

Bebauungsplan Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“

1 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planungsziele

Die zusammenfassende Erklärung soll gemäß § 10 Abs. 4 BauGB Auskunft geben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 10 Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" soll die zukünftige Bebauung entsprechend eines Konzeptes „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen“ erfolgen. Es soll ein Gesundheitspark unter Berücksichtigung der vorhandenen historischen Struktur samt zentraler Freifläche und der Bedeutung der Landschaft nach einem raumverträglichen Maß entstehen.

Das Vorhaben transformiert Tradition und Strukturen eines Bäderstandorts in das Zeitalter eines modernen Tourismus. Der „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen“ soll die größte zusammenhängende Erholungs- und Gesundheitsoase moderner Tourismus- und Gesundheitswirtschaft im nördlichen Raum auf der Insel Usedom und einer Beherbergungskapazität von rund 1.000 Betten werden.

Die Anzahl von 1.000 Betten verteilt sich auf die Planbereiche „Medical-Wellness-Hotel“ und „Apartmenthäuser/Erholung“, „Wohnen Mitarbeiter“ sowie auf den Teilbereich „Pflege- und Seniorenwohnanlage“. Durch die Ausweisung des SO-6 wird die Anzahl von Wohnungen für Mitarbeiter beschränkt.

Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, ein homogenes und in sich geschlossenes Kurgebiet mit unterschiedlichen Einrichtungen und Erlebnisräumen zu schaffen. Dabei soll das Gebiet durchlässig und infrastrukturell eng mit dem nahen Umfeld vernetzt werden. Ziel des B-Planes ist somit die Ausweisung von Baufeldern zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen. Daneben kommt der Beachtung und der Erhalt von vorhandenen wertvollen Gehölzen innerhalb des Planungsbereiches eine Bedeutung zu. Für die Festsetzungen von Grünflächen, Baumstandorten und Kompensationsmaßnahmen sind Aussagen zu treffen, die im Rahmen des B-Plans übernommen werden sollen.

Folgende wesentliche Planungsziele bilden das Grundgerüst dieses Bebauungsplanes:

- Sicherstellung einer marktorientierten Kurgebietsentwicklung mit klein- bis mittelteiligen Baustrukturen zur Erholung und Beherbergung
- Beibehaltung der vorhandenen inneren Freifläche und weitere Gestaltung
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Denkmal- und Landschaftspflege
- Einbindung des Baugebietes durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung in Anpassung an die benachbarte Bebauungsstruktur
- Ausweisung der entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes durch Festsetzung des Lärmpegelbereichs
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

- Sicherstellung der vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen

Unter dem Punkt „Hinweise“ werden Informationen zur Sicherung der Waldabstandsfläche, zu Bodendenkmalen, zu Einzeldenkmalen und zur Kampfmittelbelastung des Gebietes gegeben.

1.2 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 10 "Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" wurde durch die Gemeindevertretung Peenemünde am 23.02.2012 gefasst. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 08.03.2012 im Internet. Das Planverfahren ist nach § 2 BauGB durchzuführen. Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammenzufassen ist. Die Ergebnisse der Fachgutachten, wie ggf. zum Immissionsschutz, zum Artenschutz und zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden in diesen einfließen. Die Planungsanzeige erfolgte über das Amt Usedom-Nord am 09.03.2012. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung wurde in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung durchgeführt. Eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenso durchgeführt.

Weiterhin wurden die B-Planunterlagen zum Entwurf vom 01.03.2013 bis 03.04.2013 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Im Ergebnis der abgegebenen Stellungnahmen durch die Fachbehörde wie Bergamt Stralsund, Landkreis Vorpommern-Greifswald Untere Naturschutzbehörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU), Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG), Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und durch die Sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. private wie GASCADE Gastransport GmbH sowie durch den Schützenverein "Blau-Weiß" Karlshagen e. V. wurde der Planentwurf geändert. Das führte zur Änderung der Grundzüge der Planung und zur 2. Planauslegung. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte im Zeitraum zwischen 25.07.2014 und 26.08.2014. Eine 3. Planauslegung mit weiteren Veränderungen erfolgt im Zeitraum vom 06.05.2019 – 07.06.2019)

Um mehr baulichen Abstand zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA DE 1848-401 Waldgebiet bei Karlshagen) im Nordwesten des B-Plangebietes zu erreichen, wurden bei der weiteren Bearbeitung des B-Plans die bisherigen Baugrenzen im SO-2 im nordwestlichen Bereich t.w. verändert.

Damit wird die Waldkante in gesamter Länge mit einem Abstand von mehr als 500 m von der Schutzgebietsgrenze geführt.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Zur Ermittlung des Bestandes wurden faunistische Kartierungen und eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bilanziert und alle unvermeidbaren Eingriffe werden durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) ausgeglichen.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

- A 1 Anlage einer parkartigen Grünfläche (30.000 m²)
- A 2 Anlage von Reptilienlebensräumen (300 m²)
- A 3 Pflanzung von Bäumen (250 Stck.)
- A 4 Entsiegelung (anrechenbar 160 m²)

- A 5 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (1.470 m²)
 - A 6 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (873 m²)
- Als Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt:
- E 1 Ökokonto Am Kargberg in Gummlin (daraus 207.500 Kompensationsflächenäquivalente)
 - E 2 Ökokonto Prätenow (daraus 43.553 Kompensationsflächenäquivalente)

Die artenschutzrechtlichen Belange werden t.w. durch die Ökokonten abgedeckt. Des Weiteren werden Fledermausquartiere (Schulkeller, Doppelgarage, Artenschutzhaus) und Brutvogelersatzhabitate (Artenschutzhaus) geschaffen.

Ergänzend werden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeiteneinschränkung, Betretungsverbot des nordwestlich liegenden Waldbereiches) festgesetzt.

Des Weiteren sind Aufforstungsflächen für die Umwidmung von Wald umzusetzen.

Schutzgut Boden

Im östlichen Teil des betrachteten Gebietes finden sich Sande sickerwasserbestimmt (Bodenfunktionsbereich: fb01). Im westlichen Bereich setzen sich die Böden aus Niedermoore sandunterlagert (Bodenfunktionsbereich: fb09) zusammen. Vorbelastungen des Bodens liegen durch vorhandene Bebauung und bereits erfolgte Erschließungsmaßnahmen vor.

Durch den Status als Denkmalgeschützter Bereich sind auch Bodendenkmale bekannt.

Während der Bau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

- Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen, getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden,
- Verzicht auf Befahrung der grundwasser- und stauwasserbestimmten Böden in Feuchteperioden, Vermeidung unnötiger Fahrzeugbewegungen,
- Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen, Ergreifung von Sicherungsmaßnahmen zur Unfallverhütung.

Unter dem Punkt "Nachrichtliche Übernahme" wurden die Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz lt. Stellungnahme vom 01.07.2019 benannt. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u.a., sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zutreffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten. Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist in Form von Grundwasser zu berücksichtigen. Das Gebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Karlshagen. Die Grundwasservorräte sind als Trinkwasser nur teilweise gewinnbar, da aufgrund der Grundwasserstände in den Brunnen nur Absenkungen realisiert werden können, die so gering sein müssen, dass ein Zuströmen infiltrierter Ostseewässer infolge Fließrichtungsumkehr ausgeschlossen ist.

Des Weiteren ist der Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Da der derzeit bestehende Sturmflutschutz die Anforderungen derzeit nicht erfüllt, sind Festsetzungen zu permanenten bzw. temporären Schutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger zur Minimierung des Gefährdungspotenzials getroffen. Dazu gehören:

- der Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen von 2,90 m NHN
- Schaffung von Räumlichkeiten im OG der Gebäude
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,15 m über NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante auf 2,15 m NHN und Verzicht auf Unterkellerung).
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten.

Schutzgut Klima und Luft

Als Frischluftentstehungsgebiet sind die Waldgebiete im Zusammenhang mit den außerhalb des B-Plans liegenden Waldflächen für die angrenzenden Siedlungsflächen in geringem Maße relevant, da das lokale Klima durch die Land-Seewindzirkulation überprägt ist.

Die Bedeutung der Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion ist daher gering.

Vorbelastungen durch Schadstoffe gehen in geringem Maße von den angrenzenden Straßen aus.

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich, da keine klimarelevanten Wert- und Funktionselemente durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Schutzgut Landschaft

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.

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

Darüber hinaus haben auch die angrenzenden Wohngebiete und die Verkehrsinfrastruktur Einfluss auf die optische und akustische Wahrnehmung.

Die betrachteten Flächen stehen der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung, so dass die Erlebbarkeit eingeschränkt ist.

Zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Einbindung wurden folgende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt:

- Erhaltung der Baulinie parallel zur Straße
- Erhalt von Einzelbäumen
- Erhalt des Innenbereiches der u-förmigen Erschließung als Grünfläche
- Anpflanzung von Gehölzen; Schaffung von Grünflächen

Für die Inanspruchnahme von Fläche des Landschaftsschutzgebietes ist eine Befreiung auf Grundlage § 4 (5) und (6) der Kreisverordnung über das LSG erforderlich. Im ROV wurde die Ausgliederung aus dem LSG erfolgt.

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch weist innerhalb des Plangebietes keine Belange auf, da die Flächen nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Die möglichen Auswirkungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen werden durch die Maßnahme Schallschutz im Zusammenhang mit dem Schießstand vermieden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich in einem denkmalgeschützten Bereich. Die denkmalpflegerischen Belange wurden in der Planung berücksichtigt. Durch die geplante Bebauung werden die grundsätzlichen Strukturen des Gebietes erhalten.

Für Bodendenkmale, auch solche, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachliche Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Bei Neufunden ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und Fund sowie Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

1.4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (3. Auslegung)

Anlieger haben inhaltlich folgende Punkte benannt:

- Die Infrastruktur der Insel Usedom ist aufgrund der ständig anwachsenden Bettenzahl überlastet.
- Die Schießanlage darf nicht verdrängt werden.
- Der Verkehr wird nicht ausreichend untersucht.
- Der beabsichtigten Bebauung mit 1000 Betten wird widersprochen.
- Die Lage des geplanten Abwasserpumpwerks wirkt störend auf die Anlieger.

Für das Grundkonzept mit der Festlegung der Bettenzahl wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die auftretenden verkehrlichen Auswirkungen der durch das Bauvorhaben erzeugten Fahrten auf die vorhandenen Straßenverkehrsanlagen ermittelt (Stand: 29. März 2011). Die durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Verkehrsmengen können ebenfalls unter Berücksichtigung der verkehrlichen Prognose 2025 über das vorhandene Straßennetz in ausreichender verkehrlicher Qualität abgewickelt werden. Aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben mit der derzeitigen Entwicklung auf der Insel Usedom vertretbar.

Die Schießanlage wird im B-Plan festgesetzt.

Die Anordnung des Abwasserpumpwerk in der Nähe der Anlieger wurde geändert.

1.5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und TÖB-Beteiligung

Das **Bergamt Stralsund** informiert, dass sich die Maßnahme innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Oderbank KW“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“ befindet. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole in dem Bewilligungsfeld Karlshagen“.

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Unter EnWG besteht eine Kohärenzfläche für die Gashochdruckleitung „OPAL“. Diese Fläche ist als Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1848-401 „Waldgebiet bei Karlshagen“ ausgewiesen. Das Schutzgebiet sollte durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt

werden. Die Kohärenzfläche/ Schutzgebiet DE 1848*401 „Waldgebiet bei Karlshagen“ wird durch die Maßnahmen nicht in seinen Schutz- und Entwicklungszielen beeinträchtigt.

Das **Straßenbauamt Neustrelitz** verweist auf den geplanten Aus- und Umbau der L264 und empfiehlt, den Hinweis auf weitere negative Auswirkungen auf das bereits derzeit in den Saisonzeiten überlastete übergeordnete Straßennetz auf der Insel-Usedom aufzunehmen. Der Empfehlung wird nicht entsprochen. Die Auswirkungen auf den Verkehr der Insel Usedom sind neben dem PKW-Verkehr abhängig von anderen Einflüssen wie z.B. der Entwicklung von Elektro-Fahrrädern, der Usedomer Bäderbahn und weiterem öffentlichen Nahverkehr.

Die **Landesforst** hat in den Stellungnahmen mehrere Nachbesserungen gefordert, die eingearbeitet wurden. Die Waldumwandlung von 6,52 ha wird nach §15a LWaldG in Aussicht gestellt.

In der Stellungnahme vom **Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V** wird auf das Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen in Bezug zur Schießanlage verwiesen.

In den Festsetzungen sind dazu folgende Ergänzungen aufgenommen:

„Die im Geltungsbereich mit einem Baufeld dargestellte Schießanlage ist innerhalb des Baufeldes zu ertüchtigen. Es sind folgende immissionsrelevante Festlegungen einzuhalten: resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R'_{w,res} \geq 50$ dB [dB] Elemente der Dachausführung sind mit einem Schalldämmmaß kleiner $RW = 20$ dB herzustellen.“

Und:

„Die Nutzung der Sondergebietsflächen SO-1, SO-2, SO-4 und SO-6 ist bis zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen an der Schießanlage im SO-5 und der Erreichung der unter Pkt. 10.5 der textlichen Festsetzungen benannten Schalldämmmaße unzulässig.“

Das **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** verweist ebenfalls auf die erforderlichen Festsetzungen zum Lärmschutz, die wie o.g. umgesetzt wurden.

Des Weiteren werden die Belange des StALU-VP zum Küstenschutz lt. Stellungnahme vom 09.07.2019 berücksichtigt. Es wird informiert, dass der Deich zw. Karlshagen und Zecherin die Anforderung des Sturmflutschutzes derzeit nicht erfüllt, da die Kronenhöhe abschnittsweise mit 2,25 m üNNH (2,10 m HN76) unterhalb des BHW 2,90 m NHN liegt. Es sind permanente bzw. temporäre Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungspotenzials zu erbringen.

Dazu gehören:

- der Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen von 2,90 m NHN
- Schaffung von Räumlichkeiten im OG der Gebäude für den Schutz von Personen
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,15 m über NHN durch geeignete bauliche Maßnahmen.

Das **Landesamt für Kultur und Denkmalpflege** verweist auf die denkmalrechtlichen Belange, die wie folgt abgewogen wurden:

- Die Benennung des Einzeldenkmals wird in der Begründung wie folgt ergänzt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gern. § 2 DschG M-V als Einzeldenkmal geschützten "Gelände(s) der ehemaligen Heeresversuchsanstalt...", das unter der Position 1421 in die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern - Greifswald eingetragen ist.
- Die Beibehaltung der städtebaulichen Grundstruktur wurde bereits in den vorangegangenen Auslegungen nicht ausschließlich durch Baugrenzen abgebildet. Die Baugrenze im Nordosten spiegelt hier ebenfalls die Hotelstruktur lt. ROV wider, da in den Bereichen Spa-Bereiche und Schwimmbecken entstehen sollen.
- Die ausnahmsweise festgesetzte Bebauung umfasst ausschließlich das Gebäude für geschichtliche Dokumentation mit der Parallelnutzung als Trinkhalle sowie das bereits durch Baugenehmigung bestätigte und im Zuge von artenschutzrechtlichen Maßnahmen hergestellte Artenschutzhaus. Der Trinkpavillon wurde bereits im ROV

festgelegt. Das Artenschutzhaus ist seit dem Vorentwurf Bestandteil der Planung und wurde inzwischen verkleinert. In der Stellungnahme zur 2. Auslegung ist die Anordnung nicht als Bedenken eingestuft worden.

- In der denkmalrechtlichen Zielstellung, die mit dem Landesamt abgestimmt wurde (Bestätigung durch Herrn Dr. Wienands) ist der Abbruch des Bunkers in der zukünftigen Außenbereichsfläche des Hotels benannt. Ein Erhalt ist nicht vorgesehen, da in diesem Bereich Gewässerstrukturen angelegt werden sollen.

Hinweise zu Bodendenkmalen wurden in die Festsetzungen übernommen.

Der **Landkreis Vorpommern-Greifswald** hat aus seinen Sachgebieten heraus Stellung genommen. Die umweltbezogenen Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

Der SB Gesundheitsamt weist auf die Erfordernisse zu Trinkwasserversorgung, Immissionsschutz, und den Kurortstatus Karlshagen hin. Sämtliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen, bzw. wurden berücksichtigt.

Die Belange des SB Bodendenkmalpflege und des SB Baudenkmalpflege wurden beachtet.

Der SB Abfallwirtschaft/ Bodenschutz stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung von Auflagen zu. Die Auflagen werden berücksichtigt.

Das SG Wasserwirtschaft stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung von Auflagen und Hinweisen zu. Die Auflagen werden berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das SG Naturschutz stimmt den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu. Auflagen zum Abriss und zu erforderlichen Festsetzungen werden berücksichtigt.

Das LSG-Ausgliederungsverfahren wurde durchgeführt.

Der Forderung nach einem städtebaulichen Vertrag, in dem die außerhalb des Geltungsbereichs festgelegten Maßnahmen und die Maßnahmen ohne Bodenbezug zu vereinbaren sind, wurde erfüllt. Die Rechtsbezüge zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden unter Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen geändert. Die Überschrift lautet: „8 Artenschutz (§ 44 (1) BNatSchG, §9 (1) Abs. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG.“

Empfehlungen zum Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung wurde in Teilen gefolgt.

Korrekturwünsche zu Bauzeitenfestsetzungen und Formulierungen wurde gefolgt.

Die Daten und Aussagen zu den Artenerfassungen wurden ergänzt. Die Kompensationsmaßnahme für den Wendehals wurde geändert.

Forderungen hinsichtlich der Ergänzung von Artbetrachtungen im Vogelschutzgebiet DE 1848-401 „Waldgebiet bei Karlshagen“ wurden erbracht, so dass die Bedenken ausgeschlossen werden können.

Das **SG Bauleitplanung/Denkmalerschutz** lehnt in seiner Stellungnahme die Bebauung im inneren Bereich des Hufeisens mit Artenschutzhaus und Informationsstelle. Diese Ablehnung wird wie folgt in der Abwägung behandelt:

Die „Landesplanerische Beurteilung im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens (ROV) für das Vorhaben

„Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen“ der Gemeinde Peenemünde im Landkreis Vorpommern-Greifswald“ weist bereits unter Punkt 1 der Maßgaben einen Lageplan aus, in dem eine Bebauung auf der Innenfläche vorgesehen ist. Hier handelt es sich um einen Trinkpavillon. Des Weiteren wurde eine Informationsstelle für die Geschichte der Anlage gefordert. Im Rahmen der denkmalrechtlichen Zielstellung, die ebendiese Punkte in ihrer Zielstellung berücksichtigen sollte, wurde dargelegt, dass diese Funktionen in einem Gebäude kombiniert werden sollen. Außerdem wurde für den Bereich festgelegt, dass die Fläche „Zwecken des Artenschutzes [...] dienen“ soll. Das Artenschutzhaus gleidert sich an Baumbestand an und wird mit einem zu Schutzzwecken zu gestaltendem Bereich umgeben.

Im Zuge der Bearbeitung der Artenschutzrechtlichen Belange wurde der Standort des Artenschutzhauses mehrfach diskutiert und im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bestätigt. Das Artenschutzhaus ist seit 2013 in Funktion.

In die aktualisierte Denkmalrechtliche Zielstellung wurden beide Objekte aufgenommen und begründet. Eine Änderung der Festsetzungen ist nicht vorgesehen.

Die **GASCADE Gastransport GmbH** stellt einerseits das Bebauungsplanverfahren in Frage und verweist ausführlich auf die Belange, die durch die Kohärenzmaßnahme „Seeadler“, die sie im Zuge der OPAL-Gasleitung mit Anlandestation Lubmin umzusetzen hat, zu berücksichtigen sind.

Die Einwände und Bedenken gegen den Bau und Betrieb des Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen wurden geprüft und t.w. berücksichtigt. Die Reduzierungen in Fläche, Abgrenzung und Festsetzungen zur Höhe berücksichtigen den angrenzenden Naturraum und insbesondere die Kohärenzfläche.

Die Bedenken werden trotz Reduzierungen aufrecht erhalten, da auch Entwurf zum Bebauungsplan (3. Durchgang) aus Sicht von GASCADE erhebliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Flächen der Kohärenzmaßnahme „Seeadler“ und das SPA Gebiet DE 1848-401 „Waldgebiet bei Karlshagen“ nicht auszuschließen vermag.

Folgende Inhalte spiegeln die Berücksichtigung der Belange hauptsächlich wider: Für die Auswirkungen auf die Avifauna wurde ergänzend eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die sowohl die Bauphase berücksichtigt, als auch die Emmissionswerte für den Verkehr integriert.

Für die Mittelungspegel liegen die Werte unter den Grenzwerten und auch bei Spitzenpegeln werden die Grenzwerte unterschritten.

Die Ergebnisse der Schalluntersuchung werden in die Unterlagen integriert.

Die Sichtkulisse beschränkt sich auf die Flächen des B-Plans, die nicht durch die Waldflächen verschattet sind. Die Höhe und Dichte der Bäume schirmt die ebenen Flächen ab. Der Mindestabstand von 500 m wird eingehalten.

Für die Abstandsregel von 500 m (entspricht Fluchtdistanz Seeadler) wurde ebenfalls der Abstand zwischen den ersten Lärmquellen (Baubereiche) bis zur Schutzgebietsgrenze herangezogen.

Ergänzt werden die Festsetzungen mit folgender Festlegung: „Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich herzustellen, d.h. eine geringe Lichtintensität, niedrige Farbtemperatur < 2500 und bedarfsorientierte Steuerung.“

Der Standort der Fläche für Geothermie wird als Vorsorgefläche integriert. Er ist in erster Linie abhängig von den technischen und energetischen Erfordernissen. Es wird darauf abgezielt, eine möglichst kurze Strecke zwischen der Bohrung, dem Heizwerk und den zu versorgenden Bereichen zu schaffen.

Die Wiederbelebung der Bohrung ist nicht Bestandteil des B-Plans, hier wird ausschließlich die vorgesehene Fläche planungsrechtlich integriert. Für die Wiederbelebung der Bohrungen sowie für die Anlage einer Heizzentrale sind gesonderte Genehmigungsverfahren erforderlich und in Vorbereitung.

Für die Unterlagen im B-Planverfahren werden die Aussagen durch eine Worstcase-Fallbetrachtung ergänzt.

Ein städtebaulicher Vertrag wurde ergänzend erstellt und vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die Betroffenheiten von artenschutzrechtlichen Belangen auf der Kohärenzfläche wurden untersucht. Aufgrund der vorhandenen Strukturen, Pufferzonen und faunistischen Effektdistanzen kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

In dem ergänzenden Schallgutachten die Grenze des Schutzgebietes als Immissionspunkt herangezogen.

Das Nachtbauverbot wird in den Festsetzungen ergänzt.

Generell sind Bauarbeiten im Außenbereich nur bei Tageslicht durchzuführen, eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist zu unterlassen. Dabei gilt als Tageslicht der Zeitraum zwischen Sonnenauf- und -untergang.

Der **BUND M-V e.V.** fordert eine Änderung des Standortes für die Geothermie sowie die Leitungsführung hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf das SPA-Gebiet. Dieser Forderung kann aufgrund technischer Rahmenbedingungen nicht gefolgt werden. Die Stellungnahme führt weiterhin verschiedene Empfehlungen und Nachfragen auf, die geprüft und t.w. berücksichtigt wurden. Zu einer Änderung der Planung führt das nicht.

Die **DBU Naturerbe GmbH** verweist auf die Überplanung eines Teils ihres Grundstücks und fordert den Erhalt der Befahrbarkeit im Sinne einer Zufahrt zum weiteren Grundstück. Diese Forderung wird berücksichtigt.

1.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen des ROV untersucht. Die im ROV ermittelte Variante stellt die bestmögliche Variante dar.

1.7 Satzungsbeschluss

Am 12.12.2019 wurde die Abwägung der vorgebrachten Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) von der Gemeindevertretung Peenemünde beschlossen. Am 29.10.2020 wurde die Satzung über den B-Plan Nr. 10 "Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße" (gem. § 10 BauGB) von der Gemeindevertretung Peenemünde beschlossen sowie die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“ wurde mit Verfügung des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 19.02.2021 mit Auflagen und Hinweis erteilt. Die Auflagen wurden erfüllt der Hinweis wird beachtet.

Peenemünde, den 10. JUNI 2021


Barthelmes
Bürgermeister

