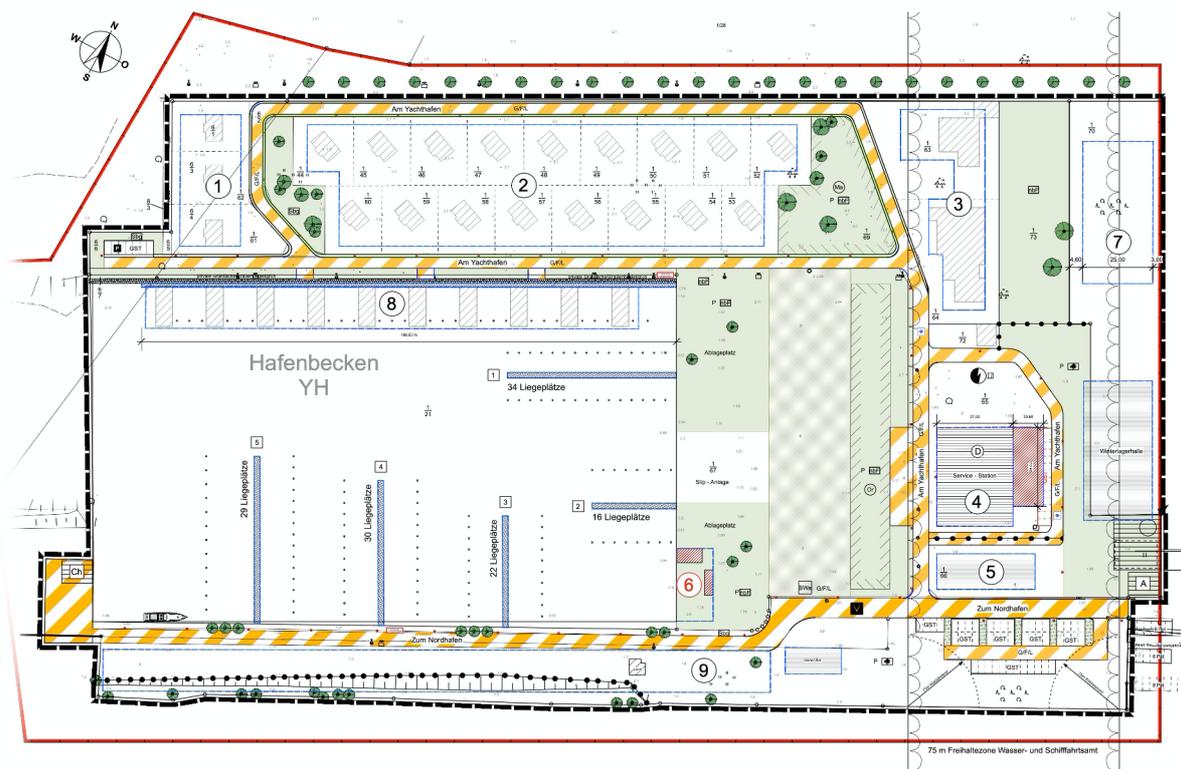


GEMEINDE PEENEMÜNDE

AMT USEDOM NORD

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

'Yachthafen und Ferienhausgebiet Nordhafen Peenemünde'



BEGRÜNDUNG

Entwurfssfassung - Januar 2022

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das
‚Yachthafen und Ferienhausgebiet Nordhafen Peenemünde‘ der Gemeinde
Peenemünde**

Gemeinde Peenemünde
Der Bürgermeister
Büro des Bürgermeisters im Seniorenclub
Feldstraße, 17449 Peenemünde

c/o Amt Usedom-Nord
Möwenstraße 1, 17454 Ostseebad Zinnowitz

Auftragnehmerin städtebaulicher Leistungen



Ariane Adelsberger M.A. (architecture)
Am Yachthafen 3, 17449 Peenemünde
Tel.: 0175 – 26 35 527
E-Mail: arianeadelsberger@googlemail.com

INHALT

A	Anlass und Ziel der Planaufstellung	Seite 04
B	Geltungsbereich	Seite 05
C	rechtliche Grundlagen	Seite 06
D	Aufstellungsverfahren	Seite 07
E	Bestandssituation	Seite 08
F	Bodendenkmale	Seite 09
G	städtebauliches Konzept und Festsetzungen	Seite 10
	_ Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 12
H	Erschließung	Seite 12
	_ ruhender Verkehr	Seite 13
	_ Regelungen zu Trink- und Brauchwasser	Seite 13
	_ Regenwasser	Seite 13
	_ Elektroversorgung	Seite 14
I	Hochwasserschutz	Seite 14
K	Löschwasser	Seite 14

A Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 7 ‚Yachthafen und Ferienhausgebiet Nordhafen Peenemünde‘ der Gemeinde Peenemünde ist rechtskräftig.

In dieser Satzung ist der Geltungsbereich als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gem. § 10 (4) BauNVO sowie als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Yachthafen gem. § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung Peenemünde am 16.12.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.

Im Zuge der Realisierung des Plangebietes zur 2. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 7 ‚Yachthafen und Ferienhausgebiet Nordhafen Peenemünde‘ wurden Änderungen und/oder Ergänzungen des Bauleitplans notwendig, welche jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Die Gemeinde unterstützt den Vorhabenträger, da die Änderungen der Verbesserung und auch der Aufwertung des Gebietes dienen. Das Gesamtergebnis bewirkt Verbesserungen für die Gäste des Nordhafens und damit verbunden auch für den gesamten Ort.

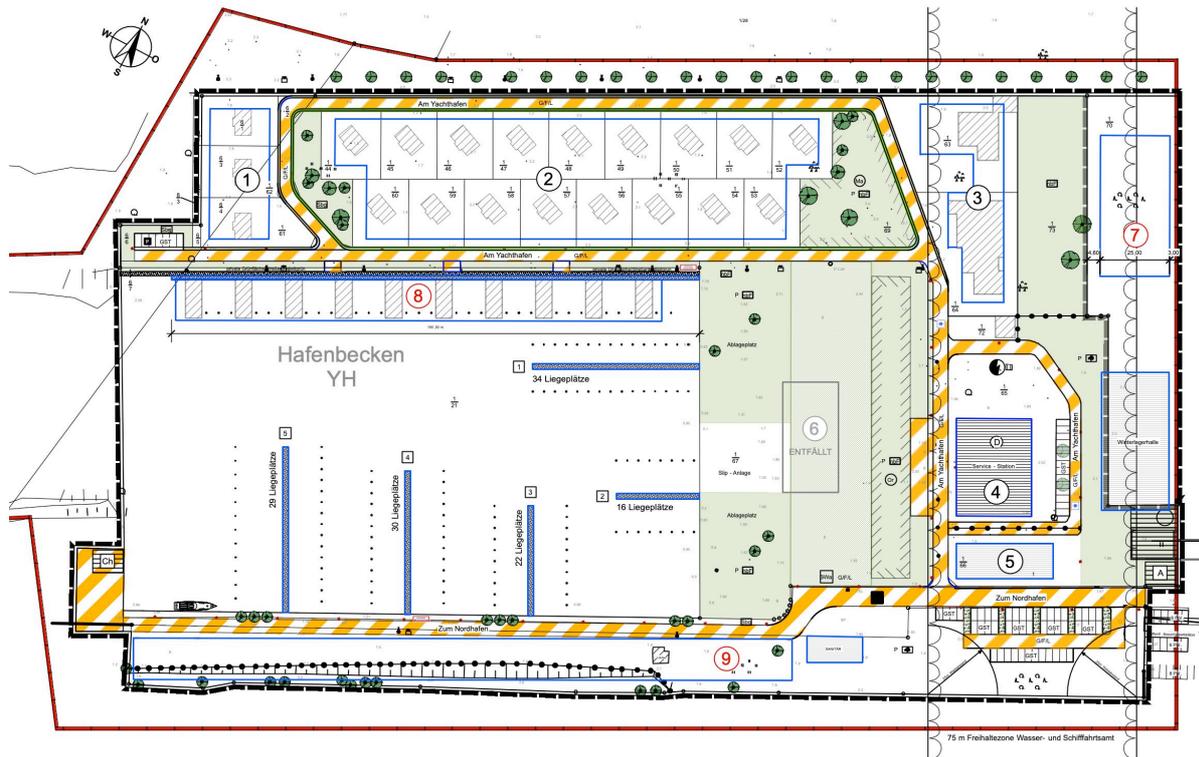
In den vergangenen Jahren hat der Yachthafen Peenemünde durch attraktive und individuelle Ferienhäuser den Tourismus in der Region erweitert und gestärkt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll ein weiteres Baufeld für zwei Container einschl. versickerungsfähiger und überdachter Terrasse aus Holz zur saisonalen Versorgung des Hafengebietes festgesetzt werden.

Weiter soll das Baufeld 4 Richtung Osten mit einer Breite von 10,80 m (Länge 28,40 m) erweitert werden. Die bereits bestehende Winterlagerhalle soll um einen Warm-Winterlagerbereich für Boote ergänzt werden, welcher den wirtschaftlichen Bedürfnissen des Yachthafens dient.

Zukünftig wird der Hafen mit seinen Angeboten zur touristischen Vielfalt beitragen und somit die Qualität der Entwicklung des Ortes zum Vorteil der Gemeinde steigen.

B Geltungsbereich



Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 besteht aus zwei Teilbereichen mit folgenden Flurstücken

Teilbereich 1 – Erweiterung Baufeld 4 1/65

Teilbereich 2 – Schaffung Baufeld 6 für Infrastruktureinrichtung 1/67

der Flur 4 der Gemarkung Peenemünde.

Im Zuge der Realisierung des Gesamtbauvorhabens gem. 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 7 wurden bereits 20 Ferienhäuser nördlich des Hafenbeckens fertig gestellt. Weiter wurden drei weitere Bootsstege realisiert um die stetig wachsende Nachfrage für den Nordhafen befriedigen zu können. Die Winterlagerhalle mit Büro wurde Instand gesetzt. Zwei weitere Winterlagerhallen wurde realisiert. Das Empfangsgebäude mit Wirtschaftsräumen und Hafenmeisterunterkunft sowie das Sanitärgebäude wurden zur Saison 2019 fertig gestellt. Zur Saison 2021 wurden 10 ortsfeste schwimmende Ferienhäuser an der nördlichen Kaikante integriert.

C rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 / 1728

Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Änderung durch Art. 1 G v. 16.7.2021 I 2939 (Nr. 46) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Änderung durch Art. 9 G v. 10.9.2021 I 4147 (Nr. 63) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist,

2.

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197 vom 21.7.2001, S. 30),

3.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist,

4.

Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 26 vom 28.1.2012, S. 1), die zuletzt durch die Richtlinie 2014/52/EU (ABl. L 124 vom 25.4.2014, S. 1) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist“

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

D Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Sondergebiet ‚Yachthafen und Ferienhausgebiet Nordhafen Peenemünde‘ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Peenemünde am 16.12.2021 gefasst.

Die mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 verbundene Planungsabsicht befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan – der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

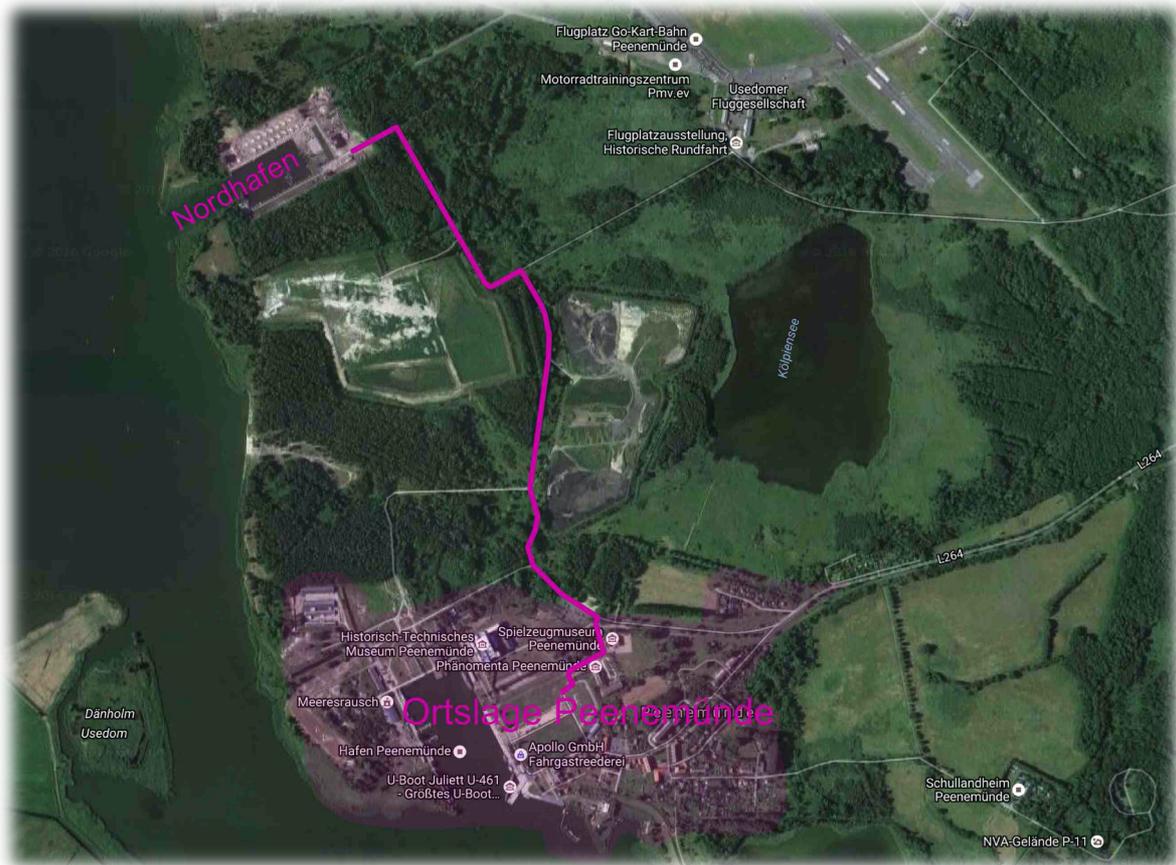
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 3. Änderung die Grundzüge der Planung, welche mit der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 7 verfolgt werden, nicht berühren.

Mit der Planänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar

sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

E Bestandssituation



Der Nordhafen Peenemünde wurde während der Zeit der Heeresversuchsanstalt Peenemünde gebaut und liegt nördlich der zentralen Ortslage Peenemünde. Erreicht wird dieser vom ‚Flughafenring‘ über die einzige Zufahrtsstraße ‚Zum Nordhafen‘. Diese Verbindung dient für Radfahrer genauso wie für Fahrzeuge; ein separater Fußweg ist nicht vorhanden.

Ca. 155 (von geplanten 170) Liegeplätzen sind derzeit vorhanden - vier Bootsstege wurden bereits realisiert um der stetig wachsenden Nachfrage für den Nordhafen gerecht werden zu können. Zugehörig zum Hafenbetrieb wurde zur Saison 2019 das Sanitärgebäude in Betrieb genommen. Die Winterlagerhalle mit Büro sowie zwei weitere Winterlagerhallen sind ebenfalls in Betrieb. Die 20 Ferienhäuser sind bereits seit 2017 in der Vermietung. 2021 wurden der touristische Betrieb um 10 ortsfeste, schwimmende Ferienhäuser erweitert.

Die Trinkwasser- und Stromversorgung war und ist vorhanden, seit kurzem ist auch die zentrale Abwasserentsorgung angebunden.

23 notwendige Bäume wurden entsprechend der Kompensationsmaßnahmen gepflanzt. Darüber hinaus wurden weitere 7 Bäume aus Eigeninitiative gesetzt.

Durch die unbeeinträchtigten Nachfragen von Bootseigener, d.h. Dauer- und Gastliegern, sowie von Einheimischen und Touristen wird der Bedarf nach einer saisonalen Einrichtung zur Versorgung des Hafens immer größer. Der Hafen ist schon jetzt ein beliebter Ausflugsort für Radfahrer, welche sich über die ständigen Veränderungen informieren und interessiert verfolgen. Bereits jetzt trägt der Hafen zur touristischen Vielfalt bei und steigert die Qualität bei der Entwicklung des Ortes.

Folgende Schutzgebiete sind zu berücksichtigen:

- Orchideenvorkommen
- Hochwasserschutz
- Freihaltezone für Wasser- und Schifffahrtszeichen einschl. dazugehörigem Waldabstand

F Bodendenkmale

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Flächendenkmals (Bau- und Bodendenkmal) Peenemünde ‚Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde‘.

Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der Entdeckung von archäologischen Fundstätten zu rechnen. Daher sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern unbedingt einzuhalten:

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese

gern. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12/f., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren

Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gern. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für

den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gern. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.’

G städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Der vorhandene Standort Yachthafen Peenemünde soll weiter ausgebaut und entwickelt werden.

Die Grundlage für das Bebauungskonzept bildet die Hafenanlage mit der bestehenden Ferienhaus - Anlage und deren Erweiterung.

An der südöstlichen Kaikante wird als Bestandteil des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Yachthafen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Baufeld für die Aufstellung von zwei Containern als Infrastruktureinrichtung zur täglichen Versorgung des Hafens mit versickerungsfähiger und überdachter Terrasse aus Holz festgeschrieben. Die Lage ergibt sich aus den gelebten (Tages-)Abläufen im Hafen. Durch die gesammelte Erfahrung der letzten Jahre im Hafenbetrieb ist eine ganzjährige Gastronomie wirtschaftlich nicht gegeben. Es bedarf nach einer individuellen, tages- und wetterabhängigen Lösung.

Weiter wird festgesetzt, dass das Baufeld 4 Richtung Osten mit einer Breite von 10,80 m (Länge 28,40 m) erweitert wird. Die bereits bestehende Winterlagerhalle soll um einen Warm-Winterlagerbereich für Boote ergänzt werden, welcher den wirtschaftlichen Bedürfnissen des Yachthafens dient.

_Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der Planungsziele werden folgende Änderungen **zusätzlich** zu den ursprünglichen rechtskräftigen textlichen Festsetzungen festgesetzt:

Baufeld 4

GR 1.300 m²

PD 22°

Baufeld 6

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Yachthafen, hier: 2 Container für Infrastruktureinrichtung mit versickerungsfähiger und überdachter Terrasse aus Holz

Je Container: 1 Vollgeschoss, max. 5 m x 10 m Grundfläche, Flachdach

H Erschließung

Aufgrund der vorhandenen Hafenanlage ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert. Die Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist damit gegeben.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße ‚Zum Nordhafen‘.

Festlegungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die inneren Wegeflächen resultieren aus der rechtlichen Gewährleistung der Erschließungssicherheit für die geplanten Vorhaben bis zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ‚Zum Nordhafen‘ und sichert die Zufahrt für Anlieger, Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr etc. – auf diese Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

Notwendige Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas sind in der Straße ‚Am Yachthafen‘.

_ ruhender Verkehr

Die Stellplatzanlage ist im Plangebiet im vorderen Bereich/Eingangsbereich für die öffentliche Nutzung und auch die Gastlieger vorhanden. Diese wird auch für die Unterbringung der Pkw der Gäste der schwimmenden Ferienhäuser genutzt.

_ Regelungen zu Trink- und Brauchwasser

Die Trinkwasserversorgung war und ist bereits vorhanden. Die Abwasserversorgung wurde mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband Wasserversorgung und

Abwasserbeseitigung Insel Usedom und der Yachthafen Peenemünde GmbH festgeschrieben.

_ Regenwasser

Die Ableitung von Regenwasser erfolgt getrennt vom Abwasser – das Niederschlagswasser der Dachflächen versickert auf den Grundstücken.

_ Elektroversorgung

Die Elektroversorgung war und ist bereits vorhanden.

I Hochwasserschutz

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Auflagen im Baufeld 6 einzuhalten:

- Oberkante Fertigfußboden 2,65 m über HN

Aus genannten Gründen ist im gesamten Planungsgebiet die Anlage von Kellergeschossen unzulässig.

K Löschwasser

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung steht das Hafenbecken zur Verfügung. In Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr wurde im nord-östlichen Eckpunkt des Hafenbeckens eine Löschwasserentnahmestelle für eine frostfreie A-Saugleitung gem. DIN sowie die Feuerwehraufstellfläche realisiert. Die Anordnung stellt eine Entfernung von max. 300 Metern für alle Gebäude dar und sichert so die vorschriftsmäßige Löschwasserversorgung.

Zusätzlich wurden zur Erstbrandbekämpfung in Abstimmung mit dem Zweckverband und der Freiwilligen Feuerwehr bei der Erweiterung des Trinkwassernetzes (entsprechend der

Vorschriften) Hydranten realisiert. Weiter wird eine zusätzliche Löschwassarentnahmestelle für eine frostfreie A-Saugleitung gem. DIN an der südöstlichen Kaikante realisiert.