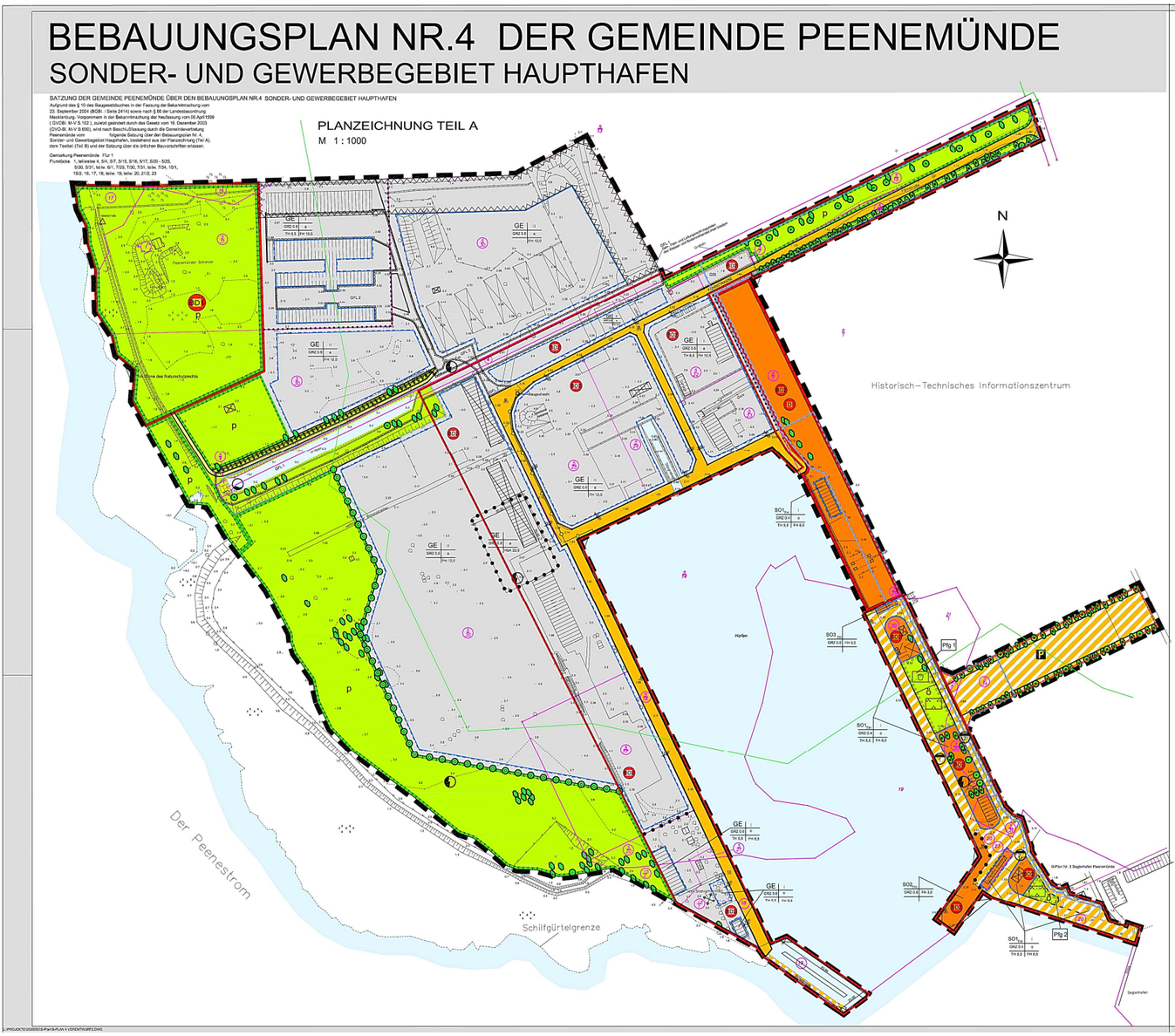
BEBAUUNGSPLAN NR.4 DER GEMEINDE PEENEMÜNDE

SONDER- UND GEWERBEGEBIET HAUPTHAFEN

SATZUNG DER GEMEINDE PEENEMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 SONDER- UND GEWERBEGEBIET HAUPTHAFEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern in der Bekanntmachung der Neufassung vom 05 April 1998 (GVOBl. M-V S.102), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S.690), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.07.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.4 Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Gemarkung Peenemünde Flur 1
Flurstücke 1, teilweise 4, 5/4, 5/7, 5/15, 5/16, 5/17, 5/20 - 5/25, 5/30, 5/31, teile: 61, 72/9, 72/30, 720, 721, teile: 724, 15/1, 15/2, 16, 17, 18, teile: 19, teile: 20, 21/2, 23



Teil A Planzeichenerklärung

Rechtsgrundlagen
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.Januar 1990, das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl I 2004 S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I 2006 S.3316), und die Planzeichenverordnung (PLANZ.ZV) in der Fassung vom Dezember 1990.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 15 BauNVO)

- GE — 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO — 1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- SO1 TM — 1.3 Sonstiges Sondergebiet 1, dem dem Tourismus dient Zweckbestimmung : Hafentourismusgebiet (siehe Planteil B Pkt. 1.2)
- SO2 TM — 1.4 Sonstiges Sondergebiet 2, dem dem Tourismus dient Zweckbestimmung : Hafentourismusgebiet (siehe Planteil B Pkt. 1.3)
- SO3 TM — 1.5 Sonstiges Sondergebiet 3, dem dem Tourismus dient Zweckbestimmung : Hafentourismusgebiet (siehe Planteil B Pkt. 1.4)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

z.B. 0,2	2.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16Abs.2 Nr.1 BauNVO)
z.B. I	2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16Abs.2 Nr.3 BauNVO)
z.B. FH 8.50m	2.3 maximale Firsthöhe
z.B. TH 5.50m	2.4 maximale Traufhöhe
z.B. HbA 8.50m	2.5 maximale Höhe baulicher Anlagen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GE	o	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	o	offene Bauweise
Traufhöhe	TH 8.50	FH 8.50	Firsthöhe
		HbA 8.50	max. Höhe baulicher Anlagen

3. Baugrenzen, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

- o — 3.1 offene Bauweise
- a — 3.2 abweichende Bauweise
- 3.3 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 Straßenverkehrsflächen
- 4.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- P — 4.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

5. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
Die vorhandenen Leitungssysteme wurden von den Ver- und Entsorgungsträgern nicht übernommen und demzufolge nicht eingetragen.

6. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- 6.1 Grünflächen p – privat , ö - öffentlich
- 6.2 Parkanlage
- 6.3. Spielplatz

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Wasserflächen
- 7.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, Vorbeugehafenbecken für Hochwasserschutzanlage

8. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- 1 Abwasserpumpwerk
- 2 Trinkwassersteckschacht
- vorhandene Trafostation
- Regenwasserbeseitation

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)

- 9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- 9.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
- 9.3 Erhaltungsgebot für Bäume
- 9.4 Erhaltungsgebot für Sträucher
- 9.5 Neupflanzung von Bäumen
- 9.6 Neupflanzung von Sträuchern
- 9.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Pfg 1 — 9.8 Pfahlgebot

10. Regelungen für den Denkmalschutz

- 10.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB) (redurbestesserte Grünfläche)
- BD1 - Bodendenkmale, bei denen eine Überbauung nicht erlaubt ist (§ 9 (3) DSchG M-V)
- 10.2 BD2 - Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann.
- 10.3 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterlegen (Historisch-technisches Informationszentrum)

11. Sonstige Planzeichen

- 11.1 vorhandene Gebäude
- 11.2 zum Abriß vorgesehenes Gebäude
- 11.3 abgerissenes Gebäude
- 11.4 Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (siehe Pkt. 5.1)
- 11.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB
- 11.6 Abgrenzung des Maßes der Nutzung (variabel durch Bauplänen) § 16 Abs. 5 BAUNVO
- 11.7 Bestflächen
- 11.8 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ Abs. 1 Nr. 18 BauGB (Westabstandsflächen)

12. Darstellungen ohne Normcharakter

- 12.1 Flurstücksnummer
- 12.2 Flurstücksgrenzen
- 12.3. vorhandene Geländehöhen mHN
- 12.4 Fußweg
- 12.5 Böschung
- 12.6 Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V
- 12.7 Lageskizzenpfeil bzw. Aufnahmepunkt
- 12.8 Baugeschieht mit Anschlussleitung zur Kläranlage

Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.Januar 1990, das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl I 2004 S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I 2006 S.3316), und die Bekanntmachung der Neufassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V 2006 S. 102), die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, das Landeswaldgesetz M-V vom 22.10.2002, das Bundeswasserhaushaltsgesetz(WHG) SO vom 4.11.1998.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1, 6, 11 BauNVO)

1.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden vorwiegig maritimen Gewerbebetrieben.

zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstelle
- Verkaufsstände/Verkaufsfläche von maximal 80 m² pro Verkaufseinrichtung)
- Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen
- Boutique- und Fahrkartenstellen
- Hemmungen (bootsbestemenge, orgeanigge u.a.)
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Solaranlagen auf Gebäuden

unzulässig sind:
- Einzelhandel über 80 m² ist auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Vergnügungsstätten
- Wohnergänzungen

1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 TM dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:
- Die zur Deckung des Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Serviceeinrichtungen
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Sanitäranlrichtungen
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Spielplatz
- Anlagen zum Anlegen von Sportbooten
- Anlagen für Hafenverwaltung

1.3 Das Sonstige Sondergebiet SO 2 TM dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:
- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Firsthöhe
- mobile Anlagen zum Anlegen von Sportbooten mit max. 3 m Firsthöhe

1.4 Das Sonstige Sondergebiet SO 3 TM dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:
- Die zur Deckung des Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Serviceeinrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 u.§ BauGB und §§ 16,18 BauNVO)

2.1 Traufhöhe
Die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehenden Mauerwerk und äußerer Gebäudehaut.

2.2 Firsthöhe
Als Firsthöhe gilt der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, Mittelgiebel ist das eingedeckte Dach.

2.3 Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde als Satzung gem. Beschlussgesetz §4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 10 BauGB beschlossen. Es wurde eine kleine Regelfassung gem. Beschlussgesetz §4 4 abs.4. Umweltbericht, FFH- Vorprüfung und Grünordnungsplan mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.06.2008 gefertigt.

der Bebauungsplan dient der Durchsetzung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Nach § 31 WaldG vom 4.November 1998 ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstrasse oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung erforderlich. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf die Anlage der Schiffahrt gegebenenfalls durch Aufsagen behindernd tätig werden.

- Belange des Munitionsbergungsdienstes

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, in dem der Munitionsbergungsdienst Kampfmittel und Munition aus dem 2. Weltkrieg sowie aus der Nachkriegszeit vorfindet. Auf der ehemaligen Flugplatzfläche und weitere vorhandene Unterlagen in Abhängigkeit durchzuführender Baudäßnahmen weitere Kampfmittelfunde wie Bomben, Granaten etc. erwartet.
Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes hinsichtlich der kartierten Blindgängerverdachtspunkte nötwen.
Die Sondierung und Bergung von Munition und Kampfmittel sollte deshalb der Munitionsbergungsdienst einbezogen werden.
Mit den Bauarbeiten, insbesondere Tiefbauarbeiten, sollte erst begonnen werden, wenn die Gefahrenverdachtsflächen beseitigt bzw. gesichert sind. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Munition gefunden werden kann. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelähnlich erscheinender Verschlt durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist die Sicherheitsgrenzen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsdienst zu benachrichtigen.
Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

7.3 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

7.3.1 Der vorhandene Gehölzstreifen um die künftige Parkfläche westlich der Kalaiegen hat teilweise seine Allergrenze erreicht (Pappel=) bzw. besteht aus standortfremden Arten und wird deshalb durch eine Neupflanzung ersetzt. Es sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden (siehe Baum- und Straucharten sowie Hinweise). Sträucher werden je Art in Gruppen zusammen gepflanzt.

7.3.2 Entlang des Südrandes der Fährstraße (Schmaler Grünstreifen zwischen Straße und Zaun) wird eine einreihige Straußpflanzung vorgenommen (siehe Baum- und Straucharten sowie Hinweise).

7.3.3 Pfg 1 : Die Grünfläche am Oelkai wird mit artenreichem Rasen begrünt und als Spielplatz gestaltet. Die Einfriedung nach Süden, Norden und Nordosten wird mit geformten Gehölzen wie Taxus, Buxus vorgenommen. Zum Hafenbecken unterbleibt eine Einfriedung.

7.3.4 Pfg 2 : Die Grünfläche im Südosten des SO Tourismus ist als Rasen und/oder Straucfläche anzusagen. Es sind 70% Rasen oder Bodendecker und 30% Sträucher zu pflanzen.

7.3.5 Kleinflächen im Sondergebiet Tourismus werden durch Straucthpflanzungen mit geformten Gehölzen visuel abgeschirmt .

7.3.6 Im Grenzbereich private Grünfläche (Inselkamer Ufer/benach ein Peenestrom) – Gewerbegebiet westlich des Hafenbeckens ist auf 410 m Länge eine Baumreihe zu pflanzen. Arten und Pflanzqualitäten siehe 7.3.7, 7.3.8 und 7.3.9.

7.3.7 Pflanzenpflanzungen
Straucharten:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Rosa canina (Hunds-Rose).

Zusätzlich im Sondergebiet Tourismus:
Berberis in Arten und Sorten, Buxus sempervirens in Sorten, Ligistrum in Arten und Sorten, Lonicera nitida in Sorten, Taxus baccata.
Baumarten:
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silber-Weide)

7.3.8 Pflanzhinweise
Sträucher
Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Pflanzgröße 60 ... 150 cm, Ersteinfangeschnitt
Heisestand, Pflanzdichte ca. 1,5 m
Bäume:
Pflanzqualität 3 x verpflanzt m B, Mindststammumfang 14 ... 16 cm, 2 Pflanzfähle mit Baumgurt, Rindenmulchbedeckung

7.3.9 Pflanzen
Die Erhalt zu pflanzender Gehölze ist durch eingängige Fertigstellungspflege und Einwässerungspflege (Wässerung, Unkrautregulierung, Schnittmaßnahmen bei Notwendigkeit) in den Folgejahren sowie durch den Ersatz ausgefallener Bäume und Sträucher sicherzustellen.

7.4 Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

7.4.1 Zu erhalten sind die Gehölze entlang der Ufer von Graben 52.

7.4.2 Zu erhalten sind Gehölze in der Grünfläche westlich des Hafenbeckens Innerhalb des Biotops VR5 , Jede Ausbeitung ist zu verhindern.

7.4.3 Auf Grund der standortfremden Arteruzusammnesetzung und des teilweise geringen Alters und damit des geringen biologischen Wertes werden keine weiteren Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen getroffen.

7.5 Festsetzung der Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1a BauGB

7.5.1 Innerhalb des Plangebietes sind ex Ersatzflächen festgesetzt
die Flächen im Gewässerschutzstreifen nordwestlich des Grabens 52,
die abgetragende Mauer südwestlich des Grabens und die zu pflanzende Baumreihe an der südwestlichen Grenze des Gewerbegebietes.

7.5.2 Außerhalb des Plangebietes wird zur landschaftsökologischen und plärzlnwelig landschaftsästhetischen Kompensation auf 5,1 ha eine Waldkulisse im Flugplatzbereich Ost, Flur 1 Gemarkung Peenemünde, Flurstücke 1 und 4 (Biotop VR5) gegen Wildverbiss eingezäunt. Auf den umgrenzfähigen Flächen zu 5,5 ha werden initialpflanzungen vorgenommen. Ausgehend von den initialpflanzungen wird weitere Waldsukzession zugelassen, so dass mittelfristig auf 7 ha Wald entsteht. (Grünordnungsplan).

7.5.3 Die Entwicklung der ausgewiesenen Grünflächen, Maßnahmeflächen und Ersatzflächen ist in 3jährigen Abständen hinsichtlich der Entwicklungsziele zu kontrollieren und ggf. sind Ersatzpflanzungen sowie zusätzliche NBn und Entbuschungsmaßnahmen festzulegen.

7.5.4 In einem zweiseitigen Vertrag zwischen Gemeinde, Landkreis und PHBG gemäß §§ 9 und 1a BauGB wird die Anlage, Grundstückssicherung (Grunddienstbarkeit) und der Erhalt der Fläche geregelt.

7. Festsetzungen zur Grönordnung

7.1 Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15

Folgende Flächen werden als Grünflächen festgesetzt:
1. Südlicher Randstreifen entlang der Fährstraße
2. Fläche am Oelkai
3. Fläche im östlichen Grenzbereich zum Plangebiet Segelhafen

7.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.2.1 Maßnahmen:

7.2.1.1 Die durch Sukession verbreitete reiche und krautige Vegetationsdecke in allen Baugebieten, außerhalb von Überbauungen und von zur Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehenen Flächen, sind zu erhalten.

7.2.1.2 Aufenthalt der Baufahzeuge sind keine Abkühlen, auch nicht verübergehende, erlaubt, die in Verbindung mit dem Baugeschehen stehen und gewjnet sind, den Naturhaushalt zu beeinträchtigen.

7.2.1.3 Der Oelkölbestand in den Baugebieten wird mit Maßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) so geschützt, dass an Stämmen und im Wurzelbereich Schäden ausgeschlossen sind. Gehölze werden erst bei baulicher Notwendigkeit auf den Baufächen gerodet.

7.2.1.4 Bei Bodenaushub wird kulturfähiger Boden in Mieten zwischengelagert, vor Austrocknung geschützt und für die landschaftsökologischen Maßnahmen wieder verwendet.

7.2.1.5 Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln sind durch entsprechende Antrawsit und -vielfalt nicht notwendig und daher verboten. Anwendungen von Aufsauzmitteln auf Fahrwegen und Gleitflächen sind zu vermeiden, da durch Verdichtung eine Vegetationsentwicklerhöhung zu erwarten ist bzw. eine Beeinträchtigung des hoch anstehenden Grundwassers möglich ist.

7.2.2 Fächen:

7.2.2.1 Denkmalgeschützte Grünfläche im Westen und unmittelbar südlich angrenzende Grünflächen: Der standortfremde Gehölzbestand (Obstbäume) südlich der Peenemünder Scharze wird teilweise gerodet, so dass eine Einzelbäume ein günstige Bedingungen für die noch vorhandenen Orchideen (Zweiblatt) entsteht. Die gehölzfreie Fläche wird jährlich im September gemäht und das Mähgut zwecks Aushagerung abgeführt. Langfristig werden damit nährstoffarmere Vieh&Ersse ernscht und eine Ausbreitung der Gehölze entlang der nördlicher Fährangrenze nach Süden unterbunden.

7.2.2.2 Die auf dem Deich verlaufende Mauer (westliche Begrenzung e.g.Fächen) wird eingerissen, das Material abgefahren.

7.2.2.3 Grünflächen entlang des Grabens 52 werden der Sukession überlassen und bei Notwendigkeit für die Gewässerunterhaltung vom Wasser- und Bodenverband bearbeitet.

7.2.2.4 Die Grünflächen im Gewässerschutzstreifen (außer Bandmagnesien (TRB) und Schiffbandrühricht (VRL)) werden jährlich im September gemäht und das Mähgut wird aus den Flächen abgefahren. Einer weiteren Ausbreitung von Gehölzen und weiteren Ruderalisierung

7.6 Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 42 BNatSchG

7.6.1 Besonders und streng geschützte Arten nach § 42 BnatSchG sind zu erhalten und zu schützen.
Vor Abriss des Plattenbaus im Nordwesten im Hafenbecken ist durch einer vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie bestimmten Sachverständigen das Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.
Es ist sicherzustellen, dass der Abriss und Entfernung von Fledermausäulen ein neu zu errichtenden Gebäuden zu schaffen.

7.6.2 Zur Minimierung von Auswirkungen auf den Brutbetrieb ist das Roden von Bäumen und Strauchern während der Hauptbrutzeit einheimischer Vögel im Zeitraum von März bis Juli verboten.

7.6.3 Baustätte sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteinen, Schotterflächen) auszuführen, um Versiegelungsgrade und Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu minimieren.

7.7 Waldabstandsflächen Waldabstandsverordnung M-V vom 20.April 2005

7.7.1
In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Waldabstandsflächen) sind Erschließungswege, Stellflächen, Lagerflächen und Ähnliches zulässig.

8 Maßnahmen zur Sicherung von Denkmalen § 1 und § 11 DSchG M-V

8.1 Bodendenkmale BD2
1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und weitmöglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (bauliche Reste, Mauern, Mauerreste Fundamente, Fundamentreste, Erzen oder andere Metallbruchstücken, Lehmgebäude, Holzkohlenansammlungen, Holzpfahlreihen, Holzbohlen oder Fundgrube aus der Zeit der Heeresmuniationsdrift u.ä.) entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V (DSchG M-V, v.6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.JULI 2006 GVOBl.M-V S. 576) aus unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem.§ 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zulässige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
3. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unveränderten Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.2 Umgebungsschutz von Denkmalen
Für die Fassade der parzellen hohen Halle im Gewerbegebiet gilt
1. Nur ein ca. 8 m breiter oberer Streifen der Außenfassade der geplanten hohen Halle im Gewerbegebiet ist in der RAL - Farbe Ultrblau 5572 mit hoher Schrift zu gestalten.
2. Die Fläche unterhalb des Streifens ist gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Ostvorpommern und der Obaren Denkmalbehörde vorzunehmen.

9. Hochwasserschutz

9.1 Die am Gelände und tel.weise ebnöffnen Rand des Geltungsbereiches des Plangebietes dargestellte Vorbeuhafenbäche - Hochwasserschutzanlage - ist als Hochwasserschutzwand bzw. als Deich vorgesehen.

9.2 Bei einer im Geltungsbereich zu errichtenden baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m HN und Seegangsbelastungen zu gewährleisten.

9.3 Die Oberkante Fußbodenhöhe von baulichen Anlagen hat mindestens 2 m HN zu betragen.

9.4 Die elektrischen sowie Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Tankstelle, Sammelstellen für Schiffsmüll/Abwasser/Kraftstoffe etc.) sind so zu errichten, dass eine Gefährdung von Mensch und Natur auch bei Eintritt des Bemessungswasserstandes von 2,90 m HN nicht gegeben ist.

9.5 Bei Errichtung bzw. Änderung von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Datenblatt 300 des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde zu beteiligen.

10. Maßnahmen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs

10.1 Im Kabereich sind pro Hafenbeckenseite mindestens ein eisfreier Löschwasserentnahmestellen anzuordnen.

10.2 Im Kreuungsbereich der Fährstraße ist ein Baugeschieht mit Anschlussleitung in das hafenbecken zu errichten.
ieisten.

Örtliche Bauvorschriften

(§4 Landbau, §9 Abs.4 BauGB)

1 Außenwände im Hafenbaumungsbiet
Fensterlose Flächen größer 30m ² sind mit Ranken und Klettergehölzen zu begrünen.
Es ist mindestens eine Pflanze (Größe 60-100cm) je 2m Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Hinweise

-Hochwasserschutz
Das Bebauungsplangebiet ist in Gewerejzen Küsten- und Hochwasserschutz überfluteungsgefährdet.

-Bodenschutz
Überdüsten und Torfböden sind während der Bauarbeiten in geeigneter Weise zu sagen und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

-Plangrundlagen
Die dargestellten Flurstücksgrenzen entsprechen den Katasterunterlagen des Katster- und Vermessungsamtes Ostvorpommern Grellswald vom 01.11.2007.
Als Grundlage des Planes diente der Vermessungsplan vom 28.08.04 des Vermessungsbüros Kaiser & Wisbereitschlemann.
Unrichtich magischer Lagenachweis der Leitungen kann bei aufretenden Schäden keine Regelfassungsfrie gelend gemacht werden.
Die Regelquerschnitte sind ohne Normcharakter.

- Aufnahme- und Lagefestpunkte des Kataster- und Vermessungsamtes
Die Aufnahme- und Lagebeupunkte sind gesetzlich geschützt und dürfen weder beschädigt noch beseitigt werden. Sie müssen jederzeit zugänglich bleiben. Der Träger bzw. den Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

-Grünordnungsplan
Auf die Ausgleichsfläche und die Pflanzempfehlungen wird verwiesen.
Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung.

- Wasser- und Schifffahrtsamt
Gemäß §24 Bundeswasserstrassengesetz vom 04.11.1998 ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungskörper ermöglicht werden, die die Schiffahrt stören, die Sichtverhältnisse beeinträchtigen oder Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen geeignet sind, die Sicherheit des Schiffsverkehrs zu gefährden.
Leuchtreklamen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstrasse aus sichtbar sind, sind dem WSA Stralsund frühzeitig anzuzeigen.
Der Geltungsbereich grenzt an die Bundeswasserstrasse Peenestrom.
Nach § 31 WaldG vom 4.November 1998 ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstrasse oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung erforderlich. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf die Anlage der Schiffahrt durch Aufsagen behindernd tätig werden.

- Belange des Munitionsbergungsdienstes
Der Planbereich liegt in einem Gebiet, in dem der Munitionsbergungsdienst Kampfmittel und Munition aus dem 2. Weltkrieg sowie aus der Nachkriegszeit vorfindet. Auf der ehemaligen Flugplatzfläche und weitere vorhandene Unterlagen in Abhängigkeit durchzuführender Baudäßnahmen weitere Kampfmittelfunde wie Bomben, Granaten etc. erwartet.
Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes hinsichtlich der kartierten Blindgängerverdachtspunkte nötwen.
Die Sondierung und Bergung von Munition und Kampfmittel sollte deshalb der Munitionsbergungsdienst einbezogen werden.
Mit den Bauarbeiten, insbesondere Tiefbauarbeiten, sollte erst begonnen werden, wenn die Gefahrenverdachtsflächen beseitigt bzw. gesichert sind. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Munition gefunden werden kann. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelähnlich erscheinender Verschlt durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist die Sicherheitsgrenzen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsdienst zu benachrichtigen.
Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nachrichtliche Übernahme

- Bodendenkmale
Im Bereich des Vorhabens sind mehrere Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 2 (2) DSchG M-V unter Denkmalschutz stehen.
Der Bereich des Planbereiches SO1 beinnzschtet Bodendenkmale, bei denen es sich um Reste ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1 (3) DSchG M-V (vgl. auch §7 (1) Nr. 2 DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.
Der Bereich des Planbereiches SO1 beinnzschtet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern sichergestellt ist, dass die Gegenstände bei Eingriffen in die Substanz dieser Bodendenkmäler sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu informieren. Die genannten Genehmigungen sind vor der Erteilung dieser Bedingungen gebunden.

- Denkmale
Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß §7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M.-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 5 DsGnS M.-V durch die zuständige Behörde.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Peenemünde vom 18.12.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 10.01.2003 bis 31.01.2003 erfolgt.

Peenemünde,..... Der Bürgermeister

2. Die Ämter die Raumordnung und Landesplanung zustimmen Ziele ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom 22.05.2003 beteiligt worden.

Peenemünde,..... Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.07.2007 durchgeführt worden.

Peenemünde,..... Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung erteilt. Umweltbericht und Grünordnungsplan beschlossen mit Zur Auslegung bestimmt.

Peenemünde,..... Der Bürgermeister

5. Die von der Planung betroffen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 09.08.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Peenemünde,..... Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), ist nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.08.2007 mit Begründung haben in der Zeit vom 06.09.2007 bis zum 10.09.2007 während

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	13.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Dienstag