



## **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde**

**i. V. m. Bebauungsplan Nr. 12 „Ortszentrum Peenemünde“**

### **Begründung zum Entwurf**

Gemeinde Peenemünde im Amt Usedom-Nord

Kontakt: Herr D. Hunger

Telefon: (038377) 73143

Bearbeitet durch: IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: April 2021

**Inhalt**

1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Bemerkungen zum Verfahren.....	4
3. Gesetzliche Grundlagen .....	4
4. Räumlicher Änderungsbereich .....	5
5. Übergeordnete und örtliche Planungen .....	6
5.1. Landesplanung .....	6
5.1.1. Landesraumentwicklungsprogramm.....	6
5.2. Regionalplanung.....	6
5.2.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm .....	6
5.2.2. Regionales Entwicklungskonzept .....	8
5.2.3. Fortschreibung des Tourismuskonzeptes „Insel Usedom“ .....	10
5.3. Kommunale Bauleitplanung .....	12
5.3.1. Flächennutzungsplanung .....	12
6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....	13
7. Planungsalternativen.....	15
8. Städtebauliche Konzeption und Begründung der Darstellungen .....	16
9. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise .....	18
10. Flächenbilanz.....	21
11. Auswirkungen .....	21

Anlage 1: Strategische Umweltprüfung

Anlage 2: Wasserrechtlicher Fachbeitrag

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Auf der Fläche der ehemaligen Marinedienststelle Peenemünde am Hafen (südwestlich im Gemeindegebiet) soll ein attraktives Baugebiet entwickelt werden. Im Mittelpunkt der Neuplanung steht die Konzipierung eines modernen Ortszentrums. Dieses soll die künftigen Anforderungen an Forschung und Tourismus mit den Schwerpunkten Kultur, maritime Erholung und touristische Infrastruktur, Einzelhandel und Dienstleistungen, Gastronomie und den ÖPNV-Verkehr erfüllen. Die Planung basiert auf dem Flächennutzungsplan (FNP) und dem Regionalen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Peenemünde 2020.

Das Vorhaben stellt in der Planungsregion Vorpommern in Zusammenhang mit dem Historisch-Technischen Museum (HTM) ein attraktives Angebot für Forschung, Kultur und Tagestourismus dar. Die natürlichen Voraussetzungen sollen im Zusammenwirken mit den vorhandenen Angeboten des Nahumfeldes für die Entwicklung Vorpommerns als Touristenregion genutzt werden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauGB mit der Zweckbezeichnung: Hotel/Gastronomie/touristische Infrastrukturen dargestellt. Für das Plangebiet ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Peenemünde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9 Neubau von Hotelanlage mit Gastronomie, Sporteinrichtungen, Wellness, Tagungszentrum, Appartementshäusern sowie Kleingewerbe“ mit Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde vom 16.12.2002 innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.12 „Ortszentrum Peenemünde“ – anstelle des Bebauungsplanes Nr. 9 – sind nun aber auch gemischte Bauflächen, Grünflächen (als parkähnliche Grünflächen) und Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Bildung/Kultur/Freizeit/Sport und Touristische Infrastruktur vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzungen ist daher gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 die Änderung des FNPs im Parallelverfahren erforderlich.

Folgende wesentliche Planungsziele bilden die wesentlichen Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Schaffung eines städtebaulichen Ortszentrums in Peenemünde
- Entwicklung eines attraktiven Standortes mit vielfältigen Nutzungen vor allem im Bereich des Tourismus und der Beherbergung für verschiedene Nutzergruppen
- Planungsrechtliche Sicherstellung der jeweiligen Nutzungsabsichten im Plangebiet
- die Schaffung eines zentralen Bereiches für kulturelle Bildung
- die Entwicklung einer Mischnutzung in einem Teilbereich des Plangebietes
- die Anbindung des Gebiets an den Hafen mit Synergieeffekten
- die Einbeziehung des Areals in den Siedlungszusammenhang von Peenemünde, um eine Aufwertung der Ortschaft zu erreichen.

## 2. Bemerkungen zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde wurde durch die Gemeindevertretung am 28.03.2019 gefasst und am 24.04.2019 bekannt gemacht.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da diese im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortszentrum Peenemünde“ erfolgte.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Eine Strategische Umweltprüfung wird der Begründung beigelegt.

## 3. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. /344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert

#### 4. Räumlicher Änderungsbereich

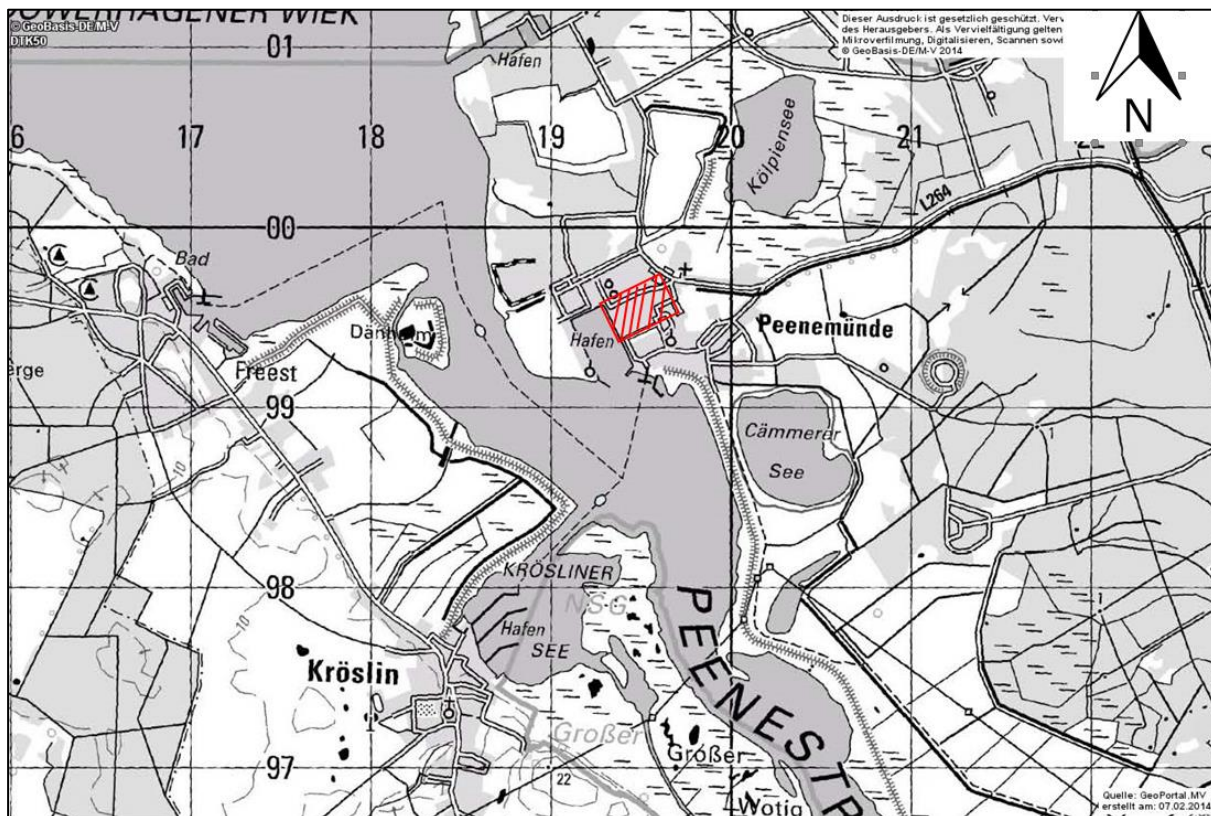


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 12 „Ortszentrum Peenemünde“ (o.M.)

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde liegt im südwestlichen Gemeindegebiet. Das Plangebiet liegt zwischen der Hafensperrmauer, dem HTM, der Museumsstraße und der Straße „Zum Hafen“. Es wird im Norden durch das HTM, im Osten durch die Phänomenta und weitere Einrichtungen (wie die freiwillige Feuerwehr), im Süden durch die vorhandenen Wohnhäuser und im Westen durch die Hafensperrmauer begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 7/33, 7/34, 7/36, 7/37, 7/39, 7/116, 21/1, 21/2, 22 und 24/1 von Flur 1, Gemarkung Peenemünde.

Die Gesamtfläche umfasst rd. 6 ha.

## 5. Übergeordnete und örtliche Planungen

### 5.1. Landesplanung

#### 5.1.1. Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird Peenemünde als Gemeinde im Nahbereich des zentralen Ortes Zinnowitz aufgelistet (LEP M-V S. 111).

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für den Tourismus (gelb liniert schraffiert) und in der Nähe eines Vorranggebietes für Schiffe (blau liniert schraffiert). Die Änderungsfläche ist an ein überregionales Eisenbahnnetz angeschlossen.

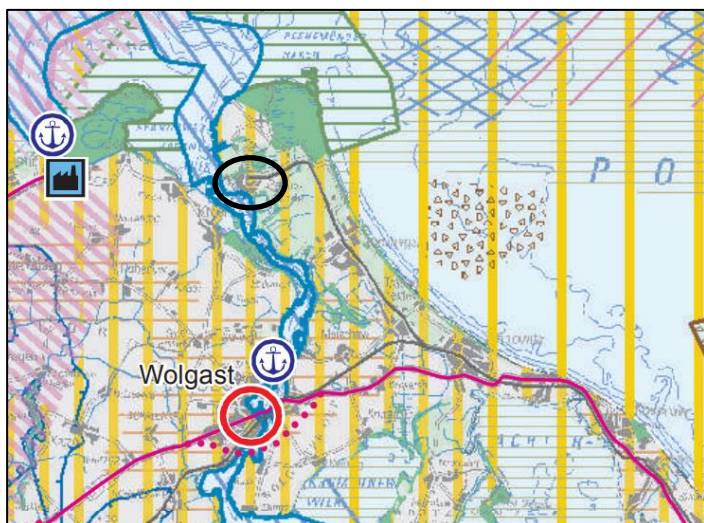


Abbildung 2: Ausschnitt Landesraumentwicklungsprogramm – Karte mit Darstellung des Änderungsbereiches in schwarz (Quelle: Mecklenburg-Vorpommern – Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Stand 2016)

Bei den neuen Zielvorstellungen für die Änderungsfläche werden touristische Einrichtungen als wesentlicher Bestandteil miteingebunden. Eine direkte Anbindung an den touristischen Schiffsfahrtverkehr ist über den im Westen der Änderungsfläche liegenden Hafen möglich.

### 5.2. Regionalplanung

#### 5.2.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm

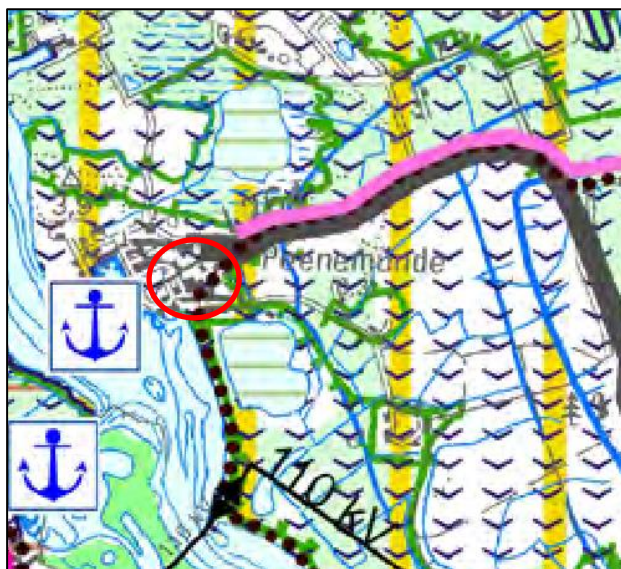
Es handelt sich bei der Gemeinde Peenemünde um eine Gemeinde des Nahbereiches, die zum Grundzentrum Zinnowitz gehört (RREP Vorpommern 3.3.1 Abs. 10, S. 25) und die einen Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus darstellt (RREP Vorpommern 3.3.1 Abs. 10, S. 25). Aufgrund der historischen Bedeutung kommt der Gemeinde daher auch heute noch eine starke Bedeutung als touristischen Standort zu.

Die Schließung des bekannten Militärstandortes in Peenemünde stellt die Gemeinde vor Herausforderungen. Zum einen verzeichnet die Gemeinde dadurch einen drastischen Bevölkerungsrückgang (RREP Vorpommern S. 10), mit dem die

Gemeinde umgehen muss. Zum anderen stellt die Konversionsfläche eine Herausforderung dar, da es sich um eine versiegelte und kontaminierte Fläche handelt, die einer Nachnutzung bedarf (RREP Vorpommern 4.3.4 Abs. 3, S. 53). Die Nachnutzung des ca. 25km<sup>2</sup> großen Geländes der ehemaligen Heeresversuchsanstalt Peenemünde stellt aber auch städtebaulich eine Herausforderung dar. Peenemünde besitzt bisher kein städtebauliches Ortszentrum, da der Militärstandort Dreh- und Angelpunkt des Ortes darstellte. Es gilt daher auf der benannten Änderungsfläche, der Konversionsfläche, ein städtebauliches Ortszentrum mit passenden Nachnutzungen zu schaffen. Dies soll über die FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr.12 „Ortszentrum Peenemünde“ erzielt werden.

Um die Änderungsfläche herum haben sich heutzutage schon einige Nutzungen etabliert. So bildet das alte Kraftwerksgebäude, nördlich des Plangebietes eine kulturelle Veranstaltungsfläche. In diesem und den umliegenden musealen Gebäuden wird die Geschichte des international bekannten Standortes museal aufgearbeitet (RREP Vorpommern 6.2 Abs. 5, S. 85).

Die Fläche der 6. Änderung befindet sich außerdem innerhalb der Denkmallandschaft Peenemünde und soll nach dem RREP weiter entwickelt und ausgebaut werden (RREP Vorpommern 6.2 Abs. 5, S. 84). Die Entwicklung der Denkmallandschaft Peenemünde stellt sich darüber hinaus als eine Aufgabe mit landesweiter Dimension dar.



**Abbildung 3: Ausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm mit Verortung des Änderungsbereiches (Quelle: Regionaler Planungsverband Vorpommern: Regionales Raumentwicklungsprogramm VORPOMMERN Karte Blatt 1, Stand 2010)**

In der Karte zum regionalen Raumentwicklungsprogramm werden ebenfalls noch Aussagen zur Änderungsfläche getroffen: Der Ausschnitt des regionalen Raumentwicklungsprogrammes um das Plangebiet zeigt, dass der Änderungsbereich an ein regionales Straßennetz sowie ein überregionales Schienennetz angeschlossen ist. Das Plangebiet befindet sich außerdem in einem Tourismusschwerpunktraum und

in unmittelbarer Nähe zum Hafen. Weiterhin befindet sich das Gebiet in einem Bereich zur Kompensation und zur Entwicklung.

Mit der Entwicklung der Änderungsfläche, die über den Bebauungsplan Nr.12 „Ortszentrum Peenemünde“ konkretisiert wird, werden daher planungsrechtliche Voraussetzungen für die Schaffung eines städtebaulichen Ortszentrums geschaffen. Über die Schaffung neuer Nutzungen wird der bedeutsamen Konversionsfläche eine passende Nachnutzung gegeben, welche die historische Bedeutung des Ortes betont und außerdem die umliegenden Nutzungen berücksichtigt.

### **5.2.2. Regionales Entwicklungskonzept**

Im REK (Regionales Raumentwicklungskonzept) der Gemeinde Peenemünde aus dem Jahr 2012 wird die künftige räumliche Entwicklung des Plangebietes mit dessen Umfeld bis zum Jahre 2015 festgelegt. Die städtebauliche Weiterentwicklung der Ortsmitte im Bereich der Museumsstraße und der Straße „Zum Hafen“ sowie der Hafensperrmauer – hier insbesondere Stärkung und Weiterentwicklung als touristischer Anziehungspunkt innerhalb der Gemeinde – stellt ein zentrales kommunalpolitisches Ziel der Gemeinde dar.

Ziel ist es, dem Plangebiet nach Beräumungsmaßnahmen mehrere attraktive Nutzungen zu zuführen, welche als Aushängeschild zur Imageverbesserung der Gemeinde Peenemünde führen sollen. Nutzungsarten wie ein Edutainment Center als Kultur- und Bildungsstätte, ein Campus mit einem Forschungsbereich und ein Haus des Gastes sowie touristische und gastronomische Einrichtungen werden im Rahmen des REK empfohlen (siehe Abb. 5). Nach Entscheidung der Gemeinde soll das Haus des Gastes im Bebauungsbereich Nr. 4 errichtet werden. Alle weiteren Nutzungsarten im Änderungsbereich orientieren sich an den Empfehlungen des REKs.







Abbildung 5: Hafbereich REK-Fortschreibung

Die Entwicklung des Änderungsbereiches entsteht daher in kontinuierlicher Abstimmung mit den politischen Gremien. Die Zielvorstellungen der 6. FNP-Änderung in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr.12 „Ortszentrum Peenemünde“ basieren auf den Empfehlungen des REKs. Andersherum wurde das regionale Raumentwicklungskonzept aus den Ideen des städtebaulichen Konzeptes heraus, welches die Basis für den Bebauungsplan bildet, entsprechend weiterentwickelt. Daher sind die Zielvorstellungen der Änderung im Gegenstromprinzip entstanden. Somit ist der Änderung ein Planungsprozess auf verschiedenen Raumebenen vorausgegangen, dessen städtebauliche kompromittierende Lösung sich in den Zielvorstellungen auf allen Ebenen widerspiegelt.

### 5.2.3. Fortschreibung des Tourismuskonzeptes „Insel Usedom“

Für die Insel Usedom wurde 2014 das Tourismuskonzept fortgeschrieben, welches Ziele und Maßnahmen für die künftige Entwicklung der Insel darstellt.

Generell zeigen sich Tendenzen, dass auf der Insel Usedom die Anzahl der Betten in Pensionen, Gaststätten und Hotels in den Jahren zwischen 2009 und 2013 um rund zehn Prozent zugenommen hat. Dahingegen ist die Anzahl der Betten im selben Zeitraum bei Ferienunterkünften, Campingplätzen und sonstigen Unterbringungsmöglichkeiten um rund drei Prozent gesunken. Insgesamt zeigt sich in dem betrachteten Zeitraum eine leicht positive Tendenz bei der Entwicklung der Bettenanzahl (+1,38 Prozent). Dahingegen zeigt sich eine rückläufige Entwicklung der Aufenthaltsdauer und der Anzahl der Tage der Bettenvollbelegung auf.

Eine konkrete Betrachtung des Ortes Peenemünde fand im Rahmen der Untersuchung nicht statt. Karlshagen wurde jedoch betrachtet. Da es sich bei Karlshagen um den am nächsten gelegenen Ort an Peenemünde handelt, wird die Entwicklung dieses Ortes als Vergleich herangezogen:

Zwischen 2009 und 2013 nahm die Anzahl der Betten in Karlshagen um rund 0,35 Prozent zu. Dies entspricht in etwa einer Zunahme um einem Bett pro Jahr. Insgesamt verfügt Karlshagen um rund sechs Prozent der Gesamtbettzahl der Insel.

In Karlshagen zeigt sich daher eine stagnierende Entwicklung in Bezug auf das Angebot der Betten.

Im Rahmen der Maßnahmenvorstellung des Konzeptes wurden diverse Maßnahmen dargelegt, wie eine positive Entwicklung der Insel Usedom angestrebt und verwirklicht werden kann. Von diesen Maßnahmen könnten Folgende in Bezug auf den Bebauungsplan Nr.12 realisiert werden:

- Darbietung verschiedener (internationaler) Events (auch außerhalb der Saisonzeiten)
- Erweiterung und Vermarktung der Angebote für Trend- und Funsport
- Wellnessangebote in Verbindung mit Kulturangeboten
- Angebotserweiterung für die Übernachtung für Bett+Bike
- Wanderfreundliche Beherbergungsangebote
- Optimierung und Vermarktung der Spitzengastronomie
- Schaffung von Tagungsangeboten

Die Arbeitsgruppe Peenemünde stellte außerdem die Entwicklung und Darstellung des Ortes Peenemünde mit seinen Potenzialen und Problemlagen dar. Demnach stellt es ein Defizit dar, dass der Ort völlig zersiedelt ist und keine erkennbare Ortsmitte vorhanden ist. Ein Potenzial bietet die tendenzielle Entwicklung, welche eine Erhöhung der Einwohner- und Besucherzahl prognostiziert. Weiterhin besteht Potenzial in Bezug auf die Schaffung von Angeboten für Kongresse, Fachtagungen und Seminare im Edutainment-Center – insbesondere auch außerhalb der Saisonzeiten.

Bei der zukünftigen Entwicklung Peenemündes sollte es daher Ziel sein, Potenziale auszuschöpfen und Defizite in der Stadtentwicklung zu minimieren. Ferner sollte die neue Entwicklung Peenemündes zu Synergieeffekten mit den anderen Ortslagen führen, statt Konkurrenzeffekte hervorzurufen. Daher wird über den Bebauungsplan Nr.12 „Ortszentrum Peenemünde“ bei der Entwicklung Peenemündes darauf geachtet, dass nicht neue und massenhafte Übernachtungsangebote geschaffen werden. Das Baufeld für die Etablierung touristischer Einrichtungen wird daher begrenzt. Es werden auch die konkreten Arten der Unterbringung festgesetzt. Somit wird das Angebot der umliegenden Ortslagen ergänzt.

### 5.3. Kommunale Bauleitplanung

#### 5.3.1. Flächennutzungsplanung

Für den Flächennutzungsplan mit Stand von April 2005 existieren derzeit drei Änderungen. Es handelt sich dabei um Ergänzungen und Änderungen, die innerhalb der letzten 15 Jahre durchgeführt worden sind. Diese sind im Zusammenhang mit neuen Bauvorhaben, insbesondere um den Hafen herum, entstanden.

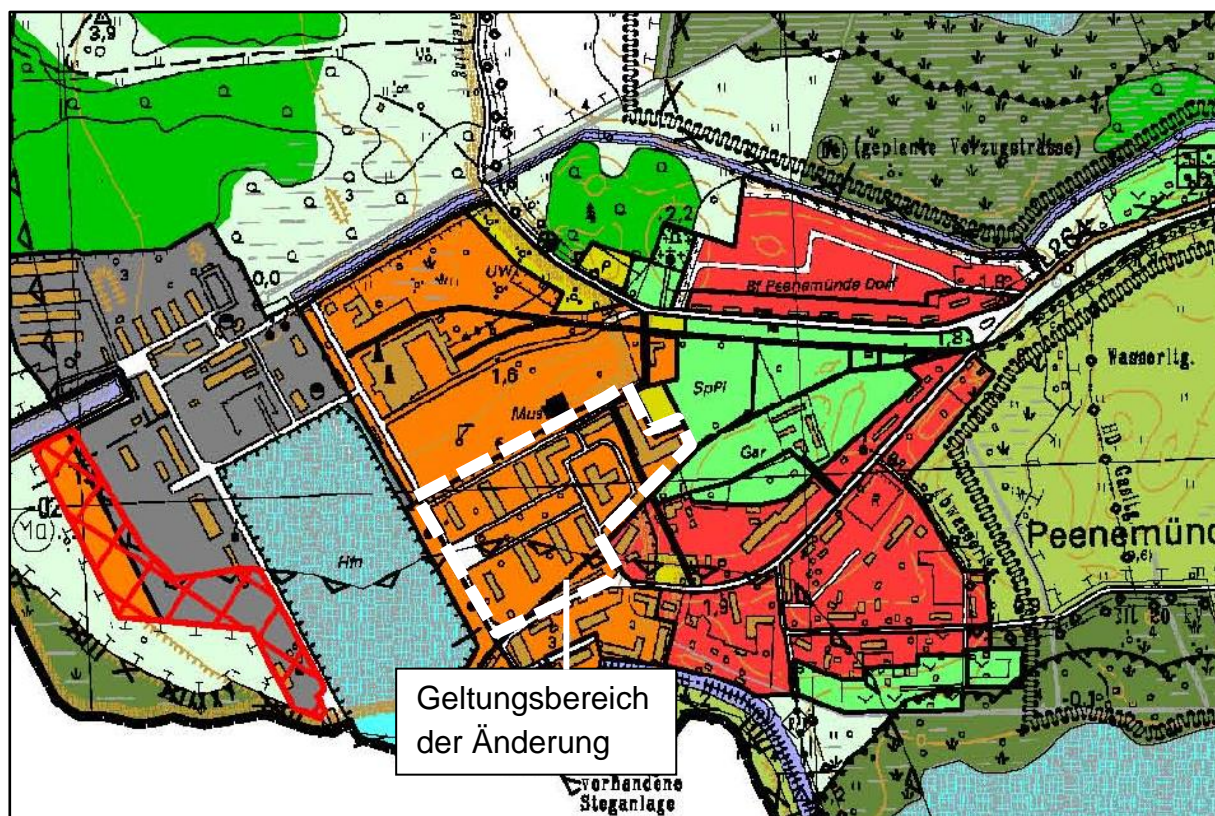


Abbildung 6: Auszug FNP mit Änderungsbereich (weiß) o.M. (Quelle: Gemeinde Peenemünde)

Das Plangebiet wird in der derzeitigen Planfassung des FNPs als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Hotel/Gastronomie/touristische Infrastruktur" gem. § 11 BauGB dargestellt. Für das Plangebiet ist lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Peenemünde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 Neubau von Hotelanlage mit Gastronomie, Sporteinrichtungen, Wellness, Tagungszentrum, Apartmenthäusern sowie Kleingewerbe" mit Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde vom 16.12.2002 innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortszentrum Peenemünde“ – anstelle des Bebauungsplanes Nr. 9 – sind nun aber auch gemischte Bauflächen, Grünflächen (als parkähnliche Grünflächen), Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Bildung/Kultur/Freizeit/Sport, Fremdenbeherbergung/Ladengebiet und Fremdenverkehr/Ladengebiet vorgesehen.

Mit der Stellungnahme und dem Schreiben des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Amt Kreisentwicklung, SG Bauleitplanung/Denkmalerschutz, SB Bauleitplanung vom 03.12.2015 erging daher im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.12 „Ortszentrum Peenemünde“ der Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr.12 nicht aus dem FNP entwickelt worden ist. Daher ist eine Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr.12 „Ortszentrum Peenemünde“ geschaffen und der FNP entsprechend der beabsichtigten Nutzungen geändert.

## **6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

Der Nordraum der Insel Usedom wurde bis zum Ausbruch des zweiten Weltkriegs touristisch genutzt. Während der Herrschaft der Nationalsozialisten wurde er zur militärischen Nutzung beansprucht. Der Hafen Peenemünde entstand mit der Errichtung der berühmtesten Heeres-Versuchsanstalt, deren gewaltiges Kraftwerk heute das HTM beherbergt. Der Änderungsbereich und dessen Umfeld wurden in diesem Zeitraum durch das Versuchskommando Nord (VKN) für wissenschaftliche und technische Arbeiten (Erprobungsstelle der Luftwaffe) herangezogen. Das Gebiet wurde nach Beendigung des 2. Weltkrieges als sowjetischer Marine- und Luftwaffenstützpunkt genutzt. Später wurde dies durch die Nationale Volksarmee der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) als Marinedienststelle beansprucht. Bis zum Jahr 2012 standen noch 9 Baracken auf dem Gelände des Bebauungsplangebietes. Im Rahmen der Beräumungsmaßnahmen wurden die Anlagen inzwischen abgebrochen und die kompletten Flächen der Gemeinde zur Überplanung gestellt (siehe Abb. 7).



**Abbildung 7: Ehemalige Marinedienststelle vor Abbruchmaßnahme**

Das großräumige Gelände des HTMs tangiert die nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes. Östlich der Änderungsfläche findet sich die Phänomenta als Ausstellungseinrichtung für naturwissenschaftliche und physikalische Exponate. Das benachbarte Gebäude (Fls. 7/93) nordwestlich der Phänomenta steht derzeit leer und wird räumlich kaum genutzt. Auf dessen Dach sind jedoch Solar-Anlagen zur Energiegewinnung installiert. Die weiteren zwei Gebäude (Haus-Nr. 2 und 4) südwestlich der Phänomenta werden von Einzelhandel und der freiwilligen Feuerwehr genutzt. Diese Einrichtungen sind von der Museumstraße aus erschlossen.

Südlich des Areals befindet sich ein Wohngebiet, das durch die Stichstraßen mit Anbindung an die Straße „Zum Hafen“ erschlossen ist. Die Hafensperrmauer bildet die westliche Grenze zum Plangebiet. Der Hafen wird von einer kleinen maritimen Infrastruktur und Beherbergungseinheiten gesäumt.

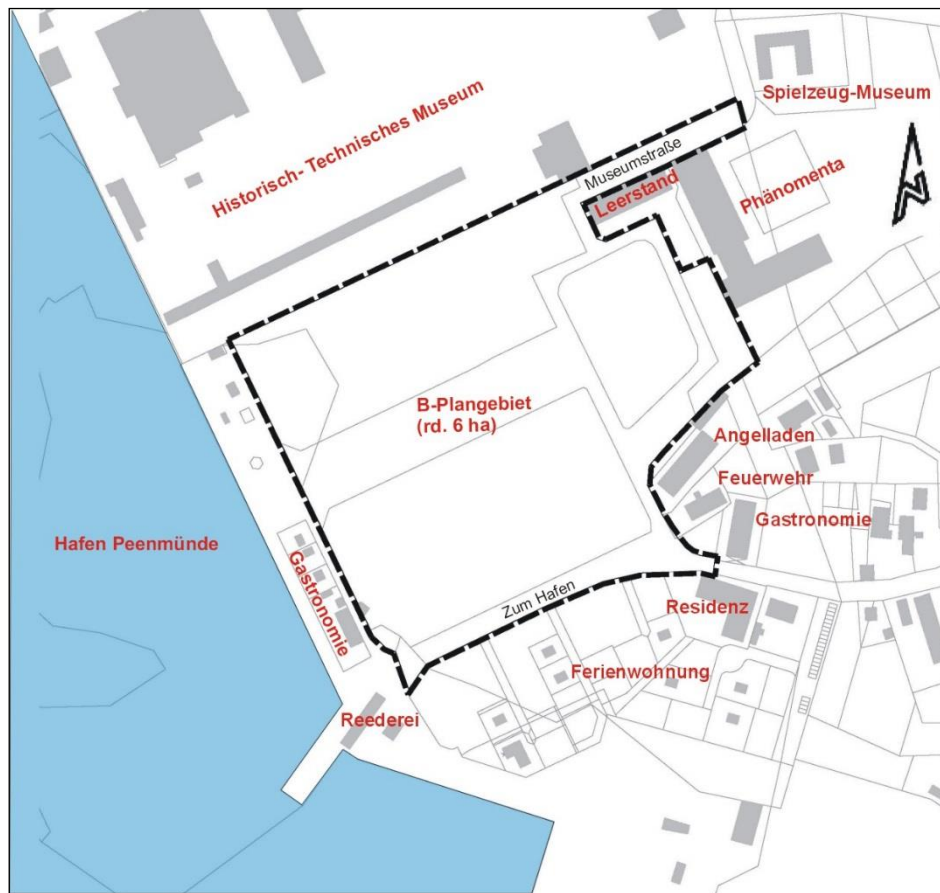


Abbildung 8: Plangebiet mit Umfeld

## 7. Planungsalternativen

Resultierend aus dem REK und anderen überörtlichen Planungen stand von vornherein fest, dass der Änderungsbereich sich zum künftigen Ortszentrum Peenemündes entwickeln soll. Der ehemaligen Konversionsfläche sollen zukünftig passende Nutzungen zugeführt werden. Die Wahl und Varietät der unterschiedlichen Nutzungen wurde in Gremien zahlreich diskutiert. Ziel war und ist es, Nutzungen zu finden, welche die historische Bedeutung des Ortes hervorheben, den Tourismus fördern, aber auch Wohnzwecke zuzulassen. Die Festlegung der Nutzungen änderte sich somit im Laufe des Planungsprozesses.

Resultierend aus dem REK waren erstmals die Nutzungen Wissenschaft, Tourismus, ein Edutainment Center, Information, Versorgung, Gastronomie sowie Apartments vorgesehen. Nach Abstimmungen in den einzelnen Gremien wurde sich darauf geeinigt künftig statt wissenschaftlichen Nutzungen Fremdenbeherbergungen in das Gebiet zu etablieren. Weiterhin entwickelte sich die Idee Apartments zuzulassen, hin zu der Idee, anstelle dessen Besonderes Wohnen (z.B. für Betriebspersonal) zuzulassen – also spezialisierte Wohnformen. Weiterhin sollen Gebäude für Handelseinrichtungen im Ortszentrum möglich sein.

Neben der Änderung der Nutzungen änderten sich auch die Vorstellungen zu den städtebaulichen Strukturen, die auf Bebauungsplan-Ebene und Konzeptebene konkretisiert werden. Die Unterteilung in einzelne Quartiere mit entsprechenden

Nutzungen ist nach wie vor vorgesehen. Anstelle der locker gestalteten Blockstrukturen, in Anbindung an die umliegenden lockeren Bebauungsstrukturen, ist im Ortszentrum nun eine Mischung aus lockerer und geschlossener Bebauung vorgesehen. Die städtebaulichen Strukturen binden somit auf der einen Seite zwar an die umliegenden städtebaulichen Strukturen an, bilden aber durch die geschlossene Strukturen teils eigene Strukturen und heben somit das Ortszentrum hervor. Neben dessen ist eine verdichtete Grünstruktur im Änderungsbereich vorgesehen, um das Ortszentrum zu durchgrünen und über die Durchgrünung noch mehr in den Mittelpunkt zu stellen.

## **8. Begründung der Darstellungen**

Mit den im Jahr 2011/2012 durchgeführten Abbrucharbeiten wurden die Voraussetzungen geschaffen, im Nachbarschaftsbereich zum HTM, der Hafensperrmauer und der Phänomena, ein Hafenquartier zu entwickeln, welches das zukünftige Ortszentrum darstellen wird. Die Angebotsstrukturierung für das Plangebiet wurde im REK bzw. in dessen Fortschreibung vom April 2015 behandelt.

Das städtebauliche Ziel ist es entsprechend, einen attraktiven Ortsbereich mit den Schwerpunkten Tourismus, Fremdenbeherbergung, Kultur/Bildung sowie Dienstleistungen und Wohnen für bestimmte Personengruppen zu schaffen. Die Schaffung eines Ortskernes soll der Zersiedelung des Orts entgegenwirken und dieses städtebauliche Defizit beseitigen. Aus baulicher Sicht soll sich das Gebiet homogen mit unterschiedlichen Einrichtungen und Erlebnisräumen entwickeln. Gleichzeitig soll das Gebiet infrastrukturell eng mit dem nahen Umfeld vernetzt werden.

Die Darstellungen im Hauptplan sind inhaltlich im § 5 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt, ihre Darstellung folgt der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990. Dargestellt werden Mischgebiete, Sondergebiete mit verschiedenen Zweckbestimmungen, Grünflächen, Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr und Versorgungseinrichtungen. Detailliertere Regelungen zu den zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan Nr. 12 „Ortszentrum Peenemünde“ getroffen.

### **8.1. Mischgebiete**

Die Darstellung eines Mischgebietes in einem Teilbereich des Änderungsbereichs dient der Entwicklung von kleinteiligen Gewerbeflächen, Dienstleistungen und Wohnflächen, welche in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen.

Hinsichtlich der Wohnnutzung soll das Gebiet vorrangig zur Entwicklung eines Wohnangebotes für Auszubildende und Personen, die im östlichen (Tourismus-) Gewerbe tätig sind, dienen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen, im Ort vorhandenen und neu geplanten Einrichtungen (siehe 8.2 und 8.3) können viele



Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden. Für die Unterkunft des Betriebspersonals sowie der Auszubildenden können (aufbauend auf dem REK 2020) bis zu 50 Wohneinheiten geschaffen werden. Durch die Ausweisung des Wohnangebotes kann die Einwohnerzahl des Ortes erhöht werden. Dies trägt zur Stabilisierung und Stärkung der Gemeinde als Wohnstandort und des Zentrums bei, da die neu geplanten touristischen Infrastrukturen somit mit Arbeitskräften bewirtschaftet und als Arbeitsfelder genutzt werden können. Unter Berücksichtigung der Wohnbauflächenermittlung im REK 2020 (siehe Anlage B, S. 2) mit 50 neuen Wohnungen kann Peenemünde insgesamt bis zu 100 Wohneinheiten schaffen.

Im Sinne der Funktion eines Ortszentrums wird kein Wohn-, sondern ein Mischgebiet dargestellt, um auch die Schaffung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu ermöglichen. Entsprechend der Zweckbestimmung gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO kommen dafür unter anderem Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften in Frage.

### **8.2. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung / Kultur / Freizeit / Sport“**

Die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bildung / Kultur / Freizeit / Sport“ dient der Entwicklung von erlebnisorientierten Nutzungen. Entsprechend der Zweckbestimmung sind Gebäude und Anlagen für kulturelle, Bildungs-, sportliche und freizeitliche Zwecke vorgesehen wie unter anderem eine Kultur- und Bildungsstätte und Gebäude zur Durchführung von Ausstellungen, Kongressen und Veranstaltungen, die im Zusammenhang oder in Ergänzung zum Betrieb des HTM oder der Phänomenta stehen. Entsprechende Einrichtungen können durch Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Schulungsräume ergänzt werden. Im Sinne der Funktion Peenemündes als Schwerpunktraum für den Kultur- und Städtetourismus gemäß des RREP Vorpommern soll in diesem Sondergebiet das entsprechende Angebot gestärkt und erweitert werden.

### **8.3. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“**

Die Darstellung der drei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ dient der Etablierung touristischer Einrichtungen. Aus den vorgesehenen Nutzungen der zuvor genannten Gebiete sowie der in der Gemeinde vorhandenen touristischen Angebote resultiert ein Bedarf an Dienstleistungen, Gastronomie und Versorgung. Vorgesehen sind Freizeit- und Sporteinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Läden und kleine Einzelhandelsbetriebe, die der unmittelbaren Versorgung sowie Besuchern des Gebietes dienen. Denkbar sind auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Für die touristische Nutzung können auch Fremdenbeherbergungsunterkünfte (Hotels, Hostels, Pensionen und Appartements) angeboten werden. Bei der Fortschreibung des Tourismuskonzeptes zeigten sich zwar in der letzten Dekade

Marktsättigungstendenzen, langfristig soll jedoch auch die Möglichkeit für Fremdenbeherbergung gegeben sein.

#### **8.4. Grünflächen**

Zur Schaffung von Freiflächen sowie zur Begrünung des Gebietes werden zwei parkähnliche Grünflächen entsprechend der im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens vorgenommen städtebaulichen Konzeption dargestellt. Die östliche Grünfläche sichert einen Freiraum zwischen der Phänomena und dem neu geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung / Kultur / Freizeit / Sport“. Die Grünfläche zwischen dem südlich gelegenen Sonder- bzw. Mischgebieten und der Straße „Zum Hafen“ ergibt sich aus der tangential verlaufenden ehemaligen Hafenanschlussbahn. Diese Achse soll als Grünfläche weiterhin aufrechterhalten werden. Ergänzend ist eine Begrünung entlang der Museumsstraße vorgesehen.

#### **8.5. Verkehrsflächen**

Durch die dargestellten Flächen für Straßenverkehr wird die Erschließung der einzelnen Baufelder sichergestellt und das zukünftige Ortszentrum in verschiedene Teilbereiche gegliedert. Das Plangebiet ist über zwei Verkehrswege mit Anbindung an die L 264 erschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt über die vorhandenen ausgebauten Zufahrtsstraßen „Bahnhofstraße“ und „Hauptstraße“, die als Stichstraßen mit Anschluss an die Museumsstraße und die Straße „Zum Hafen“ enden. Der aus den vorgesehenen Nutzungen resultierende Bedarf an Stellplätzen wird überwiegend in den nördlich dargestellten Flächen für den ruhenden Verkehr untergebracht.

### **9. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise**

#### **9.1. Hochwasserschutz und Küstenschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Küstenschutzstreifen (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) des Peenestromes.

Für die im Zusammenhang bebauten Gebiete des Nordteils der Insel Usedom besteht zurzeit kein den heutigen Anforderungen gerecht werdendes Küsten- bzw. Hochwasserschutzsystem.

Gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB werden im Plangebiet Flächen als Flächen für den Hochwasserschutz bzw. als Fläche für Hochwasseranlagen gekennzeichnet, welche dem zeichnerischen Teil zu entnehmen sind. Auf der gekennzeichneten Fläche soll das Teilvorhaben 1 und 2 zum Sturmflutvorschutz Nordusedom durchgeführt werden. Dementsprechend soll ein Teil der Straße „Zum Hafen“ durch eine Anrampung als zusätzliche Hochwasserschutzanlage fungieren.

## 9.2. Bodendenkmal

Im Plangebiet befindet sich gem. § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal. Dieses wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

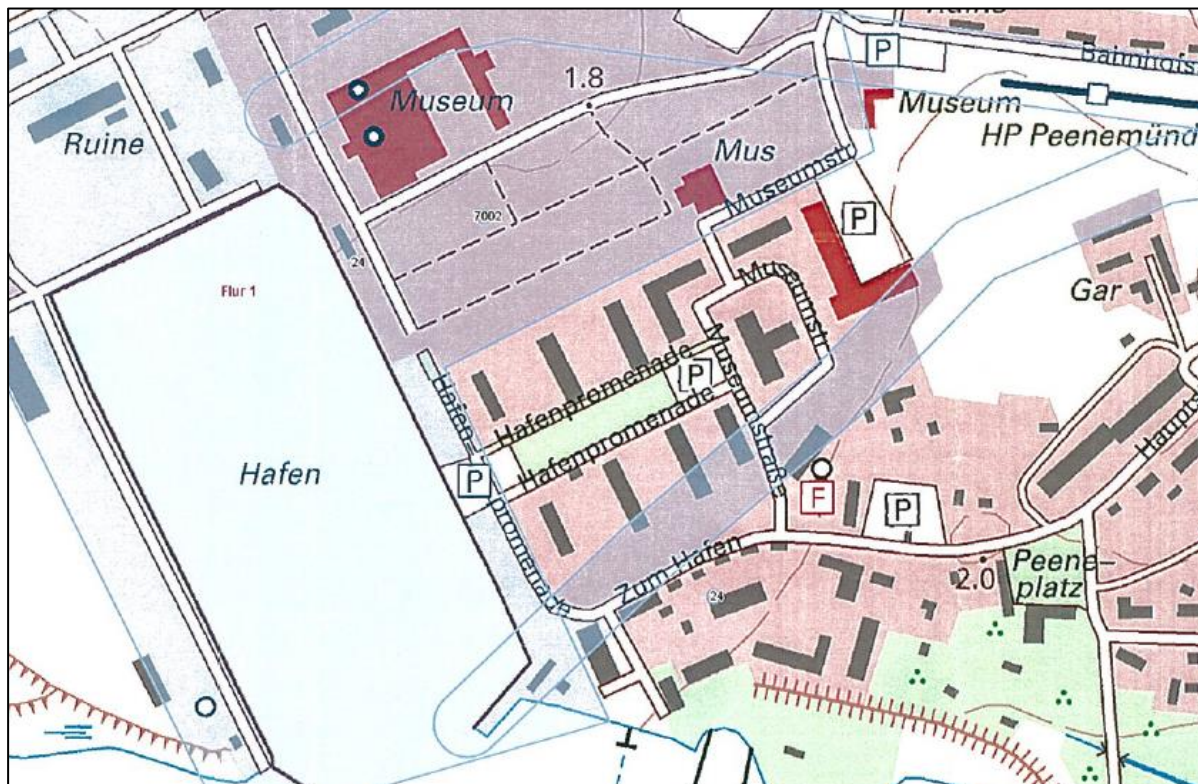


Abbildung 92: Bodendenkmale (blau) im Plangebiet (Quelle: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege-)

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Genehmigung gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist bei der Landrätin des LK V-G als untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die archäologische Begleitung des Vorhabens ist mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege vor Baubeginn vertraglich zu vereinbaren.

Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In

diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

### 9.3. Flächendenkmal

Nach Information der unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- liegt das Plangebiet innerhalb der als Einzeldenkmal anerkannten Gesamtanlage „Gelände der ehemaligen Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe“, die in die Denkmalliste des Landkreises OVP unter der Nr. 1421 eingetragen ist. Es ist gem. § 2 Abs.1 und 2 DSchG M-V ein geschütztes Denkmal und gem. § 6 Abs.1 DSchG M-V zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

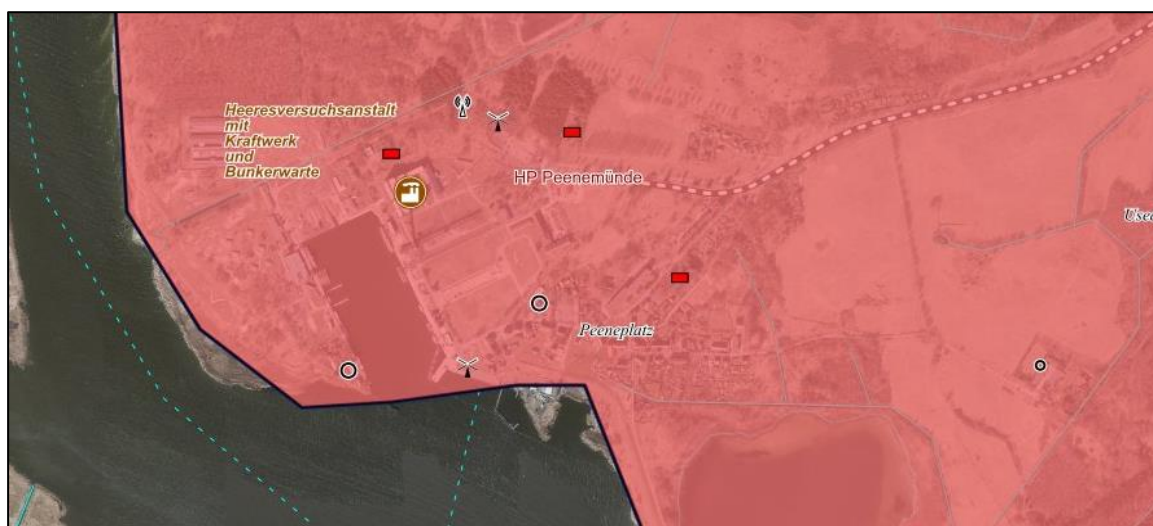


Abbildung 10: Flächendenkmal Peenemünde (Quelle: Geoportal MV)

Die Gesamtanlage gehört zu den historischen Stätten von internationalem Rang und ist ein Denkmal mit nationaler Bedeutung. Die Errichtung des Militär- und Industriekomplexes im 2. Drittel des 20. Jahrhunderts hat den Peenemünder Hafen umfassend geprägt und zur vollständigen Umgestaltung der Ortschaft Peenemünde geführt, die ihren Charakter als Fischerdorf verlor. Die militärische Nutzung des Gebiets wurde nach dem Ende der Herrschaft der Nationalsozialisten bis zur politischen Wende kontinuierlich fortgeführt, in etwa zwischen 1945 -1952 von der Roten Armee der ehemaligen Sowjetunion und anschließend von der kasernierten Volkspolizei auf See und der NVA. Das Vorhabengebiet betrifft die ehemalige Marinedienststelle der NVA, die westlich eines Hauptgebäudes auf einem T-förmigen Grundriss in Längsausrichtung des Haupthafens rechts- und links einer Mittelachse eine riegelartige Bebauung aufwies. Nordwestlich und südwestlich des

Vorhabengebiets befinden sich das ortsbildprägende, monumentale Kraftwerkgebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen und der Haupthafen.

Im Plangebiet ist weitestgehend auf die Errichtung von Einfriedungen, Hecken und Mauern zu verzichten, damit das Flächendenkmal Peenemünde gem. § 6 Abs. 1 DSchG M-V erhalten bleibt.

Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Altlasten, Kampfmittel

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten bekannt. Der Änderungsbereich befindet sich jedoch in einem kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 3.

## 10. Flächenbilanz

<u>Flächenart</u>	<u>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Flächengröße (%)</u>
Mischgebiete	6.514	11
Sondergebiete	24.619	41
Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr	7.646	13
Grünflächen	4.404	7
Restliche Flächen (Straßen, Wege)	16.606	28
Gesamt	59.426	100

## 11. Auswirkungen

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird der FNP an die künftig gewünschten Nachnutzungen auf der Konversionsfläche, des neuen Ortszentrums von Peenemünde, angepasst. Die passenden künftigen Nutzungen wurden innerhalb eines langjährigen Planungsprozesses in den Gremien herausgearbeitet.

Neben den ehemals vorgesehenen Zweckbestimmungen der Sondergebiete werden weitere Nutzungen zugelassen. Durch die Varietät wird künftig mehr Spielraum

gelassen, um die Fläche entsprechend der tatsächlich gewünschten Nutzung weiterzuentwickeln.

Durch die neuen Nutzungen wird das Verkehrsaufkommen im Plangebiet und auf den Verkehrsflächen zum Plangebiet zunehmen. Der Versiegelungsgrad wird voraussichtlich ebenfalls zunehmen. Dafür werden aber geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Über die Festsetzung von Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Flächen sowie die Festsetzung konkreter Pflanzstandorte wird im Bebauungsplan dafür gesorgt, dass das Plangebiet dennoch einen Grüncharakter erhält.