

**Bekanntmachung der Gemeinde Peenemünde
zum Beschluss vom 12.05.2011
über die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 4
für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“
für die Grundstücke auf der Nord- und Westseite des Hafenbeckens sowie die
Einbeziehung der Stirnseite des Hafenbeckens**

1.

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat in der Sitzung am 12.05.2011 die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“ beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich die zuvor aufgeführten Flurstücke.

Als Ergänzungsfläche wurde die Stirnseite des Hafenbeckens einbezogen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst das im beiliegenden Planauszug gekennzeichnete Gebiet.

Änderungsflächen:

Gemarkung	Peenemünde
Flur	1
Flurstücke	1, 4 teilw., 5/16, 5/17, 5/20 bis 5/25, 5/34 teilw., 5/33, 15/1, 15/2, 18 und 19 teilw.

Ergänzungsfläche (Hafenbecken):

Gemarkung	Peenemünde
Flur	1
Flurstück	5/14 teilweise

Fläche gesamt: rd. 19,81 ha

2.

Anlass und Inhalt der 2. Planänderung und Ergänzung

Vorbemerkung:

Im Anhang zum Aufstellungsbeschluss ist eine VORHABENBESCHREIBUNG von 04-2011 beigefügt, die ausführliche Erläuterungen zu den in Aussicht genommenen Planänderungen und Ergänzungen gibt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“ erfolgte mit dem Ziel der Bereitstellung von Ansiedlungsflächen für maritimes Gewerbe.

Wesentliche Teile des Plangebietes waren speziell auf die Bedürfnisse des damaligen Hauptansiedlungsinteressenten, der Hegemann - Unternehmensgruppe (Peenewerft) ausgerichtet, die den Aufbau einer Fertigungslinie für Schiffsluckendeckel plante.

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation erfolgte durch die Hegemann - Unternehmensgruppe am 04.06.2009 die offizielle Absage der Ansiedlung in der Gemeinde Peenemünde.

Damit stand fest, dass der Bebauungsplan nicht mehr wie geplant umsetzbar ist.

Andere gewerbliche Ansiedlungsinteressenten stehen in absehbarem Zeitraum nicht zur Verfügung. Dies ist zum einen der gegenwärtigen wirtschaftlichen Stagnation und zum anderen dem Angebot an anderen Gewerbestandorten mit insbesondere logistischen Standortvorteilen gegenüber Peenemünde geschuldet.

Auf diese Situation reagierend hat sich eine Interessentengruppe, bestehend aus dem Eigentümer der Flächen Herr Oliver Klotzin, Spitzerstraße 01 in 12557 Berlin und dem Betreiber des Haupthafens, der PHBG - Peenemünder Hafenbetriebsgesellschaft, im Einvernehmen mit der Gemeinde Peenemünde für eine teilweise Änderung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet Nr. 4 ausgesprochen, die sich von derzeit maritimer gewerblicher Nutzung zu überwiegend touristisch gewerblicher Nutzung und Wassersporttourismus neu orientieren soll.

Die betroffenen Teilflächen des Plangebietes sollen von der bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO in

- Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (2) BauNVO für maritimes Gewerbe und maritime Infrastruktur
- Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (2) BauNVO mit einer Mischnutzung aus Gastronomie, saisonverlängernden Infrastrukturmaßnahmen, einem Hostel sowie kulturellen Angeboten und
- Sondergebiete Erholung gemäß § 10 BauNVO für Ferienwohnnutzung mit der Zweckbestimmung Anglertourismus einschließlich der Herstellung der notwendigen Bootsliegeplätze

umgewidmet und der Bereich des Bodendenkmals „Schwedenschanze“ als Freilichtmuseum der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Bei der Betrachtung alternativer Standorte für touristisch ausgerichtete Sondergebiete im Gemeindegebiet ist festzustellen, dass eine kurzfristige Bereitstellung von Flächen nur im Bebauungsplangebiet Nr. 4 möglich ist.

Weitere, im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sondergebiete, sind bereits durch Vorhabenträger belegt, weisen andere städtebauliche Schwerpunkte auf und bedürfen aufgrund der Raumbedeutsamkeiten einer längeren Planungsphase.

Dies betrifft die Überplanung der ehemaligen Fliegerdienststelle, wo derzeit ein Raumordnungsverfahren eingeleitet wird und das Sondergebiet Fremdenverkehr, Freizeit, touristische Infrastruktur südlich des Ferienhausgebietes Dünenresidenz (Kurmittelzentrum Usedom – Nord) für das im Oktober 2010 die Beantragung der Verfügung über die Form der Raumverträglichkeitsprüfung erfolgte.

Die **Standortvorteile** des Bebauungsplangebietes Nr. 4 liegen insbesondere in der Lage am Haupthafen und am Peenestrom, in der Einbeziehung der Wasserflächen des Hafengebietes in die touristischen und gewerblichen Konzepte und in der direkten Ortsanbindung. Dies ermöglicht eine städtebauliche Integration des Standortes und befördert eine Verbindung mit der vorhandenen Infrastruktur und Museumslandschaft.

Zusammenstellung der vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen in den Baugebieten

Bau- gebiet	Nutzungsarten gemäß rechtkräftigem Bebauungsplan Nr. 4	vorgesehene Umnutzungen im Planänderungsgebiet	Flächen	Kapazitäten
1	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ZB Museumsdorf	rd. 3,22 ha	48 Betten
2	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ZB Metallverarbeitung/ Lagerhaltung	rd. 1,48 ha	/
3	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ZB Infrastruktur Freilichtmuseum Schwedenschanze	rd. 0,95 ha	/
4	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ZB maritimes Gewerbe/Büros/ Lagerhaltung	rd. 0,82 ha	/
5	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ZB Hafenzentrum/Sanitäreinrichtungen für Hafennutzer/Hafenmeister/ Gastronomie/Betriebs-WE	rd. 1,63 ha	10 Betr.-WE

6	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ZB maritimes Gewerbe	rd. 0,65 ha	ca. 20 Liegeplätze
7	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	7.1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ZB touristische Infrastruktur, Gastronomie, Hostel	rd. 2,19 ha	ca. 60 Betten ca. 250 Sitzplätze
		7.2 Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO ZB Ferienhäuser für Angler	rd. 3,67 ha	ca. 240 Betten
8	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ZB Entwicklung Magerrasen Bodendenkmal gemäß § 9 (6) BauGB	Einbindung des Freilichtmuseums „Schwedenschanze“ in die Grünflächen	rd. 2,47 ha	/
9	/	Ergänzungsfläche: Stirnseite des Hafenbeckens	rd. 1,52 ha	ca. 120 Liegeplätze ca. 42 Betten in Floatinghäusern

3.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Peenemünde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung.

Im Flächennutzungsplan ist das Planänderungsgebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Somit befinden sich die Zielsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 nur teilweise in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungen, so dass im Parallelverfahren eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Hierzu wird die Gemeinde einen gesonderten Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes fassen.

(Anmerkung:

Eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich bereits für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in Aufstellung.)

4.

Umweltbelange

- Die Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Für das Planänderungsgebiet ist daher eine Umweltprüfung durchzuführen.

- Der Planänderungs- und Ergänzungsbereich befindet sich im Wirkungsbereich der FFH- Gebiete DE 1747-301 und DE 2049-302 sowie der EU- Vogelschutzgebiete "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund" mit der Gebietskennzeichnung DE 1749-402 und DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“.

In einer FFH- Vorprüfung ist zu klären, ob durch die geänderten Planungsabsichten Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes bzw. der Erhaltungsziele zu erwarten sind.

- Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist für den Planänderungs- und ergänzungsbereich entsprechend der Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung zu überarbeiten.

5.

Kostentragung

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der Planänderung entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger - die PHBG - Peenemünder Hafenbetriebsgesellschaft - zu übernehmen.

6.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen.

7.

Der Beschluss wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

Peenemünde, den 25.05.2011



Rainer Barthelmes
Bürgermeister



Die Bekanntmachung erfolgte am 25.05.2011 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 25.05.2011



VORHABENBESCHREIBUNG

Objekt: Teilflächen des
Bebauungsplangebietes Nr. 4
der Gemeinde Peenemünde

Planinhalt: angedachte Umwidmung der bisher als
Gewerbegebiet ausgewiesenen Baugebiete
in Sondergebiete für touristisches und maritimes
Gewerbe und Wassersporttourismus



**Vorhabenträger/
Antragsteller:** PHBG - Peenemünder Hafenbetriebsgesellschaft

erstellt im April 2011

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Anlass für die angedachte Umwidmung der bisher als Gewerbegebiete ausgewiesenen Baugebiete in Sondergebiete für touristisches und maritimes Gewerbe und für Wassersporttourismus	3 - 4
2. Standortangaben	5 - 6
3. Übergeordnete Planungen	6 - 8
4. Angedachtes Nutzungskonzept für die Grundstücke	9 - 13
5. Zusammenstellung der vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen in den Baugebieten	14 - 15
6. Erschließungssituation	16
7. Beschreibung der zum derzeitigen Stand der Planung bereits bekannten planungsrechtlichen und raumbedeutsamen Aspekte	17 - 19

1. Anlass für die angedachte Umwidmung der bisher als Gewerbegebiete ausgewiesenen Baugebiete in Sondergebiete für touristisches und maritimes Gewerbe und für Wassersporttourismus

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“ erfolgte mit dem Ziel der Bereitstellung von Ansiedlungsflächen für maritimes Gewerbe.

Wesentliche Teile des Plangebietes waren speziell auf die Bedürfnisse des damaligen Hauptansiedlungsinteressenten, der Hegemann - Unternehmensgruppe (Peenewerft) ausgerichtet, die den Aufbau einer Fertigungslinie für Schiffsluckendeckel plante.

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation erfolgte durch die Hegemann - Unternehmensgruppe am 04.06.2009 die offizielle Absage der Ansiedlung in der Gemeinde Peenemünde.

Damit stand fest, dass der Bebauungsplan nicht mehr wie geplant umsetzbar ist.

Andere gewerbliche Ansiedlungsinteressenten stehen in absehbarem Zeitraum nicht zur Verfügung. Dies ist zum einen der gegenwärtigen wirtschaftlichen Stagnation und zum anderen dem Angebot an anderen Gewerbestandorten mit insbesondere logistischen Standortvorteilen gegenüber Peenemünde geschuldet.

Auf diese Situation reagierend hat sich eine Interessentengruppe, bestehend aus dem Eigentümer der Flächen Herr Oliver Klotzin, Spitzerstraße 01 in 12557 Berlin und dem Betreiber des Haupthafens, der PHBG - Peenemünder Hafenbetriebsgesellschaft, im Einvernehmen mit der Gemeinde Peenemünde für eine teilweise Änderung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet Nr. 4 ausgesprochen, die sich von derzeit maritimer gewerblicher Nutzung zu überwiegend touristisch gewerblicher Nutzung und Wassersporttourismus neu orientieren soll.

Die betroffenen Teilflächen des Plangebietes sollen von der bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO in

- Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (2) BauNVO für maritimes Gewerbe und maritime Infrastruktur
- Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (2) BauNVO mit einer Mischnutzung aus Gastronomie, saisonverlängernden Infrastrukturmaßnahmen, einem Hostel sowie kulturellen Angeboten und
- Sondergebiete Erholung gemäß § 10 BauNVO für Ferienwohnnutzung mit der Zweckbestimmung Anglertourismus einschließlich der Herstellung der notwendigen Bootsliegendeplätze

umgewidmet und der Bereich des Bodendenkmals „Schwedenschanze“ als Freilichtmuseum der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Bei der Betrachtung alternativer Standorte für touristisch ausgerichtete Sondergebiete im Gemeindegebiet ist festzustellen, dass eine kurzfristige Bereitstellung von Flächen nur im Bebauungsplangebiet Nr. 4 möglich ist.

Weitere, im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sondergebiete, sind bereits durch Vorhabenträger belegt, weisen andere städtebauliche Schwerpunkte auf und bedürfen aufgrund der Raumbedeutsamkeiten einer längeren Planungsphase.

Dies betrifft die Überplanung der ehemaligen Fliegerdienststelle, wo derzeit ein Raumordnungsverfahren eingeleitet wird und das Sondergebiet Fremdenverkehr, Freizeit, touristische Infrastruktur südlich des Ferienhausgebietes Dünenresidenz (Kurmittelzentrum Usedom – Nord) für das im Oktober 2010 die Beantragung der Verfügung über die Form der Raumverträglichkeitsprüfung erfolgte.

Die Standortvorteile des Bbauungsplangebietes Nr. 4 liegen insbesondere in der Lage am Haupthafen und am Peenestrom, in der Einbeziehung der Wasserflächen des Hafengebietes in die touristischen und gewerblichen Konzepte und in der direkten Ortsanbindung. Dies ermöglicht eine städtebauliche Integration des Standortes und befördert eine Verbindung mit der vorhandenen Infrastruktur und Museumslandschaft.

Das Gesamtkonzept sorgt in Peenemünde in Verbindung mit dem Rückbaumaßnahmen im Dorfinnenen sowie der geplanten Maßnahmen um Peenemünde für einen zügigen Imagewechsel der Gemeinde.

Peenemünde wird in Zukunft seiner Lage am Wasser inmitten unberührter Natur gerecht und entwickelt gleichzeitig seinen eigenen Jobmotor, da der Investor als Gemeindemitglied vorrangig die Gemeindemitglieder bei Aufbau und Betrieb der Anlagen einsetzen wird.

Wirtschaftlich steht das Projekt auf gesunden Füßen, durch den Investor sind bereits alle Grundstückflächen erworben und in seinem unbelasteten, alleinigen Eigentum.

Der Baubeginn erfolgt sofort nach dem Inkrafttreten des geänderten Bbauungsplanes, welcher Grundlage für die Schaffung des Baurechts ist. Die Erschließung soll in Abstimmung mit den zuständigen Behörden in 2011 erfolgen.

2. Standortangaben

Geltungsbereich der von der Umwidmung betroffenen Teilflächen des Bbauungsplangebietes Nr. 4:

Der Bereich des „Sonder- und Gewerbegebietes Haupthafen Peenemünde“ befindet sich westlich der bebauten Ortslage und umfasst die um das Hafenbecken des Haupthafens landseitig angrenzenden Flächen.

Die für die Umnutzung beantragten Teilflächen umfassen Bereiche auf der Nord- und Westseite des Hafenbeckens.

Folgende Flurstücke sind betroffen:

Änderungsflächen:

Gemarkung	Peenemünde
Flur	1
Flurstücke	1, 4 teilw., 5/16, 5/17, 5/20 bis 5/25, 5/34 teilw., 5/33, 15/1, 15/2, 18 und 19 teilw.
Fläche	17,08 ha

Ergänzungsfläche (Hafenbecken):

Gemarkung	Peenemünde
Flur	1
Flurstück	5/14 teilweise
Fläche	ca. 1,52 ha

Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der einbezogenen Grundstücke sind die PHBG - Peenemünder Hafenbetriebsgesellschaft, die Gemeinde (Hauptverkehrswege), der Wasser- und Bodenverband (Graben und Verrohrungsbereiche) sowie Privateigentümer.

Zustand der Plangebietsfläche

Im Hafengebiet (gesamtes Plangebiet) fand bis 1990 eine ausschließlich militärische Nutzung statt. Neben Gebäuden, versiegelten Abstellflächen und spezifischen marinetecnischen Anlagen, wie Slipanlage und Tanklager, gab es vor allem westlich des Hafenbeckens weitgehend vegetationsfreie Flächen, auf denen Geräte und Material abgestellt waren oder deren Nutzung als Übungsgelände Vegetationsfreiheit nach sich zog. Das Hafengebiet ist zum großen Teil noch heute von diesen Nutzungen geprägt (Gebäude, teilweise ruinös, versiegelte oder verdichtete Verkehrs- und Abstellflächen, Militärschrott, Baurestmassen).

Die ehemals vegetationsfreien Flächen (westlich des Hafenbeckens) sind in den letzten Jahren je nach Grundwasserferne oder -nähe und Nährstoffvorräten mit Trockenrasen (nur ca. 300 m²), Schilflandröhrichten oder Ruderalfluren verschiedener Ausprägung besiedelt worden. Diese teilweise gesetzlich geschützten Biotopausprägungen sind bis auf die Sandmagerrasen als Durchgangsstadien anzusehen, die am Standort nur durch die anthropogene Vorbelastung infolge militärischer Nutzung zur Ausprägung kamen und sich durch Verbuschung natürlich aufheben werden.

Im Rahmen der Konversion werden Teilflächen dieses Gelände gewerblich und touristisch bewirtschaftet. Der Hafen selbst wird gegenwärtig vorrangig als Wirtschaftshafen, aber auch touristisch durch Fahrgastschiffe und museale Schiffe (U-Boot) genutzt. An der Ostseite des Hafenbeckens sind gastronomische Einrichtungen entstanden.

3. Übergeordnete Planungen

- Flächennutzungsplan

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“ wurde eine 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes um eine Fläche südwestlich des Haupthafens Peenemünde vorgenommen.

Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist seit 17.10.2008 wirksam.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Ergänzung weist für das Bebauungsplangebiet Nr. 4 folgende Nutzungsarten auf:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung Entwicklung von Magerrasenflächen gemäß § 5 (2) 10 BauGB
- Wasserflächen mit Zweckbestimmung Hafen gemäß § 5 (2) 7 BauGB

Die für eine Umnutzung als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (2) BauNVO und Sondergebiete mit Zweckbestimmung Erholung gemäß § 10 BauNVO vorgesehenen Flächen sind derzeit als Gewerbegebiet bzw. Maßnahmenflächen ausgewiesen.

Für die vorgenannten Bereiche wäre somit im Rahmen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 (bzw. Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Änderungs- und Ergänzungsbereich) im Parallelverfahren eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die neuen Planungsziele erforderlich.

- Landesraumentwicklungsprogramm MV/
Regionales Raumentwicklungsprogramm VP

Für den Planungsraum Vorpommern ist am 20.09.2010 das neue Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) in Kraft getreten.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) bestehen für den Planänderungs- und -ergänzungsbereich:

- Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Peenemünde zum Oberzentrum Stralsund/ Greifswald. 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 befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Zinnowitz und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr. Sie ist dem ländlichen Raum zuzuordnen.

„Die ländlichen Räume verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potentiale sollen mobilisiert und genutzt werden.“

(Pkt. 3.1.1(2) RREP VP)

Die mittlere Entfernung bis Zinnowitz beträgt ca. 15 km.

Die Verwaltung der Gemeinde Peenemünde erfolgt durch das Amt „Usedom Nord“ mit Sitz in Zinnowitz, Möwenstraße 1.

- Das Gemeindegebiet liegt im Tourismusentwicklungsraum.

„Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.“

(Auszug Pkt. 3.1.3 (6) RREP VP)

„Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

(Pkt. 4.1 (6) RREP VP)

- Die Gemeinde Peenemünde ist größtenteils als Vorbehaltsgebiet und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.
- Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Peenemünde zum Naturpark.
- Die Gemeinde liegt in dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist davon bereits ausgenommen.
- Der Planänderungs- und Ergänzungsbereich befindet sich im Wirkungsbereich der FFH- Gebiete DE 1747-301 und DE 2049-302 sowie der EU- Vogelschutzgebiete "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund" mit der Gebietskennzeichnung DE 1749-402 und DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“.
Im Zuge der ursprünglichen Bauleitplanung wurde eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt.
Im Rahmen der Planänderung und Ergänzung ist keine erneute Vorprüfung erforderlich, da die Festsetzungsänderungen die Grundzüge der Planung berühren.
- Der gesamte Geltungsbereich der Planänderung und Ergänzung liegt im 150 m - Küsten - und Gewässerschutzstreifen. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 eingeholt. Aufgrund der geänderten Planungsziele wäre die Ausnahmegenehmigung erneut zu beantragen.
- Der Ort Peenemünde ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus eingestuft.
(Pkt. 3.1.3 RREP VP)
- Innerhalb des Gemeindegebietes Peenemünde befindet sich teilweise die Bergbauberechtigung „Bewilligung B/B Karlshagen“. Diese Bewilligung wurde für den Bodenschatz „Erdwärme“ erteilt.
Das Planänderungsgebiet liegt jedoch außerhalb des Bewilligungsfeldes.
- Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein Sonstiger Flugplatz mit Bauschutzbereich.
- Die Gemeinde Peenemünde liegt im Vorbehaltsgebiet und im Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung.
Das Planänderungsgebiet selbst befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet zur Trinkwassersicherung.

(Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung Karlshagen)

- Für das Gemeindegebiet sind keine Eignungsgebiete für Windenergieanlagen vorgesehen.

4. Angedachtes Nutzungskonzept für die Grundstücke

Grundlegende Planungsziele stellen die Entwicklung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 (2) BauNVO und Ferienhausgebieten gemäß § 10 BauNVO dar, welche eine maritim und touristisch geprägte Mischnutzung aufweisen sollen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gebietes, welches sich im Zusammenhang und unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Anlieger entwickelt und so ein aufeinander abgestimmtes architektonisches sowie nutzungsspezifisches Gesamtkonzept ergibt.

Die zu entwickelnden Baugebiete müssen Synergieeffekte fördern und trotz einer stufenweisen Entwicklung einem Grundkonzept folgen, an welches partiell und zeitversetzt angeschlossen werden kann, ohne dadurch längerfristige Nutzungsunterbrechungen bzw. erhebliche Einschränkungen der bereits entwickelten Bereiche zu verursachen.

Für das Änderungs- und Ergänzungsgebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen, die den derzeit gültigen Festsetzungen gegenübergestellt werden.

Die Teilgebiete sind mit einer Nummer versehen.

Die örtliche Zuordnung ist aus dem in der Anlage beigefügten **Übersichtplan** ersichtlich :

Baugebiet 1

- Museumsdorf

Hierzu hat der Vorhabenträger bereits folgende Vorstellungen entwickelt:

„Pommersche Hofstellen als Beispiel ländlichen Lebens im 19Jahrundert

Peenemünde war bis zur Übernahme der gesamten Gemarkung durch die Wehrmacht in den 30iger Jahren ein Bauerndorf.

Da die Insel Usedom in den vergangenen 20 Jahren seinen typisch ländlich/dörflichen Charakter großflächig verloren hat und gerade die Region um Peenemünde vorwiegend Strukturen der Zeit nach 1945 aufweist, soll auf dem Gebiet der Halbinsel Peenemünde ein beispielhafter Teil der

ländlichen Lebenskultur aus dem 19. Jahrhundert detailgetreu und authentisch wieder aufgebaut werden.

Ziel des Konzeptes ist es ein pommersches Dorfleben aus dem Ende des 19. Jahrhunderts als Erlebnis-Museumsdorf darzustellen und zu erleben.

Auf dem Gelände der Halbinsel ist dafür die Fläche rechts der öffentlichen Straße, Flurstück 5/30, beginnend an der jetzigen Mauer bis zum Wall mit einer Größe von ca. 3,2 Hektar vorgesehen, der zur Zeit überbaute Graben wird wieder geöffnet und auf der Mitte zu einem Teich nach Art des Peenemünder Dorfteiches Stand 1925 verbreitert.

Auf dieser Fläche werden 12 Hofstellen in traditioneller Bauweise 100% detailgetreu in allen Bereichen des Bauwerkes einschließlich Inneneinrichtung, der Außenanlagen, der Nebengebäude wie Ställe und Scheunen sowie der Infrastruktur und Vegetation errichtet.

Weiterhin werden beispielhaft Ackerbau, Tierzucht und Gartenbewirtschaftung sowie Jagd und Fischfang betrieben, in Schauwerkstätten werden alte Handwerksformen wie Bäcker, Schumacher, Korbmacher, Böttcher u.a. dargestellt.

Jeder Hofstelle wird ein anderes Beispiel der pommerschen ländlichen Architektur (Niederdeutsches Hallenhaus, Kolonistenhaus) zu Grunde gelegt.

Die Hofstellen können von Urlaubsgästen bewohnt werden. Sämtlicher Komfort wird jedoch auf dem Stand des 19. Jahrhunderts beschränkt. So kann das morgendliche Hühnerei direkt aus dem Stall geholt und auf dem zuvor angefachten Herdfeuer gekocht werden, die Heizung erfolgt durch Öfen, geschlafen wird auf Strohmattentzen. Lediglich die sanitären Anlagen werden in gesonderten Objekten dem heutigen Stand entsprechen.

Die Umsetzung des Projektes wird unter fachkundiger Anleitung von Historikern und Fachleuten erfolgen.

Überregional sind noch vereinzelt dem Verfall preisgegebene Hofstellen vorhanden. Diese werden wenn möglich vorab durch den Investor erworben, grundgesichert, Zug um Zug abgebaut, in Peenemünde neu aufgebaut und restauriert.

Bereiche des alten Peenemünder Dorfes wie zum Beispiel der Dorfplatz (Kahbrink) werden authentisch neu errichtet und ausgestattet, so kann in historischer Anordnung der Gustav-Adolf-Gedenkstein sowie der Kriegergedenkstein integriert werden, die alte Peenemünder Festwiese wird nachempfunden und als Austragungsort für historische Feste (Schützenfest, Erntedankfest,) dienen. Investor und Betreiber der Anlage ist der Grundstückseigentümer Oliver Klotzin, 12557 Berlin, Spitzerstraße 01.

Der Baubeginn erfolgt sofort nach dem Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes vom jetzigen Gewerbegebiet in ein Sondergebiet Tourismus welcher Grundlage für die Schaffung des Baurechts ist, die Erschließung soll in Abstimmung mit den zuständigen Behörden in 2011 erfolgen.

Auf Grund der historischen authentischen Detailtreue und der zeitlich nicht kalkulierbaren Beschaffung historischer Baustoffe wird das Projekt in 3-4 Abschnitten umgesetzt.“

Baugebiet 2

- Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist eine metallverarbeitende Firma (Bassum) ansässig, für die derzeit im vereinfachten Verfahren eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 durchgeführt wird.

Baugebiet 3

- Auf den derzeit noch ungenutzten Flächen südlich des Baugebietes 2 sind Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen für das geplante Freilichtmuseum Schwedenschanze (Gebiet 8) vorgesehen, um den Denkmalbereich selbst von diesem Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören u. a. sanitäre Anlagen und Stellplätze für Pkw, Busse und Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile und mehrere kleine Gebäude für die Unterbringung von Künstlern, Busfahrern und Bühnenbauern sowie ein Ausschankgebäude im Stil der Ferienhäuser des Angelcamps (Rundstamm/Blockhäuser mit Reetdach).
- Die verkehrs- und medienseitige Durchlässigkeit zum Freilichtmuseum wird in die Planänderung eingestellt.

Baugebiet 4

- Die Flächen sind bereits an Gewerbetreibende veräußert und dienen der Lagerhaltung und für Büros.
Im Zuge der Planänderung soll eine Anpassung an die aktuelle Bestandssituation unter Berücksichtigung der Perspektiventwicklung erfolgen.

Baugebiet 5

- Das Gebiet soll als Hafenzentrum entwickelt werden.
„Dem Hafen zugewandt wird ein Marinagebäude mit einem Erdgeschoss und 2 Staffelgeschossen errichtet. Im EG werden alle Infrastruktureinrichtungen einschl. Büros für den Hafenbetrieb untergebracht. Ebenfalls wird im Sommer eine kleine Grundversorgungseinrichtung mit Reisebedarf für Wasserwanderer betrieben. Im 1. OG wird komplett Gastronomie entstehen, umlaufend um das Staffelgeschoss mit einer ca. 400 m² großen Sonnenterrasse und Panoramablick auf alle angrenzenden Wasserflächen. Im 2.OG entsteht im Freiflächenbereich der Terrasse eine Saunalandschaft sowie ein Staffelgeschoss für Umkleide, Massage und Anwendungsräume.

Im nordöstlichen Bereich der Fläche entsteht ein zweigeschossiges Gebäude in welches eine Ausstellungshalle über beide Geschosse für den Bootshandel integriert wird. Im Erdgeschoss werden alle Service- und Instandsetzungsleistungen sowie Ausstattungen für jede Art von Booten/Schiffen angeboten. Im Obergeschoss sind 10 Mitarbeiterwohnungen geplant.

Der vorhandene und denkmalgeschützte Bunker wird zu einem Kino umgebaut.

Mittig wird ein Veranstaltungsplatz vorgesehen, der vom Museumsdorf (Baugebiet 1) eine Sichtachse in Richtung Hafenbecken freihalten soll.

Die für den Hafenbetrieb ebenfalls notwendige Bootslagerhalle entsteht in Baugebiet 7.1 hinter der Bestandshalle.“

- Trailerbare Slipanlage für Schiffe bis 40 Tonnen in Verbindungsachse mit Baufeld 1 zum Boots- und Schiffstransport. Daneben wird zusätzlich ein Schiffskran aufgebaut.

Baugebiet 6

- Hierbei handelt es sich um die Fläche eines Privateigentümers auf der bereits eine Ansiedlung mit einer kleinen Bootswerft erfolgt ist.
- Im Bereich der Mole soll hafenseitig die Errichtung von Liegeplätzen ermöglicht werden.

Baugebiet 7 (7.1 und 7.2) Familien-, Sport- und Jugendcamp mit Schwerpunkt Angeltourismus mit übersaisonalen Nutzung

- Weite Bereiche dieser Grundstücke wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 objektkonkret entsprechend der Bedürfnisse des damaligen Ansiedlungsinteressenten, der Hegemann - Unternehmensgruppe, ausgestaltet und mit den notwendigen Fachgutachten (Landschaftsbild, Lärm, Denkmalschutz etc.) unterlegt.

Da der vormalige Ansiedlungsinteressent von seinem Vorhaben zurückgetreten ist und kein adäquater Ersatz für eine gewerbliche Nutzung in Aussicht steht, wird die Umwidmung der Flächen für eine Mischnutzung vorgesehen, die speziell auf den maritimen Standort zwischen Peenestrom und Haupthafen auf wassergebundenen Tourismus ausgerichtet wird und insbesondere auch Touristen und Naherholer anspricht, die das Gemeindegebiet als Kulturtouristen besuchen.

- Im Baugebiet 7.1 sollen die vorhandenen Gebäude als Veranstaltungs- und Gewerbehallen für Feste, Ausstellungen und Maritimhandel hergerichtet werden. Mit den Sanierungsmaßnahmen wurde bereits begonnen. Außerdem sind Sporteinrichtungen wie Fitnessräume geplant. Damit sollen saisonverlängernde und witterungsunabhängige Angebote unterbreitet werden.
- Gastronomische Einrichtungen werden vorwiegend auf den Schwerpunkt Campversorgung ausgelegt und sind auch unter Ausnutzung der Standortvorteile als „Erlebnisastronomie mit maritimem Flair“ denkbar.
- Der Bestandsplattenbau wird komplett saniert und zum Hostel mit rd. 60 Betten umgebaut. Zielgruppe sind Sportvereine und Jugendgruppen sowie Rucksacktouristen und Wasserwanderer. Die architektonische Gestaltung wird dem Marinagebäude angepasst.
- Im Baugebiet 7.2 sollen einfache Ferienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit einer Kapazität von ca. 240 Betten entstehen, die speziell auf den Angeltourismus ausgerichtet werden.

Die Grundfläche der Ferienhäuser soll rd. 45 m² betragen.

„Das Angelcamp ist die flächenmäßig größte Investition und von überregionaler bzw. internationaler Bedeutung.“

Ein Angelcamp ist eine für Usedom bei der Entwicklung einer „Ganzjahresurlaubsinsel“ wesentlich bedeutende und förderliche Anlage.

Der Angeltourismus ist bis dato in der Region völlig verkannt worden und unterentwickelt. Dabei stellen die Angler eine bedeutende Zielgruppe dar, die ihren Sport saisonunabhängig 12 Monate im Jahr bei jeder Witterung betreiben.

Auf Grund der Lage auf der Peenemünder Halbinsel am Hafen sind ideale Bedingungen für dieses Konzept vorhanden.

Es entstehen ca. 60 hochwertigste Ferienhäuser in Blockbohlen und Rundstambauweise nach Art der kanadischen Holzfällerhütten jedoch regionaltypisch mit Reetdachdeckung. Die Häuser verfügen über alle sanitären Einrichtungen sowie Kamin, Terrasse und Einbauküche und sind für den Ganzjahresbetrieb ausgerüstet.

Die Häuser werden alle mit Sichtachse zum Wasser ausgerichtet.

Das Gelände wird mit Schilf, Strauchwerk und Feld-, Wildblumenwiesen natürlich unverfälscht gestaltet, die Wegeführung erfolgt unbefestigt auf Naturpfaden.

Integriert werden ein Pferdestall und ein Streichelzoo sowie ein Erlebnisspielplatz.

Zur Peene ausgerichtet wird eine Saunalandschaft mit einem Abkühlungsbecken als Naturteich und Saunablockhütten entstehen.

Das Gesamtkonzept wird auf den Ganzjahresbetrieb ausgerichtet und vollständig mit allen dem Angelsport verbundenen Angeboten ausgestattet.

Betreiber der Anlage wird die Firma Mola- Beach aus Garz/Oder, die bereits in Kolberg(Polen) eine Anlage dieser Art betreibt, welche sich durch seine auf 1,5 Hektar beschränkte Größe ständig am Rande der Kapazitätsgrenze bewegt. Mola-Beach wird sein Hauptgeschäftsbereich nach Peenemünde verlegen und in Kolberg das Camp auf den Schwerpunkt der Kutterangelei ausrichten.“

- Sport- und Freizeitflächen wie Fußballplatz, Volleyballplatz, Minigolf, Tischtennis etc. komplettieren die Erholungsnutzung.

Gebiet 8 - Freilichtmuseum „Schwedenschanze“

- Dieser Bereich ist unbebaut und weist im Zentrum das Bodendenkmal Schwedenschanze auf.
Die Ausweisung als Grünfläche soll fortbestehen und durch die besondere Zweckbestimmung ergänzt werden.
- Unter Mitwirkung aller Betroffenen soll ein Nutzungskonzept mit den Schwerpunkten Kulturveranstaltung, Museum und Denkmal erstellt werden welches zum Ziel hat, den Denkmalbereich besser erlebbar zu machen. Die Vorstellungen gehen in Richtung eines kleinen Freilichtmuseums, welches die Gäste durch Kennzeichnung der alten Befestigungen und Gebäude über die Historie informiert und zur Veranschaulichung Exponate mit Nachbauten, Modellen beherbergt.
- Denkbar wäre auch eine temporäre Freilichtbühne, die die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten (Schwedenschanze, Uferbereich, Graben etc.) würdigt und die umgebende Naturkulisse in die Wirkung einbezieht.
Auf der Bühne könnte die Geschichte der Schwedenschanze aufleben, wünschenswert wären auch kleine Konzertveranstaltungen.
Außerhalb der Freiluftsaison wäre eine Verlagerung der Veranstaltungen in die Turbinenhalle des HTI denkbar, da hier in den Wintermonaten, bereits Konzerte usw. angeboten werden.
- Die notwendigen Parkplätze und sanitären Anlagen sollen in dem südöstlich angrenzenden Baugebiet 3 vorgesehen werden.

Gebiet 9 - Nutzung der Wasserflächen Hafen

- Land- und wasserseitige Nutzungen sollen einander ergänzen.
Der Haupthafen verfügt über eine Pierlänge von über 1.000 m und ist mit einer Slipanlage, Lagergebäuden und Werkstätten ausgestattet.
Die Genehmigung des Wirtschaftsministeriums zum Betrieb des Hafens für Umschlag, Fähr- und Sportschiffahrt liegt vor.
- Da durch den Rücktritt des gewerblichen Hauptansiedlungs-interessenten das Vorhalten von Flächen für das Manövrieren mit größeren Schiffen entfällt, sollen die guten Voraussetzungen zum Ausbau für die Ausflugsschiffahrt, die Kreuzflussschiffahrt und für Boots Liegeplätze genutzt werden.
- Steganlagen in das Hafenbecken hinein sind derzeit nicht geplant, da die Pierlänge ausreichend Anlegerkapazität bietet.
Die großzügige Kubatur des Hafenbeckens ermöglicht es jedoch zusätzliche Liegeplätze als Schwimmstege vorrangig für das Angelcamp (Baugebiet 7) auszuweisen.
Die einbezogenen Wasserflächen an der Stirnseite des Hafenbeckens ermöglichen unter Berücksichtigung der Freihaltung der Slipanlagen die Anlage von bis zu 120 Liegeplätzen.
- An den Stegköpfen werden Dauerliegeplätze incl. Ver- und Entsorgung für ca. 7 Floatinghäuser eingerichtet.
- Die Infrastruktureinrichtungen für die Wassersportler sollen in die in den Baugebieten 5 und 7.1 geplanten Baulichkeiten integriert werden.

5. Zusammenstellung der vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen in den Baugebieten

Bau- gebiet gemäß	Nutzungsarten rechtkräftigem Bebauungsplan Nr. 4	vorgesehene Umnutzungen im Planänderungsgebiet	Flächen	Kapazitäten
1	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ZB Museumsdorf	rd. 3,22 ha	48 Betten
2	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ZB Metallverarbeitung/ Lagerhaltung	rd. 1,48 ha	/
3	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ZB Infrastruktur Freilichtmuseum Schwedenschanze	rd. 0,95 ha	/
4	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ZB maritimes Gewerbe/Büros/ Lagerhaltung	rd. 0,82 ha	/
5	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO		

		ZB Hafenzentrum/Sanitäreinrichtungen für Hafennutzer/Hafenmeister/ Gastronomie/Betriebs-WE	rd. 1,63 ha	10 Betr.-WE
6	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ZB maritimes Gewerbe	rd. 0,65 ha	ca. 20 Liegeplätze
7	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	7.1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ZB touristische Infrastruktur, Gastronomie, Hostel	rd. 2,19 ha	ca. 60 Betten ca. 250 Sitzplätze
		7.2 Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO ZB Ferienhäuser für Angler	rd. 3,67 ha	ca. 240 Betten
8	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ZB Entwicklung Magerrasen + Bodendenkmal	Einbindung des Freilichtmuseums „Schwedenschanze“ in die Grünflächen	rd. 2,47 ha	/
9	/	Ergänzungsfläche: Stirnseite des Hafenbeckens	rd. 1,52 ha	ca. 120 Liegeplätze ca. 42 Betten in Floatinghäusern

6. Erschließungssituation

- Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße und die Fährstraße. Wesentliche Teile der inneren Erschließung der Baugebiete sind bereits öffentlich gewidmet. Teilbereiche müssen in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung der Planung noch zugeordnet werden.
- Altlastenbeseitigung in Form von Munitionsbelastung ist im Rahmen der Baufreimachung notwendig.
- Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Wasserversorgung erfolgt seit Mitte 2006 über eine Hochdruckwasserleitung durch das Wasserwerk Lodmannshagen.
- Der Anschluss an das zentrale Abwassernetz wird durch Einleitung über das Gelände des ehemaligen Klärwerkes Karlshagen in die Kläranlage Wolgast sichergestellt.
- Die Einrichtung von frostsicheren Entnahmestellen stellt die Löschwasserversorgung aus dem Hafenbecken sicher.
- Die Medien Strom/Gas/Fernmelde liegen am Plangebiet an und müssen im Rahmen der Erschließung neu verlegt werden.

Die äußere Erschließung ist formal durch den Anschluss an das öffentliche Straßennetz und die ausreichend dimensionierten Medien gesichert.

Die innere Erschließung des Plangebietes muss jedoch umfassend neu geplant und hergestellt werden.

Mit der Erschließungsplanung wurde bereits begonnen.

7. Beschreibung der zum derzeitigen Stand der Planung bereits bekannten planungsrechtlichen und raumbedeutsamen Aspekte

- Unter Nutzung vorhandener Siedlungsstrukturen kann durch **Umnutzung einer Konversionsfläche** an einem landschaftlich sehr reizvollen Standort

eine direkte Verbindung zwischen wasser- und landseitigem Tourismus mit kulturellen Angeboten sowohl durch Nutzung vorhandener als auch geplanter Einrichtungen geschaffen werden.

Synergieeffekte mit den musealen Einrichtungen, dem Beherbergungsgewerbe und der Ausflugsschiffahrt sind zu erwarten.

- Durch die Sanierung der Altlastenstandorte und Wiedernutzbarmachung für gewerbliche und touristische Zwecke werden **neue und dauerhafte Arbeitsplätze** geschaffen und die Wirtschaftskraft der gesamten Gemeinde gestärkt.
- Die weiterführende Gestaltung des Hafenbereiches als zentraler Veranstaltungstreffpunkt und Aushängeschild des Ortes trägt dazu bei, das Image hinsichtlich der **historisch begründeten städtebaulichen Defizite und Missstände abzubauen**.
- Nach Schätzungen gibt es in der Gemeinde Peenemünde derzeit bereits rd. 1.800 Beherbergungsbetten.
Statistiken zu Übernachtungszahlen liegen nicht vor, da die Gemeinde Peenemünde noch keinen Seebadstatus besitzt, also auch keine Kurtaxe erhebt.
Anhand von Angaben, die noch zusammengetragen werden müssen, sind die Auswirkungen der Planung insbesondere auf die vorhandenen Strukturen der Beherbergung, der Gastronomie sowie den Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe zu ermitteln.
Die Belange der Nachbargemeinden müssen in die Bewertung einfließen.
- Die geplanten Angebote im Bereich des **Freilichtmuseums Schwedenschanze** und im **Baugebiet 7** ermöglichen eine Verknüpfung mit den im Gemeindegebiet bereits etablierten Veranstaltungen insbesondere des HTI.
- Die vorgesehenen Ansiedlungen werden zu einem **Zuwachs an Verkehrsaufkommen** führen. Betroffen sind nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch die Zufahrtsstraßen und die überörtlichen Straßen.
Eine Abschätzung der Auswirkungen kann nur anhand einer fundierten Verkehrsuntersuchung erfolgen.
Die Verkehrsuntersuchung und die Prüfung der immissionsschutz-rechtlichen Befindlichkeiten sind dabei im Zusammenhang zu betrachten.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ehemaligen Versuchsstelle des Heeres Peenemünde. Sowohl die **Belange der Bau- als auch der Bodendenkmalpflege** sind in die Planung einzustellen.

Insbesondere die geplante Einbindung des Bodendenkmals „**Swedenschanze**“ in das touristische Konzept ist eingehend zu beschreiben.

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen sind die **Belange des Umgebungsschutzes** zum ehemaligen Heiz- und Elektrizitätswerk mit

Siebhaus und Kohlenkranbahn der ehemaligen Heeresversuchsanstalt zu beachten.

- Es wird notwendig sein, eine Abschätzung der Betroffenheiten hinsichtlich der **immissionsschutzrechtlichen Belange** vorzunehmen. Dabei sind sowohl die Aspekte der unterschiedlichen Nutzungen in der Nachbarschaft innerhalb des Planänderungsgebietes, als auch innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes und die Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung der Ortslage Peenemünde zu bewerten. Dies schließt auch die Nutzung der Wasserflächen ein.
- Die für das Plangebiet bereits durchgeführte **FFH- Vorprüfung** und die **Ausnahmegenehmigung zur Bebauung innerhalb des 150 m Uferschutzstreifens** sind entsprechend der geänderten Planungsabsichten zu modifizieren.

Grundsätzlich bedürfen die Belange Verkehr, Immissionsschutz, Denkmalschutz sowie die Untersuchung der regionalen Wirkungen auf die vorhandenen Strukturen in den Bereichen Beherbergung und Gastronomie einer gesonderten Bewertung.

Der Bereich des ehemaligen Haupthafens stellt eine Konversionsfläche dar, die erhebliche städtebauliche Missstände und Altlasten aufweist. Die Absichten für eine **maritim- touristisch geprägte Umnutzung** stehen grundsätzlich in Übereinstimmung mit den im wirksamen Flächennutzungsplan formulierten **gemeindlichen Entwicklungszielen** zur weiteren Ausgestaltung als **Tourismusentwicklungsraum** und **Schwerpunkt des Kulturtourismus** und werden von der **Gemeinde Peenemünde ausdrücklich mitgetragen.**

Das **Tourismuskonzept Usedom 2015** beschreibt im **Schlüsselprojekt I4 für den Bereich Maritim** als Ziel den Ausbau der Liegeplatzkapazitäten insbesondere unter Ausnutzung bereits vorhandener Hafenanlagen. Desweiteren sollen kulinarische Angebote mit **Herausstellung regionaler Produkte** sowie **Wellnessangebote** integriert in Beherbergungseinrichtungen weiter ausgebaut werden.

Entsprechend der Aussagen des **Tourismuskonzeptes Usedom 2015** ist Peenemünde **Schlüsselprojekt I1 im Bereich Kultur.**

Das Planvorhaben trägt zur Unterstützung des Projektes durch Ergänzung des kulturellen Angebotes, Schaffung von Beherbergungskapazitäten für Kulturreisende, Aufwertung der bisher misslichen städtebaulichen Standortsituation u. a. m. bei.

Die in Aussicht genommenen Planungen stehen somit auch grundsätzlich mit dem **Tourismuskonzept** für die gesamte Insel Usedom in Übereinstimmung.

Neugestaltung des Bebauungsplangebietes Nr. 4 der Gemeinde Peenemünde für touristisches und maritimes Gewerbe und Wassersporttourismus

