

## **4. Ergänzung Flächennutzungsplan Gemeinde Peenemünde**

**i.V.m. Bebauungsplan Nr. 10  
„Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen  
an der Alten Peenemünder Straße“**

**Begründung mit Umweltbericht**

**zum Entwurf**

Gemeinde Peenemünde im Amt Usedom-Nord

Kontakt: Herr D. Hunger

Telefon: (038377) 73143

Bearbeitet durch: IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: Mai 2025

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	.....3
<b>1 AUFGABE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (FNP)</b>	.....3
<b>2 RECHTSCHARAKTER UND RECHTSGRUNDLAGE</b>	.....3
<b>3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN</b>	.....4
<b>4 ANLASS DER PLANUNG</b>	.....4
<b>5 RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	.....5
<b>6 LAGE IM RAUM</b>	.....5
<b>7 PLANWERK UND PLANGRUNDLAGE</b>	.....7
<b>8 ÜBERGEORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN</b>	.....7
<b>9 BEMERKUNG ZUM PLANVERFAHREN</b>	.....9
<b>10 DARSTELLUNG IM RAHMEN DER 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	...10
<b>11 UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN</b>	...11
<b>II UMWELTBERICHT</b>	...15
<b>12 EINLEITUNG</b>	...15
<b>13 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES</b>	...16
<b>14 MERKMALE DER UMWELT UND DERZEITIGER UMWELTZUSTAND</b>	...18
<b>15 UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	...19
<b>16 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN</b>	...25
<b>17 GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMÄßNAHMEN</b>	...25
<b>18 ZUSAMMENFASSUNG</b>	...25
<b>19 QUELLEN</b>	...26

## I 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

### 1 Aufgabe des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Flächennutzungsplan ist das Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig den Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept vermittelt.

### 2 Rechtscharakter und Rechtsgrundlage

Das Baugesetzbuch als Rechtsgrundlage geht von einer Zweistufigkeit der Planung aus. Auf der Grundlage des „vorbereitenden Bauleitplans“, des Flächennutzungsplanes, werden die „verbindlichen Bauleitpläne“, die Bebauungspläne entwickelt.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet als erste Stufe in diesem zweistufigen System gibt in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke in der Gemeinde vor. Der Flächennutzungsplan setzt den Rahmen, aus dem heraus ein Bebauungsplan als zweite Stufe für ein eng umgrenztes Teilgebiet der Gemeinde rechtsverbindliche Festsetzungen treffen kann.

Als vorbereitender Plan erzeugt der Flächennutzungsplan im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten; er stellt jedoch für die Kommunalverwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar. Er bereitet konkrete Planungen vor und setzt deren Rahmen. Die Gemeinde kann somit selbst keine Entscheidungen gegen ihren eigenen Flächennutzungsplan treffen, ohne parallel ein Planänderungsverfahren durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan dokumentiert damit die Planungsabsichten der Städte und Gemeinden in Plan und Text. Die umweltrelevanten Maßnahmen, welche in der strategischen Umweltprüfung zum FNP festgelegt worden sind, bilden gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Gegenüber den Bürgern besitzt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind damit weder Ansprüche auf eine Baugenehmigung noch auf mögliche Entschädigungsleistungen abzuleiten.

### 3 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009. BGBl. I S. 2542. Zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 24. März 2023 (GVOBI. M-V S. 546)
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392)
- Landeswaldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG), in der Fassung der Bekanntmachung vom Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBI. M-V S. 790, 794)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.Oktober 2015 (GVOBI. M-V S. /344), geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBI. M-V S. 110)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

### 4 Anlass der Planung

Die Gemeinde Peenemünde verfügt über einen teilgenehmigten Flächennutzungsplan, der seit dem 02.07.2005 wirksam ist. Anlass für die 4. Ergänzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" für ein großräumiges Sondergebiet mit Grünflächen innerhalb des Gemeindegebiets. Die den Bebauungsplan Nr. 10 betreffende Flächen waren mit einem denkmalgeschützten Lager aus dem Ende der 1930er-Jahre bebaut. Diese Flächen waren bisher von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte eine Gesundheitseinrichtung unter der besonderen Beachtung und der Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Struktur errichtet werden. Es wird angestrebt, an dem Standort die Ansiedlung von Erholungsstätten und erforderlichen Einrichtungen für den Gesundheitstourismus zu entwickeln. Unter Beachtung des obengenannten Planungsziels kann dieses Vorhaben derzeit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Peenemünde entwickelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" ist durch Bekanntmachung mit Ablauf des 21.07.2021 in Kraft getreten. Die 4. Ergänzung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde ist erforderlich.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Deshalb fasste die Gemeindevorstand Peenemünde den Aufstellungsbeschluss zur 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Peenemünde am 06.09.2012.

## 5 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Teilgenehmigung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.04.2005 unter dem Aktenzeichen VIII 230b-512.111-59.075 erteilt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom 16.06.2005 bis zum 01.07.2005. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 02.07.2005 rechtswirksam und liegt derzeit in der 5. Änderung sowie der 3. Ergänzung vor.

## 6 Lage im Raum

Die Gemeinde Peenemünde liegt nordöstlich im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Sie ist die nördlichste Gemeinde der Insel Usedom. Der Geltungsbereich der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Peenemünde liegt südöstlich der Gemeindegrenze auf der Fläche des ehemaligen Lagers Versuchskommando Nord. (siehe Abb. 1)

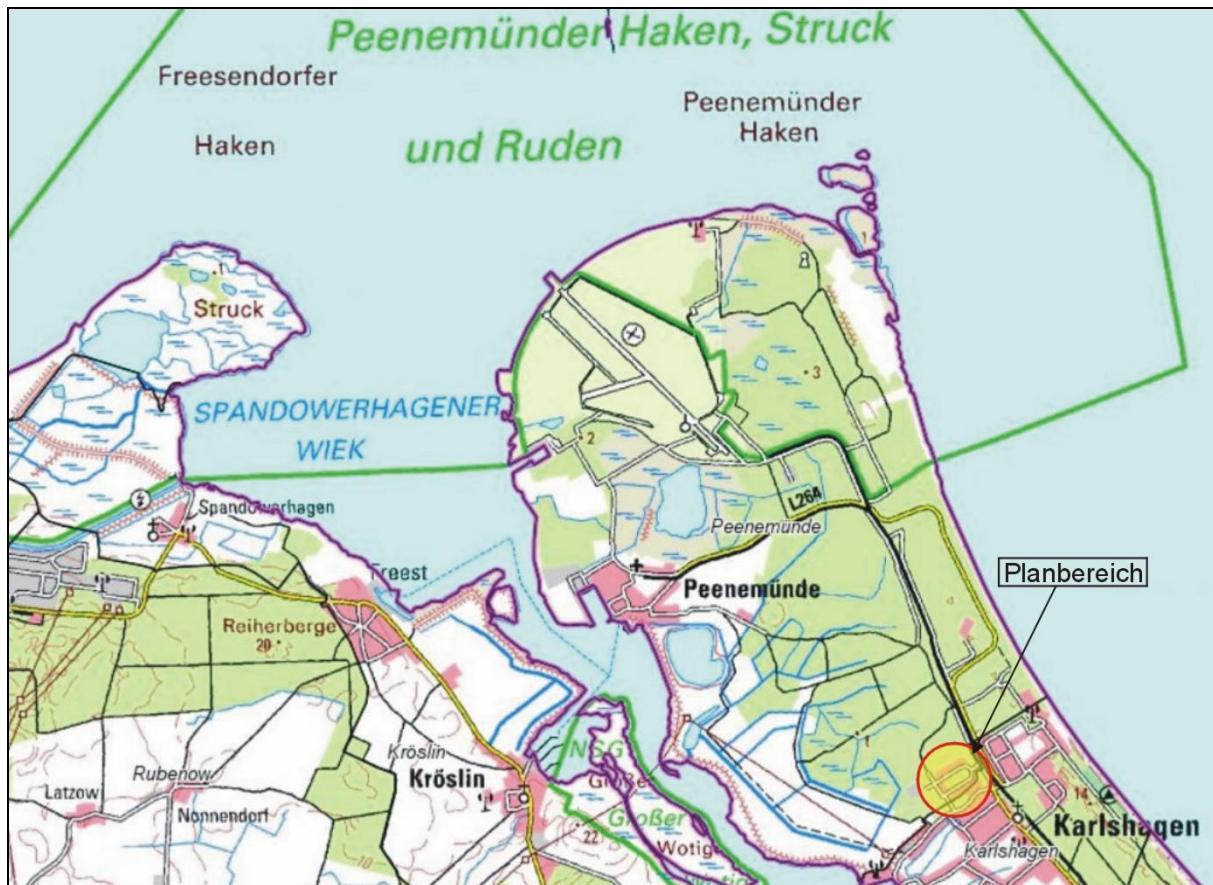


Abb. 1 Lage des Planbereichs, Gemeinde Peenemünde

Die baulichen Anlagen im Ergänzungsbereich dienten während des 2. Weltkrieges dem Versuchskommando Nord (VKN) zur Unterbringung. Das Ensemble bestand aus einer

großen mehrflügeligen Anlage von weit über 200 m Gesamtlänge, mit großräumigen Treppen- und Platzanlagen sowie einem Turm mit darin liegenden Schornsteinzügen und einer Aussichtsplattform. Darüber hinaus standen 12 U-förmige Holzbaracken und weitere L-förmige Gebäude sowie ein Klärwerk, eine Zisterne und über 30 Splitterschutzbunker auf dem Gelände. Die Anlage wurde nach dem Krieg als Unterkunft für Militärangehörige der russischen Streitkräfte bzw. der NVA weitergenutzt.

Der Planbereich wird im Norden durch Waldfächen, im Osten durch die „Alte Peenemünder Straße“, im Süden durch die „Peenestraße“ und im Westen durch den äußeren Rand der „Schützenstraße“ sowie Waldfäche begrenzt.

Das Gebiet ist über eine innere Erschließungsstraße einerseits an die „Alte Peenemünder Straße“ und andererseits an die „Schützenstraße“ bzw. „Peenestraße“ angebunden. Auf der Fläche befanden sich die ungenutzte eingeschossige Holzbaracken, die nach dem 2. Weltkrieg als Unterkunftsgebäude beansprucht wurden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Flächendenkmals Heeresversuchsanstalt und Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde. Im westlichen Teil des Gebietes befand sich ein denkmalgeschütztes Wirtschaftsgebäude, welches durch Brand beschädigt und nach Aufhebung des Denkmalstatus abgetragen wurde.



**Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 Gemeinde Peenemünde über einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem**

Der Ergänzungsbereich umfasst die Flurstücke 7/35, 7/42 und 7/47 sowie die Teilflurstücke 7/36, 7/45 und 7/48 der Flur 7 der Gemarkung Peenemünde. Die Gesamtfläche des Planbereichs beträgt rd. 28 ha. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 10

„Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“ wurden diese im räumlichen Geltungsbereich dargestellt. (siehe Abb. 2)

## 7 Planwerk und Plangrundlage

Die 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1: 5.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten der digitalen Topographischen Karte DTK10. Der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist nach § 5 Abs. 5 BauGB die vorliegende Begründung beizufügen. Die Begründung ist nicht Teil des Flächennutzungsplanes. Rechtswirksamkeit erlangt nur der Flächennutzungsplan selbst. Da im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“ eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet wird, fließen deren Daten und Ergebnisse in die vorliegende Begründung ein.

## 8 Übergeordnete und örtliche Planungen

### 8.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Peenemünde gehört zum dünn besiedelten ländlichen Raum der Insel Usedom im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Nach Aussage des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP VP 2010) soll das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft genutzt werden. Hierbei wird die Aussage getroffen, dass „die traditionellen Kur- und Erholungsorte mit ihrer speziellen Infrastruktur bedarfs- und funktionsgerecht auszubauen sind. Wo die Voraussetzungen zur Erschließung und Abgabe von natürlichen und ortsgebundenen Heilmitteln bestehen, soll die Entwicklung zu Heilkurorten angestrebt werden“. Des Weiteren soll die Denkmallandschaft Peenemünde weiterentwickelt und ausgebaut werden.

*„Die Nachnutzung des ca. 25 km<sup>2</sup> großen Geländes der ehemaligen Heeresversuchsanstalt Peenemünde stellt eine städtebauliche Herausforderung dar, deren Finanzierung nur durch das Zusammenwirken verschiedener Akteure geleistet werden kann. Die Geschichte des international bekannten Standortes bietet sich für eine kritische museale Aufarbeitung an.“*

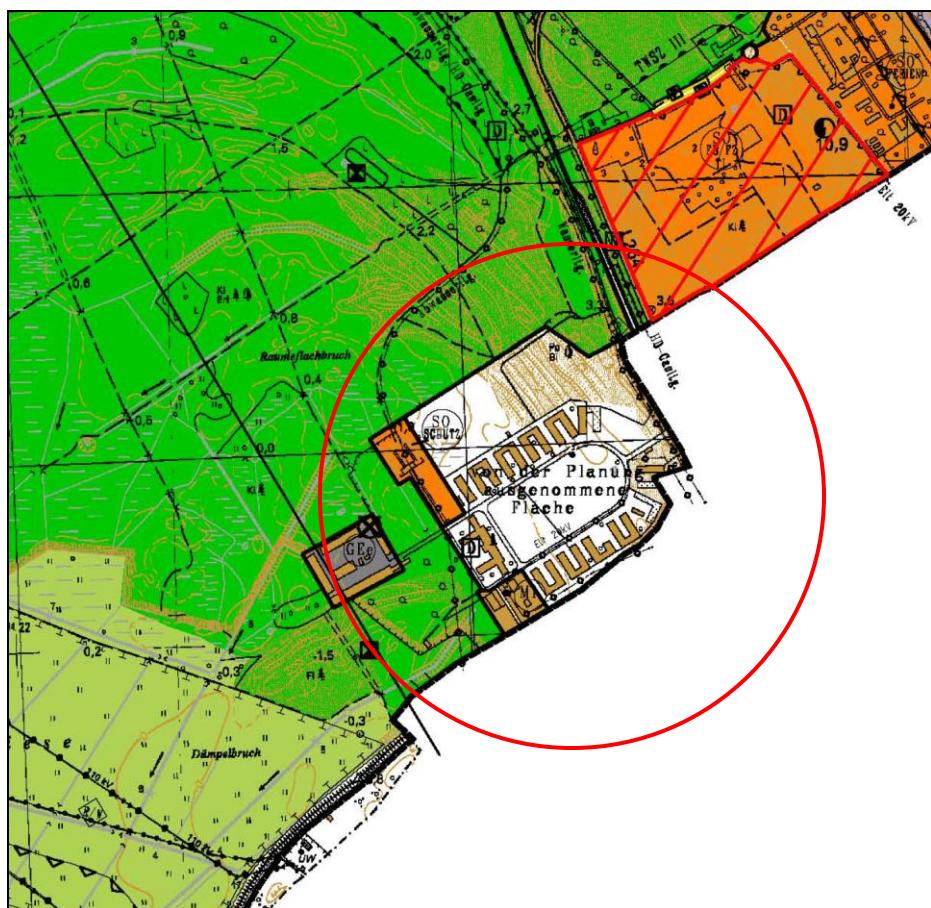
(RREP VP 2010)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm liegt die Gemeinde Peenemünde innerhalb eines Regionalen Tourismusschwerpunkttraums und eines Vorbehaltsgemeinde Küstenschutzes. Sie befindet sich im nordwestlichen Bereich des Grundzentrums Zinnowitz mit einer Entfernung von ca. 17 km. Wolgast, als nächstes naheliegendes Mittelzentrum, liegt ca. 21 km entfernt. Der nordwestliche Teil des Gemeindegebiets am Greifswalder Bodden ist dem FFH-Gebiet als Naturschutzraum zugeordnet.

Für das Vorhaben „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen“ wurde bereits im Jahr 2011 ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Mit Abschluss des Verfahrens wurde die Zustimmung zur raumordnerischen Verträglichkeit unter Berücksichtigung der Auflagen und Hinweise hinsichtlich der baulichen Anlagen, des Lärmschutzes sowie der Bettenzahl erteilt.

## 8.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Peenemünde verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem Juli 2005 wirksam ist. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Peenemünde wurde der große Teilbereich der 4. Ergänzung als von der Planung ausgenommene Fläche (Weißfläche) dargestellt. Das liegt daran, dass eine begründete Bauflächennutzung durch die Kommune bisher nicht möglich war. Die Restflächen wurden aufgrund der derzeitigen Nutzung als Sonderbaufläche „Schützenverein“ bzw. Mischfläche ausgewiesen (siehe Abb. 3). Die neue Darstellung der Flächen wird unter Textteil Nr. 10 erläutert.



**Abbildung 3 Ergänzungsbereich (eingekreist), Ausschnitte aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Peenemünde**

## 8.3 Landschaftsplan

Der Ergänzungsbereich liegt im Landschaftsraum „Küstenwald von Peenemünde bis Zinnowitz“ (Nr. Landschaftsbildraum: III 7 – 17). Das Landschaftsbild ist allgemein als hoch bis sehr hoch bewertet.

Der hohe Wert beruht auf dem Zusammenspiel von wertvollen, abwechslungsreichen Küstenwäldern, Wiesenbereichen und der Nähe langer Strände.

Bei dem betrachteten Bereich handelt es sich um im Zusammenhang liegende Siedlungsbereiche.

Das vorhandene Landschaftsbild wird einerseits geprägt durch die historische Siedlungsstruktur des ehemaligen Fliegerhorstes mit seinen Gebäuden, ruinösen Baracken

und der prägnanten Verkehrsführung um die Freifläche mit sukzessivem Gehölzaufwuchs, andererseits durch die angrenzenden Waldflächen und die prägenden Einzelgehölze.

Die zahlreichen Bunker innerhalb der Waldflächen und die Reste einer ehemaligen Fernwärmeleitung verstärken den Eindruck eines brachliegenden Siedlungsbereiches.

Der Ergänzungsbereich liegt vollständig innerhalb des Flächendenkmals Heeresversuchsanstalt und Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde. Das Gebiet mit seiner prägnanten Aufteilung hat allerdings keinen direkten Anschluss an vergleichbare landschaftsbildliche Strukturen.

Der Ergänzungsbereich umfasst ehemals militärisch genutzte Flächen, die seit ca. 20 Jahren ungenutzt sind. Das gesamte Gebiet weist noch starke anthropogene Prägungen auf, die sich sowohl durch Bebauung und Versiegelung als auch in den Bodenstrukturen durch starke Umlagerungen, Ablagerungen, Verdichtungen und ähnliche Belastungen zeigen. Selbst der Baumbestand ist teilweise anthropogen bedingt (angelegte Strauchflächen).

Hier setzt sich die Vegetation sowohl aus heimischen als auch aus nicht heimischen Arten zusammen. Die Waldflächen im Norden weisen einen dichten Bestand als Laubmischwald auf. Die durch Auflassung bewaldeten Bereiche im Osten des Plangebietes setzen sich aus Laub- und Nadelbäumen zusammen. Der Gehölzbestand im Nahbereich der Baracken weist prägnante Großbäume auf.

Südlich der Baracken grenzen wiederum Waldbereiche mit einem hohen Anteil von Kiefern an. Die brach liegenden Grünflächen weisen ruderale Rasenflächen, Beete und Gehölzstrukturen auf.

Der floristische Bestand setzt sich weitgehend aus Arten der Brachflächen der Siedlungsbereiche zusammen. Das bedeutet, dass sich ruderale Staudenfluren entwickelt haben. In Teilbereichen findet sich bereits Aufwuchs von Gehölzen. Es handelt sich um Pioniergehölze wie Birke, Pappel und auch Ahorn, Holunder und Weidenarten. Es kommen keine geschützten oder wertvollen Arten vor.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet LSG 082 „Insel Usedom und Festlandgürtel“. Dieses LSG ist seit 1996 in Kraft getreten.

Die Ergänzung des Flächennutzungsplans führt mit der Realisierung des Bebauungsplanes und von Bauvorhaben zur Wiederherstellung von Siedlungsstrukturen. Dadurch kommt es zu einer geringen Veränderung des Landschaftsbildes im Verhältnis zum derzeitigen Zustand.

Ziel des Landschaftsplans ist es, zukünftig den Großgrünbestand planungsrechtlich zu sichern. Dieser wird im FNP als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und jene, die als Denkmal nachrichtlich gekennzeichnet sind, sind charakteristische Hauptmerkmale des zukünftigen Gesundheitsparks, dessen bauliche Strukturen in die Landschaft eingebettet werden. Die Funktion der Grünflächen ist darüber hinaus in Verbindung mit den Gesundheits- und Erholungseinrichtungen von Bedeutung.

## 9 Bemerkung zum Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Ergänzung Flächennutzungsplan Gemeinde Peenemünde wurde auf der öffentlichen Sitzung vom 06.09.2012 gefasst. Da die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“ bereits thematisiert wurden, besteht keine Notwendigkeit einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der

Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB. Das Aufstellungsverfahren wurde deshalb gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10 Gemeinde Peenemünde wurde auf der Gemeindevertretersitzung vom 29.10.2020 gefasst.

## 10 Darstellung im Rahmen der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

In der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Peenemünde werden die flächennutzungsrelevanten Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" übernommen.

Die Flächen im Planbereich werden als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung dargestellt. Bei dieser Darstellung werden alle im Bebauungsplan aufgeführten Nutzungen realisiert werden können.



**Abbildung 4 Darstellungen der 4. Ergänzung Flächennutzungsplan Gemeinde Peenemünde**

Auf Teilflächen im Norden sind die Nutzung für regenerative Energie vorgesehen. Es wird zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen für eine mögliche Aktivierung einer Geothermienutzung dargestellt. Diese wird in einem gesonderten Verfahren beantragt.

Die bestehenden Waldflächen im Randbereich (Nord- und Südwestlich) werden nach wie vor als Waldfläche ausgewiesen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde in einem Ausgliederungsverfahren verlegt und verläuft aktuell außerhalb der für Bebauung vorgesehenen Flächen. Der neue Verlauf ist hierbei ebenso dargestellt.

Zum weiteren Betrieb der Schießanlage in der Nähe künftiger Bebauung wurden im Rahmen des Bebauungsplans Vorkehrungen (Lärmschutz) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch bauliche Veränderungen in der Anlage getroffen.

Die Innenfläche der U-förmigen Straße sowie die Zisterne am Scheitel des U sollen aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten bzw. von einer Bebauung freigehalten werden. Diese werden mit der entsprechenden Signatur im Flächennutzungsplan dargestellt.

## 11 Umweltrelevante Maßnahmen

Zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Einbindung sind entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10 detailliert erläutert. Demzufolge gelten folgende Maßnahmen für die 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes:

### Vermeidung bzw. Minimierung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind folgende Maßnahmen bereits im Rahmen der Vorhabensplanung integriert:

- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse für Sonderbaugebiete
- Festsetzung GRZ für Sonderbaugebiete
- Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der unversiegelten Bereiche (Festsetzung der Anlage von Grünflächen mit Pflanzenbindung gem. Pflanzliste)
- Festsetzungen bezüglich Erhaltung und Schutz vorhandener Bäume
- Festsetzungen bezüglich der Neupflanzung von Bäumen
- Festsetzung von Flächen für Natur und Landschaft für Artenschutz

### Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden die Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Eingriffsfläche wie folgt festgesetzt:

- *Erhalt von Gehölzen*: Innerhalb der Bauflächen und in den Waldabstandsflächen sollen festgesetzte Gehölze erhalten werden. Bei Verlust sind Bäume nachzupflanzen.

- *Gehölzschutz*: Bei Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) sollen die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen geschützt werden.

- *Anlage einer parkartigen Grünfläche*: Im Zentrum des Bebauungsplans wird eine parkartige Grünfläche mit heimischen Pflanzenarten und einer eher extensiven Nutzung entwickelt.

- *Anlage von Reptilienlebensräumen*: Feldstein- und Totholzhaufen, die mit einer Pufferzone aus Ruderalgesellschaften umgeben sind.

- *Pflanzung von Bäumen:* Es werden Hochstämme mit folgender Qualität gepflanzt: H 3xv. mDb 16-18. Die Pflanzung ersetzt die im Zuge des Bauvorhabens entfallenden Einzelbäume und gleicht den Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild aus.

A 3a Hochstammpflanzung Allee (I.5): 100 Stck. Hochstämme

A 3b Hochstammpflanzung privat (I.5): 100 Stck. Hochstämme

A 3c Hochstammpflanzung Freifläche (I.5): 51 Stck. Hochstämme

- *Entsiegelung:* Durch die Ausweisung der Waldabstandsflächen auf der Nordseite kommt es zur Entsiegelung von ehemaligen Gebäuden. Die Hochbauten werden abgerissen. Weitere befestigte Flächen werden entsiegelt.

- *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft:* Das Umfeld des Artenschutzhause soll durch die Anpflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen auf einer Gesamtfläche von 1.450 m<sup>2</sup> gestaltet werden.

Durch die o.a. Maßnahmen kann ein Kompensationsflächenäquivalent von rund 4,42 ha (Flächenäquivalent) erreicht werden. Für den noch ausstehenden Ausgleich, der nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes (4. Ergänzungsbereich) kompensiert werden kann, werden folgende externe Ersatzmaßnahmen herangezogen:

#### Externe Ersatzmaßnahmen

##### **E 1 Ökokonto Am Kargberg in Gummlin**

Die Flächen des Ökokontos befinden sich westlich des Ortes Gummlin und schließt in weiten Teilen den Kargberg ein. Auf einer Fläche von ca. 19,6 ha werden Maßnahmen vorgesehen, die den landschaftlich reizvollen aber auch sensiblen Raum entlang des Kleinen Haffs aufwerten. Der teilweise hochwertige Offenlandcharakter soll erhalten und nur durch punkt- und linienförmige Landschaftselemente eine Strukturierung erfahren. Dieses wird durch die Anlage von Gehölzinseln verschiedenartiger Heckenstrukturen, Lesesteinhaufen, einem naturnahen Kleingewässer mit einem ausgeformten Kiesfeld, Ansitzwarten und einer Streuobstwiese realisiert.

Das Ökokonto Gummlin umfasst insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von 350.289,8 0KFÄ (bezogen auf m<sup>2</sup>) davon werden 207.500 KFÄ für die hier benannte Maßnahme in Anspruch genommen.

##### **E 2 Ökokonto Prätzenow**

Die Flächen des Ökokontos befinden sich bei Prätzenow. Auf insgesamt 21,15 ha wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Entwicklung von Magergrünland auf Intensivacker
- Entwicklung von Magergrünland auf Ackergras
- Schutz und Erhaltung der vorhandenen Biotope
- Anlage einer Kopfweiden - Reihe
- Anlage punktueller Kleinstrukturen für Reptilien

Es werden 4,36 ha KFÄ für das hier vorliegende Vorhaben herangezogen.  
Ergänzend dazu sind Aufforstungsflächen für die Umwidmung von Wald umzusetzen.

## **Umweltbericht**

## II Umweltbericht

### 12 Einleitung

#### 1.1. SUP-Pflicht

Die Gemeinde Peenemünde beabsichtigt, die Voraussetzungen für die Anlage eines Gesundheitsparks mit Erholungsstätten und von Einrichtungen des Gesundheitstourismus zu schaffen. Für diese Gebietsentwicklung ist darüber hinaus eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Durch diese wird die Zweckbestimmung des Plangebiets festgeschrieben und die Flächenentwicklung mittels eines B-Plans ermöglicht.

Die Gemeinde Peenemünde besitzt einen teilgenehmigten Flächennutzungsplan, der seit dem 02.07.2005 in Kraft ist und der aus einem Plan im Maßstab 1:10.000 sowie einem Erläuterungsbericht besteht. Im Zuge der Gemeindeentwicklung wurden bereits mehrere Änderungsverfahren durchgeführt. Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes auf dem Gelände der ehemaligen Fliegerdienststelle Peenemünde stellt die 4. Änderung dar. Bisher ist der zu betrachtende Bereich als von der Planung ausgenommene Fläche dargestellt.

Nach BNatSchG § 14 Abs. 1 gilt dieses Vorhaben durch die Veränderung der Gestalt und Nutzung der Fläche als Eingriff in Natur und Landschaft und ist nach BNatSchG § 15 Abs. 2,

durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch den Verursacher zu unterlassen, alle unvermeidbaren Eingriffe sind durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Durch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation ermittelt. Weiterhin fließen zur Bewertung die biotischen und abiotischen Standortverhältnisse mit ein.

#### 1.2. Kurzdarstellung des Plans

Der Geltungsbereich umfasst eine ehemals militärisch genutzte Fläche, die bereits seit über 20 Jahren ungenutzt ist. Es soll die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 10 Gemeinde Peenemünde ermöglichen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die Flächen als Standort für den Gesundheitstourismus erschlossen werden. Eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung ermöglicht diese Entwicklung. Zur Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes sind zusätzlich Flächenausweisungen als Grün- und Waldflächen vorgesehen.

Der Geltungsbereich der 4. Ergänzung Flächennutzungsplan Gemeinde Peenemünde i.V.m. Bebauungsplan Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“ umfasst ca. 27.4 ha

Das Vorhaben stellt in der Planungsregion Vorpommern ein attraktives Angebot für den Gesundheits- und Wellnesstourismus dar. Die natürlichen Voraussetzungen sollen im Zusammenwirken mit den Angeboten der Gesundheitswirtschaft für die

Entwicklung Vorpommerns als Gesundheitsregion genutzt werden. Um entsprechende Nutzungskonflikte zwischen den Wohnflächen und den unmittelbar angrenzenden Nutzungen auszuschließen, ist es erforderlich auch diese Flächen im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu betrachten. Damit werden planungsrechtlich die Voraussetzungen für ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbebetrieben, Wohnen und Landschaft geschaffen.

### 1.3. Untersuchungsrahmen

Die Gesamtfläche des Plangebiets verteilt sich auf das Areal um die ehemalige Fliegerdienststelle Peenemünde nordwestlich des Siedlungsgebiets von Karlshagen. Als Untersuchungsgebiet für den Umweltbericht wird das Plangebiet zuzüglich eines Bereiches von 200 m rundherum festgelegt. Dieser Bereich schließt im Wesentlichen alle relevanten Beeinträchtigungen ein, die von der vorgesehenen Bebauung ausgeht sowie auch alle relevanten Störfaktoren, welche von außen auf das Plangebiet einwirken. Die Gesamtfläche umfasst rd. 90 ha.

Der Bereich der 4. Ergänzung Flächennutzungsplan Gemeinde Peenemünde befindet sich zum Hauptteil in einer Militärbrache, welche von in unterschiedlichen Stadien des Verfalls befindlicher Bebauung aus einem großen Wirtschaftsgebäude und Wohnbaracken, einer hufeisenförmigen Ringstraße, Waldfächen sowie einer zentralen Grünfläche eingenommen wird. Das Gelände befindet sich in einem fortgeschrittenen Brachezustand, so dass die zentrale Grünfläche bereits in einem fortgeschrittenem Sukzessionsstadium mit hoher Krautvegetation und aufkommenden Gehölzen befindlich ist. Die einzige aktuell genutzte Fläche umfasst eine Schießanlage des „Schützenvereins Blau Weiß Karlshagen 1990 e.V.“, welche im FNP bereits als Sonderfläche mit der Zweckbindung Schießanlage dargestellt ist. Nahezu der gesamte Geltungsbereich liegt in einem Denkmalschutzbereich.

Der Geltungsbereich ist nördlich, westlich und südlich von Waldfächen umgeben, südöstlich grenzt Wohnbebauung an. Im Osten führt die Bahnlinie nach Peenemünde sowie die L264 entlang, weiter östlich liegt weitere Wohnbebauung der Ortslage Karlshagen.

Die Daten zur Bewertung werden vorwiegend dem Kartenportal des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LINFOS) entnommen. Weiterhin wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

## 13 Ziele des Umweltschutzes

### 1.4. Darstellung der geltenden Ziele des Umweltschutzes

#### Gesetzliche Ziele

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) regelt den Schutz von Natur und Umwelt auf Bundesebene. Nach § 15 BNatschG ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und bei nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen diese auszugleichen. Was als Eingriff zu werten ist, regelt § 14 BNatschG. Dadurch sollen Eingriffe auf ein Minimum

beschränkt werden und im Sinne von Natur und Umwelt kompensiert werden. Auf Landesebene werden die Ziele des BNatschG durch das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatschAG M-V) umgesetzt. Hier werden in den §§ 18 bis 20 NatschAG M-V konkrete Angaben zum Schutz von Bäumen, Alleen und geschützten Biotopen gemacht. Sie dienen dem Erhalt besonderer Landschaftselemente und Biotope. Weiterhin dienen §§ 21 und 23 dem Schutz und Erhalt von Natura 2000-Gebieten sowie dem Artenschutz.

#### Ziele aus relevanten Plänen/Programmen

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP MV) von 2016 legt fest, dass „Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande [...] gestärkt und weiter erschlossen werden“ sollen. Weiterhin besitzen „der Gesundheits- und der Wellnesstourismus bereits einen wichtigen Stellenwert [außerhalb der Hauptsaison] und sind zu stärken“. Der Planbereich liegt in einem großräumigen „Tourismusentwicklungsraum“. Das LEP MV legt fest: „Die Vorbehaltsgesiede Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.“ „Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.“ Weiterhin „sollen vorrangig vorhandene Flächenpotenziale wie zum Beispiel Brachflächen, Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten in Wert gesetzt werden. [...] Grundsatz des sparsamen Umgangs mit den Flächen führt kurz-, mittel- und langfristig zu positiven ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Effekten, unter anderem durch die Begrenzung von Boden und Landschaftsverlusten, durch die bessere Auslastung technischer, verkehrlicher und sozialer Infrastruktur, durch die Stärkung von Zentren und durch die Schaffung hoher Standort- und Lebensqualitäten.“

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) von 2010 ordnet das Plangebiet einem Bereich als Tourismusentwicklungsraum zu. Er legt weiterhin fest, dass in Regionen mit guten natürlichen Voraussetzungen attraktive Angebote für den Gesundheits- und Wellnesstourismus geschaffen werden sollen. Hierbei wird die Aussage getroffen, dass „die traditionellen Kur- und Erholungsorte mit ihrer speziellen Infrastruktur bedarfs- und funktionsgerecht auszubauen sind. Wo die Voraussetzungen zur Erschließung und Abgabe von natürlichen und ortsgebundenen Heilmitteln bestehen, soll die Entwicklung zu Heilkurorten angestrebt werden“. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region u.a. in Peenemünde gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städte tourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft genutzt werden soll. Darüber hinaus sollen „Die Tourismusentwicklungsräume [...] unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkt räume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“

Die Ziele des Umweltschutzes aus den genannten Vorgaben wurden in Zuge der Planung berücksichtigt und eingearbeitet.

## 14 Merkmale der Umwelt und derzeitiger Umweltzustand

Für die Strategische Umweltprüfung (SUP) sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes die wesentlichen Betrachtungsobjekte.

Die Bestandsbeschreibung bezieht sich auf den Zeitpunkt vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10 Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen An der Alten Peenemünder Straße.

Das Vorhabengebiet ist momentan ungenutzt und von einem Brachezustand geprägt. Die Gebäude befinden sich überwiegend in unterschiedlich starken Stadien des Verfalls und sind demnach als Brutstätten und Quartiere für Gebäudebrüter und Fledermäuse geeignet. Der Baumbestand ist umfangreich in Form von geschlossenem Wald, Einzelbäumen und Vorwaldstadien, wobei auch ältere Bäume mit Potential für Höhlen vorhanden sind. Somit bietet das Gebiet Nistmöglichkeiten für Gehölzbrüter und potentiell Quartiere für Fledermäuse. Durch die relativ ungestörten Sukzessionsprozesse auch auf offenen Flächen ist eine strukturreiche Fläche mit Pionierfluren, ruderale Hochstaudenfluren und Vorwaldstadien entstanden. Darüber hinaus existiert auf der zentralen Grünfläche ein Artenschutzhause, das als Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplans für Fledermäuse bereits umgesetzt wurde.

Die Vorbelastungen sind gering, da das Gelände abgezäunt ist und weitgehend ein Betretungsverbot besteht. Es findet keine regelmäßige Pflege des Geländes statt. Eine reguläre Nutzung besteht lediglich in einem kleinen Teil durch den lokalen Schützenverein, welcher kurzzeitige Lärmentwicklung durch Schüsse verursacht. Hier werden lokal sehr begrenzt auch Pflegemaßnahmen durchgeführt. Im Durchschnitt sind diese Vorbelastungen jedoch als gering anzusehen. Vorbelastungen aus dem Verkehr bestehen im Wesentlichen nur für den östlichen Teil und gehen von der L262 und der Bahntrasse nach Peenemünde aus. Da die Anzahl der Züge jedoch gering ist und auch die Verkehrszahlen eher gering ausfallen, ist die Vorbelastung durch Lärm, Bewegung und Schadstoffe vernachlässigbar. Südlich angrenzend befindet sich darüber hinaus ein Wohngebiet aus Einzelhäusern. Die davon ausgehenden Vorbelastungen entsprechen einer normalen Wohnnutzung und sind somit ebenfalls vernachlässigbar.

Bei den zu betrachtenden Naturhaushaltsfaktoren stellen die Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung die relevanten Betrachtungselemente dar, wobei der Naturhaushaltsfaktor Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild im Vordergrund steht. Aus deren Beurteilung ergeben sich bei der Planung Hinweise auf Bereiche, bei denen Vermeidung und Minderung besonders wichtig sind, weil hier besonders schwerwiegende Eingriffe hervorgerufen werden können. Eingriffe werden jedoch auch bei Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung betrachtet.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Ohne die Durchführung des Vorhabens wird es im Gebiet weiter zu einem Verfall der Bebauung kommen. Die Vegetation wird sich weiterhin durch Sukzession entwickeln und auch die vorhandenen Offenflächen zunehmend mit Gehölzaufwuchs bedecken.

#### Flora:

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre keine wesentliche Änderung des Ist-Zustandes zu erwarten, wobei die Fläche der weiteren Sukzession und dem langsamen Zuwachsen mit Wald ausgesetzt wäre. Offenbereiche werden langfristig durch Gehölzflächen zurückgedrängt, wodurch der vorhanden Strukturreichtum langfristig zurückgehen wird. Aus der kleinräumigen Mosaikstruktur verschiedener Biotoptypen wird eine relativ einheitliche Waldfäche entstehen.

#### Fauna:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde es zunächst zu keiner wesentlichen Änderung der Artenzusammensetzung kommen. Die floristische Struktur wird sich mit der Zeit der Artenzusammensetzung in Richtung eines Waldbiotops ändern, was sich auch auf den faunistischen Artenbestand auswirken würde. Eine weitere faunistische Aufwertung der Flächen als Lebensraum wie bislang durch die Sukzession geschehen erscheint langfristig jedoch unwahrscheinlich, da Offenbereiche zunehmend verloren gehen und die Bebauung immer mehr verfällt. Somit fallen langfristig Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Vögel und gebäudebewohnender Fledermäuse ersatzlos weg.

## **15 Umweltauswirkungen**

### 1.5. Kurzdarstellung

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden allgemein aufgrund der Art des Vorhabens angenommen, unabhängig von konkreten Planungen. Deren Einfluss auf die einzelnen Schutzgüter wird im Umweltbericht des Bebauungsplans genauer betrachtet und daraus die Auswirkungen auf diese ermittelt. Weiterhin wird keine Unterscheidung zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen getroffen.

Die Umweltauswirkungen sind in ihrer gesamten räumlichen Reichweite zu ermitteln, was im Einzelfall über den Planungsraum hinausreicht.

Folgende Umweltauswirkungen sind möglich:

- Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung
- Gefährdung von Biotopen
- Störung des Bodens durch Auftrag und Verdichtung
- Geräuschentwicklung
- Störung von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien
- Beeinträchtigung von nationalen und internationalen Schutzgebieten
- Beeinträchtigung von Denkmalschutzbelangen
- Gefährdung eines Wasserschutzgebiets

## 1.6. Umweltauswirkungen des Plans

### 1.6.1. Schutzwert Mensch

Beeinträchtigungen des Menschen werden durch das Vorhaben nur unwesentlich verursacht. Das Gebiet ist bisher weitestgehend nicht betretbar und steht den Anwohnern und Touristen nicht als Erholungsgebiet zur Verfügung. Durch die Entwicklung eines Gesundheitsparks mit Erholungs- und gesundheitstouristischer Funktion wird eine Verbesserung für das Schutzwert Mensch verursacht. Es bleibt durch die Anlage von Parkflächen mit variabler Gestaltung und dem Erhalt von Waldflächen ein erholsames, grünes Gesamtbild erhalten. Beeinträchtigungen des Schutzwertes Mensch sind durch das Vorhaben nur in geringem Umfang zu erwarten. Es ist mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen, die allerdings nicht als erheblich anzusehen ist. Da es sich um eine Fläche mit Nutzungen handelt, die der Erholung und Gesundheit dienen und als allgemeines Wohnen bezeichnet werden können, ist ebenfalls nicht mit einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnfunktionen zu rechnen. Die Beeinträchtigung des Schutzwertes Mensch ist somit als unerheblich anzusehen.

### 1.6.2. Schutzwert Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen besitzen ein hohes Lebensraumpotential für Tiere und Pflanzen, da es sich um eine gesperrte Brache handelt, die nahezu ohne Störungen natürlichen Sukzessionsprozessen unterworfen ist. Somit entsteht ein störungsarmes, strukturreiches Habitat für vielfältige störungsanfällige Arten. Durch die vorhandenen Gehölze, Ruderalfuren, Offenflächen und Gebäude sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten für verschiedenste Arten vorhanden, wobei insbesondere geschützte Vogel- und Fledermausarten zu erwarten sind. Es besteht ebenfalls ein Potential für Reptilienarten. Durch den Abbruch bzw. die mögliche Sanierung von Gebäudebestand, die Rodung von Gehölzen und die Überplanung von Offenflächen können diese Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen und somit eine Beeinträchtigung geschützter Arten verursacht werden. Auch die Nutzung des geplanten Gesundheitsparks kann die Lebensraumqualität von Arten vermindern, da es zu bisher nicht vorhandenen akustischen (Verkehr) und optischen (Licht, Bewegung) Störungen kommt. Die Beseitigung von Vegetation mit umfangreicher Neuversiegelung verursacht den Verlust von überwiegend mittel bis hochwertigen Biotoptypen, welcher einen naturschutzfachlichen Eingriff gemäß § 12 NatSchAG M-V darstellt.

Weiterhin ist mit dem EU-Vogelschutzgebiet DE 1848-401 „Waldgebiet bei Karlshagen“ ein Natura 2000-Gebiet in geringer Entfernung vorhanden. Hierbei kann es durch das Vorhaben zu Störungen des Gebiets und der ausgewiesenen Zielarten kommen. Die Belange des Vogelschutzgebietes sind bereits im Rahmen der Planung durch eine Abstandsregelung zum Schutzgebiet berücksichtigt worden, jedoch sind konkrete Betroffenheiten und Maßnahmen in einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung zu berücksichtigen.

Konkrete Betroffenheiten und notwendige Maßnahmen sind in einem Umweltbericht 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. Weiterhin sind Maßnahmen in den Fokus zu rücken, die Eingriffe mindern oder verhindern können.

### Bilanzierung

Die Bilanzierung beruht auf der Biotoptypenkartierung, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 10 Gemeinde Peenemünde durchgeführt wurde. Dabei werden im Wesentlichen mittel- bis hochwertige Ruderal- und Gehölzbiotope in Anspruch genommen, wobei der Anteil versiegelter Flächen durch die vorhandene Bebauung und die Verkehrswege mäßig bis hoch ist. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 8 ha in Anspruch genommen. Der rechnerische Kompensationsbedarf beträgt ca. 28 ha Kompensationsflächenäquivalente. Die notwendige Kompensation ist zum Teil innerhalb des ausgewiesenen Plangebiets zur Umsetzung vorgesehen.

Als Kompensationsmaßnahmen sind im Geltungsbereich bereits mehrere Maßnahmen Teil des Bebauungsplans.

Zum einen wird die Anlage einer parkartigen Grünfläche mit einer Größe von insgesamt ca. 2,6 ha im Zentrum des Gebiets vorgesehen. Hier werden neben Hecken und Gehölzbereichen sowie Staudenflächen Wiesenflächen angelegt.

Weiterhin werden Reptilienlebensräume in Form von Feldstein- und Totholzhaufen angelegt, wobei in dieser Form drei Flächen zu je 100 m<sup>2</sup> vorgesehen sind.

Durch Pflanzungen von Bäumen auf verschiedenen Flächen und z.T. als Allee entlang der Ringstraße wird u.a. der Entfall von Bäumen kompensiert. Es sind insgesamt min. rd. 150 Bäume vorgesehen.

Der Bereich um das bereits umgesetzte Artenschutzhause wird eingegrünt und als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. So werden rd. 1.500 m<sup>2</sup> naturnah entwickelt.

Insgesamt lässt sich im Geltungsbereich von den insgesamt 29 ha Kompensationsbedarf ein Anteil von rd. 2,6 ha decken.

Der Kompensationsbedarf von rd. 23,43 ha, kann nicht vor Ort umgesetzt werden. Der ausstehende Ausgleich wird durch die Ökokonten „Ökokonto Am Kargberg in Gummlin“ und „Ökokonto Prätzenow“ gedeckt werden.

Für die verbleibenden angrenzenden Biotope sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Änderung zu erwarten. Da keine Wirkzonen außerhalb des Plangebiets entstehen, entfällt die Bilanzierung der Biotopbeeinträchtigung durch mittelbare Eingriffswirkungen.

Bei der Bilanzierung der Flächen wird gemäß den Festlegungen des B-Planes von der maximal möglichen potentiellen Gesamtversiegelungsfläche ausgegangen.

### 1.6.3. Schutzwert Fläche

Der Geltungsbereich ist bereits auf größeren Flächen versiegelt, durch das Brachestadium aber mit natürlichen Biotoptypen bewachsen. Es können in großem Umfang vorhandene Versiegelungsflächen für die Anlage von Verkehrsflächen und Bebauung genutzt werden. Es wird zukünftig ein ähnlich hoher Versiegelungsanteil vorhanden sein wie im Bestand. Durch Festsetzungen der GRZ zwischen 0,4 und 0,6 sowie der Ausweisung von Grün- und Waldflächen wird der Flächenverbrauch begrenzt und es bleibt ein hoher Anteil unversiegelter Bereiche erhalten. Konkrete Betroffenheiten und notwendige Maßnahmen sind in einem Umweltbericht zu behandeln.

### 1.6.4. Schutzwert Boden

Das Vorhaben wirkt sich auf das Schutzwert Boden nur in geringem Umfang aus. Beeinträchtigungen erfolgen hauptsächlich durch die Flächeninanspruchnahme durch die Fundamente der Gebäude sowie durch Verkehrsflächen. Die bauzeitliche Beanspruchung von Baueinrichtungsflächen erfolgt überwiegend auf bereits versiegelten oder später überbauten Flächen. Die Fundamente und Verkehrsflächen als vollversiegelte Bereiche nehmen den größten Teil der Fläche ein, die restlichen Flächen werden als öffentliche Grünflächen entwickelt bzw. bleiben als Wald erhalten. Dadurch bleiben Bodenfunktionen erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Zuge des Bauvorhabens nötig, um Tiefbaumaßnahmen durchzuführen und das Gelände entsprechend den Planungen zu modellieren. Der Boden im Untersuchungsgebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung und die frühere Nutzung vorbelastet. Das Bodenprofil der oberen Bodenschichten ist gestört und durch die Versiegelung finden Bodenfunktionen nicht statt. Dennoch sind durch die lange Nutzungsaufgabe gewisse Regenerationsvorgänge abgelaufen und z.T. finden Bodenneubildungsprozesse auf versiegelten Flächen statt. Insgesamt ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, die Beeinträchtigung des Schutzwertes Boden ist als gering zu betrachten.

### 1.6.5. Schutzwert Wasser

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mit Ausnahme eines künstlich angelegten Feuerlöschteiches keine offenen Oberflächengewässer und das Vorhaben liegt fernab der Küstengewässer. Das Grundwasser steht niedrig unter Flur an, so dass bei hohen Grundwasserständen im Süden und Norden zeitweise Sumpfbereiche entstehen. Aufgrund der geringen Grundwasser-Flurabstände ist beim Bau in der Regel Wasserhaltung notwendig. Dennoch ist keine dauerhafte bzw. übermäßige Grundwasserabsenkung zu erwarten. Ein großer Teil der Fläche ist bereits versiegelt, wodurch die Neubildungsrate des Grundwassers eingeschränkt ist. Die zusätzlich auftretenden Versiegelungen führen zu keiner erheblichen Veränderung des Ist-Zustandes. Die Grün- und Waldflächen werden als solche gesichert, hier kann weiterhin eine Versickerung des Niederschlagswassers in den Boden erfolgen. Die Regenwasserableitung soll über randlich der Erschließungsstraße verlaufende Hauptleitungen und oberflächigen Abfluss erfolgen. Als Pufferbecken wird der Löschwasserteich verwendet. Die anfallenden Wassermengen werden in das geplante Regenwassersystem im südlichen Bereich des Plangebiets in die

Schützenstraße abgegeben und über einen neuen Anschluss südwestlich in das vorhandene Grabensystem geleitet. 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 Schutzwesens Wasser ist somit gering.

#### 1.6.6. *Schutzwesens Klima*

Das Gebiet befindet sich im Einflussbereich des Land-Seewind-Systems der Ostsee. Durch die Bebauung und Veränderung der Vegetation können geringe Beeinträchtigungen von Kaltluft- und Frischluftproduktionsflächen entstehen. Durch den Einfluss des Land-Seewind-Systems können sich diese Beeinträchtigungen jedoch nur bei selten auftretenden autochthonen Wetterlagen im lokal- und kleinklimatischen Maßstab ausbilden.

#### 1.6.7. *Schutzwesens Luft*

Im Wesentlichen gilt für das Schutzwesens Luft das gleiche wie für das Schutzwesens Klima. Bau- und betriebsbedingt können sich geringfügige Erhöhungen der Schadstoffemissionen ergeben, baubedingt ist auch eine zeitweise erhöhte Staubbildung möglich. Die Emissionen sind jedoch bei Nutzung von Technik des aktuellen Stands der Technik sowie hinsichtlich der Überprägung durch das Land-Seewind-Systems als nicht erheblich zu betrachten.

#### 1.6.8. *Schutzwesens Landschaft*

Das Landschaftsbild ist im Geltungsbereich geprägt von der historischen Bebauungsstruktur und den angrenzenden Waldflächen. Es befindet sich im Flächendenkmal „Heeresversuchsanstalt und Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde“. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom und Festlandgürtel“ wurde in einem Ausgliederungsverfahren verlegt und verläuft außerhalb der für Bebauung vorgesehenen Flächen.

Das Gebiet war durch den ruinösen Charakter der Bebauung geprägt. Die Erlebbarekeit ist gering, da die Fläche nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Durch den Erhalt der Grundstruktur der Fläche und der Anpassung an die vorhandenen Höhenstrukturen sowie durch den Erhalt von Grün- und Waldflächen bleibt das grundsätzliche, landschaftliche Erscheinungsbild erhalten und es erfolgt eine Wiederherstellung der Erlebbarekeit durch Öffnung der Fläche für die Öffentlichkeit. Auch wird der derzeitige ruinöse Charakter der Fläche beseitigt und damit das Ortsbild verbessert. Durch die Bebauung wird zwar im Verhältnis zum jetzigen Zustand der Eindruck als Siedlungsraum verstärkt, allerdings wird dadurch wieder das siedlungstypische Bild der ursprünglichen Flächennutzung hergestellt. Bei der zukünftigen baulichen Umsetzung ist jedoch darauf zu achten, dass sich die Bebauung in das umgebende städtebauliche Konzept eingliedert und insbesondere den Ansprüchen des Flächendenkmals gerecht wird. Auch die Landschaftswirkung gegenüber den angrenzenden Naturbereichen ist zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan gibt dafür bauleitplanerisch Eckpunkte vor. Konkrete Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Maßnahmen zur landschaftsverträglichen Eingliederung

des Vorhabens in die Umgebung sind im Umweltbericht des Bebauungsplans zu behandeln.

#### 1.6.9. Schutzwert Kultur und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Flächendenkmals „Heeresversuchsanstalt und Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde“. Neben den konkreten Denkmalbelangen sind weitere Bodendenkmale und Bodendenkmalverdachtsflächen ausgewiesen. 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. Weitere Objekte wie z.B. die Splitterschutzbunker im Wald bleiben erhalten. Der Charakter der neuen Bebauung muss so ausgebildet sein, dass er den Ansprüchen des Flächendenkmals gerecht wird. Dies wird u.a. auch dadurch erreicht, dass der zentrale Platz als Grünfläche mit der einfassenden Ringstraße erhalten bleibt und der Charakter der hufeisenförmig aufgebauten Wohnbaracken durch vergleichbare Gebäudeanordnung mit Festlegung von Baulinien erhalten bleibt. Die konkreten Betroffenheiten des Denkmalschutzes und Maßnahmen zur Erhaltung des Schutzwertes sind in einem Umweltbericht zu behandeln.

Als Sachgüter sind die vorhandenen Infrastrukturen zu betrachten. Diese besitzt keine besonderen Wertigkeiten. Die Auswirkungen auf Sachgüter sind somit unerheblich.

#### 1.6.10. Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzwerte stehen in Wechselwirkung zueinander und beeinflussen sich dementsprechend gegenseitig. Einwirkungen auf ein Schutzwert können sich demnach indirekt auf andere Schutzwerte auswirken, aber auch Beeinflussungen von Wechselwirkungen selbst können entstehen.

Kultur und Sachgüter prägen zum Teil das Landschaftsbild und erhalten selbst ihren Wert durch das Zusammenspiel von Landschaft und Baudenkmälern. Durch die Ausweisung des Sondergebiets sind aufgrund der vorgenommenen Planungen zum Erhalt der Struktur der denkmalgeschützten Bereiche und des Landschaftsbildes keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar.

Das Vorhandensein von lebendiger und hochwertiger Natur (Schutzwert Tiere und Pflanzen) im besiedelten Bereich erhöht dessen Qualität. Eine für Menschen sichtbare Beeinträchtigung von Biotopen und Tieren kann zu einer sinkenden Wohn- und Erholungsqualität führen. Da jedoch hochwertige Biotope erhalten bleiben, neue Grünflächen angelegt werden und eine enge Anbindung an vorhandene Natur vorgenommen wird, sind diese Wechselwirkungen kaum beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung durch Versiegelung des Bodens wirkt sich wiederum auf den Wasserhaushalt im Gebiet aus. Dies kann zu Problemen bei der Abführung des Niederschlagswassers führen, was wiederum die umgebende Wohnqualität sowie die Nutzung des Gesundheitsparks beeinflussen kann. Auch hier sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzwerten werden kaum beeinflusst und sind vielfach durch Geringwertigkeit nur schwach ausgeprägt. Bereits einige direkte

Einwirkungen auf Schutzgüter sind kaum nennenswert, dementsprechend gering sind die Beeinflussungen damit verbundener Wechselwirkungen.

## 16 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Datenerhebung auf.

## 17 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Anhand der Art des Vorhabens, der bisherigen Einschätzungen und der vorliegenden Daten wird eine Überwachungsmaßnahme nicht als notwendig angesehen.

## 18 Zusammenfassung

Die 4. Ergänzung Flächennutzungsplan Gemeinde Peenemünde bereitet den rechtlichen Rahmen für den Bebauungsplan Nr. 10 Gemeinde Peenemünde und deshalb ist gemäß NatSchAG MV ein Eingriff in Natur und Umwelt in Vorbereitung. Nach dem UPG und § 2 Abs. 4 BauGB ergibt sich die Notwendigkeit einer Umweltprüfung mit Umweltbericht. Die positiven und negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt müssen dabei betrachtet werden.

Das Plangebiet befindet sich hauptsächlich innerhalb einer ehemals militärisch genutzten Brachfläche, die aufgrund der Absperrung und fehlenden Nutzung aktuell nur wenigen Vorbelastungen ausgesetzt ist.

Die Auswirkungen für den Menschen sind aufgrund der geplanten Nutzung gering, das Gebiet spielt im Bestand keine Rolle als Erholungsgebiet und es besitzt keine Erlebbarkeit für die Bevölkerung. Durch die Schaffung eines Gesundheitsparks wird hier ein positiver Effekt auf das Schutzgut Mensch erzielt. Die Flora wird durch die Überplanung als Sondergebiet und Wohngebiet in größerem Umfang in Anspruch genommen, wobei hauptsächlich mittel- bis hochwertige Biotoptypen überplant werden. Die entstehenden Verluste sind im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 Gemeinde Peenemünde zu bilanzieren und auszugleichen. Es sind darüber hinaus jedoch auch Wald- und Grünflächen zum Erhalt vorgesehen. Aufgrund des Strukturreichtums und der geringen Vorbelastung ist mit dem Vorkommen geschützter und störungsanfälliger Arten zu rechnen. Insbesondere Vögel, Reptilien und Fledermäuse sind zu berücksichtigen. Die Schutzgüter Wasser und Boden werden durch das Vorhaben nur in geringem Umfang beeinträchtigt, da es aufgrund der Erhaltung der grundsätzlichen Struktur der Fläche voraussichtlich zu wenigen Änderungen kommt. Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch das Sondergebiet kaum beeinträchtigt. Das Land-Seewind-System überprägt die Auswirkungen des Vorhabens. Das Landschaftsbild wird wenig beeinträchtigt, da das Gebiet bereits bebaut ist und die gleiche Grundstruktur erhalten bleibt. Die konkreten Belange werden im Umweltbericht betrachtet. Kulturgüter sind betroffen, da es sich um einen Bereich im Flächendenkmal „Heeresversuchsanstalt und Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde“ handelt. Trotz überwiegendem Abbruch der Bebauung wird die Grundstruktur erhalten. Die Denkmalschutzbefürchtungen sind beachtet. Weitere Maßnahmen werden im Umweltbericht betrachtet. Sachgüter haben einen geringen Wert. Kaum Einfluss hat das Vorhaben auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

## 19 Quellen

### Rechtsnormen/Vorschriften

BARTSCHV – BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

NATSCAG – GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ - NATSCAG M-V) vom 23. Februar 2010, mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBI. M-V S. 431, 436)

FFH-RL – RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie). EG-ABI. L 206 vom 22.7.1992, S. 7. Fassung vom 1.1.2007.

VSch-RL – RICHTLINIE 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). EG-ABI. L 103 vom 25.4.1979, S. 1. Fassung vom 23.12.2008.

VSGLVO M-V – Vogelschutzgebietslandesverordnung – Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg – Vorpommern, Gesetz- und Verordnungsblatt für M-V; 12.07.2011

BIMSCHG – BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

UVGP – UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

TA LÄRM - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM vom 26. August 1998. GMBI.S. 503.

DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999)

### Fachliche Quellen

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 - BfN-Handbuch zur Umsetzung der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 53, Bonn-Bad Godesberg

GEOLOGISCHES LANDESAMT MECKLENBURG-VORPOMMERN (1995): Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern Übersichtskarte M 1: 500.000 - Böden

GEOLOGISCHES LANDESAMT MECKLENBURG-VORPOMMERN (1995): Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern Übersichtskarte M 1: 500.000 - Grundwasserfließgeschehen

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN 2013, Heft 2: Anleitung für Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensräumen

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (2022): LINFOS – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2018

MINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND LANDESENTWICKLUNG (2010): RREP M-V – Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

MINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND LANDESENTWICKLUNG (2009): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

LUNG LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachterliches Landschaftsprogramm

HÜPPOP, O., H.-G. BAUER, H. HAUPT, T. RYSLAVY, P. SÜDBECK & J. WAHL (2013): Rote Liste Wandernder Vogelarten Deutschlands, 1. Fassung, 31. Dezember 2012 Ber. Vogelschutz 49/50: 23–83.

SÜDBECK P, ANDRETZKE H, FISCHER S, GEDEON K, SCHIKORE T, SCHRÖDER K, SUDFELD C (Hrsg.), 2005. Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell. ISBN 3-00-015261-X.

VÖKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D., ZIMMERMANN, H., (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (LUNG), 52 S.