Bekanntmachung der Gemeinde Peenemünde
über die Auslegung des Vorentwurfes der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“

1.
Der Vorentwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltprüfung in der Fassung von Januar 2022 liegt gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit

von Montag, den 25.04.2022 bis Freitag, den 27.05.2022
(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 in Zimmer Nr. 105 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

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Vorentwurfs erhalten und Anregungen und Hinweise schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01) eingereicht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde - Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“ der Gemeinde Peenemünde unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend sind die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord unter https://amtusedomnord.de unter dem Link „Bekanntmachungen“, „Peenemünde“ eingestellt. Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter https://blan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar.

2.
Geltungsbereich
Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Grundstücksflächen der ehemaligen Fliegerdienststelle Peenemünde im Bereich der Alten Peenemünder Straße und der Peenestraße Karlshagen. Es wird im Norden und

Westen durch vorhandene Waldflächen, im Osten durch die Alte Peenemünder Straße und im Süden durch die Grünfläche und einen Teilabschnitt der Schützenstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst rd. 27,90 ha und beinhaltet die Flurstücke 7/35, 7/42 und 7/47 sowie die Teilflurstücke 7/36, 7/45, 7/48, 7/49 und 7/50 der Flur 7 der Gemarkung Peenemünde.

3.
Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:
In der Planzeichnung werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.

Gemäß § 2a 1. des Baugesetzbuches ist der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" der Gemeinde Peenemünde eine Begründung beigefügt, in der gemäß dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt sind.

Die Gemeinde Peenemünde verfügt für den Teilbereich nicht über einen gültigen Flächennutzungsplan.
Bisherige Flächendarstellungen im Planänderungsgebiet:

- Sonstige Sondergebiete SO
- Verkehrsfläche
- Grünfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen (Geothermie)
- Waldfläche

Die Gemeinde Peenemünde möchte mit der Erstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" und des parallel in Bearbeitung befindenden Flächennutzungsplan Peenemünde die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aktuellen Planungsvorstellungen schaffen. Die erfordert im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" der Gemeinde Peenemünde Änderungen und eine Ergänzung der Plangebietsfläche.

Flächenfestsetzungen des Planänderungsgebiets gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" der Gemeinde Peenemünde:

- Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Verkehrsberuhigter Bereich
    - Ruhender Verkehr

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 S. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), Zweckbestimmung:
  - WA1 Pflege- und Seniorenwohnen
  - WA2 Wohnen Mitarbeiter
- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO)
  - SO1 Medical-Wellness-Hotel
  - SO2 Apartmenthäuser/ Erholung
  - SO3 Informationsstelle
  - SO5 Schießanlage

- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen:
    - Zweckbestimmung: Elektrizität
    - Zweckbestimmung: Löschwasser
    - Zweckbestimmung: Blockheizkraftwerk/ Heizzentrale Geothermie
    - Zweckbestimmung: Abwasserpumpwerk

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB BauGB)
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
  - Zweckbestimmung: Großgehölze
  - Zweckbestimmung: Spielplatz

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Ab. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Bäume
  - Schutzgebiete (LSG)

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
  - Waldflächen

- Regelungen zum Denkmalschutz, Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6; § 172 Abs. 1 BauGB)
  - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Denkmallandschaft), die dem Denkmalschutz unterliegen

- Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Wasserflächen

Entsprechend dem Baugesetzbuch ist der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" der Gemeinde Peenemünde 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:

Schutzgut Mensch
Beeinträchtigungen des Menschen werden durch das Vorhaben nur unwesentlich verursacht. Die Verlagerung der Zufahrtsstraßen ruft voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung hervor. Durch die Änderung und Ergänzung wird keine erhebliche Lärmemission für die bestehenden Wohnflächen verursacht. Die Änderung führt innerhalb des Bebauungsplans zu einer Beruhigung der zukünftigen Kurparkflächen. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist somit als gering anzusehen.

Schutzgut Flora/ Fauna
Durch das Vorhaben kann es baubedingt zur vorübergehenden Beeinträchtigung von Biotopen aufgrund von Lärm und optischen Störreizen sowie Schadstoffeinträgen kommen. Weiterhin führen Material- und Lagerflächen zum Funktionsverlust von Biotopen. Die Versiegelung von Flächen führt zum dauerhaften Verlust von Biotopen. Durch die Inanspruchnahme ohne Versiegelung kommt es zu einem dauerhaften Funktionsverlust der betroffenen Biotope. Betriebsbedingt ist mit der mittelbaren Beeinträchtigung angrenzender Biotope infolge von Lärm, optischen Störreizen sowie Nähr- und Schadstoffeinträgen zu rechnen. Bei den vom Vorhaben betroffenen und somit zu bewertenden Biotopen handelt es sich hauptsächlich um anthropogen geschaffene und beeinträchtigte Biotope, deren Regenerationszeiten unter 25 Jahren liegen, deren Gefährdung/Seltenheit als nicht gefährdet zu bewerten ist und deren typische Artenausstattung Anteile bis max. 50 % aufweisen. Demnach besitzen die vorhandenen und von der Maßnahme direkt betroffenen Biotope eine geringe na-turschutzfachliche Bedeutung.
Darüber hinaus sind randlich Waldbereiche betroffen, die entsprechend ihrer Wertigkeit im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden.
Konkrete Betroffenheiten und notwendige Maßnahmen sind in einem Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu behandeln. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind möglichst innerhalb des Betrachtungsraums und auf gemeindlichen Flächen anzuordnen. Dabei haben strukturfördernde und naturhaushaltsstärkende Ausgleichsmaßnahmen Vorrang vor Ersatzmaßnahmen.

Schutzgut Boden
Das Vorhaben wirkt sich auf das Schutzgut Boden nur in geringem Umfang aus. Der Großteil der Flächen ist im B-Plan bereits als Bebauungsflächen

vorgesehen, bzw. es handelt sich um Brachflächen. Dadurch bleiben die Bodenfunktionen im Vergleich zum Bestand in weiten Teilen unverändert. Bedingt durch das Vorhaben kommt es aber zum Teil zu Neuversiegelungen im Bereich der ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen. Dadurch ergeben sich vollständige Boden- und Funktionsverluste. Die Inanspruchnahme von Böden ist im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Errichtung von Carportanlagen und Verkehrsflächen führt zu Bodenbeeinträchtigungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen. Der räumliche Aspekt der Beeinträchtigung ist räumlich begrenzt.

Schutzgut Fläche
Der Bebauungsplan weist in den Änderungsbereichen bereits Bauflächen aus. Nur in den bislang als Grünflächen festgesetzten Bereichen, die nun den Sondergebieten zugeschlagen werden, wird durch die geplante Bebauung zusätzliche Fläche dauerhaft für Fundamente und Verkehrswege in Anspruch genommen. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Wald wird die Flächeninanspruchnahme begrenzt. Die Ergänzung umfasst eine bereits bebaute Fläche. Somit ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche als gering zu betrachten.

Schutzgut Wasser
Die geplante 1. Änderung und Ergänzung hat kaum Einfluss auf den Wasserhaushalt des Gebietes. Bei dem vorgesehenen Versiegelungsanteil im Geltungsbereich des B-Planes und den vorhandenen hydrogeologischen Verhältnissen ist keine übermäßige bzw. dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels zu erwarten. Das Wasser von nicht versiegelten Flächen wird weiterhin in den Untergrund versickern. Die Umwandlung bestehender Biotopstrukturen in Siedlungsgrün verändert die Grundwasserneubildung nicht wesentlich, so dass keine relevanten Einflüsse auf die Verdunstung (reale Evapotranspiration) zu erwarten sind.
Die Kompensation für die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen erfolgt gemäß der Eingriffsregelung multifunktional. Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf für abiotische Sonderfunktionen des Wassers.

Schutzgut Klima/ Luft
Das Vorhaben verursacht lediglich Wirkungen im lokal- bzw. kleinklimatischen Maßstab. Da bereits Überbauung und Versiegelung des Bodens vorhanden sich, entstehen nur geringe Wirkungen auf die klimawirksamen Eigenschaften der Erdoberfläche. Es sind Wirkungen insbesondere für die mikroklimatischen Verhältnisse zu verzeichnen. Die Umstrukturierung der Grünflächen führt in ebenfalls geringem Maße zur Reduzierung der klimameliorativen Eigenschaften der Vegetation. Dieses betrifft die Kaltluft- und Frischluftproduktion. Da sich ein spezifisches Lokal- und Mikroklima allerdings nur bei autochthonen Witterungsverhältnissen ausbildet, die insbesondere in den Küstenräumen nur für kurze Zeiträume auftreten (authochtone Wetterlagen ca. 5-7% /Jahr), ist ein Einfluss durch das Vorhaben auf bioklimatisch wirksame Verhältnisse nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Luftgüte sind ebenfalls keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild
Der Bebauungsplan führt mit der Realisierung der 1. Änderung und Ergänzung zur Aufweitung von Siedlungsstrukturen. Dadurch kommt es zu einer geringen Veränderung des Landschaftsbildes im Verhältnis zum Zustand lt. B-Plan.
Auf die Erlebbarkeit der Landschaft hat die 1. Änderung und Ergänzung keine Auswirkungen, da die ergänzenden Flächen nicht für die Öffentlichkeit erlebbar sind. Die Grundstruktur der Fläche bleibt erhalten und die Höhenstrukturen der Gebäude werden weiterhin an die vorhandenen Höhenstrukturen der Bebauung und des Gehölzbestandes und damit dem Landschaftsbild angepasst. Die Änderung der Höhenbegrenzung berücksichtigt weiterhin, dass eine optische Wirkung über das B-Plangebiet hinaus verhindert wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Durch die geplante 1. Änderung und Ergänzung werden die grundsätzlichen Strukturen des Gebietes weiterhin erhalten. Die U-förmige Struktur der ehemals an die Zuwegung grenzenden Baracken bleibt erhalten und wird durch eine Baulinie sowie Baugrenzen gesichert. Die Carports werden in den jeweils hinteren Bereich der Baufelder angeordnet.
Von negativen Auswirkungen ist durch die 1. Änderung und Ergänzung nicht auszugehen.

Schutzgut Biologische Vielfalt
Durch das Vorhaben kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Biodiversität, da die genetische Vielfalt, die Artenvielfalt und die Ökosystemvielfalt nicht erheblich beeinträchtigt werden. Das Vorhaben führt zwar zum Verlust von Teilflächen von Biotopstrukturen, es hat jedoch keinen Totalverlust von Ökosystemen oder Landnutzungsarten zur Folge. Auch eine zerstörerische oder nicht nachhaltige Landnutzung wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen.

4.
Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Peenemünde, den 29.03.2022

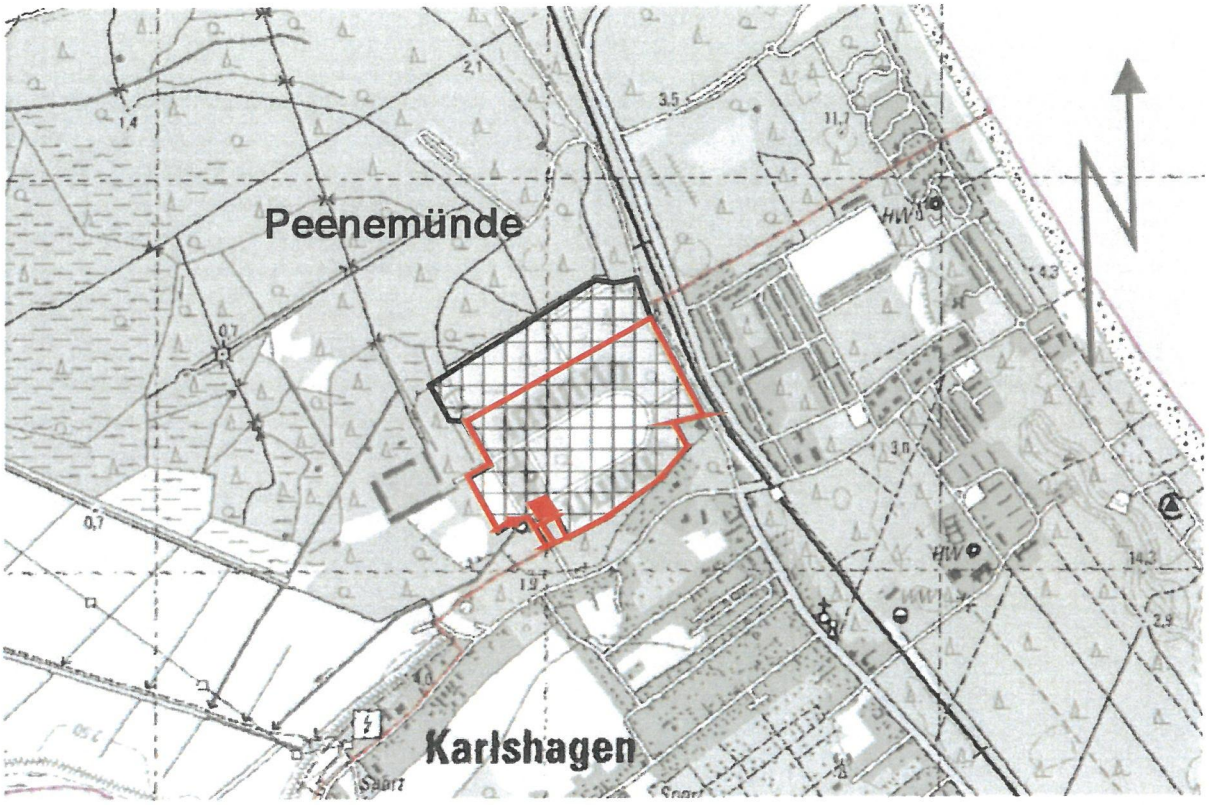
Barthelmes Siegel
Bürgermeister

GEMEINDE PEENEMÜNDE 2

Anlage
Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Vorentwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“



Geltungsbereich B-Plan Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“
Änderungsbereich
Ergänzungsbereich