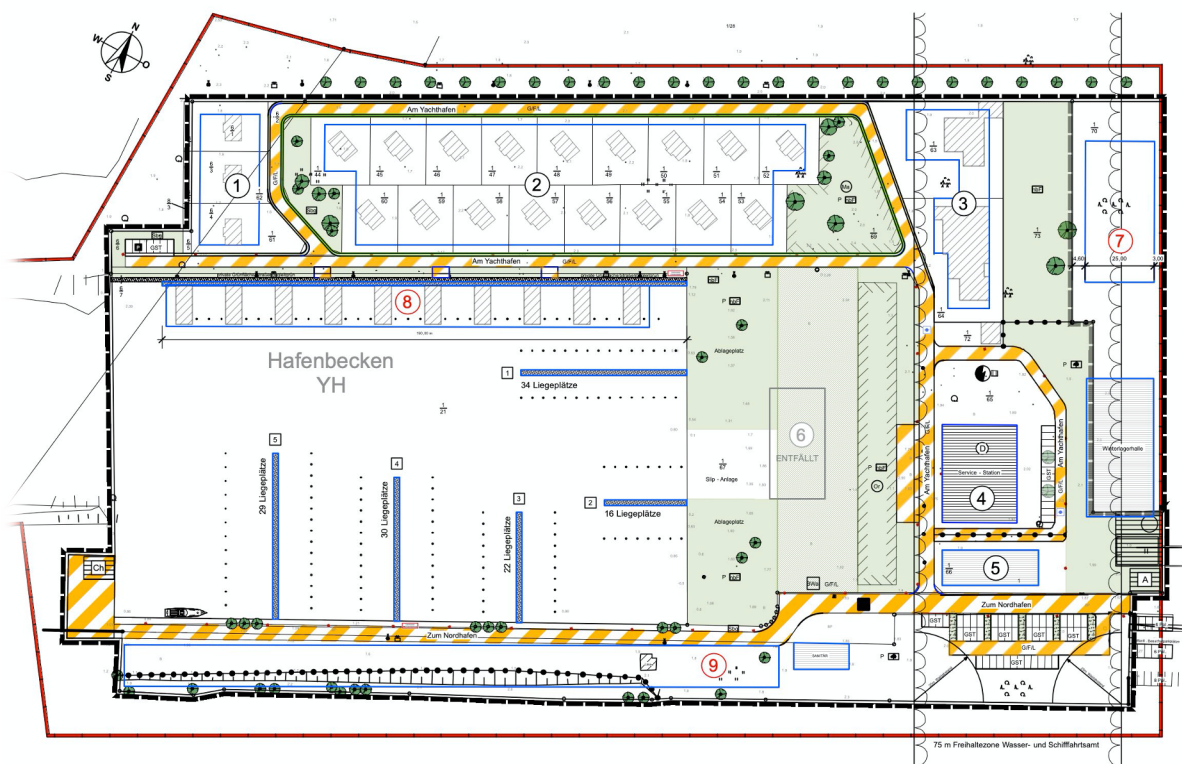


**GEMEINDE PEENEMÜNDE**  
**AMT USEDOM NORD**

**2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7**  
**'Yachthafen und Ferienhausgebiet Nordhafen Peenemünde'**



**BEGRÜNDUNG**  
Satzungsfassung - Oktober 2020

**2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das  
‚Yachthafen und Ferienhausgebiet Nordhafen Peenemünde‘ der Gemeinde  
Peenemünde**

Gemeinde Peenemünde  
Der Bürgermeister  
Büro des Bürgermeisters im Seniorenclub  
Feldstraße, 17449 Peenemünde

c/o Amt Usedom-Nord  
Möwenstraße 1, 17454 Ostseebad Zinnowitz

Auftragnehmerin städtebaulicher Leistungen



Ariane Adelsberger M.A. (architecture)  
Am Yachthafen 3, 17449 Peenemünde  
Tel.: 0175 – 26 35 527  
E-Mail: [arianeadelsberger@googlemail.com](mailto:arianeadelsberger@googlemail.com)

## INHALT

A	Anlass und Ziel der Planaufstellung	Seite 04
B	Geltungsbereich	Seite 05
C	rechtliche Grundlagen	Seite 06
D	Aufstellungsverfahren	Seite 07
E	Bestandssituation	Seite 08
F	Bodendenkmale	Seite 09
G	städtebauliches Konzept und Festsetzungen	Seite 10
	__ Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 12
H	Erschließung	Seite 12
	__ ruhender Verkehr	Seite 13
	__ Regelungen zu Trink- und Brauchwasser	Seite 13
	__ Regenwasser	Seite 13
	__ Elektroversorgung	Seite 14
I	Hochwasserschutz	Seite 14
K	Löschwasser	Seite 14

## **A Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 ‚Yachthafen und Ferienhausgebiet Nordhafen Peenemünde‘ der Gemeinde Peenemünde ist rechtskräftig.

In dieser Satzung ist der Geltungsbereich als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gem. § 10 (4) BauNVO sowie als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Yachthafen gem. § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung Peenemünde am 12.09.2019 die Aufstellung der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.

Im Zuge der Realisierung des Plangebietes zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 7 ‚Yachthafen und Ferienhausgebiet Nordhafen Peenemünde‘ wurden Änderungen und/oder Ergänzungen des Bauleitplans notwendig, welche jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Die Gemeinde unterstützt den Vorhabenträger, da die Änderungen der Verbesserung und auch der Aufwertung des Gebietes dienen. Das Gesamtergebnis bewirkt Verbesserungen für die Gäste des Nordhafens und damit verbunden auch für den gesamten Ort.

In den vergangenen Jahren hat der Yachthafen Peenemünde durch attraktive und individuelle Ferienhäuser den Tourismus in der Region erweitert und gestärkt.

Mit der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll ein weiteres Baufeld für 10 ortsfeste schwimmende Ferienhäuser/floating houses an der nördlichen Kaikante festgesetzt werden.

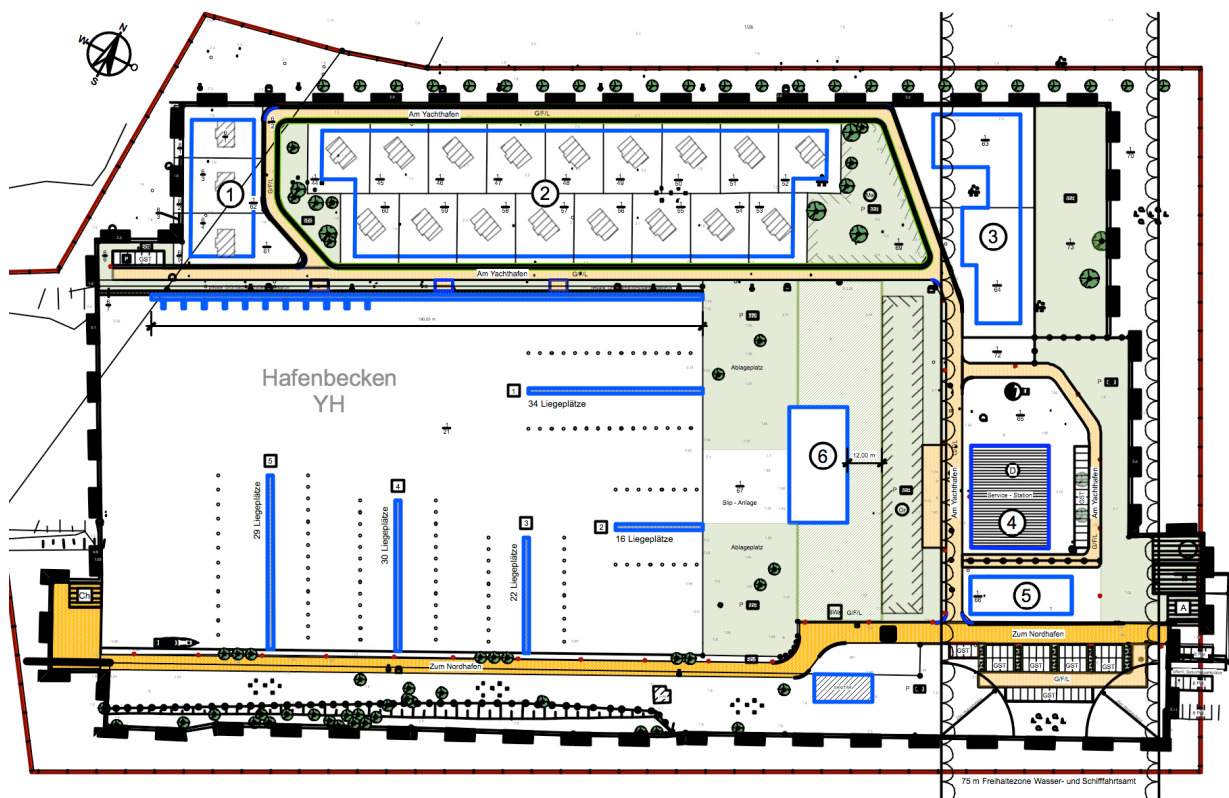
Mit den floating houses als besondere Art der Ferienunterkünfte wird ein weiteres Wiedererkennungsmerkmal geschaffen. Die Urlauber sind aufgrund der außergewöhnlichen Lage der Ferienwohnungen auf dem Wasser mit der einzigartigen Natur verbunden. Weiterhin wird durch die natürliche Landschaft der Erholungseffekt gesteigert.

Um die geplanten Maßnahmen realisieren zu können ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Yachthafen und Ferienhausgebiet Nordhafen Peenemünde“ der Gemeinde Peenemünde vorzunehmen. Unter Ausnutzung der natürlichen Gegebenheiten ist der Yachthafen Peenemünde bestrebt, die Attraktivität des Yachthafens zu erhöhen.

Weiter soll das Baufeld der Gastronomie gestrichen werden. Dafür soll eine andere Fläche in eine Sonstige Sonderfläche mit Zweckbestimmung Yachthafen geändert werden sowie ein Baufeld für eine Winterlagerhalle festgesetzt werden.

Zukünftig wird der Hafen mit seinen Angeboten zur touristischen Vielfalt beitragen und somit die Qualität der Entwicklung des Ortes zum Vorteil der Gemeinde steigen.

## B Geltungsbereich



Das Plangebiet der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 besteht aus mehreren Teilbereichen mit folgenden Flurstücken

Teilbereich 1 – Ausweisung eines neuen Baufeldes für 10 ortsfeste schwimmende Ferienhäuser/floating houses an der nördlichen Kaikante	1/21
Teilbereich 2 – Streichung des Baufeldes für Gastronomie	1/67
Teilbereich 3 - Änderung der Nutzung einer Fläche in eine Sonstige Sonderfläche mit Zweckbestimmung Yachthafen	1/22
Teilbereich 4 – Ausweisung eines neuen Baufeldes für eine Winterlagerhalle	1/70

der Flur 4 der Gemarkung Peenemünde.



Im Zuge der Realisierung des Gesamtbauvorhabens gem. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wurden bereits 20 Ferienhäuser nördlich des Hafenbeckens fertig gestellt. Weiter wurden drei weitere Bootsstege realisiert um die stetig wachsende Nachfrage für den Nordhafen befriedigen zu können. Die Winterlagerhalle mit Büro wurde Instand gesetzt. Eine weitere Winterlagerhalle wurde realisiert. Das Empfangsgebäude mit Wirtschaftsräumen und Hafenermeisterunterkunft sowie das Sanitärgebäude wurden zur Saison 2019 fertig gestellt.

## C rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist,

2.

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197 vom 21.7.2001, S. 30),

3.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist,

4.

Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 26 vom 28.1.2012, S. 1), die zuletzt durch die Richtlinie 2014/52/EU (ABl. L 124 vom 25.4.2014, S. 1) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

## **D Aufstellungsverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Sondergebiet ‚Yachthafen und Ferienhausgebiet Nordhafen Peenemünde‘ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Peenemünde am 12.09.2019 gefasst.

Die mit der Aufstellung der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 verbundene Planungsabsicht befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen im



wirksamen Flächennutzungsplan – der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 2. Änderung und 1. Ergänzung die Grundzüge der Planung, welche mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 verfolgt werden, nicht berühren.

Mit der Planänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## E Bestandssituation





Der Nordhafen Peenemünde wurde während der Zeit der Heeresversuchsanstalt Peenemünde gebaut und liegt nördlich der zentralen Ortslage Peenemünde. Erreicht wird dieser vom ‚Flughafenring‘ über die einzige Zufahrtsstraße ‚Zum Nordhafen‘. Diese Verbindung dient für Radfahrer genauso wie für Fahrzeuge; ein separater Fußweg ist nicht vorhanden.

Ca. 130 (von geplanten 170) Liegeplätzen sind derzeit vorhanden - vier Bootsstege wurden bereits realisiert um der stetig wachsenden Nachfrage für den Nordhafen gerecht werden zu können. Zugehörig zum Hafenbetrieb wurde zur Saison 2019 das Sanitärgebäude in Betrieb genommen. Die Winterlagerhalle mit Büro sowie eine weitere Winterlagerhalle sind ebenfalls in Betrieb. Die 20 Ferienhäuser sind bereits seit 2017 in der Vermietung.

Die Trinkwasser- und Stromversorgung war vorhanden – durch die Yachthafen Peenemünde GmbH wurde eine Abwasserzisterne realisiert.

23 notwendige Bäume wurden entsprechend der Kompensationsmaßnahmen gepflanzt. Darüber hinaus wurden weitere 7 Bäume aus Eigeninitiative gesetzt.

Durch die unbeeinträchtigten Nachfragen von Bootseigener, d.h. Dauer- und Gastliegern, sowie von Einheimischen und Touristen wird der Bedarf nach einer saisonalen Einrichtung zur Versorgung des Hafens immer größer. Der Hafen ist schon jetzt ein beliebter Ausflugsort für Radfahrer, welche sich über die ständigen Veränderungen informieren und interessiert verfolgen. Bereits jetzt trägt der Hafen zur touristischen Vielfalt bei und steigert die Qualität bei der Entwicklung des Ortes.

Folgende Schutzgebiete sind zu berücksichtigen:

- Orchideenvorkommen
- Hochwasserschutz
- Freihaltezone für Wasser- und Schifffahrtszeichen einschl. dazugehörigem Waldabstand

## **F Bodendenkmale**

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Flächendenkmals (Bau- und Bodendenkmal) Peenemünde ‚Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde‘.

Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der Entdeckung von archäologischen Fundstätten zu rechnen. Daher sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern unbedingt einzuhalten:

*„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gern. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12f., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gern. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gern. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“*

## **G städtebauliches Konzept und Festsetzungen**

Der vorhandene Standort Yachthafen Peenemünde soll weiter ausgebaut und entwickelt werden.

Die Grundlage für das Baukonzept bildet die Hafenanlage mit der bestehenden Ferienhaus - Anlage und deren Erweiterung.

Die neuen schwimmenden Ferienhäuser werden sich aufgrund ihrer geringen Höhe städtebaulich im Wasser einordnen. Die Schönheit der Natur wird dominant bleiben. Die schwimmenden, ortsfesten Ferienhäuser dienen ausschließlich zu Zwecken der Erholung und dem Freizeitwohnen. Damit ist die Nutzung durch einen überwiegend und auf Dauer wechselnden Personenkreis zulässig. Dauerwohnen ist in den schwimmenden Ferienhäusern nicht gestattet.

Die vorgesehenen Ferienhäuser auf dem Wasser sollen einem neu festgesetzten Baufeld (8) errichtet werden.

Zur Realisierung der geplanten baulichen Maßnahme wird das Baufeld 8 auf eine Größe von 15 m x 175 m festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenze werden 10 ortsfeste schwimmende

Ferienhäuser festgesetzt. Zwischen 2 Ferienhäusern bleiben jeweils 2 Liegeplätze für Boote und Yachten erhalten.

Der Zugang zu den schwimmenden Häusern befindet sich außerhalb des Baufeldes – vom Steg an der nördlichen Kaikante. Weiterhin dient dieser Steg auch zum Anlegen von Booten und Yachten.

In der Nutzungsschablone ist die zulässige zu errichtende Grundfläche für jedes Ferienhaus festgelegt. Innerhalb des Baufeldes ist nur die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundfläche zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt, um die städtebauliche Einordnung zu gewährleisten. Die Oberkanten der floating houses werden bei normalem Wasserstand die Kaikante nicht bzw. nur geringfügig übersteigen. Die Gäste der bestehenden Ferienhäuser an Land werden somit durch die floating houses keinerlei Sichteinschränkungen zu befürchten haben.

Geschosse unter Wasser sind bei den baulichen Anlagen ausgeschlossen.

Unbeirrt der hohen Nachfrage ist für die Wirtschaftlichkeit des Yachthafens eine zusätzliche Winterlagerhalle notwendig. Weniger als 50 % der Dauerlieger haben die Möglichkeit, ihr Boot in den bestehenden Winterlagerhallen unterzubringen. Im rückwärtigen Bereich der Hafenanlage soll in einem neu festgesetzten Baufeld (7) die vorgesehene Winterlagerhalle errichtet werden. Dies erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde unter der Auflage der Streichung des Baufeldes für Gastronomie (Baufeld 6).

An der südlichen Kaikante werden als Bestandteil des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Yachthafen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO 20 Camping-Standplätze für die Nutzung durch eigenen Lieger festgesetzt. Weiter wird für das Sonstige Sondergebietes mit Zweckbestimmung Yachthafen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO innerhalb dieser Fläche eine saisonale und wetterabhängige Einrichtung zur Versorgung des Hafengebietes festgeschrieben. Die Lage ergibt sich aus den gelebten (Tages-)Abläufen im Hafen. Durch die gesammelte Erfahrung der letzten Jahre im Hafenbetrieb ist eine ganzjährige Gastronomie wirtschaftlich nicht gegeben. Es bedarf nach einer individuellen, tages- und wetterabhängigen Lösung. Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 WAbstVO M-V erfolgt der Betrieb ausschließlich in der Saison, bei gutem Wetter und unter Leitung der Geschäftsführung der Yachthafen Peenemünde GmbH.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Zur Verwirklichung der Planungsziele werden folgende Änderungen **zusätzlich** zu den ursprünglichen rechtskräftigen textlichen Festsetzungen festgesetzt:

#### **Baufeld 7**

Neue Festsetzung: Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Yachthafen, hier: Winterlagerhalle

1 Vollgeschoss

FH 10,15 m über HN

SD bis 22°

Fassade mittels Stahltrapezblech zulässig

#### **Baufeld 8**

Neue Festsetzung: Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Yachthafen, hier: 10 ortsfeste schwimmende Ferienhäuser/floating houses

Je floating house: 1 Vollgeschoss, 6 m x 14 m Grundfläche, Flachdach

#### **Baufeld 9**

Neue Festsetzung: Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Yachthafen, hier: 20 Camping-Standplätze sowie Versorgungseinrichtung des Gebietes

## **H Erschließung**

Aufgrund der vorhandenen Hafenanlage ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert. Die Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist damit gegeben.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße ‚Zum Nordhafen‘.

Festlegungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die inneren Wegeflächen resultieren aus der rechtlichen Gewährleistung der Erschließungssicherheit für die geplanten Vorhaben bis zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ‚Zum Nordhafen‘ und sichert die Zufahrt für Anlieger, Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr etc. – auf diese Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

Notwendige Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas sind in der Straße ‚Am Yachthafen‘.

### **\_ ruhender Verkehr**

Die Stellplatzanlage ist im Plangebiet im vorderen Bereich/Eingangsbereich für die öffentliche Nutzung und auch die Gastlieger vorhanden. Diese wird auch für die Unterbringung der Pkw der Gäste der schwimmenden Ferienhäuser genutzt.

### **\_ Regelungen zu Trink- und Brauchwasser**

Die Trinkwasserversorgung war und ist bereits vorhanden. Die Abwasserversorgung wurde mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom und der Yachthafen Peenemünde GmbH festgeschrieben.

Die vorgesehenen floating houses werden an das bestehende Versorgungssystem angeschlossen.:

Die Trinkwasserzufuhr zum jeweiligen Ferienhaus im Wasser erfolgt unter Schiffs. Die Zuleitung erfolgt auf dem Grund des Hafenbeckens. Die Zuleitung ist an Sinkkörpern befestigt. Die Zuleitungen werden in einem Hausanschlussschacht am Ufer zentral und frostfrei zusammengeführt. Der Anschluss wird an das örtliche Versorgungsnetz vorgenommen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Druckleitung, die auf dem Meeresgrund versenkt wird. In einem zentralen Übergabe- und Entspannungsschacht erfolgt der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz.

### **\_ Regenwasser**

Die Ableitung von Regenwasser erfolgt getrennt vom Abwasser – das Niederschlagswasser der Dachflächen versickert auf den Grundstücken.

Das Regenwasser vom jeweiligen Dach eines schwimmenden Ferienhauses wird dem privaten Gewässer des Hafenbeckens zugeführt.

### **\_ Elektroversorgung**

Die Elektroversorgung war und ist bereits vorhanden.

Die Elektroversorgung der floating houses werden über den Zugangssteg gewährleistet. Das jeweilige Ferienhaus wird mittels Steckverbindung an das örtliche Stromnetz gekoppelt.

### **I Hochwasserschutz**

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Auflagen im Baufeld 7 einzuhalten:

- Die Standsicherheit baulicher Anlagen ist gegenüber Wasserständen bis 2,80 m NHN zuzüglich etwaiger Seegangbelastung (ca. 0,55 m) zu gewährleisten.
- Für elektrische Anlagen und für die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber 2,80 m NHN herzustellen.

Aus genannten Gründen ist im gesamten Planungsgebiet die Anlage von Kellergeschossen unzulässig.

### **K Löschwasser**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung steht das Hafenbecken zur Verfügung. In Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr wurde im nord-östlichen Eckpunkt des Hafenbeckens eine Löschwasserentnahmestelle für eine frostfreie A-Saugleitung gem. DIN sowie die Feuerwehraufstellfläche realisiert. Die Anordnung stellt eine Entfernung von max. 300 Metern für alle Gebäude dar und sichert so die vorschriftsmäßige Löschwasserversorgung.



Zusätzlich wurden zur Erstbrandbekämpfung in Abstimmung mit dem Zweckverband und der Freiwilligen Feuerwehr bei der Erweiterung des Trinkwassernetzes (entsprechend der Vorschriften) Hydranten vorgesehen. Weiter wird eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle für eine frostfreie A-Saugleitung gem. DIN an der südöstlichen Kaikante zeitnah realisiert.