.2006 befinden sich im Plangebiet Leitungen des Energieversorgungsunternehmens.
Aus den übergebenen Bestandsunterlagen ist erkennbar, dass an der Plangebietsgrenze zur Straße „Zum Hafen" 0,4 kv- und 20 kv- Kabel verlaufen.
Das Vereinshaus der Segler verfügt über einen 0,4 kv- Anschluss.
Die Leitungsverläufe können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

Weitergehende Hinweise der EON e.dis:
„Die Lage unserer Versorgungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln.
Vor Beginn der Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich. Bitte stimmen Sie sich bis 14 Tage vor Baubeginn mit uns ab.
Da unser Verteilernetz laufend erweitert bzw. geändert wird, ist eine erneute Einweisung erforderlich, wenn die Bauarbeiten nach dem 05.09.2007 begonnen werden.
Vor Beginn der Arbeiten bitten wir Sie, uns unbedingt zu informieren."

Gasversorgung

Die Gemeinde Peenemünde wurde 1998 an das öffentliche Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

- Gasversorgung Vorpommern GmbH

Mit Stellungnahme vom 26.09.2006 teilte das Versorgungsunternehmen mit, dass sich im Baubereich Niederdruckleitungen und Hausanschlüsse in der Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Vorpommern GmbH befinden und eine Versorgung mit Erdgas bei gegebener Wirtschaftlichkeit über die vorhandene Niederdruckleitung d 160 in der Hauptstraße möglich ist.
Nach Einsicht in den der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan wurde festgestellt, dass die Leitungen in der Straße „Zum Hafen" und somit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

- Verbundnetz Gas AG

Entsprechend der Stellungnahme vom 31.08.2006 befinden sich im Geltungsbereich weder vorhandene Anlagen, noch bestehen Planungen von Seiten der Verbundnetz Gas AG.

Auflage der Verbundnetz Gas AG:
„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die Verbundnetz Gas AG erneut zu beteiligen."
Telekom
Im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung hat die Telekom mit Stellungnahme vom 06.10.2006 darauf hingewiesen, dass *„im betroffenen Plangebiet Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden sind.*
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG, T-Com ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO, Rs. PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI, NL Nordost, Ressort PTI 21, Deutsche Telekom AG, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht."

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Ostvorpommern beauftragtes Entsorgungsunternehmen.
Stellplätze für Hausmüllbehälter müssen auf jeder Parzelle in erforderlichem Umfang vorgesehen werden.
Die Hausmüllbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II, Punkt 3 auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (siehe auch Punkt 2.2.3 der Begründung)
An den Abholtagen sind die Hausmüllbehälter an den in der Planzeichnung festgesetzten Sammelstellen zu deponieren, damit die Entsorgungsfahrzeuge nicht die Stichwege befahren müssen.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes		38.605 m²
davon Grundstücksflächen		23.545 m²
- WR	4.465 m²	
- SO FW/tour. Infrastr. 1	2.175 m²	
- SO FW/tour. Infrastr. 2	1.628 m²	
- SO Ferien 1	1.810 m²	
- SO Ferien 2	6.727 m²	
- SO Seglerhafen	6.740 m²	
davon Verkehrsflächen		3.343 m²
davon		
- öff. Erschließungswege	1.135 m²	
- öff. Parkplatz für Anglerverein	62 m²	
- öff. Geh- und Radweg	15 m²	
- priv. Erschließungswege	1.455 m²	
- Gemeinschaftsstellplätze für SO FW/tour. Infrastr. 1	250 m²	
- Gemeinschaftsstellplätze für SO FW/tour. Infrastr. 2	360 m²	
- Aufstellfläche Feuerwehr	66 m²	
Private Grünflächen		559 m²

Anpflanzflächen	735 m²
Flächen für den Hochwasserschutz	4.125 m²
Steganlagen	728 m²
Wasserflächen	5.570 m²

5.0 Eingriffs – Ausgleichsbilanz

Die nachfolgenden Darlegungen stellen lediglich eine Zusammenfassung der im Grünordnungsplan ausführlich durchgeführten Bilanzierung dar.

Der Umfang der zu fordernden Kompensation leitet sich vom Flächenanteil der einzelnen Grundstücke und Flächen an der Gesamtfläche und von der Spezifität des jeweiligen Eingriffs her. Unberücksichtigt bleiben die Flächen für den Hochwasserschutz, weil über deren Bebauung später entschieden wird. Also wird von einer Gesamtfläche von 34.420 m² ausgegangen.
Kompensationserfordernis entsteht im Wesentlichen durch Baumfällung, Eliminierung eines Siedlungsgehölzes durch Grundstücke und Verkehrsflächen, sowie durch „Verbrauch" von Wasserflächen und Baumfällungen im SO Seglerhafen.

5.1 Kompensationserfordernis

<u>Kompensationserfordernis Verkehrsflächen</u>

Verkehrsflächen	16,6 % der Neupflanzung von 3 Bäumen

<u>Kompensationserfordernis durch Grundstücke</u>

SO Seglerhafen	301 m² + 5 Baumneupflanzungen
Grundstücke WR, SO Ferien	83,4 % von 772 m² der Neupflanzung von 3 Bäumen

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Kompensations-Maßnahme	Einbezogene Fläche	Kompensationsflächenäquivalent in m²
Baumpflanzung in Maß-nahmefläche 1	7 Bäume	
Parkartige Grünfläche mit einheimischen Bäumen und Strauchgruppen	Auf 720 m²	540

Pflanzung von 4 Laubbäumen (Maßnahme 5)	4 Bäume	
Gesamt		540

Zusätzlich sind 33 Bäume mit Stammumfang 18 ... 20 cm zu pflanzen.

5.3 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Zuordnung zu den einzelnen Baumaßnahmen erfolgt gemäß dem anteiligen Eingriff und dem sich daraus ergebenden Anteils an der Gesamtkompensation.

Anteile an der Flächenkompensation (ca. 540 m²) sowie der noch zu leistenden Baumpflanzungen oder deren Flächenäquivalent :

Zuordnung: SO Seglerhafen 17 %
Verkehrsflächen 14 %
Grundstücke (SO Ferien, WR) 69 %

Zuordnung Baumneupflanzung außerhalb Geltungsbereich: 3 Stck.

Seglerhafen — Ersatz für 10 Fällungen = 5 Baumpflanzungen
zu leisten 4 Neupflanzungen im SO Seglerhafen,
verbleibt 1 Neupflanzung außerhalb

Verbleiben weitere 2 Stck.

Verkehrsflächen — 16,6 % der begünstigten Flächen = 0,33 Bäume

Grundstücke (SO Ferien, WR) — 83,4 % der begünstigten Fläche = 1,66 Bäume

Zusammenfassung:
Bei Umsetzung der im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen kann mittelfristig der flächenhaft errechnete Eingriff vollständig kompensiert werden. Im Vergleich zum Kompensationserfordernis von 301,2 m² ergibt ein Überhang von ca. 239 m².

Weiterhin waren 33 Bäume mit Stammumfang 18 ... 20 zu pflanzen. Durch Maßnahmen der Grünordnung können nur 11 Bäume gepflanzt werden.
Es verbleiben 12 weitere Baumpflanzungen.
Der Überhang an Flächenkompensation von 239 m² kann als Kompensation für 9 Baumpflanzungen (25 m²/Baum) angerechnet werden.

Es verbleiben 3 Bäume, die außerhalb des Plangebietes zu pflanzen sind.

Die Kosten für die internen und externen Kompensationsmaßnahmen sind durch den Vorhabenräger zu tragen.
Die externen Maßnahmen sind in einer Durchführungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde Peenemünde und dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern festzuschreiben, in der Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

Die Kompensationsvereinbarung zwischen Gemeinde, Vorhabenträger und unterer Naturschutzbehörde wurde abgeschlossen und als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag genommen.
Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V wurde beim Umweltamt beantragt. Die Genehmigung vom 06.03.2007 und die 1. Änderung der Ausnahmegenehmigung vom 21.05.2007 auf Grundlage des geänderten Planentwurfes von 04-2007 wurden zur Verfahrensakte genommen.
Die abschließende positive Stellungnahme des Umweltamtes wurde mit Schreiben vom 06.03.2007 erteilt.

6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Bodenordnung
Durch den Vorhabenträger wurde im Städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss nachgewiesen, dass dieser die Verfügungsberechtigung über die zu überplanenden Grundstücke besitzt.

- Die Flurstücke 7/43, 7/44 und 24/2 erwirbt der Vorhabenträger vom Bund.
- Die Teilfläche aus Flurstück 20 - Sondergebiet Seglerhafen verbleibt im Eigentum der Gemeinde.
  Die Teilfläche aus Flurstück 20, die der Marine Regattaverein 1990 e. V. nutzt, soll auch weiterhin verpachtet werden.
  Der Bereich der geplanten Steganlage wird durch den Vorhabenträger für einen langfristigen Zeitraum von der Gemeinde Peenemünde gepachtet.
- Die Teilflächen aus Flurstück 20, die durch die Sondergebiete SO Ferien 2 und SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2 überplant werden, erwirbt der Vorhabenträger von der Gemeinde.
- Die Teilfläche aus Flurstück 7/32, die nicht für den Hochwasserschutz vorgehalten werden muss, wird durch den Vorhabenträger erworben.

Planungs- und Erschließungskosten
Die Kosten für die Vermessung, Bauleitplanung, landschaftsplanerische Leistungen und die Erschließung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.
Die Verantwortlichkeiten der Kostentragung wurden zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Kompensationsmaßnahmen
Der Vorhabenträger ist für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verantwortlich. (siehe Punkt 5)

Planungsrecht
Folgende wesentliche Verfahrensschritte waren bis zur Rechtskraft der Satzung erforderlich:

Aufstellungsbeschluss	04 - 2006
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	12 - 2006
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12 - 2006
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	12 - 2006 - 01 - 2007
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	12 - 2006 - 01 - 2007
Behandlung der Bedenken und Anregungen	27.03.2007
Satzungsbeschluss	27.03. 2007
Bekanntmachung der Satzung	04 - 2007

Die Satzung bedarf einer Genehmigung, da der Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

7.1 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern

Nachfolgende allgemeine Hinweise wurden von den Ämtern des Landkreises Ostvorpommern im Rahmen der Planungsanzeige vorgebracht und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

- **Straßenverkehrsamt** (Stellungnahmen vom 09.06.2006 und 15.01.2007)

Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Bebauungsplan keine Einwände wenn:

- Bei den Ausfahrten vom B- Plan-Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist,
- die Straßen so angelegt werden, dass die nach Fertigstellung angedachte Vorfahrtsregelung z.B. „Rechts vor Links" eindeutig erkennbar ist,
- bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrszeichen 325/326 StVO) die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen bzw. geschaffen werden (vgl. VwV-StVO zu Zeichen 325/326 Verkehrsberuhigte Bereiche),

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan....) zum frühstmöglichen Zeitpunkt zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

- **Katasteramt** (Stellungnahmen vom 12.06.2006 und 25.01.2007)

Es befindet sich nördlich des o. g. Plangebietes an der Straße „Zum Hafen" der AP Nr. 5 (siehe Anlage, AP-Übersicht), dessen Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind.
Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

Anmerkung Planer:
Nach Vorlage der Lagebeschreibung des AP- Punktes wurde dieser nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

- **Untere Abfallbehörde** (Stellungnahme vom 20.06.2006)

Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.
Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen. (A)
Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).
Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Erschließung (RAS-E)" so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendeplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen. (A)

- **Gesundheitsamt** (Stellungnahme vom 23.06.2006)

Trinkwasserschutzgebiet/Trinkwasserversorgung
Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Karlshagen.
Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.
Die Ausführung von Anschlussarbeiten der neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.
Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Immissionsschutz
Die Schalltechnischen Orientierungswerte für die bauliche Planung der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für Gebiete mit Erholungsfunktion gelten wie folgt:

Richtwert tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr): 45 dB (A)
Richtwert nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr): 35 dB (A).

Zur Vermeidung von Interessenkonflikten hinsichtlich der Erholungssuchenden ist die Gewährleistung des Immissionsschutzes (Einhaltung bzw. möglichst Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte) bereits in der Bauphase zu garantieren.

Aus gleichem Grunde sind in der Bauphase Maßnahmen zur Minderung der Staubentwicklung und Staubausbreitung zu veranlassen.

7.2 Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Peenestrom, die entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan vermerkt wurde.
„Nach §§ 31 und 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 4. November 1998 (BGBl. 1, S. 3301 und S. 3302/3301))

- *ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.*
- *dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.*
  Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

- *Das Eigentum der Wasserfläche des Seglerhafens unterliegt den Regelungen des § 3 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG).*

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen."

7.3 Hinweise des Landesamtes für innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg – Vorpommern.
Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farblich markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt").
Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.
Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg – Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1. M-V S. 524) gesetzlich geschützt:

- *Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.*
- *Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.*
- *Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.*
- *Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.*

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch Ihr Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.
Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadensersatzansprüche geltend zu machen.
Beachten Sie bitte auch das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte."

Anhand der übergebenen Festpunktbeschreibungen konnte festgestellt werden, dass sich nur der Punkt Nr. 6449/2210 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 und hier im SO Ferienwohnungen/tour. Infrastruktur 2 befindet.
Der Bauherr wurde darüber informiert, so dass rechtzeitig vor Baubeginn der erforderliche Antrag auf Verlegung des Festpunktes gestellt werden kann.

7.4 Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund

„Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Errichtung und dem Betrieb des Seglerhafens wird insbesondere auf die Vorgaben im Gesetz über die Entsorgung von Schiffsabfällen und Ladungsrückständen im Land Mecklenburg-Vorpommern (Schiffsabfallentsorgungsgesetz -SchAbfEntG M-V) vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 679) hingewiesen.

Nach § 4 dieses Gesetzes haben Hafenbetreiber für die den Hafen üblicherweise anlaufenden Schiffe ausreichende Hafenauffangeinrichtungen für Schiffsabfälle und Ladungsrückstände zur Verfügung zu stellen. Gemäß § 5 Schiffsabfallentsorgungsgesetz ist durch den Hafenbetreiber ein Abfallbewirtschaftungsplan aufzustellen, der einer gesonderten Genehmigung durch die zuständige Behörde (gem. § 13 Abs. 2 SchAbfEntG M-V die Staatlichen Ämter für Umwelt und Natur als untere Abfallbehörden) bedarf. Meinem Amt ist der aufgestellte Abfallbewirtschaftungsplan für den Seglerhafen Peenemünde vom Betreiber des Hafens zur Genehmigungserteilung vorzulegen."

7.5 Hinweise des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V Abteilung Arbeitsschutz und techn. Sicherheit

„Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

- *Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung*
- *Lageplan*
- *Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten*
- *Darstellung der Technologie*
- *genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz*

Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das LAGuS M-V möglich."

Peenemünde im März 2008
Der Bürgermeister

GEMEINDE PEENEMÜNDE 2