

ERLÄUTERUNGSBERICHT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DER GEMEINDE

PEENEMÜNDE

LANDKREIS OSTVORPOMMERN

MECKLENBURG - VORPOMMERN

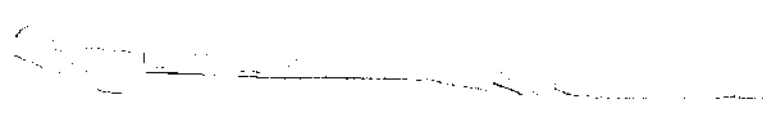
ABSCHLIESSENDE FASSUNG VON 04 - 2005

GEMÄSS TEILGENEHMIGUNG DES MINISTERIUMS FÜR ARBEIT, BAU UND
LANDESENTWICKLUNG MECKLENBURG - VORPOMMERN VOM 18.04.2005

Folgende Flächen wurden mit einer Maßgabe genehmigt:

GE Haupthafen	Punkt 2.2.3.1
SO Solaranlagen	Punkt 2.2.4.2.4
Versagt wurden die Gebietsausweisungen:	
SO Golfplatz i.V.m. Grünfläche ZB Golfplatz	Punkt 2.2.4.2.8
SO Luftfahrtspezifisches Gewerbe	Punkt 2.2.4.2.10
SO Fremdenbeherbergung/ Freizeiteinrichtungen und touristische Infrastruktur	Punkt 2.2.4.2.13

Die ANLAGEN zur ABSCHLIESSENDEN FASSUNG VON 12-2004 behalten ihre
Gültigkeit.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. EINFÜHRUNG	6 - 10
0.1 Anlass der Planaufstellung	6
0.2 Stand der Planung	7
0.3 Aufgaben der Flächennutzungsplanung	7 - 8
0.4 Rechtliche Grundlagen	8 - 9
0.5 Übergeordnete Planungen	9 - 10
1. BESTANDSANALYSE	11 - 51
1.1 Lage im Raum	11 - 12
1.2 Rückblick auf die Ortsentwicklung	13 - 14
1.3 Bevölkerungsentwicklung und -struktur	15 - 17
1.4 Siedlungsstruktur	18 - 25
1.4.1 Bauflächen	18 - 20
1.4.2 Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistungen	21 - 23
1.4.3 Landwirtschaft und Fischerei	23
1.4.4 Tourismus und Naherholung	23 - 24
1.4.5 Gemeinbedarfseinrichtungen	24 - 25
1.5 Verkehr	26 - 33
1.5.1 Straßenverkehr	26 - 31
1.5.2 öffentlicher Personennahverkehr	31
1.5.3 Schienenverkehr	31
1.5.4 Schifffahrt und Häfen	31 - 32
1.5.5 Rad- und Wanderwegenetz	32
1.5.6 Reit- und Kutschwegenetz	32 - 33
1.5.7 Luftverkehr	33
1.6 Technische Infrastruktur	34 - 39
1.6.1 Wasserversorgung	34
1.6.2 Abwasserbeseitigung	34
1.6.3 Energieversorgung	35 - 36
1.6.4 Kommunikation	36 - 37
1.6.5 Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz	37 - 39
1.7 Grünflächen	39 - 40
1.8 Natur und Landschaft	40 - 44
1.9 Wasserwirtschaft	45 - 48

	Seite
1.10 Bau- und Bodendenkmale	48 - 51
2. GEMEINDLICHER ENTWICKLUNGSBEDARF	52 - 88
2.1 Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung	52 - 53
2.2 Bauflächen/Baugebiete	53 - 82
2.2.1 Wohnbauflächen/Wohngebiete	53 - 58
2.2.1.1 Prognose des Wohnbauflächenbedarfes	53 - 55
2.2.1.2 Zuwachsflächen	55 - 56
2.2.1.3 Ergänzungsflächen	56 - 57
2.2.1.4 Zusammenfassung und Bewertung der Wohnbaukapazitäten	57 - 58
2.2.2 Mischgebiete	58
2.2.3 Gewerbegebiete	58 - 61
2.2.3.1 Gewerbegebiet Haupthafen (Maßgabeflächen)	59 - 61
2.2.3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet	61
2.2.4 Sondergebiete	61 - 81
2.2.4.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 BauNVO	63 - 65
2.2.4.1.1 SO Ferienhausgebiet „An der Düne“	63
2.2.4.1.2 SO Ferienhausgebiet am Nordhafen	63 - 65
2.2.4.2 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO	66 - 77
2.2.4.2.1 SO Historisch- Technisches Informationszentrum	66
2.2.4.2.2 SO Hotel/Gastronomie/ touristische Infrastruktureinrichtungen	67 - 68
2.2.4.2.3 SO touristische Erschließung Haupthafen	68
2.2.4.2.4 SO Solaranlagen (Maßgabeflächen)	69
2.2.4.2.5 SO Phänomenta	69
2.2.4.2.6 SO Segelhafen	69 - 70
2.2.4.2.7 SO Sport/Fitness	70
2.2.4.2.8 SO Golfplatz (versagte Flächen)	71 - 72
2.2.4.2.9 SO Verwaltung Flugplatz	73
2.2.4.2.10 SO Luftfahrtspezifische Gewerbe (versagte Flächen)	73
2.2.4.2.11 SO Bund	74
2.2.4.2.12 SO Schullandheim	74 - 75
2.2.4.2.13 SO Fremdenbeherbergung/Freizeit- einrichtungen und touristische Infrastruktur (versagte Flächen)	75 - 76
2.2.4.2.14 SO Schützenverein	76 - 77
2.2.4.2.15 SO Hafen Karlshagen	77
2.2.4.2.16 Von der Überplanung vorerst ausgenommene Flächen	77 - 78
2.2.4.3 Zusammenfassung und Bewertung der Sonderbaukapazitäten	78 - 81

	Seite
2.3 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	82
2.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	82 - 83
2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	83 - 84
2.6 Grünflächen	84 - 85
2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	85
2.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	85 - 86
2.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald	86 - 87
2.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	88 - 89
3. FLÄCHENBILANZ	90 - 91
4. HINWEISE	92 - 100
4.1 Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes	92
4.2 Hinweise des Bergamtes Stralsund	92 - 93
4.3 Hinweise des Landesvermessungsamtes	93 - 94
4.4 Hinweise des Geologischen Landesamtes	94 - 95
4.5 Hinweise der Immissionsschutzbehörden	95 - 96
4.6 Hinweise des Straßenbauamtes Stralsund und des Landkreises Ostvorpommern, Straßenverkehrsamt	96 - 97
4.7 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt	97
4.8 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern und des StAUN, Abfallbehörden	98

	Seite
4.9 Hinweise der Versorgungsunternehmen	98 - 99
4.10 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Untere Wasserbehörde	99 - 100

ANLAGEN

ANLAGE 1	Munitionsberäumtes Gelände
ANLAGE 2	Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“
ANLAGE 3	Gebietsabgrenzung EU- Vogelschutzgebiet
ANLAGE 4	FFH Gebiete „Greifswalder Bodden“, EU-Code DE 1747-301 und FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, EU-Code DE 2049-302 (Übersichtspläne und Standard- Datenbögen) Einschätzung der Verträglichkeit von Plangebieten in der Gemeinde Peenemünde mit Schutzzweck und Erhaltungszielen des SPA Greifswalder Bodden (Vogelschutzgebiet) und der FFH- Gebiete
ANLAGE 5	Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einschl. 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung
ANLAGE 6	Darstellung der Zuwachs-, Umstrukturierungs- und Ergänzungsflächen für die Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete
ANLAGE 7	Biotoptypenkartierung

0. EINLEITUNG

0.1 Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Peenemünde hat aufgrund der Entstehung und Entwicklung der Raumfahrt - und Raketentechnik eine herausragende Bedeutung und ist heute international als Geburtsstätte der Weltraumfahrt bekannt.

Das Territorium der Gemeinde Peenemünde unterlag infolge der Errichtung der Heeresversuchsanstalt und der Luftwaffenerprobungsstelle 1936 sowie durch die Stationierung der Roten Armee der Sowjetunion und der NVA nach 1945 einer langjährigen militärischen Nutzung. Der Großteil des Gemeindegebietes wurde zum Sperrgebiet erklärt.

Durch die Sperrgebietsfestlegung und den Ausbau der militärischen Einrichtungen entwickelte sich die Nachbargemeinde Karlshagen, besonders nach dem 2. Weltkrieg, zum Wohn- und Nahversorgungsstandort für die ca. 4.000 Beschäftigten der oben genannten Einrichtungen.

Nach der Wiedervereinigung entfiel die militärische Nutzung und 1996 wurde der Standort von der Bundeswehr aufgegeben.

Damit entfiel gleichzeitig der überwiegende Teil der Arbeitsplätze, was wiederum eine hohe Arbeitslosenquote, eine rückläufige Einwohnerentwicklung und damit eine Schwächung der regionalen Wirtschaftskraft zur Folge hatte.

Die hinterlassenen militärischen Liegenschaften und deren Infrastruktur, die für eine zivile Entwicklung nur bedingt tauglich sind, der geringe Anteil an gemeindeeigenen Flächen, Altlasten und bauliche Zeugnisse der militärischen Vergangenheit stellen dabei für die Gemeinde eine übergroße Verpflichtung dar.

Ein weiterer, jedoch positiver Aspekt, der durch die auferlegte Isolation entstand, ist die Entwicklung von Natur und Landschaft, wie die Entstehung von Biotopen und Ansiedlung von seltenen Pflanzen und Tieren.

Auch diese Belange müssen bei der Planung der zukünftigen Nutzungen Berücksichtigung finden.

Zur Bewältigung dieser Aufgaben wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Hinsichtlich der beabsichtigten Entwicklung sind zwei Bereiche zu unterscheiden.

Für den Bereich Ortskern und Haupthafen als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde die BIG-STÄDTEBAU GmbH als treuhänderischer Entwicklungsträger eingesetzt. Der Abschlußbericht der Voruntersuchungen im Rahmen dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Der Antrag auf Genehmigung der Entwicklungssatzung ruht jedoch bis zur Klärung der finanziellen Rahmenbedingungen.

Mit Planungen für den Außenbereich wurde die Peenemünder Planungs- und Projekt AG (PPP AG) beauftragt. Die PPP AG hat für den Außenbereich zur Weiternutzung der militärischen Liegenschaften 1994 eine Entwicklungskonzeption erarbeitet.

Auf der Grundlage der bisher durchgeführten Untersuchungen und derzeitiger Planungen ist das Ziel der gemeindlichen Entwicklung der Aufbau einer neuen zivilen Wirtschaftsstruktur durch die Ansiedlung von Gewerbe- und Tourismusstandorten, die Erneuerung und Gestaltung der Ortslage, der Ausbau der Denkmallandschaft Peenemünde einschließlich Museum und Informationszentrum Peenemünde.

0.2 Stand der Planung

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 22.09.1994 den Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Im Dezember 1994 wurde ein Vorentwurf des Flächennutzungsplanes zur Planungsanzeige eingereicht. Dieser Vorentwurf wurde auf der Grundlage des "Wirtschafts- und Infrastrukturkonzeptes Usedom Nord" von Sept. 1993, der Voruntersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Dorf und Haupthafen“ von Mai 1994 (Institut für Planung und Projektmanagement Enderweit und Partner GmbH) sowie der Entwicklungskonzeption "Feriencenter Raumfahrt -und Ferienpark Peenemünde/Karlshagen" von August 1994 (PPP-AG) erarbeitet.

In Auswertung von Vorabstimmungsgesprächen mit dem örtlichen Bauamt, dem Landkreis Ostvorpommern und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde eine Änderungsanzeige mit Präzisierungen der Planungsstandorte nachgereicht. Entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme und der Stellungnahme des Landkreises wurden insbesondere aus raumordnerischer und naturschutzfachlicher Sicht weitere Präzisierungen erforderlich.

Ab April 1995 ruhte die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes.

Zur Wiederaufnahme der Bearbeitung wurden im Februar/März 1997 weitere Abstimmungsgespräche mit dem örtlichen Bauamt, dem Landkreis und der Raumordnungsbehörde geführt.

Im Dezember 1997 wurde der 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte im Jan./Febr. 1998.

Danach ruhte das Verfahren und wurde im Jahr 2002 erneut aufgenommen.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr aufgrund des aktuellen Planungsstandes einen geänderten Entwurf vorzulegen.

Nach einer vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden und erneuten öffentlichen Auslegungen der Flächennutzungsplanentwürfe im Mai 2003 und August 2004 wurde die abschließende Abwägung und Beschlussfassung des Planes am 16. Dezember 2004 durchgeführt.

0.3 Aufgaben der Flächennutzungsplanung

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

Dies betrifft insbesondere:

- für die Bebauung vorgesehene Flächen mit Festsetzungen nach der allgemeinen Art der Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung

- von Bebauung freizuhaltende Flächen mit ihrer allgemeinen Zweckbestimmung
- Darstellung von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen
- Darstellung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grünflächen
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Wasserflächen, Häfen, Flächen der Wasserwirtschaft
- land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan.

Als gesamtgemeindliche Planung ist er dazu geeignet, die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch eine entsprechende räumliche Verteilung zu gewährleisten.

Ein Flächennutzungsplan wird auf eine Entwicklung von ca. 10 bis 15 Jahren ausgerichtet.

Hat die Gemeinde einen Flächennutzungsplan aufgestellt, ist sie verpflichtet, dessen Inhalt bei der Aufstellung der nachfolgenden Bauleitpläne zu berücksichtigen.

"Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln."

(§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

0.4 Rechtliche Grundlagen

Folgende Gesetze bilden die Grundlage zur Erstellung des Flächennutzungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V - Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V vom 21.10.1998, S. 833)
- Landesbauordnung Mecklenburg/Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V, S. 468) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVBl. S. 60)
- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG) vom 06. Januar 1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 1, S. 12 ff.)

Nachfolgende örtliche Bauvorschriften hat die Gemeinde bereits erlassen:

- Innenbereichssatzung für den Ort Peenemünde
(in Kraft getreten am 20.11.1996)
- Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet „Bahnhofstraße“
(in Kraft getreten am 12.02.1997)
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohngebiet „Bahnhofstraße“
(in Kraft getreten am 11.09.2000)
- Bebauungsplan Nr. 2 für das Ferienzentrums „An der Düne“
(in Kraft getreten am 10.05.1997)
- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Ferienzentrums „An der Düne“
(in Kraft getreten am 10.02.2000)

In Aufstellung befinden sich folgende Planungen:

- Bebauungsplan Nr. 4 für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“
- Bebauungsplan Nr. 6 für das „Schullandheim“
- Bebauungsplan Nr. 7 für die „Ferienhaussiedlung mit Versorgungseinrichtungen Nordhafen Peenemünde“
- Bebauungsplan Nr. 9 für den „Neubau von Hotelanlagen mit Gastronomie, Sporteinrichtungen, Wellness, Tagungszentrum, Appartementshäusern sowie Kleingewerbe“
- 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ort Peenemünde

Folgende Planungen wurden aufgehoben:

- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Urlauberdorf Peenemünde/Karlshagen“
Aufhebungsbeschluss vom 18.05.1995
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Kurzentrums Peenemünde/Karlshagen“
Aufhebungsbeschluss vom 18.05.1995
- Bebauungsplan Nr. 3 für das „Kurzentrums Peenemünde/Karlshagen“
Aufhebungsbeschluss vom 27.11.1997
- Bebauungsplan Nr. 5 für den „Camping- und Caravanplatz“
Aufhebungsbeschluss vom 20.03.2003
- Bebauungsplan Nr. 8 für den „Neubau einer Produktionsanlage für Photovoltaik- Module“ zwischen Bahnhofstraße und Hauptstraße und östlich des Sportplatzes
(Aufhebungsbeschluss im Dez. 2004)

0.5 Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, dem Ersten Landesraumordnungsprogramm MV (LROP MV) vom 30.07.1993 (Sonderdruck Amtsbl. MV) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern von 1998 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Peenemünde liegt im Nahbereich des Unterzentrums Zinnowitz und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr.
Die Gemeinde hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.

- Die Gemeinde Peenemünde liegt im Vorsorgeraum und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
„Gebiete, in denen dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist, sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.“
(Pkt. 4.3 (1) RROP VP)
„Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“
(Pkt. 4.3 (2) RROP VP)
- Das Gemeindegebiet liegt im Tourismusentwicklungsraum.
„In Tourismusentwicklungsräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehr anzustreben.“
(Pkt. 7.2.2. (2) RROP VP)
- Der Ort Peenemünde ist als Stätte mit besonderer Eignung für den Kulturtourismus ausgewiesen.
„Gemeinden mit regional und überregional bekannten, historisch wertvollen städtebaulichen Strukturen, kulturhistorischen bzw. kulturellen Einrichtungen sollen als Schwerpunkte für den Kultur- und Städtetourismus entwickelt und gestärkt werden. Sie sollen das touristische Angebot der Region saison- und witterungsunabhängig bereichern. Dabei soll sowohl den Anforderungen des Ausflugs- als auch des Urlaubstourismus Rechnung getragen werden.“
(Pkt. 7.4 (1) RROP VP)
- Im Gemeindegebiet Peenemünde liegen keine Vorsorgegebiete oder Vorranggebiete zur Rohstoffsicherung.
- Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein Sonstiger Flugplatz mit Bauschutzbereich.
„Für Flugsport und touristische Rundflüge sollten an geeigneten Flugplätzen Angebote geschaffen werden.“
(Pkt. 7.5.6 (4) RROP VP)
- Die Gemeinde Peenemünde liegt im Vorsorgeraum und im Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung.
„In Vorranggebieten Trinkwassersicherung müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein.“
„Weitere Gebiete mit besonderen Funktionen für den Trinkwasserschutz sind als Vorsorgeräume für die Trinkwassergewinnung auszuweisen und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Funktion für Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“
(Pkt 10.2.1 (5) und (6) RROP VP)
- Für das Planungsgebiet sind keine Eignungsräume für Windenergieanlagen ausgewiesen.

1.0 BESTANDSANALYSE

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Peenemünde liegt im Land Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Landkreis Ostvorpommern.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Norden der Insel Usedom.

Es wird im Norden und Osten durch die Ostsee (Pommersche Bucht), im Süden durch das Gemeindegebiet Karlshagen und im Westen durch den Peenestrom (Spandowerhagener Wiek) begrenzt.

Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Peenemünde zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Städte Stralsund und Greifswald nehmen zusammen die Funktion als Oberzentrum wahr, wobei von Funktionsteilung ausgegangen wird. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs.

Als Mittelzentrum ist die Stadt Wolgast zugeordnet, die der Bevölkerung des Mittelbereiches zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dient.

Die Stadt Wolgast liegt ca. 20 km südwestlich der Gemeinde Peenemünde.

Die Gemeinde Peenemünde liegt im Nahbereich des Unterzentrums Zinnowitz.

Die mittlere Entfernung bis Zinnowitz beträgt ca. 15 km.

Die Verwaltung der Gemeinde Peenemünde erfolgt durch das Amt „An der Peenemündung“ mit Sitz in Karlshagen, Hauptstraße 36.

Das Amtsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.097,10 ha.

Davon entfallen auf

- Karlshagen 497,20 ha
- Mölschow 1.477,99 ha
- Trassenheide 670,21 ha
- Peenemünde 2.451,70 ha.

5097,1

Zur Gemeinde Peenemünde gehört die Gemarkung Peenemünde mit den Fluren 1 bis 7.

Die Abgrenzungen der Flure sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die Gemeindegrenzen sind in der Planzeichnung als Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes dargestellt.

„Naturräumlich gehört das Territorium der Gemeinde Peenemünde zur Usedomer Hügel- und Boddenlandschaft und ordnet sich großräumig in die Vorpommersche Boddenlandschaft ein.

Aus geologischer Sicht ist die Insel eine Endmoränenlandschaft der Weichselkaltzeit. Der stark gegliederte Raum ist vor allem durch Sandablagerungen geprägt. Großflächige, monotone Saatgrasländereien wechseln mit Kiefernwäldern auf Kieferdünen.

Die Außenküste (Ostseeküste) ist eine Ausgleichsküste, die lang und geschwungen mit steinfreiem weißkörnigen Sand, fast eine gerade Linie bildet. Weite Teile der Außenküste werden stark touristisch genutzt.

Die Binnenküste, auch Bodden- und Haffküste, wirkt durch zahlreiche Winkel, Aus- und Einbuchtungen und Halbinseln stark zerklüftet. Sie stellt mit wesentlichen Anteilen relativ naturnaher, unverbauter und wenig frequentierter Landschaftsteile einen seltenen Landschaftstyp im gesamten Ostseebereich dar.

Die Formenvielfalt, der Wechsel von Küstenlandschaft zu dem Gemisch aus Gewässern, Wiesenflächen und einer Vielzahl von Hügeln und Bergen machen den besonderen Reiz der Insel aus.

Großteile des Gemeindegebietes Peenemünde befinden sich, unterstützt durch jahrzehntelange militärische Absperrung, noch in einem relativ naturnahen Zustand.

Das im Norden angrenzende Naturschutzgebiet „Peenemünder Haken, Struck und Ruden“ ist ein ausgedehntes Flachwassergebiet im Bereich der Peenemündung und des nordöstlichen Küstenbereiches, dem ein Windwattgebiet vorgelagert ist.

Charakteristisch sind die Salzwiesen und Flächen mit Birken-Stieleichen-Wald sowie Kiefernwälder.

Die periodisch überfluteten Anlandungen und Windwatte unterliegen bis in die Gegenwart weitgehend natürlicher Dynamik. Dieses Areal und die Boddenküste dienen als Brutgebiet sowie als Durchzugs-, Rast- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel und sind Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden“ und als solches auch Flora - Fauna - Habitat - Gebiet.

Der sich an den nordöstlichen Küstenbereich des Naturschutzgebietes anschließende Strand verläuft auf einer Länge von ca. 8 km bis zur Gemeindegrenze Karlshagen. Parallel dazu erstreckt sich ein vorwiegend aus Birken und Kiefern bestehendes großes Mischwaldgebiet ins Landesinnere.

Der Wasserreichtum durch die Ostsee und den Peenestrom wird im westlichen Gemeindeterritorium durch zwei eingeschlossene Seen, den Cämmerer See und den Kölpiensee ergänzt, die durch großflächige Moor- und Wiesenflächen umgeben sind. Das Gelände des Gemeindegebietes ist flach bis leicht hügelig. Die vorhandene Bebauung des Ortskernes im westlichen Bereich liegt bei 0,9 bis 1,8 m über dem Meeresspiegel. Im südöstlichen Bereich, im Bereich der Kiehnheide und der Ortslage Karlshagen, erhebt sich das Gelände von 2,1 bis 10,9 m über dem Meeresspiegel.“

(Quellen: Raumordnerische Umweltverträglichkeitsstudie und landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 2 für das Ferienzentrum „An der Düne“)

1.2 Rückblick auf die Ortsentwicklung

Peenemünde wurde 1282 erstmals urkundlich erwähnt.

Herzog Bogislaw IV. schenkte seiner Residenzstadt Wolgast als Wiesen- und Weideland ein Gebiet im nordwestlichen Teil der Insel Usedom, das damals das Land „Bukow“ genannt wurde und begrenzte die Schenkung genau:

„.... von dem Werder, welcher der alten Peene gegenüber liegt, bis an den Malzekowschen See und von da an in gerader Linie bis an den Stromnynchen See und von da an bis an den Winkel, welcher Peenemünde genannt wird, mit Inbegriff der Holzungen, der Weide und allen sonstigen Rechts bis an das salzige Wasser ...“.

Die Urkunde bestätigt weiterhin alle bisher bestehenden Rechte der Stadt Wolgast an dem Peenemünder Hafen, wodurch deutlich wird, dass Bauern, Fischer und Seeleute hier schon ansässig und tätig waren, bevor der Herzog das Gebiet verschenkte.

Eine Auflistung des herzoglichen Kanzlers Valentin von Eickstädt von 1582 gibt darüber Auskunft, dass 6 Bauern den größten Teil der Peenemünder Ländereien bewirtschaften und zwölf Kleinbauern eine Fläche „zwischen dem Holz“ bearbeiten. Die Liste enthält weiterhin die Dienstpflichten der Peenemünder Einwohner gegenüber der Residenzstadt und die Aufgabe alle 3 Jahre die herzogliche Jagd in den Peenemünder Forsten auszurichten, die Bauern waren jedoch ausgeschlossen. Die Fischer hatten jeden Stör bei Hofe für 24 Schilling abzuliefern, für Speisefische darüber hinaus bekamen sie nichts. Trotz dieser amtlichen Auflagen hielten sich die Abgabepflichten in Grenzen.

Im Dreißigjährigen Krieg versuchte der letzte Greifenherzog, Bogislaw XIV. durch unsicheres neutrales Verhalten sein Land aus den Kämpfen herauszuhalten, was aber misslang. Der Bau der „Peenemünder Schanze“ durch Wallensteins Truppen zur Sicherung der Peenemündung bestimmte über Jahrhunderte das Schicksal des Ortes. 1628 wurde diese Befestigungsanlage vom dänischen König Christian IV. erobert, danach fiel sie wieder in Wallensteins Hand.

1630 landete Schwedens König Gustav Adolf mit seiner kleinen, aber schlagkräftigen Armee an dieser Stelle, und die Schanze wurde eine schwedische Befestigung.

Die Insel Usedom wurde mit dem südlich der Peene liegenden Teil Schwedisch-Pommerns im Jahre 1720 von Preußen erworben.

Die Stadt Wolgast gehörte wie der restliche Teil Vorpommerns bis zum Jahre 1815 zu Schweden.

Im Deutsch-Französischen Krieg wurde die Anlage letztmalig mit Landwehr und Husaren besetzt und verlor danach ihre militärstrategische Bedeutung. Auch die Herrschaft der Stadt Wolgast lockerte sich zusehends. Die Bauern und Fischer des abgelegenen Ortes lebten ihr karges Leben weiter.

Um das Jahr 1880 versuchte das Dorf, wie auch seine Nachbargemeinde Karlshagen, über den Fremdenverkehr zu Wohlstand zu gelangen.

Der „Peenemünder Heimatbote“ übernahm die Werbung für diesen Badeort, aber der Besucherstrom hielt sich in Grenzen, trotz veranstalteter Fischer- und Hafenfeste und der mit großem Aufwand betriebenen Einweihung des Gustav-Adolf-Gedenkstein.

1936/1939 war der Traum vom Seebad vorbei, als die Reichsregierung einen beträchtlichen Teil der Landschaft an der äußersten westlichen Meeresküste der Insel zum militärischen Sperrgebiet erklären ließ. Die Einwohner wurden auf Bereiche außerhalb des Sperrgebietes umgesiedelt.

Der Reichsarbeitsdienst und die Organisation Todt errichteten Eisenbahn- und Hafenanlagen, den Flugplatz und Abschussrampen. Straßen wurden angelegt, Wohnsiedlungen, Unterkünfte für die dienstverpflichteten Deutschen, Werkhallen, Laboratorien und Forschungsstätten entstanden. Ein eigenes Kraftwerk diente der Stromversorgung.

Abgeschirmt von der Außenwelt entstand unter General Dornberger und der wissenschaftlichen Leitung von Wernher von Braun mit 36 Professoren, 1.500 Wissenschaftlern und Ingenieuren sowie 8.000 Spezialarbeitern ein ehrgeiziges Raketenprogramm.

Die Peenemünder Raketenforschung stand zu Beginn des Krieges an der Spitze der Waffenentwicklung.

Entwickelt und hergestellt wurden die fliegenden Bomben (V 1) und Raketen (V 2), von denen die V 2 unter der Bezeichnung A 4 (Aggregat 4) am 3. Oktober 1942 die Grenze zum Weltraum durchbrach.

Wohl nur wenige der Fischer und Bauern von Peenemünde und der nahegelegenen Dörfer wussten damals, dass ihre Heimat zum Geburtsort der modernen Raumfahrt und gleichzeitig zum Inbegriff für Tod und Verderben geworden war.

Der britischen Luftaufklärung war es gelungen, das „Raketennest“ ausfindig zu machen und so legten in der Nacht vom 17. zum 18. August 1943, 600 britische Bomber große Teile des Dorfes, der Siedlung und der Forschungs- und Produktionsanlagen von Peenemünde in Schutt und Asche. Tausende Zwangsarbeiter, Kriegsgefangene, Einwohner, Soldaten und Mitarbeiter der Peenemünder Forschungsanstalten verloren ihr Leben.

Die Arbeit wurde jedoch nicht eingestellt und erst ein zweiter massiver Angriff im Juli 1944 zwang die Leitung der Heeresversuchsanstalt ihre Arbeiten nach Nordhausen zu verlegen.

Im April 1945 erfolgte die Besetzung der Heeresversuchsanstalt durch die Rote Armee, die das Gebiet weiterhin zum Sperrgebiet erklärte. Noch vorhandene Anlagen wurden von der sowjetischen Besatzungsmacht von 1946 -1948 demontiert und gesprengt.

1948 wurde mit der Wiederherstellung des Flugplatzes und der Errichtung von ersten Bauten für die Volkspolizei „See“ begonnen.

1958 übernahm die Nationale Volksarmee den Flugplatz von Peenemünde, die 1961 dort das Fluggeschwader 9 stationierte.

Erst nach der Wende traten spürbare Veränderungen für die Gemeinde ein, indem das Sperrgebiet aufgelöst wurde.

1990 wurde die Nationale Volksarmee aufgelöst und die militärisch genutzten Bereiche von der Bundeswehr übernommen. Der Flugplatz wurde privater Sonderlandeplatz und alle militärischen Nutzungen im Laufe der nächsten 5 Jahre aufgelöst.

Das ehemalige Kraftwerk der Heeresversuchsanstalt, welches der V-Waffenproduktion diente, wurde bis zur Wende als Spitzenlastkraftwerk weiter betrieben und ging danach in das Eigentum der Preußen-Elektra über, die nach kurzer Zeit den Betrieb des Kraftwerkes einstellte. Teile der Anlagen wurden demontiert. Heute steht das Kraftwerksgelände unter Denkmalschutz.

Im Februar 1991 wurde das „Historisch-Technische Informationszentrum“ gegründet und am 09. Mai 1991 in der ehemaligen Bunkerwarte des Kraftwerks eröffnet. In ihm ist die Geschichte des Ortes und der Raketenentwicklung mit einer Fülle dokumentaren und originalen Materials dargestellt.

Bereits nach vier Monaten zählte das Informationszentrum zehntausende Besucher aus aller Welt und ist heute Anziehungspunkt für viele Touristen und Einheimische.

1.3 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

- Bevölkerungsentwicklung im Amtsgebiet im Zeitraum 1991 - 2002

Monat/ Jahr	Einwohner davon				
	gesamt	Karlshagen	Trassenheide	Mölschow	Peenemünde
12/91	5.639	3.536	779	666	658
12/92	5.525	3.395	837	645	648
12/93	5.415	3.245	846	636	688
12/94	5.389	3.247	786	660	696
12/95	5.352	3.209	779	685	679
12/96	5.440	3.204	872	713	651
12/97	5.352	3.122	905	743	582
12/98	5.382	3.108	918	826	530
12/99	5.307	3.052	944	850	461
12/00	5.265	3.016	945	863	441
12/01	5.327	3.113	933	862	419
09/02	5.313	3.181	926	854	352

Die Bevölkerungsentwicklung im Amtsbereich verzeichnete zwischen 1991 und 2002 einen Rückgang um 326 Einwohner. Diese Entwicklung ist typisch für die nach der Wende eingetretenen Veränderungen in der Gesellschaft.

Sie ist zum einen in der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten/Sterbefälle) und zum anderen in der räumlichen Bevölkerungsbewegung (Zuzüge/Fortzüge) begründet.

- Für die Gemeinde Peenemünde verlief diese Entwicklung wie folgt:

Monat/ Jahr	Einwohner	davon			
		Zugezogene	Fortgezogene	Geburten	Sterbefälle
12/91	658				
12/92	648				
12/93	688		keine Angaben		
12/94	696				
12/95	679				
12/96	651	79	108	4	3
12/97	582	48	123	9	3
12/98	530	49	102	5	4
12/99	461	34	102	2	3
12/00	441	25	45	3	3
12/01	419	33	60	7	2

Im Zeitraum von 1991 bis 2001 ging die Bevölkerung um 239 Einwohner zurück. Im gesamten statistischen Zeitraum überwogen die Fortzüge gegenüber den Zuzügen.

- Die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Peenemünde stellte sich per 31.12.2000 wie folgt dar:

Altersgruppen	Gesamt	davon		% Anteil
		männlich	weiblich	
0 - 5 Jahre	10	7	3	2,3
5 - 10 Jahre	17	7	10	3,9
10 - 15 Jahre	44	23	21	10,0
15 - 20 Jahre	44	21	23	10,0
20 - 25 Jahre	34	24	10	7,7
25 - 30 Jahre	32	21	11	7,2
30 - 35 Jahre	48	23	25	10,9
35 - 40 Jahre	47	28	19	10,7
40 - 45 Jahre	51	26	25	11,6
45 - 50 Jahre	42	30	12	9,5
50 - 55 Jahre	28	18	10	6,3
55 - 60 Jahre	13	8	5	2,9
60 - 65 Jahre	10	8	2	2,3
65 - 70 Jahre	8	3	5	1,8
70 - 75 Jahre	8	2	6	1,8
75 - 80 Jahre	3	2	1	0,7
80 - 85 Jahre	1	1	0	0,2
85 - 90 Jahre	0	0	0	0
90 - 95 Jahre	1	0	1	0,2
95 - 100 Jahre	0	0	0	0
über 100 Jahre	0	0	0	0
Gesamt	441	252	189	100,0

In den Hauptaltersgruppen liegen die Anteile wie folgt verteilt:

- unter 15 Jahre	16,2 %
- 15 Jahre bis unter 65 Jahre	79,1 %
- 65 Jahre und älter	4,7 %

Die Statistik macht deutlich, dass insbesondere in den letzten 10 Jahren ein erheblicher Geburtenrückgang eingetreten ist.

- **Territoriale Ursachen der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung**

Durch die Sperrgebietsfestlegung für die Gemeinde Peenemünde entwickelte sich die Nachbargemeinde Karlshagen zum Wohn- und Nahversorgungsstandort für die in dieser Region Beschäftigten. Bis zur Wende lebten in der Gemeinde Peenemünde 750 Einwohner und in der Gemeinde Karlshagen 3.787 Einwohner. Die Auflösung als Militärstandort führte in beiden Gemeinden zu einer starken Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung. Teilweise wurden die dort Beschäftigten an anderen Militärstandorten eingesetzt. Nach Aufgabe der letzten militärischen Nutzungen wurde die Existenzgrundlage der Gemeinden und ihrer Bevölkerung in hohem Maße gefährdet. Überwiegend führte die inseluntypische Qualifikation zu einer hohen Erwerbslosigkeit. Mit Stand von März 2002 gab es nach den Angaben des Arbeitsamtes Stralsund 51 Arbeitslose. Bedingt durch Umschulungen und fehlende Kapazitäten auf dem Arbeitsmarkt, wanderten viele Familien in strukturstärkere Regionen ab.

Dieser Situation muss durch die Schaffung von Arbeitsplätzen, sowohl im gewerblichen als auch im touristischen Bereich für den örtlichen und überörtlichen Einzugsbereich, den Neubau von Wohnungen und die Verbesserung der Infrastruktur entgegengewirkt werden.

- Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Entsprechend der Regionalen Bevölkerungsvorausberechnung MV 2010 ist damit zu rechnen, dass das negative Saldo in der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegung auch in diesem Jahrzehnt anhalten wird.

Die Gemeinde möchte dem durch Angebote für Wohnen und Arbeiten im Gemeindegebiet sowie durch den Ausbau der Infrastruktur entgegenwirken.

Hierzu wurden in den letzten Jahren bereits große Anstrengungen unternommen und insbesondere durch verbindliche Bauleitpläne Planungssicherheit geschaffen.

Auf dem Wohnbausektor wurden durch die Erstellung der Innenbereichssatzung und des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 50 Wohneinheiten geschaffen.

Um Wohnungssuchende sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe für den Standort Peenemünde zu interessieren, erstellte die Gemeinde eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für „Dorf und Haupthafen Peenemünde“.

Für die touristische Nutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 2 für das Feriencenter „An der Düne“ aufgestellt. Die Erschließung ist in den ersten vier Bauabschnitten abgeschlossen. Die ersten Ferienhäuser sind bereits errichtet worden.

Die laufenden bzw. bereits realisierten Planungen sollen dazu führen, dass eine Stagnation im Bevölkerungsrückgang eintritt, eine Konsolidierung sowie ein leichter Anstieg der Einwohnerzahlen erreicht wird.

1.4 Siedlungsstruktur

1.4.1 Bauflächen

Das „alte Dorf“ Peenemünde mit Dorfplatz und Dorfteich umfasste den Bereich des Kraftwerksgeländes, der ehemaligen Marinekasernen und die südlich davon gelegenen Flächen am Peenestrom.

Diese Strukturen sind nicht mehr sichtbar, da die Gemeinde Peenemünde in der Folge durch die Entwicklung als Militärstandort geprägt wurde.

Die heute sichtbare Bebauung des Dorfes Peenemünde entstand als Folge des Kraftwerkbaus um 1936, indem für die dort Beschäftigten in unmittelbarer Nähe Wohnungen errichtet wurden. So wurde die überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung in der Hauptstraße, der Bahnhofstraße und der Feldstraße errichtet, aus der die Ruine des ehemaligen Sauerstoffwerkes über die vorhandene Bebauung hinausragt.

In den 70er bis 80er Jahren wurde die Bebauung in der Hauptstraße durch 5-geschossige Plattenbauten ergänzt. Weitere Wohnbauflächenentwicklungen fanden in Peenemünde nicht statt, da die Nachbargemeinde Karlshagen als Wohnstandort für das Militärpersonal ausgebaut wurde.

Gleiches gilt auch für die soziale Infrastruktur. Dem Dorfbild fehlen die sonst üblichen, städtebaulich gewachsenen Strukturen. Eine Ortsmitte in dem Sinne ist nicht vorhanden.

Innerhalb der Ortslage, zwischen der stark gestreuten Wohnbebauung, befinden sich große Flächen mit Brachland, die sich als Bauland anbieten.

Die klein- und hausgärtnerisch genutzten Bereiche in der Feldstraße stellen einen sinnvollen Übergang zwischen Bebauung und Landschaft dar, ansonsten fehlen eindeutig definierte Ortsränder.

Als gravierendste Mängel in der Siedlungsentwicklung sind für den Betrachter der fehlende Ortskern, eine unterentwickelte Infrastruktur, die große Anzahl sanierungsbedürftiger Gebäude und das Ortsbild störende Gebäude erkennbar.

Ziel der Gemeinde ist es, die städtebaulichen Missstände zu beseitigen, den Ort mit einem Zentrum auszustatten und zukunftssträhig zu gestalten. Dabei sollen die Wohnfunktion, die soziale und technische Infrastruktur gestärkt, der Tourismus entwickelt und Gewerbe angesiedelt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde die Gemeinde Peenemünde 1993 mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Dorf und Haupthafen“ in das Förderprogramm von Bund und Land aufgenommen.

Am 23.12.1997 wurde durch die Gemeindevertretung Peenemünde der abschließende Beschluss zur Entwicklungssatzung gefasst.

Eine Änderung der Beschlussfassung erfolgte am 27.04.1998 bezüglich der Präzisierung der Kosten und Finanzierungsübersicht.

Die Satzung ist noch nicht rechtskräftig. Die Gemeinde hat den Antrag an die Genehmigungsbehörde gestellt, die Bearbeitung der Genehmigung jedoch bis zur Klärung noch offener Finanzierungsprobleme für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ruhen lassen.

Für das Dorf Peenemünde wurde 1996 eine Innenbereichssatzung aufgestellt.

Sie stellt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil klar, sieht Baulücken zur Schließung vor und weist kleine Ergänzungsflächen aus. Durch Lückenschließungen sind in den letzten Jahren bereits 7 Wohnhäuser errichtet worden. Auf den Ergänzungsflächen liegt die freie Kapazität bei ca. 7 - 10 Wohneinheiten.

Für das Gebiet nördlich der Bebauung an der Bahnhofstraße wurde der Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ aufgestellt. Ein erster Teilabschnitt ist bereits erschlossen und die ersten 8 Wohnhäuser wurden errichtet. Insgesamt sind im Plangebiet ca. 50 Wohneinheiten geplant.

Durch die militärische Nutzung war die Ortslage bislang auch vom Haupthafen durch die dazugehörige Marinekaserne und deren Infrastrukturen abgeschnitten. Der über den Peenestrom erreichbare Haupthafen (1940 gebaut) verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung, so dass sich eine gewerbliche Nutzung des Geländes anbietet. Der Bereich der Marinekaserne stellt den Übergang zur Ortslage dar und muss funktionell in das räumliche Konzept eingebunden werden.

Der Bereich der Marinekasernen bedarf einer umfassenden Neuordnung, wobei als Hauptprobleme die marode Bausubstanz, das Vorhandensein von Altlasten und die verkehrsseitige Anbindung erkennbar sind.

Nördlich angrenzend an die ehemaligen Marinekasernen befindet sich das Kraftwerksgelände mit dem unter Denkmalschutz stehenden dominanten Kraftwerksgebäude. Durch den Bau des Kraftwerks in den Jahren 1939-42 wurde der größte Teil des „alten Dorfes“ vernichtet.

Auf der südlichen Teilfläche in der ehemaligen Schaltwarte hat sich das Historisch-Technische- Informationszentrum etabliert.

Weitere strukturbildende Elemente des Gemeindegebietes sind die hinterlassenen militärischen Liegenschaften, die sich als Splittersiedlungen und gegenwärtig teilweise als Brachflächen darstellen.

So liegt nördlich des Ortskerns Peenemünde der Nordhafen, der über den Peenestrom eine gute Anbindung zur Ostsee aufweist. Das Hafenbecken und die vorhandene Slipanlage befinden sich jedoch in einem schlechten baulichen Zustand, ebenso die verkehrliche Anbindung an die Ortslage Peenemünde. Gegenwärtig wird der Nordhafen als Bootsliegeplatz genutzt. Vorgesehen sind der Ausbau als Yachthafen und die Errichtung von Ferienhäusern.

Eine gute Erreichbarkeit ist vom Nordhafen zum östlich gelegenen Flugplatz gegeben, der ein großes Flächenpotential aufweist. Der Flugplatz ist über die L 264 bzw. den Flughafenring erreichbar. Gegenwärtig ist er für Privat- und Rundflüge zugelassen und soll für weitere flugplatzspezifische gewerbliche Einrichtungen des Flugplatzes genutzt werden.

Südlich des Flughafenrings befindet sich die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Gutsanlage „Müggendorf“. Die vorhandenen Gebäude wurden in der Vergangenheit vorwiegend zu Unterkunftszwecken genutzt.

Derzeit sind die Gebäude vom Bundesvermögensamt zu Wohnzwecken vermietet.

Östlich der Ortslage Peenemünde, in Verlängerung der Feldstraße am Ring I, dem ehemaligen Munitionslager, befindet sich das Schullandheim.

Die vorhandene Bebauung dient als Ferienunterkunft für Kinder (ca. 80 Betten) und wird für Schulungsveranstaltungen genutzt.

Im südlichen Gemeindeterritorium im Anschluss an die Ortslage Karlshagen befindet sich ein weiterer Kasernenkomplex – der ehemalige Unterkunfts Bereich Karlshagen (Fliegerdienststelle), der ebenfalls erschlossen und durch die Lage an der L 264 gut erreichbar ist. Um die Umfahrt gruppieren eingeschossige Holzbaracken, die perspektivisch abgerissen werden, jedoch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange in der Kubatur der Neubauten wieder aufgenommen werden sollen. Im südwestlichen Teil des Geländes steht noch ein dreigeschossiges Hauptgebäude, dessen aus der Zeit vor 1945 stammende Teil auf der Denkmalliste steht. Im Gebäude sind mehrere Veranstaltungsräume und ein Versorgungstrakt sowie ein Heizhaus, das die Gebäude mit Fernwärme versorgte, untergebracht. Vor der Wende sollte dieses Verfahren durch geothermische Energie ersetzt werden, wozu in unmittelbarer Nähe geothermische Bohrungen durchgeführt wurden.

Für den ehemaligen Unterkunfts Bereich wurde eine Studie über die mögliche perspektivische Nutzung erstellt. Langfristig ist eine Nutzung des Kasernenkomplexes für medizinisch - touristische oder Wohnzwecke vorgesehen. Investoren haben Interesse am Erwerb der Fläche bekundet.

Nordwestlich angrenzend an den ehemaligen Unterkunfts Bereich ist der Karlshagener Schützenverein beheimatet, der ein eingeschossiges Gebäude und den Schießstand betreibt.

Für die Schießanlage liegt eine Genehmigung gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz vor. Das in diesem Zusammenhang erstellte Schallgutachten wurde bezogen auf die nächst angrenzende Wohnbebauung an der Peenestraße bzw. an der Alten Peenemünder Landstraße erstellt. Die ermittelten Werte zeigen, dass eine Nutzung der Fliegerdienststelle für Kur- oder Wohnzwecke aufgrund der Grenzwertüberschreitungen nicht möglich ist.

Die Fläche des ehemaligen Unterkunfts Bereichs soll daher vorerst aus der Überplanung genommen werden, bis ein neues Schallgutachten vorliegt und Aussagen zur Verträglichkeit einer medizinisch - touristischen oder Wohnnutzung getroffen werden können.

Gleichfalls an die Ortslage Karlshagen angrenzend, befindet sich unmittelbar am Strand das Gelände des ehemaligen Mehrzweckobjektes. Auf diesem Areal befand sich zur Zeit der Heeresversuchsanstalt die ehemalige Wohnsiedlung, die jedoch durch die Bombardierungen im 2. Weltkrieg zerstört wurde. Auf Karlshagener Gemeindegebiet sind Teile dieser Wohnsiedlung noch erhalten geblieben. Das Mehrzweckobjekt (ein Teilgebiet der ehemaligen Wohnsiedlung) wurde vor der Wende überwiegend als Kinderferienlager genutzt.

Die gesamte Fläche wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 2 für das Ferienzentrum „An der Düne“ überplant.

Die auf Gemeindegebiet Karlshagen befindliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Für die ersten vier Bauabschnitte ist die Erschließung abgeschlossen und 18 Gebäude wurden bereits errichtet.

1.4.2 Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistungen

Mit Stand Januar 2002 waren im Gemeindegebiet 50 Firmen gewerblich gemeldet, davon:

Handwerks- und Gewerbebetriebe

- Recycling von NE Metallschrott
- Stahl- und Maschinenbau, Herstellung von Spezialbehältern
- Elektroinstallationsfirmen (2)
- Ausbaugewerbe (Einbau genormter Baufertigteile)
- Damen- und Herrenfriseurgewerbe

Handel

- Einzelhandel mit Fisch und Fischerzeugnissen einschließlich Reisegewerbe, Betrieb einer Fischräucherei
- Einzelhandel mit Souvenirs (2)
- Einzelhandel mit Souvenirs, Geschenkartikel, Büchern und Zeitschriften als Saisonbetrieb
- Einzelhandel mit Souvenirs, Bücher, Postkarten und Getränke in geschlossenen Behältnissen
- Einzelhandel mit Baustoffen (Erdbewegungsarbeiten, Einbau von Kleinkläranlagen, Garten- und Landschaftsbau, Vermittlung von Aufträgen am Bau. Buchführung und Schreivarbeiten für andere Unternehmen und Private.)
- Sammlung und Verkauf von Schrott (2)
- Zeitungsverkauf für Tages-, Wochen-, Monatszeitungen und Zeitschriften

Sonstige

- Handelsvermittlung von Kraftwagen
- Handelsvermittlung von Büromaschinen und Software
- Handelsvermittlung von Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
- Handelsvermittlung von Waren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
- Bodensanierung und Rekultivierung von geschädigten Flächen
- Sachverständiger für Schifffahrt, Service und Verkauf von EDV-Technik
- Vermittlung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
- Lohnsteuerhilfverein
- Internetservice – Informationsservice, Verkauf von Souvenirs, Büchern, Videos, CD u.ä. über Internet
- Internetservice, Vertrieb von Computern, Tontechnikvertrieb, Betrieb eines Tonstudios
- Ankauf und Rekonstruktion von Immobilien
- Ausstellungs-, Messe- und Warenmarkteinrichtungen (2)
- Betrieb und Weiterentwicklung des historisch technischen Informationszentrums Peenemünde, Bewirtschaftung kommunaler Parkplätze, Einzelhandel mit Souvenirs, Karten und Bücher, Vermietung eigener Gewerbeflächen,
- Erfüllung kommunalwirtschaftlicher Aufgaben
- Betreuung des Flugplatzes Peenemünde für den gewerblichen, touristischen und sportlichen Luftverkehr, Betreuung des Nordhafens Peenemünde als Yachthafen
- Gelegenheitsflugverkehr

- Gewerbe Wirtschaftsberatung, Informationsdienst, Datenverarbeitung, Marktforschung, Managementtraining, Personalschulung und andere betriebswirtschaftliche Dienstleistungen (2)
- Betrieb einer Reederei von Wasserfahrzeugen, schwimmenden Anlagen und Geräten
- Betrieb einer Fahrgastreederei, einschließlich gastronomische Betreuung auf Fahrgastschiffen
- Gewerbe Fahrgastschiffahrt mit gastronomischer Betreuung
- Fahrgastschiffahrt und Schlepperdienste
- Schifffahrt-Fährbetrieb
- Personenbeförderung im Omnibus-Gelegenheitsverkehr
- Güterverkehr
- Vermittlung von Künstlern und Programmen, Programmzusammenstellung sowie die programmgestalterische Mitwirkung des Gewerbeinhabers.
- Vertrieb und Einrichtung von Tontechnik und computergestützter Musik-elektronik/Musikbearbeitung
- Vertriebs- und Beratungsbüro für Stahlbau und Stahlhallenbau
- Planung und Durchführung von Bauvorhaben aller Art im Gebiet der Gemeinde Peenemünde
- Handelsvertretung für Versicherungen, Kreditberatung, Kapitalanlageberatung,
- Bausparen
- Betrieb eines Wachsfigurenkabinetts
- Vertrieb von Freizeitsportanlagen und deren Zubehör in den fünf neuen Bundesländern
- Büro- und Tourismusservice

Gastronomie

- | | | |
|---|---|-------------------------|
| ○ Restaurant „Zur Zwiebel“ | - | Peenemünde, Hauptstraße |
| ○ Restaurant „Die Flunder“ | - | Peenemünde, Haupthafen |
| ○ Gaststätte auf dem Schiff „Vidar“ mit angrenzendem Biergarten | - | Peenemünde, Haupthafen |
| ○ Gaststätte „Feldsalonwagen“ | - | Gelände Museum |
| ○ Imbiss „Zum Hütten-Snack“ | - | Eingang Museum |
| ○ Imbiss im Museum | - | Museumsgelände |
| ○ Flugplatzimbiss | - | Flugplatz Peenemünde |

Die Auflistung zeigt, dass insbesondere in den Bereichen Handwerk und Dienstleistungen Nachholbedarf besteht und ergänzende Angebote wünschenswert wären.

„Es ist auf eine bedarfsorientierte Verbesserung des Angebots an Handwerks- und Dienstleistungen hinzuwirken. Insbesondere in den Tourismusräumen sind die für den Fremdenverkehr typischen Dienstleistungsgewerke leistungsfähig zu entwickeln.“ (RROP VP - 6.4.3 (1))

Der Unterstützung einheimischer Gewerbe- und Handwerksfirmen sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen wird von Seiten der Gemeinde große Bedeutung beigemessen, da sie einen wichtigen Faktor zur Verbesserung der Beschäftigungssituation darstellen und für die Versorgung der Gemeindebewohner und Gäste unerlässlich sind.

Um die einheimischen Unternehmen an die Gemeinde zu binden und perspektivisch Entwicklungsmöglichkeiten und Planungssicherheit zu bieten, wurden bereits im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Dorf und Haupthafen“ die Bereiche nördlich und westlich des Haupthafens als gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Eigentümer der Flächen ist die Peenemünder Hafengesellschaft. Erste Ansiedlungen durch eine einheimische Bootsbaufirma und eine Firma zur Herstellung von Spezialfässern sind bereits erfolgt.

Speziell für die Bedürfnisse der Bewirtschaftung des Flugplatzes sind gewerbliche Bauflächen perspektivisch zu sichern.

Hierzu sind vorwiegend die vorhandenen Gebäude und Anlagen für die Wartung und Instandhaltung vorzusehen.

1.4.3 Landwirtschaft und Fischerei

Die landwirtschaftlichen Flächen bestehen aus Weideland, Feuchtwiesen und Sukzessivflächen und umfassen einen Anteil von ca. 1/3 des Gemeindegebietes. Die Flächen der Gemeinde haben eine durchschnittliche Ackerzahl von ≥ 20 .

In der Gemeinde Peenemünde betreiben drei Landwirte extensive Grünlandbewirtschaftung. Die Flächen befinden sich am Flugplatz, am Polder Peenemünde – Piese und am Kölpiensee.

Nähere Erläuterungen werden unter den gemeindlichen Entwicklungszielen im Punkt 2.10 getroffen.

In Peenemünde sind noch zwei Fischer ansässig, wovon ein Fischer auch Ausflugsangelfahrten durchführt.

Im Rahmen der Überplanung des nördlichen und westlichen Bereiches am Haupthafen sollen Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich die Fischer perspektivisch etablieren und eine eigene Vermarktung aufbauen können.

1.4.4 Tourismus und Naherholung

Die Gemeinde Peenemünde befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Wegen seiner natürlichen Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und als Stätte mit besonderer Eignung für den Kulturtourismus stellt der Tourismus den wichtigsten Wirtschaftsfaktor der Gemeinde dar.

Aufgrund der militärischen Nutzung zwischen 1936 und der Wende blieb der Gemeinde Peenemünde eine Entwicklung als Seebad versagt.

Erst allmählich, insbesondere durch private Initiativen sind in den 90'er Jahren erste Beherbergungseinrichtungen entstanden.

Statistische Erhebungen zu Übernachtungen und Gästezahlen liegen für die Gemeinde Peenemünde nicht vor.

Die Anzahl der Betten in Ferienzimmern und Ferienwohnungen liegt derzeit bei ca. 80 - 100. Hinzu kommen ca. 80 Betten für Kinder im Schullandheim und ca. 30 - 40 Betten in den neu errichteten Ferienhäusern der „Dünenresidenz“.

Wichtigste Beherbergungseinrichtungen sind das Hotel „Zur Zwiebel“, die Pension „Am Deich“ und die Ferienwohnungen „Ariel“.

Aus der Aufstellung der Bettenzahlen wird ersichtlich, dass die Gemeinde Peenemünde einen enormen Nachholbedarf in der Beherbergung zu verzeichnen hat.

Eine Erhöhung der Kapazitäten soll vorrangig durch die Umnutzung der militärischen Liegenschaften und durch Privatinitiativen der Bürger im Bereich Kleinbeherbergung erfolgen.

Differenzierte Beherbergungsstrukturen sollen entstehen, die unterschiedlichste Tourismusformen ermöglichen und die Bezahlbarkeit des Urlaubs betreffend, ausreichend Auswahlmöglichkeiten bieten.

Eine ausgewogene Struktur deckt den Bedarf für Naherholung, Kurzurlaub und Langzeiturlaub, verbunden mit Angeboten für Badeurlaub, landschaftsbezogenen sowie erlebnisbezogenen Urlaub.

Die geplanten Tourismusgebiete sind auf das Gemeindegebiet verteilt und werden durch Ruheräume unterbrochen, so dass sich die Besucherströme verteilen und eine Überlastung einzelner Bereiche vermieden wird.

Das Historisch- Technische Informationszentrum zählt jährlich ca. 300.000 Gäste. Das Kraftwerk ist das größte technische und architektonische Denkmal Mecklenburg-Vorpommerns.

Die Gäste haben aber auch die Möglichkeit andere kulturelle Einrichtungen in der Gemeinde zu besuchen.

Hierzu gehören:

- die „Phänomenta“, wo den Besuchern „rätselhafte und faszinierende Phänomene aus Natur und Umwelt“ nahegebracht werden
- das Museumsschiff und ein russisches U- Boot im Haupthafen
- die Kapelle von 1876 mit Gedenkstein für Gustaf Adolf II. und
- das Bettenmuseum am Flugplatz

Angeboten werden außerdem:

- Ausflugs-, Angel- und Charterfahrten
- Führungen auf einem Naturlehrpfad
- Rundflüge, Gesellschaftsflüge, Flugzeugscharterung, Luftwerbung (Usedomer Fluggesellschaft)
- Rundflüge, Busrundfahrten, Fahrradverleih, Go-Kart-Bahn (Flugplatz und Yachthafen Peenemünde GmbH)

1.4.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

vorhandene öffentliche Einrichtungen:

- Das Gemeindebüro ist in der Museumsstraße 12 im Gebäude, in dem sich die Ausstellung „Phänomenta“ befindet, untergebracht.
- Eine Postagentur existiert in der Hauptstraße.
- Der Jugendclub hat sein Domizil in der Feldstraße auf dem Gelände des ehemaligen Kindergartens.
Ebenfalls an diesem Standort hat der Seniorenclub seinen Sitz.

- Die Freiwillige Feuerwehr ist in der Museumsstraße beheimatet. Sie wurde 1997 gegründet.
- Der örtliche Friedhof mit Friedhofskapelle (19. Jahrhundert) und dem Schwedenstein liegt nördlich der Bahnhofstraße.
- Die Gemeinde Peenemünde verfügt über das Historisch- Technische Informationszentrum mit überregionaler Bedeutung. Das Historisch- Technische Informationszentrum wird durch den Eigenbetrieb der Gemeinde bewirtschaftet. Es wurde 1990 gegründet und ist im ehemaligen Kraftwerk untergebracht. Heute ist es Anziehungspunkt für Einheimische, Urlauber und Tagesgäste.

Weitere Angebote an kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen können gegenwärtig nur aus dem Umfeld genutzt werden.

Die nächsten Theater befinden sich in Greifswald, Anklam, Heringsdorf und Zinnowitz, Kinos in Zinnowitz und Heringsdorf.

Ausstellungen und Galerien werden von den Seebädern der Insel angeboten.

- Kulturelle Veranstaltungen finden im Saal des Hotels „Zur Zwiebel“ statt.
- Im Gebäude des Axel- Dietrich- Verlages („Alte Wache“) an der Straße „Zum Hafen“ können Besucher Informationen über die Sehenswürdigkeiten, Ausflugsziele, Beherbergungsmöglichkeiten etc. Auskunft erhalten.
- Die Grundschule in Peenemünde wurde per 01.09.1997 geschlossen. In der Gemeinde Karlshagen steht eine Grundschule und eine Regionalschule zur Verfügung. Gymnasium und Sonderschuleinrichtungen sind in Wolgast angesiedelt.
- Peenemünde musste seinen Kindergarten schließen. Es wird die Einrichtung in Karlshagen besucht.
- In der Gemeinde Peenemünde selbst sind keine Einrichtungen des Gesundheitswesens vorhanden. Das resultiert aus der Zeit als Militärstandort, in der die Nachbargemeinde Karlshagen die Versorgungsfunktion übernahm. In Karlshagen sind Allgemeinärzte, Zahnärzte sowie eine Apotheke untergebracht, die gegenwärtig von den Peenemünder Bürgern genutzt werden.

Folgende Vereine und Clubs mit Freizeitangeboten sind in der Gemeinde angesiedelt:

- Förderverein Peenemünde/Karlshagen
- Elternverein Peenemünder Spatzen
- PCK Peenemünder Carnivals Club
- Marine Regattaverein 1990 e. V., Stützpunkt Peenemünde
- Club Peenemünde e. V.
- Gartenverein "Frischer Wind" e. V.
- Gartensparte Peenemünde

1.5 Verkehr

1.5.1 Straßenverkehr

Die Gemeinde Peenemünde ist vom Festland über die regionale Achse Greifswald-Lubmin- Wolgast- Zinnowitz- Ahlbeck (Swinemünde) erreichbar.

Von der Bundesstraße 111 in Bannemin führt die Landesstraße 264 über Trassenheide und Karlshagen bis in die Ortslage Peenemünde. Die Entfernung von der regionalen Achse bis nach Peenemünde beträgt ca. 15 km.

Weiterhin besteht eine Anbindung über Anklam/Stadt Usedom, die Bundesstraße 110 mit Abzweig in Mellenthin über die Landesstraße 265 bis zur Anbindung an die Bundesstraße 111 bei Schmollensee.

Eine günstige Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz (Bundesautobahnen) ist noch nicht gegeben. Die Fahrzeiten zu den Auffahrtspunkten betragen ca. 3 Stunden.

Die Autobahn A 20 befindet sich im Bau. Die Anbindung an die A 20 erfolgt in der Nähe der Stadt Gützkow, ca. 45 km von Peenemünde entfernt. Sie wird die küstennahen Verkehrsströme aufnehmen und somit auch die Tourismusgebiete des Landes straßenseitig besser verknüpfen.

Überörtliche Straße

- Landesstraße 264

Den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erhält die Gemeinde Peenemünde über die Landesstraße 264. Sie quert das Gemeindegebiet von Süden nach Norden auf einer Länge von ca. 4 km, wobei sie nach ca. 900 m in östlicher Richtung um die „Kiehnheide“ führt und nach ca. 1,7 km wieder auf die ursprüngliche Achse schwenkt. Die Landesstraße 264 endet in der Ortslage Peenemünde in der Bahnhofstraße.

Die Breite der Landesstraße liegt zwischen 6 m und 11 m. Eine Straßenbeleuchtung ist nicht vorhanden. Der Straßenbelag wurde ausgebessert. Es müsste jedoch durchgängig eine neue Oberschicht aufgebracht werden.

Ein begleitender Radweg soll entlang der alten Landstraße realisiert werden.

Örtliche Straßen

- Hauptstraßen

- Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße hat eine Länge von ca. 0,6 km. Sie wurde in einer Ausbaubreite von 5,50 m mit Bitumen neu befestigt und mit einem einseitig begleitenden gepflasterten Geh- und Radweg und neuer Beleuchtung ausgestattet.

Die Bahnhofstraße endet an der Zufahrt zum Historisch- Technischen Informationszentrum und führt weiter als „Flughafenring“ in Richtung Nordhafen und Flugplatz.

- Hauptstraße

Die Hauptstraße verläuft auf einer Länge von ca. 0,6 km vom Ortseingang bis zur Anbindung an die Straße „Zum Hafen“.

Die Ausbaubreite beträgt ca. 5,50 m. Der Bitumenbelag der Straße wurde erneuert und beidseitig ein Gehweg bzw. Geh- Radweg neu gepflastert und mit Beleuchtung versehen.

- Anliegerstraßen

- Peeneplatz

Der Peeneplatz verbindet die Hauptstraße mit der Feldstraße.

Er verläuft auf einer Länge von ca. 100 m in einer Breite ca. 4 m und ist mit Bitumen befestigt und Beleuchtung ausgestattet.

Begleitend verläuft ein Gehweg, der mit alten Platten belegt ist und erneuert werden sollte.

Vom Peeneplatz in Richtung Deich erreicht man den Radwanderweg entlang der Peene nach Karlshagen.

- Feldstraße

Die Feldstraße erschließt die südlich der Hauptstraße gelegenen Grundstücke.

Ab dem Peeneplatz verläuft die Feldstraße auf einer Länge von ca. 1 km bis zum Schullandheim.

Innerhalb der Ortslage bis auf Höhe des ehemaligen Kindergartens ist sie mit einer Bitumendecke in einer Breite von 3,50 m mit Beleuchtung und beidseitig begleitendem Gehweg, der auf Höhe der Wohnblocks endet, befestigt.

Der Gehweg ist nur teilweise erneuert. Der alte Gehwegabschnitt ist verschlissen und sollte deshalb saniert und bis zum Ortsrand weitergeführt werden.

Ab Ortsausgang führt die Feldstraße weiter mit einer Befestigung aus Betonplatten.

Zwischen der Hauptstraße, östlich des Sauerstoffwerks beginnend, und der Feldstraße, westlich des ehemaligen Kindergartens endend, verläuft ein Gehweg in einer Ausbaubreite von ca. 1,0 m.

Belag und Beleuchtung sind veraltet.

Von der Hauptstraße aus wird der erste Wegeabschnitt auch als Zufahrt zu den Garagen hinter dem Sauerstoffwerk genutzt.

Der Gehweg stellt eine innerörtlich wichtige Wegeverbindung dar und sollte deshalb erhalten und erneuert werden.

- Zum Hafen

In Verlängerung der Hauptstraße verläuft die Straße „Zum Hafen“ vom Parkplatz an der „Alten Wache“ bis zum Hafen, parallel zum alten Bahngleis.

Die Straße hat eine Länge von ca. 0,4 km. Die Straßenbreite variiert zwischen 4 m und 6 m. Der Straßenbelag ist stark verschlissen und bedarf dringend einer Erneuerung. Die Straßenaufweitung am Hafenvorplatz besteht aus Kopfsteinpflaster. Der einseitig begleitende Gehweg besteht aus alten Betonplatten und muss im Rahmen der Straßenrekonstruktion ebenfalls erneuert werden.

- Hafenpromenade

Die Hafenpromenade verläuft parallel zur östlichen Kaimauer des Haupthafens sowie zwischen den ehemaligen Unterkunftsgebäuden der Marinedienststelle.

Die Straße hat eine Länge von ca. 0,4 km und eine Breite zwischen 3 m und 6 m.

Der Belag aus Bitumen weist einen guten baulichen Zustand auf, die Beleuchtung ist jedoch veraltet.

Ein Geh- und Radweg aus Betonplatten stellt die Verbindung zur Museumsstraße her.

Parallel zur Straße und unmittelbar am Kai verläuft eine weitere Straße aus Betonplatten, die als Fußgängerpromenade genutzt wird.

○ Museumsstraße

Die Museumsstraße stellt die Verbindung zwischen der Straße „Zum Hafen“ und der Bahnhofstraße her.

Sie verläuft auf einer Länge von ca. 0,6 km als mit Bitumen befestigte Fahrbahn in einer Ausbaubreite zwischen 5 m und 6 m.

Ein gesonderter Gehweg ist nicht vorhanden. Die Beleuchtung wurde teilweise erneuert.

Ein Teilabschnitt der Straße verfügt bereits über einen neuen Gehweg.

Aufgrund der Besucherströme ist im Rahmen der Überplanung des Gebietes die durchgängige Anlage einer fußläufigen Verbindung vorzusehen.

○ Fährstraße

Die Fährstraße beginnt nördlich des Kraftwerks und verläuft von der Anbindung an den Flughafenring in westlicher Richtung. Sie erschließt das maritime Gewerbe nördlich und westlich des Haupthafens.

Die Straße ist in katastrophalem Zustand. Sie besteht aus Kopfsteinpflaster, weist starke Unebenheiten auf und teilweise wurde Bitumen über das Kopfsteinpflaster gegossen. Die Fährstraße hat eine Länge von ca. 0,7 km und eine Ausbaubreite von ca. 5 m.

Ein gesonderter Gehweg ist nicht vorhanden.

Bis zur Zufahrt zum eingezäunten Hafengelände ist keine Beleuchtung vorhanden, im Hafengebiet ist diese veraltet.

Im Rahmen der Überplanung des maritimen Gewerbegebietes ist ein Erschließungskonzept zu erstellen, um eine verkehrsgerechte Anbindung der Gewerbe sicherzustellen.

○ „Zum Kölpiensee“

Die Straße „Zum Kölpiensee“ erschließt das Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Bahnhofstraße“.

Sie zweigt am Ortseingang von der Bahnhofstraße in nordwestlicher Richtung ab und bindet künftig östlich des Friedhofs wieder an die Bahnhofstraße an.

Die Straßenbreite beträgt 3 m und soll als Einbahnstraße mit begleitendem Gehweg und Straßenbegleitgrün ausgebildet werden.

Die Befestigung erfolgt mit Bitumen.

In einem 1. BA wurden ca. 200 m einschließlich Beleuchtung bereits fertiggestellt.

○ Ostseestraße

Die Ostseestraße erschließt das Ferienzentrums „An der Düne“.

Sie führt auf einer Länge von ca. 600 m von der Landesstraße 264 bis zum Ferienhausgebiet.

Die Straße wurde mit Bitumenbelag, neuer Beleuchtung sowie beidseitigem Geh- und Radweg bis zum Rondell ausgestattet.

Innerhalb des Ferienhausgebietes „An der Düne“ wurden die Erschließungsstraßen „An der Düne“, Weidenweg und Heideweg bereits errichtet.

In weiteren Bauabschnitten soll das Ferienhausgebiet über den Lindenweg, Sanddornweg, Ahornweg, Ginsterweg, Birkenweg, Wacholderweg und Kiefernweg erschlossen werden.

- Schützenstraße

Die Schützenstraße verläuft von der Peenestraße in Karlshagen in nördlicher Richtung zum Schießplatz.

Die Befestigung besteht aus Betonplatten in einer Breite von ca. 4 m. Beleuchtung und Gehweg sind nicht vorhanden.

Ortsverbindungswege

- Flughafenring

Nördlich der Kiehnheide befindet sich der Abzweig von der Landesstraße 264 zum Flugplatz. Der Flughafenring verläuft bis zum Flugplatz und wieder zurück zum Dorf Peenemünde, wo er an die Bahnhofstraße anbindet.

Die Länge der Straße beträgt ca. 4,4 km. In einer Breite von ca. 6 m ist er bis zum Flugplatz mit Bitumen befestigt.

Vom Flugplatz bis zur Anbindung an die Bahnhofstraße verengt sich die Bitumenstraße auf ca. 3,5 m. Ausweichstellen sind vorhanden.

Der Straßenzustand ist gut.

Vom Flughafenring werden weitere Bereiche wie das Gewerbegebiet Flugplatz, Abschussrampe V2 und Prüfstand VII erschlossen, die als Zufahrtsstraßen ausreichend sind.

Anmerkung:

Westlich des Müggenhofs verläuft zwischen der Landesstraße 264 und dem Flughafenring ein Verbindungsweg, der in einer Breite von ca. 3 m aus alten Betonplatten besteht.

Der Verbindungsweg hat eine Länge von ca. 0,7 km und wurde als Straße zur ehemaligen Erprobungsstelle genutzt.

- Zum Nordhafen

Die Straße „Zum Nordhafen“ bezeichnet die Anbindung zwischen Flughafenring und Eingang zum Nordhafen.

Die Straßenlänge beträgt ca. 0,7 km. Die Befestigung besteht aus Betonplatten in einer Ausbaubreite von ca. 5 m. Der Straßenzustand ist überwiegend als schlecht zu bezeichnen (Unebenheiten, Schlaglöcher).

Die Straße ist nicht ausgeleuchtet und verfügt über keinen Geh- bzw. Radweg.

Der Ausbau bzw. die Instandsetzung der Straße sollte im Rahmen des Ausbaus des Nordhafens vorgesehen werden.

Vorhandene Besucherparkplätze

Im Gemeindegebiet sind gegenwärtig folgende öffentliche Parkplätze vorhanden:

Standort	Befestigung/Beleuchtung	Kapazitäten/ Fläche
Kiehnheide	unbefestigt/keine	ca. 210 Pkw (ca. 0,45 ha)
Ostseestraße	Fahrgassen mit Bitumenbelag, Parkplätze gepflastert/neu	ca. 180 Pkw sowie behind.ger. Pple. und Motorrad- Pple. (ca. 0,23 ha)
Flugplatz	Bitumen (erneuerungswürdig)/ vorhanden	ca. 50 Pkw* (ca. 0,1 ha)
Hauptstraße an der „Alten Wache“	Bitumen und Betonplatten (erneuerungsbedürftig)/keine	ca. 60 Pkw sowie Motorrad- Pple. und ca. 2 Busse (ca. 0,20 ha)
Bahnhofstraße, östlich Zufahrt HTI	unbefestigt/ keine	ca. 50 Pkw (ca. 0,10 ha)
Am Flughafenring, nördlich HTI	Fahrgassen mit Bitumenbelag, Parkplätze aus Rasengittersteinen/ keine	ca. 165 Pkw incl. behind.ger. Pple. (ca. 0,36 ha)
Am Flughafenring westlich des Friedhofs	keine/keine	ca. 6-8 Busse (ca. 0,20 ha)
Hafenpromenade, am Hafenbecken	Plattenbeton/vorhanden	ca. 50 Pkw* (ca. 0,10 ha)
An der Museumsstraße	Bitumen/keine	ca. 50 Pkw* (ca. 0,10 ha)
Museumsstraße, vor der Phänomenta	unbefestigt/keine	ca. 50 Pkw (ca. 0,20 ha)

* In der Planzeichnung nicht gesondert als Parkplätze ausgewiesen, da aufgrund laufender Sondergebietsplanungen Standorte neu geordnet werden sollen.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren große Anstrengungen zur Verbesserung der Verkehrsstruktur unternommen.

Schwerpunkte für die kommenden Jahre sollten die Abstellung der noch vorhandenen Mängel insbesondere im Bereich des Ausbaus des Gehwegnetzes und der öffentlichen Parkplätze sowie die aktive Einflussnahme auf die im Zusammenhang mit den Überplanungen am Haupthafen und am Nordhafen zu erstellenden Erschließungskonzepten und deren Umsetzung darstellen.

1.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine direkte ÖPNV-Anbindung an das Festland wird durch die Buslinie Peenemünde - Wolgast gewährleistet. Die Strecke wird täglich bedient.

Haltstellen befinden sich in der Kiehnheide und im Dorf Peenemünde.

Zusätzlich verkehrt in Schulzeiten der Schülerbus.

Die Usedomer Bäderbahn verkehrt ebenfalls täglich mindestens im 60- Minutentakt von 4.30 Uhr bis 22.00 Uhr.

Es bestehen Verbindungen von Peenemünde über Zinnowitz nach Ahlbeck bzw. nach Wolgast.

1.5.3 Schienenverkehr

Die Gemeinde Peenemünde wird vom Festland über die Bahnverbindung Züssow - Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) Rostock - Berlin in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.

Auf der Insel Usedom erfolgt durch die Usedomer Bäderbahn (UBB) die Anbindung der Gemeinde Peenemünde von Zinnowitz über Karlshagen bis in die Ortslage Peenemünde.

Die Bahnlinie der Usedomer Bäderbahn verläuft im Gemeindegebiet ca. 3 km in Süd-Nord-Richtung, schwenkt dann parallel zur Landesstraße 264 in westliche Richtung und endet nach weiteren ca. 2,5 km in der Ortslage Peenemünde.

Der Endhaltepunkt der Bahnstrecke befindet sich in der Bahnhofstraße.

Im Gemeindegebiet sind noch 2 weitere Haltepunkte vorhanden, die aber gegenwärtig nicht bedient werden.

Die Trassenführung stammt noch aus der Zeit der Heeresversuchsanstalt und ist stillgelegt. (Abzweig zum Flugplatz bis Höhe „Müggenhof“ und Anbindung Haupthafen)

Die Inselbahn stellt eine unerlässliche Ergänzung zum Individualverkehr dar und sollte im Hinblick auf die beabsichtigte touristische Entwicklung durch den Ausbau, bzw. Wiederinbetriebnahme eine Entlastung vom motorisierten Verkehr bewirken.

1.5.4 Schifffahrt und Häfen

Die Gemeinde Peenemünde wird im Norden und Osten durch die Ostsee und im Westen durch den Peenestrom begrenzt.

Durch diese exponierte Lage sind günstige Voraussetzungen für die Küsten- und Binnenschifffahrt gegeben.

Die Gemeinde verfügt über zwei Häfen, die bis zur Wende militärisch genutzt wurden.

Der Haupthafen in der Ortslage Peenemünde wird vorwiegend touristisch genutzt. Es werden Rundfahrten, die Besichtigung eines russischen U- Bootes und eines Museumsschiffes angeboten.

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung der Flächen rund um den Haupthafen ist die Verknüpfung von Wohnen, Beherbergung, Touristischer Infrastruktur und maritimen Gewerbe vorgesehen.

Der Nordhafen wird gegenwärtig als Bootsliegeplatz benutzt.

Geplant ist die Nutzung als Yachthafen mit umgebendem Ferienhausgebiet.

1.5.5 Rad- und Wanderwegenetz

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend den natürlichen Gegebenheiten und Anziehungspunkten der Insel Usedom ausgebaut. Die Insel bietet eine Vielzahl von Wandermöglichkeiten. Das Rad- und Wanderwegenetz umfasst ca. 400 km.

Küstenwanderwege verlaufen entlang der Ostsee vom Seebad Ahlbeck bis in die Gemeinde Karlshagen (gleichzeitig Gebietswanderweg) sowie entlang der Boddenküste von der Wolgaster Fähre (Wanderanbindung zum Festland) bis zum Hafen der Gemeinde Karlshagen.

Über die Küstenwanderwege sind weitere Gebietswanderwege, örtliche Wanderwege, Radwege und Naturlehrpfade ins Inselinnere erreichbar.

Die beiden Küstenwanderwege dienen gleichzeitig als Radwanderwege und sind innerhalb der Gemeinde Karlshagen durch einen Radwanderweg miteinander verbunden.

Gegenwärtig ist im Gemeindegebiet ein Radweg vorhanden, der an das überörtliche Rad- und Wanderwegenetz angebunden ist. Er verläuft in Verlängerung des Rad- und Wanderweges der Gemeinde Karlshagen vom Hafengebiet über die „Große Wiese“ und führt im Bereich der Piese entlang des Deiches am Peenestrom und mündet in die Feldstraße.

Neu hergestellt wurde ein Radweg parallel zur Landesstraße zwischen Abzweig Flugplatz und Ortslage Peenemünde. In Planung ist die Weiterführung des Radweges in der Trasse der alten Landstraße bis zur Anbindung Karlshagen.

Es fehlen Geh- und Radwege die die Ortslage mit den Bereichen Nordhafen und Flughafen anbinden.

Des Weiteren ist ein Naturlehrpfad vorhanden, der vom vorhandenen Radweg im Bereich der Piese abzweigt, um die Piese und den Cämmerer See herumführt und an der L 264 endet.

Entsprechend der vorgesehenen touristischen Entwicklung sind die vorhandenen Wegeführungen auszubauen und zu ergänzen, die touristischen Planungsstandorte unter Beachtung der landschaftlichen Vielfältigkeiten einzubinden und der Anschluss an das überörtliche Rad- und Wanderwegenetz herzustellen.

1.5.6 Reit- und Kutschwegenetz

Ein Reit- und Kutschwegenetz ist in Planung.

Eine Darstellung in der Planzeichnung soll jedoch nicht erfolgen, da mit den Eigentümern der betroffenen Flurstücke noch keine abschließende Übereinkunft über die Nutzung erfolgt ist und Abstimmungen mit der Nachbargemeinde Karlshagen erforderlich sind.

Für Kutschen sind die öffentlichen Straßen zugelassen.

Laut Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) wird ein Reiten am Strand grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur auf Antrag durch die zuständige Wasserbehörde zugelassen.

1.5.7 Luftverkehr

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom hat der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wesentliche Funktion.

Die Entfernung zwischen Peenemünde und dem Flughafen Heringsdorf beträgt ca. 50 km.

Die Gemeinde Peenemünde verfügt über einen Flugplatz, der bis zur Wende als Militärflughafen genutzt wurde. 1996 wurde die militärische Tätigkeit endgültig aufgegeben.

Seit 1993 wird der Flughafen teilweise von der Usedomer Fluggesellschaft mbH für touristische Rundflüge und private gewerbliche Flüge genutzt.

Gegenwärtig ist auch die Flugplatz & Yachthafen Peenemünde GmbH auf dem Flughafen ansässig.

Das Flugplatzgelände umfasst eine Fläche von ca. 288 ha und verfügt über umfangreiche Infrastruktureinrichtungen.

Vorhandene Anlagen sollen weitergenutzt bzw. wiedernutzbar gemacht werden und als Infrastruktureinrichtungen und gewerbliche Anlagen zur Betreibung des Flugplatzes fungieren.

„Der Flugplatz Peenemünde, der genehmigt ist für Flugbetrieb mit Flugzeugen bis zu 5,7 t max. Abflugmasse, Hubschraubern, Motorseglern, Ultraleichtflugzeugen und Personenfallschirmen, hat einen Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Dieser Bauschutzbereich bestimmt die Räume des Flugplatzes und seiner weiteren Umgebung, in denen die Zustimmung der Luftfahrtbehörde für die Genehmigung der Errichtung von Bauwerken erforderlich ist, wenn die Bauwerke oder andere Anlagen die in den Absätzen 2 und 3 im § 12 LuftVG beschriebenen Bauhöhen überschreiten sollen (siehe Anlage 1). Die Baubeschränkungshöhen beziehen sich dabei immer auf die Höhe des Flugplatzbezugspunktes. Beim Flugplatz Peenemünde beträgt sie 2 m über NN.

Unterhalb der Bauhöhenbeschränkungen gemäß § 12 LuftVG ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Baugenehmigung nicht zwingend vorgeschrieben, wobei die Luftfahrtbehörde als Träger öffentlicher Belange immer eine fachliche Stellungnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angeben sollte.“

(Stellungnahme des Wirtschaftsministeriums vom 23.03.1998)

In Ausführung der Bestimmungen gemäß § 12 LuftVG wurden daher folgende Darstellungen in die Planzeichnung übernommen:

- Umkreis von 1,5 km: Bebauung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde
- Umkreis von 4 km: Bebauung oberhalb 25 m*) Bauhöhe nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde
- Anflugsektor: Bebauung vom Ende der Sicherheitsflächen an bis 10 km vom Bezugspunkt entfernt oberhalb der Fläche von 0 m*) bis 100 m*) nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde

*) Höhen bezogen auf den Flugplatzbezugspunkt (2 m über NN)

1.6 Technische Infrastruktur

1.6.1 Wasserversorgung

Die Peenemünder Wasserwerke wurden bereits vor der Wende wegen erheblicher Verunreinigungen des Grundwassers geschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt nunmehr über eine Hochdruckwasserleitung von Karlshagen nach Peenemünde durch das Wasserwerk Karlshagen. Die Trassenführung bis zum Anschluss an das örtliche Netz von Peenemünde ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

An das zentrale Wasserversorgungsnetz sind die Bebauung an der Hauptstraße, Bahnhofstraße, Feldstraße, HTI und Kraftwerk angeschlossen.

In der Straße „Zum Hafen“ wurde eine 63'er PE- Leitung bis zum Haupthafen zur Versorgung der Fahrgastschiffe verlegt.

Das Ferienhausgebiet „An der Düne“ und das Schullandheim sowie der Schießplatz sind ebenfalls über die neue Leitung an die zentrale Versorgung angeschlossen.

Versorgungsträger des o. g. Leitungsnetzes ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom mit Sitz in Ückeritz.

Die Bereiche ehemaliger Marinestützpunkt und maritimes Gewerbe sind noch nicht angeschlossen.

Der Flugplatzbereich und der Müggenhof wurden in der Vergangenheit durch ein eigenes Wasserwerk versorgt, welches außer Betrieb genommen wurde.

Durch das Bundesvermögensamt wurde vom Anschluss des örtlichen Netzes in der Bahnhofstraße eine Druckleitung 90'er PE zum Nordhafen und zum Flugplatz verlegt. Der Müggenhof verfügt über eine Eigenversorgung durch Brunnen.

1.6.2 Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an das zentrale Abwassernetz erfolgt über das Gelände des ehemaligen Klärwerkes Karlshagen. Eine Abwasserdruckrohrleitung wurde vom Pumpwerk in der Hauptstraße in Peenemünde nach Karlshagen verlegt.

Der Trassenverlauf ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das innerörtliche Netz wurde aus Übersichtsgründen nicht dokumentiert. Die Bestandsunterlagen sind beim Zweckverband einzusehen.

Träger der Entsorgung ist ebenfalls der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom.

An das Abwassernetz sind die Bebauung an der Hauptstraße, Bahnhofstraße, Feldstraße, HTI, Kraftwerk und Schullandheim sowie das Ferienhausgebiet „An der Düne“ angeschlossen.

Der ehemalige Marinestützpunkt, der Nordhafen und der Flugplatz verfügen noch nicht über Anschlüsse an die zentrale Entsorgung.

Sinnvoll und umweltfreundlich wäre eine Einbindung des Nordhafens und des Flugplatzes über den Flughafening in das Pumpwerk Peenemünde.

Die Müggenhof verfügt über eine eigene Kläranlage (3- Kammergrube).

1.6.3 Energieversorgung

- Stromversorgung

Das Gemeindegebiet wird über den Versorgungsträger die Energie Nord AG (e.dis) mit Strom versorgt.

Im Mai 2002 wurde beim Versorgungsunternehmen der aktuelle Leitungsbestand abgefragt.

Im südwestlichen Gemeindegebiet verläuft eine 110 - kV- Freileitung, die vom Festland zum Umspannwerk Karlshagen führt.

Parallel zu dieser Freileitung verläuft eine 20-kV-Freileitung, die im Bereich der "Piese" als 20 kV -Kabel zur Ortslage Peenemünde führt und über das nördliche und östliche Gemeindegebiet zum Umspannwerk Karlshagen einen Ringschluss bildet.

Die Lage der Leitungen wurde in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Anlagen befinden sich nur teilweise im Eigentum der e.dis.

Die Trafostationen auf den ehemals militärischen Liegenschaften gehören größtenteils noch dem Bundesvermögensamt.

Die 0,4 kV- Leitungen wurden aus Übersichtsgründen nicht dargestellt.

- Gasversorgung

Die Gemeinde Peenemünde wurde 1998 an das öffentliche Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

„Im Gemeindegebiet befinden sich HDL HAL NDL - Anlagen der Gasversorgung Vorpommern GmbH.

Die Ortslage Peenemünde ist nur teilweise mit Erdgas erschlossen.

Für die geplanten Erweiterungsbereiche/Sondergebiete ist auf Grund der vorhandenen Oberflächenbefestigungen voraussichtlich eine wirtschaftliche Erschließung mit Erdgas nur bei koordinierten Bauvorhaben im Zuge von Straßenbaumaßnahmen oder B- Plan- Erschließungen möglich.

Geplante Baumaßnahmen der Gasversorgung: nach Bedarf“

Der Verlauf der Hochdruckleitung von Karlshagen nach Peenemünde ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Lage der Niederdruckleitungen ist der Verfahrensakte zu entnehmen.

- Windenergie

Windenergieanlagen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

In der Grundkarte zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern werden für das Plangebiet keine Eignungsräume für Windenergieanlagen ausgewiesen.

Gemäß RROP VP ist die Errichtung von Windkraftanlagen auf die ausgewiesenen Eignungsräume zu beschränken.

Bei Anträgen auf Errichtung von Windkraftanlagen wird durch die Gemeinde Peenemünde auf die ausgewiesenen Eignungsräume in der Planungsregion Vorpommern verwiesen.

Die Gemeinde Peenemünde vertritt die Auffassung, dass das Gemeindegebiet auch aus folgenden Gründen nicht für die Errichtung von Windkraftanlagen geeignet ist:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Lage im Tourismusentwicklungsraum
- Lage im Vorsorgeraum und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

- Lage im Naturschutzgebiet, im Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom - Festlandgürtel und im Naturpark Insel Usedom
- Lage im Gebietsvorschlag Nr. 54 „Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie der EU
- Lage im EU- Vogelschutzgebiet
- befürchtete Nutzungskonflikte mit den Belangen des Naturschutzes, des Fremdenverkehrs und der Naherholung
- Freihaltung des Bauschutzbereiches/Anflugsektors für den Flugplatz

1.6.4 Kommunikation

- Fernmeldenetztechnische Erschließung

Die Ortslage Peenemünde sowie andere Siedlungsbereiche sind entsprechend dem Bedarf an das öffentliche Netz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Die Gemeinde Peenemünde gehört zum Wahlbereich Karlshagen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

- Antennenträgerstandorte

Ein Antennenträger ist auf dem Dach des Kraftwerkes vorhanden.

Die Aufstellung eines weiteren Antennenträgers wurde durch ein Mobilfunkunternehmen im nördlichen Bereich des Parkplatzes Kiehnheide beantragt. Die Notwendigkeit leitet sich aus der Gewährleistung einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Kommunikationsdiensten ab.

Ein militärischer Antennenträger befindet sich im SO Bund an der nördlichen Gemeindegrenze (siehe Punkt 2.2.4.2.12).

Weitere Standorte sollen im Gemeindegebiet nicht ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Peenemünde befindet sich in einem Naturschutzgebiet, im Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom – Festlandgürtel, Teilbereiche gehören zum EU- Vogelschutzgebiet und zum FFH- Gebiet Nr. 54.

Entsprechend der Karten vom Landesamt für Umwelt und Natur liegt das Gemeindegebiet in einem Bereich mit einem hohen bis sehr hohen Wert für das Landschaftspotential.

Die Errichtung von Masten stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Abs. 2 Nr. 13 des LNatG M-V dar, welcher das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Die Auswirkungen von Masten auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Flächeninanspruchnahme
- bedingte Gefährdung der Avifauna (Vogelschlag)

Dabei ist in der Regel die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes die wichtigste Eingriffswirkung.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht darin, dass durch die mit dem Eingriff verbundenen landschaftlichen Veränderungen die Erfüllung grundlegender landschaftsästhetischer Bedürfnisse behindert wird.

- Richtfunkstrecken

Gemäß Erläuterungskarte zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern verlaufen über das Gemeindegebiet keine Richtfunkstrecken.

1.6.5 Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz

- Munitionsbelastung

Aufgrund der langjährigen militärischen Nutzung sowie der Luftangriffe während des 2. Weltkrieges, ist auf dem Gemeindegebiet Peenemünde mit großflächigen Altlasten, insbesondere mit Munitionsaltlasten zu rechnen. Eine vollständige und ausführliche Erfassung der Altlastflächen ist noch nicht vorhanden.

Der Munitionsbergungsdienst hat folgende Bereiche, die in der **ANLAGE 1** gekennzeichnet sind, bereits untersucht und freigegeben:

- Strandbereich und Waldflächen der Kiehnheide östlich der Landesstraße 264
- Flugplatzgelände
- Nordhafen einschließlich Umfeld
- Spülfelder
- Schießplatz im maritimen Gewerbegebiet
- Erschließungstrassen für Straßenbau und Ver- und Entsorgung wie z. B. die Wasser-, Abwasser- und Gasleitungstrassen in Richtung Karlshagen

Für die übrigen Bereiche sind die folgenden Hinweise des Munitionsbergungsdienstes zu beachten (Zitat aus der Stellungnahme vom 11.02.1998):

„Für den beantragten Bereich liegen Kriegsluftbilder vor. Diese weisen eine wahrscheinliche Kampfmittelbelastung für das Gelände aus.

Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam.

Wenn die erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, ist so zeitig wie möglich die Dienststelle zu benachrichtigen und dem Munitionsbergungsdienst ein Auftrag zu erteilen. Im Anschluss daran wird eine Räumstrategie erarbeitet, ggf. wird eine Ausschreibung vorbereitet und eine Fachfirma über das Landesamt beauftragt.

Bei der Bauanlaufberatung ist aus bisheriger Sicht eine Teilnahme des Munitionsbergungsdienstes zwingend erforderlich.

Alle Arbeiten und Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung auf Bundesliegenschaften bzw. die durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung beauftragt werden, sind für den Auftraggeber kostenpflichtig.

Bauherren wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es 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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Sämtliche Baumaßnahmen in der Gemeinde Peenemünde sind dem Munitionsbergungsdienst anzuzeigen.“

- Bodenverunreinigungen

„Die ehemalige Versuchs- und Erprobungsstelle Peenemünde ist als Rüstungsaltpostenverdachtsfläche erfasst. Gutachten zur Nutzung des Standortes vor 1945 liegen im StAUN Ueckermünde nicht vor.

Der Planungsbereich betrifft die ehemalige Bundeswehrliegenschaft MStpKdo Peenemünde, Liegenschaftskennnummer LGKNR: 719015. Diese Liegenschaft wurde im Rahmen des „Altlastenprogramms Ost“ der Bundeswehr untersucht. In diesem Zusammenhang wurden folgende Gutachten zur Altlastensituation angefertigt:

- Hydrogeologie GmbH, NL Schwerin „Altlastenverdachtsfläche MStpKdo Peenemünde-Erstbewertung“, Greifswald 18.11.1991
- Hydrogeologie GmbH: „Endbericht Orientierende Erkundung (Phase II a) auf der Liegenschaft MStpKdo Peenemünde LgKNr.: 719015“, Greifswald, 23.10.1992
- OFO Hannover: „Stellungnahme Liegenschaft: Peenemünde, MStpKdo, LGKNR.: 719015“, Hannover, 02.03.1995.

Aus der Stellungnahme Phase IIa der Oberfinanzdirektion Hannover vom 02.03.1995 geht hervor, dass für acht kontaminationsverdächtige Standorte auf der Liegenschaft weitere detaillierte Untersuchungen notwendig sind.

Dabei handelt es sich um die Objekte:

- Kfz-Park mit Tankstelle, Kfz-Hallen und Waschrampe
- Tanklager für Schiffe und Pumpstation am Hafen
- Farblager mit Freifläche
- Slipanlage mit Slipgraben
- Batterieladestation für Schiffe
- Chemielager und Schrottplatz
- Kläranlage und 6 Fäkaliengruben
- Schöpfwerk Schanze mit Binnenentwässerungsgraben.“

(Stellungnahme des StAUN vom 10.03.1998)

- taktische Anlagen des Flugplatzes (ehemaliges Tanklager und Shelter)

Zu den vermutlichen Schadstoffen gehören Benzin, Hydrauliköl, Motoröl, Tenside, technische Fette, Dieselmotortreibstoffe, Schmierstoffe, Petroleum, diverse Farben, Verdünnungen, Rest- und diverse Farbpartikel vom Strahlen der Schiffskörper, Batteriesäure, Schwermetalle (Blei), häusliche Abwässer (Beimengen von Ölresten nicht ausgeschlossen), Munitionsrückstände, Kampfmittelstoffe, Mineralölprodukte und diverse Müllaltlasten.

Die ausgewiesenen kontaminationsverdächtigen Standorte wurden in der Planzeichnung symbolisch dargestellt.

Anmerkung:

Entsprechend der Stellungnahme der OFO Hannover konnten die Flächen

- Freifläche Parkplatz für LKW und Diesellaggate
- Pistolenschießplatz

aus dem Altlastenprogramm entlassen werden.

Mit weiteren Bodenverunreinigungen ist im Bereich der ehemaligen Flugaschedeponien südlich des Kölpiensees und im Umfeld der Spülfelder, vor allem des Aschespülfeldes zu rechnen.

In den Spülfeldern nördlich des Haupthafens wurden Bohrlochsondierungen durchgeführt. Die Rekultivierung dieser Bereiche ist erfolgt. Die Spülfelder sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

In Abhängigkeit von den beabsichtigten Nutzungen auf dem Gemeindeterritorium werden weitergehende Altlastenuntersuchungen erforderlich und sind bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Hinweise der Oberfinanzdirektion Rostock:

„Die Erkundung von schädlichen Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch den Umgang mit Kraftstoffen wurde und wird nach 1995 auf den meisten Hauptverdachtsflächen der bundeseigenen Liegenschaften auch außerhalb des ehemaligen Marinestützpunktgeländes weitergeführt. Schwerpunkte bilden dabei die ehem. taktischen Anlagen des Flugplatzes und die Tankstelle des ehem. Technikparks Karlshagen.

Es ist für Baumaßnahmen im gesamten Plangebiet somit dringend anzuraten, Baugrunduntersuchungen nicht nur auf die bodenmechanischen Parameter zu beschränken, sondern chemische Parameter zu untersuchen. Je nach vorgesehener Nutzung muss eine Einzelfallentscheidung durch die Bodenschutz- oder Wasserbehörde über die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen getroffen werden.

Unter dieser Maßgabe sollte auch mit den 8 im Text erwähnten kontaminationsverdächtigen Standorten des ehemaligen Mstokdo verfahren werden. Im laufenden Jahr (2003) erfolgt durch das Landesbauamt Greifswald der Rückbau der Tanklager und der unterirdischen Tankleitungen des Flugplatzgeländes mit gleichzeitiger Erkundung und Eingrenzung der Bodenverunreinigungen.“

1.7 Grünflächen

Im Gemeindegebiet sind derzeit folgende Grünflächen vorhanden:

- **Spielplätze**

Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich auf dem Gelände des Historisch Technischen Informationszentrums.

Aufgrund der Maßstäblichkeit der Planzeichnung und der geringen Flächeninanspruchnahme wurde auf eine Darstellung verzichtet.

- **Sportplätze**

Der Sportplatz der ehemaligen Marinekaserne soll in seiner Funktion erhalten bleiben und der umgebende Bereich gestalterisch aufgewertet werden. Der derzeitige schlechte Zustand des Platzes erfordert eine umfassende Neuüberplanung der Außenanlagen.

Der östlich des Sportplatzes bebaute Bereich soll in der Umplanung ein Sport- und Fitnesscenter erhalten.

- **Kleingärten**

In der Ortslage Peenemünde befinden sich gegenwärtig zwei Kleingartenanlagen.

- Sparte "Frischer Wind" am Ortseingang nördlich der L 264
- Sparte "Sonnenschein" südlich der Feldstraße

Die Kleingärten sollen perspektivisch erhalten werden.

- Hausgärten

Zusammenhängende Hausgartenanlagen wurden von den Anwohnern in folgenden Bereichen angelegt:

- südlich der Feldstraße
- nördlich der Hauptstraße

- Friedhof

Der gemeindeeigene Friedhof mit Kapelle befindet sich nördlich der Bahnhofstraße im Anschluss an die vorhandene Bebauung.

- Badeplätze

Die Gemeinde liegt auf einer Länge von 3,5 km am Ostseestrand, davon 0,7 km im Naturschutzgebiet gelegen und nicht als Badeplatz ausgewiesen.

Am Peenestrom sind keine öffentlichen Badeplätze vorhanden.

Auf der Planzeichnung erfolgte eine symbolische Darstellung der Badeplätze.

1.8 Natur und Landschaft

- Vorsorgeräume

Gemäß Grundkarte zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern liegt das Gemeindegebiet im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.

„Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (Pkt. 4.3 (2) RROP VP)

- Vorranggebiete

Die Grundkarte zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern weist innerhalb der Gemeinde Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege aus.

Betroffen sind der nordöstliche Bereich mit den Strandwiesen und die Flächen zwischen dem Kölpiensee und dem Cämmerer See gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung.

„Gebiete, in denen dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist, sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.“

(Pkt. 4.3 (1) RROP VP)

„Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern ordnet großen Teilen des Peenemünder Hakens (Strandwall- und Verlandungsbereiche, Auflandungszonen, Kölpienseeniederung) Bereiche von herausragender Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege zu.“

Entsprechend der landesweiten Analyse und Diagnose der Landschaftspotentiale für die Landschaftsplanung und die Anwendung der Eingriffsregelungen in M-V werden einzelne Schutzgüter des betroffenen Raumes wie folgt bewertet:

- *hohe bis sehr hohe Bedeutung des aktuellen Arten- und Lebensraumpotentials*
- *hohe bis sehr hohe Bewertung des Landschaftsbildes*
- *Gebiet mit hoher bis sehr hoher Dichte ziehender Vögel.*

Von sehr hoher Schutzwürdigkeit für das Bodenpotential sind die anmoorigen Standorte im Norden des Peenemünder Hakens, die sandunterlagerten Niedermoorstandorte am Peenestrom und in der Kölpienseeniederung sowie die Dünenlande im Gemeindegebiet.

Der besondere Wert des Peenemünder Hakens ist aufgrund folgender Merkmale begründet:

- 1. Die großflächige Verbreitung von Vermoorungen und Röhrichten*
- 2. Die Ungestörtheit und fehlende Zerschneidung ausgedehnter Bereiche*
- 3. Das durch die Strandwallstrukturen enge Mosaik nasser und trockener Bereiche*
- 4. Das Vorhandensein unterschiedlicher Entwicklungsstadien der Anlandungsbereiche*
- 5. Das großflächige Vorkommen geschützter Biotope*
- 6. Die natürliche Entwicklung ausgedehnter Bereiche*
- 7. Die Erlebbarkeit einer Synthese von Natur und Kultur anhand der militärhistorischen Denkmale, die die Natur seit über 50 Jahren zurückerobert hat.“*

(Auszug aus der Stellungnahme des Umweltamtes vom 02.03.1998)

- Naturpark

Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Peenemünde zum Naturpark. Die Landesverordnung einschließlich Abgrenzungskarte ist in **ANLAGE 2** einzusehen.

- Naturschutzgebiet

Im nördlichen Teil des Gemeindegebietes befindet sich das einstweilig gesicherte Naturschutzgebiet „Peenemünder Haken, Struck und Ruden“.

Eine Erweiterung des Naturschutzgebietes im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes wurde in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt.

Die neue Abgrenzung des Naturschutzgebietes wurde in die Planzeichnung übernommen.

Die Baugebiete

- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bund und das
 - Sonstige Sondergebiet luftfahrtspezifisches Gewerbe
- grenzen an das Naturschutzgebiet.

Im Rahmen der Überplanung ist nachzuweisen, dass durch die Gebietsausweisungen mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu rechnen ist.

- Landschaftsschutzgebiet

Der gesamte Bereich der Gemeinde Peenemünde befindet sich in dem seit 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996).

Ausgenommen davon sind die Ortslage Peenemünde und das Ferienhausgebiet „An der Düne“.

Entsprechend dem § 2 Abs. 2 dieser Verordnung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen beim Landkreis Ostvorpommern ein Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet für die überplanten Flächen zu stellen.

- Europäisches Vogelschutzgebiet

„Der Greifswalder Bodden wurde im Zuge der Umsetzung der Ramsar- Konvention im Jahre 1984 als „Feuchtgebiet von nationaler Bedeutung Greifswalder Bodden und Strelasund“ (FnB) ausgewiesen.

Die Verpflichtungen für den Schutz von bedeutsamen Feuchtgebieten insbesondere als Lebensraum für Wasser- und Watvögel ergeben sich aus Artikel 3 Abs. 1 der Ramsar-Konvention. Gemäß Behandlungsrichtlinie (Übereinkommen über Feuchtgebiete, insbesondere als Lebensraum für Wasser- und Watvögel, von internationaler Bedeutung vom 2. Februar 1971 (BGBl. II 1976 S. 1265) (Ramsar-Übereinkommen) besteht das Schutzziel des FnB „Greifswalder Bodden und Strelasund“ in der Realisierung nationaler und internationaler Naturschutzprogramme, der Art- und Bestandserhaltung der Wasser-, Watt- und Schreitvogelfauna im südlichen Ostseeraum und ihrer Lebensräume sowie in der Sicherung einer unerlässlichen Zwischenstation für ziehende Vogelarten.

Das Gebiet hat als Rast-, Nahrungs-, Schlaf- und Mausergebiet arterhaltende Funktionen innerhalb und außerhalb der Brutzeit.

Gemäß Nr. 6.1 der Behandlungsrichtlinie sind alle Nutzungsformen, insbesondere Wasserwirtschaft, Landwirtschaft sowie das Erholungswesen so zu gestalten, dass die ausgewiesenen Schutzziele gewährleistet werden. Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung der genannten Lebensräume und Landschaftsformen sowie die Umweltqualität.

Die Bedeutung des Greifswalder Boddens als Feuchtgebiet ergibt sich insbesondere aus der hohen Konzentration rastender Tauchenten. Der Greifswalder Bodden ist der größte Rastplatz für nordische Tauchenten im südlichen Ostseeraum.

Alle Planungen im Raum des Greifswalder Boddens sind gemäß Ramsar-Konvention so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der bedeutenden Vogelrastplätze ausgeschlossen wird.

Der Greifswalder Bodden einschließlich Strelasund ist als EG-Vogelschutzgebiet im Sinne der „Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten“ (EG - Vogelschutzrichtlinie ABl. EG Nr. L 103 S. 1 vom 02.04.1979, 79/409/EWG) ausgewiesen.“

(Zitat aus der Stellungnahme des StAUN Ueckermünde vom 10.03.1998)

Die räumliche Ausdehnung des Vogelschutzgebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Zielarten, Schutzzweck und Erhaltungsziele sind in **ANLAGE 3** dargestellt.

- Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie der Europäischen Union

Mit Stand vom 25.05.2004 sind die Gebiete 54, 54-1, 54-3 und NO 60 als FFH Gebiete „Greifswalder Bodden“ mit dem EU-Code DE 1747-301 und das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit dem EU-Code DE 2049-302 ausgewiesen.

Von der vorgesehenen Ausweisung der FFH- Gebiete sind folgende Planungen berührt, da diese unmittelbar an die FFH- Gebiete grenzen bzw. im Näherungsbereich liegen:

- Gewerbegebiet Haupthafen/SO Solarenergieanlage
- SO Fremdenbeherbergung/Freizeit/tour. Infrastruktur
- SO Hotel/Gastronomie/tour. Infrastr.
- SO Nordhafen
- SO Golfplatz
- SO Segelhafen
- SO Luftfahrtspez. Gewerbe

Die aktuellen Grenzen der FFH- Gebiete sind in der Planzeichnung dargestellt und als Karten in Anlage 4 zum Erläuterungsbericht genommen.

Entsprechend der Forderung des StAUN und des LK OVP, Umweltamt wurden im Rahmen der erneuten Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes für die o. a. Teilplangebiete durch einen Fachplaner Schutzzweck und Erhaltungsziele für die FFH- Gebiete und das Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden erläutert sowie eine erste Einschätzung zum Beeinträchtigungspotential vorgenommen.

Der Einschätzungsbericht wurde unter **ANLAGE 4** zum Erläuterungsbericht genommen.

- Geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile sind gemäß § 29 BNatSchG „*rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz*

1. *zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts*
2. *zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes*
3. *zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder*
4. *wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten*

erforderlich ist.

Der Schutz kann sich in bestimmten Gebieten auf den gesamten Bestand an Alleen, einseitigen Baumreihen, Bäumen, Hecken oder anderen Landschaftsbestandteilen erstrecken.“

Alleen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrswegen sind laut § 27 LNatG M-V geschützt.

Die vorhandene Allee/Baumreihe an der Landesstraße vor Peenemünde (in Abschnitten vollständig, mittlere Vitalität, Esche, Ahorn) ist besonders hervorzuheben.

- Geschützte Biotope

Im Gemeindegebiet vorhandene Moore, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, binsen- und seggenreiche Nasswiesen, Bruchwälder, stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer, Trockenrasen, Feldgehölze, Feldhecken und natürliche Waldränder sind nach § 20 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647) geschützte Biotope, deren Zerstörung oder sonstige erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung unzulässig ist.

1997 wurde im Auftrag des Landkreises Ostvorpommern eine Biotoptypen- und Vegetationserfassung für den nördlichen Teil des Gemeindegebietes (Peenemünder Haken) durchgeführt.

Im Kartenteil der Biotoperfassung wurden die geschützten Biotope sowie die geschützten Biotope, die gleichzeitig nach der FFH- Richtlinie als prioritäre Lebensräume gelten, dargestellt.

Ein Übersichtsplan mit den Biotoptypen wurde als **ANLAGE 7** zum Erläuterungsbericht genommen.

- Uferschutzstreifen

Nach § 19 Abs. 1 des LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen an Gewässern 1. Ordnung sowie an Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von bis zu 100 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

Die Uferschutzstreifen dienen in erster Linie zur:

- Erhaltung des Landschaftsbildes
- Erhaltung von Erholungsflächen für die Allgemeinheit
- Erhaltung von für Uferbereiche typischen Vegetationen, die auch als Biotope geschützt sind einschl. dazugehöriger Pufferzonen sowie im Rahmen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zum Schutz der Gewässer vor Eutrophierung und vor Verfestigung oder Zerstörung von Ufervegetation.

Die 200 m - Uferschutzstreifen zur Ostsee und zum Peenestrom sowie die 100 m- Uferschutzstreifen zum Kölpiensee und zum Cämmerer See sind in der Planzeichnung dargestellt.

- Naturschutzgerechte Grünlandbewirtschaftung

Naturschutzgerechte Grünlandbewirtschaftung erfolgt auf zwei Flächen auf dem Flugplatzgelände - unmittelbar nördlich der Rollbahn und im Bereich der „Krase Wiese“ und südlich des Ortes im Bereich der Piese. Die Bewirtschaftungsverträge mit Schwerpunkt - Grünland nährstoffarmer Standorte - sind vorerst bis 2006 befristet.

Die Bewirtschaftungsflächen sind in der Planzeichnung als Maßnahmeflächen mit Zweckbestimmung „extensive Grünlandbewirtschaftung“ (EGb) gekennzeichnet.

1.9 Wasserwirtschaft

• Hochwasserschutz

„Große Teilflächen des Gemeindegebietes Peenemünde sind hochwassergefährdet. Es muss gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in M-V“ mit einem Bemessungshochwasser (BHW), welches sich aus dem Scheitelwert des größten Hochwasserereignisses zuzüglich dem säkularen Meeresspiegelanstieg ergibt, von 2,90 m HN (Außenküste), 2,65 m HN (Greifswalder Bodden - Peenemünder Haken bis Nordhafen) bzw. 2,40 m HN (Peenestrom - Nordhafen bis Gemeindegrenze) gerechnet werden.

Gemäß den hier vorliegenden hydrographischen Karten mindern sich die Hochwasserereignisse mit bestimmten Wahrscheinlichkeiten ebenfalls vom Bereich der Ostsee über den Greifswalder Bodden in den Peenestrom wie nachfolgend dargelegt ab (Angabe in m über HN):

	HW 10	HW 20	HW 50	HW 100
Ostsee - Außenküste	1,65	1,85	1,95	2,10
Greifswalder Bodden (Peenemünder Haken - Nordhafen)	1,20	1,40	1,65	1,85
Peenestrom (Nordhafen - Zecherin)	1,10	1,25	1,50	1,70

Die angegebenen Wasserstände (auch BHW) stellen Ruhewasserstände dar und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Innerhalb des Geltungsbereiches des F- Planes befindet sich der Landesschutzdeich „Karlshagen“ (am Peenestrom von Gemeindegrenze bis zum Hafen Peenemünde) sowie an einem Abschnitt der Außenküste eine Hochwasserschutzdüne.“

Die o.g. Küstenschutzanlagen sind innerhalb des Flächennutzungsplanes gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 des Baugesetzbuches als „Flächen für die Wasserwirtschaft, Anlagen zur Sicherung des Küstenschutzes“ gekennzeichnet.

„Der Schutz der Küsten (z.B. durch Bau und Unterhaltung entsprechender baulicher Anlagen) sowie die Sicherung, Erhaltung und Wiederherstellung der seewärtigen Dünen und des Strandes ist eine öffentliche Aufgabe gem. § 83 Abs. 1 Satz 1 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVObI. S. 669/ GS M-V Gl. Nr. 753-2), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVObI. S. 178). Die Pflicht zur Sicherung der Küsten erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten (§ 83 Abs. 1 Satz 3 LWaG).

Die z. Zt. vorhandenen Küstenschutzanlagen können einen dem BHW entsprechenden Hochwasserschutz nicht gewährleisten. So ist u.a. die Ortslage Peenemünde gefährdet. Zusätzlich kommt auf Grund der örtlichen Problematik hinzu, dass im Gemeindegebiet Peenemünde auch der Schutz der südlich gelegenen Ortschaften sichergestellt werden muss, da im Falle eines Hochwassers über den Nordteil der Inselspitze ein Einströmen des Wassers bis Karlshagen bzw. Trassenheide möglich ist. Deshalb ist auf jeden Fall zwischen den an Ostsee bzw. Peenestrom gelegenen Küstenschutzanlagen eine Querverbindung herzustellen. Zur Zeit wird aus wasserwirtschaftlichen und finanziellen Gründen durch das Land M-V die „Variante 3“ bevorzugt.

Die Variante 3 stellt einerseits den kürzesten Verlauf mit der geringsten Deichlänge sowie andererseits aufgrund der enormen Deichvorlandflächen und des teilweise höheren Geländeniveaus die aus Sicht des Küstenschutzes beste Lösung dar und wird den rechtlichen Schutzerfordernissen gerecht (Schutz der Ortslage Peenemünde sowie bei Durchströmen des Wassers in südlicher Richtung der Ortslagen Trassenheide und Karlshagen).

Die im Deichvorland ausgewiesenen Gewerbe- bzw. Sondernutzungsgebiete weisen auf Grund der natürlichen Geländehöhen bzw. in Folge vorhandener Bauwerke (Kaimauern, Sichtschutzwall zwischen Haupthafen und NSG) unterschiedliche Sicherheiten gegen Schäden durch Hochwasserereignisse (z.B. überwiegende Sicherheit bei HW 50) auf. Des weiteren sind bestimmte Gebiete aus Sicht des Küstenschutzes nicht gegen ein BHW zu schützen (Golfplatz, maritimes Gewerbe in den Hafengebieten, Teilbereiche des Flugplatzes).

Bei den neu herzustellenden Gebieten ist im Zuge der Umsetzung der Vorhaben im Bedarfsfall für Wohnbebauung und Beherbergungsbereiche durch den Rechtsträger bzw. den Bauherren ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen.

Zur konkreten Gefährdungsabschätzung speziell auch der neu geplanten Bebauung wird eine höhenmäßige Einmessung (bezogen auf HN) für unbedingt notwendig gehalten. Auch sollte im Vorfeld der jeweiligen Vorhaben der „Schutzstatus“ für die einzelnen Baumaßnahmen festgelegt werden.“

Die geplante Deichtrasse soll von den Hochwasserschutzdünen an der Ostsee in westlicher Richtung nördlich der L 264 bzw. der Bahnstrecke verlaufen.

Im Rahmen der Stellungnahme des StAUN zum Planentwurf von 03-2003 wurde mitgeteilt, „dass die als Vorzugsvariante dargestellte Deichtrasse an der Ortslage Peenemünde ortsnäher verlaufen muss, um nicht in Konflikt mit dem Feuchtgebiet Kölpiensee und in schwierige Baugrundverhältnisse zu geraten.“

Die Trassenänderung wurde in der Planzeichnung präzisiert.

„Der Deich endet etwa Höhe Umspannwerk am Hafen Karlshagen.

Im Zuge der Herstellung des v. g. geschlossenen Hochwasserschutzsystems sind Anlagen vom jetzigen Ende des Deiches Karlshagen durch das Hafengebiet zur neuen Deichtrasse notwendig. Dieses können Ufermauern (Spundwände) in Kombination mit Gelände- und Straßenaufhöhungen sein.“

Entsprechend der Empfehlung des StAUN wird dieser Abschnitt durch eine Liniendarstellung in der Planzeichnung verdeutlicht.

Die Belange des Naturschutzes sind gesondert in den zur Errichtung der Deichanlagen notwendigen Planfeststellungsverfahren zu klären.

„Die Größe der Hochwasserschutzbauwerke wird höhenmäßig durch das BHW sowie Wellenauflauf (abhängig vom Deichvorland) und Freibord (0,3 bis 0,5 m) bestimmt. Bei Deichen beträgt die Kronenbreite 3,50 m, so dass Deichfußbreiten von 20 bis 30 m notwendig werden. Bei den Hochwasserschutzmauern ist in der Regel eine Breite von 5 m erforderlich.

Im Bereich der Außenküste wird eine Geländeerhöhung bzw. die Schaffung einer Vollschutzdüne bis zum Kilometer U004.500 notwendig (Der betroffene Bereich kann in der Verfahrensakte eingesehen werden.).

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass auch nach Hochwasserereignissen und eventuellen Abbrüchen, welche durch die Höhe des Wasserstandes, die Dauer der Beanspruchung sowie die Größe der auftretenden Wellen bestimmt werden, ein ordnungsgemäßer Höhenanschluss des geplanten Deiches und natürlich grundsätzlich ein Schutz gegen Durchbrüche entlang der L 264 besteht.“

Entsprechend der Forderung des StAUN wurde deshalb die Düne bis zu o .g. Küstenkilometer als „Fläche für die Wasserwirtschaft, Anlagen zur Sicherung des Küstenschutzes“ dargestellt.

„Aus praktischen Erfahrungen muss geschlussfolgert werden, dass im Zuge eines BHW bei einer Geländehöhe von 4 m HN Rückgänge mit einer Breite von ca. 25 bis 30 m auftreten können. Da auch nach solchen Extremereignissen weitere Sturmhochwasser auftreten können, muss die Düne bzw. das Gelände auch nach einem möglichen Abtrag über einen sicheren Restquerschnitt verfügen.

Innerhalb des Gebietes des F- Planes der Gemeinde Peenemünde sind aus Küstenschutzgründen verschiedene Bereiche Beschränkungen infolge wasserrechtlicher Vorschriften unterworfen.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die Nutzungsverbote auf den Dünen und dem Strand gemäß § 87 Abs. 1 LWaG, die Nutzungsverbote bzgl. der Deiche sowie ihrer beidseitigen mindestens 3 m breiten Schutzstreifen gemäß § 74 LWaG sowie die Bauverbote (200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten und mindestens 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen) gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 2 LWaG verwiesen.“

(Zitate aus den Stellungnahmen des StAUN vom 10.03.1998 und 03.06.2003)

- Häfen/Bootsanlegestellen

Im Gemeindegebiet sind zwei Häfen vorhanden - Haupthafen und Nordhafen.

Entsprechend Flächennutzungsplan sind um die Häfen verschiedenartige Baugebiete ausgewiesen, die im Einklang mit der perspektivischen Nutzung der Häfen zu entwickeln sind.

Die Schaffung weiterer Häfen bzw. Steganlagen speziell im Küstenraum wird unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Hochwasserschutzes nicht geplant.

„Die Errichtung von Steganlagen speziell im Deichvorland ist grundsätzlich nicht genehmigungsfähig, da hierdurch Röhrichtbereiche (Wellendämpfungsfunktion) entfallen und durch den Betrieb der Steganlagen die Deiche verstärkt in Anspruch genommen werden.“

(Stellungnahme des StAUN vom 10.03.1998)

- Trinkwasserschutzzonen

Gemäß Grundkarte zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern liegen Teile des Gemeindegebietes im Vorranggebiet für Trinkwassersicherung.

Die Trinkwasserschutzzonen sind in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan dargestellt.

Die erforderliche Ausdehnung der Trinkwasserschutzzonen wurde 2000 durch ein „Gutachten zur Hydrologischen Bemessung der Trinkwasserschutzzonen der Wasserfassung Karlshagen“ (Gemeinde Peenemünde = WF Karlshagen NW) ermittelt und berücksichtigt Dargebot und Bedarf der Gemeinde.

Nach der Neuberechnung befindet sich ein Großteil der Kienheide in den Trinkwasserschutzzonen II und III. Die Trinkwasserschutzzonen berühren keine vorhandenen bzw. geplanten Baugebiete.

Die Schutzbestimmungen (Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den TWSZen II und III) sind zu beachten.

Ausnahmen zu Verboten sind beim LK OVP, Umweltamt zu beantragen.

Fachauskünfte erteilt die zuständige Stelle - LK OVP, Umweltamt, Abteilung Wasserwirtschaft.

Gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (GBBl. I, S. 1695) sowie entsprechend dem DVGW Regelwerk „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ - 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser von Februar 1995 (Arbeitsblatt W 101) - ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzonen verboten. Im einzelnen ist dies in o. g. Regelwerk nachzulesen.

- Niederschlagswasser

„Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in die Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vor Baubeginn beim Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.

Vor Einleitung in die Vorfluter ist eine Leichtstoffrückhaltevorrückung vorzusehen.

Die Revisionsschächte sind mit Sandfängen auszustatten.“

(Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 02.03.1998)

„Der Schutz des Grundwassers ist aufgrund des geringen Dargebotes innerhalb des Inselbereiches sowie des hohen Gefährdungspotentials gegenüber flächenhaft eindringender Schadstoffe (geringe Grundwasserflurabstände, keine Überdeckung) außerordentlich wichtig. Deshalb sollte darauf geachtet werden, dass wassergefährdende Stoffe (z.B. im Flugplatzbereich) so gelagert werden, dass (auch infolge von Hochwasserereignissen) eine Schädigung des Schutzgutes „Wasser“ durch diese Stoffe nicht möglich ist.“

(Stellungnahme des StAUN vom 10.03.1998)

1.10 Bau- und Bodendenkmale

- Baudenkmale

„Durch den vorliegenden Flächennutzungsplan werden Belange der Baudenkmalpflege in erheblicher Weise berührt. Die Errichtung der ehemaligen Heeresversuchsanstalt und der ehemaligen Erprobungsstelle der Luftwaffe haben die historisch gewachsenen Strukturen in der Gemarkung Peenemünde gründlich und nachhaltig verändert.

Die Überreste dieser Einrichtungen sind heute von hohem denkmalpflegerischen Interesse. Wie die hohen Besucherzahlen zeigen, hat aber auch die Öffentlichkeit ein besonderes Interesse an der Geschichte von Peenemünde und insbesondere an den Spuren dieser Geschichte.

Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken.

Neben Einzeldenkmalen sollen deshalb die anderen Überreste der HVA und der Erprobungsstelle durch den Denkmalsbereich Peenemünde geschützt werden.
(Zitat aus der Stellungnahme des Landkreises Ostvorpommern, Denkmalschutzbehörde vom 24.02.1998)

Gemäß Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 22.05.2003) sind folgende Einzeldenkmale im Gemeindegebiet vorhanden und in der Planzeichnung gekennzeichnet:

- Gelände der ehemaligen Heeresversuchsanstalt in Peenemünde mit allen zugehörigen Gebäuden und Ruinen, mit dem Heiz- und Elektrizitätswerk mit Nebengebäuden, Sauerstoffwerk, zwei Pumpenhäusern in der Bahnhofstraße, sämtliche Prüfstände, V - 1- Abschussrampen, Laderampen, Bahnstationen, Ruinen der Werkhallen (Versuchsserienwerk Süd), Ruinen der Lagerhallen für Flugkörper und Messhaus (Peenemünde-West), Ruinen der Werkhallen und Bunker (Entwicklungswerk Ost)
- ehem. VKN-Lager, Gruppe von 37 Unterständen
- nördliche Siedlung, ehem. Marktplatz mit Ruine des Kellers der Schule, Ruine eines Garagentraktes und sämtlichen Resten der Freitreppe mit Kellerruine der ehem. Fahnenhalle
- Hauptstraße 31/32, Wohnhaus
- alte Schule, nördlich der Hauptstraße

Vom Landesamt für Denkmalpflege wurde die Ausweisung folgender Denkmalsbereiche empfohlen:

Karlshagen/Peenemünde

- Gelände der ehemaligen Heeresversuchsanstalt in Karlshagen und Peenemünde mit allen zugehörigen Gebäuden und Ruinen, in Karlshagen mit dem Straßenzug der Peenestraße 7 – 21, Wohnhäuser 1936/1940, sowie der Waldstraße 1 – 73, Reihen- und Doppelhäuser 1936/1940, einschließlich des Kopfsteinpflasters; in Peenemünde mit dem Straßenzug der Hauptstraße 1 – 6, 31/32 einschließlich des Peeneplatzes sowie der Hafenstraße 1 – 20, Wohnhäuser 1936/1940, dem Marinestandort (südöstlich des Kraftwerks) mit Hafenbecken, Appellplatz mit Plastik und Rednerpult, Unterkunftsgebäude, Stabsgebäude und Wache (Torhaus)

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurden die Maßnahmeflächen zum Naturschutz für Entsiegelung und Sukzession im Plan mit dem Zusatz „*“ und der Erläuterung versehen, dass sich die Entsiegelungs- und Sukzessionsmaßnahmen auf die Bauten und Baureste aus der Zeit nach 1945 beschränken.

Eine rechtskräftige Verordnung zur Festsetzung der Denkmalsbereiche liegt nicht vor. Die örtliche Abgrenzung der vorgeschlagenen Denkmalsbereiche ist in der Verfahrensakte in der Anlage zur Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 24.02.1998 einzusehen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern insbesondere auf § 6 (Erhaltungspflicht) und auf § 7 (Genehmigungsvorbehalt) wird hingewiesen.

Bei evtl. Umgebungsbebauung sind die Belange der Baudenkmalpflege gem. § 7 Abs. 1 u. 7 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBl. M-V, Nr. 1 1998, S. 12 ff.) zu berücksichtigen.

Für die Durchführung von Vorhaben gem. § 1 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V ist die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange erforderlich.

- Bodendenkmale

„Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt.

Darüber hinaus sind schriftliche Nachrichten über Funde aus dem Gemeindegebiet überliefert, deren Fundplatz allerdings bis heute nicht sicher feststellbar ist.

Die militärische Nutzung großer Teile des F-Plangebietes geht in die 30er Jahre zurück und reicht praktisch bis in die Gegenwart. Dadurch ist es bislang nicht möglich gewesen, eine systematische Aufnahme der im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale prähistorischer und historischer Zeit durchzuführen.

Hier ist bei Bauvorhaben jeglicher Art im Vorfeld eine Prospektion und Geländeaufnahme notwendig, um den tatsächlichen Bestand und die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Denkmale prüfen zu können. Die Prospektion ist bereits mit Schreiben vom 13.01./19.01.1995 durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Ostvorpommern gefordert worden. Diese Forderung wird durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege ebenfalls zur Bedingung gemacht.“

Innerhalb des Gemeindegebietes Peenemünde wurden bereits zahlreiche Funde sichergestellt. Die ältesten Zeugnisse stammen aus der Jungsteinzeit. Bereits erfasste Funde sind:

- ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde
- jungsteinzeitliche Feuersteinbeile
- bronzzeitlicher Schmuck und Werkzeug
- von besonderer Bedeutung sind die Peenemünder Goldringe und ein 37 gr. schwerer Goldarmring, geborgen aus dem Fährwasser der Peene
- Peenemünder „Lehmfelder“ als wichtiger Fundplatz von neolithischen Steinwerkzeugen (genaue Fundorte sind nicht mehr bekannt)

„Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Geltungsbereiches, muss daher mit weiteren, bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, die gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V; Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998) ebenfalls geschützt sind.“

Folgendes Bodendenkmal wurde in der Planzeichnung dargestellt:

- Peenemünder Schanze

Sie stellt ein herausragendes Zeugnis der gemeinsamen Geschichte Pommerns und Schwedens dar.

„Bei der Peenemünder Schanze handelt es sich um ein Bodendenkmal, angesichts deren wissenschaftlicher und kulturgeschichtlicher Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V i.V.m. § 7 Abs. 1 b DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann. Hier sind alle Maßnahmen im Umfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.“

(Zitate aus der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 09.03.1998)

- ehemalige Heeresversuchsanstalt

„Auf dem Gelände der ehemaligen Heeresversuchsanstalt befinden sich zahlreiche heute nicht mehr sichtbare, weil unter der Erdoberfläche verborgen liegende und noch nicht wiederentdeckte Baustrukturen und zigtausende Bodenfunde. Diese sind gemäß § 2 (5) i. V. m. § 5 (2) DSchG M-V ebenfalls geschützte Bodendenkmale.“

Allgemeine Erläuterungen:

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg - Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg - Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S.12 ff. (DSchG M-V)) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind.

Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge.

Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG MV).

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.“

- Geplante Baugebietsausweisungen

Entsprechend der Stellungnahmen der Denkmalschutzbehörden stehen die denkmalpflegerischen Belange den geplanten Flächennutzungen nicht grundsätzlich entgegen.

Die denkmalpflegerischen Belange sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen bzw. im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung des § 7 DSchG i. V. m. § 6 DSchG zu prüfen und festzusetzen.

Unter Punkt 2 werden im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Gebietsausweisungen die entsprechenden denkmalpflegerischen Belange vermerkt.

2. GEMEINDLICHER ENTWICKLUNGSBEDARF

2.1 Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung

Die Gemeinde Peenemünde mit ihrer Lage im Tourismusedwicklungsraum und als Stätte für den Kulturtourismus richtet ihr Hauptaugenmerk auf die Entwicklung des Fremdenverkehrs als Hauptwirtschaftszweig. Bei allen Maßnahmen und Planungen ist zu berücksichtigen, dass die Belange des Tourismus nicht nachteilig beeinflusst werden.

Die die Attraktivität des Gemeindegebietes ausmachenden natürlichen Gegebenheiten wie die ausgedehnten Waldflächen, der feine Sandstrand, die Seeluft, das Wasser der Ostsee sowie die ruhige Atmosphäre am Peenestrom sollen dabei bewahrt werden.

Hauptschwerpunkte der gemeindlichen Arbeit in den nächsten Jahren werden deshalb sein:

- Ausweis von Wohnbauflächen entsprechend des Bedarfes als Ergänzung der vorhandenen Bebauung und zur Abrundung des Siedlungsgefüges
- Entwicklung eines Ortskerns mit Ansiedlung von kleinen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und Vorhaben für soziale und kulturelle Zwecke
- Sanierung der Altlastenstandorte zur Wiedernutzbarmachung für gewerbliche und touristische Zwecke
- Weiterentwicklung der Museumslandschaft mit Schwerpunkt Historisch-Technisches Informationszentrum
- Förderung einer leistungsfähigen und attraktiven Beherbergung in Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und -zimmern unter vorrangiger Nutzung der Konversionsflächen
Durch umfassende Erneuerung der baulichen Anlagen und Projekte finanzkräftiger Investoren sollen Urlauber in den Ort gezogen, das Ortsbild aufgewertet und die Infrastruktur vervollkommnet werden.
- Förderung des Erhalts und der Ansiedlung weiterer gewerblicher Firmen im neuen maritimen Gewerbegebiet am Hafen zum Aufbau einer Infrastruktur sowie zur Schaffung neuer und dauerhafter Arbeitsplätze
- Weiterführende Gestaltung der Hafenspromeade als zentraler Veranstaltungstreffpunkt und Aushängeschild des Ortes
- Erhaltung des Flugplatzes und Weiterentwicklung für zivile, touristische und flugspezifisch gewerbliche Nutzung
- Ausbau des Nordhafens als Yachthafen mit Errichtung eines Ferienhausgebietes

- Aufbau eines vielseitigen Sport- und Freizeitangebotes für Einheimische und für Urlauber wie z. B. den geplanten Golfplatz unter besonderer Berücksichtigung von witterungsunabhängigen saisonverlängernden Maßnahmen
- Ausbau der erschließungsseitigen Infrastruktur und Weiterführung der Sanierung von Straßen und Plätzen, Schaffung der erforderlichen Parkplatzkapazitäten einschl. naturnahe Gestaltung öffentlicher und privater Grünzonen
- umfassende Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zur Erhaltung der natürlichen Umwelt insbesondere der Heilmittel des Ortes - Seeluft und Wasser der Ostsee
- Ausbau und Pflege des Geh-, Rad- und Wanderwegenetzes

2.2 Bauflächen/Baugebiete

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden je nach Erfordernis gemäß § 1 Baunutzungsverordnung nach der allgemeinen Art der Nutzung (vorhandene Wohnbauflächen) oder nach der besonderen Art der Nutzung als Baugebiete gemäß der §§ 3, 4, 6, 8, 10 und 11 Baunutzungsverordnung dargestellt, wenn diese Konkretisierung notwendig erscheint oder sich ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet oder aufgestellt wurde.

2.2.1 Wohnbauflächen/Wohngebiete gemäß § 5 (2) 1 BauGB

2.2.1.1 Prognose des Wohnbauflächenbedarf

- Wohnungsbestand

Zahlenmaterial über die Anzahl der Wohnungen und die Belegungsdichte aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 1995

<u>Wohnungen in den</u>	
<u>Wohngebäuden</u>	<u>260</u>
<u>Wohnflächen von ... bis unter ... m²</u>	
unter 40	18
40 - 60	93
60 - 80	126
80 - 100	20
100 - 120	-
120 und mehr	3
<u>durchschnittliche Wohnfläche</u>	<u>59,3 m²</u>

Räume

1 Raum	-
2 Räume	18
3 Räume	91
4 Räume	122
5 und mehr Räume	29

durchschnittliche Zahl der Räume 3,6

Baujahr von .. bis .. errichtet

bis 1900	4
1901 - 1948	5
1949 - 1981	38
1982 - 1990	10
1991 und später	1

Zahl der Geschosse

1 und 2 Geschosse	47
3 und mehr Geschosse	11

• Wohnbauflächenbedarf

Den prognostischen Bedarf an Wohnbauflächen leitet die Gemeinde aus folgenden Entwicklungsschwerpunkten ab:

1. natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle)
2. innerer Bedarf
 - Umzugsbedarf
 - Nachholbedarf
(Nachbarort Karlshagen war Wohnstandort für die zahlreichen militärischen Einrichtungen der Gemeinde Peenemünde, Verbesserung der Wohnverhältnisse, Verringerung der Belegungsdichte)
 - Ersatzbedarf (Abriss und Neubau, Modernisierung, Zusammenlegung, Umnutzung)
 - Entwicklungsbedarf (örtliche gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen)
3. Bedarf aus der Entwicklung als Tourismusedwicklungsraum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung
(Entwicklung der Sonderbauflächen)

Hinsichtlich der dargestellten Bedarfsaspekte vertritt die Gemeinde die Annahme, dass vorrangig aus dem inneren Bedarf, insbesondere Nachholbedarf durch Verringerung der Belegungsdichte und Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie durch die Entwicklung als Tourismusedwicklungsraum ein Wohnbedarf von ca. 70 bis 80 Wohneinheiten erwachsen wird.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner liegt derzeit weit unter dem Bundesdurchschnitt.

Der überwiegende Teil der Wohnungseinheiten befindet sich in Mehrfamilienhäusern als Mietwohnungen.

Ein erhöhter Bedarf an Wohnraum wird dadurch verursacht, dass die vorhandene Wohnbebauung eine zeitgemäße Wohnnutzung nicht mehr befriedigt und somit erheblicher zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes der ortsansässigen Bevölkerung vorliegt.

Dies betrifft insbesondere in der Bahnhofstraße die Wohnblöcke aus den 30er Jahre, die derzeit saniert werden, und in der Hauptstraße die DDR- Plattenbauten vom Typ WBS 70.

Diese Darstellung der derzeitigen Wohnbedingungen macht deutlich, dass in der Gemeinde Peenemünde ein erhöhter Wohnungsbedarf vor allem auf die Schaffung von Wohneigentum als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser gerichtet ist.

Die Gemeinde Peenemünde hat gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm die Wohnbauentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zu vollziehen.

Auf der Grundlage der Wohnungszählung von 1995 und der Bevölkerungsprognose 2010 wurde dieser Bedarf rechnerisch wie folgt ermittelt:

	<u>Bestand 12/95</u>	<u>Prognose 2010</u>
Einwohner	679	ca. 560 *
Wohnfläche je Einwohner	22,71 m ² /EW (260 WE x 59,3 m ² /WE lt. Gebäude- und Wohnraum- zählung 1995)	37,50 m ² /EW**
Gesamtwohnfläche	15.418 m ²	21.000 m ²
Bedarf	=	rd. 5.582 m ² ca. 80 WE ***

* Einwohner 12-2001 - 419 EW

** Bundesdurchschnitt

*** Annahme einer Wohnungsgröße von 69,50 m²

Der angesetzte Bundesdurchschnitt an Wohnfläche je Einwohner mit 37,5 m² entspricht dem Bedarf zum derzeitigen Zeitpunkt. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Wert auch in den kommenden Jahren weiter erhöhen wird.

2.2.1.2 Zuwachsflächen

- o WR/WA Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet „Bahnhofstraße“

Das ca. 5,30 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Bahnhofstraße.

Betroffen sind die Flurstücke 132/1 teilweise, 132/2, 20/3 bis 20/18, 25/1 bis 25/5, 26 und 28/1 bis 28/6 der Flur 2 in der Gemarkung Peenemünde.

Die unmittelbar an der Bahnhofstraße gelegenen und derzeit in der Sanierung befindlichen Wohnhäuser aus den 30er Jahren wurden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nördliche unbebaute Teilfläche wurde als Reines Wohngebiet eingestuft. Geplant ist die Errichtung von ca. 50 Wohneinheiten als Einzel- oder Doppelhäuser. Der Bebauungsplan Nr. 1 ist seit dem 12.02.1997 rechtskräftig, die 1. Änderung der Satzung seit dem 11.09.2000.

Ein erster Abschnitt der Erschließung wurde realisiert und 8 Wohnhäuser sind bereits errichtet worden.

Durch die Festsetzung von maximaler Eingeschossigkeit und einer Reihe von bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften soll sichergestellt werden, dass eine kleinteilige Bebauung mit individuellem Charakter entsteht.

Die an der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze festgesetzten Maßnahmeflächen sollen einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft gewährleisten.

2.2.1.3 Ergänzungsflächen

Als Wohnbaufläche wird der von Wohnbebauung geprägte Ortsteil Peenemünde entsprechend Abgrenzung in der Innenbereichssatzung einschließlich ihrer 1. Änderung und Ergänzung sowie unter Berücksichtigung von zwei kleinen Ergänzungsflächen südlich des Sauerstoffwerkes bzw. südlich der „Zwiebel“ bezeichnet.

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einschließlich 1. Ergänzung ist in **ANLAGE 5** dargestellt.

- Innenbereichssatzung für den Ortsteil Peenemünde

Für das Dorf Peenemünde wurde 1996 eine Innenbereichssatzung aufgestellt. Sie stellt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil klar, sieht Baulücken zur Schließung vor und weist kleine Ergänzungsflächen aus. Durch Lückenschließungen sind in den letzten Jahren bereits 7 Wohnhäuser errichtet worden.

Auf den Ergänzungsflächen liegt die freie Kapazität bei ca. 8 Wohneinheiten.

Die Grundstücke befinden sich:

- am Ortseingang, südlich der Hauptstraße (Flurstück 110/23)
Die Angebotsfläche besteht derzeit aus Gärten. ca. 5 WE
- nördlich der Feldstraße und des ehemaligen Kindergartens
(Teilfläche aus Flurstück 123/1) ca. 1 WE
- südlich der Feldstraße (Teilfläche aus Flurstück 124/1)
Eine Bebauung ist in einer Tiefe von bis zu 30 m bzw. 40 m möglich.
Die Flurstücke 121/2 und 122/2 sind bereits bebaut. ca. 2 WE

- 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung

Die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung befindet sich in Aufstellung. Gemäß Entwurf von 11-2002 sind folgende Ergänzungen geplant:

Planergänzung Nr. 1

- nördlich der Feldstraße und der Ferienwohnungen „Ariel“
Flur 6, Flurstück 124/17 teilweise ca. 1 WE

Planergänzung Nr. 2

- o südlich der Feldstraße
Flur 6, Flurstücke 112 teilweise, 113 teilweise sowie
118 und 99/3 teilweise (Weg) ca. 2 WE

Planergänzung Nr. 3

- o nördlich der Hauptstraße
Flur 2, Flurstücke 122/1 teilweise, 122/3 teilweise,
122/10, 124 teilweise, 129/1 teilweise und 129/4 teilweise sowie
122/9, 122/11, 129/3 teilweise (Weg) ca. 2 WE

Planergänzung Nr. 4

- o Klarstellung (Einbeziehung in den Geltungsbereich)
nördlich und südlich der Straße „Zum Hafen“
Flur 1, Flurstücke 7/11, 7/13, 7/20, 7/26, 7/27 (nördlich „Zum Hafen“)
sowie 7/21 teilweise („Zum Hafen“)
und 7/15 (südlich „Zum Hafen“) /

- Zusätzlich geplante Ergänzungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung einschl. 1. Ergänzung

Die zusätzlich einbezogenen Bauflächen südlich des Sauerstoffwerkes bzw. südlich der „Zwiebel“ sind Grundstücke die derzeit noch als Hausgärten genutzt werden bzw. mit Nebengebäuden bebaut sind oder aus Unland bestehen.

Auf der Ergänzungsfläche südlich des ehemaligen Sauerstoffwerkes könnten perspektivisch bis zu 4 WE als Einfamilienhäuser zusätzlich entstehen. Die Fläche wird von drei Seiten von Wohnbebauung eingeschlossen. Der östliche Abschluss zur freien Landschaft ist durch den Verbindungsweg zwischen Feldstraße und Hauptstraße gegeben.

Die eingezogenen Flächen südlich der Zwiebel lassen perspektivisch ebenso bis zu 4 WE als Einfamilienhäuser zu. Die natürliche Begrenzung im Süden ist durch den vorhandenen Deich gegeben.

2.2.1.4 Zusammenfassung und Bewertung der Wohnbaukapazitäten

Gebietsbezeichnung	Bruttofläche	Kapazitäten
<u>Zuwachsflächen</u>		
BP Nr. 1 Wohngebiet „Bahnhofstraße“	5,29 ha (abzüglich Überplanung Bestand ca. 1,35 ha) 3,94 ha	50 WE
<u>Ergänzungsflächen</u>		
- aus Innenbereichssatzung	0,50 ha	8 WE*
- aus 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung	0,30 ha	5 WE*
- über den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung und ihrer 1. Ergänzung hinaus		
- südlich des ehem. Sauerstoffwerkes	0,30 ha	4 WE
- südlich der Zwiebel	0,30 ha	4 WE
Gesamt	5,34 ha	71 WE

* Lückenschließungen wurden in der Flächenbilanz nicht berücksichtigt.

Es wird als dringend notwendig angesehen, diese Flächen für den vorgesehenen Entwicklungszeitraum auszuweisen, um die vorherrschenden Wohnungsmisstände zu beseitigen und der weiteren Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Die Notwendigkeit wird weiterhin mit der Deckung des Bedarfs an Wohneigentum begründet.

Aufgrund der Ausweisungen im Flächennutzungsplan beträgt die Gesamtheit aller Wohnbauentwicklungsflächen (einschließlich Mischgebietsanteil mit 2 WE) ca. 5,40 ha für die Errichtung von ca. 73 WE.

Anmerkung:

Die im Entwurf von 1997 vorgenommene Flächensicherung W 6 „Wohngebiet Haupt- und Bahnhofstraße“ entfällt, da zwischenzeitlich für diese Flurstücke neue Planungsabsichten bestehen. Hierzu wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den „Neubau einer Produktionsanlage für Photovoltaik-Module“ gefasst.

Die Gemeinde hat mit den ausgewiesenen Wohnbauflächen mittelfristig den Eigenbedarf ausgeschöpft. Langfristig bestehen Erweiterungsmöglichkeiten wie z. B. zwischen Hauptstraße und Feldstraße.

2.2.2 Mischgebiete gemäß § 5 (2) 1 BauGB

Als Mischgebiet wird lediglich eine Fläche von ca. 1 ha beidseitig der Schützenstraße, angrenzend an das Gemeindegebiet Karlshagen, ausgewiesen.

Betroffen sind Teilflächen des Flurstückes 7/34 der Flur 7.

Östlich der Schützenstraße hat das Bundesvermögensamt ein Grundstück an ein örtliches Bauunternehmen verkauft, welches die Fläche für Verwaltung, Betriebswohnung und Lagerzwecke nutzt.

Westlich der Schützenstraße liegt für den Bereich der vorhandenen Bebauung ein Bauantrag einer Künstlerin vor, die hier ein Wohnhaus mit Atelier errichten möchte.

2.2.3 Gewerbegebiete gemäß § 5 (2) 1 BauGB

• Vorbemerkungen

Nach der Wiedervereinigung vollzog sich in der Gemeinde Peenemünde durch die vollständige Aufgabe als Militärstandort ein Strukturwandel. Seit den Dreißiger Jahren waren die Wehrmacht und später die NVA die größten Arbeitgeber dieser Region.

Bis zur Wende wurden in den Gemeinden Peenemünde und Karlshagen durch die NVA, die Werften und den Fischfang 4.000 Arbeitnehmer beschäftigt. Nach Schließung bzw. Reduzierung der Arbeitsstätten waren 1990 im Bereich der Gemeinde Peenemünde in der Marinedienststelle, im Kraftwerk, am Flugplatz und in den örtlichen Dienstleistungseinrichtungen ca. 850 - 1.000 Arbeitsplätze vorhanden.

Nach der vollständigen Aufgabe der militärischen Nutzungen wurde die Existenzgrundlage für beide Gemeinden und ihrer Einwohner in hohem Maße gefährdet. Einerseits führte dies zur Abwanderung der Bevölkerung, andererseits zu einer hohen Arbeitslosigkeit. In der Gemeinde Peenemünde betrug 1993 die Arbeitslosenquote 25 % und die Zahl der Arbeitssuchenden 40 %. 1996 betrug die Arbeitslosenquote 21 %, die Zahl der Arbeitssuchenden 38 %.

Nach Angaben des Arbeitsamtes waren in Peenemünde mit Stand März 2002 51 Bürger arbeitslos (ca. 12 %).

Zu berücksichtigen sind die starken jahreszeitlichen Schwankungen im Tourismus- und Gaststättengewerbe, Baugewerbe sowie die ABM gebundenen Arbeitsplätze (ca. 10 %).

In den letzten Jahren waren keine spürbaren positiven Veränderungen des Arbeitsmarktes zu verzeichnen. Um eine Verbesserung in den nächsten Jahren zu erreichen, ist es dringend notwendig, durch Wiedernutzung der Konversionsflächen eine gewerbliche Entwicklung aufzubauen und Arbeitsplätze zu schaffen.

Deshalb plant die Gemeinde die Ausweisung eines Gebietes für maritimes Gewerbe unmittelbar nördlich und westlich des Haupthafens.

2.2.3.1 Gewerbegebiet Haupthafen (Maßgabefläche) (Bebauungsplan Nr. 4 für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“)

Überplant werden soll eine noch unvermessene Teilfläche aus Flurstück 7/21 der Flur 1 in einer Größe von ca. 20,90 ha.

Das Ergebnis der Voruntersuchungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stellt hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung der Ortsstruktur den Bereich des Haupthafens für eine gewerbliche Nutzung als geeignet dar.

Der Haupthafen verfügt über eine Pierlänge von über 1.000 m und ist mit einer Slipanlage, Lagergebäuden und Werkstätten ausgestattet.

Die nordwestlich des Hafenbeckens gelegenen Flächen eignen sich aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zum Ausbau eines Gewerbegebietes.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet soll über den Flughafenring und die Fährstraße erfolgen.

Sowohl die Fährstraße als auch die Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet sind verschlissen und müssen erneuert werden. Die Ver- und Entsorgungsmedien sind veraltet bzw. unterdimensioniert und müssen erneuert werden.

Die vorhandene Bausubstanz ist nur teilweise nutzbar, so dass Abrissmaßnahmen zur Baufreimachung erforderlich sind. Große Teile des Gebietes bedürfen einer Altlastensanierung (insbesondere Bodenverunreinigungen – siehe Punkt 1.6.5).

Zur städtebaulichen Neuordnung der Flächen ist entsprechend eines bereits vorliegenden Parzellierungsplanes und des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 16.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“ vorgesehen.

Hier soll geregelt werden, dass vorwiegend maritimes Gewerbe wie Boots-ausrüstung und Schiffsreparatur angesiedelt werden soll, welches sich mit den angrenzenden Nutzungen wie Museum, Tourismus, Gastronomie etc. verträgt.

Die landseitigen Flächen des Gewerbegebietes wurden von der Peenemünder Hafengesellschaft mbH erworben.

Teilflächen wurden bereits an Ansiedlungswillige weiterveräußert.

Im südwestlichen Bereich haben sich zwei Bootsbaufirmen angesiedelt und neue Hallen errichtet.

Im nördlichen Bereich nutzt eine Firma zur Herstellung von Spezialfässern den vorhandenen Gebäudebestand.

Für weitere Teilflächen liegen der Gemeinde bereits Investorenkonzepte vor.

So soll eine Bootsbau- und Taklerschule entstehen und in Ergänzung der gewerblichen Nutzung ist angrenzend an das HTI eine touristische Nutzung geplant. Landseitig soll diese durch maritimes Kleingewerbe, museale Nutzung, Information und Kartenverkauf und wasserseitig durch eine neue touristische Steganlage für die Fahrgastschiffahrt, für das derzeit noch am südöstlich Kai liegende U- Boot („Juliett-Klasse“ – U 461) und das Museumsschiff „Vidar“ gestaltet werden.

Der Bootsbauer am südwestlichen Ende des Werftkais plant die Erneuerung der Steganlage auf einer Länge von ca. 72 m und Anlage einer kleinen Marina für ca. 20 Segelboote.

Die Genehmigung des Wirtschaftsministeriums zum Betrieb des Hafens für Umschlag, Fähr- und Sportschiffahrt liegt vor.

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 4, die den Ostkai bis angrenzend an das Sondergebiet Seglerhafen umfasst, soll als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung touristische Erschließung des Haupthafens fungieren. Hauptanliegen sind die Sanierung der Kaianlagen und die Erneuerung des öffentlichen Toilettengebäudes.

Die Hafensperrmauer wird so gestaltet, dass der gesamte Kai fußläufig erkundet werden kann.

Der Nordkai soll angrenzend an das HTI als Museumskai, der westliche Bereich für den Umschlag und die Süd-Westseite des Hafens als Werftkai fungieren.

Gemäß Abstimmungsgespräch mit den Umweltbehörden am 30.10.2003 wurde der Geltungsbereich des Gewerbegebietes im geänderten Entwurf von 06-2004 westlich des Haupthafens reduziert.

Innerhalb des 200 m - Gewässerschutzstreifens zum Peenestrom werden nur die bereits bebauten Flächen einbezogen.

Eine Teilfläche des Gewerbegebietes soll für eine Solarenergieanlage ausgewiesen werden. Aufgrund der spezifischen Nutzung wird diese Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Solaranlage festgesetzt. Geplant ist auf einer Fläche von ca. 2 ha die Aufstellung von ca. 150 Sonnenkollektoren.

Entsprechend Forderung der Umweltbehörden werden die künftig von der Planung auszunehmenden Flächen am Peenestrom als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit Zweckbestimmung Magerrasen aufgenommen.

Beeinträchtigungspotenzial für das SPA Greifswalder Bodden und das FFH-Gebiet 54 durch die Anlage eines Gewerbegebietes am Haupthafen in der Gemeinde Peenemünde:

Ausführungen gemäß Zuarbeit des Büros Dr. Wünsche, Neubrandenburg in **ANLAGE 4.**

In die Überplanung sind die denkmalpflegerischen Belange einzubinden. „Das denkmalpflegerische Primat liegt auf dem Erhalt des Hafenbeckens in seiner ehemaligen, d.h. heutigen Form und Größe.“

Die an das Gewerbegebiet angrenzenden Baugebiete wie das Historisch - Technische Informationszentrum und das Sondergebiet für den ehemaligen Marinestützpunkt (Bebauungsplan Nr. 9) sind geeignet, um in ihrer Gesamtheit eine funktionelle Einheit zu bilden und eine harmonische Anbindung an die Ortslage zu schaffen.

Gemäß Maßgabe aus der Teilgenehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2005 darf die Genehmigung der Flächen, die innerhalb des 200 m Gewässerschutzstreifens liegen erst bekannt gemacht werden, wenn eine Ausnahme vom Bauverbot durch die zuständige Behörde erteilt worden ist.

2.2.3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

westlich der ehemaligen Fliegerdienststelle an der Gemeindegrenze zu Karlshagen

Über eine Fläche von ca. 2,21 ha (Flur 7, Teilfläche aus Flurstück 7/34) erstreckt sich das Gelände des Kraftfahrzeugparks der ehemaligen Fliegerdienststelle mit seinen gut erhaltenen Hallen sowie Lager- und Abstellflächen.

Eigentümer des Grundstückes ist der Bund.

Eine Baufirma und ein Busunternehmen nutzen einige Gebäude als Lager- bzw. Kraftfahrzeughalle.

Das Grundstück soll perspektivisch als eingeschränktes Gewerbegebiet mit vorwiegender Nutzung zu Lager- und Abstellzwecken ausgewiesen werden.

Die Einschränkung soll produzierendes Gewerbe ausschließen und dazu beitragen, dass die Zufahrt über die Peenestraße in Karlshagen perspektivisch nicht erheblich mehrbelastet wird.

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen, die eine höhere Immissionsbelastung aufweisen, kann in anderen Gewerbegebieten des Amtsbereiches wie in Trassenheide bzw. des Umfeldes oder bei einer maritimen Gewerbe am Haupthafen in Peenemünde abgedeckt werden.

2.2.4 Sondergebiete gemäß § 5 (2) 1 BauGB

- **Vorbemerkungen**

Im Interesse einer kontinuierlichen Entwicklung der Gemeinde ist die 1936 abgebrochene Tourismusentwicklung in zweckmäßiger Form wieder aufzunehmen und durch Nutzung der natürlichen Ressourcen und der Konversionsflächen, zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Ein Großteil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebiete sind in vorangegangenen Untersuchungen (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, Machbarkeitsstudien etc.) als Positivbereiche eingestuft wurden.

Unter Berücksichtigung des Flächenangebotes, der Lage der Standorte im Gemeindegebiet und zur Ortslage, der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, der Nutzbarkeit vorhandener baulicher Anlagen und der Vermeidung weiterer Zersiedelung wurden die Entwicklungsziele gegenüber den vorhergehenden Planentwürfen präzisiert.

Die Bereiche Haupthafen, Nordhafen und „An der Düne“ sind als Schwerpunkte der touristischen Entwicklung vorgesehen.

Ein attraktives und vielseitiges Angebot an Fremdenverkehrseinrichtungen soll der Schaffung eines funktionierenden ökonomischen Wirtschaftszweiges mit neuen dauerhaften, weitestgehend saisonunabhängigen Arbeitsplätzen dienen. Für einen Grossteil der Sondergebiete liegen bereits konkrete Nutzungskonzepte vor, so dass gebietsspezifische Definitionen festgesetzt werden konnten.

Bei folgenden Gebietsplanungen können Fragen der FFH- Verträglichkeit zum SPA Greifswalder Bodden (Vogelschutzgebiet) und der FFH- Gebiete 54, 54-1, 54-3 und N060 einschließlich Flächenstreichung im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und ergänztem Meldevorschlag / Stand 12.03.2004 relevant werden:

- Gewerbegebiet Haupthafen / SO Solarenergieanlage
- SO Nordhafen
- SO Golfplatz
- SO Gastronomie / touristische Infrastruktur (B-Plan Nr. 9)
- SO Luftfahrtspezifisches Gewerbe
- SO Segelhafen
- SO Fremdenbeherbergung / Freizeit / touristische Infrastruktur

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt deshalb eine erste Einschätzung des bereits abschätzbaren Beeinträchtigungspotenzials, soweit dieses bereits jetzt bekannt ist, mit den Schutzzwecken und den Erhaltungszielen der FFH- Gebiete und des Vogelschutzgebietes (SPA) Greifswalder Bodden.

Die entsprechende Einschätzung des Fachplaners, Büro Dr. Wünsche aus Neubrandenburg wurde den Gemeindevertretern im Rahmen der Abwägung zum Planentwurf von 03-2003 vorgelegt und zur Kenntnisnahme für die Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden unter ANLAGE 4 in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Zurückgenommene Sondergebietsausweisungen

Das Sondergebiet Baltischer Handelsplatz wurde aufgrund der Bedenken der Träger öffentlicher Belange bzw. eines fehlenden Planungskonzeptes aus der Planung genommen und entsprechend der derzeitigen Nutzung als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Die Ausweisung eines Sondergebietes Camping- und Caravanplatz (Bebauungsplangebiet Nr. 5 „Camping- und Caravanplatz“) unmittelbar nördlich der Ostseestraße wurde in einer vorgezogenen Trägerberatung am 20.01.2003 erneut vorgestellt.

Im Rahmen der Abstimmung konnten die Bedenken der Naturschutzbehörden aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und im 200 m- Uferschutzstreifen sowie der Forstbehörden aufgrund der Inanspruchnahme von Waldflächen nicht ausgeräumt werden. Die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen wurde nicht in Aussicht gestellt.

Die Gemeindevertretung wird daher in ihrer Sitzung am 20.03.2003 den Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 5 fassen.

Im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung zum geänderten Planentwurf von 03-2003 wurde das angedachte Sondergebiet Natureum von der Forstbehörde abgelehnt, da es sich bei dem Plangebiet um eine Waldfläche handelt.

Eine Umwandlungsgenehmigung nach den §§ 1 (2) und 10 (1.) LWaldG wurde nicht in Aussicht gestellt, so dass das Sondergebiet gemäß Abwägungsbeschluss vom 09.06.2004 aus der Planung genommen werden musste.

Das Ferienhausgebiet „Zur Schwedenschanze“ wurde entsprechend Abwägung in der Gemeindevertretung Peenemünde vom 28.10.2004 aus der Planung genommen, da die Bedenken der Forstbehörde und der Umweltbehörden nicht ausgeräumt werden konnten und die Erteilung erforderlicher Ausnahmegenehmigungen von den o. g. Behörden nicht in Aussicht gestellt wurden.

Eine Standortalternative in der Ortslage bzw. an der Ortsrandlage von Peenemünde soll nicht ausgewiesen werden, da die Darstellung des Ferienhausgebietes „Zur Schwedenschanze“ vorhabenträgerbezogen erfolgte.

Gemäß Abwägungsbeschluss der Gemeinde Peenemünde vom 28.10.2004 wurde die Ausweisung des Sondergebietes Photovoltaik nicht mehr weiter verfolgt, da es keinen konkreten Investor mehr für das Vorhaben gibt.

Die Einordnung der Sonderbaufläche an einem anderen Standort z. B. im vorhandenen Gewerbegebiet soll nicht erfolgen, da es derzeit keinen konkreten Vorhabenträger für die Ansiedlung einer Photovoltaikanlage gibt und die gewerblichen Bauflächen bereits für andere Firmennutzungen vorgehalten werden. Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 8 für den „Neubau einer Produktionsanlage für Photovoltaik- Module“ wurde am 16.12.2004 aufgehoben.

2.2.4.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO

2.2.4.1.1 SO Ferienhausgebiet „An der Düne“

Bebauungsplangebiet Nr. 2 für das Ferienzentrum „An der Düne“

Für dieses Sondergebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 für das Ferienzentrum „An der Düne“ vor.

Das Ferienhausgebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Mehrzweckobjektes mit einer Fläche von ca. 15,00 ha, von der durch die Gemarkungsänderung zwischen Peenemünde und Karlshagen ca. 11,70 ha auf dem Territorium der Gemeinde Peenemünde (Flur 7, Flurstücke 26/8-26/12, 27/27 ?, 27/47, 27/49-27/52, 27/55-27/65, 27/68, 27/70-27/83) und ca. 3,00 ha in Karlshagen liegen.

Der Standort liegt teilweise im 200 m - Uferschutzstreifen. Eine Ausnahme-genehmigung für bauliche Anlagen bis zur 150 m - Linie wurde von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt.

Im Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens mit eingeschlossener Umweltverträglichkeitsprüfung wurde eine Kapazität von maximal 1.200 Betten (entspricht der ehemaligen Nutzung) festgelegt.

800 Betten gehen in die Bilanzierung der Beherbergungskapazitäten der Gemeinde Peenemünde und 400 Betten in die Bilanzierung der Gemeinde Karlshagen ein.

Für die ersten vier Bauabschnitte ist die Erschließung abgeschlossen. Die ersten 18 Ferienhäuser wurden bereits errichtet.

2.2.4.1.2 SO Ferienhausgebiet am Nordhafen

Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Ferienhaussiedlung mit Versorgungseinrichtungen Nordhafen Peenemünde“

Das Gelände des Nordhafens befindet sich nördlich der Ortslage Peenemünde und ist über den Flughafenring und die Straße „Zum Nordhafen“ erreichbar.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,12 ha der Flur 4, Teilfläche aus Flurstück 1/3.

Der Nordhafen wurde vormals militärisch genutzt. Derzeit wird er von einheimischen Fischern und von Sportbooten angelaufen.

Die Pierlänge beträgt ca. 560 m und die Einfahrtsbreite zum Hafen ca. 50 m. Das Hafenbecken verfügt über eine Länge von 200 m, eine Breite von 120 m und hat einen durchschnittlichen Tiefgang von 4,5 m (lt. SHD- Vermessung vom Juli 1990).

Auf dem Hafengelände befinden sich stirnseitig eine Grundwerkstatt, Tischlerei, Slipanlage sowie Abstellfläche für Boote zur Überwinterung, Wartung und Pflege. Dieser Bereich soll für die Infrastruktureinrichtungen des Yachthafens genutzt werden.

Die exponierte Lage ermöglicht die direkte Zufahrt zur Ostsee, die gute Erreichbarkeit des Flugplatzes, des nördlich geplanten Golfplatzes und der Ortslage bietet gute Voraussetzungen für eine touristische Nutzung.

Ver- und Entsorgungsmedien sowie die innere und äußere verkehrsseitige Erschließung sind zu sanieren bzw. zu erneuern.

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 23.11.2000/ 07.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für die „Ferienhaussiedlung mit Versorgungseinrichtungen Nordhafen Peenemünde“ beschlossen.

Nach ersten Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange wurden gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nunmehr folgende Planungsabsichten festgelegt:

- Reduzierung der Kapazitäten von ursprünglich 60- 70 Ferienhäusern auf nunmehr ca. 22 Ferienhäuser (ca. 90 - 120 Betten)
- Reduzierung des Geltungsbereiches nördlich des Hafenbeckens in Beachtung der Belange des Naturschutzes und der Forst sowie des Denkmalschutzes
- Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um die Wasserflächen des Hafens zur Darstellung der geplanten Steganlagen mit maximal 192 Liegeplätzen zur Entwicklung eines Yachthafens
- Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen an der Stirnseite des Hafenbeckens (Ostseite) zur Einbeziehung der Flächen mit den vorhandenen Slipanlagen und Versorgungsgebäuden

Für die Planung und Realisierung zeichnet ein einheimischer Vorhabenträger verantwortlich.

Zur Erörterung der Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf die genehmigte Anlage des Peenemünder Motorsport- und Verkehrsschulungs e.V. fand am 11.03.2004 im Amt „An der Peenemündung“ ein Abstimmungsgespräch mit Gemeinde, Amt, Vorhabenträger BP 7 (gleichzeitig Verpächter der Übungsstrecke) und Motorsportverein statt.

Der Verein betreibt auf dem Flugplatzgelände eine Motorradübungsstrecke mit ca. 2.5 km Länge. Der Abstand zwischen Übungsstrecke und Bebauungsplangebiet Nr. 7 beträgt ca. 500 m.

Da es sich bei dem Vorhaben des Motorsportvereins um eine genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes handelt, wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens 2003 eine Lärmimmissionsprognose erstellt.

Im Ergebnis der Ausbreitungsberechnungen und der Untersuchung verschiedener Varianten von Betriebszuständen wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für das Bebauungsplangebiet Nr. 7 um ca. 5 bis 8 dB(A) überschritten werden.

Die Entwicklung des Nordhafens als Ferienhausgebiet und Yachthafen ist bereits seit Anfang der 90er Jahre Bestandteil der gemeindlichen Entwicklungskonzeption und der Entwürfe des Flächennutzungsplanes. Daher wurde der Pachtvertrag zwischen Verein und Pächter mit einer jährlichen Kündigungsklausel versehen, um entsprechend des Planungsfortschritts handlungsfähig zu sein.

Der Vorhabenträger sieht vor 2004 die Planung für das Gesamtvorhaben, 2005 die Erschließung und 2006 den Hochbau zu realisieren, so dass 2007 die Hafenanlagen und die Ferienhäuser funktionstüchtig sind.

Da die Immissionsrichtwertüberschreitungen durch die Motorradübungsstrecke erheblich sind, wurde im Ergebnis der Abstimmung am 11.03.2004 festgelegt, dass der Pachtvertrag Ende 2005 zum 31.12.2006 gekündigt wird, so dass mit Inbetriebnahme des Yachthafens und der Ferienhäuser die Einhaltung der Richtwerte gewährleistet werden kann.

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurden Untersuchungen durchgeführt, um festzustellen, ob Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sowie erhebliche Auswirkungen der FFH-Ausweisung auf die gemeindlichen Planungen vorliegen.

Die naturschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die Angrenzung an das EU-Vogelschutzgebiet, die Lage im Landschaftsschutzgebiet und im Gewässerschutzstreifen wurden in die Prüfung mit einbezogen.

Beeinträchtigungspotenzial für das SPA Greifswalder Bodden und das FFH-Gebiet 54 durch den Ausbau des Nordhafens zum Yachthafen mit Ferienhausbebauung:
Ausführungen gemäß Zuarbeit des Büros Dr. Wünsche, Neubrandenburg in **ANLAGE 4.**

Den Belangen des Denkmalschutzes ist Rechnung zu tragen.

Zitat:

„Die Kubatur des Hafenbeckens ist zu erhalten. Konkrete Planungen sind rechtzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Die Nutzung als Hafen liegt im denkmalpflegerischen Interesse. An der Südseite ist die originale Spundwand und Uferbefestigung fast vollständig erhalten. Das denkmalpflegerische Primat liegt auf dem Erhalt des Hafenbeckens in seiner ehemaligen, d.h. heutigen Größe und Form. Im Falle einer Neubebauung des Hafenbereiches wären folgende Eingriffe in die Denkmalsubstanz denkbar. Erneuerung der südlichen Spundwände durch eine neue wasserseitige Spundwand, bei gleichzeitigem Erhalt der Originalspundwand. Beseitigung der Betonrampe und der Halle vor der Slipanlage nach vorheriger Dokumentation gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V.“

2.2.4.2 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO

Ort Peenemünde

2.2.4.2.1 SO Historisch- Technisches Informationszentrum (HTI)

Das HTI befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Peenemünde.

Seit 1999 erfolgt der Umbau und die Sanierung des Peenemünder Kraftwerks zum Museum und Veranstaltungsbereich. Die Kraftwerksfläche umfasst eine Größe von ca. 10,30 ha. Es liegt in der Flur 1 auf einer Teilfläche aus Flurstück 6/1. Zum Kraftwerksgelände gehört ein Teil des Haupthafens mit einer nutzbaren Pierlänge von ca. 100 m.

Das zwischen 1939 und 1942 erbaute Kohlekraftwerk ist architektur- und zeithistorisch von herausragender Bedeutung und steht daher mit all seinen Nebenbauten als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Es gilt heute als das größte Technische Denkmal des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Das 2001 neu eröffnete Museum im Kraftwerk zählt mit über 300.000 Besuchern zu den meist besuchten Museen in Deutschland und ist so ein überregionaler Anziehungspunkt und ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Region.

Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange wird dieser Bereich kulturell, touristisch weiter genutzt und ausgebaut.

Neben dem Kraftwerk, das potentiell über 5.000 m² Ausstellungsfläche verfügt werden weitere Bereiche in Nutzung genommen. Die Bunkerwarte wird ab 2003 zum neuen Eingangskomplex umgebaut, so das auch städtebaulich, mit einem Vorplatz zur Bunkerwarte, ein neues "Zentrum" geschaffen wird. Der an das Kraftwerk angrenzende Werkstattbereich aus den 50er Jahren soll ab 2004 (je nach Entwicklung des Kasernenareals) zum Bildungs- und Unterkunftsbereich ausgebaut werden. Das an das Hafenbecken anschließende Siebhaus soll zukünftig als gastronomische Einrichtung genutzt werden. Die verbleibenden Freiflächen werden neben der Aufstellung von Großexponaten auch durch verschiedene Aktionsbereiche und Ruhezoneen gegliedert werden.

Mit zu dem in den Jahren 1996 und 1997 von Wissenschaftlern und Landes-, Kreis- und Gemeindepolitikern abgestimmten, dreiteiligen Konzept gehören neben dem Museum zwei weitere Bereiche zum Historisch- Technischen Informationszentrum, die inhaltlich und verkehrstechnisch vom Kraftwerk aus erschlossen werden: die sogenannte "DenkmalLandschaft Peenemünde", die Rundwege und didaktische Aufbereitung der Gebäude- und Anlagenreste der Peenemünder Versuchsanstalten sowie weiterer Boden- und Baudenkmäler vorsieht und das "Forum Peenemünde", das als internationale Bildungs- und Begegnungsstätte fungieren soll und für Unterkunfts- und Bildungsbereiche Räumlichkeiten in der angrenzenden Marinekaserne nutzen sollte. (Je nach Entwicklung des Kasernenbereichs muss hierfür nach Alternativen gesucht werden - das Sauerstoffwerk könnte hierbei eine günstige und spannende Alternative sein.)

2.2.4.2.2 SO Hotel/Gastronomie/touristische Infrastruktureinrichtungen

Bebauungsplan Nr. 9 für den „Neubau von Hotelanlagen mit Gastronomie, Sporteinrichtungen, Wellness, Tagungszentrum, Appartementhäusern sowie Kleingewerbe“

Das Sondergebiet befindet sich in der Flur 1 auf einer Teilfläche von ca. 8,5 ha aus Flurstück 7/21. Es umfasst im Wesentlichen den Bereich der ehemaligen Marinedienststelle am Haupthafen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

nördlich	Historisch- Technisches Informationszentrum
östlich	Museumsstraße/Hafenstraße
südlich	Deich und Grundstück Segelverein (SO Segelhafen)
westlich	Hafenpromenade

Entsprechend Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde vom 16.12.2002 soll für das Sondergebiet der Bebauungsplan Nr. 9 aufgestellt werden.

Gemäß Aufstellungsbeschluss sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Teilbereich 1 mit der Begrenzung:

nördlich	Historisch- Technisches Informationszentrum
östlich	Museumsstraße
südlich	Straße „Zum Hafen“
westlich	Hafenpromenade

beinhaltet die Errichtung von

- Hotels mit ca. 560 Betten
- Gastronomie mit ca. 840 Plätzen
- Verwaltung
- Sport- und Therapiezentrum
- Wellnesszentrum mit Schwimmbad, Sauna etc. mit ca. 3.900 m² Nutzfläche
- Einzelhandelsflächen und Kleingewerbe mit ca. 1.000 m² Nutzfläche

Es ist geplant die ehemalige Gebietsstruktur aufzunehmen und durch ein Wellnesszentrum zu ergänzen. Neben den Neubaumaßnahmen sollen erhaltenswerte Gebäude saniert und modernisiert werden. Die Geschossigkeit wurde mit maximal 3 Vollgeschossen über Terrain festgelegt.

Teilbereich 2 mit der Begrenzung:

nördlich	Straße „Zum Hafen“
östlich	Hafenstraße
südlich	Deich und Grundstück Segelverein (SO Segelhafen)
westlich	Hafenpromenade

beinhaltet die Errichtung von

- Hotels mit ca. 480 Betten
- Gastronomie mit ca. 200 Plätze

Es ist u. a. ein Sport- und Tagungshotel geplant. Es soll aus einer über Gelände 2- bis 3- geschossigen Fußbebauung und einem 10- geschossigen Punkthaus bestehen. Diese 10 Geschosse stellen einen städtebaulichen Höhepunkt dar, bedeuten jedoch keine Überschreitung der Höhe des ehemaligen Kraftwerkes.

3- geschossige Appartementhäuser sollen das Gesamtbild abrunden.

Aufgrund des Umfangs der angedachten Nutzung wird im Vorfeld ein Raumordnungsverfahren und die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung erforderlich.

Beeinträchtigungspotenzial für das SPA Greifswalder Bodden und das FFH-Gebiet 54 durch die im Bebauungsplangebiet Nr. 9 angedachten Nutzungen:

Ausführungen gemäß Zuarbeit des Büros Dr. Wünsche, Neubrandenburg in **ANLAGE 4.**

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten werden durch einen Vorhabenträger getragen.

Der ehemalige Marinestandort (Appellplatz mit Plastik und Rednerpult, Unterkunftsgebäude, Stabsgebäude und Wache) wurde von den Denkmalbehörden zur Einstufung als Denkmalbereich empfohlen. Im Umgebungsbereich befindet sich das Denkmal „ehemaliges Kraftwerk“. Die geplanten Nutzungen sind unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange zu erstellen.

Zwischenzeitlich hat ein Erörterungstermin mit Gemeinde, Planer sowie den Denkmalschutzbehörden stattgefunden bei dem das Bauvorhaben in den Grundzügen vorgestellt wurde.

Zur Ausräumung der Bedenken der Denkmalschutzbehörden wurde festgelegt, dass der Architekt Ansichten vom geplanten Bauvorhaben unter Einbeziehung der Sichtachsen zum Kraftwerksgelände vorlegt. Diese Unterlagen sollen der Beurteilung des Grades der Beeinträchtigung auf das Baudenkmal Kraftwerk dienen. Die Denkmalbehörden bleiben in das laufende Planverfahren eingebunden.

Zwischenzeitlich ist der Investor für das Planvorhaben von seinem Ansiedlungsvorhaben zurückgetreten und der Bund beabsichtigt das Gelände neu auszuschreiben.

Grundsätzlich möchte die Gemeinde die im Flächennutzungsplan dargelegten Gebietsfestsetzungen und die Zielrichtung der Planung jedoch beibehalten.

Über die Kapazitäten wird die Gemeinde nach Vorlage eines neuen Investorenkonzeptes in den nachgeschalteten Planungen rechtzeitig Abstimmungen mit den betroffenen Nachbargemeinden durchführen.

2.2.4.2.3 SO touristische Erschließung Haupthafen

Bebauungsplan Nr. 4 für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 4, die den Ostkai bis angrenzend an das Sondergebiet Segelhafen umfasst, soll als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung touristische Erschließung des Haupthafens fungieren. Hauptanliegen sind die Sanierung der Kaianlagen und die Erneuerung des öffentlichen Toilettengebäudes.

Das Gebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 1,16 ha aus Flurstück 7/21 der Flur 1.

2.2.4.2.4 SO Solaranlagen (Maßgabefläche)

Gemäß eines aktuellen Ansiedlungsantrages soll in Richtung Peenestrom auf einer Teilfläche des Gewerbegebietes eine Solarenergieanlage errichtet werden. Aufgrund der spezifischen Nutzung wird diese Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Solaranlage festgesetzt. Gemäß der im Rahmen der Bauvoranfrage raumordnerisch befürworteten Fläche von ca. 1,3 ha ist die Aufstellung von ca. 150 Sonnenkollektoren geplant.

Beeinträchtigungspotenzial für das SPA Greifswalder Bodden und das FFH-Gebiet 54 durch die Anlage eines Sondergebietes für Solaranlagen in der Gemeinde Peenemünde:

Ausführungen gemäß Zuarbeit des Büros Dr. Wünsche, Neubrandenburg in **ANLAGE 4.**

Gemäß Maßgabe aus der Teilgenehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2005 darf die Genehmigung der Flächen, die innerhalb des 200 m Gewässerschutzstreifens liegen erst bekannt gemacht werden, wenn eine Ausnahme vom Bauverbot durch die zuständige Behörde erteilt worden ist.

2.2.4.2.5 SO Phänomenta

Das Gebäude der Ausstellung „Phänomenta“ liegt in der Flur 1 auf einer Teilfläche aus Flurstück 7/21 westlich des Sportplatzes und gehörte zu DDR- Zeiten zur Marinendienststelle. Es wurde als Sporthalle, Bibliothek und Club „Waffenbrüderschaft“ genutzt.

Die Gemeinde als Eigentümer des Gebäudes hat dieses an den Betreiber die Expo GmbH & Co. KG verpachtet.

Im April 2000 wurde die interaktive Ausstellung eröffnet und die Zahl der Exponate ständig vergrößert.

Die Ausstellung will Naturgesetze anschaulich erklären und bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Durchführung von Selbstversuchen.

Insbesondere von den Schulen wird dieses Angebot zur Veranschaulichung des Lehrstoffes genutzt.

Im Jahr 2000 wurden 6000 Besucher, 2001 ca. 70.000 und 2002 rd. 100.000 Besucher gezählt.

Als ergänzendes Angebot bieten die Räumlichkeiten die Möglichkeit kulturelle oder wissenschaftliche Veranstaltungen durchzuführen.

2.2.4.2.6 SO Segelhafen

Das Grundstück befindet sich südöstlich des Haupthafens.

Es umfasst eine Fläche von ca. 1,06 ha und besteht aus einer Teilfläche aus Flurstück 7/21 und einer Anlandungsfläche, die katastermäßig noch nicht aufgenommen ist.

Der außerhalb des Hafenbeckens des Haupthafens gelegene Anleger wurde ehemals militärisch genutzt.

Seit Schließung des Militärstützpunktes wird das Gebiet vom Marine Regattaverein 1990 e. V, Stützpunkt Peenemünde gepachtet.

Ca. 20 Liegeplätze sind derzeit vorhanden, geplant ist eine Erweiterung auf ca. 30 Liegeplätze.

Bei einer Kapazitätserweiterung wird die notwendige Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Die Wassertiefe beträgt ca. 3,50 m, so dass auch größere Segelboote anlegen können.

Landseitig werden die Flächen vorwiegend für die Winterliegeplätze, die Slipanlage und das Bootshaus genutzt.

Letzteres soll saniert werden, weitere Baulichkeiten sind nicht geplant.

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die zentralen Ortsnetze gesichert.

Beeinträchtigungspotenzial für das SPA Greifswalder Bodden und das FFH-Gebiet 54 durch die Betreibung des Segelhafens in der Gemeinde Peenemünde:

Ausführungen gemäß Zuarbeit des Büros Dr. Wünsche, Neubrandenburg in **ANLAGE 4.**

2.2.4.2.7 SO Sport/Fitness

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Flächen der ehemaligen Marinedienststelle beabsichtigt der Vorhabenträger des SO Hotel/Gastronomie/touristische Infrastruktureinrichtungen (Bebauungsplangebiet Nr. 9) das Flurstück 117/5 der Flur 2 vom Bund zu erwerben.

Entsprechend der Angaben des Vorhabenträgers soll hier im Bereich der vorhandenen Bebauung ein kleines Sport- und Fitnesszentrum entstehen.

Aufgrund der Planungen und der Grundstücksgröße von ca. 0,27 ha wird es sich um eine Anlage für den örtlichen Bedarf handeln.

Vorbemerkungen zu den Planungen in den Bereichen Nordhafen und Flugplatz

Der Flugplatz und der Nordhafen entstanden in den 40er Jahren im Zusammenhang mit der Entwicklung der Raketenforschung in Peenemünde.

Nach dem 2. Weltkrieg bis zur Wende waren beide Bereiche Militärobjekte der NVA.

Seit 1993 wird der Flugplatz für touristische und private gewerbliche Zwecke betrieben.

Der Flugplatz ist als Sonderlandeplatz genehmigt.

Der Schwerpunkt der Nutzung liegt auf Rundflügen mit Kleinflugzeugen bis 2 t.

Jährlich finden bis zu 6.000 Flugbewegungen (Start und Landung) statt.

Die Landebahn verläuft in Nord- Süd- Richtung und der Flugbetrieb wird im südlichen Teil des Flugplatzgeländes organisiert, so dass beim Landen der Flugzeuge der geplante Golfplatz und der Nordhafen nicht tangiert werden.

Beim Starten der Flugzeuge ist ebenso mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da diese bei einem geringsten Abstand zum geplanten Golfplatz (ca. 400 m) bereits eine Höhe von ca. 60 m erreichen.

Die Anlagen im Nordhafen werden durch die einheimischen Fischer und durch Segler genutzt.

Der Nordhafen weist eine besonders attraktive Lage zur Entwicklung des Tourismus auf, da er den ersten Anlaufhafen von offener See in den Peenestrom darstellt, über bestehende und in gutem baulichen Zustand befindliche Hafenanlagen sowie eine verkehrliche Anbindung an das Gemeindegebiet verfügt.

Das Zusammenspiel der geplanten Nutzungen des Nordhafens als Segelhafen mit Ferienhausgebiet, des nördlich geplanten Golfplatzes und die Betreibung des Flugplatzes werden von der Gemeinde als Chance zur Entwicklung eines breitgefächerten Tourismusangebotes gesehen.

Bereits jetzt nutzen Urlauber die Möglichkeit mit dem Kleinflugzeug in Peenemünde zu landen, das Flugzeug dort abzustellen und ihren Urlaub auf dem Segelboot oder in Ferieneinrichtungen der Insel zu verbringen.

Bestehende Golfplätze wie z. B. in Balm auf Usedom haben gezeigt, dass die Verbindung von Golfen und Segeln eine wesentliche Erhöhung der Standortqualität und verbesserte Auslastung insbesondere in der Vor- und Nachsaison bewirken.

Bereich Nordhafen

2.2.4.2.8 SO Golfplatz i. V. m. Grünfläche Golfplatz (versagte Flächen)

Der geplante Standort des Golfplatzes wurde im Bereich des Flugplatzgeländes nördlich des Nordhafens eingeordnet und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 72,30 ha der Flur 4, Teilfläche aus Flurstück 1/3.

Im südlichen Teilbereich ist auf der als SO Golfplatz ausgewiesenen Fläche von ca. 6,00 ha die Errichtung eines Golfhotels mit ca. 80 Betten, Clubräumen und Gastronomie vorgesehen.

Auf den als Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz dargestellten Flächen von ca. 66,3 ha soll eine 18 -Loch-Golfanlage, einschließlich Driving Range und Übungsplatz vorgesehen werden.

Das Gebiet stellt eine Vorhaltefläche dar, da derzeit noch Verhandlungen mit verschiedenen Vorhabenträgern geführt werden.

Der Gewässerschutzstreifen wird von den Planungen nicht berührt.

Standortuntersuchungen im Vorfeld ergaben, dass eine räumliche Einordnung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht möglich ist, da sich das gesamte Gemeindegebiet, die Ortslage und das B- Plangebiet Nr. 2 ausgenommen, im LSG befinden.

Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme bzw. Ausgliederung wird gestellt.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen im Rahmen der Überplanung durch landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Entsprechend dem gemeindlichen Entwicklungsziel zum Aufbau einer gewerblich-touristischen Wirtschaftsstruktur wird die Notwendigkeit eines Golfplatzes begründet durch die

- Steigerung der Attraktivität als Tourismusstandort
- Steigerung der wirtschaftlichen Kraft
- Förderung der privaten Fremdenverkehrswirtschaft.

Die Erschließung des Gebietes ist im Zusammenhang mit der Überplanung des SO Nordhafens zu betrachten.

Verkehrsseitig soll die Anbindung über den nordöstlichen Stich der Straße „Zum Nordhafen“ erfolgen. Ver- und Versorgungsleitungen sind in das in der Straße „Zum Nordhafen“ vorhandene bzw. noch zu planende Leitungsnetz einzubinden.

Soweit die ehemalige Landebahn betroffen ist, werden konkrete Planungen rechtzeitig mit den Denkmalbehörden abgestimmt.

„Die geplante Nutzung erfordert die teilweise Beseitigung des ehemaligen Rollfeldes. Zu großen Teilen ist dieses heute modern überbaut und daher nur noch in seinem

Erschließungsbild (Länge und Richtung) erlebbar. Im weiteren Genehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob z.B. der Erhalt der heute überbauten und daher nicht mehr sichtbaren Teile der ehemaligen Landebahn bei gleichzeitiger Nutzung als Golfplatz möglich ist.“

Beeinträchtigungspotenzial für das SPA Greifswalder Bodden und das FFH-Gebiet 54 durch die Anlage eines Golfplatzes in der Gemeinde Peenemünde:

Ausführungen gemäß Zuarbeit des Büros Dr. Wünsche, Neubrandenburg in **ANLAGE 4.**

Im Rahmen weiterer detaillierter Planungen zum Golfplatz mit Golfhotel bedarf es einer Verträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung hinsichtlich der Schutzzwecke und Erhaltungsziele der europäischen Schutzgebiete sowie eines Raumordnungsverfahrens.

Durch den Landkreis Ostvorpommern, Umweltamt wurde die Berücksichtigung folgender grundsätzlicher Aussagen bei der Planung gefordert:

„Die vorgegebenen Planungsansätze lassen keine detaillierten Rückschlüsse auf eine konkrete Betroffenheit von Zielarten bzw. FFH-Lebensraumtypen zu.

Im Rahmen der Studie „Nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden“ unter besonderer Berücksichtigung touristischer Nutzungen“ (Ministerium für Arbeit und Bau M-V) wurde der Bereich in dem sich das Sondergebiet Golfplatz i.V.m. der Grünfläche Golfplatz befindet, mit folgendem Entwicklungsziel dargestellt: Entwicklung des Raumes als ungestörten Bereich für den Naturschutz – Freizeitaktivitäten sind als Natur und Landschaftserleben durch Besucherlenkung möglich.

Das Konfliktpotential bei Entwicklung von Wassersport, Freizeit und Wirtschaft ist gegenüber dem Schutzzweck, den Zielarten bzw. den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes hoch.

In Kenntnis dieser Aussagen und auf Grund der fehlenden konkreten Planungsabsichten, kann zur Zeit nicht ausgeschlossen werden, dass durch die geplanten Vorhaben eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes und der FFH-Gebiete in Summation mit anderen Plänen und Projekten zu erwarten ist.“

Gemäß Teilgenehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2005 wurde die Genehmigung für die Flächen des SO Golfplatz i. V. m. der Grünfläche Golfplatz aufgrund der noch nicht erfolgten Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet und der im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanes noch zu untersuchenden umweltrelevanten Belange wie z. B. der Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete versagt.

Bereich Flugplatz

2.2.4.2.9 SO Verwaltung Flugplatz

Von der Landesstraße 264 über den Abzweig „Flughafenring“ gelangt man zum Flugplatz Peenemünde.

Der Flugplatz ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm als Sonstiger Flugplatz ausgewiesen und wird für den Flugsport und touristische Rundflüge genutzt. Gemäß der Vorgaben der Luftfahrtbehörde sind der Bauschutzbereich und der Anflugsektor in der Planzeichnung dargestellt.

Im Eingangsbereich gruppieren sich um den Parkplatz Gebäude, die zur Funktionstüchtigkeit des Flugplatzes benötigt werden.

Das zweigeschossige Hauptgebäude wird vorrangig für die Verwaltung des Flugplatzes genutzt. Angrenzend und gegenüberliegend befinden sich Baulichkeiten mit Wirtschaftsräumen, Imbiss und ein kleines „Bettenmuseum“.

Die Gebäude sollen im Rahmen des Bestandes weitergenutzt und bei Erfordernis modernisiert werden.

Das Sondergebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,20 ha. (Flur 4, Teilfläche aus Flurstück 1/3 und Flur 3, Teilfläche aus Flurstück 1).

2.2.4.2.10 SO Luftfahrtspezifische Gewerbe (versagte Fläche)

An der südöstlichen Grenze des Flugplatzes befinden sich ehemalige militärische Gebäude und Flächen (Flugplatz Ost I).

Die Flugplatz- und Yachthafen GmbH nutzt die vorhandenen Gebäude und Anlagen für Reparatur, Wartung und Instandhaltung der Flugzeuge.

Geplant ist der Aufbau einer Firma zur Verwertung von Flugzeugteilen.

Das Sondergebiet gehört zur Flur 4, Teilfläche aus Flurstück 1/3.

Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange folgend, wurde die Größe des Sondergebietes von 20,5 ha auf ca. 17,4 ha reduziert. Die veränderte Abgrenzung des Sondergebietes berücksichtigt den Gebäudebestand und verringert die unmittelbaren Berührungspunkte mit dem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Bei der Überplanung der Flächen ist nachzuweisen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das angrenzende Naturschutzgebiet zu verzeichnen sind.

Gemäß Teilgenehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2005 wurde die Genehmigung für die Flächen des SO Luftfahrtspezifisches Gewerbe aufgrund der noch nicht erfolgten Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet und der im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanes noch zu untersuchenden umweltrelevanten Belange wie z. B. der Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete versagt.

an der nördlichen Gemeindegrenze

2.2.4.2.11 SO Bund

Gemäß Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung I wurde auf einer Teilfläche aus Flurstück 1/3 der Flur 4 eine Mobile Marinefunksendestelle errichtet.

Nach funktechnischer Prüfung der Lösungsvarianten wurde dem Standort unmittelbar westlich anschließend an die denkmalgeschützte Fläche der Vorzug gegeben. Die Höhe der mobilen Reusenantenne wurde mit 22 m über Gelände angegeben.

Die Bundeswehrliegenschaft Mobile Marinefunksendestelle umfasst eine Fläche von 200 x 130 m unter Nutzung der vorhandenen Zuwegung entlang der östlichen Grenze des Flugplatzes.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende Naturschutzgebiet zu verzeichnen sind.

südöstlich des Ortes Peenemünde

2.2.4.2.12 SO Schullandheim

Der Standort befindet sich östlich der Ortslage Peenemünde in Verlängerung der Feldstraße am Ring I, dem ehemaligen Munitionslager.

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 2,00 ha und gehört zu einer Teilfläche aus Flurstück 129, der Flur 6.

Das Schullandheim entstand aus einer zweigeschossigen Mannschaftsunterkunft der ehemaligen Volksmarine (Baujahr 1986).

Seit 1996 wird das Objekt für die Beherbergung von Schulklassen, Gruppen und Vereinen genutzt.

Im Hauptgebäude befinden sich neben den Zimmern, die Speiseräume und ein Klubraum.

Das ehemalige Nebengebäude (Garagen, Lager) wurde zu einem Mehrzweckgebäude umgebaut und beherbergt Diskothek und Tischtennisraum.

Durch weitere Umnutzung der vorhandenen Gebäude sind folgende Einrichtungen geplant:

- multifunktionale Räume für Unterhaltung, Speisenzubereitung und -ausgabe, - Sanitärräume
 - Konferenz- und Schulungsräume
 - Beherbergungskapazitäten
- Insgesamt ist eine Beherbergungskapazität von ca. 170 Betten vorgesehen, um positive betriebswirtschaftliche Daten zu erreichen.
- Die Kapazitätserweiterung soll in Etappen erfolgen und setzt sich wie folgt zusammen:
- 60 - 80 Betten im Schullandheim (vorhanden)
 - 30 behindertengerechte Betten durch Umnutzung des Mehrzweckgebäudes(geplant)
 - 60 Betten durch Neubau von Blockhütten (historisch- ökologisches Workcamps) (geplant)
- zeitweiliges Aufstellen von Zelten auf der hofseitigen Grünfläche in den Sommermonaten

Weiterhin sind auf dem Gelände folgende Anlagen vorhanden bzw. geplant:

- Sportanlagen wie Kleinfeldfußball, Volleyball, Basketball und Tischtennis
- Streichelzoo als Hegungs- und Forschungsstätte der heimischen Tierwelt
- zur Unterstützung der Bildung in Natur und Umwelt ein ökologischer Garten mit kleiner Baumschule

Die Einrichtung soll zu einer internationalen Jugendbegegnungsstätte entwickelt werden.

Sie hat mit den musealen Einrichtungen, der Fahrgastschiffahrt, Naturschutzeinrichtungen und Freizeitzentren der Umgebung Vereinbarungen zu Führungen, Ermäßigungen etc.

Konkrete Planungen sind rechtzeitig insbesondere mit den Umwelt- und Denkmalbehörden abzustimmen.

Bei einer Kapazitätserweiterung wird die notwendige Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

an der südlichen Gemeindegrenze

2.2.4.2.13 SO Fremdenbeherbergung/Freizeiteinrichtungen und touristische Infrastruktur (versagte Flächen)

In Weiterführung des SO Ferienhausgebietes (Bebauungsplangebiet Nr. 2) sind durch den Vorhabenträger südlich der Ostseestraße und angrenzend bis an die Landesstraße 264 auf einer Fläche von ca. 20,07 ha (Flur 7, Teilfläche aus Flurstück 27/43) folgende Nutzungen vorgesehen:

- Hotels und Ferienhäuser mit einer Kapazität von max. 450 Betten
- saisonverlängernde Maßnahmen wie Spiel- und Freizeiteinrichtungen und -anlagen
- Service- und Versorgungseinrichtungen

Die Infrastruktureinrichtungen sollen unter Berücksichtigung des Bedarfes des benachbarten Ferienhausgebietes „An der Düne“ dimensioniert werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind insbesondere folgende Auswirkungen zu berücksichtigen:

- raumordnerische Belange aufgrund der geplanten Kapazitäten
- auf das Umfeld (angrenzende Ferienhausbebauung und Wohnbebauung in Karlshagen)
- auf die Umwelt (Lage im Landschaftsschutzgebiet, Umwandlung der Waldflächen etc.) und
- auf den Denkmalschutz

„Konkrete Planungen sind rechtzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen, damit insbesondere die überlieferte materielle Substanz (und deren Erscheinung) der ehemaligen Wohnsiedlung erhalten bleiben kann.

Die geplante Nutzung führt zwangsläufig zur Beseitigung der vorhandenen denkmalgeschützten Baureste und der, durch den Bewuchs nachvollziehbaren, ehem. Parzellenstruktur der nördlichen Siedlung Karlshagen. Im weiteren Genehmigungsverfahren ist zu prüfen, wie die geplante Nutzung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange erfolgen kann.“

Am 11. August 2004 fand ein erster Vororttermin mit Investor, Landkreis und der Forstbehörde statt, bei dem anhand eines groben Gestaltungsplanes die prinzipiellen Planungsziele erläutert wurden.

Die Einleitung des Raumordnungsverfahrens ist für 2005 geplant.

Die Forderung der Forstbehörde nach Erhalt von Teilflächen als Wald wird durch den Investor gefolgt, da stark bewaldete Flächen bzw. Grundstücksteile mit besonders erhaltenswertem Gehölzbestand von der Überplanung ausgenommen werden sollen. Die genaue Abgrenzung von Wald- und Bauflächen wird jedoch erst nach Vorlage des Bestandsplanes eines Landschaftsplaners in Abstimmung mit der Forstbehörde und den Umweltämtern einvernehmlich festgelegt.

Beeinträchtigungspotenzial für das SPA Greifswalder Bodden und das FFH-Gebiet 54 durch die Anlage eines SO Fremdenbeherbergung/ Freizeiteinrichtungen und touristische Infrastruktur:

Ausführungen gemäß Zuarbeit des Büros Dr. Wünsche, Neubrandenburg in **ANLAGE 4.**

Gemäß Teilgenehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2005 wurde die Genehmigung für die Flächen des SO Fremdenbeherbergung/Freizeiteinrichtungen und touristische Infrastruktur aufgrund der noch nicht erfolgten Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet, der im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanes noch zu untersuchenden umweltrelevanten Belange wie z. B. der Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete und der noch ausstehenden abschließenden Klärung der forstwirtschaftlichen Belange versagt.

2.2.4.2.14 SO Schützenverein

Nordwestlich der ehemaligen Fliegerkaserne Karlshagen befindet sich das vom Schützenverein Karlshagen genutzte Gelände.

Die Zufahrt erfolgt vom Gemeindegebiet Karlshagen über die Schützenstraße.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,70 ha (Flurstück 7/35 der Flur 7).

Der Schützenverein nutzt ein vorhandenes eingeschossiges Gebäude als Vereinshaus sowie den früher zur Fliegerkaserne gehörenden Schießstand.

Die Anlage soll im Rahmen des derzeitigen Bestandes perspektivisch weitergenutzt werden.

Mit Bescheid des StAUN Ueckermünde vom 04.07.2000 wurde die Genehmigung gemäß § 4 Bundes- Immissionsschutzgesetz für die Errichtung und den Betrieb einer Schießanlage erteilt.

Gemäß Auflage des Bescheides ist die Schießanlage so zu betreiben, dass gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte am Tag mit 50 dB(A) entspr. der TA- Lärm eingehalten werden.

Im Vorfeld der Genehmigungsbeantragung wurde hierzu eine Schalltechnische Begutachtung durchgeführt, in deren Ergebnis die Einhaltung der Richtwerte an den Immissionspunkten Wohnbebauung an der Peenestraße und am Ferienhausgebiet Kiefernheide an der Alten Peenemünder Landstraße festgestellt wurde.

Jedoch blockiert der Schießplatz eine Entwicklung der unmittelbar benachbarten ehemaligen Fliegerdienststelle, da hier mit wesentlichen höheren Lärmbelastungen zu rechnen ist, die eine Nutzung für Wohn- oder Beherbergungszwecke ausschließt. (siehe Punkt 2.2.4.2.17)

Ein Alternativstandort für einen Schießplatz ist derzeit von den Gemeinden Karlshagen und Peenemünde nicht angedacht.

2.2.4.2.15 SO Hafen Karlshagen

Eine Teilfläche des Hafengebietes Karlshagen, welche vorwiegend durch das Wasser- und Schifffahrtsamt genutzt wird, liegt in der Gemarkung Peenemünde. Betroffen ist das Flurstück 7/21 der Flur 7 (ca. 0,80 ha).

Die Erschließung erfolgt über das Gemeindegebiet Karlshagen.

2.2.4.2.16 Von der Überplanung vorerst ausgenommene Fläche

Im südlichen Gemeindeterritorium im Anschluss an die Ortslage Karlshagen befindet sich auf einer ca. 23 ha umfassenden Teilfläche aus Flurstück 7/34 der Flur 7 der ehemalige Unterkunftsbereich Karlshagen. Das Gebiet ist erschließungsseitig an die Alte Peenemünder Landstraße bzw. die Schützenstraße angebunden. Auf der Fläche gruppieren sich um die Umfahrt eingeschossige Holzbaracken.

Im südwestlichen Bereich befindet sich das dreigeschossige Hauptgebäude. Der aus der Zeit vor 1945 stammende Gebäudeteil steht auf der Denkmalliste.

Ein Investor möchte das Grundstück vom Bundesvermögensamt erwerben und für eine touristisch ganzheitlich – medizinisch- therapeutische Nutzung überplanen.

Gemäß erster Vorabsprachen ist folgendes Grobkonzept geplant:

- Nutzung der in unmittelbarer Nähe durchgeführten geothermischen Bohrungen für balneologisch- medizinische Anwendungen sowie reine medizinische Verwendung als Heilwasser für verschiedenste Erkrankungen
- Das Hauptgebäude soll unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange zu einem ganzheitlich medizinisch- therapeutischen Anwendungsbereich um- und ausgebaut werden.

Im Vordergrund soll der touristische Kurcharakter stehen und durch Wellnessangebote bereichert werden.

Zusätzlich sollen in diesem Gebäude Wohnmöglichkeiten für das Personal ausgewiesen.

- Die Holzbaracken sollen abgerissen und durch Neubebauung für die Unterbringung der Kurgäste ersetzt werden. Die Kubatur der Altbebauung soll im Rahmen der Neubebauung wieder aufgenommen werden.

Als Kapazitätsobergrenze wurden durch den Vorhabenträger 800 Betten angegeben.

Die Beherbergungsgebäude sollen so konzipiert werden, dass sie nicht nur für kurzfristige Tagesaufenthalte, sondern auch für längerwöchige Aufenthalte geeignet sind, um die Anwendungen begleitend mit einer touristischen Nutzung der Insel Usedom in Anspruch nehmen zu können.

- Aufgrund der Weitläufigkeit des Geländes wurden die nicht für eine Bebauung bzw. Erschließung des Gebietes benötigten Grundstücksflächen entsprechend ihrer künftigen Gestaltung als parkartige Grünflächen ausgewiesen.
(ca. 12 ha)

Nordwestlich angrenzend an den ehemaligen Unterkunftsbereich ist der Karlshagener Schützenverein beheimatet, der ein eingeschossiges Gebäude und den Schießstand betreibt.

Für die Schießanlage liegt eine Genehmigung gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz vor. Das in diesem Zusammenhang erstellte Schallgutachten wurde bezogen auf die nächst angrenzende Wohnbebauung an der Peenestraße bzw. an der Alten Peenemünder Landstraße erstellt. Die ermittelten Werte zeigen, dass eine Nutzung der Fliegerdienststelle für Kurzwecke aufgrund der Grenzwertüberschreitungen nicht möglich ist.

Die Fläche des ehemaligen Unterkunftsbereichs soll daher vorerst aus der Überplanung genommen werden, bis ein neues Schallgutachten vorliegt und Aussagen zur Verträglichkeit einer medizinisch - touristischen Nutzung getroffen werden können.

Ein weiterer Investor hat Interesse an der Überplanung des Gebietes für eine Wohnnutzung bekundet.

Die Gemeinde möchte sich daher bis zur Vorlage eines detaillierten Ansiedlungskonzeptes und erfolgter Abstimmung mit den Behörden und der Nachbargemeinde Karlshagen nicht auf eine konkrete Nutzungsart des Gebietes festlegen.

2.2.4.3 Zusammenfassung und Bewertung der Sonderbaukapazitäten

		<u>Planung Fläche in ha</u>	<u>Planung Kapazität</u>
<u>Sondergebiete Erholung gemäß § 10 BauNVO</u>			
Umstrukturierungsflächen:			
SO	Ferienhausgebiet Nordhafen (B-Plan Nr. 7 „Ferienhaussiedlung mit Versorgungseinrichtungen Nordhafen Peenemünde“)	5,12	120 Betten
SO	Ferienhausgebiet „An der Düne“ (B-Plan Nr. 2 „An der Düne“)	11,70	800 Betten (+ 400 Betten auf Gemeindegebiet Karlshagen)

	Planung Fläche in ha	Planung Kapazität
--	---------------------------------	------------------------------

**Sonstige Sondergebiete
gemäß § 11 BauNVO**

davon

Bestand:

SO	Bund	2,70	-
SO	Hafengebiet Karlshagen	0,80	-
SO	Historisch- Technisches Informationszentrum	10,31	-
SO	Phänomenta	0,61	-
SO	Schullandheim (B-Plan Nr. 6 „Schullandheim)	2,00	170 Betten
SO	Schützenverein	1,70	-
SO	Segelhafen	1,06	-
SO	Verwaltung Flugplatz	7,20	-

Umstrukturierungsflächen:

SO	Hotel/Gastronomie/ tourist. Infrastruktur- einrichtungen (B-Plan Nr. 9 „Neubau von Hotel- anlagen mit Gastronomie, Sport- einrichtungen, Wellness, Tagungs- zentrum, Appartementshäusern sowie Kleingewerbe)	8,50	1.000 Betten 1.040 Plätze Gastr. kleint. EH 1.000 m ² Sport/Therapie/Wellness
SO	touristische Erschließung Haupthafen (Bebauungsplanes Nr. 4 für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“)	1,16	-
SO	Luftfahrtspezifische Gewerbe	17,40	-
SO	Sport/Fitness	0,27	-
SO	Solaranlagen	1,30	-

Zuwachsflächen:

SO	Fremdenbeherbergung/ Freizeiteinrichtungen/ Tour. Infrastruktur	20,07	450 Betten
SO	Golfplatz	6,00	80 Betten
		97,90 ha	2.620 Betten

zuzüglich

Privatvermietung

(nicht gewerbliche und gewerbliche
Nutzung außerhalb der SO- Gebiete)

ca. 200 Betten

Gesamt:

2.820 Betten

Anmerkung: In der Flächenbilanz wurden die Bruttoflächen zugrunde gelegt. Sie beinhalten Freiflächen, Grünflächen mit Gehölzbestand und Flächen für Verkehrsanlagen und teilweise Ausgleichsflächen.

Anteile der Sondergebietsausweisungen nach der Art der Überplanung:

Bestand	26,38 ha	26,95 %
Umstrukturierung	45,45 ha	46,42 %
Zuwachs	26,07 ha	26,63 %

**Bilanz der Beherbergungskapazitäten
der Gemeinden Peenemünde und Karlshagen**

	Einwohner 12-2001	Betten Bestand	Betten Planung	Betten/ Einwohner	Betten Zuwachs
Peenemünde	419	220	2.820	6,73	2.600
Karlshagen	3.113	2.722	4.756	1,53	2.034
Gesamt	3.532	2.944	7.576	2,15	4.634

zuzüglich Campingplätze:

	Standplätze Vorhanden	Standplätze Planung	Zuwachs
Peenemünde	/	/	/
Karlshagen	300	430	130
Gesamt	300	430	130

Gemäß der regionalplanerischen Vorgabe ist eine Entwicklung der Beherbergungskapazität von 6.000 - 8.000 Betten (einschließlich Camping- und Caravanplätzen) für die Gemeinden Peenemünde und Karlshagen als raumverträglich vorgegeben.

Die Beherbergungskapazität der Gemeinden Peenemünde und Karlshagen wird bei Realisierung aller Planungsstandorte unter Einrechnung der Campingplätze in Karlshagen **ca. 8.006 Betten** betragen. Mit einer geringfügigen Überschreitung wird damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

Die Gemeinde Peenemünde liegt in einem Tourismusedwicklungsraum.

Die in geringem Umfang vorhandenen Bettenkapazitäten machen deutlich, dass aufgrund der militärischen Nutzung zwischen 1936 und der Wende die Gemeinde Peenemünde in seiner Entwicklung zum Seebad erst am Anfang steht.

Ca. 75 % der Sonderbaugebiete sollen aus vorhandenen Gebieten entwickelt werden. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Konversionsflächen.

Bei der Auswahl der Standorte der geplanten Zuwachsflächen wurde berücksichtigt, dass diese in die vorhandene Ortsstruktur eingebunden werden oder sich unmittelbar an bestehende bzw. umzustrukturierende Flächen anschließen.

Die Vielfalt ausgewiesenen Sondergebietsarten macht deutlich, dass die Gemeinde Peenemünde unterschiedlichste touristische Angebotsstrukturen verbunden mit Maßnahmen zur Saisonverlängerung anstrebt und bezahlbare Urlaubsangebote unterbreiten möchte.

Diese ausgewogene Struktur soll den Bedarf für Naherholung, Kurzurlaub und Langzeiturlaub, verbunden mit Angeboten für Badeurlaub, landschaftsbezogenen sowie erlebnisbezogenen Urlaub decken.

Privatinitiativen der Bürger im Bereich Kleinbeherbergung werden von der Gemeinde unterstützt.

Die geplanten Tourismusgebiete sind auf das Gemeindegebiet verteilt und werden durch Ruheräume unterbrochen, so dass sich die Besucherströme verteilen und eine Überlastung einzelner Bereiche vermieden wird.

Insbesondere durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und eine ausgeglichene Eingriffs- und Ausgleichsbilanz soll im Rahmen zu erstellender Bauleitpläne dem Grundsatz einer harmonischen Einbindung der baulichen Anlagen in das Siedlungs- und Landschaftsbild entsprochen werden.

Ein weiteres Hauptaugenmerk richtet die Gemeinde darauf, bereits in der Planungsphase eine Sondergebietsnutzung für einen ständig wechselnden Personenkreis anzustreben.

2.3 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 5 (2) 2 BauGB

• Vorhandene und perspektivisch zu erhaltende Gemeinbedarfsflächen

Öffentliche Verwaltungen	-	Büro des Bürgermeisters im Gebäude der Phänomenta
Kirchliche Flächen und Einrichtungen	-	gemeindlicher Friedhof mit Kapelle nördlich der Bahnhofstraße
Feuerwehr	-	Gerätehaus nördlich der Straße „Zum Hafen“
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	-	Jugendclub und Seniorenclub nördlich der Feldstraße
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	-	HTI und Phänomenta

Die Flächen für den Gemeinbedarf wurden lediglich mit dem entsprechenden Symbol (Planzeichen 4.1) der PlanzV90 dargestellt, da es sich zumeist um Einzelgebäude handelt.

Flächen für öffentliche Sport- und Spielanlagen werden nicht ausgewiesen.

Die Gemeinde hat eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Weitere Anlagen für Sport und Spiel werden in den Sondergebietsflächen vorgesehen. Sie sollen privatwirtschaftlich betrieben werden.

2.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 (2) 3 BauGB

Die überörtlichen Verkehrsflächen und die örtlichen Hauptverkehrszüge sind im Plan dargestellt und namentlich bezeichnet.

Die Gemeinde will die Sanierung von unbefestigten oder maroden Straßenabschnitten einschl. der Straßenbeleuchtung weiterführen.

Erneuerungen sind insbesondere für die Fährstraße, die Straße „Zum Nordhafen“, ein Teilstück der Feldstraße sowie für Gehwege wie z. B. am Peeneplatz und die Verbindung zwischen Hauptstraße und Feldstraße erforderlich.

Die Hafensperrmauer als Flaniermeile muss unter Berücksichtigung der touristischen Aspekte und der laufenden Bauleitplanungen eine Aufwertung erfahren.

Die vorhandenen Parkplätze mit einer Gesamtkapazität von derzeit ca. 870 Plätzen sollen erhalten und entsprechend der Möglichkeiten der Gemeinde ausgebaut werden.

Der im Bereich des Historisch-Technischen Informationszentrums vorhandene Stellplatzbereich mit ca. 165 Stellplätzen wurde neu gestaltet und soll kapazitätsmäßig verdoppelt entsprechend Darstellung in der Planzeichnung bis an die Fährstraße um ca. 0,40 ha erweitert werden.

Der sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebende private Stellplatzbedarf ist in den jeweiligen Planungsstandorten flächenmäßig enthalten und in den Bauleitplanungen kapazitätsbezogen zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die geplante Entwicklung, insbesondere des Kultur- und Städtetourismus durch das HTI sowie die Sondergebiete und dem daraus resultierenden steigenden Verkehrsaufkommen, werden Maßnahmen zur Verbesserung der vorhandenen Verkehrslösung notwendig.

Der in die Ortslage neu einzubindende Bereich der ehemaligen Marinekaserne wird durch eine geplante Verbindung zwischen Haupt- und Bahnhofstraße in Form einer ringförmigen Erschließung an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Durch Nutzung vorhandener Wegeführungen, bzw. Straßen können alle Planungsbereiche verkehrlich erschlossen werden.

Außerdem sollen die Fährverbindungen zum Festland sollen weiter ausgebaut werden.

Die Haupttrouten der Radwanderwege sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Gemeinde unterstützt die alsbaldige Realisierung des zwischen der L 264/ Anbindung Flugplatz und dem Gemeindegebiet Karlshagen fehlenden Teilstückes des Radwanderweges.

Die angedachte Erweiterung des Naturlehrpfades sowie die Festlegung von Reit- und Kutschwegen erfolgt nach Abstimmung mit den Behörden.

Die Inselbahn stellt eine große Entlastung des Straßenverkehrs dar.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklung, insbesondere des Tourismus, ist der Ausbau, bzw. eine Erweiterung des vorhandenen Schienennetzes in Abstimmung mit der UBB wünschenswert.

Der vorhandene Flugplatz soll entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Ausdehnung in seiner Zweckbestimmung für zivile und touristische Zwecke weiterentwickelt werden.

2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gemäß § 5 (2) 4 BauGB

Die Flächen für Versorgungsanlagen wurden aufgrund der Maßstäblichkeit der Planzeichnung lediglich mit einem Symbol dargestellt.

In Bezug auf Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen erfolgte aus Übersichtsgründen ausschließlich eine Darstellung der Hauptleitungen des Zweckverbandes, der e.dis (20 und 100 Kv- Leitungen) sowie der Gasversorgung (Gashochdruckleitung) außerhalb der bebauten Ortslage.

Der übrige Leitungsbestand im Gemeindegebiet kann beim jeweiligen Versorgungsträger eingesehen werden.

Zur Munitionsbelastung und den Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen wurden unter Punkt 1.6.5 ausführliche Erläuterungen gegeben.

Das munitionsberäumte Gelände ist aus der ANLAGE 1 ersichtlich.

Die Standorte mit Altlasten bzw. Altlastenverdacht wurden in der Planzeichnung mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichnet.

In Abhängigkeit von den beabsichtigten Nutzungen werden Altlastenuntersuchungen erforderlich. Dies ist bei den weiteren Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

2.6 Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB

Die Gemeinde weist perspektivisch folgende Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung aus:

- Vorhandene und zu erhaltende Grünflächen
 - Friedhof - gemeindeeigener Friedhof mit Kapelle nördlich der Bahnhofstraße (ca. 0,30 ha)
 - Parkähnliche Grünflächen - nördlich der Bahnhofstraße zwischen Friedhof und Busparkplatz (ca. 0,40 ha)
 - Öffentliche Grünfläche - zwischen Bahnhofstraße und Bahngleis (ca. 0,80 ha)
 - Private Grünfläche - Gelände Müggenhof mit Darstellung Gebäudebestand (ca. 2,90 ha)
 - Dauerkleingärten - Kleingartenflächen am Ortseingang sowie südlich der Feldstraße (ca. 1,95 ha)
 - Hausgärten - südlich der Feldstraße und nördlich der Hauptstraße (ca. 2,12 ha)
 - Sportplatz - südlich der Bahnhofstraße (ca. 1,43 ha)
Als wetterunabhängiges Angebot soll im Bereich des an der nordwestlichen Grenze des Sportplatzes befindlichen Gebäude ein Sport- und Fitnesszentrum entstehen.
Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als Sondergebiet ausgewiesen, da das Zentrum privatwirtschaftlich errichtet und betrieben werden soll.
 - Badeplatz - Bereich des Ostseestrandes von der Gemarkungsgrenze Karlshagen bis an die Grenze des Naturschutzgebietes (ca. 11,20 ha)

- Geplante Grünflächen
- Parkähnliche Grünflächen - zwischen Hauptstraße und Bahnhofstraße mit fußläufiger Verbindung in Richtung Haupthafen (ca. 3,46 ha)
- Golfplatz - 18- Loch - Golfplatz nördlich des Nordhafens (ca. 66,3 ha)
(Erläuterungen siehe Punkt 2.2.4.2.9)

2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 5 (2) 7 BauGB

Die Wasserflächen der Ostsee und des Peenestroms befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Die Wasserflächen des Kölpensees, des Cämmerer Sees und der Piese sowie kleine künstliche und natürliche Wasserlöcher sowie die Bereiche der Häfen werden mit dem Planzeichen 10.1 der PlanzV90 dargestellt.

Die vorhandenen und geplanten Deiche sowie die Strand- und Dünenbereiche wurden als „Flächen für die Wasserwirtschaft mit Zweckbestimmung Hochwasserschutz“ mit dem entsprechenden Planzeichen 10.2 der PlanzV90 eingegrenzt.

Zur Sicherung des Hochwasserschutzes soll zwischen den an Ostsee bzw. Peenestrom gelegenen Küstenschutzanlagen eine Querverbindung hergestellt werden. Gemäß der ausführlichen Erläuterungen unter Punkt 1.9 wurde die Vorzugsvariante des StAUN in der Planzeichnung dargestellt.

Die geplanten Hochwasserschutzanlagen tangieren im Bereich Haupthafen vorgesehene Bauflächen, so dass die Planungen rechtzeitig zwischen StAUN, Gemeinde und den jeweiligen Vorhabenträgern abzustimmen sind.

Als Nachrichtliche Übernahme wurden jeweils für Ostsee und Peenestrom der 200 m - Uferschutzstreifen und für den Kölpensee und den Cämmerer See der 100 m - Uferschutzstreifen dargestellt.

Im Rahmen der Beteiligung zum geänderten Planentwurf werden beim StAUN Ueckermünde Karten mit Darstellung der überflutungsgefährdeten Bereiche durch Ostsee bzw. Peenestrom angefordert.

2.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Eine Fläche zwischen der Ortslage Peenemünde und dem Nordhafen wird als Spülfeld mit dem Planzeichen 11.1 der Planzeichenverordnung dargestellt.

Gemäß Schreiben vom 04.06.2004 plant das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund das Spülfeld für die Unterhaltung des nördlichen Peenestroms weiter zu nutzen.

„Ein Teil der Spülfeldfläche soll weiterhin für die Durchführung der anstehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem 6,50 m Ausbau genutzt werden. Die noch freie Spülfeldkapazität soll dagegen für die Aufnahme des anfallenden Baggergutes aus dem nördlichen Peenestrom verwendet werden.“

Nach dem letzten Planfeststellungsbeschluss ist das WSA Stralsund verpflichtet, das Spülfeld ausschließlich für Ausgleichs- und Ersatzzwecke zu verwenden. Das WSA Stralsund strebt aber eine Änderung des landschaftspflegerischen Begleitplans an, um Teilmaßnahmen an anderer Stelle umzusetzen, die einer Weiternutzung im Wege stehen könnten.

Die Inbetriebnahme des Spülfeldes soll durch einen Planfeststellungsbeschluss der WSD Nord erreicht werden.“

2.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 5 (2) 9 BauGB

Entsprechend dem Ersten Landesraumordnungsprogramm gehört der östliche Teil des Gemeindegebietes zum „Raum mit hohem Waldanteil“. Die Waldflächen nehmen ca. 50 % des gesamten Gemeindegebietes ein. Vorherrschend sind Kiefernwälder sowie Mischwälder aus Kiefern und Birken, bzw. Erlen.

Aufgrund des hohen Erholungswertes sind die Waldflächen zu erhalten und zu pflegen.

Gemäß Empfehlung der Naturschutzbehörden sollte auf eine forstwirtschaftliche Nutzung der Bruchwälder östlich des Flughafens und des gesamten Waldes nördlich und nordwestlich von Prüfstand VII wegen der damit verbundenen Eingriffe in wertvolle Biotope verzichtet werden.

Einzelne Waldflächen sind aufgrund früherer militärischen Nutzung beeinträchtigt.

Innerhalb der Waldflächen befinden sich brachliegende bebaute Flächen aus der NVA-Zeit, bzw. Flächen mit Fundamentresten, etc. aus der Zeit der Heeresversuchsanstalt.

Entsprechend dem folgendem Punkt 2.9 wurden Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

- Eingriffe in Waldflächen durch geplante Maßnahmen:

Plangebiet	Grundstücksfläche	erforderliche Umwandlungsfläche
SO Fremd/Freizeit/ Tour. Infrastr.	ca. 20,07 ha Bruttofläche, Teilflächen unbewaldet (Sportplatz, Freiflächen)	ca. 10 - 15 ha bei teilw. Erhaltung wertvoller Gehölzflächen gemäß Bestandsaufnahme eines Landschaftsplaners in Abstimmung mit der Forstbehörde und den Umweltämtern

- betroffene Planungen, die eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes erfordern

Nachfolgende Baugebiete grenzen unmittelbar an Waldflächen:

Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet Haupthafen, Sonstige Sondergebiete Schützenverein, Schullandheim, Luftfahrtspezifisches Gewerbe, Verwaltung Flugplatz und Golfhotel.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne oder bei Bauantragstellung sind entsprechende Ausnahmeanträge zu stellen.

Als Grundsatz gilt, dass nicht über den Gebäudebestand hinaus in Richtung Wald zu planen ist.

- o Geplante Aufforstungsmaßnahmen

Nach Rücksprache mit den Umweltämtern können derzeit keine Vorschlagsflächen für Neuaufforstungen benannt werden. Im weiteren Verfahren eingehende Vorschläge werden im Rahmen der Abwägung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die landwirtschaftlichen Flächen bestehen aus Weideland, Feuchtwiesen und Sukzessivflächen. Diese Flächen sind aufgrund der geringen Ackerwertzahlen für die Landwirtschaft nicht geeignet, daher wird die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen auf die Erhaltung, Pflege und Entwicklung einer naturnahen Kulturlandschaft gerichtet.

Bei den in Planung befindlichen Gebieten werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Die Flächen für Landwirtschaft und Wald wurden in der Planzeichnung mit den Planzeichen 12.1 bzw. 12.2 der PlanzV90 gekennzeichnet.

Die Waldflächen wurden in Absprache mit dem Bundesforstamt Stralsund entsprechend der aktuellen Forsteinrichtungsinventur dargestellt.

2.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) 10 BauGB

Das Gemeindegebiet liegt im Vorranggebiet, bzw. Versorgungsraum für Naturschutz und Landschaftspflege sowie in einem Tourismusentwicklungsraum. Damit kommt der Natur- und Landschaftspflege eine besondere Bedeutung zu.

Bei allen Planungen sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen und möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Durch die jahrzehntelange Sperrgebietsfestlegung konnte sich die Pflanzen- und Tierwelt weitgehend ungestört entwickeln. Nach Aufgabe der Militärstandorte ist die Gemeinde vor die Aufgabe gestellt, eine neue zivile Wirtschaftsstruktur aufzubauen, die vorrangig vom Tourismus geprägt sein wird.

Nach umfangreichen Untersuchungen wurden Entwicklungsstandorte im Gemeindegebiet festgelegt, die vorrangig auf Konversionsflächen liegen und die Voraussetzung für eine gewerblich touristische Entwicklung bilden.

Die Standorte wurden weitestgehend unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft festgelegt, jedoch werden teilweise Beeinträchtigungen entstehen. Diese Beeinträchtigungen sollen durch Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet ausgeglichen werden.

Die verbindlichen Bauleitpläne sind deshalb in enger Abstimmung mit den Umweltämtern aufzustellen.

Die Gemeinde hat im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer Bund, den Naturschutz- und Forstbehörden entsprechend eines Abstimmungstermins am 20.01.2003 folgende Maßnahmeflächen festgelegt. Diese sollen entsiegelt und der Sukzession überlassen werden.

- Schotterfläche, ehemalige Mülldeponie (ca. 1,60 ha)
- ehemaliger Schießplatz (ca. 2,07 ha)
- Ring III (ehemaliges Munitionslager mit Gebäuden und Verkehrsflächen) (ca. 4,50 ha)
konkreter Bundesbedarf durch SBA Stralsund angemeldet
- ehemaliges Munitionslager (ca. 7,70 ha)
- ehemalige technische Dienstzone mit Gebäudebestand (ca. 5,13 ha)
- ehemaliges Tanklager (ca. 1,97 ha)
konkreter Bundesbedarf
Maßnahmen wurden bereits begonnen

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurden die Maßnahmen im Plan mit dem Zusatz „*“ und der Erläuterung versehen, dass sich die Entsiegelungs- und Sukzessionsmaßnahmen auf die Bauten und Baureste auf die Zeit nach 1945 beschränken.

Die Renaturierung des ehemaligen Aschespülfeldes nördlich der Ortslage ist bereits in großen Teilen realisiert. (ca. 20,03 ha)

Hinweis der Naturschutzbehörde:

Die Renaturierung des Spülfeldes ist nur im Zusammenhang mit dem Spülfeld selbst relevant und kann nicht als Ausgleichsmaßnahme für andere Eingriffe herangezogen werden.

Für das im Bau befindliche SO Ferienhausgebiet „An der Düne“ wurden folgende Maßnahmen festgelegt, die bereits zu ca. 90 % realisiert sind:

- Entsiegelung baulicher Anlagen im Dünenbereich
- Rückbau der Baustelleneinrichtung am Thermalwasserbohrpunkt
- Rückbau und Kultivierung im Bereich der ehemaligen Mischanlage an der L 264

Entsprechend Abstimmung mit den Umweltbehörden wird ein Areal von 4 ha nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. 7 „Yachthafen und Ferienhausgebiet Nordhafen Peenemünde“ mit dem Vorkommen von Knabenkraut und Sumpfglanzkräut lt. Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsreglung“ M-V, Punkt 1.7 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit Zweckbestimmung „Erhaltung geschützter Pflanzenarten“ aufgenommen.

Extensive Grünlandbewirtschaftung erfolgt auf folgenden Flächen:

- 89,22 ha Grünlandrenaturierung, nördlich der Rollbahn
- 50,00 ha Grünlandrenaturierung, an der Rollbahn

- 10 ha an der Kleinen Strandwiese
20 ha östlich des Kölpiensees

Als Ziel des Bewirtschaftungsvertrages mit dem Landwirt wird die Förderung des vorhandenen Grünlandstandortes mit seinem faunistischen und floristischen Besonderheiten gesehen. Nasse und trockene Bereiche wechseln sich ab und bilden dadurch interessante Lebensgemeinschaften (Insektenfauna, Wiesenbrüter u. a.). Die Offenhaltung der Landschaft gehört ebenfalls zu den Zielen dieses Bewirtschaftungsvertrages. In Zukunft könnte die Beweidung auch in den Gebüsch- und Waldbereichen erfolgen, um die Verbuschung des Geländes zu verhindern.

- 135 ha Grünlandrenaturierung, Polder Peenemünde - Piese

Als Ziel des Vertrages ist die Umwandlung des Saatgraslandbestandes in naturnahes Grünland definiert. In Zukunft sollte verstärkt eine moorschonende Nutzung stattfinden, da es sich hier um ein gepoldertes Gebiet handelt, in dem der Wasserstand danach regulierbar wäre.

Die Grünlandrenaturierungsflächen sind entsprechend Zuarbeit des StAUN als Bereiche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

3. FLÄCHENBILANZ

	<u>vorhanden in ha</u>	<u>geplant in ha</u>	<u>gesamt in ha</u>
Bauflächen	61,50	77,66	139,16
darunter			
- Wohnbauflächen/ Wohngebiete	11,71	5,44	17,15
- Mischgebiete	1,00	/	1,00
- Gewerbegebiete	23,11	/	23,11
- Sondergebiete	26,38	71,52	97,90
darunter			
- Sondergebiete Erholung	/	16,82	16,82
- Sonstige Sondergebiete	26,38	54,70	81,08
Flächen für den Gemeinbedarf (in W)	/	/	/
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge	<u>310,07</u>	<u>0,67</u>	<u>310,74</u>
darunter Flächen			
- den Straßenverkehr	12,33	0,27	12,60
- den ruhenden Verkehr	1,74	0,40	2,14
- Bahnanlagen	7,10	/	7,10
- den Luftverkehr	288,90	/	288,90
Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (in Bauflächen bzw. in Flächen für Landwirtschaft und Wald)	/	/	/
Grünflächen	21,10	69,73	90,83
darunter			
- Parkähnliche Grünflächen/ Grünflächen ohne Zweckbestimmung	4,10	3,43	7,53
- Dauerkleingärten	1,95	/	1,95
- Hausgärten	2,12	/	2,12
- Sportplätze	1,43	/	1,43
- Friedhöfe	0,30	/	0,30
- Badeplätze	11,20	/	11,20
- Golfplatz	/	66,30	66,30

	<u>vorhanden in ha</u>	<u>geplant in ha</u>	<u>gesamt in ha</u>
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	<u>83,70</u>	<u>4,00</u>	<u>87,70</u>
darunter			
- Deiche	6,50	4,00	10,50
- Häfen	12,70	/	12,70
- Seen	64,50	/	64,50
Flächen für Landwirtschaft und Wald	<u>1.578,46</u>	<u>./. 23,77</u>	<u>1.554,69</u>
darunter			
- Landwirtschaft	326,50	/	326,50
- Wald	1.251,96	./.	1.228,19
Sonstige Flächen darunter			
- Maßnahmeflächen (in Flächen für Landwirtschaft und Wald bzw. Wiesen)	/	(47,15)	(47,15)
Konversionsflächen	<u>124,12</u>	/	/
Wiesen	<u>59,25</u>	<u>./.</u>	<u>3,57</u>
Schilfflächen	<u>159,80</u>	/	<u>159,80</u>
Spülfeld (Balticon)	<u>30,70</u>	/	<u>30,70</u>
Von der Planung ausgenommene Fliegerdienststelle	<u>23,00</u>	/	<u>23,00</u>
GRÖSSE DES GEMEINDEGEBIETES	2.451,70		

4. HINWEISE

4.1 Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes

„Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee/Peenestrom.

Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1990 (BGBl. I S. 1824) 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 einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

Die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen.

Im Gebiet des Flächennutzungsplanes befinden sich die Schifffahrtszeichen des WSA Stralsund, das Richtfeuer Peenemünde (Gemarkung Peenemünde, Flur 1, auf unvermessener Anlandungsfläche), das Richtfeuer Knaakrücken: bestehend aus OF Knaakrücken (Gemarkung Peenemünde, Flur 2, Flurst. 16 tlw.) und UF Knaakrücken (Gemarkung Peenemünde, Flur 4, Flurst. 1/9 tlw.), sowie das Richtfeuer Kuhler Ort: bestehend aus OF Kuhler Ort (Gemarkung Peenemünde, Flur 7, Flurst. 1 / 2 tlw.) und UF Kuhler Ort (Gemarkung Peenemünde, Flur 7, Flurst. 1 / 1 tlw.).

Entlang der Richtfeuerachsen ist eine beidseitige Freihaltezone von 35 m zu gewährleisten.“

Gemäß der Angaben des Amtes wurden die Standorte der Richtfeuer nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die ungefähren Kabellagen zu den Schaltstellen und Kabelverteilungskästen sind der Verfahrensakte, Anlage zur Stellungnahme des Amtes zu entnehmen.

„Bei vorgesehener Bebauung im Nahbereich der Kabeltrassen, ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund davon schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Prüfung einzureichen.“

(Zitat aus der Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund vom 26.02.1998)

4.2 Hinweise des Bergamtes Stralsund

„Im Gemeindegebiet befinden sich zwei abgeteufte Geothermiebohrungen mit folgenden Rechts- und Hochwerten (Gauß-Krüger-Abbildung; Bezugsfläche Bessel-Ellipsoid (RD/83)):

<i>Name der Bohrung</i>	<i>Rechtswert</i>	<i>Hochwert</i>
<i>Gt Khn 1/88</i>	<i>5422811,1</i>	<i>6000030,9</i>
<i>Gt Khn 2/87</i>	<i>5422735,0</i>	<i>5998784,8</i>

Im Umkreis von 55 m um den Bohransatzpunkt ist eine Überbauung der Bohrungen nicht möglich. Die Bohrungen sind nicht vollständig verfüllt und bergmännisch verwahrt. Bei der weiteren Planung ist dieser Hinweis zu berücksichtigen.“
(Zitat aus der Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 20.02.1998)

Die Standorte der Bohrungen wurden nachrichtlich in der Planzeichnung vermerkt.

4.3 Hinweise des Landesvermessungsamtes

„Im Gemeindegebiet befinden sich Lagefestpunkte und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.“

Die Lage der Festpunkte ist in den Verfahrensakten einzusehen.
Die Festpunkte sind dort farblich markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“).

„Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt:

- *Vermessungsmarken dürfen nicht ungefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.*
- *Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.*
- *Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.*
- *Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg – Vorpommern mitzuteilen.*

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, ist es wichtig, bei allen weiteren Planungsvorhaben erneut Stellungnahmen beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern einzuholen, um den aktuellen Bestand der zu schützenden Festpunkte zu erhalten.

Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben werden Festpunktbeschreibungen zur Verfügung gestellt, aus denen die genaue Lage der zu schützenden Festpunkte zu entnehmen ist.

Falls geodätische Festpunkte bereits jetzt durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 10 000 DM geahndet werden. Das Landesvermessungsamt behält sich vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.“

Das der Verfahrensakte beigefügte Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

(Zitat aus der Stellungnahme des Landesvermessungsamtes vom 02.02.1998)

4.4 Hinweise des Geologischen Landesamtes

„Die Belange des Geologischen Landesamtes M-V (GLA) werden durch die o.g. Planung nicht berührt. Anlagen in Rechtsträgerschaft des GLA sind im Plangebiet weder vorhanden noch aus derzeitiger Sicht vorgesehen.

Fachspezifische Hinweise zum betrachteten Gebiet:

Nach der Geologischen Spezialkarte M. 1: 25 000 stehen im Gemeindeterritorium überwiegend mächtigere holozäne Küstenablagerungen an, die durch Wasser und Wind des öfteren umgelagert wurden (Anschwemmsande, Dünen). Die meist fein- und mittelkörnigen Sande enthalten des öfteren Schalenreste bzw. Muschelschilleinlagerungen. Humose Verunreinigungen oder organische Zwischenmittel sind ebenfalls möglich. Um den Kölpensee herum wurden Flächen mit anstehenden pleistozänen Talsanden und eine kleinere Fläche mit anstehendem Geschiebemergel kartiert. Im Norden und Westen der Gemeinde werden die holozänen Sande und die pleistozänen Böden großflächig durch Moorerde und Torf überlagert. Sie erreichen örtlich Mächtigkeiten von > 2 m.

Die pleistozänen Böden (Talsand, Geschiebemergel) stellen grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar. Wegen der geringen Tragfähigkeit sind die organisch durchsetzten holozänen Sande als nur bedingt tragfähig einzuschätzen. Die organischen Böden sind als Baugrund allgemein ungeeignet.

Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50 000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der gen. Karte überwiegend ≤ 2 m.

Im Gemeindeterritorium sind keine lagerstättengeologischen Vorrang- bzw. Vorsorgegebiete bekannt.“

(Zitat aus der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 05.02.1998)

„Der übergebene Lageplan enthält außerdem Hinweise auf eine Messstelle des Landes M-V, die nicht Bestandteil des Wasserbuches ist, aber zu Informationszwecken mit aufgeführt wurde.

Die Grundlagen für die Eintragungen in das Wasserbuch M-V übergeben die zuständigen Wasserbehörden und soweit in anderen Verfahren (z.B. Planfeststellungen nach Verkehrsrecht oder Bergrecht) über Rechte an Gewässer mit zu entscheiden ist, die dafür zuständigen Behörden an die Wasserbuchbehörde.

Da dem Landesamt die Unterlagen zur Eintragung in das Wasserbuch M-V bisher noch nicht vollständig übergeben worden sind, ist zur Zeit kein umfassender Nachweis der gem. § 37 WHG und § 132 LWaG eintragungspflichtigen Rechtsverhältnisse im Wasserbuches M-V möglich.

Des weiteren werden im Wasserbuch M-V gemäß Ziff. 3.2 der VV Wasserbuch nicht alle Rechte erfasst. Dies betrifft insbesondere Entnahmen und Einleitungen < 8 m³/d und breitflächige Versickerungen von Niederschlagswasser der Straßenflächen über Mulden und Rigolen.

Auskünfte über das eventuelle Bestehen solcher Rechte im gekennzeichneten Gebiet erteilt der zuständige Landkreis.“

(Zitat aus der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 22.05.2003)

4.5 Hinweise der Immissionsschutzbehörden

Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

„So steht es in der Pflicht der Gemeinde, schutzbedürftige Nutzungen nicht an emissionsintensive Nutzungen heranzuplanen.

Es ist zu gewährleisten, dass keine Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch von bereits vorhandenen Anlagen/Nutzungen auf die geplanten Nutzungen einwirken.

Die Pflichten der Betreiber sowie die Anforderungen an die Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen ergeben sich aus den §§ 22 und 23 Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Ich weise darauf hin, dass für die weitere Planungsphase geeignete Maßnahmen vorzusehen sind, um eventuell störende Auswirkungen vom Gewerbegebiet zur geplanten Sondergebietsnutzung weitestgehend auszuschließen und die Schutzbedürftigkeit zu gewährleisten.

Die geplanten Anlagen im GE und SO sind so zu errichten und zu betreiben, dass die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Bei gewerblichen Ansiedlungen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens sollte der schalltechnische Nachweis erbracht werden, dass an maßgeblichen Immissionsorten die IRW der TA Lärm 98 eingehalten werden. Diese Verfahrensweise sollte auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, sofern sie der TA Lärm unterliegen und davon auszugehen ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft einwirken, Anwendung finden.

Ist die Errichtung genehmigungsbedürftiger Anlagen (siehe Anhang zur 4. BImSchV) geplant, ist die Genehmigungsbehörde für derartige Anlagen das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft.“

Hinsichtlich der Immissionsbelastung besteht allgemein das Gebot der Verbesserung bzw. ein Verschlechterungsverbot.

Unverträgliche Nutzungen sollten längerfristig durch Sanierung verträglich gestaltet werden bzw. durch Auslagerung der störenden Nutzung beseitigt werden.

Gemäß DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung festgesetzt:

Bei Reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten

tags 50 dB
nachts 40 dB bzw. 35 dB

Bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Campingplatzgebieten

tags 55 dB
nachts 45 dB bzw. 40 dB

Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen

tags und nachts 55 dB

Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)

tags 65 dB
nachts 55 dB bzw. 50 dB

Bei Sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart

tags 45 dB bis 65 dB
nachts 35 dB bis 65 dB

Bei den beabsichtigten Lückenschließungen sind die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 15 BauNVO Abs. 1 zu prüfen. Insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, verursacht durch Lärm, Gerüche und elektromagnetische Felder auf die Wohnbebauung, sind auszuschließen.

Desweiteren sind bei der Planung die Bestimmungen der 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung und der 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung zu berücksichtigen.

Eine Auseinandersetzung mit der Immissionsproblematik in Bezug auf die genehmigten Anlage des Peenemünder Motorsport- und Verkehrsschulungsvereins erfolgte unter Punkt 2.2.4.1.2 zum Ferienhausgebiet „Nordhafen“.

4.6 Hinweise des Straßenbauamtes Stralsund und des Landkreises Ostvorpommern, Straßenverkehrsamt

Hinweise des Straßenbauamtes Stralsund:

„Gegen den o.g. Flächennutzungsplan der Gemeinde Peenemünde bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken. Im Rahmen der weiteren Planarbeit ist folgendes zu berücksichtigen.

1. *Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an der Landesstraße Nr. 264 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.*

Hinsichtlich der Genehmigungen zu wesentlichen Änderungen von baulichen Anlagen an der L 264 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz- Verkehr bestimmten Fahrbahn, ist der § 32 (Anbaubeschränkungen) des StrWG – MV zu beachten.

2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße 264 nicht angelegt werden, sondern sind über vorhandene Wegeverbindungen innerhalb der Ortsdurchfahrt rückwärtig zu erschließen. Einzelheiten eventuell notwendig werdender Ausbauten der Straßeneinmündungen sind mit Vorlage des Bebauungsplanes nachzuweisen.
3. Eine Veränderung der Trassierung der Landesstraße 264 ist nicht vorgesehen.
4. Im strandnahen Bereich wird die Straßenbreite von derzeit 11,00 m auf 6,00 m reduziert.
Auf der verbleibenden Verkehrsfläche wird durch die Gemeinde ein Radweg gebaut.
5. Bei der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen ist die von der vorhandenen Landesstraße ausgehende Immission zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.“

(Zitat aus der Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 19.02.1998)

Hinweis des Landkreises Ostvorpommern Straßenverkehrsamt:

„Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- bzw. Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind dem Straßenverkehrsamt Ostvorpommern die entsprechenden Unterlagen (Lageplan, Markierungs- und Beschilderungsplan) zur gesonderten Stellungnahme zu übergeben.“

4.7 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt

- „- Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt sein, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.
Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
Nach erfolgter Desinfektion und Spülung der Trinkwasseranschlussleitung ist der Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserqualität zu erbringen.
- Das Plangebiet ist teilweise im Trinkwasserschutzgebiet gelegen.
In Trinkwasserschutzzonen sind den Belangen des Trinkwasserschutzes gemäß Technischer Regel Arbeitsblatt W 101 – Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil I Rechnung zu tragen. Festgeschriebene Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.
- Der Nachweis, dass im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vorhanden ist, sollte erbracht werden. Schadstoffbelastete Böden sind so abzudecken oder zu entsorgen, dass Gesundheitsgefährdung sicher auszuschließen ist.“

4.8 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern und des StAUN, Abfallbehörden

„Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Erschließung (RAS-E)“ so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendeplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.“

„Bei den durchzuführenden Bau- und Sanierungsarbeiten können u.a. besonders überwachungsbedürftige Abfälle gemäß § 41 Abs. 1 bzw. Abs. 3 Nr. 1 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (BestbÜAbfV) anfallen.

An die Entsorgung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle werden nach Maßgabe des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes und dessen Durchführungsverordnung besondere Anforderungen gestellt.

Informationen zur Behandlung und Entsorgung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen können in der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft eingeholt werden.“

4.9 Hinweise der Versorgungsunternehmen

Hinweis der Deutschen Telekom AG:

„Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.“

Auflage Verbundnetz Gas AG:

„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist der Versorgungsträger erneut zu beteiligen.“

Hinweis der Gasversorgung Vorpommern GmbH:

„Arbeiten im Bereich der Leitungstrassen sind bei der Gasversorgung Vorpommern GmbH in Greifswald zu beantragen.“

Hinweise des Zweckverbandes:

- „- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.*
- Die Ausführungsplanung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.*

- Die Einbindepunkte für Trink- und Abwasser werden vom Zweckverband festgelegt.
- Die innere Erschließung der zusätzlich entstehenden Baugebiete ist nicht im Investplan des Zweckverbandes vorgesehen. Es wird empfohlen, die innere Erschließung einem Dritten zu übertragen.
- Bei der Planung der eventuell zusätzlich entstehenden Wohn- und Gewerbegebiete ist das Versorgungsunternehmen mit einzubeziehen, da eine Koordinierung unbedingt erforderlich ist.
Wir weisen jedoch darauf hin, dass die in Ihrem Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebiete des Geländes des Bundesvermögensamtes wie ehemaliges Marineobjekt, Nordhafen und Flugplatzes nicht vom Zweckverband ver- und entsorgt werden können, da der Zweckverband in diesen zuvor aufgeführten Bereichen keine Ver- und Entsorgungsleitungen betreibt.
- Die vorhandenen Trinkwasserleitungen zum Nordhafen und zum Flugplatz sind Eigentum des Bundesvermögensamtes und werden vom Zweckverband bewirtschaftet.
- Die teilweise Bebauung in 2. bzw. 3. Reihe der Feld-, Haupt-, Bahnhof- und Museumsstraße kann nur über fremde Grundstücke ver- und entsorgt werden. Es ist Ihrerseits darauf zu achten, dass bei Bauvergaben darauf hinzuweisen ist, dass der zuvor genannte Zustand der Erschließung gegeben ist.“

4.10 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Untere Wasserbehörde

„Das beplante Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II und III der Neuberechnung der Wasserfassung Karlshagen. (H)

Gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz i.d.F.d.B. vom 19.08.2002 (BGBl. I 3245) sowie entsprechend dem DVGW Regelwerk „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ – 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser vom Februar 1995 (Arbeitsblatt W 101) – sind die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten bzw. eingeschränkt. (A)

Im einzelnen ist dies im o.g. Regelwerk nachzulesen. (H)

In der Trinkwasserschutzzone II ist u.a. die Neuausweisung von Baugebieten sowie das Errichten und Erweitern baulicher Anlagen untersagt. (H)

Entscheidungen bzgl. möglicher Ausnahmegenehmigungen trifft die untere Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern.

Die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag Ausgabe 2002) ist einzuhalten. Die Punkte 6.2.6 ff. der RiStWag hinsichtlich der vorzusehenden Entwässerungsmaßnahmen sind dabei besonders zu beachten. (A)

Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser abzustimmen. (A)

Gemäß § 38 Landeswassergesetz M-V ist für den Bau bzw. die wesentliche Änderung von Trinkwasserleitungen, der Regen- und Schmutzwasserkanalisation eine Anlagengenehmigung beim StAUN Ueckermünde zu beantragen. (H)

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone hat die Herstellung der abwasserseitigen Anschlüsse an das öffentliche Netz gemäß ATV-Regelwerk Arbeitsblatt 142 (Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten) und dem ATV-Regelwerk H 146 (Ausführungsbeispiele zum Arbeitsblatt A 142) zu erfolgen. (A)

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (A)

Bei Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. von Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Vorfluter) bzw. in das Grundwasser (z.B. Versickerung über Rigolen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis entsprechend § 8 LWaG M-V bzw. § 7 und § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert zu beantragen. (H)

Gemäß § 82 (1) Landeswassergesetz M-V ist bei Errichtung von baulichen Anlagen an oberirdischen Gewässern und im Uferbereich eine Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. (A)

Dazu ist das Bauausführungsprojekt mit den detaillierten Angaben zur Gewässerkreuzung (einschl. Darstellung der Gewässerkreuzung in der Topografischen Karte M 1: 10 000) einzureichen. (A)

Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes ist den Antragsunterlagen beizufügen. (A)

Bei der weiteren Planung sind Rohrleitungen von Gewässern II. Ordnung und Uferbereiche von Gewässern (z.B. Gräben) entsprechend § 81 Landeswassergesetz M-V in einem Abstand von 7 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung freizuhalten. (A)

Peenemünde im April 2005

J. a. e.

Der Bürgermeister



