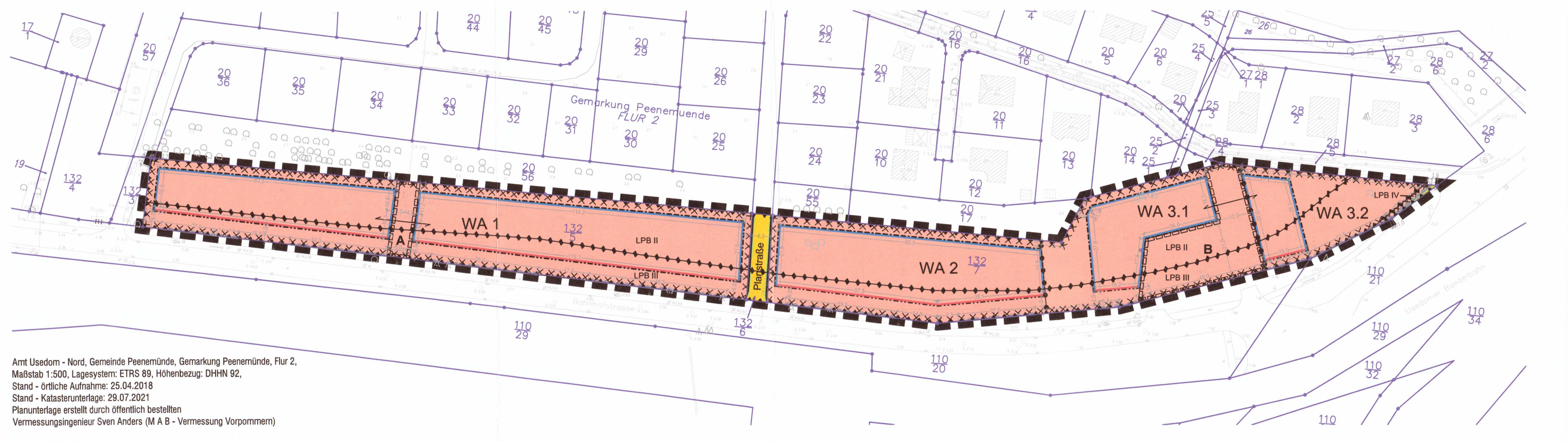
SATZUNG DER GEMEINDE PEENEMÜNDE ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 "BAHNHOFSTRASSE"

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13a i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Peenemünde vom .... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - PLANZEICHNUNG M 1 : 1000 i. O.



Amt Usedom - Nord, Gemeinde Peenemünde, Gemarkung Peenemünde, Flur 2,
Maßstab 1:500, Lagesystem: ETRS 89, Höhenbezug: DHHN 92,
Stand - örtliche Aufnahme: 25.04.2018
Stand - Katasterunterlage: 29.07.2021
Planunterlage erstellt durch öffentlich bestellten
Vermessungsingenieur Sven Anders (M A B - Vermessung Vorpommern)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	max. Höhe der baulichen Anlage
GRZ	Bauweise	

WA 1	II - III	TH 13,0 m über NHN
0,3	a (E)	

WA 2	II - III	TH 13,0 m über NHN
0,3	a (E)	

WA 3.1 / WA 3.2	III - IV	TH 17,0 m über NHN
0,3	a (E)	

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

WA — **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

0,3 — **GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)** (§§ 16 und 19 BauNVO)

II - III — **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS** z.B. 2 bis 3 (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

TH 13,0 m über NHN — **TRAUFHÖHE - MAXIMALE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** z.B. 13 m über NHN (§ 18 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

(E) — **NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a — **ABWEICHENDE BAUWEISE GEMÄß TEXTLICHER FESTSETZUNG 2.1** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

Straßenseite — **BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT**

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMAßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERSCHUTZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

A — **LEITUNGSRECHT GEMÄß TEXTLICHER FESTSETZUNG I Nr. 7.1** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B — **GEH- UND RADFAHRRECHT GEMÄß TEXTLICHER FESTSETZUNG I Nr. 7.2** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LPB II — **UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (VERKEHRSLÄRM) - ABGRENZUNG DER LÄRMPEGELBEREICHE II - IV NACH DIN 4109**
z.B. Lärmpegelbereich II
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES
hier: Abgrenzung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe und Bauweise
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

PLANUNTERLAGE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Wohn- oder anderes Gebäude
- Garage und Nebengebäude
- überdachter Stellplatz (Carport)
- 546 — Flurstück mit Gemarkung, Flur- und Flurstücksnummer
- 55.7 — Höhe über NHN
- Stahlrohrlampe
- unterird. Wasserlauf
- Unterflurhydrant
- Schacht (runde Abdeckung)
- Straßenablauf
- Zaun
- Hecke
- einzelner Laubbaum
- einzelner Nadelbaum

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1

In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 sowie WA 3.1 und WA 3.2 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude), Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.

1.2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 sowie WA 3.1 und WA 3.2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2. Bauweise der baulichen Anlagen, Baulinien

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

2.1

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

Im WA 1, WA 2 und WA 3.2 soll die Länge der Gebäude 25 m bis 40 m betragen. Hiervon ausgenommen ist WA 3.1. Hier soll die Länge der Gebäude 40 m bis 65 m betragen.

2.2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 ist das 4. zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss im Sinne dieser Festsetzung muss, bezogen auf die Außenwandfläche desjenigen darunterliegenden Geschosses, allseitig in gleicher Tiefe zurücktreten. Die Grundfläche des Staffelgeschosses beträgt maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter befindlichen Geschosses.

2.3

Im WA 1, WA 2 und WA 3.1 sowie WA 3.2 kann ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den straßenseitigen Baulinien ausnahmsweise nur für Erker, Balkone und Loggien bis zu einem Maß von 1,5 m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 4,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

Im WA 1 und WA 2 kann ein Vortreten von Terrassen gegenüber den straßenseitigen Baulinien ausnahmsweise bis zu einem Maß von 3 m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 5,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 60 % nicht überschreitet.

Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den straßenseitigen Baulinien kann im WA 1, WA 2 und WA 3.1 sowie WA 3.2 ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zugelassen werden, sofern die Breite der zurücktretenden Bauteile jeweils 5,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

Dies gilt nicht für Staffelgeschosse. Die Staffelgeschosse können von der straßenseitigen Baulinie um bis zu 1,7 m zurücktreten.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 23 Abs. 5 und 12 Abs. 6 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 sowie WA 3.1 und WA 3.2 sind Carports und oberirdische Garagen gem. § 12 BauNVO und oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baulinien entlang der Bahnhofstraße sowie auf der Fläche B unzulässig.

4. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5. bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB

5.1

Das Höhenniveau der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (bei Hauptgebäuden) sowie der Sohlplatte (bei sonstigen baulichen Anlagen) muss mindestens 2,20 m über NHN betragen.

5.2

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöltanks) ist eine Sicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m über NHN herzustellen.

5.3

Bei allen baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber dem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,90 m über NHN zu gewährleisten.

5.4

Kellergeschosse sind bei Hauptgebäuden sowie auch bei Nebenanlagen nicht zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

6.1

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Zugängen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder fugenreichem Pflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

6.2

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auf den Baugrundstücken ein Anteil von mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es wird empfohlen, die Bäume und Sträucher der Pflanzlisten zu verwenden. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anrechenbar.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.1

Die als Fläche „A" mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche dient der Sicherung von unterirdisch verlaufenden Leitungstrassen. Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen sowie das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dieser Fläche "A" ist unzulässig.

7.2

Die als Fläche „B" mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche dient der Sicherung der Verkehrserschließung und einer Freifläche. Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen auf dieser Fläche "B" ist unzulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1

Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen") und DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen") auszubilden.

Grundlage hierfür sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten / ausgewiesenen Lärmpegelbereiche II bis IV mit ihren nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (La) [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils (R'w, res) [dB]	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind und damit geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

8.2

Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Bahnhofstraße und der Landestraße L264 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenstern zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Für Wohnungen die einseitig nur zum Lärm ausgerichtet sind, d.h. keine lärmabgewandte Seite besitzen, sind die Fenster der zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 db(A) ausgesetzt sind, mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen. Die Lüftung ist so zu versehen, dass eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde gewährleistet ist.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V

1.1 Fassade

In Bezug auf die Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO in gleicher Weise wie das Hauptgebäude auszuführen.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- **reines Weiß**
- **abgetöntes Weiß** aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %
- **reines Grau** mit einem Schwarzanteil von höchstens 15 %

Untergeordnet d.h. auf max. 20 % der Fassadenfläche sind Klinker- oder Holzverkleidung zulässig.

1.2 Satelliten- und Antennenanlagen

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig. Sie sind so anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Warenautomaten unzulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

1.4 Brüstungen

Balkone und Loggien sind mit transparenten Brüstungen zu versehen.

1.5 Rollläden

Außenrollläden sind nicht zulässig.

1.6 Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 sowie WA 3.1 und WA 3.2 sind die Dächer von Gebäuden als:

- **Flachdächer** d.h. Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 3° (gemessen zur Waagerechten)

oder

- **Pultdächer** d.h. Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 25° (gemessen zur Waagerechten)

auszuführen.

Sonnenkollektoren sind zulässig. Der Neigungswinkel von Sonnenkollektoren auf Flachdächern ist bei 20° bis 32° zulässig, sofern diese mindestens 1,0 m hinter der obersten Gebäudekante zurücktreten. Der Neigungswinkel von Sonnenkollektoren auf Pultdächern muss dem Neigungswinkel des Daches entsprechen.

2. Gestaltung von Hof- und Gartenflächen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBauO M-V

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur auf den Grundstücksgrenzen als transparente Zäune (z. B. Doppelstabmattenzaun) bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Die Einfriedungen sind auf der Grundstücksseite in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. zu begrünen.

2.2 Stellplätze für Hausmüllbehälter

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (N) UND HINWEISE (H)

1. Denkmalschutz (N)

1.1 Baudenkmale (N)

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt im Bereich des Flächendenkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde. Das Denkmal unterliegt dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V).

Bauliche Maßnahmen im Bereich des Flächendenkmals bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Außerhalb des Plangebietes, in südlicher Richtung ca. 40m bzw. ca. 60m Entfernung zum Plangebiet, befinden sich die Baudenkmale Wasserwerk (Hauptstraße 36) und Stellwerk (Bahnhofstraße o. Nr.).

1.2 Bodendenkmal (N)

Im direkten Umfeld des Plangebietes ist das Bodendenkmal Gemarkung Peenemünde archäologischer Fundplatz Nr. 27 bekannt. Dieses ist gem. § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal. Erdarbeiten in diesem Bereich benötigen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 der geltenden Fassung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde möglich. Daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen einzuhalten:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V 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 Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2. Hochwassergefährdung (N)

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Es befindet sich vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern muss für die Außenküste von Usedom für die Standsicherheit von baulichen Anlagen ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m über NHN (Wiederkehrintervall 200 Jahre) berücksichtigt werden. Zur Minimierung des kurzfristig zu erwartenden Gefährdungspotenzials (Wiederkehrintervall 100 Jahre) mit Überflutungshöhen von 2,20 m über NHN für die Außenküste von Usedom wird empfohlen, durch geeignete bauliche Maßnahmen auf den Baugrundstücken das Gefährdungspotenzial zu minimieren.

3. Naturpark (N)

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark - Insel Usedom i.S.d. § 27 BNatSchG.

Es ist die Naturparkverordnung zu beachten: Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom" vom 10. Dezember 1999 (GVOBl. M-V 1999, S. 639, zuletzt geändert durch Art. 3 d. V. v. 9. August 2011 (GVOBl. M-V S. 899)

4. vorhandene Höhenfestpunkte (H)

Es wird auf den am Gebäude Bahnhofstr. Nr. 20 vorhandenen Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen. Sollte der Höhenfestpunkt durch ein Vorhaben gefährdet werden, ist rechtzeitig beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern ein Antrag auf Verlegung zu stellen.

5. Katastrophenschutz (H)

Das Plangebiet ist als ein durch Kampfmittel gefährdeter Bereich anzusehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Fläche, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer 54 und der Bezeichnung Peenemünde „Bomben bis 500 kg, Granaten 2 cm bis 10,5 cm, Raketenteile" erfasst ist. Rechtzeitig vor Baubeginn sind weitere Prüfungen notwendig, die weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetailauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort umfasst.

6. Altablagerungen (H)

Werden während der Erdarbeiten Altablagerungen, illegale Abfallbeseitigung, vererdete Müllkörper usw. festgestellt, sind diese der unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind ggfs. zu unterbrechen.

7. Wasserwirtschaft (H)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.

Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer (Grundwasser, Vorflutgraben) eingeleitet werden.

Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Das Geplante Vorhaben befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone oder Wasserfassung.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

8. Artenschutz (H)

Notwendige Gehölzrodungen werden ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März durchgeführt, um eventuell vorkommende Brutvögel (Freibrüter) zu schonen.

Die Baufelder sind, insbesondere wenn im Zuge einer Neubebauung temporär Gruben, Schächte oder Gräben angelegt werden mu□ sserim Zeitraum März bis Oktober, mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/ Reptilienschutzzaun) zu sichern.

Um Störungen durch Lichtemissionen zu minimieren, werden diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

9. Pflanzlisten (H)

Pflanzliste A: Bäume				Pflanzliste B: Sträucher			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Rosa canina	Hunds-Rose
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Prunus padus	Traubenkirsche	Corylus avellana	Gemeine Hasel	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Rosa dumalis	Graugrüne Rose
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Quercus robur	Stiel-Eiche	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa	Weinrose
Betula pendula	Hänge-Birke	Sorbus aucuparia	Eberesche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Rosa tomentosa	Filzrose
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus torminalis	Elsbeere	Prunus spinosa	Schlehe	Salix caprea	Sal-Weide
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Salix purpurea	Purpur-Weide
Pinus sylvestris	Waldkiefer			Rosa caesia	Lederblättrige Rose	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

10. Geschützte Baumreihe (H)

Die Bäume entlang der Bahnhofstraße sind teilweise Bestandteil einer Baumreihe und damit nach § 19 NatSchAG M-V (Schutz der Alleen) geschützt. Weiterhin sind Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V (Gesetzlich geschützte Bäume) geschützt, die 100 cm Stammumfang in 130 cm Höhe erreichen. Für alle geschützten Bäume gilt ein Beeinträchtigungsverbot. Bei Ausfall ist der Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober (Amtsblatt M-V 2007 S. 530) anzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Peenemünde vom 06.11.2019 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 18.12.2019 erfolgt.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den 13. JAN. 2022

.... (Der Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den 13. JAN. 2022

.... (Der Bürgermeister)

3. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den 13. JAN. 2022

.... (Der Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 24.09.2020 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den 13. JAN. 2022

.... (Der Bürgermeister)

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) hat in der Zeit vom 30.10.2020 bis 04.12.2020 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 08:30 - 12:00 Uhr
Montag und Mittwoch	von 13:30 - 15:00 Uhr
Dienstag	von 13:30 - 16:00 Uhr
Donnerstag	von 13:30 - 18:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 21.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den 13. JAN. 2022

.... (Der Bürgermeister)

6. Die von der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den 13. JAN. 2022

.... (Der Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 01.07.2021 den geänderten bzw. ergänzten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den 13. JAN. 2022

.... (Der Bürgermeister)

8. Der geänderte bzw. ergänzte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) hat in der Zeit vom 30.07.2021 bis 16.08.2021 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 08:30 - 12:00 Uhr
Montag und Mittwoch	von 13:30 - 15:00 Uhr
Dienstag	von 13:30 - 16:00 Uhr
Donnerstag	von 13:30 - 18:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden"am 21.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den 13. JAN. 2022

.... (Der Bürgermeister)

9. Die von der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme (inhaltlich beschränkt auf die geänderten bzw. ergänzten Teile mit einer Frist von zwei Wochen) aufgefordert worden.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den 13. JAN. 2022

.... (Der Bürgermeister)

10. Der katastermäßige Bestand am 16.12.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 16.12.2021

.... (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

11. Die Gemeindevertretung Peenemünde hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 16.12.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den 13. JAN. 2022

.... (Der Bürgermeister)

12. Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 16.12.2021 von der Gemeindevertretung Peenemünde als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde vom 16.12.2021 gebilligt.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den 13. JAN. 2022

.... (Der Bürgermeister)

13. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Textliche Festsetzung (Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) wird hiermit ausgefertigt.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den 13. JAN. 2022

.... (Der Bürgermeister)

14. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Textliche Festsetzung(Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Bekanntmachungen im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 19.01.2022 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOB. M-V S.777) hingewiesen worden.

Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord unter https://amtusedomnord.de die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link *Bekanntmachungen, Gemeinde Peenemünde* sowie die Satzungsfassung unter dem Link *Gemeinde Peenemünde, Bebauungspläne* eingestellt. Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit Ablauf des 19.01.2022 in Kraft getreten.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den 20. JAN. 2022

.... (Der Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (Baunutzungsverordnung BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

GEMEINDE PEENEMÜNDE
Amt Usedom - Nord

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Bahnhofstraße"

Planungsstand: Satzungsbeschluss

Standortangaben
Mecklenburg - Vorpommern, LK Vorpommern - Greifswald, Gemarkung Peenemünde, Flur 2, Flurstück $\frac{132}{5}$, Flurstück $\frac{132}{6}$, Flurstück $\frac{132}{7}$ (ehemals Flurstück $\frac{132}{2}$)

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000 (TK 10.000 - Geoportal M-V)

- Geltungsbereich - 3. Änderung d. Bebauungsplans Nr. 1 "Bahnhofstraße" Gemeinde Peenemünde
- Geltungsbereich - Bebauungsplan Nr. 1 "Bahnhofstraße" Gemeinde Peenemünde (Ursprungssatzung)

CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
STADTPLANUNG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49(0)30 26 07 88 - 300
Fax +49(0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.berlin

28.10.2021