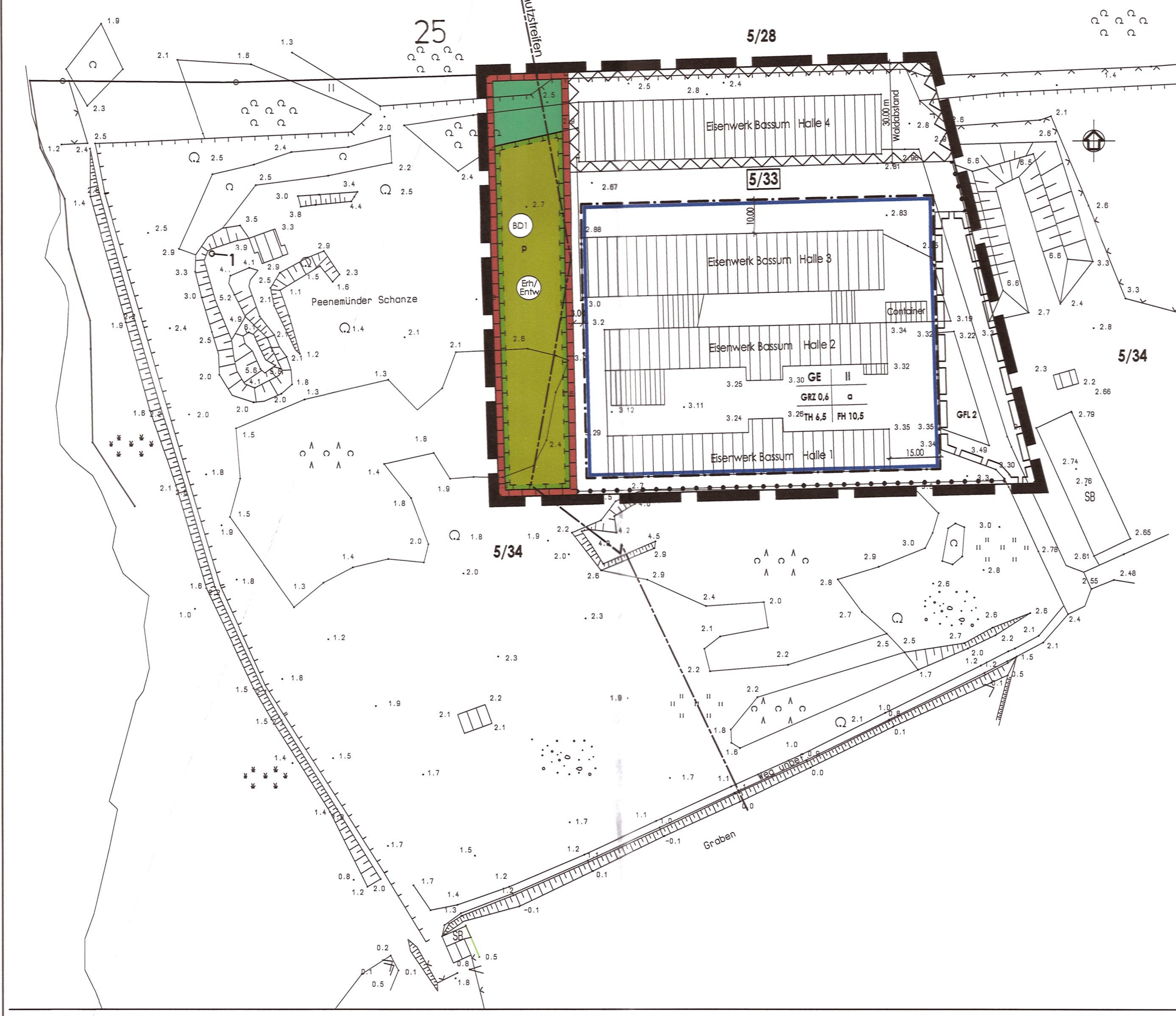
Satzung der Gemeinde Peenemünde über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“

für das Flurstück 5/33 im nordwestlichen Teil des Plangebietes

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

M.: 1 : 1.000

auf der Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Krawutschke - Meißner - Schönemann von 02-2011



PLANZEICHNUNG (TEIL A)
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

M.: 1 : 2.000

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90
für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GE	Gewerbegebiet	§ 8	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
a	abweichende Bauweise (Def. lt. Text (Teil B) Pkt. 4.2)	§ 22 (4)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Grünflächen		**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
	Grünflächen Zweckbestimmung: p private Grünflächen (Def. lt. Text (Teil B) Pkt. 7.2.2)		
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft		**§ 9 (1) 18**	**BauGB**
	Waldflächen		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25**	**BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Def. lt. Text (Teil B) Pkt. 7.2.2)	§ 9 (1) 20	BauGB
Erh/Entw	Erhalt/Entwicklung Streuobstwiese Vorkommen Zweiblatt		
Regelungen für den Denkmalschutz		**§ 9 (6)**	**BauGB**
BD1	Bodendenkmale bei denen eine Bebauung nicht möglich ist (Erläut. lt. Text (Teil B), Nachr. Übernahme)		
Sonstige Planzeichen			
GFL 2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (Def. lt. Text (Teil B) Pkt. 6.)	§ 9 (1) 21	BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - 30 m Waldabstand - (Def. lt. Text (Teil B) Pkt. 7.7)	§ 9 (1) 10	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorh. Flurstücksgrenzen	5/33	Flurstücksnummer
2.88	Höhenangaben über HN		vorhandene Mauer
			vorhandene Zäune
	vorhandene Gebäude, näher bezeichnet lt. Katasterplan		vorhandene Gebäude, näher bezeichnet gemäß Luftbildauswertung
10.00	Vermaßung in Meter		150 m- Uferschutzstreifen
TH	Traufhöhe (Def. lt. Text (Teil B) Pkt.e 2.1 und 2.3)	FH	Firsthöhe (Def. lt. Text (Teil B) Pkt.e 2.2 und 2.3)

TEXT (TEIL B)
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 und die 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1, 8, 11 BauNVO)

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

zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstelle
- Verkaufseinrichtungen (Verkaufsfläche von maximal 80 m² pro Verkaufseinrichtung)
- Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen
- Bootsbau- und Taklerwerkstätten
- Hafenanlagen (Bootshebeanlage, Slipanlage u.a.)
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Solaranlagen auf Gebäuden

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

1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 TH 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 Sanitäreinrichtungen
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Spielplatz
- Anlagen zum Anlegen von Schiffen
- Anlagen für Hafenverwaltung

1.3 Das Sonstige Sondergebiet SO 2 TH 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 Schiffen mit max. 3 m Firsthöhe

1.4 Das Sonstige Sondergebiet SO 3 TH 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.6 BauGB und §§ 16,18 BauNVO)

2.1 Traufhöhe
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut.

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

2.3 Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist jeweils der im Plan eingemessene Punkt im Strassenniveau der anliegenden Strasse, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur strassenseitigen Gebäudefront.

2.4 Im Plangebiet dürfen Gebäude und bauliche Anlagen die festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

3. Zulässige Grundflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB, § 19, 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

4. Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

4.1 In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.2 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Häuser darf mehr als 50m betragen.

5. Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.2 Bau NVO)

5.1 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück unterzubringen.

6. Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

6.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen GFL 1 gehen zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom.
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen GFL 2 gehen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Eigentümer und Nutzer der durch diese Flächen erschlossenen Grundstücke.
Es umfasst die Befugnis der zuständigen Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.
Das Geh- und Fahrrecht der Eigentümer und Nutzer umfasst die Befugnis, die belastete Fläche zum Zweck der Grundstückserschließung zu begehen und zu befahren.

7. Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15
Folgende Flächen werden als Grünflächen festgesetzt:
1. Südlicher Randstreifen entlang der Fährstraße
2. Fläche am Ostkai
3. Fläche im östlichen Grenzbereich zum Plangebiet Seglerhafen

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 Sukzession verbreitete rasige und krautige Vegetationsdecke in allen Baugebieten, außerhalb von Überbauungen und von zur Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehenen Flächen, sind zu erhalten.

7.2.1.2 Außerhalb der Bauflächen sind keine Aktivitäten, auch nicht vorübergehende, erlaubt, die in Verbindung mit dem Baugeschehen stehen und geeignet sind, den Naturhaushalt zu beeinträchtigen.

7.2.1.3 Der Gehölzbestand in den Baugebieten wird mit Maßnahmen gemäß DIN 18020 (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 Bauflächen gerodet.

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

7.2.1.5 Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln sind durch entsprechende Artenwahl und -vielfalt nicht notwendig und daher verboten. Anwendungen von Auftaumitteln auf Fahrwegen und Gehflächen sind zu vermeiden, da durch Versickerung eine Vegetationsbeeinträchtigung zu erwarten ist bzw. eine Beeinträchtigung des hoch anstehenden Grundwassers möglich ist.

7.2.2 Flächen:

7.2.2.1 Denkmalgeschützte Grünfläche im Westen und unmittelbar südlich angrenzende Grünflächen: Der standortfremde Gehölzbestand (Obstbäume) südlich der Peenemünder Schanze wird teilweise gerodet, so dass eine Streuobstwiese mit günstige Bedingungen für die noch vorhandenen Orchideen (Zweiblatt) entsteht. Die gehölzfreie Fläche wird jährlich im September gemäht und das Mähgut zwecks Aushagerung abgefahren. Langfristig werden damit nährstoffärmere Verhältnisse erreicht und eine Ausbreitung der Gehölze entlang der nördlichen Flächengrenze nach Süden unterbunden.

7.2.2.2 Die auf dem Deich verlaufende Mauer (westliche Begrenzung o.g.Flächen) wird abgerissen, das Material abgefahren.

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

7.2.2.4 Die Grünflächen im Gewässerschutzstreifen (außer Sandmagerrasen (TMS) und Schilfland-röhricht (VRL)) werden jährlich im September gemäht und das Mähgut wird aus den Flächen abgefahren. Einer weiteren Ausbreitung von Gehölzen und weiteren Ruderalisierung

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 zukünftige Parkfläche nordöstlich der Kaianlagen hat teilweise seine Altersgrenze erreicht (Pappeln) 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 Strauchpflanzung vorgenommen (siehe Baum- und Straucharten sowie Hinweise).

7.3.3 Pfg 1 : Die Grünfläche am Ostkai 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 Strauchfläche anzulegen. Es sind 70% Rasen oder Bodendecker und 30% Sträucher zu pflanzen.

7.3.5 Kioskflächen im Sondergebiet Tourismus werden durch Strauchpflanzungen mit geformten Gehölzen visuell abgeschirmt .

7.3.6 Im Grenzbereich private Grünfläche (trockener Uferbereich zum 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 Pflanzempfehlungen
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, Erziehungsschnitt freiwachsend, Pflanzabstände ca. 1,5 m
Bäume:
Pflanzqualität 3 x verpflanzt m B, Mindeststammumfang 14 ... 16 cm, 2 Pflanzpfähle mit Baumgurt, Rindenmulchabdeckung

7.3.9 Pflege
Der Erhalt zu pflanzender Gehölze ist durch einjährige Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege (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 VRL. Jede Ausbreitung ist zu verhindern.

7.4.3 Auf Grund der standortfremden Artenzusammensetzung und des teilweise geringen Alters und damit des geringen ökologischen 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 als Ersatzflächen festgesetzt die Flächen im Gewässerschutzstreifen nordwestlich des Grabens 52, die abzureißende 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 gleichzeitig landschaftsästhetischen Kompensation auf 5,1 ha eine Waldsukzession im Flugplatzbereich der PHBG (s. Abb. 1 des Grünordnungsplanes) zugelassen. Die Fläche wird gegen Wildverbiss eingezäunt. Auf drei unregelmäßigen Flächen zu je 0,5 ha werden Initialpflanzungen vorgenommen. Ausgehend von den Initialpflanzungen wird weitere Waldsukzession zugelassen, so dass mittelfristig auf 3 ha Wald entsteht (s. 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 Mäh- und Entbuschungsmaßnahmen festzulegen.

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

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 am Hafenbecken ist durch einen vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie bestimmten Sachverständigen das Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.
Bei Vorkommen ist Ersatz durch Anbringung von Fledermauskästen an neu zu errichtenden Gebäuden zu schaffen.

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

7.6.3 Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen, um Versiegelungsrate 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 verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (bauliche Reste, Mauern, Mauerreste Fundamente, Fundamentreste, Eisen- oder andere Metallkonstruktionen, Leitungskanäle, Rohr- und andere Leitungen oder Leitungsreste, Holzkonstruktionen oder Fundstücke aus der Zeit der Heersversuchsanstalt 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 19998, 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 zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
3. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.2 Umgebungsschutz von Denkmalen
Für die Fassade der geplanten 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 lichtblau 5012 mit heller Schrift zu gestalten.
2. Die Fläche unterhalb des Streifens ist gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Ostvorpommern und der Oberen Denkmalbehörde vorzunehmen.

9. Hochwasserschutz

9.1 Die am östlichen und teilweise nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Plangebietes dargestellte Vorbehaltsfläche - Hochwasserschutzanlage - ist als Hochwasserschutzwand bzw. als Deich vorgesehen.

9.2 Bei allen 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 Schiffsbetriebssonderabfälle etc.) sind so zu errichten, dass eine Gefährdung von Mensch und Natur auch bei Eintritt des Bemessungshochwassers von 2,90 m HN nicht gegeben ist.

9.5 Bei Errichtung bzw. Änderung von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern zu beteiligen.

10. Maßnahmen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs

10.1 Im Kaibereich sind pro Hafenbeckenseite mindestens ein eisfreier Löschwasserentnahmestutzen anzuordnen.

10.2 Im Kreuzungsbereich der Fährstraße ist ein Saugschacht mit Anschlussleitung in das hafenbecken zu errichten.

leisten.

Örtliche Bauvorschriften
(§86 LBauO M-V, §9 Abs.4 BauGB)

1 Außenwände im Hafentourismusgebiet
Fensterlose Flächen größer 30m² 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 lt.Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz überflutungsgefährdet.

-Bodenschutz
Oberböden und Torfböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

-Plangrundlagen
Die dargestellten Flurstücksgrenzen entsprechen den Katasterunterlagen des Kataster- und Vermessungsamtes Ostvorpommern Greifswald vom 01.11.2007.
Als Grundlage des Planes dienten der Vermessungsplan vom 28.06.04 des Vermessungsbüros Krawutschke /Meißner/Schönemann.
Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden keine Regreßansprüche geltend gemacht werden.
Die Regelquerschnitte sind ohne Normcharakter.

- Aufnahme- und Lagefestpunkte des Kataster- und Vermessungsamtes
Die Aufnahme- und Lagefestpunkte sind gesetzlich geschützt und dürfen nur von den Vermessungsstellen in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der 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 Ausgleichsbilanz und die Pflanzempfehlungen wird verwiesen.
Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung.

- Wasser- und Schifffahrtsamt
Gemäß §34 Bundeswasserstrassengesetz vom 04.11.1998 ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.
Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstrasse aus sichtbar sind, sind dem WSA Stralsund frühzeitig anzuzeigen.
Der Geltungsbereich grenzt an die Bundeswasserstrasse Peenestrom.
Nach § 31 WaStrG 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 beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

- Belange des Munitionsbergungsdienstes
Der Planbereich liegt in einem Gebiet, in dem der Munitionsbergungsdienst aufgrund vorliegender Kriegsluftbilder, dokumentierter Einzelfunde oder anderer vorliegender Unterlagen in Abhängigkeit durchzuführender Bautätigkeit weitere Kampfmittelfunde wie Bomben, Granaten etc. erwartet.
Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes hinsichtlich der kartierten Blindgängerverdachtspunkte ratsam.
Im Rahmen der Baufreimachung und Erschließung sollte deshalb der Munitionsbergungsdienst einbezogen werden.
Mit den Bauarbeiten, insbesondere Tiefbauarbeiten, sollte erst begonnen werden, wenn ggfs. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen sind.
Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen 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 § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.
- Der Bereich des Planzeichens BD1 kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts 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 Planzeichens BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachliche Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung 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. 6 DschG M - V durch die zuständige Behörde.

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M - V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. 05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Peenemünde vom 04.07.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das „Sondergebiet Haupthafen Peenemünde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE
für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Peenemünde vom 20.04.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 25.05.2011 erfolgt.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. JULI 2013

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. JULI 2013

Der Bürgermeister

3.
Gemäß § 13 (2) 1. BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. JULI 2013

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 20.04.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. JULI 2013

Der Bürgermeister

5.
Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung haben in der Zeit vom 08.06.2011 bis zum 12.07.2011 während folgender Zeiten :

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 25.05.2011 bekanntgemacht worden.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. JULI 2013

Der Bürgermeister

6.
Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 berührten Behörden sind mit Schreiben vom 07.06.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. JULI 2013

Der Bürgermeister

7.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung in der Fassung von 04-2011 hat aus formellen Gründen erneut in der Zeit vom 01.02.2013 bis zum 04.03.2013 während folgender Zeiten :

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr und

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 unberücksichtigt bleiben können, durch Bekanntmachung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 23.01.2013 bekanntgemacht worden.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. JULI 2013

Der Bürgermeister

8.
Die Gemeindevertretung Peenemünde hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 04.07.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. JULI 2013

Der Bürgermeister

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 04.07.2013 von der Gemeindevertretung Peenemünde beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde vom 04.07.2013 gebilligt.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. JULI 2013

Der Bürgermeister

10.
Der katastermäßige Bestand am 02.07.13 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam (Mecklenburg /Vorpommern), den 02.07.13

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. JULI 2013

Der Bürgermeister

12.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Bekanntmachung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 24.07.2013 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist mit Ablauf des 24.07.2013 in Kraft getreten.

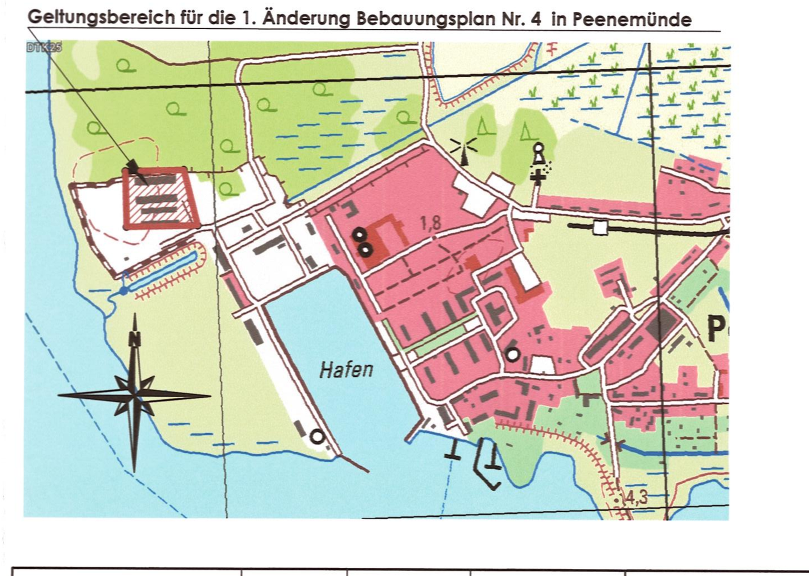
Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den 25. JULI 2013

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemarkung	Peenemünde
Flur	1
Flurstück	5/33

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000
Geltungsbereich für die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 in Peenemünde



Satzungsfassung	07-2013	Hogh	Lange	Maßstab:
Entwurf	04-2011	Hogh	Lange	1 : 1000 1 : 2000
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Peenemünde
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde"
für das Flurstück 5/33 im nordwestlichen Teil des Plangebietes

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

U P E G

H/B = 825 / 1255 (1.04m²)

Allplan 2009