Bebauungsplan Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße", 1. Änderung und Ergänzung

1 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planungsziele

Die zusammenfassende Erklärung soll gemäß § 10a Abs. 1 BauGB Auskunft geben 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.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen" wird erforderlich, um die rechtlichen Voraussetzungen für Anpassungen in der Erschließung, der Gebäudeformen und der Zuordnung von Nutzungen zu schaffen.
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen An der Alten Peenemünder Straße" sieht für das Plangebiet bislang sonstige Sondergebiete vor, die Wellness- und Gesundheits-Tourismus und Fremdenbeherbergung sowie Bereiche für Senioren- und für Mitarbeiterwohnen integrieren.
Im Zuge der Hochbauplanung wurde zur Umsetzung der Bebauung festgestellt, dass sich aus technischen Gründen einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans nur schwer einhalten lassen. Dieses betrifft beispielsweise den erforderlichen Hochwasserschutz. Daher sollen Bezugshöhen und Gebäudehöhen sowie die Zulässigkeit von geringen Überschreitungen geändert werden.
Des Weiteren werden auf Grundlage einer wirtschaftlich tragfähigen Umsetzung Abweichungen der bislang festgesetzten Gebäudeformen für Hotel, Ferienhäuser und Mitarbeiterwohnen erforderlich.
Um den Anreiseverkehr zum Hotel sicher zu gestalten wird der Verlauf der Schützenstraße verschoben und parallel zu einer Hotelvorfahrt angeordnet.
Um die Grundsätze des Klimaschutzes weiter zu fördern und die Stromversorgung für die Heizzentrale der Geothermie zu optimieren, sollen Photovoltaikflächen auf den bislang als private Grünflächen festgesetzten Bereichen im Nord-Westen und Süd-Osten des Plangebietes errichtet werden. Zur sinnvollen Doppelnutzung werden hier Carports und Garagen zulässig sein. Die Zufahrt kann dann gleichzeitig einen Teil des Verkehrs aus der Innenfläche heraushalten.
Die Verlagerung der Erschließung und die Anordnung von Carports soll auch für das SO1 Süd erfolgen.
Die Anordnung von Stellflächen am Rand der inneren Grünfläche soll zugunsten der Grünfläche weitgehend entfallen.
Die Einstufung des geplanten Seniorenwohnens als SO 4 wird unter Beibehalt der geplanten Nutzung zum allgemeinen Wohngebiet mit besonderer Zweckbestimmung Seniorenwohnen geändert.
Die Einstufung des geplanten Seniorenwohnens als SO 6 wird unter Beibehalt der geplanten Nutzung zum allgemeinen Wohngebiet mit besonderer Zweckbestimmung Mitarbeiterwohnen geändert.
Das südlich des B-Plangebietes liegende Wohngrundstück wird als ergänzende Wohngebietsfläche in die Abgrenzungen des B-Plans integriert. Hier können weitere Mitarbeiterwohnungen und Verwaltungsfunktionen untergebracht werden.

Um die umgebenden Flächen des zukünftigen Hotels in die Verantwortung des jeweiligen Betreibers zu integrieren, werden diese dem Sondergebiet SO 1 zugeschlagen.
Die Maßgaben des Raumordnungsverfahrens werden berücksichtigt.

Wesentliche Inhalte der Planänderung sind:

- Änderung Abgrenzung SO 1
- Änderung Straßenverlauf der Schützenstraße im Bereich des SO 1
- Änderung Bauhöhen bzw. Bezugshöhen SO 1
- Änderung der Zuordnung von SO 4 in WA 1
- Änderung der Zuordnung von SO 6 in WA 2
- Ausweisung von möglichen Luftgeschossen zwischen den Teilflächen des WA1 parallel zur Alten Peenemünder Straße
- Anpassung Zulässigkeit von Höhenüberschreitung SO1
- Sicherung der Unterquerung der Ringstraße süd-östlich des SO 1
- Änderung der Geschossigkeit SO 2 und WA2
- Ausweisung von Flächen für Carports in Verbindung mit Photovoltaik inkl. Zufahrtsmöglichkeit in SO 2
- Verzicht auf Ausweisung gesonderter Verkehrsflächen in SO 2
- Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im SO2, WA1 und WA3
- Festsetzung zur Zulässigkeit von Swimmingpools und Pavillons in SO 2
- Ergänzung Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk
- Anpassung und Änderung der Leitungsrechte in Bezug zur Geothermie
- Aktualisierung Schutzgebietsgrenze LSG
- Ergänzung des Wohngrundstückes im Süden als WA3
- Zulässigkeit eines Gradierwerkes in der inneren Grünfläche

Unter dem Punkt „Hinweise“ werden Informationen zur Sicherung der Waldabstandsfläche, zu Bodendenkmalen, zu Einzeldenkmalen und zur Kampfmittelbelastung des Gebietes gegeben.

1.2 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 10 "Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" wurde durch die Gemeindevertretung Peenemünde am 22.04.2021 gefasst. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 26.05.2021 im Internet. Das Planverfahren ist nach § 2 BauGB durchzuführen. Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammenzufassen ist. Die Ergebnisse der Fachgutachten, wie ggf. zum Immissionsschutz, zum Artenschutz und zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung fließen in diesen ein. Die Planungsanzeige erfolgte über das Amt Usedom-Nord am 28.05.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung wurde in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung durchgeführt. Eine Auslegung der Planung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenso durchgeführt.
Weiterhin wurden die B-Planunterlagen zum Entwurf vom 27.01.2023 bis 28.02.2023 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange:

<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</u>
Zur Ermittlung des Bestandes wurde auf vorliegende faunistische Erfassungen zurückgegriffen. Als Grundlage für die Eingriffsermittlung wurden die festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplans herangezogen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bilanziert und alle unvermeidbaren Eingriffe werden durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) ausgeglichen.
Als Ausgleichsmaßnahmen werden - t.w. weiterhin - festgesetzt:

- A 1 Anlage einer parkartigen Grünfläche (16.280 m²)
- A 2 Anlage von Reptilienlebensräumen (300 m²)
- A 3 Pflanzung von Bäumen (283 Stck.)
- A 4 Entsiegelung (anrechenbar 160 m²)
- A 5 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (1.470 m²)
- A 6 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (873 m²)

Als zusätzliche Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt:

- E 2 Ökokonto Prätenow (daraus 81.200 Kompensationsflächenäquivalente)

Des Weiteren sind Aufforstungsflächen für die Umwidmung von Wald umzusetzen.

Schutzgut Fläche
Es kommt nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche, da die Änderungen innerhalb des Bebauungsplans geplant sind. Es entsteht eine zusätzliche Versiegelung durch die Anlage von Carports jedoch auch eine Reduzierung von Stellplätzen im sonstigen Bereich. Die Ergänzungsfläche ist ebenfalls bereits bebaut.
Im Vergleich zur vorliegenden B-Plansatzung sind die Auswirkungen als gering zu betrachten.
Da es nicht zu relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche kommt, sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Boden
Im östlichen Teil des betrachteten Gebietes finden sich Sande sickerwasserbestimmt (Bodenfunktionsbereich: fb01). Im westlichen Bereich setzen sich die Böden aus Niedermoore sandunterlagert (Bodenfunktionsbereich: fb09) zusammen. Vorbelastungen des Bodens liegen durch vorhandene Bebauung und bereits erfolgte Erschließungsmaßnahmen vor.
Durch den Status als Denkmalgeschützter Bereich sind auch Bodendenkmale bekannt.
Während der Bau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

- Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen, getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden,
- Verzicht auf Befahrung der grundwasser- und stauwasserbestimmten Böden in Feuchteperioden, Vermeidung unnötiger Fahrzeugbewegungen,
- Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen, Ergreifung von Sicherungsmaßnahmen zur Unfallverhütung.

Schutzgut Wasser
Die Belange des Küstenschutzes wurden aus der nachrichtlichen Übernahme in die Festsetzungen übernommen.

Schutzgut Klima und 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 keine gesonderten Maßnahmen erforderlich, da keine klimarelevanten Wert- und Funktionselemente durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Schutzgut Landschaft
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 Mensch
Das Schutzgut Mensch weist innerhalb des Plangebietes keine Belange auf, da die Nutzung der Flächen bereits für Wohn- und Erholungsfunktion festgesetzt ist.

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.
Für Bodendenkmale, auch solche, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachliche Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Bei Neufunden ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und Fund sowie Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

1.4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlieger haben inhaltlich folgenden Punkt benannt:
- Die Lage des geplanten Abwasserpumpwerks wirkt störend auf die Anlieger.

Die Anordnung des Abwasserpumpwerk in der Nähe der Anlieger wurde geändert.

1.5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und TÖB-Beteiligung

Das **Bergamt Stralsund** informiert, dass sich die Maßnahme innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung „Karlshagen" zur Gewinnung von Sole und Erdwärme" befindet. Auswirkungen auf die Bewilligung werden gegenwärtig nicht gesehen.

Das **Forstamt Neu Pudagla** hat in den Stellungnahmen mehrere Nachbesserungen gefordert, die eingearbeitet wurden. Die Waldumwandlung von 1.455 m² wird nach §15a LWaldG in Aussicht gestellt.

Das **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** verweist auf die Belange zum Küstenschutz lt. Stellungnahme vom 24.02.2023. Diese werden berücksichtigt. Es wird informiert, dass der Deich zw. Karlshagen und Zecherin die Anforderung des Sturmflutschutzes derzeit nicht erfüllt, da die Kronenhöhe abschnittweise mit 2,25 m üNHN (2,10 m HN76) unterhalb des BHW 2,90 m NHN liegt. Es sind permanente bzw. temporäre Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungspotenzials zu erbringen.
Dazu gehören:
- der Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen von 2,90 m NHN
- Schaffung von Räumlichkeiten im OG der Gebäude für den Schutz von Personen
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,15 m über NHN durch geeignete bauliche Maßnahmen.

Die Forderung wurde in die Festsetzungen übernommen.

Der **Landkreis Vorpommern-Greifswald** hat aus seinen Sachgebieten heraus Stellung genommen. Folgende zu berücksichtigenden Belange wurden benannt:

Der SB Abfallwirtschaft/ Bodenschutz gab den Hinweis auf die neue Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greiswald. Die Information wurde eingearbeitet.

Der SB Immissionsschutz hat keine Einwände.

Das SG Wasserwirtschaft stimmt dem Vorhaben ohne Auflagen und Hinweisen zu.

Das SG Naturschutz stimmt der Bilanzierung und den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu..Eine Reservierungsbestätigung für das Ökokonto wurde gefordert und eingereicht.
Nachfragen zur Bilanzierung wurden durch erneute Vorlage des Bestands- und Konfliktplanes erläutert.
Die Daten zum Vogelschutzgebiet wurden auf Grundlager aktueller Monitoring-Daten von GASCADE aktualisiert und ergänzt.

Das SG Brand- und Katastrophenschutz verweist auf das Erfordernis von geeigneten Löschwasserentnahmestellen.
Die Löschwasserversorgung ist im B-Plan berücksichtigt.

Seitens **des SG Bauleitplanung/Denkmalschutz** wird das geplante Vorhaben unter Einhaltung nachfolgend genannter Auflagen und Hinweise als genehmigungsfähig eingeschätzt.
Auflagen:
1. Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.
2. Vor Ausführung der Maßnahme ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung für Eingriffe in das Denkmal einzuholen. (Antragsunterlagen unter Verwendung des Antragsformulars bitte in schriftlicher Form 2fach einreichen).
3. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gern. § 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
Die Auflagen werden berücksichtigt.

Die **GASCADE Gastransport GmbH** weist darauf hin, dass es entgegen den Aussagen in der Natura2000-Verträglichkeitsprüfung, im südlichen Waldbereich der Kohärenzmaßnahme sowohl 2021 als auch 2022 zu erfolgreichen Bruten des Seeadlers gekommen ist.
Die Daten zu den Bruten des Seeadlers wurden angefragt und von GASCADE übergeben.
Die Natura2000-Verträglichkeitsprüfung wurde überarbeitet. Aus der Einarbeitung entstehen keine Änderungen zu den Aussagen in der Prüfung.

Der **BUND M-V e.V.** steht der Waldumwandlung ablehnend entgegen. Die Inanspruchnahme von Waldflächen wurde daraufhin reduziert.
DER BUND fordert eine Änderung des Standortes für die Geothermie sowie die Leitungsführung hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf das SPA-Gebiet. Dieser Forderung kann aufgrund technischer Rahmenbedingungen nicht gefolgt werden.
Die Stellungnahme führt weiterhin verschiedene Empfehlungen und Nachfragen auf, die geprüft und t.w. berücksichtigt wurden. Zu einer Änderung der Planung führt das nicht.
Die Forderung, keine Ausgliederung aus dem Landschaftschutzgebiet vorzunehmen, betrifft nicht die 1. Änderung und Ergänzung, da die Ausgliederung bereits Teil des Bebauungsplan war.

Die **DBU Naturerbe GmbH** verweist auf die Überplanung eines Teils ihres Grundstücks und fordert den Erhalt der Zielstellung für Naturschutzzwecke. Das Flurstück ist nicht Teil des Änderungs- und Ergänzungsbereiches.

1.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Aufstellung diskutiert. Die 1. Änderung und Ergänzung findet innerhalb der bereits zu Bebauungs- und Wohnzwecken festgesetzten Flächen statt, so dass diese Planung zielführend und sinnvoll ist.

1.7 Satzungsbeschluss

Am 27.07.2023 wurde die Abwägung der vorgebrachten Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) von der Gemeindevertretung Peenemünde beschlossen. Am 27.07.2023 wurde die Satzung über den B-Plan Nr. 10 "Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" 1. Änderung und Ergänzung (gem. § 10 BauGB) von der Gemeindevertretung Peenemünde beschlossen sowie die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Peenemünde, den 17. OKT. 2023

Der Bürgermeister

GEMEINDE PEENEMÜNDE 2