

**Bekanntmachung der Gemeinde Peenemünde
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der
4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Peenemünde
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 10 "Gesundheitspark
Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße"
in der Fassung von Mai 2025**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde liegt südöstlich des Gemeindegebiets auf der Fläche der ehemaligen Fliegerdienststelle Peenemünde. Er wird im Norden durch Waldflächen, im Osten durch die Alte Peenemünder Straße, im Süden durch die Peenestraße und im Westen durch den äußeren Rand der Schützenstraße sowie die Waldfläche begrenzt.

Das Planänderungsgebiet umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Peenemünde
Flur	7
Flurstücke	7/35, 7/42 und 7/47 sowie die Teilflurstücke 7/36, 7/45 und 7/48
Fläche	rd. 28 ha

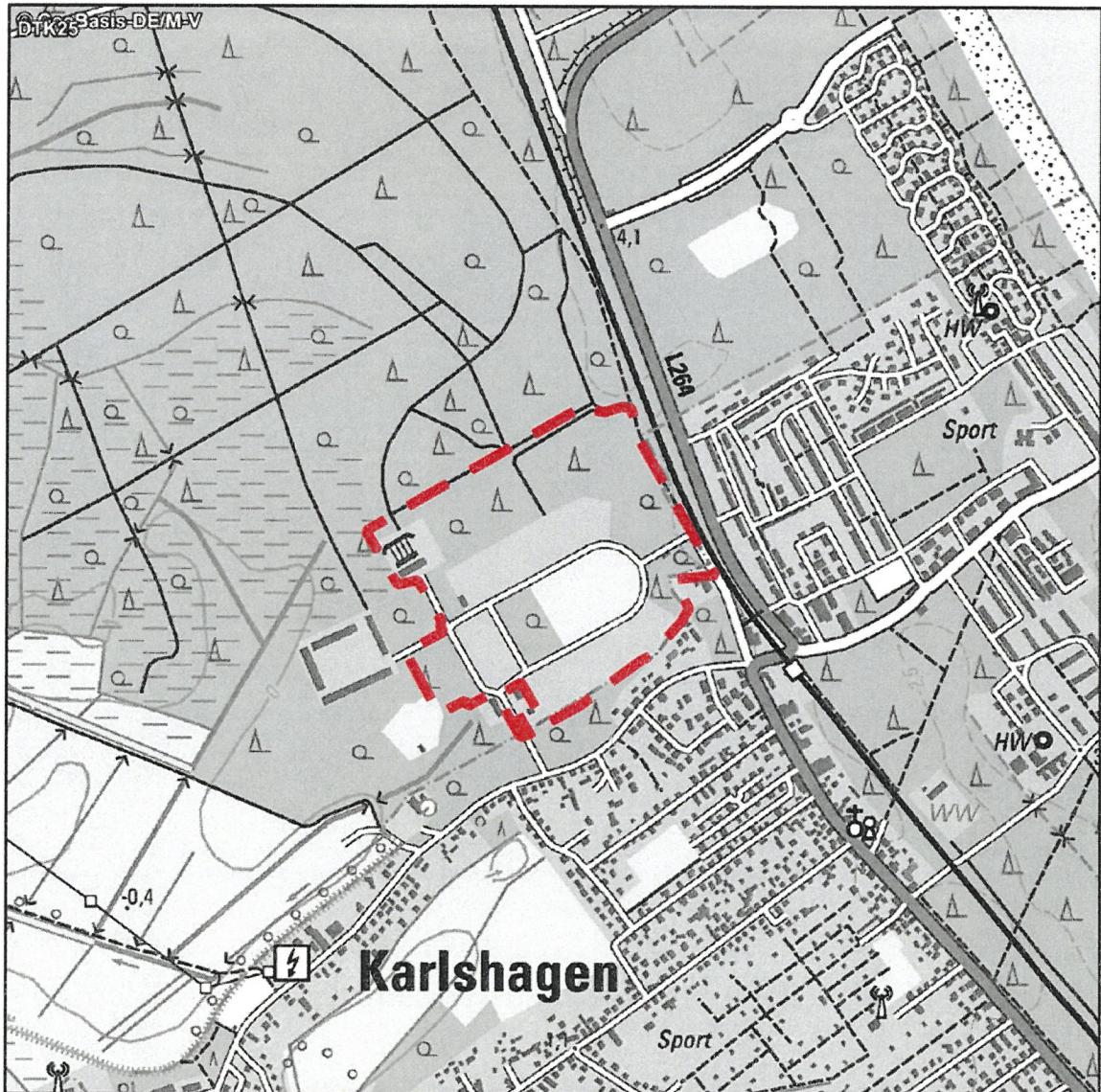


Abbildung 1 - Lage Geltungsbereich 4. Ergänzung Flächennutzungsplan Gemeinde Peenemünde

1.

Die Gemeindevorstand Peenemünde hat in der öffentlichen Sitzung am 24.07.2025 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde i.V.m. Bebauungsplan Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen“ an der Alten Peenemünder Straße nach den Bestimmungen der jeweils gültigen und aktuellen Fassung des Baugesetzbuches weiterzuführen.

2.

Die Gemeindevorstand Peenemünde hat in der öffentlichen Sitzung am 24.07.2025 den Entwurf der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde i.V.m. Bebauungsplan Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen“ an der Alten Peenemünder Straße mit Planzeichnung und Begründung einschl. strategischer Umweltprüfung in der Fassung von Mai 2025 gebilligt.

3.

Der Entwurf der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde i.V.m. Bebauungsplan Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“ in der Fassung von Mai 2025, bestehend aus

- Planzeichnung,
- Begründung einschl. strategischer Umweltprüfung,
- den nach Einschätzung der Gemeinde Peenemünde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **von Donnerstag, den 25.09.2025 bis Montag, den 27.10.2025 (jeweils einschließlich)** auf der Internetseite des Amtes Usedom-Nord unter: <https://amtusedomnord.de> (Pfad: Bekanntmachungen, Gemeinde Peenemünde) sowie zusätzlich im Internetportal des Landes M-V unter: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> (Pfad: Pläne in Aufstellung) zu jedermanns Einsicht veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichten Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum im Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 1 in Zimmer Nr. 207 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr

zur Verfügung gestellt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an: info@amtusedomnord.de übermittelt werden.

Stellungnahmen zum Entwurf können bei Bedarf auch auf anderem Wege (zum Beispiel schriftlich vor Ort während der Dienststunden des Amtes Usedom-Nord zur Niederschrift oder postalisch unter der oben genannten Adresse) vorgebracht werden.

Während dieser Veröffentlichungsfrist kann zusätzlich jedermann Auskunft über die Inhalte der Planung während der Dienststunden des Amtes Usedom-Nord erhalten.

Die Stellungnahmen werden in der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde unberücksichtigt bleiben.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom-Nord (Bauamt) Möwenstraße 1, 17454 Zinnowitz eingesehen werden.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Zuge der öffentlichen Auslegung erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Datenschutzgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beteiligung der Öffentlichkeit am Planentwurf unterrichtet.

4.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfs:

In der **Planzeichnung** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.

Gemäß § 2a BauGB ist der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde i.V.m. Bebauungsplan Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“ eine **Begründung** beigefügt, in der gemäß dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt sind.

Die Gemeinde Peenemünde verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung und 3. Ergänzung.

Bisherige Flächendarstellungen im Planänderungsgebiet:

- Sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO)
Schützenverein
- Waldfläche
- Von der Planung ausgenommenen Fläche

Die Gemeinde Peenemünde möchte mit der Erstellung der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes und der zeitlich parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aktuellen Planungsvorstellungen schaffen. Die erfordert im Rahmen der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung der Plangebietsfläche.

Flächendarstellungen des Planänderungsgebiets gemäß der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde i.V.m. Bebauungsplan Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“ Gemeinde Peenemünde:

- Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung: Erholung
- Fläche für Versorgungsanlagen
Standort für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Parkanlage
- Waldflächen

Entsprechend dem Baugesetzbuch ist der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde i.V.m. Bebauungsplan Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“ eine Begründung mit den Angaben nach § 2a Baugesetzbuch (Umweltbericht) beizufügen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Im Rahmen der in das Planverfahren integrierten Umweltprüfung werden insbesondere die Auswirkungen auf die Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter untersucht und bewertet.

Die Umweltprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Schutzwert Mensch

- ⇒ Das Gebiet war bisher nicht betretbar und eine Gefahrenquelle für den Mensch. Nach Abschluss der Planung wird der Zugang möglich und mit Erholungsfunktionen ausgestattet sein.

Schutzwert Flora/ Fauna

Aufgrund der Unzugänglichkeit und der stattgefundenen natürlichen Sukzession wird dem Plangebiet eine hohe Wertigkeit für Tiere und Pflanzen bescheinigt. Durch die Überplanung sind verschiedene Störungen unvermeidlich.

Konkrete Betroffenheiten und notwendige Maßnahmen sind in einem Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung zu behandeln. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind möglichst innerhalb des Betrachtungsraums und auf gemeindlichen Flächen anzurufen.

Schutzwert Fläche

Beeinträchtigungen sind in nur begrenztem Umfang zu erwarten. Der überwiegende Teil war bereits bebaut, sodass von einer Umnutzung vorbelasteter Flächen auszugehen ist.

Schutzwert Boden

Die vorhandenen oberen Bodenschichten sind durch die Vorbelastrungen überwiegend gestört. Der überwiegende Teil der Planung wird auf den vorbelasteten Flächen realisiert. Eine weitere oder tiefere Beeinträchtigung des Bodens kann somit umgangen werden.

Schutzwert Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen. Eine dauerhafte bzw. übermäßige Grundwasserabsenkung ist nicht zu erwarten. Während der Bauarbeiten wird von einer lokalen Grundwasserhaltung ausgegangen. Innerhalb des Plangebiets ist die Anlage eines offenen Gewässers vorgesehen.

Die Mengen umweltschädlicher Flüssigkeiten bei Bau und Wartungsarbeiten im Betrieb sind gering. Auch das Risiko des Eintrags von Schadstoffen im Rahmen von Unfällen und Havarien ist gering und als nicht relevant anzusehen. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist somit gering.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Vorhaben ist in seiner Ausdehnung zu gering, um klimatische Effekte hervorzurufen. Durch Bauarbeiten kann es zu kurzzeitigen Aufwirbelungen von Staub kommen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Gebiet war durch den ruinösen Charakter der Bebauung geprägt. Das grundsätzliche, landschaftliche Erscheinungsbild der Grün- und Waldflächen bleibt erhalten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Denkmalbelange im Plangebiet haben eine hohe Wertigkeit. Aufgrund des fortgeschrittenen Verfallsstadiums der Bebauung erfolgte ein umfangreicher Abbruch der Gebäude, wobei jedoch bei der Planung die Grundstruktur der Bebauung erhalten bleibt. Der Charakter der neuen Bebauung wird so ausgebildet sein, dass er den Ansprüchen des Flächendenkmals gerecht wird. Die Auswirkungen auf verbliebenen Sachgüter sind unerheblich.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für den Bebauungsplan Nr. 10 bzw. für die 1. Änderung und Ergänzung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stand 2019 sowie eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erarbeitet. Mithilfe der Relevanzprüfung wurden 37 relevante Vogelarten Arten identifiziert, fünf davon mit besonderer Wertigkeit. Darüber hinaus können Fledermäuse während der Winterruhe betroffen sein. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und mit fachgerechter Umsetzung der CEF- und FCS-Maßnahmen (siehe Abschnitt 4.2) sind keine bau-, betriebs- und/oder anlagebedingten Verbotsverletzungen zu erwarten. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets DE 1848-401 „Waldgebiet bei Karlshagen“. Mithilfe der unter Pkt. 4.3 formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen minimiert bzw. vermieden werden. Durch das Vorhaben „Geothermie Karlshagen“ ergeben sich unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Zielarten. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Nach Einschätzung der Gemeinde Peenemünde liegen zu dem Vorhaben bisher folgende wesentliche **umweltbezogene Stellungnahmen** vor:

- Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 23.10./29.10.2012 zur Planungsanzeige; Hinweis auf die Bereitstellung des

Trinkwassers für das Plangebiet, Hinweise auf die Denkmallandschaft im nördlichen Bereich der Insel Usedom, Hinweise auf einzuhaltenden Immissionsschutz und Grenzwerte; Hinweise auf das Landschaftsschutzgebiet und die inhaltlichen Bedingungen hinsichtlich Verbote, Gebote, usw.; Hinweise auf die gesetzlichen Bestimmungen des speziellen Artenschutzes

5.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Peenemünde, den 28.08.2025

