

**Bekanntmachung der Gemeinde Peenemünde  
über den Beschluss zur Aufstellung  
der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2  
Ferienzentrum „An der Düne“  
für einen Bereich an der nordwestlichen Plangebietsgrenze mit den  
Baugebieten SO 3.1, SO 3.2 und Teilflächen aus SO 1 und SO 2**

**1.**

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat in der Sitzung am 07.10.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ferienzentrum „An der Düne“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst das in beiliegendem Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Peenemünde
Flur	7
Flurstücke	26/10 teilweise, 26/11, 26/12, 26/19 bis 26/26, 27/48 teilweise, 27/52 teilweise, 27/394 und 27/395

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich die zuvor aufgeführten Flurstücke mit einer Fläche von rd. 1,5 ha.

**2.**

**Anlass und Inhalt der 2. Planänderung**

Der Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 2 plant ein Hotel mit Wellnessbereich und kleinen Infrastruktur- und Verkaufseinrichtungen sowie ein Strandcafe zu errichten und zu betreiben.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung sind die Flächen derzeit noch als Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Appartementhäuser und öffentliche Infrastruktureinrichtungen festgesetzt.

Die nunmehr geplante Hotelnutzung stellt jedoch ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO dar, so dass Bauplanungsrecht nur erlangt werden kann, wenn zunächst der Bebauungsplan geändert wird.

Eine Gegenüberstellung der in Aussicht genommenen Anpassungen der Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen, ist als Anlage dem Beschluss beigelegt.

Die Gemeinde befürwortet die Planänderung, da die aktuellen Planungsabsichten mit den gemeindlichen Entwicklungszielen zur Ausgestaltung des Tourismusentwicklungsraums mit einem breit gefächerten Angebot an Beherbergung und Infrastruktur übereinstimmen.

### 3.

#### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Peenemünde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung.

Im Flächennutzungsplan ist das Planänderungsgebiet als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Somit befinden sich die Zielsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 noch nicht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungen, so dass im Parallelverfahren eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Hierzu wird die Gemeinde einen gesonderten Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes fassen.

### 4.

#### **Umweltbelange**

- Die Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Für das Planänderungsgebiet ist daher eine Umweltprüfung durchzuführen.
- Der Geltungsbereich der Planänderung liegt im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Zuge der Aufstellung der Planänderung ist daher eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet zu beantragen.  
(Für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 2 ist noch keine Ausgliederung aus dem LSG vorgenommen worden.  
Da auch die Fläche des geplanten Kurmittelzentrums im Landschaftsschutzgebiet liegt, soll dann im Rahmen der Ergänzung des Flächennutzungsplanes ein gemeinsames Ausgliederungsverfahren für den B-Plan Nr. 2 und das Kurmittelzentrum erfolgen.)
- Das Planänderungsgebiet befindet sich im Wirkungsbereich des FFH-Gebietes DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“. In einer FFH-Vorprüfung ist zu klären, ob durch das Vorhaben Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes bzw. der Erhaltungsziele zu erwarten sind.
- Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist für den Planänderungsbereich entsprechend der Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung zu überarbeiten.

### 5.

#### **Kostentragung**

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der Planänderung entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger, die PPP GmbH, Am Flugplatz in 17449 Peenemünde zu übernehmen.

6.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen.

7.

Der Beschluss wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

Peenemünde, den 08.11.2010

*Barthelmes*  
Barthelmes  
Bürgermeister



**Anlagen**

- Übersichtsplan
- Gegenüberstellung

Die Bekanntmachung erfolgte am 08.11.2010 im Internet unter der Website „[www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de)“.

Veröffentlicht: 08.11.2010



# Geltungsbereich 2. Änderung BP 2 Peenemünde



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000

**Anlage zum Aufstellungsbeschluss  
für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ferienzentrum „An der Düne“  
der Gemeinde Peenemünde**

für die Bereiche:

- Teilfläche aus SO 1 (Flurstücke 26/12 teilweise, 26/20 bis 26/26)
- SO 3.1 und SO 3.2 (Flurstücke 26/19 und 27/394)
- Schutzpflanzung und Tennisplatz (Flurstücke 26/11, 26/10 teilweise und 27/52 teilweise)

Gesamtfläche: rd. 1,5 ha

**Gegenüberstellung der derzeit geltenden Festsetzungen mit den beantragten Änderungen**

	Festsetzungen gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 2 i. d. F. der 1. Änderung	beantragte Festsetzungsänderungen gemäß der 2. Änderung
<b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>		
<b><u>Art der baulichen Nutzung</u></b>		
SO 1	Ferienhausgebiet § 10 BauNVO ZB: Appartementhäuser	Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO ZB: Strandcafe ca. 80 Plätze
SO 3.1	Ferienhausgebiet § 10 BauNVO ZB: öff. Infrastruktureinrichtungen  Verwaltungsgebäude Fahrradverleih Hausmeisterei	Sonstiges Sondergebiet Hotel mit Wellnessbereich gemäß § 11 BauNVO 125 Doppelzimmer 200 Plätze Gastronomie 30 Plätze Bar
SO 3.2	Ferienhausgebiet § 10 BauNVO ZB: öff. Infrastruktureinrichtungen 1 Nahversorgungseinr. 2 Restaurants 1 Wäscherei 1 Mehrzweckgebäude	und kleint. EH-Einrichtungen
	Gegenüberstellung der Kapazitäten: rd. 450 Ferienwohnungen	rd. 350 Ferienwohnungen und 250 Betten Hotel
<b><u>Maß der baulichen Nutzung</u></b>		
<b>GRZ</b>		
SO 1	0,3	0,3
SO 3.1	0,5	0,8
SO 3.2	0,5	0,8
<b>GFZ</b>		
SO 1	/	/
SO 3.1	1,0	/
SO 3.2	/	/

## **Geschossigkeit**

SO 1	I	II
SO 3.1	II	IV + Staffel (Tiefgarage, 3 Vollgeschosse + zurückgesetztes Staffelgeschoss)
SO 3.2	I	

## **Zulässige Höhe der baulichen Anlagen**

SO 1	OK Erdgeschossfußboden 0,5 m über OK Straße	neue Festlegungen nach Abstimmung mit StALU zu Mindesthöhen Fußboden
	TH 4,0 m über OK Straße	vorauss. Festsetzungen: FH 8,0 m über OK Straße
SO 3.1	TH 7,5 m über OK Straße FH 11,0 m über OK Straße	FH 14,50 m über OK Straße (Es erfolgt Aktualisierung der Vermessung auch im Hinblick auf Gegenüberstellung FH- Baumhöhen)
SO 3.2	TH 4,0 m über OK Straße	

## **Bauweise**

SO 1	o (offen) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	o
SO 3.1	a (abweichend im Sinne der offenen Bauweise)	a (abweichend im Sinne der offenen Bauweise)
SO 3.2	o	

## **Baugrenzen**

Anpassung der Baugrenzen für den gesamten Änderungsbereich erforderlich

## **Verkehrsflächen**

SO 1	Stellplätze nur auf den überbau- baren Grundstücksflächen zulässig	Neuordnung Stellplatzanordnung im Zusammenhang mit Tiefgarage Hotel und gepl. Überbauung der bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche im Bereich Strandcafe und Ausweisung einer Wendeanlage
SO 3.1	Stellplätze nur auf den überbau- baren Grundstücksflächen und entlang der Anliegerstraße (Westseite lt. Text, müsste aber Ostseite heißen) zulässig	
SO 3.2	/	

**Regelungen zum  
Gehölzschutz/  
Bilanzierung**

Auf Grundlage des aktualisierten Vermessungsplanes und der vorgesehenen Einordnung der baulichen Anlagen sowie der geänderten GRZ wird eine Überarbeitung des GOP sowie der textl. und zeichn. Festsetzungen für den Änderungsbereich vorgenommen.

**Sonstiges**

Schutzpflanzung vor dem geplanten Cafe entfällt, wird örtlich neu eingeordnet.  
Tennisplatzausweisung soll aus der Planung genommen werden.

**II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

**Dächer**

SO 1	DN 30° - 50° nur SD, WD, KWD zulässig	Änderungen werden in Abstimmung mit Hochbauplanern im Einvernehmen mit Gemeinde getroffen
SO 3.1	/	
SO 3.2	/	