Erklärung der Gemeinde Peenemünde
nach § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 3
für das „Wohn- und Sondergebiet zum Seglerhafen Peenemünde“

Gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316) *„ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.*

Mit Beschluss vom 06.04.2006 hat die Gemeindevertretung Peenemünde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohn- und Sondergebiet zum Seglerhafen Peenemünde“ eingeleitet.
Ziel der Gemeinde ist es, städtebauliche Mißstände auf einer Konversionsfläche 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 Bereich der ehemaligen Marinekaserne stellt das Bindeglied zwischen der bebauten Ortslage und dem Haupthafen dar und soll funktionell in das räumliche Ortsentwicklungskonzept eingebunden werden.

Es erfolgt eine Ausweisung als

- Reines Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO.
- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO und
- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Seglerhafen gemäß § 11 (2) BauNVO.

Geplant sind maximal

- 8 Wohneinheiten als Dauerwohnungen,
- 93 Ferienwohnungen und
- infrastrukturelle Einrichtungen wie Dienstleitungen, Gastronomie und Liegeplätze für Segler.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Peenemünde i. d. F. der 1. Änderung ist das Plangebiet identisch mit den Nutzungsarten des Bebauungsplanes Nr. 3 ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit den gemeindlichen Vorstellungen in Übereinstimmung befinden.

Das Baugesetzbuch legt im § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 24.06.2004 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 durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die für den Standort relevanten Umweltbereiche
- Naturraum des Standortes, Landschaftsbild
- Mensch, Bevölkerung, Wohnen
- Boden
- Flora und Fauna
- Grund- und Oberflächenwasser
- Klima und Luftqualität sowie
- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

wurden mit den betroffenen Behörden im Rahmen des Scoping am 22.09.2006 abgestimmt und im Umweltbericht die möglichen Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter prognostiziert und ihre Umwelterheblichkeit nach Festlegung von Beurteilungsmaßstäben im Vergleich zur Nichtausführung des Vorhabens (Nullvariante) bewertet.
Da sich das Plangebiet in der Nähe des EU – Vogelschutzgebietes „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 befindet, wurde auch eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit des Vorhabens durchgeführt.

Die zusammenfassende Bewertung der durch die Realisierung der Planungen zu erwartenden Umweltauswirkungen hat ergeben, dass insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
Durch die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und Eingriffsfolgen sowie die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter auf ein minimales Maß begrenzt bleiben.
Innerhalb des Plangebietes kann fast das gesamte Erfordernis an Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Es verbleibt lediglich ein Umfang von 3 Bäumen, die außerhalb des Plangebietes auf dem gemeindlichen Flurstück 99/2 der Flur 6, Gemarkung Peenemünde zu pflanzen sind.

Die Gemeinde überwacht die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen sowie unvorhersehbare erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch das Bauvorhaben gemäß Umweltbericht (Monitoring).

Wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen auf das sich in der Nähe befindliche EU – Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden" mit dem EU-Code DE 1747-401 und das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff" mit dem EU-Code DE 2049-302 konnten im Rahmen der Vorprüfung ausgeschlossen werden.

Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V wurde durch den Landkreis Ostvorpommern, Umweltamt am 06.03.2007 und die 1. Änderung der Ausnahmegenehmigung am 21.05.2007 erteilt.

Von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger wurden im Rahmen der Beteiligung keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 3 geäußert. Die vorgebrachten Hinweise wurden in die Planung eingearbeitet.
Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 27.03.2008 die Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gefasst, um das Bauleitverfahren mit der Bekanntmachung im April 2008 zur Rechtskraft gelangen zu lassen.

Peenemünde im März 2008

Der Bürgermeister

GEMEINDE PEENEMÜNDE 2