

**Bekanntmachung der Gemeinde Peenemünde  
über den Befürwortungsbeschluss zum Entwicklungskonzept  
für das Sondergebiet Kurmittelzentrum Usedom Nord und  
zur Beantragung der Verfügung über die Form der Raumverträglichkeitsprüfung**

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist aus beigefügtem Übersichtsplan ersichtlich:

Gemeinde	Peenemünde
Flur	7
Flurstück	27/313
Gesamtfläche	rd. 21,80 ha

Das Plangebiet befindet sich an der südöstlichen Grenze des Gemeindeterritoriums Peenemünde im Anschluss an die Ortslage Karlshagen.

Im Nordwesten wird das Gebiet durch die Ostseestraße und sich anschließende Waldflächen, im Nordosten durch das Bebauungsplangebiet Nr. 2 Ferienzentrum „An der Düne“, im Südosten durch das Gemeindegebiet Karlshagen mit dem in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplangebiet Nr. 18 für das Ferienhausgebiet „Ostseepark Dünenland Karlshagen“ und im Südwesten durch die Landesstraße 264 begrenzt.

**1.**

Planungsstand

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde wurde in Weiterführung des nordöstlich angrenzenden Ferienhausgebietes (Bebauungsplangebiet Nr. 2) für das in Rede stehende Grundstück ein Sondergebiet Fremdenbeherbergung/Freizeiteinrichtungen und touristische Infrastruktur mit den grundlegenden Nutzungen durch Hotels und Ferienhäuser mit saisonverlängernden Maßnahmen wie Wellness-, Spiel- und Freizeitanlagen sowie Service- und Versorgungseinrichtungen angedacht.

Gemäß Teilgenehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2005 wurde die Genehmigung für diese Flächen des SO Fremdenbeherbergung/Freizeiteinrichtungen und touristische Infrastruktur aufgrund der noch nicht erfolgten Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet, der im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanes noch zu untersuchenden umweltrelevanten Belange wie z. B. der Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete und der noch ausstehenden abschließenden Klärung der forstwirtschaftlichen Belange versagt.

**2.**

**Antrag zur Befürwortung der aktuellen Planungsabsichten**

Die Peenemünde Planungs- und Projekt GmbH (PPP GmbH) beabsichtigt das Flurstück 27/313 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu erwerben und zügig mit der Überplanung des Grundstückes entsprechend der im Flächennutzungsplan verankerten Grundaussagen eines touristisch geprägten Sondergebietes zu beginnen, um die rechtlichen Voraussetzungen für die künftige Bebauung zu schaffen.

Die PPP GmbH möchte den Schwerpunkt der Planung auf ein Kurmittelzentrum mit Thermalbad legen.

Dabei sollen die beiden im Gemeindegebiet ausgebauten Geothermiebohrungen genutzt werden, die entsprechend der vorgelegten Untersuchungen als „natürliches Heilwasser mit der Charakteristik Jodhaltige Thermalsole“ beschrieben sind.

Wesentliche Bestandteile des Konzeptes bilden das Kurmittelhaus mit Kur- und Wellnesshotel, die Therme mit Anwendungsbereichen, ein weiterer Bereich für die Beherbergung von Kurgästen und Begleitpersonen und der Kurpark. Für die Unterbringung des Personals werden Betriebswohnungen in notwendigem Umfang eingeplant.

In der Anlage zum Beschluss ist ein grobes Entwicklungskonzept mit Untersetzung der beabsichtigten Nutzungen beigefügt.

Am 25.08.2010 fand eine frühzeitige Beteiligung der wichtigsten Behörden statt, auf der das Entwicklungskonzept vorgestellt und die maßgeblich zu berücksichtigenden Belange erörtert wurden.

Im Ergebnis der Abstimmung wurde festgestellt, dass die angestrebten Planungsziele aufgrund ihrer Raumbedeutsamkeit voraussichtlich der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 15 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg - Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) – bedürfen.

Die PPP GmbH hat daher bei der Gemeinde Peenemünde den Antrag auf Befürwortung des aktuellen Entwicklungskonzeptes und um Einleitung der Prüfung der Form der notwendigen Raumverträglichkeitsprüfung gestellt.

### 3.

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat in der Sitzung am 07.10.2010 befürwortet, dass das vorgelegte städtebauliche Grundkonzept, welches die Entwicklung des Plangebietes als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kurmittelzentrum mit Thermalbad gemäß § 11 (2) BauNVO vorsieht, durch den Vorhabenträger in Angriff genommen werden kann.

Das Kurmittelzentrum wird eine wesentliche Aufwertung der touristischen Infrastruktur des Inselnordens bewirken und eine wichtige Maßnahme zur Verlängerung der Saison darstellen.

### 4.

Der Bürgermeister wird beauftragt den Befürwortungsbeschluss mit Anlagen der zuständigen Landesplanungsbehörde zur Verfügung der Form der Raumverträglichkeitsprüfung zu übergeben.

### 5.

Der Beschluss wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

Peenemünde, den 08.11.2010

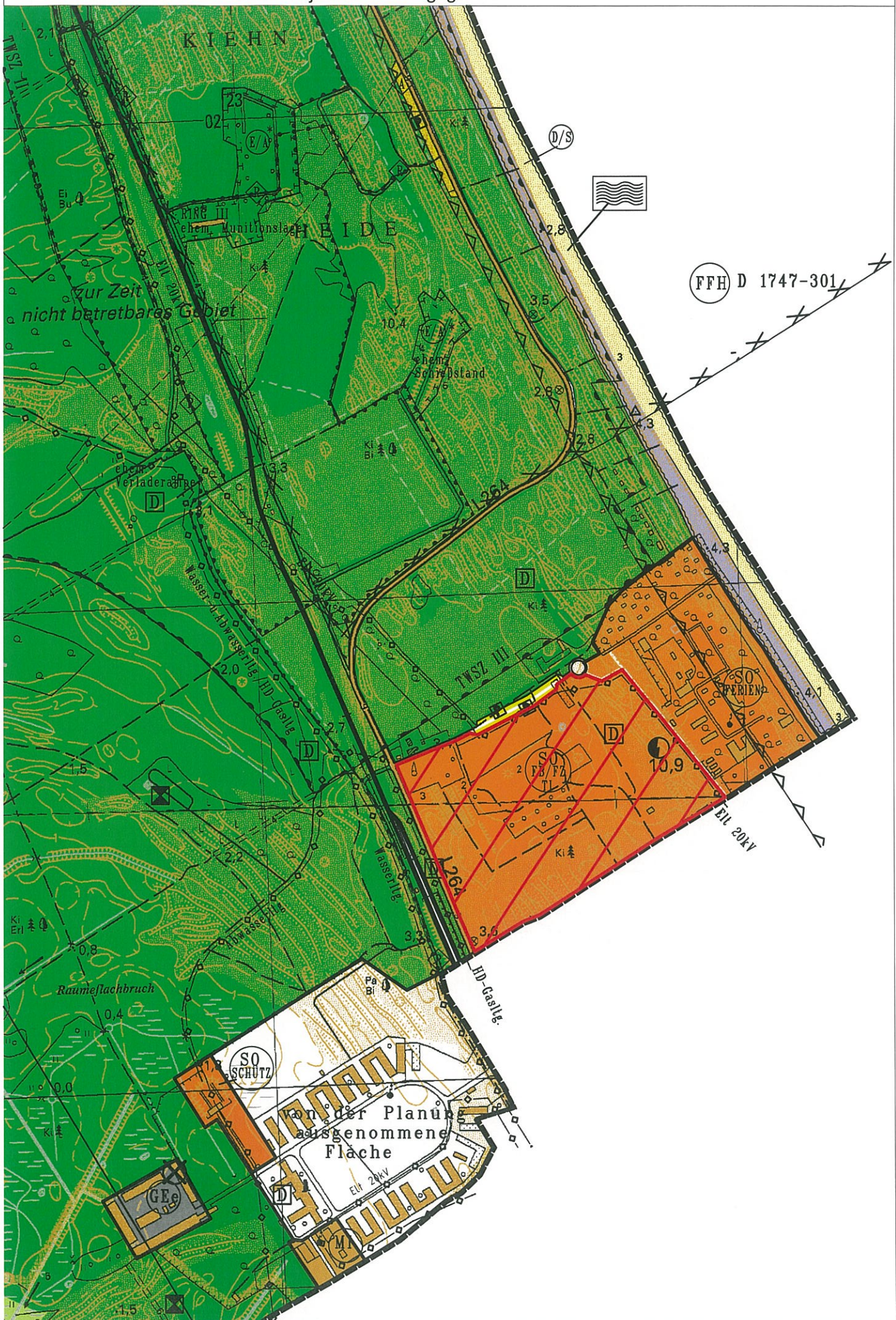
*Ja*  
Barthelmes  
Bürgermeister



### Anlagen

- Übersichtsplan
- Entwicklungskonzept





Auszug aus dem Flächennutzungsplan Peenemünde mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Entwicklungsfläche Kurmittelzentrum Usedom Nord M 1 : 10 000



PEENEMÜNDE PLANUNGS- u. PROJEKT GmbH

**Konzeption**  
**zur Entwicklung des**  
**Kurmittelzentrums Usedom Nord**  
**Gemeinde Peenemünde**

Peenemünde im September 2010

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Peenemünde

Die Gemeinde Peenemünde hat an der südlichen Gemeindegrenze ein Sondergebiet

„SO Fremdenbeherbergung / Freizeiteinrichtungen und touristische Infrastruktur“

im Flächennutzungsplan mit folgenden Nutzungen ausgewiesen:

- Hotels und Ferienhäuser mit einer Kapazität von max. 450 Betten
- saisonverlängernde Maßnahmen wie Spiel- und Freizeiteinrichtungen und -anlagen
- Service- und Versorgungseinrichtungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Peenemünde wurde am 18.04.2005 genehmigt. (Teilgenehmigung)

Die Genehmigung wurde u.a. für das Sondergebiet, Fremdenbeherbergung / Freizeit / touristische Infrastruktureinrichtungen versagt. (Teilversagung)

### Aktuelles Entwicklungskonzept

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei im Jahr 1988 / 89 abgetäufte und ausgebaute Geothermiebohrungen. 2006 wurden die Geothermiestandorte technisch untersucht. Der festgestellte Zustand war positiv, sodass weitere labormäßige Untersuchungen des Thermalwassers durch die Laborunion Prof. Höll & Co. GmbH mit Sitz in Bad Elster erfolgen.

Die Untersuchungsergebnisse werden durch das Labor wie folgt testiert:

„Im Rahmen der untersuchten Parameter besitzt das Wasser der Heilwasserbohrung Karlshagen wesentliche mikrobiologische, chemische und physikalische Eigenschaften für ein natürliches Heilwasser mit der Charakteristik „Jodhaltige Thermalsole“.

Auf Grund der vorhandenen Thermalsole und die Möglichkeit der Nutzbarmachung, sowie des erreichten Standes der Entwicklung der Unterbringungskapazitäten für Feriengäste auf der Insel Usedom, insbesondere im Nordteil der Insel, ist es ein Erfordernis der Zeit, im Inselnorden die Entwicklung und den Ausbau von infrastrukturellen Einrichtungen zur Saisonverlängerung zu favorisieren.

Die Gemeinde Peenemünde ändert daher die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Fremdenbeherbergung / Freizeiteinrichtungen und touristische Infrastruktur“ ausgewiesene Nutzung, wie folgt:

### **SO Kurmittelzentrum Usedom Nord, Gemarkung Peenemünde**

In Abänderung der bisherigen Planung und in Weiterführung des SO Ferienhausgebietes (Bebauungsplan Nr. 2) werden durch die Gemeinde Peenemünde, südlich der Ostseestraße und angrenzend bis an die Landstraße 264 auf einer Fläche von 22,788 ha (Buchfläche), Flur 7, Teilstück aus 27/313, folgende Nutzungen vorgesehen:

## Entwicklung und Errichtung eines Kurmittelzentrums

mit

### - Kurmittelhaus (Kurhotel/Klinik) mit Außen- und Innenbereich

- \* Kapazität max.350 Betten (Unterbringung von Kurpatienten und Wellnessgästen)
- \* Gastronomie mit Außenbereich
- \* Sauna und Fitnessbereich
- \* Beauty/Kosmetik/Fußpflege/Friseur/Shop

### - Therme

- \* Bäderabteilung - Bewegungsbad + Therapiebad (einschl. Einzelwannenbäder)
- \* Inhalationsräume
- \* Trinkkuranlage
- \* Schwimmbad mit öffentlichem Außenbereich
- \* Gastronomie im Innen- und Außenbereich

### - Beherbergung der Kurgäste, sowie Wohnungen für das leitende und mittlere Personal

- \* Kapazität 250 Betten
- \* Kurbereich für Angehörige bzw. Begleitpersonen
- \* Präventions- und Wellnessgäste im gehobenen Leistungsangebot
- \* med. Personal - Wohnbereich
- \* Kurzzeittourismus

### - Kurpark mit Integration des vorhandenen Waldes

- \* Therapiegarten
- \* Kurpark nach Themenbereichen
- \* Aerosolaußenbereich

### Kapazitäten

Die Erhöhung der angestrebten Kapazitäten von vormals 450 Betten auf nunmehr 600 Betten resultiert aus dem geänderten Ansiedlungskonzept.

In der Vergangenheit lag der Schwerpunkt im Bereich der individuellen Ferienwohnnutzung gemäß § 10 BauNVO.

Dies hat sich mit der beabsichtigten Errichtung eines Kurmittelzentrums mit überwiegender Beherbergung gemäß § 11 BauNVO gewandelt. Das aktuelle Konzept verstärkt damit die Absicht saisonverlängernde touristische Infrastrukturmaßnahmen zu verwirklichen und Beherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis zu initiieren.



Die angestrebten Bettenkapazitäten resultieren aus dem wirtschaftlich notwendigen und ausgewogenen Größenverhältnis des Kurmittelbereiches und der für eine nachhaltige Bewirtschaftung erforderlichen Auslastung durch Kurgäste.

Die Infrastruktureinrichtungen sollen unter Berücksichtigung des Bedarfes des benachbarten Ferienhausgebietes „An der Düne“ dimensioniert werden und die Nachfrage aus den umliegenden Beherbergungseinrichtungen insbesondere der Gemeinde Karlshagen einbeziehen.

#### Flächeninanspruchnahme

Die genaue Abgrenzung von Wald- und Bauflächen wird jedoch erst nach Vorlage des Bestandsplanes eines Landschaftsplaners in Abstimmung mit der Forstbehörde und den Umweltämtern einvernehmlich festgelegt.

Für das Kurmittelzentrum mit den vorgesehenen Nutzungsbereichen wird eine Fläche von rd. 10 ha benötigt.

Der verbleibende Flächenanteil von rd. 12,8 ha wird von der Planung ausgenommen und gemäß der Abstimmung mit den zuständigen Behörden als Erholungswald bzw. Großgrünflächen deklariert.

#### Planaufstellung

Die vorliegende Entwicklungskonzeption mit den erforderlichen Kapazitäten von max. 600 Betten, sowie die am 11.08.2004 und 25.08.2010 bei Vorortterminen von den Behörden hierzu vorgetragenen Belange sind in die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den potentiellen Investor einzustellen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen zu berücksichtigen:

- raumordnerische Belange aufgrund der geplanten Kapazitäten
- auf das Umfeld (angrenzende Ferienhausbebauung und Wohnbebauung in Karlshagen)
- auf die Umwelt (Lage im Landschaftsschutzgebiet, Umwandlung der Waldflächen etc.) und
- auf den Denkmalschutz

„Konkrete Planungen sind rechtzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen, damit insbesondere die überlieferte materielle Substanz (und deren Erscheinung) der ehemaligen Wohnsiedlung erhalten bleiben kann. Die geplante Nutzung führt zwangsläufig zur Beseitigung der vorhandenen denkmalgeschützten Baureste und der, durch den Bewuchs nachvollziehbaren, ehem. Parzellenstruktur der nördlichen Siedlung Karlshagen. Im weiteren Genehmigungsverfahren ist zu prüfen, wie die geplante Nutzung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange erfolgen kann.“

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

Veröffentlicht: 08.11.2010

