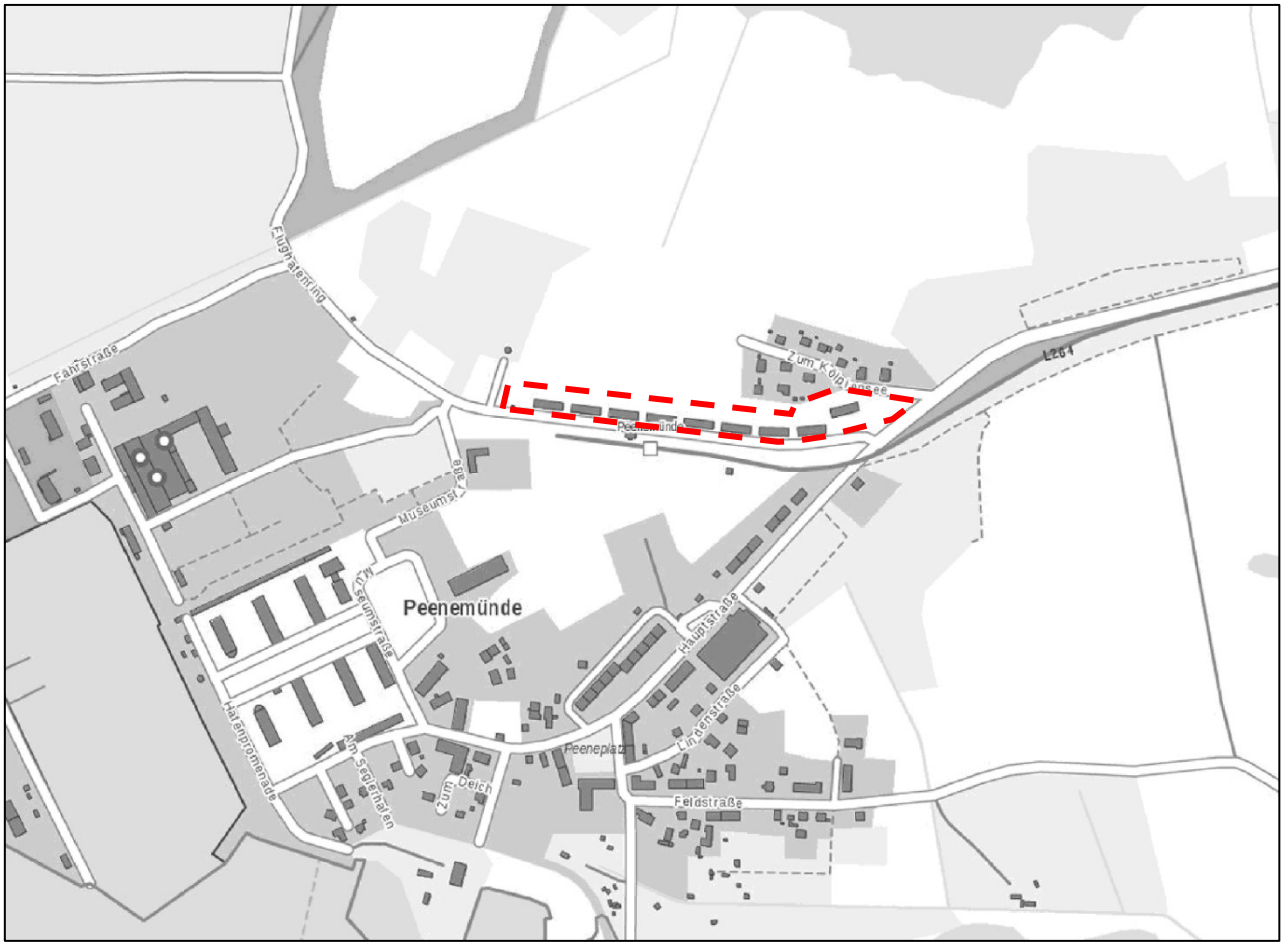
**Gemeinde Peenemünde**
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Amt Usedom-Nord
Mecklenburg - Vorpommern

# Begründung zur Satzung der Gemeinde Peenemünde über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 - „Bahnhofstraße“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**für die Grundstücke 132/5, 132/6, 132/7 (ehemals 132/2) - Flur 2**

**der Gemeinde Peenemünde**




**28. Oktober 2021**

**in der Fassung des Satzungsbeschlusses**

# Inhaltsverzeichnis


**1 PLANUNGSGEGENSTAND ..... 6**

1.1 VERANLASSUNG UND ZIEL ..... 6
1.2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES ..... 7
1.3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES ..... 8
*1.3.1 Stadträumliche Einbindung / Bestandsbeschreibung ..... 8*
*1.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse ..... 9*
*1.3.3 Städtebauliche Situation und Bestand ..... 10*
1.4 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION ..... 31
*1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung ..... 31*
*1.4.2 Flächennutzungsplan ..... 37*
*1.4.3 Landschaftsplanung ..... 38*
*1.4.4 Informelle Planungen - Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020 (REK Gemeinde Peenemünde) ..... 40*
*1.4.5 derzeit bestehendes Planungsrecht ..... 41*
*1.4.6 angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren ..... 41*
*1.4.7 angrenzende Planfeststellungen – Deich „Sturmflutschutz Nordusedom“ ..... 42*
*1.4.8 Planunterlage ..... 42*

**2 LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG / UMWELTBELANGE ..... 43**

2.1 SITUATION NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE AUSWIRKUNGSPROGNOSE ..... 43
*2.1.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen ..... 43*
*2.1.2 Arten und Biotope ..... 49*
*2.1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte ..... 55*
*2.1.4 Gesetzlicher Artenschutz ..... 58*
*2.1.5 Orts- und Landschaftsbild, Erholung ..... 59*
2.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG ..... 59
*2.2.1 Geltendes Planungsrecht ..... 60*
*2.2.2 Neues Planungsrecht ..... 60*
*2.2.3 Änderung ..... 61*
*2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe ..... 61*
2.3 ARTENSCHUTZRECHTLICHE UND FACHLICHE MAßNAHMEN ..... 62

**3 PLANINHALT, ABWÄGUNG UND PLANFESTSETZUNGEN ..... 63**

3.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG ..... 63
3.2 PLANUNGSZIELE ..... 63
3.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT ..... 64
3.4 WESENTLICHE PLANINHALTE ..... 67
3.5 ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... 67
3.6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ..... 68
*3.6.1 Art der baulichen Nutzung ..... 68*
*3.6.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 69*
*3.6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ..... 71*
*3.6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ..... 75*
*3.6.5 Straßenverkehrsfläche (Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) ..... 76*
*3.6.6 bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz ..... 78*
*3.6.7 Grünordnerische Festsetzungen ..... 80*
*3.6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ..... 81*
*3.6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ..... 82*
3.7 BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ..... 86
*3.7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ..... 86*
*3.7.2 Gestaltung von Hof- und Gartenflächen ..... 89*
3.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (N) ..... 90
3.9 HINWEISE (H) ..... 91
3.10 KENNZEICHNUNGEN ..... 94
3.11 ÜBERSICHT - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ..... 94
3.12 FLÄCHENERMITTLUNG ..... 102

**4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 102**

4.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN ..... 102

4.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT UND DEN NATURHAUSHALT ....103
4.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR....104
4.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- BZW. INVESTITIONSPLANUNG ....104

**5 VERFAHREN....104**

5.1 BESCHLUSS ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS ....104
5.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUR ANZEIGE DER PLANUNG ....104
5.3 BESCHLUSS DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB - ENTWURFSBESCHLUSS ....106
5.4 FÖRMLICHE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB....106
5.5 FÖRMLICHE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN GEM. §§ 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB ....106
5.6 BESCHLUSS DER ERNEUTEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. §4A ABS. 3 BAUGB ...109
5.7 ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 4A ABS. 3 BAUGB ....109
5.8 ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN GEM. § 4A ABS. 3 BAUGB....109
5.9 BESCHLUSSFASSUNG GEM. § 10 BAUGB – SATZUNGSBESCHLUSS SOWIE ABWÄGUNGSBESCHLUSS, MITTEILUNG DER ABWÄGUNGSERGEBNISSE ....110
RECHTSGRUNDLAGEN ....111

**6 ANLAGEN ....112**

6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT (STAND 06.06.2021)....112
6.2 NATURSCHUTZFACHLICHE ANGABEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG (SAP) (STAND 13.12.2019) ....112
6.3 SITUATIONSPLAN BIOTOPTYPEN (STAND 04.02.2021)....112
6.4 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG 294 / 2021 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 – BAHNHOFSTRAßE – DER GEMEINDE PEENEMÜNDE, BEARBEITUNGSSTAND: 31.05.2021, VERFASSER: HERRMANN & PARTNER INGENIEURBÜRO, HERINGSDORF, (STAND 31.05.2021) ....112

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Luftbild des Ortskerns der Gemeinde Peenemünde ....9
Abbildung 2 Liegenschaftskarte und Geltungsbereich ....10
Abbildung 3 Isophonenkarte Straße Tag (06 - 22 Uhr)....14
Abbildung 4 Isophonenkarte Straße Nacht (22 - 06 Uhr)....14
Abbildung 5 Isophonenkarte Schiene Tag (06 - 22 Uhr)....16
Abbildung 6 Isophonenkarte Schiene Nacht (22 - 06 Uhr) ....17
Abbildung 7 Isophonenkarte Lärmpegelbereich nach DIN 4109....21
Abbildung 8 Lage Baudenkmale - Wasserwerk & Stellwerk ....26
Abbildung 9 Gemarkung Peenemünde - archäologischer Fundplatz Nr. 27 (Bodendenkmal Blau) ....29
Abbildung 10 Überflutungsräume und Hochwasseralarmstufen ....31
Abbildung 11 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern RREP-VP (Kartenausschnitt)....36
Abbildung 12 Flächennutzungsplan 2014 (Kartenausschnitt)....38
Abbildung 13 Regionales Entwicklungskonzept Peenemünde 2020 (REK) - Masterplan Ortszentrum Fortschreibung 2015 (Kartenausschnitt) ....41
Abbildung 14 Moorböden ....44
Abbildung 15 Hochwasserrisiko extrem - 200jähriges Hochwasser ....46
Abbildung 16 Hochwasserrisiko mittel - 200jähriges Hochwasser ....46
Abbildung 17 Auszug aus dem FNP 2014 - geplanter Deichverlauf blaue Linie....47
Abbildung 18 überarbeiteter geplanter Deichverlauf (Stand 20.05.21; violette Linie) gem. Stellungnahme des StALU - Vorpommern....48
Abbildung 19 FFH- und SPA-Gebiet ....55
Abbildung 20 Naturschutzgebiet ....56
Abbildung 21 Landschaftsschutzgebiet ....57

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Beurteilungspegel - Lr für den Straßenverkehr an ausgewählten Immissionspunkten in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht ....15
Tabelle 2 Beurteilungspegel - Lr für den Schienenverkehr an ausgewählten Immissionspunkten in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht ....18
Tabelle 3 Beurteilungspegel, Immissionsrichtwert-IRW, resultierender Außenlärmpegel im Tageszeitraum ....20
Tabelle 4 Baumkartierung ....53

Tabelle 5 Flächenermittlung ..... 102

# Planverzeichnis

Plan 1 Situationsplan Biotoptypen ..... 51
Plan 2 städtebauliches Konzept - Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße ..... 66
Plan 3 Planzeichnung (Teil A) 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Bahnhofstraße“ ..... 101

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Veranlassung und Ziel

Gemäß des Planungserfordernisses durch den Planungsleitsatz des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Am 06.11.2019 hat die Gemeindevertretung Peenemünde in ihrer öffentlichen Sitzung die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Bahnhofstraße“ beschlossen. Die Änderung umfasst ausschließlich den Bereich des bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA (straßenbegleitend entlang der Bahnhofstraße) des Bebauungsplans Nr. 1 „Bahnhofstraße“, in der Fassung der 1. Änderung – in Kraft seit 2000.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung (i. S. v. § 13a BauGB) dient er der Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche für den Wohnungsbau. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB ist erfüllt:

- Es wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m² nicht überschritten. Auch unter Berücksichtigung des angrenzenden Reinen Wohngebiets (WR-Flächen) (siehe 1. Änderung des Bebauungsplans) wird die Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt 20.000 m² nicht überschritten.
- Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB) wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB) wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

**Anlass**

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergibt sich primär aus der gegenwärtigen Sachlage zur Bebauung des Plangebietes. Die ehemals vorhandene Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern ist 2011 aufgrund ihres desolaten Zustands entfernt worden und das Grundstück stellt seitdem eine ungenutzte Wiesen- bzw. Brachfläche dar.

Da der bisherige Bebauungsplan die Bestandssicherung der ehemals vorhandenen Wohngebäude zum Ziel hatte, sind die bestehenden Festsetzungen für das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung hinfällig geworden und nicht mehr zielführend.

Für die städtebauliche Neuordnung / Neugestaltung des Plangebietes bzw. die Neubebauung der ortsbildstörenden Brachfläche, welche auch im Zuge der gesamtörtlichen Entwicklungsmaßnahmen und -tendenzen in Peenemünde sowie der teilräumlichen Planungen um das (einzelne) Wohnquartier der Bahnhofstraße erfolgen soll, ist das derzeit bestehende Planungsrecht durch den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung als hinderlich zu bewerten. So ist die gesamträumliche- und teilräumliche Planung nur sehr eingeschränkt möglich und vor allem die Ausführung der verfolgten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Peenemünde 2020 (REK) nicht umsetzbar.

**Ziel**

Da das gegenwärtige Brachland eine wichtige Potentialfläche für das Wohnen in Peenemünde darstellt, soll es im Zuge der Innenentwicklung der Gemeinde wieder der Wohnnutzung dienen. Demnach ist es das Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, die bestehende planungsrechtliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (gem. § 4 BauNVO) in der Fassung der 1. Änderung beizubehalten, aber die weiteren bisherigen Festsetzungen zu ändern und zu ergänzen, um den aktuellen Anforderungen an das Wohnen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Gemeinde Peenemünde gerecht zu werden.

Das Wohnbauflächenpotential soll durch zeitgemäße Gebäudezuschnitte nachhaltig und sinnvoll ausgeschöpft werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll einen wesentlichen Beitrag zum gesamtörtlichen Ziel, den Eigenbedarf an Wohnraum der Gemeinde im Mietwohnungsbau zu decken, liefern. So kann durch die Bereitstellung von Wohnraum z. B. für dringend benötigtes Personal im Gastro- und Beherbergungsgewerbe, ein Beitrag zur Entwicklung des Tourismus im Vorpommern geleistet werden. Ferner ist die Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten (Größe und Qualität) für junge Familien und Senioren erforderlich, um dem negativen Entwicklungstrend in der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde entgegenzuwirken.

Für den Teilraum „Bahnhofstraße“ soll, durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, das für das Ortsbild hoch sensible Gebiet ebenso städtebaulich neugestaltet werden. Gegenwärtig bildet das Plangebiet eine Brachfläche an der nördlichen Seite Bahnhofstraße, die das Erscheinungsbild des Ortes negativ beeinflusst. Da die Bahnhofstraße bzw. der Kreuzungsbereich Hauptstraße / Bahnhofstraße / Landesstraße L 264 eine bedeutende Ortseinfahrt nach Peenemünde darstellt und sich somit eine besondere städtebauliche Lage für das Plangebiet ergibt, ist es auch für die Gesamtgestaltung des Ortes von großer Bedeutung. Die Änderung des B-Plans soll dazu beitragen, die Bahnhofstraße als eine Sichtachse in Richtung des Historisch Technischen Museums (HTM) und des Hafenquartiers von Peenemünde städtebaulich zu betonen. Ebenso soll der neuralgische Punkt des Kreuzungsbereich als entscheidende Ortseinfahrt nach Peenemünde deutlich herausgestellt und städtebaulich qualifiziert werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird demnach i. S. des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB eine geordnet und nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im äußeren nördlichen Bereich der Ortschaft Peenemünde. Die Ortschaft befindet sich im östlichen Teil des ca. 25 km² großen, gleichnamigen Gemeindegebietes, direkt am Peenestrom gelegen. Der Geltungsbereich des Plangebiets, der 3. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 1, umfasst ein unmittelbar nördlich an der Bahnhofstraße gelegenes Grundstück. Die Abgrenzung der Geltungsbereichsgrenze, des ca. 1,3 ha großen Plangebietes, folgt der Flurstücksgrenze der Flurstücke: 132/5, 132/6 und 132/7 (ehemals 132/2) der Gemarkung: Peenemünde, Flur 2, wobei an der nordwestlichen Grenze eine ca. 1,2 m² große Fläche ausgegrenzt wurde. Diese Fläche wird als Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des nördlich angrenzenden Reinen Wohngebietes benötigt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs begründet sich durch die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahnhofstraße“, die sich für die 3. Änderung auf die bisher festgesetzte Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beschränken soll.

## 1.3 Beschreibung des Plangebietes

### 1.3.1 Stadträumliche Einbindung / Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns der Gemeinde Peenemünde und liegt am Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Hauptstraße und erstreckt sich von dort ab entlang der Bahnhofstraße.

Das Plangebiet von ca. 1,3 ha Größe weist keine vorhandene Bebauung auf und ist derzeit eine ungenutzte Wiesen- bzw. Brachfläche. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bestand bis vor einigen Jahren. Die zumeist zweigeschossigen traufständigen Wohnhäuser wurden aufgrund ihres desolaten Zustands abgerissen.

Das Plangebiet ist relativ eben und fällt nur leicht nach Osten und Norden hin ab. Die Geländehöhen liegen bei 1,7 m bis 2,7 m über NHN.

Im unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich des Plangebietes befindet sich eine Gehölzpflanzung mit Pappeln, die Windschutzzwecken dient. Daran anschließend befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung von ca. 12 freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Östlich des Plangebiets befindet sich der Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße / Hauptstraße. Dieser bildet den Ortseingang von Peenemünde und trennt den Verkehr der daran anschließenden Landstraße L 264 in Richtung Historisch-Technisches Museum (HTM) und Ortskern.

Direkt südlich an dem Plangebiet liegt die Bahnhofstraße, die direkt auf das HTM zuführt. Unmittelbar dahinter befinden sich Bahngleise und der Bahnhof / Haltepunkt von Peenemünde.

Westlich an das Plangebiet grenzt ein unbefestigter Weg in nördliche Richtung an, der für die weitere Entwicklung des nördlichen Einfamilienhausstandortes ausgebaut werden soll. Westlich anschließend befindet sich die Zufahrt zur Peenemünder Friedhofskapelle.

Abbildung 1 Luftbild des Ortskerns der Gemeinde Peenemünde [1]

### 1.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst die Flurstücke 132/5, 132/6 und 132/7 (ehemals 132/2) der Gemarkung: Peenemünde, Flur 2 und hat eine Größe von ca. 13.228 m². Weitere Flurstücke sind vom Geltungsbereich nicht eingeschlossen. Es wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 20/56 (nach Zerlegung von 20/18), 20/55, 20/17, 20/14, 25/1, 28/4 und 28/5 (bzw. durch die Straße Zum Kölpiensee)
- im Osten durch die Landstraße L264 (Flurstück 110/21 mit entsprechender Widmung)
- im Süden durch die Bahnhofstraße (Flurstück 110/20 mit entsprechender Widmung)
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 132/3 (nach Zerlegung von 132/1)

Die genauen Grenzen sind ferner dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Grundstück befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Peenemünde

[1] Quelle: GeoPortal.MV (erstellt am 19.11.19, eigene Bearbeitung)

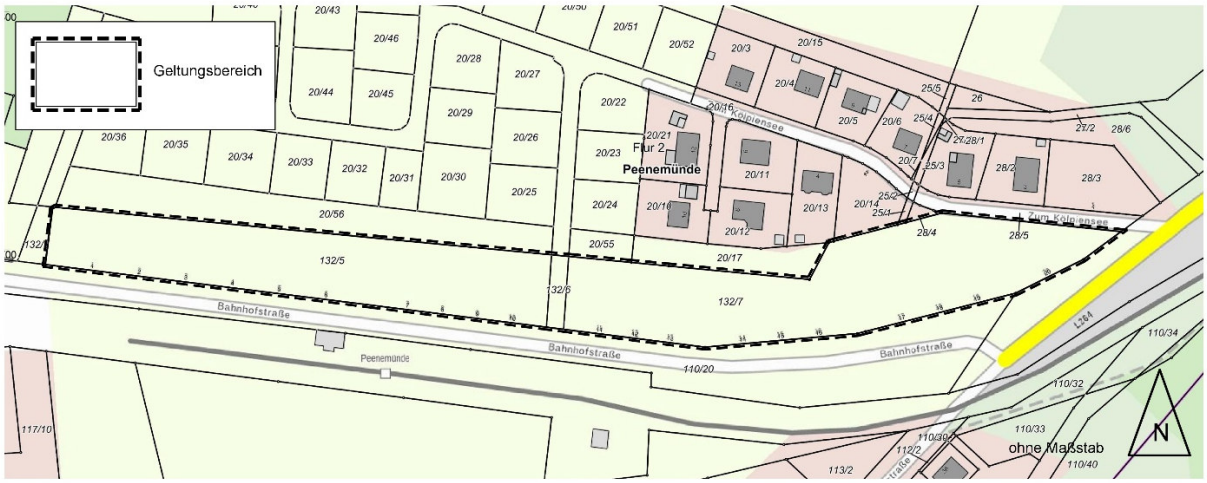



Abbildung 2 Liegenschaftskarte und Geltungsbereich [2]

### 1.3.3 Städtebauliche Situation und Bestand

**Bebauungsstruktur**

Das Plangebiet weist keine Bebauung mehr auf.

Das wenig bebaute Umfeld des Plangebiets wird durch eine offene / lockere Bauweise geprägt. Es handelt sich hierbei überwiegend um ein Dutzend freistehende Einfamilienhäuser im unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich. Erst in ca. 80m Entfernung vom Plangebiet befindet sich entlang der südlich abzweigenden Hauptstraße eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern.

Ferner wird die Umgebung des Plangebietes durch Grünflächen, Wiesen bzw. Brachflächen dominiert mit nur vereinzelten zwei- bis dreigeschossigen Solitärbauten. Die Gleise der Regionalbahn und der Bahnsteig des Bahnhofs von Peenemünde trennen das Plangebiet vom dichter bebauten Ortskern der Gemeinde.

**Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt.

Das bebaute Umfeld des Plangebietes kann als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Während unmittelbar nördlich angrenzend entlang der Straße Zum Kölpiensee das Einfamilienwohnen vorherrscht, befinden sich erst entlang der südlich abzweigenden Bahnhofstraße d.h. südlich der Bahntrasse Wohnflächen mit Mehrfamilienhäusern. Vereinzelt ist Gastronomie in Richtung des Historisch-Technischen Museums (HTM) zu finden sowie die Nutzung der Friedhofskapelle für kirchliche Zwecke und als Gedenkstätte.

**Freiraumstruktur**

Das Plangebiet ist derzeit als offene Wiese ausgeprägt auf der vereinzelt Bäume vorhanden sind. Der auf den angrenzenden Grundstücken stehende Baumbestand dominiert daher den Bereich. Besonders dominant ist eine hoch-gewachsene Windschutzpflanzung aus Pappeln, die in den Geltungsbereich hineinragen.

[2] Quelle: Geoportal.MV (eigene Bearbeitung)

**Verkehrsinfrastruktur – Erschließung des Plangebietes**

Aufgrund der „schlauchartigen“ Form des Plangebietes parallel zur Bahnhofstraße erfolgt die verkehrliche äußere Erschließung des Plangebiets zum überwiegenden Teil über die südlich angrenzende Bahnhofstraße. Eine Erschließung des östlichen Teils des Plangebietes ist dagegen auch über die Landstraße L264 und die Straße „Zum Kölpiensee“ gegeben.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich an einem ca. 52 m langen Teilstücks der südöstlich angrenzenden Landstraße L264 (Flurstück 110/21 der Flur 2). Ein ca. 76 m langes Teilstück der Straße „Zum Kölpiensee“ (Flurstück 28/5 der Flur 2) verläuft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Eine innere Erschließung ist aufgrund des o.g. Zuschnitts des Plangebietes nicht erforderlich.

Die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße (Flurstück 110/20 der Flur 2) weist im Bestand eine Breite von ca. 14 m an im westlichen Bereich und bis zu ca. 34 m im östlichen Bereich auf. Die Breite der Fahrbahn beträgt im Durchschnitt 6 m. Die Breite des einseitig angelegten Gehweges (nördlich) beträgt durchschnittlich ca. 2,7 m und wird von der Grenze des Plangebietes durch einen durchschnittlich ca. 3,5 m breiten Grünstreifen getrennt. Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Hauptstraße / Landstraße L 264 verbreitert sich die Fahrbahn sowie der Grünstreifen.

Die Landesstraße (Flurstück 110/21 der Flur 2) weist im Bestand, auf der Höhe des Plangebietes, eine Breite von durchschnittlich ca. 30 m auf. Die Breite der Fahrbahn beträgt im Durchschnitt 6 m. Die Breite des einseitig angelegten Gehweges (nördlich) beträgt durchschnittlich ca. 2,5 m und wird von der Grenze des Plangebietes durch einen durchschnittlich ca. 8 m breiten sowie von der Fahrbahn von einem 6,5 m breiten Grünstreifen getrennt. Der Gehweg führt, auf einer Länge von ca. 20 m, über die Geltungsbereichsgrenze in den äußersten westlichen Bereich des Plangebietes zum Teil hinein.

Die Straße „Zum Kölpiensee“ (Flurstück 28/5 der Flur 2) weist im Bestand eine Breite von durchschnittlich ca. 7 m auf. Die Breite der Fahrbahn beträgt im Durchschnitt 3, 25 m und wird durch einen ca. 2 m breiten Grünstreifen von der Grenze des Plangebietes getrennt. Die Breite des einseitig angelegten Gehweges (nördlich abseits des Plangebietes) beträgt durchschnittlich ca. 1,5 m und ist beidseitig durch einen schmalen Grünstreifen gesäumt.

***Stellungnahme des zuständigen Straßenverkehrsamtes LK Vorpommern-Greifswald***

Von Seiten des zuständigen Straßenverkehrsamtes des Landkreises (LK) Vorpommern-Greifswald wurde im Schreiben vom 28.01.2020 folgende Stellungnahme bzw. Hinweise gegeben (Auszug). Diese betrifft die Anforderungen des Straßenverkehrsamtes bei der zukünftigen Straßenprojektplanung.

*„[…]*

*Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände, wenn bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan…) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.*

*Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen*

*Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für "normale' Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.*

*[…]*

*Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.*

*Die Straßen müssen so angelegt werden, dass*

- *die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.*
- *eine (eventuell notwendige) Vorfahrtsregelung "Rechts vor Links" eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.*

*Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.*

*Bei Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den*

*Maßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Diese Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.*

*[…]“*

**Verkehrsinfrastruktur – übergeordnete Erschließung**

Die Landestraße L264 stellt die einzige überörtliche Verbindungsstraße für den Ort Peenemünde mit den Nachbargemeinden auf Usedom dar, d.h. in erster Linie zur Nachbargemeinde Karlshagen. In der Gemeinde Mölschow besteht der Anschluss an die Bundesstraße 111 in Richtung Zinnowitz und Wolgast. Anschluss an die Bundesautobahn 20 besteht bei Gützkow in Richtung Rostock und Neubrandenburg.

### Verkehrsinfrastruktur - Öffentliches Personennahverkehrsnetz (ÖPNV)

Eine Erschließung durch den ÖPNV ist durch den, in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Regionalbahnhof Peenemünde (Usedomer Bäderbahn – UBB) an der Bahnhofstraße gegeben.

### Ruhender Verkehr

Derzeit sind im Plangebiet bzw. in den angrenzenden Bereichen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Parken für die Anwohner erfolgt auf privaten, grundstückseigenen Stellflächen.

### Verkehrslärm – Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, wurde durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) eine Stellungnahme hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes abgegeben. In dieser weist das LUNG M-V daraufhin, dass es hinsichtlich des Verkehrslärms zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf die schützenswerte Wohnbebauung kommen kann. Aus diesem Grund wurde angeraten, die Geräuschimmissionen hinsichtlich des Straßenverkehrs im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung auf Basis der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) beurteilen zu lassen. Auch die Bahnstrecke Zinnowitz-Peenemünde ist als Lärmquelle hierbei gemäß der Anlage 2 zur 16. BImSchV (Schall 03) 1 und dem Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005-1 Beiblatt 1 zu berücksichtigen.

Dementsprechend wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 in Auftrag gegeben, die den Straßen- und Schienenverkehr gemäß den genannten Anforderungen untersucht.

#### *Berechnungsergebnisse – Straßenverkehr*

Die Immissionen, die an den Baufeldgrenzen durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden, sind für den Beurteilungszeitraum „Tag“ in der Pegelklassendarstellung in Abbildung 3 und für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ in der Pegelklassendarstellung in Abbildung 4 dargestellt.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation sind die Beurteilungspegel Lr [3] für ausgewählte Immissionsorte in Abhängigkeit zur Immissionshöhe in der Tabelle 1 ausgewiesen. Sie werden den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 und den Grenzwerten der 16. BImSchV (sog. Verkehrslärmschutzverordnung) gegenübergestellt.

[3] Beurteilungspegel Lr ist ein Maß zur Kennzeichnung der auf einem Ort wirkenden Schallimmissionen während jeder Beurteilungszeit. Nach TA Lärm 98 definierter Pegel; für eine Geräuschquelle wie folgt:
Der Beurteilungspegel Lr ist gleich dem Mittelungspegel $L_{AFT,m}$ des Anlagengeräusches plus (gegebenenfalls) Zu- und Abschlägen für Ruhezeiten und Einzeltöne plus (gegebenenfalls) Pegelkorrektur für die Zeitbewertung entsprechend der Beurteilungszeit.

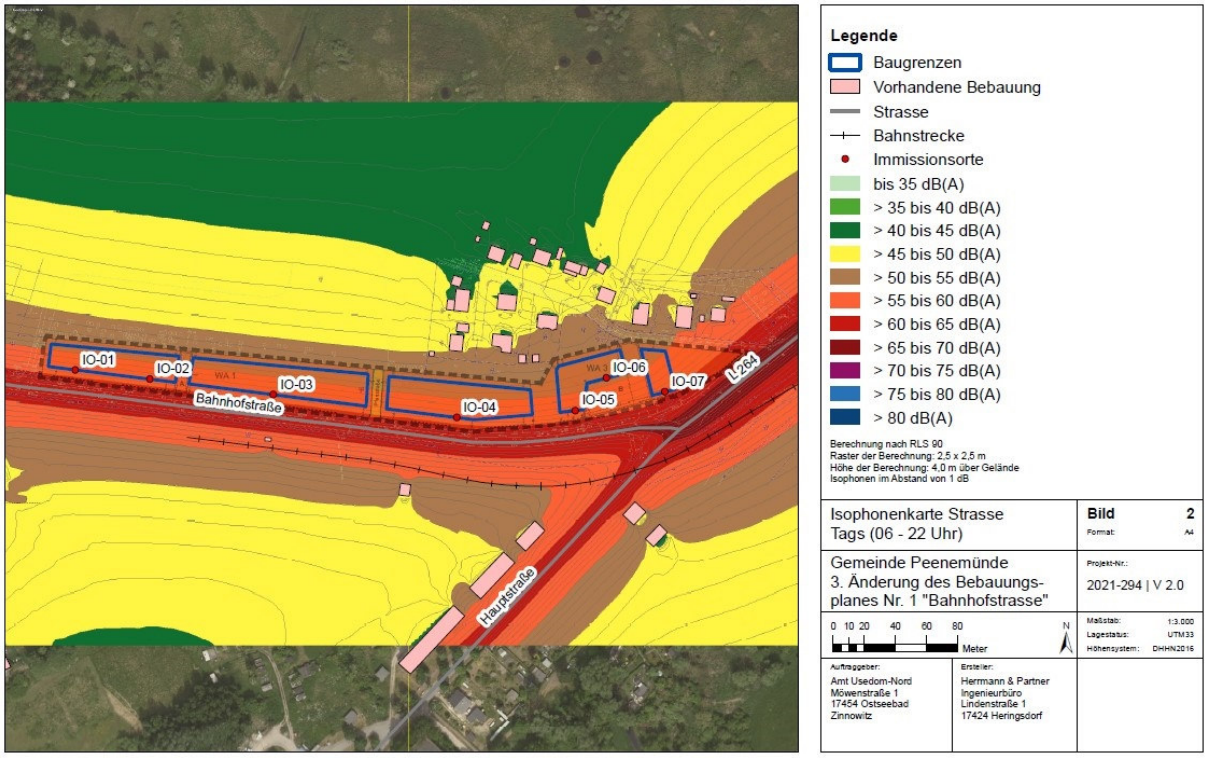



Abbildung 3 Isophonenkarte Straße Tag (06 - 22 Uhr)

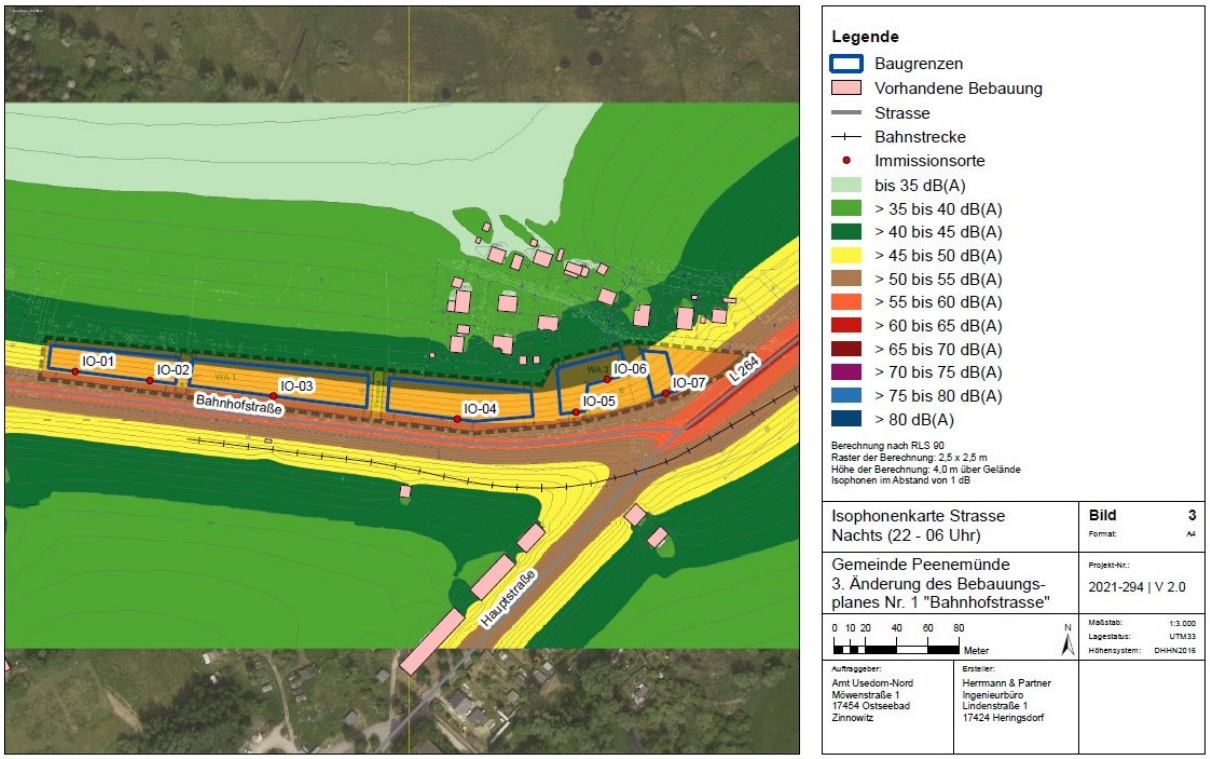



Abbildung 4 Isophonenkarte Straße Nacht (22 - 06 Uhr)

| Immissionspunkt | | Nutzung | Orientierungs-werte OW | Immissions-grenzwert | Beurteilungs-pegel $L_r$ | Überschreitung des OW |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bezeich-nung | Aufpunkt-höhe | | tags/nachts | tags/nachts | tags/nachts | tags/nachts |
| | [m] | | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| IP 01 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,0 / 49,0 | 3,0 / 4,0 |
| IP 01 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,2 / 49,2 | 3,2 / 4,2 |
| IP 02 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,0 / 49,0 | 3,0 / 4,0 |
| IP 02 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,2 / 49,2 | 3,2 / 4,2 |
| IP 03 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,2 / 49,3 | 3,2 / 4,3 |
| IP 03 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,4 / 49,4 | 3,4 / 4,4 |
| IP 04 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,2 / 49,4 | 3,2 / 4,4 |
| IP 04 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,4 / 49,5 | 3,4 / 4,5 |
| IP 05 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 57,7 / 48,8 | 2,7 / 3,8 |
| IP 05 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,1 / 49,3 | 3,1 / 4,3 |
| IP 06 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 53,6 / 44,8 | -- / -- |
| IP 06 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 54,9 / 46,0 | -- / 1,0 |
| IP 07 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,7 / 49,9 | 3,7 / 4,9 |
| IP 07 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 59,8 / 51,1 | 4,8 / 6,1 |

Tabelle 1 Beurteilungspegel - Lr für den Straßenverkehr an ausgewählten Immissionspunkten in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht

Die Berechnung der Beurteilungspegel $L_r$ (Tag / Nacht) für den Straßenverkehr ergibt, dass an mehreren Immissionsorten die entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005 [4], Teil 1, Beiblatt 1, in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV[5], welche die Zumutbarkeitsgrenzen des betroffenen Gebietes darstellen, werden im Beurteilungszeitraum Tag nur am IO-07 geringfügig überschritten. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Immissionsgrenzwerte an beinahe allen Immissionsorten leicht überschritten.[6]

***Berechnungsergebnisse – Schienenverkehr***

[4] Die **Orientierungswerte (OW) nach DIN 18005**, Teil 1, Beiblatt 1, beziehen sich auf die Beurteilungszeiträume tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr).
Zur Beurteilung der Geräuschsituation in der städtebaulichen Planung, verursacht durch Verkehrslärm, gelten somit nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, die folgenden Orientierungswerte:
Verkehrslärm Allgemeine Wohngebiete Tag 55 dB(A) / Nacht 45 dB(A)

[5] Die **Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV** können, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für „Verkehrslärm“ überschritten werden, können die IGW der 16. BImSchV, welche die Zumutbarkeitsgrenze des betroffenen Gebietes aufzeigen, zur Abwägung herangezogen werden. Es gelten die folgenden IGW:
Verkehrslärm Allgemeine Wohngebiete Tag 59 dB(A) / Nacht 49 dB(A)

[6] Vgl. Herrmann&Partner Ingenieurbüro (31.05.2021): Schalltechnische Untersuchung 294 / 2021 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1 Bahnhofstraße der Gemeinde Peenemünde, S. 6 und 10.

Die Immissionen, die an den Baufeldgrenzen durch den Schienenverkehr hervorgerufen werden, sind für den Beurteilungszeitraum „Tag“ in der Pegelklassendarstellung Abbildung 5 und für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ in der Pegelklassendarstellung Abbildung 6 abgebildet.

Darüber hinaus sind zur Beurteilung der schalltechnischen Situation die Beurteilungspegel $L_r$ für ausgewählte Immissionsorte in Abhängigkeit zur Immissionshöhe in der Tabelle 2 ausgewiesen. Sie werden den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 und den Grenzwerten der 16. BImSchV gegenübergestellt.

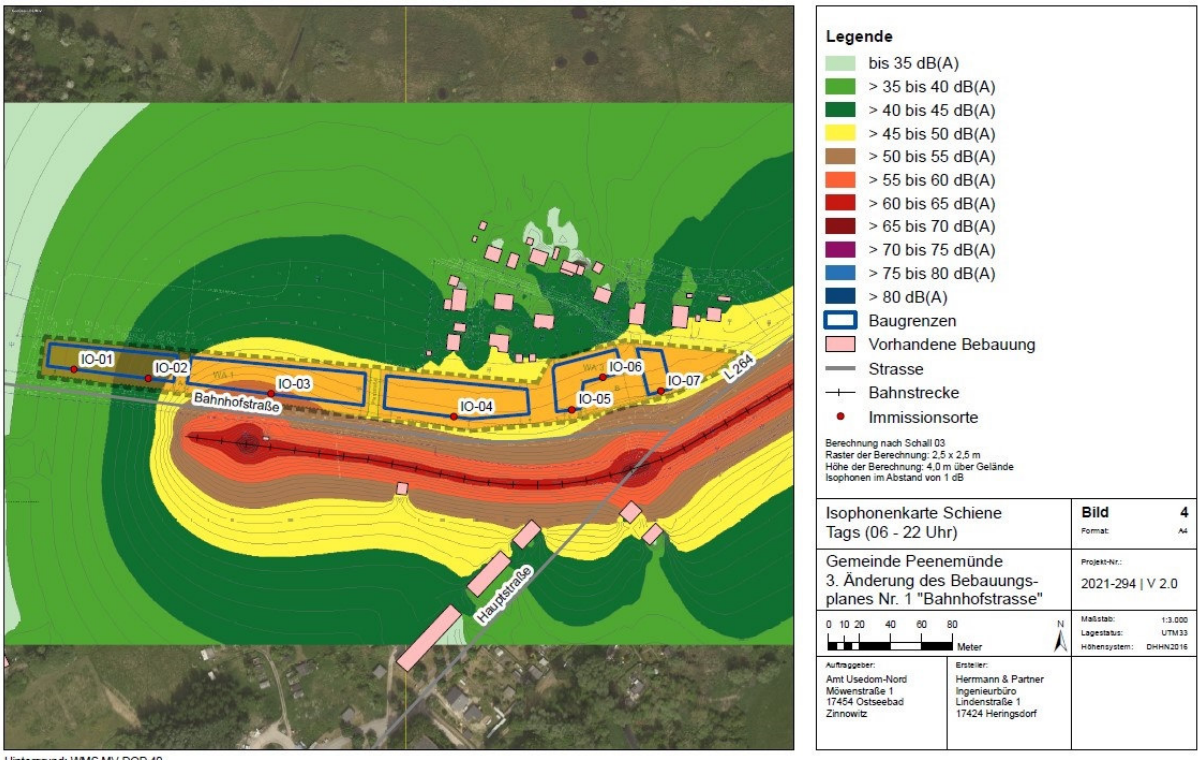



Abbildung 5 Isophonenkarte Schiene Tag (06 - 22 Uhr)

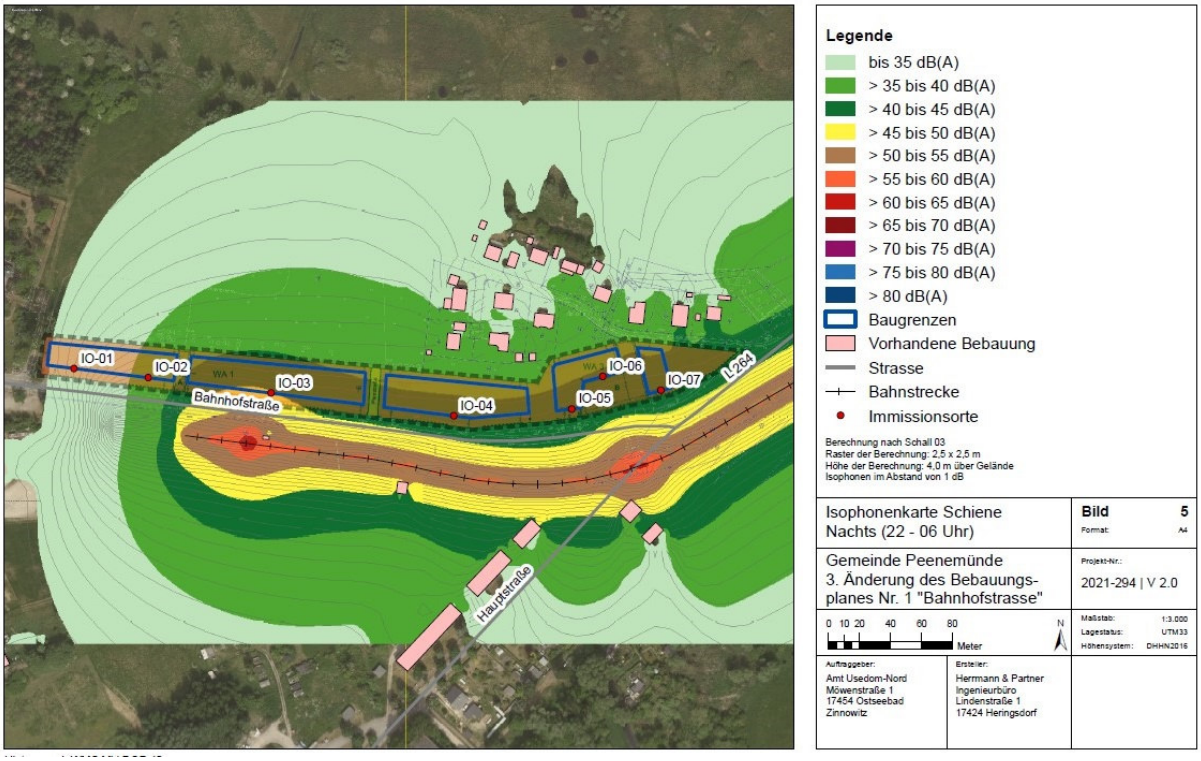



Abbildung 6 Isophonenkarte Schiene Nacht (22 - 06 Uhr)

| Immissionspunkt | | Nutzung | Orientierungs-werte OW | Beurteilungs-pegel $L_r$ Schienen-verkehr | Beurteilungs-pegel $L_r$ Standgeräusche Triebzug | Beurteilungs-pegel $L_r$ GESAMT |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bezeich-nung | Aufpunkt-höhe | | tags/nachts | tags/nachts | tags/nachts | tags/nachts |
| | [m] | | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| IP 01 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 33,0 / 26,7 | 35,7 / 29,4 | 37,6 / 31,3 |
| IP 01 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 33,5 / 27,2 | 36,2 / 29,9 | 38,1 / 31,8 |
| IP 02 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 39,6 / 33,3 | 40,6 / 34,3 | 43,1 / 35,8 |
| IP 02 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 40,7 / 34,4 | 41,4 / 35,1 | 44,1 / 37,8 |
| IP 03 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 47,2 / 40,9 | 49,6 / 43,3 | 51,6 / **45,3** |
| IP 03 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 48,9 / 42,6 | 50,2 / 43,9 | 52,6 / **46,3** |
| IP 04 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 47,5 / 41,2 | 34,7 / 28,4 | 47,7 / 41,5 |
| IP 04 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 48,9 / 42,7 | 35,1 / 28,8 | 49,1 / 42,8 |
| IP 05 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 47,9 / 41,7 | 30,3 / 24,0 | 48,0 / 41,7 |
| IP 05 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 49,1 / 42,8 | 30,6 / 24,3 | 49,2 / 42,9 |
| IP 06 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 46,7 / 40,4 | 28,9 / 22,6 | 46,8 / 40,5 |
| IP 06 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 47,6 / 41,3 | 28,9 / 22,6 | 47,6 / 41,3 |
| IP 07 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 48,6 / 42,3 | 27,9 / 21,6 | 48,6 / 42,3 |
| IP 07 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 49,9 / 43,6 | 28,1 / 21,8 | 50,0 / 43,7 |

Tabelle 2 Beurteilungspegel - Lr für den Schienenverkehr an ausgewählten Immissionspunkten in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht

Im Ergebnis zeigt die Berechnung der Beurteilungspegel $L_r$ (Tag / Nacht) für den Schienenverkehr, dass die entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, im Beurteilungsraum Tag an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Orientierungswerte ausschließlich am Immissionsort IO-03 leicht überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV, welche die Zumutbarkeitsgrenzen für die betroffenen Gebiete darstellen, werden in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht an keinem Immissionsort überschritten.

Der Immissionsort IO-03 liegt im Einwirkungsbereich des Haltepunktes der UBB. Hier wirken sich insbesondere die Geräusche der dieselelektrisch betriebenen Triebbahnzüge während der Standzeiten zwischen der Ankunft und der Abfahrt der Züge aus. Die Standzeit beträgt jeweils 5 Minuten.[7]

***Lärmpegelbereiche***

Die DIN 4109:2018-01 zieht bei der Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen den „maßgeblichen Außenlärmpegel“ heran. Für den Straßenverkehr und für

[7] Vgl. Herrmann&Partner Ingenieurbüro (31.05.2021): Schalltechnische Untersuchung 294 / 2021 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1 Bahnhofstraße der Gemeinde Peenemünde, S. 11ff.

den Schienenverkehr werden die Lärmbelastungen zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegel in der Regel berechnet.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für Straßen- und Schienenverkehr wird demnach jeweils nach DIN 4109-02:2018-01, 4.4.5.2 und 4.4.5.3 ermittelt.

Für den Tageszeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus den jeweils zugehörigen berechneten Beurteilungspegeln zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB(A).

Der Beurteilungspegel für Schienenverkehr ist aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen pauschal um 5 dB zu mindern.

Zur Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs (im Zeitraum 22.00 bis 06.00 Uhr) ist die Differenz der Straßen-Beurteilungspegel bzw. der Schienen-Beurteilungspegel aus Tag minus Nacht zu berechnen.

Diese beträgt in diesem Fall beim Straßenverkehr und beim Schienenverkehr weniger als 10 dB(A). Damit ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Der resultierende Außenlärmpegel wird, bei Geräuschbelastung durch mehrere Schallquellen, durch die energetische Addition der einzelnen Außenlärmpegel dieser Quellen gebildet. Zu dem Summenpegel sind 3 dB(A) zu addieren.

Die nach DIN 4109-2, Absatz 4.4.5 berechneten resultierenden Außenlärmpegel für den Beurteilungszeitraum Tag sind in der Tabelle 3 ausgewiesen.[8]

[8] Vgl. Herrmann&Partner Ingenieurbüro (31.05.2021): Schalltechnische Untersuchung 294 / 2021 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1 Bahnhofstraße der Gemeinde Peenemünde, S. 12ff.

| Immissionspunkt | | Beurteilungspegel nachts | Beurteilungspegel nachts | resultierender maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a, res.}$ |
|---|---|---|---|---|
| Bezeich-nung | Aufpunkt-höhe | Straße | Schiene | |
| | [m] | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| IO-01 | 2,8 | 49,0 | 31,3 | 62 |
| IO-01 | 5,8 | 49,2 | 31,8 | 62 |
| IO-02 | 2,8 | 49,0 | 36,8 | 62 |
| IO-02 | 5,8 | 49,2 | 37,8 | 62 |
| IO-03 | 2,8 | 49,3 | 45,3 | 63 |
| IO-03 | 5,8 | 49,4 | 46,3 | 63 |
| IO-04 | 2,8 | 49,4 | 41,5 | 63 |
| IO-04 | 5,8 | 49,5 | 42,8 | 63 |
| IO-05 | 2,8 | 48,8 | 41,7 | 62 |
| IO-05 | 5,8 | 49,3 | 42,9 | 63 |
| IO-06 | 2,8 | 44,8 | 40,5 | 58 |
| IO-06 | 5,8 | 46,0 | 41,3 | 60 |
| IO-07 | 2,8 | 49,9 | 42,3 | 63 |
| IO-07 | 5,8 | 51,1 | 43,7 | 64 |

Tabelle 3 Beurteilungspegel, Immissionsrichtwert-IRW, resultierender Außenlärmpegel im Tageszeitraum

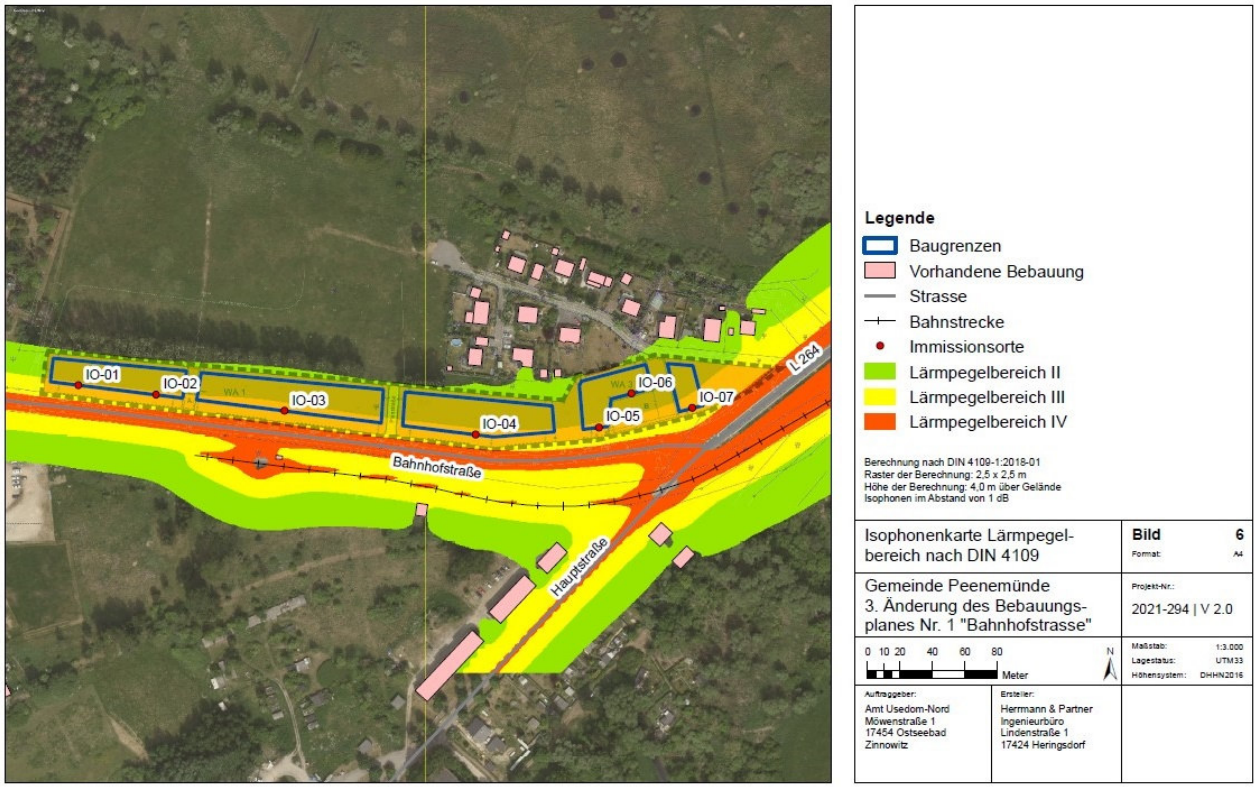



Abbildung 7 Isophonenkarte Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen worden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten.

## Technische Infrastruktur - Wasserwirtschaft

Das Plangebiet durchkreuzen in Nord-Süd Richtung eine Regenwasserleitung (RW) und eine Schmutzwasserleitung (SW). Weitere Regenwasser und Schmutzwasserleitungen verlaufen unter der Bahnhofstraße.

***Stellungnahme des zuständigen Amtes für Wasserwirtschaft LK Vorpommern-Greifswald (im Rahmen der Plananzeige)***

Von Seiten des zuständigen Amtes für Wasserwirtschaft des Landkreises (LK) Vorpommern-Greifswald wurde im Schreiben vom 28.01.2020 folgende Stellungnahme mit Auflagen (A) und Hinweisen (H) für das Vorhaben abgegeben (Auszug). Diese betrifft die Anforderungen der unteren Wasserbehörde an die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung bei der zukünftigen Projektierung.

*„[…]*

*Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)*

*Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)*

*Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)*

*Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)*

*Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)*

*Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen […] (A).“*

Die abgegebenen Hinweise und Anregungen wurden in den Bebauungsplan als Hinweise übernommen. Die Auflagen sind ferner in der weiteren Projektentwicklung und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

***Stellungnahme des zuständigen Amtes für Wasserwirtschaft LK Vorpommern-Greifswald (im Rahmen der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)***

Von Seiten des zuständigen Amtes für Wasserwirtschaft des Landkreises (LK) Vorpommern-Greifswald wurde, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, weitere nachfolgende Stellungnahme (23.11.2020) mit Auflagen (A) und Hinweisen (H) für das Vorhaben abgegeben:

*„Die **untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben**, Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bahnhofstraße" für das Allgemeine Wohngebiet entlang der Bahnhofstraße der Gemeinde Peenemünde Stand 08.04.2020 **unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu**:*

*Auflagen:*

1. *Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz -WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
2. *Bei den Rechtsgrundlagen sind auch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz M-V (LwaG M-V) in der derzeit gültigen Fassung mit aufzunehmen.*
3. *Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz – LwaG) vom 30.November 1991 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.*
4. *Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der*

*Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom- Peenestrom “ ist zu informieren.*

5. *Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung/Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser/Oberflächenwasser kommen, so stellt dies eine Benutzung des Grundwassers/Oberflächenwassers dar und es ist gesondert eine Wasserrechtliche Erlaubnis gern. § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Dazu ist das Entwässerungskonzept unter Beachtung des DWA- A 138 und DWA – M 153, der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur Bescheidung zu übergeben.“*

*Hinweise:*

1. *Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
2. *Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer (Grundwasser, Vorflutgraben) eingeleitet werden.*
3. *Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.*
4. *In dem dargestellten Planbereich sind keine Oberflächengewässer zweiter Ordnung bekannt, die in der Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald liegen.*
5. *Das Geplante Vorhaben befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone oder Wasserfassung.*
6. *Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.“*

Der bereits enthaltene Hinweis zu den Belangen der Wasserwirtschaft im Bebauungsplan wurde um die Hinweise Nr. 1 bis 3 sowie 5 und 6 ergänzt. Die Auflagen sind in der weiteren Projektentwicklung und Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Auf das Landeswassergesetz wird in der Begründung unter Kap. Hinweise als Fußnote hingewiesen.

**Technische Infrastruktur – Energieversorgung Strom**

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde die E.DIS Netz GmbH um Stellungnahme gebeten. In der abgegebenen Stellungnahme vom 16.12.2020 wurde mitgeteilt, dass sich im Plangebiet mehrere Niederspannungskabel (Strom-NS) des Unternehmens befinden, die durch die geplanten Gebäude überbaut werden würden.

Aus den übergebenen Lageplänen der Stellungnahme geht hervor, dass eine Niederspannungsleitung im östlichen Bereich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verläuft. Nach Auskunft der E.DIS Netz GmbH dient diese der Versorgung der nördlich angrenzenden Einfamilienhaussiedlung (EFH-Siedlung) entlang der Straße Am Kölpiensee. Diese Niederspannungsleitung durchquert dafür eine festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1. Eine Umverlegung der Leitung ist nach § 12 Abs. 3 Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) kostenfrei möglich.

Weitere vorhandene Leitungen im Plangebiet dienten der Versorgung der ehemaligen, bereits entfernten Wohngebäude und sind stillgelegt.

Weitere Niederspannungsleitungen verlaufen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes d. h. außerhalb des Plangebietes nördlich entlang des Gehwegs der Bahnhofstraße. Dieser straßenbegleitende Verlauf würde bei einer Umverlegung der o.g. Leitung weiter genutzt bzw. fortgeführt werden. Die Versorgung der EFH-Siedlung würde weiter über eine abzweigende Leitung im Kreuzungsbereich in die Straße Zum Kölpiensee erfolgen.

Von Seiten der E.DIS Netz GmbH bestehen, vorbehaltlich der Sicherung bestehender Leitungen, keine Einwände gegen die Planung.

Im Rahmen der Projektentwicklung und Erschließungsplanung sind rechtzeitig Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

**Technische Infrastruktur – Energieversorgung Gas**

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH um Stellungnahme gebeten. In der abgegebenen Stellungnahme vom 17.11.2020 wurde mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Leitungen der Gasversorgung befinden.

Aus den übergebenen Lageplänen der Stellungnahme geht hervor, dass sich im östlichen Bereich des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet WA3.1) eine Gasleitung befindet. Diese verläuft als Stich in die dort festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hinein und war für die Versorgung der bereits entfernten Wohngebäude vorgesehen. Allerdings wurde diese Leitung nie an das Gasnetz angeschlossen. Die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH schlägt vor, diese Gasleitung auf eigene Kosten bei geöffneter Trasse zurückzubauen.

Weitere Leitungen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. So verläuft eine Gasleitung westlich, knapp außerhalb des Plangebietes. Diese Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt. Eine weitere Leitung befindet sich im östlichen Teilabschnitt der Bahnhofstraße im Bereich des Gehwegs.

Von Seiten der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Im Rahmen der Projektentwicklung und Erschließungsplanung sind rechtzeitig Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

**Technische Infrastruktur - Telekommunikation**

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde die Deutsche Telekom Technik GmbH um Stellungnahme gebeten. In der abgegebenen Stellungnahme vom 20.11.2020 wurde mitgeteilt, dass sich im Plangebiet hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Aus den übergebenen Lageplänen der Stellungnahme geht hervor, dass sich im westlichen Bereich des Plangebietes bzw. im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 stillgelegte Telekommunikationsleitungen befinden. Diese verlaufen in einem Abstand von ca. 20 m parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Plans. Sie verlaufen somit in Ost-West-Richtung durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Im östlichen Bereich des Plangebietes verlaufen diese Leitungen mit mehreren Abzweigungen weiter und durchqueren Bereiche, für die ebenfalls eine Bebauung festgesetzt ist. Hierzu teilt die Telekom mit, dass diese Leitungen allerdings noch in Betrieb sind, aber evtl. außer Betrieb genommen werden können. Dazu erfolgt derzeit eine Prüfung. Eine Entfernung der Leitungen im westlichen Gebiet ist demnach möglich bzw. aufgrund des Leitungsverlaufs durch

überbaubare Grundstücksflächen notwendig. Ggf. ist aber eine Umverlegung der Leitungen im östlichen Bereich des Plangebiets erforderlich.

Aus den übergebenen Lageplänen geht ferner hervor, dass parallel zur gesamten südlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Plans, im Abstand von 6m, weitere Telekommunikations-leitung (im Rohr verlegt sowie Erdkabel) verlaufen. Die Telekom weist darauf hin, dass die genaue Lage nicht bekannt ist und vor Ort ermittelt werden muss.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass die Referenzierung der übergebenen Lagepläne mit der Planzeichnung nicht exakt erfolgen kann, da die übergebenen Unterlagen keine gute Qualität in Bezug auf Lagegenauigkeit besitzen. So kann nicht abschließend geklärt werden, ob sich die oben erwähnten Erdkabel und Rohrleitungen im oder außerhalb des Plangebiets befinden. Sicher ist jedoch, dass diese nicht im Bereich festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen liegen. Eine Umverlegung ist mit großer Wahrscheinlichkeit nicht erforderlich.

Die Telekom Technik GmbH teilte ebenso mit, dass die im Norden angrenzende EFH-Siedlung (entlang der Straße Zum Kölpiensee) durch Leitungen versorgt wird, die nach Einschätzung der Telekom, für die Planung nicht umverlegt werden müssen.

Von Seiten der Telekom bestehen prinzipiell keine Einwände gegen die Planung.

Im Rahmen der Projektentwicklung und Erschließungsplanung sind rechtzeitig Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

**Denkmalschutz - Baudenkmalpflege**

In unmittelbarer Umgebung westlich des Plangebietes befindet sich die Peenemünder Friedhofskapelle, die zwar keinen Denkmalschutz besitzt, aber dennoch als Gedenkort erhaltenswert ist. Ferner befindet sich gemäß der Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege LK Vorpommern-Greifswald das gesamte Plangebiet im Bereich des Flächendenkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde“ (siehe Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege LK Vorpommern-Greifswald vom 04.02.20).

***Stellungnahme des zuständigen Amtes für Denkmalpflege LK Vorpommern-Greifswald***

Von Seiten des zuständigen Amtes für Denkmalpflege des Landkreises (LK) Vorpommern-Greifswald wurde im Schreiben vom 04.02.2020 folgende Stellungnahme abgegeben (Auszug). Diese behandelt die Klarstellung des Baudenkmalbereiches und der Hinweis auf den Umgang damit:

*„Durch das Verfahren werden Belange der Baudenkmalpflege berührt.*

*Das Vorhaben berührt das Denkmal „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde". Das Denkmal „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde" ist unter der Nr. 1421 (OVP) in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt. (s. Anlage Auszug aus der Baudenkmalliste) Es unterliegt dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010.*

*Der Umgang mit einem Denkmal ist im DSchG M-V geregelt. Gemäß S 6 (1) DSchG M-V Erhaltungspflicht - ist Eigentümer, Besitzer oder Unterhaltungs-*

*pflichtige von einem Denkmal verpflichtet, dieses im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.*

*Bauliche Maßnahmen im Bereich des Flächendenkmals bedürfen gem. S 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. S 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.*

*Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird das geplante Vorhaben als genehmigungsfähig eingeschätzt.“*

Der Hinweis auf das o.g. Baudenkmal sowie der gesetzlich vorgeschriebene Umgang hiermit ist als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege – (LAKD) vom 30.08.21 befinden sich in Nachbarschaft zum Plangebiet, die Baudenkmale Wasserwerk (Hauptstraße 36) und Stellwerk (Bahnhofstraße ohne Nummer). Die Baudenkmale befinden sich in ca. 40m bzw. ca. 60m Entfernung zum Plangebiet (siehe Abbildung unten). Es handelt sich dabei um ehemalige technische, maximal zweigeschossige Funktionsbauten. Nach der denkmalpflegerischen Einschätzung des LAKD, ist durch die vorliegende Planung deren Umgebungsschutz betroffen.

Abbildung 8 Lage Baudenkmale - Wasserwerk & Stellwerk [9]

**Denkmalschutz – Bodendenkmalpflege**

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet grenzt allerdings im Süden an das geschützte Bodendenkmal archäologischer Fundplatz Nr. 27 (Gemarkung Peenemünde) an (siehe Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege LK Vorpommern-Greifswald vom 04.02.20).

[9] Quelle: eigene Abbildung, Kartengrundlage Orthofoto Geoportal M-V

***Stellungnahme des zuständigen Amtes für Denkmalpflege LK Vorpommern-Greifswald***

Für Bodendenkmale im direkten Umfeld des Plangebietes gab das zuständige Amt in Ihrem Schreiben vom 04.02.20 folgende Stellungnahme mit entsprechenden Hinweisen ab:

*„Denkmale sind gemäß§ 2 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen, Mehrheit von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [ § 2 (1) DSchG M-V].*

*Gem. § 1 (3) DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.*

*„Im direkten Umfeld des Vorhabenbereiches ist das blaue Bodendenkmal — Gemarkung Peenemünde archäologischer Fundplatz Nr. 27 bekannt. (vgl. beiliegende Karte) Dieses ist gem. § 2 Abs. 1 u. 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal.*

*Die Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege […] rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die archäologische Begleitung des Vorhabens ist mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vor Baubeginn vertraglich zu vereinbaren.*

*Die Erdarbeiten im Bereich der blauen Bodendenkmale bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.*

*Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.*

*Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird das geplante Vorhaben als genehmigungsfähig eingeschätzt.*

*Hinweise:*

1. *Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.*

2. *Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen erhalten sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege. […]*

3. *Bei einer abweichenden Ausführung ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege,* […] *unverzüglich zu unterrichten. Ggf. ist in diesem Fall eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V zur Veränderung des Bodendenkmals einzuholen.*

4. *Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 der geltenden Fassung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (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. Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:*

   *Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauem, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.*

5. *Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.*

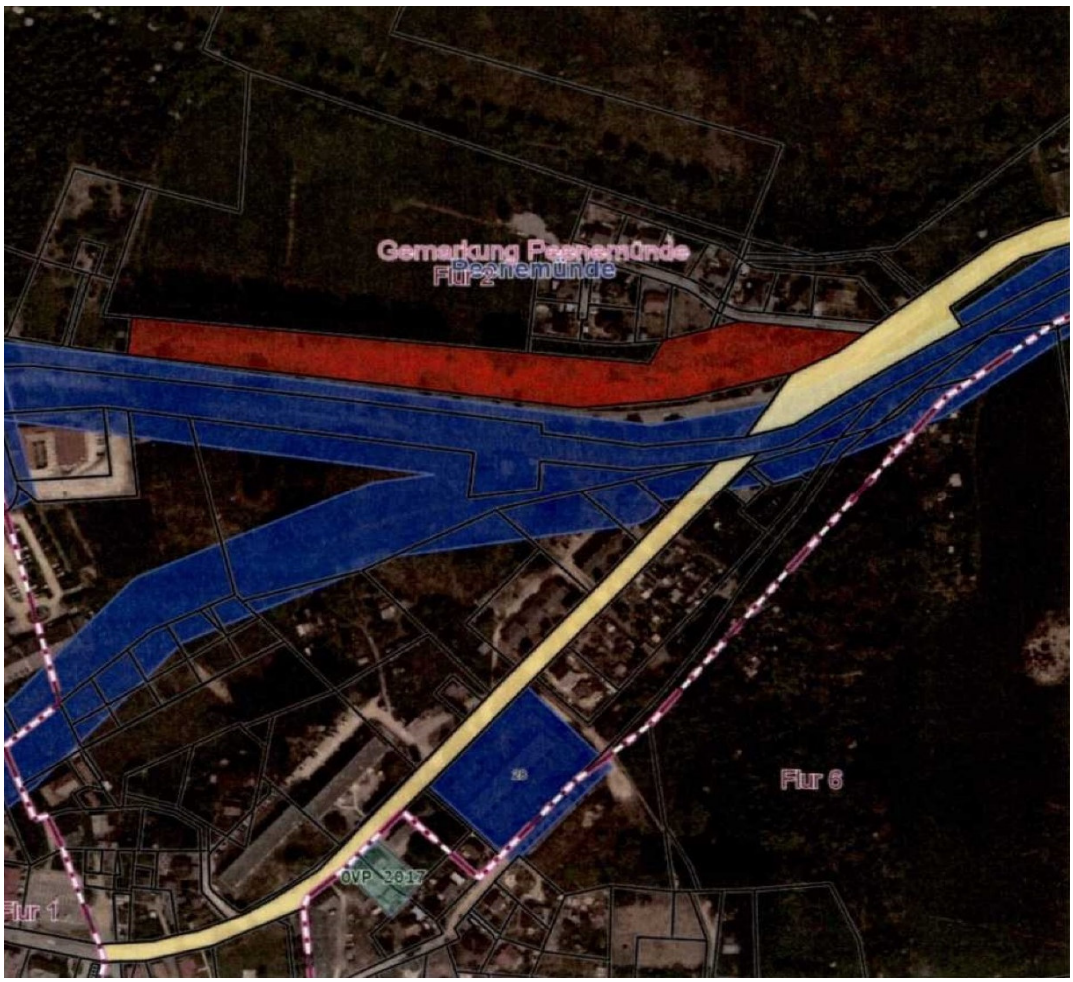



Abbildung 9 Gemarkung Peenemünde - archäologischer Fundplatz Nr. 27 (Bodendenkmal Blau) [10]

Der Hinweis auf das o.g. Bodendenkmal sowie der gesetzlich vorgeschriebene Umgang hiermit ist als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## Boden - Altlasten

### *Stellungnahme des zuständigen Amtes für Bodenschutz LK Vorpommern-Greifswald*

Von Seiten des zuständigen Amtes für Bodenschutz des Landkreises (LK) Vorpommern-Greifswald wurde im Schreiben vom 28.01.2020 folgende Stellungnahme abgegeben (Auszug):

*„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.“*

## Boden - Munitions- und Kampfmittelbelastung

Von Seiten des zuständigen Amtes für Bodenschutz des Landkreises (LK) Vorpommern-Greifswald wurde im Schreiben vom 07.02.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Demnach befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Fläche, die Im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer 54 und der Bezeichnung

[10] Quelle: beiliegende Karte (Anhang) zur Stellungnahme vom 04.02.20

Peenemünde „Bomben bis 500 kg, Granaten 2 cm bis 10,5 cm, Raketenteile" erfasst ist. Rechtzeitig vor Baubeginn sind weitere Prüfungen notwendig, die weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetailauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort umfasst. Erhärtet sich der Kampfmittelverdacht, werden die Mitarbeiter des MBD M-V in Zusammenarbeit alle weiteren Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung planen sowie die fachgerechte Durchführung der Arbeiten überwachen.

Im Rahmen der Projektentwicklung und Erschließungsplanung sind folglich rechtzeitig Erkundungen und Abstimmungen mit dem zuständigen Amt durchzuführen.

Ein entsprechender Hinweis auf die Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist in den Bebauungsplan als Hinweis (H) Katastrophenschutz aufgenommen worden.

**Sturmfluten- und Hochwasserschutz**

***Stellungnahme des zuständigen Amtes für Sturmflut/ -hochwasser LK Vorpommern-Greifswald***

Zum Sachverhalt potentieller Überflutungsräume durch Hochwasser und Sturmfluten gab das zuständige Amt in Ihrem Schreiben vom 07.02.20 folgende Stellungnahme ab (Auszug):

*„Für B-Plangebiet liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.*

*In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der HochwasserrisikomanagementRichtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt.“*

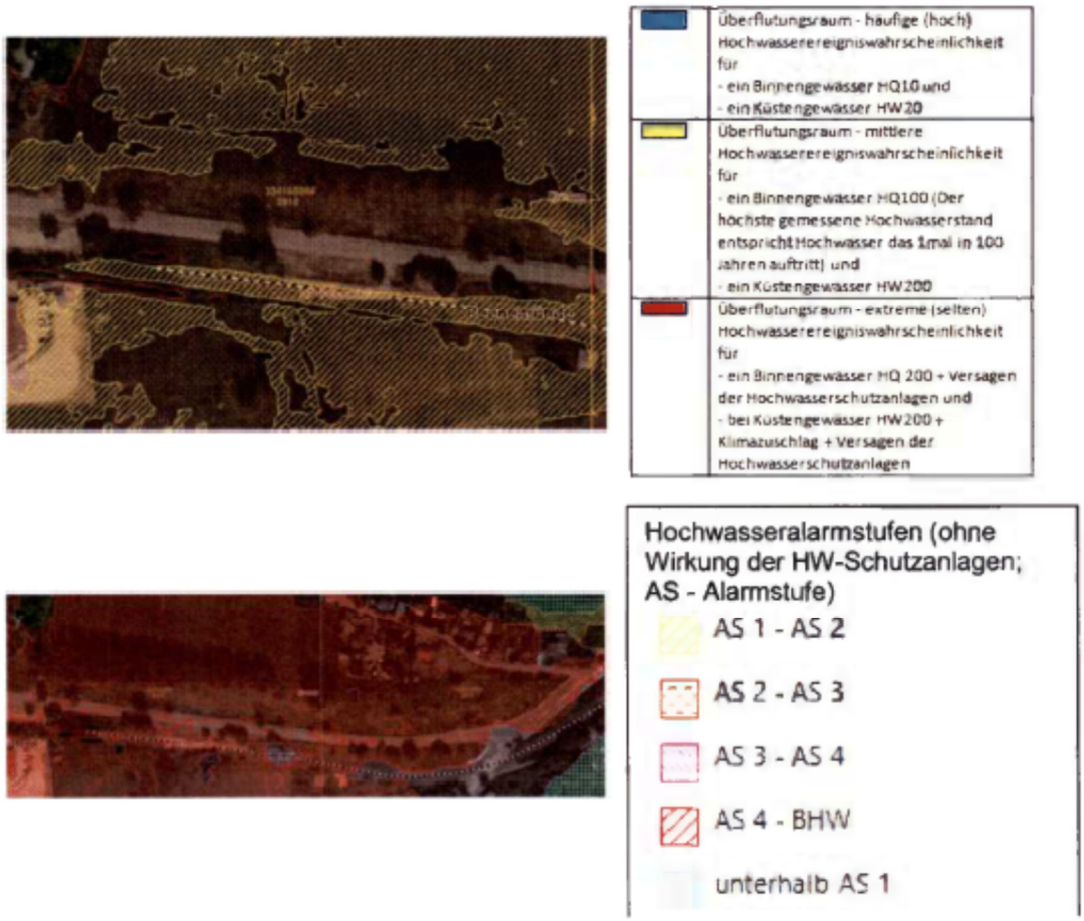



Abbildung 10 Überflutungsräume und Hochwasseralarmstufen [11]

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen berücksichtigt worden.

## 1.4 Planerische Ausgangssituation

### *1.4.1* Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Planbereich sind in den folgenden Raumentwicklungsprogrammen formuliert:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP – 2010)

**Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016)**

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeers betreffen. Folgende Ziele und Grundsätze bestehen für das Plangebiet:

***Raumstruktur und räumliche Entwicklung***

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Festlegungskarte des LEP M-V 2016 im Bereich der ländlichen Räume. Es befindet sich demnach nicht in einem Bereich mit zentralörtlicher Funktion. Das nächstgelegene Oberzentrum (Zentralörtlicher Bereich) für die Gemeinde bildet

[11] Quelle: beiliegende Karte (Anhang) zur Stellungnahme vom 07.02.20

Greifswald / Stralsund (gemeinsames Oberzentrum). Das ca. zehn Kilometer entfernt liegende Wolgast bildet das nächstgelegene Mittelzentrum für Peenemünde.

Das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert folgende Entwicklungsziele für ländliche Räume in Mecklenburg-Vorpommern aus: „Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie:

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.“[12] (Pkt. 3.3.1 (2) LEP M-V 2016)

***Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung***

Gemäß den Zielen unter den Punkten 4.2 (1) und (2) des LEP M-V von 2016 ist die Entwicklung von **Wohnbauflächen** unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu beschränken. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, wie Peenemünde und dem Plangebiet, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.[13]

Orte wie Peenemünde, die keine zentralörtliche Funktion besitzen, sind nach Einschätzung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg – Vorpommern 2016 am stärksten vom demografischen Wandel betroffen, dass sich auch auf die Wohnungsnachfrage auswirkt. Unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotentiale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) ist der Wohnungsbau in diesem Falle auf den Eigenbedarf zu beschränken. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Für den Wohnungsbau ist ferner zu beachten, dass die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang besitzt vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. Das LEP M-V 2016 räumt ein, dass in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen geeignete Gemeinden festgelegt werden können, in denen die Möglichkeit besteht, Wohnbauflächen zu entwickeln. Örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und infrastrukturelle Voraussetzungen sind dabei zu berücksichtigen.[14]

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet **Tourismus**. Die Einstufung der Gemeinde Peenemünde als Vorbehaltsgebiet für den Tourismus beruht auf den abgrenzenden Kriterien zur Festlegung der Vorbehaltsgebiete Tourismus.

Nach Punkt 4.6 (4) und (5) LEP M-V 2016 soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus, der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen. Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. Als Ziel wird hierin definiert, dass in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität haben.[15]

***Infrastrukturentwicklung***

[12] LEP M-V 2016, S. 32.
[13] Vgl. LEP M-V 2016 S. 48.
[14] Vgl. LEP M-V 2016 S. 49.
[15] Vgl. LEP M-V 2016 S. 61.

Im südlichen Nahbereich des Plangebietes befinden sich Gleise des Regionalen Eisenbahnnetzes.

***Natur- und Freiraumentwicklung***

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zu einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

„In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“[16] (Pkt. 6.1 (7) LEP M-V 2016)
Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sind die Räume, in denen den Funktionen von Natur und Landschaft eine besondere Sicherung zukommen soll. In den Vorbehaltsgebieten sind grundsätzlich vielfältige Nutzungen und Funktionen möglich, insbesondere haben sie eine besondere Bedeutung für die Erholung des Menschen in der Natur.[17]

Außerhalb nördlich des Plangebietes gelegen, weist das LEP M-V ebenso ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege aus.
„In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen.“[18] (Pkt. 6.1 (6) LEP M-V 2016

Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege sind die Räume, die nach der Endabwägung mit anderen Nutzungsansprüchen eine herausragende Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege besitzen. Sie sind weitgehend als Naturschutzgebiete oder deren geeigneter Alternativen zu sichern.[19]

***Entwicklung im Küstenmeer***

Außerhalb westlich weist die Festlegungskarte des LEP M-V 2016 für den Peenestrom ein Vorranggebiet für die Schifffahrt aus.

In den Vorranggebieten Schifffahrt hat gemäß Punkt 8.3 (2) LEP M-V 2016 die Sicherheit und Leichtigkeit des Seeverkehrs Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen, da sie eine herausragende Bedeutung für die Schifffahrt besitzen.[20]

**Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP – 2010)**

Für das RREP VP wird gegenwärtig durch den Regionalen Planungsverband Vorpommern (RPV) eine zweite Änderung erarbeitet. Mit der Zweiten Änderung wird auf die Herausforderungen der Energiewende reagiert. Inhalt ist die Aktualisierung der raumordnerischen Festlegungen für die Windenergienutzung – die Ausweisung von Eignungsgebieten für Windenergieanlagen und die Sicherung der Teilhabe der Bürger und Kommunen am Ausbau der Windenergienutzung. Die Zweite Änderung liegt, nach dem Ende

[16] LEP M-V 2016, S. 80.
[17] Vgl. LEP M-V 2016, S. 82.
[18] LEP M-V 2016, S. 80
[19] Vgl. LEP M-V 2016, S. 81.
[20] Vgl. LEP M-V 2016 S.99f.

der vierten Öffentlichkeitsbeteiligung im Januar 2019, aktuell in einem überarbeiteten Entwurf von 2018 vor.[21]

Im RREP VP werden die im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern festgelegten landesweit bedeutsamen Erfordernisse weiter konkretisiert und ausgeformt. Die inhaltliche Verantwortung für das RREP VP liegt bei dem Regionalen Planungsverband Vorpommern.

***Regionale Raumstruktur und räumliche Entwicklung***

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Festlegungskarte des RREP VP 2010 im Nahbereich des Grundzentrums Zinnowitz. Die Gemeinde Peenemünde besitzt selbst keine zentralörtliche Funktion.[22]

Aufgrund der Ausschlusskriterien unter Punkt 3.1.1 (3) bzw. (4) des RREP Vorpommern 2010 wird die Gemeinde Peenemünde als strukturschwacher ländlicher Raum eingestuft, da es kein Tourismusschwerpunktraum oder Zentralörtlicher Bereich.[23]

Als wirtschaftliche Grundlage für die strukturschwachen ländlichen Räume soll zum Beispiel der Bereich Tourismus, insbesondere touristischen Angebote zu speziellen Themen unterstützt werden. Diese kann neue Perspektiven für die Bevölkerung eröffnen.[24]

***Regionale Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung***

Schwerpunkte für die **Wohnbauflächenentwicklung** sind gemäß dem Ziel unter 4.1 (3) des RREP VP 2010 die Zentralen Orte der Planungsregion. „In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.“[25] Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat gemäß den Zielen unter 4.1 (4) und (6) RREP VP 2010 in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bereits vorhandener Baugebiete ist gegenüber einer Ausweisung von neuen Siedlungsflächen Vorrang zu geben.[26]

Für die Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.[27]

Gemäß des Ziels unter Punkt 4.6 (6) LEP M-V 2016 sollen die Vorbehaltsgebiete Tourismus durch die Regionalentwicklungsprogramme regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt werden. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 untergliedert gemäß dessen die Vorbehaltsgebiete Tourismus wiederum in Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume gemäß 3.1.3 (2) RREP VP 2010.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des Planwerks zum RREP VP 2010, befindet sich das Plangebiet in einem Tourismusraum / **Tourismusentwicklungsraum**.
Gemäß 3.1.3 (6) RREP VP 2010 sollen Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.[28]

[21] Vgl. https://rpv-vorpommern.de/, zugriff am 04.10.19.
[22] Vgl. auch RREP VP 2010, S. 41.
[23] Vgl. RREP VP 2010, S. 21.
[24] Vgl. RREP VP 2010 S.21f.
[25] RREP VP 2010 S. 45.
[26] RREP VP 2010 S. 45.
[27] Vgl. RREP VP 2010 S. 46.
[28] Vgl. RREP VP S. 25.

In Ergänzung zur Klassifizierung als ein Tourismusentwicklungsraum, wird die Gemeinde Peenemünde als **Schwerpunktraum für den Kultur- und Städtetourismus** in der Planungsregion Vorpommern ausgewiesen (Pkt. 3.1.3 (10) RREP VP 2010).[29]
„Kultur- und Städtetourismus bilden ein wichtiges, relativ witterungsunabhängiges Tourismussegment, das die Tourismusangebote, die auf den natürlichen Potenzialen der Region aufbauen, wirkungsvoll ergänzt, zur Saisonverlängerung und zur Attraktivitätssteigerung Vorpommerns als Tourismusregion beiträgt. Kunst und Kultur entwickeln sich zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor und stellen einen strategischen Markt für die Tourismusentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern dar.“[30] Demnach sieht die Regionalentwicklung für Vorpommern vor, dass das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen ist.[31] (Pkt. 3.1.3 (10) RREP VP 2010)

***Regionale Infrastrukturentwicklung***

Entsprechend der Darstellung im Planwerk des RREP VP 2010 befinden sich im unmittelbar südlich des Plangebietes Gleise des Regionalen Eisenbahnnetzes und ein bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 wird die **Denkmallandschaft** der Gemeinde Peenemünde ausdrücklich erwähnt. Nach Einschätzung der Regionalplanung ist von überörtlicher sowie überregionaler Bedeutung beispielsweise das Historisch-Technische Museum von Peenemünde. Es ist ein wichtiger Bestandteil des kulturellen Potentials der Planungsregion Vorpommern und muss auch als Grundlage für den Kulturtourismus der Region weiterentwickelt werden. Zudem bilden Kulturangebote und Denkmale wie diese, wichtige weiche Standortfaktoren und besitzen besondere Bedeutung für die Attraktivität Vorpommerns als Wohnstandort, Urlaubsregion und die wirtschaftliche Entwicklung der Planungsregion. Die Entwicklung der Denkmallandschaft Peenemünde wird als Aufgabe mit landesweiter Dimension betrachtet, da die Nachnutzung des 25 km² großen Geländes der ehemaligen Heeresversuchsanstalt eine städtebauliche Herausforderung darstellt, die nur durch das Zusammenwirken verschiedener Akteure gewährleistet werden kann.[32]

Demnach soll gemäß 6.2.1 (4) RREP VP 2010 die Denkmallandschaft Peenemünde weiterentwickelt und ausgebaut werden.

***Regionale Natur- und Freiraumentwicklung***

Das RREP VP folgt der Festlegung zur Naturraumentwicklung. Dementsprechend befindet sich das Plangebiet in der Nähe zu einem Vorrang- sowie Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Darüber hinaus befindet sich beinahe deckungsgleich mit den o.g. Gebieten ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie ein Vorbehaltsgebiet für Kompensation und Entwicklung in der Nähe zum Plangebiet.

Des Weiteren befindet das Plangebiet sich im Bereich des Naturparks „Insel Usedom“ der Großschutzgebietsausweisung des RREP VP.[33]

Die Regionalplanung Vorpommerns beurteilt dazu: „Die Erhaltung der Kulturlandschaft sichert Arbeitsplätze insbesondere im Ländlichen Raum. Eine intakte, ökologisch und ökonomisch leistungsfähige Kulturlandschaft bildet die Grundlage für eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung in Natur und Landschaft sowie den landschaftsorientierten

[29] Vgl. RREP VP 2010, S. 25.
[30] RREP VP 2010, S. 28f.
[31] Vgl. RREP VP 2010, S. 25.
[32] Vgl. RREP VP 2010, S. 84f.
[33] RREP VP 2010, Karte 4.

Tourismus. Instrumente zur Umsetzung dieser regionalen Entwicklungsstrategie sind vor allem auch die Naturparke ‚Insel Usedom‘ und ‚Am Stettiner Haff‘.“[34]

***Regionaler Küstenschutz***

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Festlegungskarte des RREP VP 2010 im Vorbehaltsgebiet für den Küstenschutz.
„Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden.“[35]
Demnach sollen in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.[36] (Pkt. 5.3 (2) RREP VP 2010)

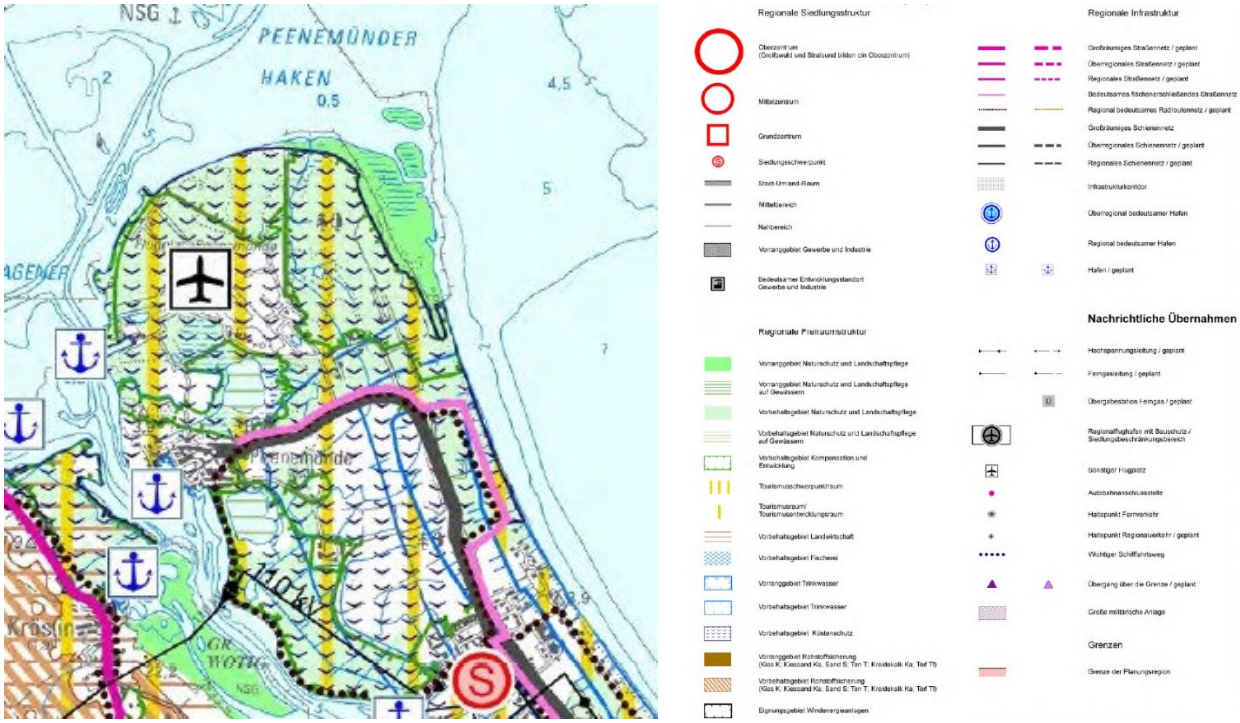


Abbildung 11 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern RREP-VP (Kartenausschnitt)

***Stellungnahme des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern***

Zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gab das zuständige Amt in Ihrem Schreiben vom 22.12.20 im Rahmen der formellen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab (Auszug):

*„[..] Mit dem o. g. Vorhaben soll entlang der Bahnhofstraße eine straßenbegleitende Wohnbebauung mit 88 Wohneinheiten in*

[34] RREP VP 2010, S. 65.
[35] RREP VP 2010 S. 69.
[36] Vgl. RREP VP 2010, S. 68.

*Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Ursprünglich war die Bahnhofstraße mit Mehrfamilienhäusern bebaut, die aufgrund von städtebaulichen Missständen vollständig zurückgebaut wurden. Die rechnerisch möglichen Entwicklungskapazitäten werden von der geplanten 3. Änderung nicht berührt. Die 3. Änderung soll vor allem modernere Bauweisen ermöglichen.*

*Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als allgemeines Wohngebiet dar.*

*Aufgrund der militärischen Vornutzung und der damit verbundenen historischen Bedeutung (6.2.1 (4) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern) von Peenemünde als Denkmallandschaft wurde für die gemeindliche Entwicklung ein Konzept mit dem Titel „Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020" erarbeitet. In diesem Konzept wurde einer Entwicklung entlang der Bahnhofstraße als ortsbildprägenden Hauptzufahrt zum HTM eine besondere Bedeutung zugestanden und eine straßenbegleitende Wohnbebauung empfohlen.*

*Die Ziele der Raumordnung stehen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 nicht entgegen.“*

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Peenemünde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom April 2005, zuletzt geändert durch die Fassung der 4. Änderung vom Mai 2014.

Im Flächennutzungsplan befindet sich das gesamte Plangebiet in den Darstellungen für den Bereich eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nördlich des Plangebiets erfolgt die Darstellung eines Reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO. Südlich des Plangebietes bzw. der Bahnhofstraße wird eine Bahnanlage und ein Parkplatz sowie eine Grünfläche dargestellt, mit der symbolischen Darstellung Zweckbestimmung Sportplatz sowie mehrerer parkähnlicher Grünflächen. Westlich des Plangebietes erfolgt die Darstellung einer Straßenverkehrsfläche und daran anschließend eines schmalen Streifens von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie einer Grünfläche mit der symbolischen Darstellung eines Friedhofes und einer Kirche bzw. eines für kirchliche Zwecke dienenden Gebäudes.

Abbildung 12 Flächennutzungsplan 2014 (Kartenausschnitt)

### *1.4.3* Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Vorsorge für die Erholung des Menschen flächendeckend in Texten und Karten zu erarbeiten, darzustellen und zu begründen. Ein kommunaler Landschaftsplan (KPL) existiert nicht.

Die landschaftsplanerischen Ziele der Raumordnung bestehen in den zwei folgenden Planwerken für das Plangebiet:

- Land Mecklenburg-Vorpommern durch die oberste Naturschutzbehörde (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz) mittels einem Gutachtlichen Landschaftsprogramm (GLP)
- Planungsregion durch die obere Naturschutzbehörde (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie) mittels eines Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes (GLRP)

**Gutachterliches Landschaftsprogramm (GLP) Mecklenburg - Vorpommern**

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm wird für das gesamte Land aufgestellt. Das GLP wird nach § 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) durch die Oberste Naturschutzbehörde bzw. durch das für Naturschutz zuständige Ministerium erarbeitet und veröffentlicht. Zuletzt wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Festlegungskarte zu Schutzgebieten von landesweiter Bedeutung durch die oberste Naturschutzbehörde von Mecklenburg-Vorpommern im Bereich des Naturparks „Insel Usedom“.

Nach §27 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Naturparke einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, überwiegend Landschafts- und Naturschutzgebiete sind und die sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird. Naturparke sind nach § 27 BNatSchG nach den Erfordernissen der Raumordnung für die Erholung vorgesehen und dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt. Zu diesem Zweck wird in ihnen eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt. Sie sind besonders dazu geeignet, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern und ihr zu dienen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß des GLP in einem Bereich der in der Landschaftsbildbewertung als „sehr hoch“ eingestuft ist.[37]

**Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern**

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP) fortgeschrieben. Der GLRP liegt in seiner ersten Fortschreibung vor.[38]

Der GLRP soll die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Vorsorge für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft flächendeckend für die jeweilige Planungsregion erarbeiten, darstellen und begründen. Der GLRP stellt außerdem ein Zielsystem zum Erhalt der Biologischen Vielfalt durch die Festlegung von Qualitätszielen für Landschaftsraum- und Nutzungstypen sowie Regionale Leitbilder auf, die auf so genannte „Großlandschaften“ aufbauen. Diese Großlandschaften leiten sich aus naturräumlichen Einheiten ab.

Das Plangebiet liegt am Rand innerhalb des Siedlungsgebietes von Peenemünde. Mit Ausnahme seiner Siedlungsflächen und des Flughafens ist der Bereich von herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen mit gleichzeitig sehr hoher Funktionsbewertung für die Bereiche um Kölpinsee und Cämmerer See. Der Kölpinsee ist dabei ein Schwerpunktraum für Zielarten des Florenschutzkonzeptes und der Cämmerer See ein Schwerpunktvorkommen für Brut- Rastvögel europäischer Bedeutung. Beide Seen weichen in unterschiedlichem Grade von ihrer Trophiestufe ab, was zu einem entsprechendem Bedarf an Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität führt.

Für Siedlungsflächen, zu denen das Plangebiet gehört, werden allgemeine Anforderungen zur Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen gestellt, z.B. durch Nutzung bebauter Flächen oder innerörtlicher Baulandreserven sowie Meidung der ökologisch hochwertigen Bereiche.

Alle Außenbereiche von Peenemünde gehören mit ihrer hohen Dichte naturbetonter Biotope zum „Biotopverbund im engeren Sinne“. Diese Bereiche weisen bereits im Bestand eine hohe ökologische Qualität auf und sind oftmals bereits als Schutzgebiet ausgewiesen. In Peenemünde grenzen zwei Biotop-Verbundbereiche aneinander:

- Nr. 9: Greifswalder Bodden, südöstlicher Strelasund und Nordspitze Usedom sowie Teile der Pommerschen Bucht
- Nr. 20: Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und kleines Haff, mit angrenzendem Verlandungsbereichen und Poldern sowie Uecker von Torgelow bis zur Mündung

[37] Vgl. GLP 2003 Landschaftsbildpotential Karte IV.
[38] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), Erste Fortschreibung (Stand Oktober 2009), Güstrow.

### 1.4.4 Informelle Planungen - Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020 (REK Gemeinde Peenemünde)

Als sonstiges Planwerk ist das Regionale Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020 (REK 2020) mit Stand 16.02.2012 einzuordnen. Als informelles Planwerk ist es gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Das REK (Stand 2012) ist auf einen Zeithorizont von 10 – 15 Jahren ausgerichtet und hat zum Ziel, eine zukunftsfähige und nachhaltige Siedlungsstruktur zu sichern und die soziale und technische Infrastruktur nachhaltig, zukunftsfähig und bedarfsorientiert anzupassen. Der Aspekt der Nachhaltigkeit soll insbesondere durch die Umnutzung von bestehenden Siedlungsflächen (Konversion), Solarnutzung, Stärkung des ÖPNV sowie Renaturierungsmaßnahmen vollzogen werden.[39]

Für das Wohnungsangebot in der Gemeinde Peenemünde sieht das REK 2020, in Anbetracht der angestrebten Stabilisierung der Einwohnerzahlen und des Bedarfs an Personalwohnungen, die Entwicklung von Wohnbauflächen und die Sanierung des Bestandes an Wohnungen vor. Das Wohnangebot kann dadurch nach Größe und Art qualifiziert werden. Modellvorhaben im Wohnungsbau zu Themen wie „Mehrgenerationen Wohnen“, „barrierefreies Wohnen“, „Nachhaltiges energieoptimiertes Bauen“ oder „kostengünstiger Wohnraum“ sind demnach anzustreben. Für Teilflächen wie entlang der Bahnhofstraße schlägt der Masterplan des REK neue Wohnformen, wie Mietwohnungsbau in Form von individuellen Geschosswohnungsbau vor.[40]

Das REK sieht vor, dass alle Entwicklungsprojekte d.h. auch Wohnungsneubauprojekte im Sinne des Flächenrecycling auf Konversions- und Brachflächen umgesetzt werden. Für den Wohnungsbauzuwachs geht das REK 2020 von einem Sonderstatus für die raumordnerische Beurteilung des Eigenbedarfs aus.[41]

Die Projektplanung mit Stand 2012 sieht ca. 225 bis 265 neue Wohneinheiten im gesamten Gemeindegebiet vor. Die neuen Wohnstandorte befinden sich ausschließlich im Ort, mit Ausnahme der geplanten Betriebswohnungen im Zuge von Hotelprojekten.[42]

Das REK 2020 konzipiert für das Plangebiet bzw. das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ – straßenseitig Mehrfamilienhäuser. In der Summe könnten durch das Konzept 70 WE (Stand 09.07.2013) entstehen bzw. Wohnraum für ca. 128 Einwohner. Für das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ insgesamt, d.h. inklusive des nördlich angrenzenden Reinen Wohngebietes, mit der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung, sind 100 bis 110 WE möglich.[43]

Städtebaulich ist für das Plangebiet vorgesehen, dass auf der ca. 1,3 ha großen Fläche entlang der Bahnhofstraße locker angeordneter, mehrgeschossiger Wohnungsbau (zweigeschossig zzgl. ausgebautem Dachgeschoss) oder kleinteilige Wohnbebauung realisiert werden soll. Kleinteilige gewerbliche Einrichtungen sind in dessen Erdgeschossen möglich. Der Ortseingang, den der Bereich der Kreuzung Bahnhof- / Hauptstraße bildet, soll durch eine kompakte Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern signifikant betont werden. Des Weiteren sind Wegebeziehungen herauszuarbeiten.[44]

[39] Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 7f.
[40] Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 94f.
[41] Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 49.
[42] VGL. REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 83.
[43] Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020, Anlage B S. 4f, vgl. auch REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 94f.
[44] Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020 S. 94f.

Abbildung 13 Regionales Entwicklungskonzept Peenemünde 2020 (REK) - Masterplan Ortszentrum Fortschreibung 2015 (Kartenausschnitt)

### 1.4.5 derzeit bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es derzeit bereits den Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung (Satzungsbeschluss 09.06.1999), der die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen bildet. Dieser ersetzte den 1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofstraße“ und umfasst als Geltungsbereich eine ca. 6,28 ha große Fläche. Darin befindet sich das 1,3 ha große Plangebiet für die 3. Änderung und darüber hinaus schließt es ein nördlich angrenzendes, teilweise mit Einfamilienhäusern bebautes, ca. 4,9 ha großes Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO) mit ein.

Für den Geltungsbereich dieser Planung besteht derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung Baurecht für eine Bebauung in offener Bauweise durch Einzelhäuser mit 2 bis 3 Vollgeschossen innerhalb einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in einem Allgemeinen Wohngebiet. Gestalterisch ist die Bebauung mit Walmdächern zwischen 38° und 45°auszuführen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze dicht verlaufende Baugrenzen, bilden die überbaubare Grundstücksfläche. In dem rund 13.230m² großen Plangebiet bzw. Allgemeinen Wohngebiet ist durch die festgesetzte GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 rechnerisch eine Grundfläche baulicher Anlagen (GR) von 5.292 m² und eine Geschossfläche baulicher Anlagen (GF) von 15.876 m² baurechtlich möglich. Legt man der Berechnung zur Anzahl potenzieller Wohneinheiten (WE) je WE 100m² zugrunde, ergeben sich rechnerisch ca. 159 Wohneinheiten.

Diese hohe Dichte soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 reduziert werden.

### 1.4.6 angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren

Für den unbebauten nördlichen Teil des Reinen Wohngebietes (ca. 3,4 ha) hat die Gemeinde Peenemünde am 14.07.2011 den Beschluss zur Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ gefasst. Für dieses rückwärtig, nördlich an das Allgemeine Wohngebiet angrenzende Reine Wohngebiet besteht derzeit ein Vorentwurf für einen Parzellierungs- und Erschließungsplan zum Bau von Einfamilienwohnhäusern durch den Eigentümer und Vorhabenträger.

Wesentlicher Planinhalt gemäß des Aufstellungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Festsetzung bzw. Beibehaltung des Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO. Neugeordnet werden allerdings die Festsetzungen zu Anpflanzungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, festgesetzte Baugrenzen und der Kinderspielplatz sowie Erschließungsflächen.

Weitere in Aufstellung befindliche und festgesetzte Bebauungspläne befinden sich erst im weiteren Umfeld des Plangebietes ohne unmittelbare Auswirkung auf das Plangebiet.

### 1.4.7 angrenzende Planfeststellungen – Deich „Sturmflutschutz Nordusedom“

Im Plangebiet selbst gibt es keine planfestgestellten Flächen. Nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes (ca. 120 m Entfernung) plant das Land Mecklenburg – Vorpommern das Vorhaben „Sturmflutschutz Nordusedom“. Dieses sieht u. a. den Bau einer, auf ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m NHN bemessenen, Ringdeichanlage um die Ortschaft Peenemünde vor. In Anbetracht des zu erwartenden klimabedingten Meeresspiegelanstiegs sind Maßnahmen zur Gewährleistung eines BHW-entsprechenden Küstenschutzes erforderlich. Mit einem Baubeginn des Vorhabens ist nach Auskunft des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU VP) nicht vor 2024 zu rechnen.

### 1.4.8 Planunterlage

Als Kartengrundlage dient ein, durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellter Vermessungsplan im Maßstab 1:500. Der Vermessungsplan wurde durch den Vermessungsingenieur Sven Anders (M A B Vermessung Vorpommern Vermessungsbüros Anders und Frank mit Stand 25. April 2018 erstellt. Das verwendete geodätische Bezugssystem ist das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS 89). Das verwendete Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 92 (DHHN 92). Die Liegenschaftsgrenzen des Lage- und Höhenplans wurden aufgrund amtlicher Unterlagen eingetragen.

# 2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Umweltbelange

## 2.1 Situation Natur und Landschaft sowie Auswirkungsprognose

### 2.1.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Im Kartenportal des Landesamtes Umwelt, Naturschutz und Geologie[45] wird die naturräumliche Gliederung dargestellt. Demnach liegt Peenemünde in der Landschaftszone des Ostseeküstenlandes.

Als Großlandschaft wird das Usedomer Hügel- und Boddenland für die gesamte Insel Usedom genannt. Diese Großlandschaft unterteilt sich in die Landschaftseinheiten des Peenestromlandes um die Ortschaft Peenemünde und die dem Festland zugewandten westlichen Inselteile, sowie der Landschaftseinheit Insel Usedom für die seezugewandte Küstenlinie.

Insgesamt zählt Peenemünde mit dem Bearbeitungsgebiet zu den terrestrischen Naturräumen des Ostseeküstenlandes.

Das natürliche Relief im engeren Betrachtungsraum ist relativ eben und liegt nur wenig oberhalb des Höhennormalnull. Von der Bahnhofsstraße fällt das Gelände leicht nach Norden und nach Osten hin ab. Die Geländehöhen liegen zwischen 2,70 m über NHN im Südwesten an der Bahnhofstraße und 1,70 m über NHN im Osten in der Nähe der Hauptstraße / L 264.

**Geologie, Boden, Altlasten**

Die Insel entstand als Endmoränenbogen an der Stirn des zurückschmelzenden Eises der Weichselkaltzeit vor ca. 15.000 Jahren.

Für die Ortschaft Peenemünde ist im Geokartenportal entlang der Wasserkante die Bodeneinheit Niedermoor/- Erdniedermoor (Erdfen)/- Mulmniedermoor (Mulm); Niedermoortorf über Mudden oder mineralischen Sedimenten, mit Grundwassereinfluss angegeben.

Ein Moor-Untergrund ist im Kartenportal für eine kleine Rinne am östlichen Rand des Plangebietes dargestellt (vgl. Abb.8).

[45] https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/ und GLRP (2009), zugriff am 10.10. 2019.

Abbildung 14 Moorböden [46]

Weiter in den Ortskern hinein sind Sand- Braunerde/ Braunerde- Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker), Hochflächensande und Sande in und unter den Grundmoränen, z.T. mit Grundwassereinfluss vorherrschend.

Bei dem Bearbeitungsgebiet handelt es sich um eine innerörtliche Brachfläche, die bis ca. 2011 bebaut war. Die Gebäude wurden abgetragen. Aufgrund dieser Vornutzung ist davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse anthropogen überformt sind. Nach GLRP (2009) sind die Böden von Peenemünde außerhalb der Siedlungsflächen als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit eingestuft. Für die innerörtlichen Flächen, zu denen das Plangebiet gehört, wird keine hohe Schutzwürdigkeit ausgewiesen.

Für die ersten Verfahren (1996 / 1999) zum Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofstraße“ wurde durch die Firma Dr. Gronemeier + Partner Consulting GmbH eine Bodenuntersuchung erstellt, die generellen Hinweise für eine Bewertung aufzeigt[47]. Aufgrund der Bodenverhältnisse (z. B. Torfeinlagerungen) sind Schwierigkeiten bei der Gebäudegründung zu erwartet Es liegen zudem sehr inhomogene Bodenverhältnisse vor. Empfohlen wurde deswegen, vor Baubeginn eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen, um die Tragfähigkeit individuell und kleinräumig zu ermitteln und eine geeignete entsprechende Gründungsart auswählen zu können.

Bei der Untersuchung konnten keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet festgestellt werden.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Versiegelung ist durch die Planung im Vergleich zu den rechtsgültigen Festsetzungen nicht zu erwarten.

[46] Geoportal. MV (erstellt am 11.10.19)
[47] Vgl. Gemeinde Peenemünde 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofstraße“ Begründung (1999), S. 10.

**Grundwasser, Oberflächengewässer**

Der Grundwasserflurabstand wird im Kartenportal für das gesamte Gemeindegebiet mit <= 2,00 m angegeben. Damit steht das Grundwasser erwartungsgemäß hoch an. Bei hoch anstehendem Grundwasser ergibt sich grundsätzlich das Problem, dass eine Versickerung erschwert ist.

Neben dem Peenestrom, der bei Peenemünde in die Ostsee mündet, befinden sich als Oberflächengewässer der Kölpiensee nördlich in 500 m Entfernung und der Cämmerer See ca. 700 m in südliche Richtung vom Plangebiet. Die Umgebung von Peenemünde ist durch zahlreiche Gräben gekennzeichnet.

Das Bearbeitungsgebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone. Allerdings beginnt östlich der Ortschaft das Wasserschutzgebiet Karlshagen. Die Schutzzone III beginnt in ca. 500 m östlich zum Vorhabengebiet.

Im Plangebiet sind, gemäß der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 23.11.2020, keine Oberflächengewässer zweiter Ordnung bekannt. Gemäß des § 50 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)[48] gehören Gewässer zweiter Ordnung den Eigentümern der Ufergrundstücke, sofern das Gewässer kein selbständiges Grundstück bildet.

Eine Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

**Hochwasser, Überschwemmungsgebiete**

Am 23. Oktober 2007 haben das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union die EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) verabschiedet, die Umsetzung in nationales Recht erfolgte in Deutschland im Jahr 2009. Das Ziel der Richtlinie ist die Reduzierung des Hochwasserrisikos und ein verbessertes Hochwasserrisikomanagement in Hochwasserrisikogebieten.

Im Kartenportal werden die Risikogebiete nach HWRM-RL dargestellt. Es wird die Grenze der Überflutungsfläche für ein Ereignis geringer Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis HQ 200 / HW 200 mit Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen) dargestellt. Das entspricht einem Wasserstand von 2,40 m über Mittelwasser.

Bis auf wenige Einzelflächen zwischen Hafen- und Museumstraße wäre die gesamte Ortschaft Peenemünde bei einem solchen Ereignis betroffen. Auch das Plangebiet wird vollständig zum Risikogebiet gezählt.

- [48] Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Abbildung 15 Hochwasserrisiko extrem - 200jähriges Hochwasser [49]

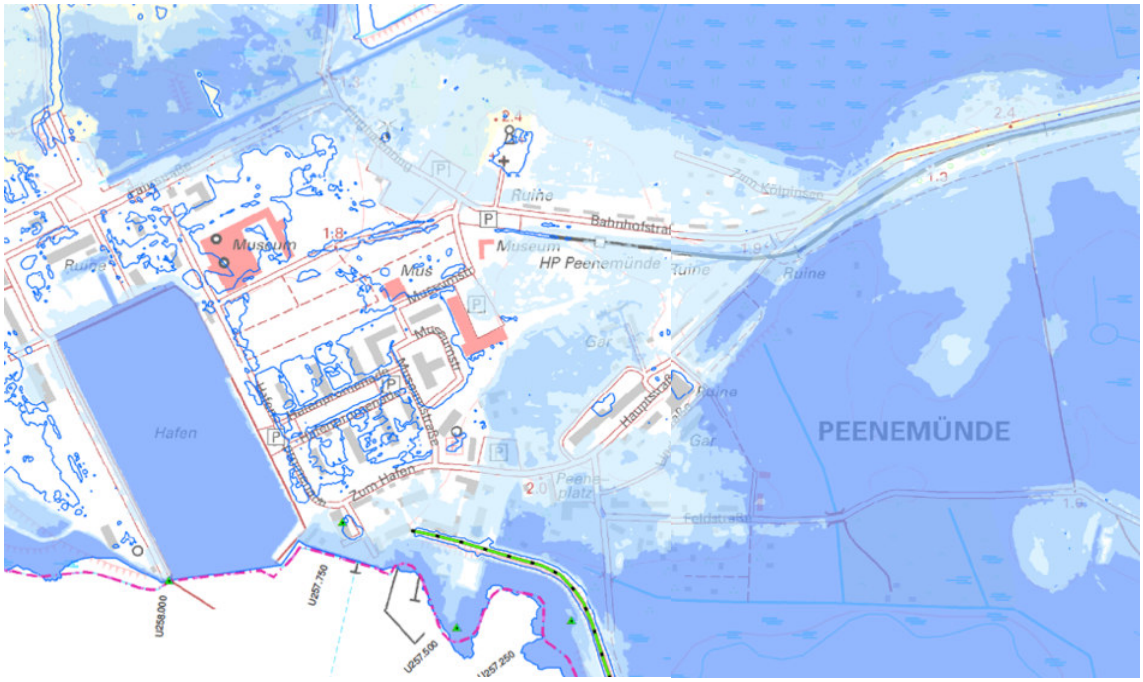



Abbildung 16 Hochwasserrisiko mittel - 200jähriges Hochwasser [50]

Der tieferliegende östliche Teil des Plangebietes wäre beim 200jährigen Hochwasser bis zu 0,50 m überflutet.

Das mittlere Hochwasserrisiko im äußeren Küstenbereich betrachtet ebenfalls das 200-jährige Hochwasser, berücksichtigt aber Hochwasserschutzeinrichtungen.

[49] Quelle: Geoportal.MV (erstellt am 11.10.19)
[50] Quelle: Geoportal.MV (erstellt am 11.10.19)

Das Bemessungshochwasser (BHW), das sich aus dem Scheitelwert des Referenzhochwasserstandes (RHW) (entspricht in etwa dem o.g. Hochwasser mit 200-jähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit - HW 200) und einem Aufschlag für den säkularen Meeresspiegelanstieg von 0,50 m ergibt, liegt für die Außenküste von Usedom bei 2,90 m über NHN und für den Peenestrom in Peenemünde bei 2,70 m über NHN.

Obwohl der Ortskern von Peenemünde bzw. das Plangebiet sich im Bereich des Peenestroms befinden, ist der höhere BHW für die Außenküste in Höhe von 2,90 m über NHN bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Das BHW ist die Grundlage zur Dimensionierung der Schutzmaßnahmen. Für Peenemünde ist ein Ringdeich geplant, in dessen Schutzbereich das Plangebiet liegt und der auf den höheren BHW von 2,90 m NHN ausgelegt ist.

In der folgenden Abbildung 11 ist ein Ausschnitt des Flächennutzungsplanes von 2014 dargestellt, in dem der Deichverlauf markiert ist.

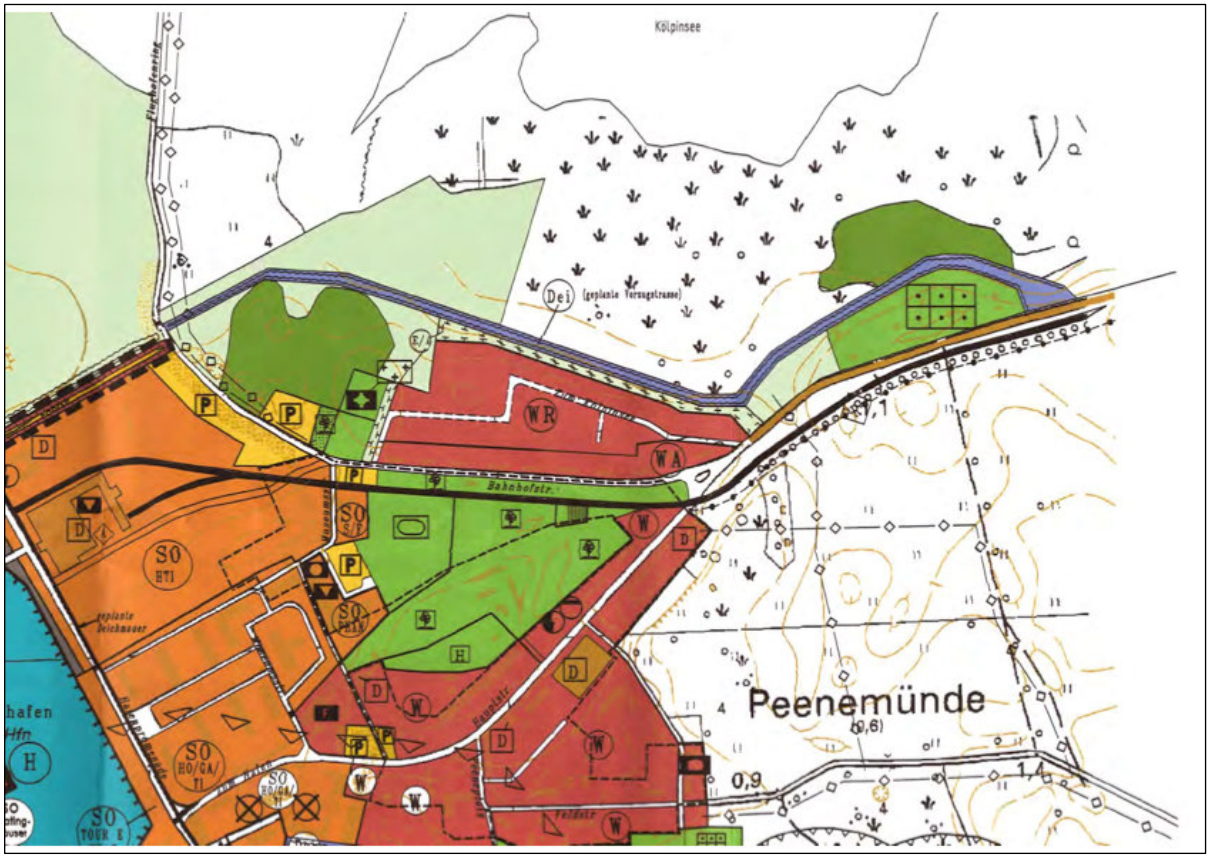



Abbildung 17 Auszug aus dem FNP 2014 - geplanter Deichverlauf blaue Linie

Zum geplanten Bauvorhaben der Ringdeich-Anlage „Sturmflutschutz-Nordusedom“ äußerte sich das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern im Nachgang zur Stellungnahme, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der TöB abgegeben wurde, dass die Darstellung im FNP 2014 nicht der aktuellen Planung bzw. dem aktuellen Planstand entspricht. Demnach ist das Genehmigungsverfahren bzw. die Planfeststellung noch nicht abgeschlossen. Der Abschluss bzw. die bauliche Umsetzung soll erst ab 2024 erfolgen. Ferner ist der Deichverlauf überarbeitet worden und entspricht in seinem nordöstlichen Trassenabschnitt nicht den Darstellungen des FNP. Nunmehr kreuzt der Deich unmittelbar am Ortseingang von Peenemünde die Landesstraße und Bahntrasse und verläuft weiter mit Kreuzung der Feldstraße entlang des nördlichen Ufers vom Cämmerer See bis zur Anbindung an den bestehenden Peenestromdeich (siehe Abbildung 17).

Abbildung 18 überarbeiteter geplanter Deichverlauf (Stand 20.05.21; violette Linie) gem. Stellungnahme des StALU - Vorpommern

Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Bebauung ist nur unter Berücksichtigung von individuellen Hochwasserschutzmaßnahmen möglich. Dem wird durch eine entsprechende Nachrichtliche Übernahmen (N) zur Hochwassergefährdung und durch textliche Festsetzungen zur Höhenlage von baulichen Anlagen sowie zur baulichen Nutzung im Bebauungsplan Rechnung getragen. Das Plangebiet liegt aber natürlicherweise eher hoch. Der östliche Abschnitt wird aber vom 100jährigen Hochwasser (2,20 m NHN) erreicht.

**Klima, Luft**

Das Klima Usedoms ist vom Übergang zwischen dem durch die Ostsee gegebenen Meeresklima und dem Kontinentalklima, das von der nahen Landmasse bestimmt wird, geprägt. Dieses Zusammenspiel ist einer der Gründe für die klimatische Besonderheit. Dabei unterscheidet sich das Insel- und Küstenklima vor allem während Tiefdrucklagen zum Teil wesentlich vom Wettergeschehen wenige Kilometer landeinwärts. [51]

Bestimmend für das Klima ist eine durchschnittlich hohe Anzahl von Sonnenstunden. Das Klima für Usedom gilt als gemäßigt warm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,7 °C.

[51] http://www.urlaubs-insel-usedom.de/usedom-ferienwohnungen-loddin-klima.htm, zugriff am 10.10.19.

Im Jahresverlauf ist der Juli der wärmste Monat mit einer durchschnittlichen Temperatur von 18,2 °C. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten mit einer durchschnittlichen Temperatur von -1,1 °C.[52]

Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 546 mm. Der Niederschlag variiert um 32 mm zwischen dem trockensten Monat Februar und dem niederschlagsreichsten Monat Juli. [53]

Durch die umgebenden Wassermassen der Ostsee sowie der Usedomer Haffgewässer (Achterwasser, Peenestrom und Stettiner Haff) entsteht eine konstant hohe Luftfeuchtigkeit. Wesentliche Kennzeichen des Ostseeküstenklimas sind eine deutliche Dämpfung der tages- und jahreszeitlichen Temperaturamplitude, stärkere Windgeschwindigkeiten und höhere Sturmhäufigkeit sowie eine höhere Luftfeuchte mit Neigung zum Küstennebel.

Eine Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

### 2.1.2 Arten und Biotope

Die heutige potenziell natürliche Vegetation (HPNV) ist diejenige Vegetation, die sich ohne menschliche Tätigkeit, aber unter heutigen aktuellen Standortverhältnissen, einstellen würde. Dieses ist von den jeweiligen Bodenbedingungen, insbesondere von der Nährstoffsituation und den Wasserverhältnissen, abhängig. Hieraus lässt sich u.a. die Naturnähe einer bestehenden oder geplanten Vegetation ableiten.

Im Plangebiet wäre ein Flattergras-Buchenwald mesophiler Standorte verbreitet (Kartenportal M-V). Die auslaufende Moorrinne in der östlichen Spitze des Geltungsbereichs würde einen Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen, organischen Standorten tragen.

**Biotoptypen**

Im Folgenden wird die Bestandssituation anhand der Biotop- und Nutzungstypen beschrieben. Dazu erfolgte im September 2019 eine Kartierung des Bestands. Die Kartierung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Kartieranleitung.[54] Bei der Abgrenzung der Biotoptypen wurden Luftbilder verwendet.

Bis ca. 2011 war das Gelände mit Wohnblocks bebaut, die zwischenzeitlich vollständig abgetragen wurden. Auf den entsiegelten Flächen hat sich eine sukzessive Vegetationsentwicklung ergeben, die durch eine jährliche Mahd beeinflusst wird. Der unmittelbar nördlich angrenzende Gehölzstreifen aus Hybrid-Pappeln (Windschutzpflanzung – BWW) außerhalb des Plangebietes, wirkt sich auf den Vegetationsbestand im Plangebiet aus, weil vereinzelt aufkommende Wurzelbrut zu jungen Pappeln (Einzelbäume) geführt hat. Die Kronen überragen das Plangebiet, so dass Niederschläge zurückgehalten werden. Die Pappeln sind außerdem abschnittweise mit Sträuchern unterpflanzt. Dieses Gehölz hält als Windschutz nördliche Winde ab und führt im Plangebiet durch südliche Exposition zu kleinklimatisch warm-trockenen Verhältnissen v.a. am Fuß des Pappelbestandes, was sich in unterschiedlichen Biotopen äußert.

Im Einflussbereich der Pappeln ist Landreitgras (Calamagrostis epigejos) zusammen mit Quecke (Elymus repens) und wenigen anderen Gräsern und Krautarten als Ruderaler Kriechrasen (RHK) bestandsbildend.

Die anderen Flächen, auf denen früher die Gebäude standen, sind artenreicher und von ruderalen Arten geprägt. Es kommt hinzu, dass die Flächen regelmäßig von Wildschweinen

[52] https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/usedom-22080/, zugriff am 10.10.19.
[53] s.o.
[54] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow.

zerwühlt werden. Hier ergeben sich für Pflanzen immer neue Standorte, so dass auch annuelle Pflanzenarten vorkommen können. Es handelt sich hierbei um eine Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU). Es kommen Arten vor wie Schafgarbe (Achillea millefolium), Möhre (Daucus carota), Brombeerenjungwuchs, Gewöhnlicher Beifuss (Artemisia vulgaris), Katzenschweif (Erigeron canadensis), Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense), Rainfarn (Tanacetum vulgare) und verschiedene Gräser. Gehölzjungwuchs zeigt sich von allen Samenbäumen aus der Nachbarschaft insbesondere Pappel und Birke.

Es gibt zwei nichtheimische Gebüschtypen (BLY): der eine Gebüschtyp wurde eindeutig gepflanzt, z.B. aus Forsythia (Forsythia x intermedia), Flieder (Syringa vulgaris), Kartoffelrose (Rosa rugosa), Pfeifenstrauch (Philadelphus spec.), Wacholder (Juniperus spec.) und Liguster (Ligustrum vulgare). Im anderen Gebüschtyp können diese Arten auch vorkommen. Dominant ist aber die höherwüchsige Spätblühende Traubenkirsche (Prunus serotina), die sich wahrscheinlich aus den in der Windschutzpflanzung verwendeten Unterpflanzung massiv ausgebreitet hat und eigene Dominanzbestände bildet. Sie kommt auch in der gemähten Fläche als Jungwuchs regelmäßig vor.

| Nr. | Code | Biotoptyp |
|---|---|---|
| 2.1.5 | BLY | Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern |
| 2.4.1 | BWW | Windschutzpflanzung |
| 10.1.3 | RHU | Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte |
| 10.1.4 | RHK | Ruderaler Kriechrasen |
| 13.3.1 | PER | Artenarmer Zierrasen |
| 14.7.2 | OVF | versiegelter Fußweg |
| 14.7.5 | OVL | Straße |

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 (1) NatSchAG M-V und gesetzlich geschützte Geotope nach § 20 (2) NatSchAG M-V wurden nicht festgestellt.

Plan 1 Situationsplan Biotoptypen

**Bäume**

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld stehen verschiedene Einzelbäume. Sie sind als Windschutzpflanzung außerhalb entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gepflanzt worden (Hybridpappeln) oder wurden entlang der Bahnhofstraße gepflanzt (Birken und Fichten). Entlang der Windschutzpflanzung aus Pappeln haben sich nur einzelne Pappeln als Jungwuchs (z.B. Wurzelbrut) aus der Windschutzpflanzung heraus in den Geltungsbereich hinein ausgebreitet.

Eine kommunale Baumschutzsatzung gibt es nicht. Bei Baumbeständen muss geprüft werden, ob der Bestand gemäß § 18 oder § 19 NatSchAG M-V (vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 d.G.v. 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V)) geschützt ist. Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind demnach Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 m),

- wenn es sich um Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen in Hausgärten handelt oder
- die betroffenen Bäume die Obstbaumarten Walnuss und Esskastanie sind.
- Pappeln im Innenbereich sind nicht geschützt.

Baumreihen können gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt sein, wenn sie gleichaltrig, gleichartig und mindestens drei Stück auf 100 m zusammen stehen, sofern sie Straßen und Wege begleiten.[55] Dieses Kriterium wird für vier Birken (Betula pendula) entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfüllt (Nummern 1, 2, 4 und 8 in Plan 1).

Der Geltungsbereich ist im Bestand nicht als Hausgarten einzustufen. Daher gilt für alle anderen Bäume, die nicht Bestandteil der Baumreihe sind, aber den Schutzumfang von 100 cm in 1,30 m Höhe erreichen, der Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Der Einzelbaumschutz bezieht sich auf eine weitere, außerhalb der Reihe stehende Birke und vier Sitka-Fichten.

Beim Plangebiet und seinem nördlich angrenzenden Flächen handelt sich um einen festgesetzten Bebauungsplan (1. Änderung) und damit um einen Innenbereich. Pappeln sind im Innenbereichen nicht geschützt. Die Windschutzpflanzung ist im bestehenden Bebauungsplan (außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung) aber zum Erhalt festgesetzt, so dass sich hieraus der Schutz ergibt. D. h. die Fällung der Pappeln innerhalb der Erhaltungsfestsetzung muss beantragt und ersetzt werden. Einzelne Pappeln, die nicht innerhalb der Erhaltungsfestsetzung stehen, sind aber nicht geschützt.

Im Folgenden werden die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs und entlang der Bahnhofsstraße mit den Geltungsbereich überlappenden Kronen tabellarisch mit ihren Stammdaten aufgelistet. Die Pappeln in der Windschutzpflanzung werden in diesem Bebauungsplan nicht betrachtet.

Die Stammumfänge wurden im Rahmen der Biotopkartierung manuell 130 cm über dem Boden erfasst. Die Bäume wurden hinsichtlich ihrer Vitalität eingestuft. Die Einschätzung erfolgte nach äußerlich feststellbaren Kriterien im belaubten Zustand. Die Einteilung orientiert

[55] Gemäß Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zur Planungsanzeige (Schreiben vom 03.04.2020)

sich an der „Empfehlung für die Schadstufenbestimmung für Bäume an Straßen und in der Stadt“[56].

| Baum-Nr. | StU in cm | Vitalität | geschützt | Nicht geschützt | Dt. Name | Wiss. Name | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 160 | 0 | § 19 | | Birke | Betula pendula | |
| 2 | 160 | 0 | § 19 | | Birke | Betula pendula | |
| 3 | 65 | 0 | | x | Sitkafichte | Picea sitchensis | |
| 4 | 160 | 0 | § 19 | | Birke | Betula pendula | |
| 5 | 115 | 0 | § 18 | | Sitkafichte | Picea sitchensis | |
| 6 | 90 | 1 | | x | Birke | Betula pendula | Schattendruck |
| 7 | 70 | 1 | | x | Birke | Betula pendula | Schattendruck |
| 8 | 120 | 1 | § 19 | | Birke | Betula pendula | Faul-Höhlung im unteren Stammbereich |
| 9 | 2x110 | 1 | § 18 | | Sitkafichte | Picea sitchensis | Doppelstamm |
| 10 | 150 | 1 | § 18 | | Sitkafichte | Picea sitchensis | Schrägstand |
| 11 | 100+90 | 0 | | x | Pappel-Hybride | Populus hybr. | Doppelstamm, steht außerhalb der Erhaltungsfestsetzung |
| 12 | 70 | 0 | | x | Pappel-Hybride | Populus hybr. | |
| 13 | 90 | 0 | | x | Pappel-Hybride | Populus hybr. | |
| 14 | 70 | 0 | | x | Pappel-Hybride | Populus hybr. | |
| 15 | 90 | 0 | | x | Sitkafichte | Picea sitchensis | |
| 16 | 80 | 0 | | x | Sitkafichte | Picea sitchensis | |
| 17 | 120 | 2 | § 18 | | Sitkafichte | Picea sitchensis | |
| 18 | 100+90 | 1 | § 18 | | Birke | Betula pendula | Doppelstamm |

Tabelle 4 Baumkartierung

Die Fußpunkte der Baumstandorte sind nicht exakt eingemessen. Die einzelnen Bäume sind entlang der Bahnhofstraße auf oder nah an der Grundstücksgrenze gepflanzt worden sind (mit Ausnahme von Baum Nr. 18). Die Bäume entlang der Straße wurden auf dem Baugrundstück (132/5 und 132/7 - ehemals Flurstück 132/2), auf der Grenze zum Flurstück 132/3 (ehemals 132/1) oder auf der Grenze zum Verkehrsflächen-Flurstück 110/20 gepflanzt. Der Fußpunkt kann also innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs stehen. Die Kronentraufe ragt aber immer mindestens mit einem maßgeblichen Anteil in den Geltungsbereich hinein und könnte

[56] GALK-ARBEITSKREIS STADTBÄUME (2002)

potenziell durch die Planung beeinträchtigt werden. Baum 17 (eine Sitkafichte) steht mit ausreichend Abstand außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Gehölzbestand (zusammenhängender Pappelbestand) nördlich außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Für alle neun gemäß § 18 und § 19 NatSchG MV geschützten Bäume (Birken und Fichten) wurden die Festsetzungen angepasst. Durch den Abstand von 6,0 m zwischen Grundstücksgrenze und (zwingender) Baugrenze ist ausreichend Abstand zum Erhalt der Kronen geschaffen. Entlang der Grundstücksgrenze wurden im Bereich der Kronentraufen Ein- und Zufahrten per Planzeichen ausgeschlossen.

Alle geschützten Bäume auf oder am Grundstück können erhalten bleiben. Ein Antragserfordernis gemäß § 18 oder § 19 NatSchG MV ergibt sich aus der Planung daher nicht.

Sollte sich aus Gründen, die aktuell nicht absehbar sind, zukünftig ein Fällerfordernis ergeben, so sind für die geschützten Bäume jeweils unterschiedliche Rechtsgrundlagen zu beachten. Ein grundsätzliches Beeinträchtigungsverbot ist bei allen Bäumen zu beachten. Für die Birken in der Baumreihe gemäß § 19 NatSchG MV (Nr. 1,2,4 und 8) kann die Naturschutzbehörde auf Antrag eine Befreiung unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG erteilen, wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses vorliegen. Aber auch „bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann.“

Für die nach § 18 NatSchG MV kann die Naturschutzbehörde Ausnahmen zulassen, wenn ein anderes nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht verwirklicht werden kann oder vom Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden kann (Abs. 3).

Durch die Planung wird keine Fällung veranlasst. Sollte sich dennoch aus aktuell nicht erkennbaren Gründen ein Fällerfordernis ergeben, so hat der Ersatz gemäß Baumschutz-kompensationserlass – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15 Oktober (Amtsblatt M-V 2007 S. 530) zu erfolgen. Dieser sieht nach Ziffer 3.1.6 eine Pflanzung im Verhältnis von mindestens 1 : 1 mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (also z. B. mit Birken, nicht aber mit Sitkafichten) vor. Für Stammumfänge von 150 cm bis 250 cm ergäbe sich ein Kompensationsverhältnis von 1 : 2 und ab 250 cm Stammumfang von 1 : 3. Stammumfänge größer als 250 cm kommen im betroffenen Bereich nicht vor.

Bei den potenziell betroffenen Baumarten (Birke, Sitkafichte) handelt es sich nicht um seltene Baumarten nach Abs. 2.5, für die ein höheres Ersatzverhältnis festgelegt ist.

Nach Verordnung besteht die Verpflichtung für eine Ersatzpflanzung auf dem betroffenen Grundstück oder der unmittelbaren Umgebung für einen Baum im Verhältnis 1 : 1. Für die darüberhinausgehende Ausgleichsverpflichtung besteht eine Wahlmöglichkeit, ob gepflanzt wird oder eine Ausgleichszahlung erfolgen soll. Diese Entscheidung muss ein möglicher

Antragsteller bereits mit der Antragstellung treffen. Diese Pflanzung könnte innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen erfolgen.

**Fauna**

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) auf Grundlage einer Potenzialeinschätzung durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Kapitel 2.1.4.

### 2.1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

**Internationale Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von internationalen Schutzgebieten (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet).

Sowohl der westlich gelegenen Peenestrom als auch die Wiesenbereiche nördlich des Plangebietes in ca. 150m Entfernung gehören zum FFH-Gebiet „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedoms“ (DE 1747-301, blaue Schraffur).

Die Wasser- und Küstenbereiche der Nordspitze Usedoms liegen im Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1747-402, braune angelegte Fläche).

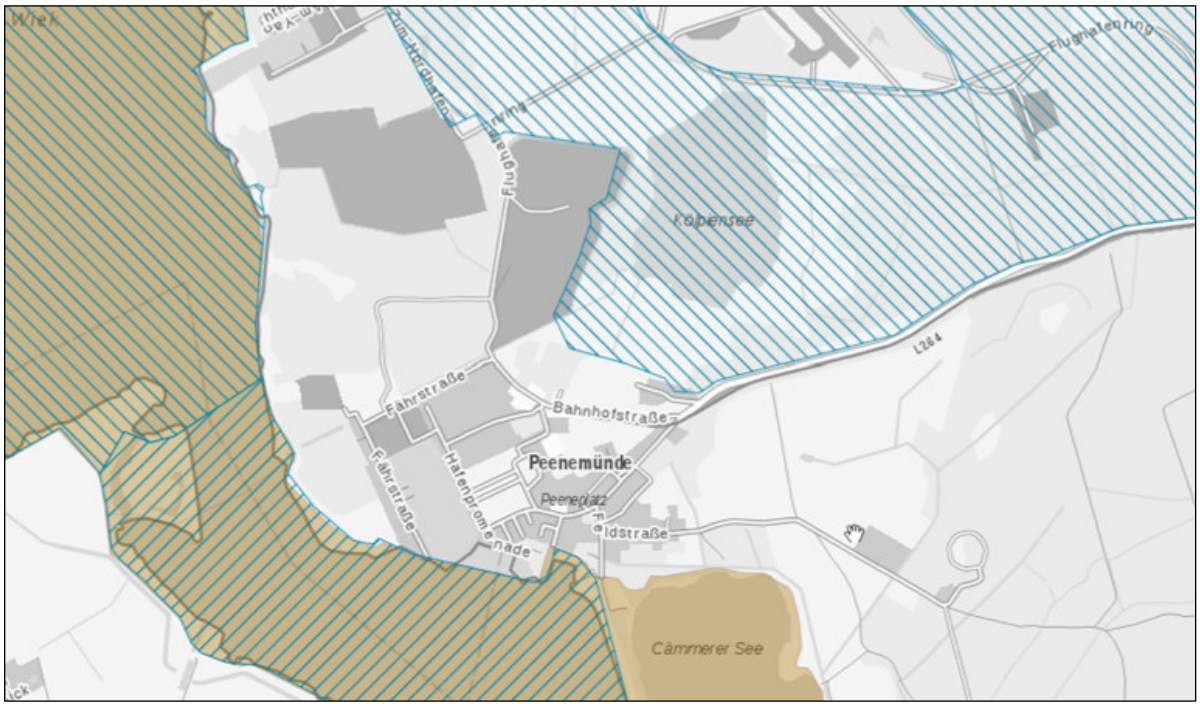



Abbildung 19 FFH- und SPA-Gebiet [57]

[57] Quelle: Geoportal.MV (erstellt am 11.10.19)

## Nationale Schutzgebiete

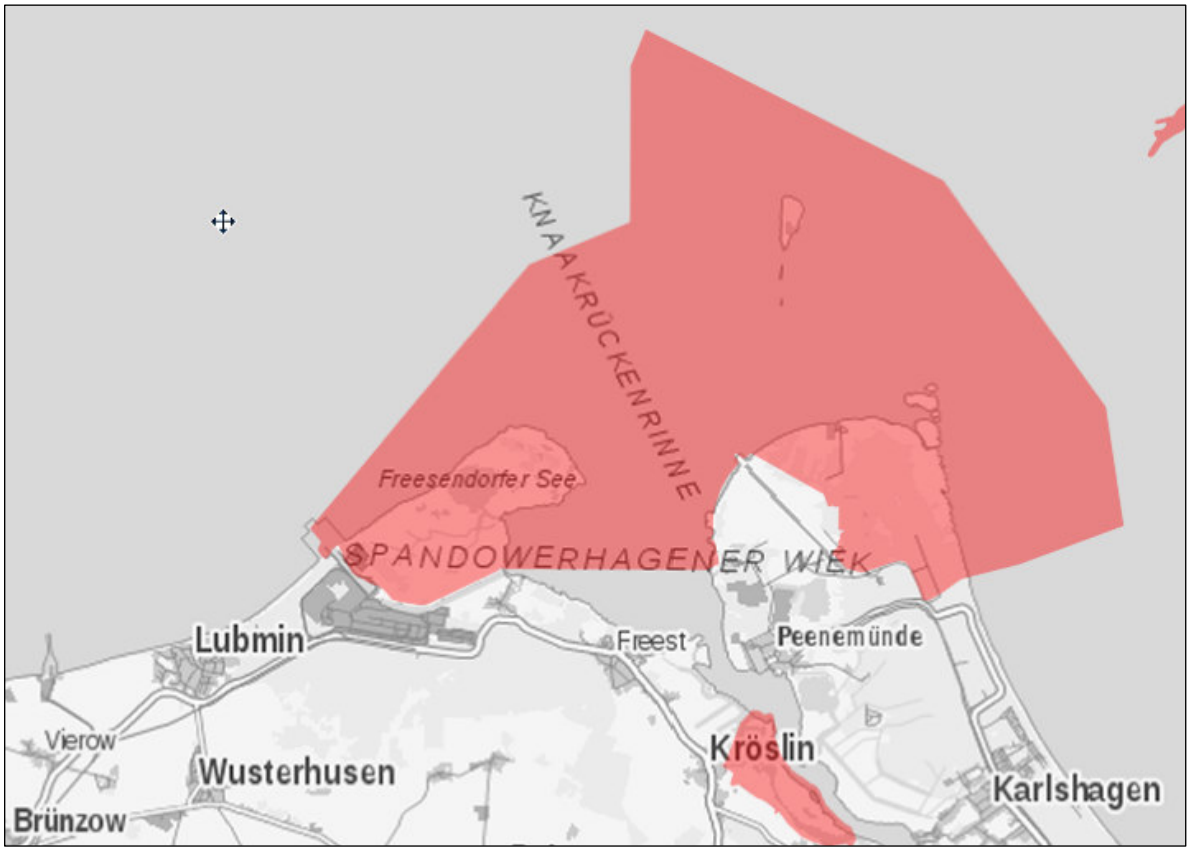



Abbildung 20 Naturschutzgebiet [58]

Die östlichen Landteile der Nordspitze Usedoms und auch hier insbesondere die Wasserflächen gehören zum Naturschutzgebiet „Peenemünder Haken, Struck und Ruden“[59] (folgende Abbildung). Das Plangebiet befindet sich außerhalb des NSG.

[58] Quelle: Geoportal.MV (erstellt am 11.10.19)
[59] Verordnung über das Naturschutzgebiet „Peenemünder Haken, Struck und Ruden“ vom 10. Dezember 2008 (GVOBl. M-V 2008, S. 516)

Abbildung 21 Landschaftsschutzgebiet [60]

Fast die gesamte Insel Usedom mit Ausnahme der besiedelten und bebauten Bereiche haben den Schutzstatus des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Greifswalder Bodden“.[61] Das Plangebiet befindet sich aber außerhalb des LSG.

Die Insel Usedom inklusive sämtlicher Ortschaften auch Peenemünde und das Plangebiet befinden sich flächendeckend im Naturpark „Naturpark Insel Usedom“[62] (siehe auch regionale Natur- und Freiraumentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern – RREP VP 2010).

Gemäß § 3 der Verordnung ist Zweck des Naturparks die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, „das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung.“

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist durch die Planung nicht zu erwarten, da durch die geplante Wohnnutzung keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzziele der Gebiete zu erwarten sind und die Abstände ausreichend sind.

Die Abstände zu den NSG und LSG sind ausreichend. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Insel Usedom“. Beeinträchtigungen des Schutzzwecks sind nicht zu erkennen. Zu den Planungszielen des Bebauungsplans gehört u.a. die Bereitstellung von Betriebs- und Dienstwohnungen für Service-Personal im Fremdenverkehr. Damit dient die Planung mittelbar den Zielen der Naturpark-Verordnung durch eine regionale Entwicklung für den Fremdenverkehr.

**Gesetzlicher Biotopschutz**

Gesetzlich geschützte Biotope wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

[60] Quelle: Geoportal.MV (erstellt am 11.10.19)
[61] Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ vom 10. Dezember 2008 (GVOBl. M-V 2008, S. 509)
[62] Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10. Dezember 1999 (GVOBl. M-V 1999, S. 639, zuletzt geändert durch Art. 3 d. V. v. 9. August 2011 (GVOBl. M-V S. 899)

### 2.1.4 Gesetzlicher Artenschutz

Durch den besonderen Artenschutz nach §§ 44 ff. BNatSchG sind alle wildlebenden und heimischen europäischen Vogelarten, Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen (Pflanzen und Tiere) besonders/streng geschützt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten Zugriffsverbote für die besonders und/oder streng geschützten Arten. Diese Regelungen gelten auf allen Ebenen der Bauleitplanung und bei der konkreten Umsetzung von Projekten und Bauvorhaben.

Nach § 44 Abs. 1 ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Von den Verboten kann nur unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme oder Befreiung nach BNatSchG gewährt werden.

Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten aber für jede Handlung auch unmittelbar.

Wildlebende Pflanzen der besonders und/oder streng geschützten Arten wurden nicht festgestellt.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Für das Plangebiet wurde durch einen Fachgutachter[63] eine artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) auf Grundlage einer Potenzialeinschätzung durchgeführt. Das Plangebiet ist vergleichsweise strukturarm und weist nur für ubiquitäre Arten (Brutvögel und Reptilien) potenziellen Lebensraum auf. Dauerhaft geschützte Lebensstätten wurden nicht festgestellt. Die angrenzenden Gehölze bieten Nistgrundlagen für Freibrüter. Aber auch als Nahrungshabitat ist das Plangebiet nicht attraktiv. Amphibienvorkommen sind allenfalls auf eine sporadische Querung des Gebietes begrenzt, weil sich innerhalb des Plangebietes und auch im Umfeld keine geeigneten Laichgewässer und terrestrische Habitate für diese Artengruppe befinden.

So wurde durch den Fachgutachter festgestellt, dass durch den Verzicht einer Gehölzrodung im Zeitraum zwischen 1. März und 1. Oktober die wesentlichen, zu erwartenden,

[63] Berg, J.- Kompetenzzentrum und Umweltbeobachtung (2019): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Peenemünde für das Allgemeine Wohngebiet entlang der Bahnhofstraße, Görmin.

artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden können (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Obwohl das Vorkommen von Reptilien (Zauneidechsen und Schlingnatter) unwahrscheinlich ist und eine mögliche Durchwanderung des Gebietes durch Amphibien auf allenfalls sporadische Ereignisse und Einzeltiere begrenzt ist, fordert der Gutachter für den Zeitraum März bis Oktober die Aufstellung eines Amphibien- bzw. Reptilienleitzaunes um die Baugruben herum, um eine zufällige Einwanderung zu vermeiden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen Auf Fledermäuse empfiehlt der Gutachter darüber hinaus die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung.

### 2.1.5 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet ist weitgehend als offene, ruderale Wiese gekennzeichnet. Markante Einzelbäume (Birken) stehen vereinzelt entlang der Bahnhofstraße. In der optischen Wirkung ist aber derzeit die dichte Windschutzpflanzung mit Pappeln (außerhalb des Plangebietes) dominant und bestimmt das Orts- und Landschaftsbild. Nur entlang der Straße Zum Kölpiensee wurden in den letzten Jahren neue Wohnhäuser errichtet. Von den bis ca. 2011 im Plangebiet stehenden Wohnblocks gibt es keine erkennbaren Spuren mehr.

Die Situation ist durch die Lage unmittelbar nördlich des Bahnhofs mit seiner Infrastruktur gekennzeichnet. Die Bahnhofstraße hat eine wichtige Zugangsfunktion zum Museumsgelände. Da hier der Haltepunkt der Usedomer Bäderbahn ist, gibt es in diesem Bereich einen starken Besucherverkehr in Richtung zum Gelände des Historisch-Technischen Museums.

Unmittelbar westlich grenzt außerdem das Gelände der Gedenkstätte für die Opfer von Peenemünde an, die als Kapelle nach dem Vorbild eines Vorgängerbaus auf oktogonalem Grundriss in historisierender Form in den 1990er Jahren wiederaufgebaut worden war. Die Kapelle ist heute wichtiger Bestandteil der „Denkmallandschaft“ Peenemünde.

Eine Erholungsnutzung findet auf der Fläche des Plangebiets nicht statt.

## 2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG entsteht ein Eingriff dann, wenn „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, (...) die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, der eine Kompensation erfordert, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Der § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB übernimmt die Regelvermutung aus § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass die Eingriffe bereits erfolgt sind oder zulässig waren und damit die Kompensationspflicht für Eingriffe nach BNatSchG entfällt, wenn die geplante Grundfläche unter 20.000 $m^2$ liegt. Dennoch muss festgestellt werden, welche naturschutzfachlichen Folgen zu erwarten sind, bzw. ob mögliche Eingriffe gemindert werden können, da der Vermeidungsgrundsatz trotzdem zu beachten ist, auch wenn auf einen Ausgleich verzichtet werden kann.

Es muss außerdem festgestellt werden, ob nach geltendem, bisherigem Planungsrecht positiv wirkende Maßnahmenfestsetzungen entfallen.

Denn, denkbar wäre auch eine eingriffsrelevante Verschlechterung der naturschutzrechtlichen Kompensationsleistung durch Veränderungen in der Gesamtkulisse der Ausgleichsflächen oder Ausgleichs-Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan. Die Flächen und Festsetzungen erfüllen im geltenden Bebauungsplan kompensierende Funktion im Sinne von § 15 BNatSchG.
Eine Verschlechterung der Kompensationswirkung würde die Flächenkulisse und die Kompensationsleistung des gesamten rechtskräftigen und teilweise auch schon vollzogenen Bebauungsplanes angreifen. Eine Verschlechterung müsste also kompensiert werden, um die gleiche Kompensationsleistung für die anderen Flächen im Gesamt-Bebauungsplan zu erreichen.

Daher ist dem Grunde nach zu prüfen, wie sich die Planungs-Änderung auswirkt.

### 2.2.1 Geltendes Planungsrecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die damaligen Bestandgebäude bestandsorientiert gesichert. Festgesetzt war für das allgemeine Wohngebiet (WA), eine Geschossigkeit von II-III Vollgeschosse und eine GRZ von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeiten nach §19 Abs. 4 BauNVO von bis zu 50% für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten. Daraus ergibt sich für das Baugebiet im Umfang von ca. 13.228 $m^2$ ein planungsbedingter Versiegelungsumfang von ca. 7.937 $m^2$ inklusive aller Haupt- und Nebenanlagen.

Eine Verkehrsfläche ist innerhalb des Baugebietes nicht festgesetzt.

In der 1. Änderung sind innerhalb der Baugrundstücke 10% der Fläche mit naturnahen Gehölzen als Kompensationsmaßnahme zu bepflanzen. Es gilt eine Pflanzliste.

### 2.2.2 Neues Planungsrecht

Mit der 3. Änderung wird die Geschossigkeit differenziert festgesetzt. Zur Betonung der Eingangssituation wird eine 3 bis 4 – Geschossigkeit im östlichen Teilbereich festgesetzt. Die Bebaubarkeit wird auf eine GRZ von 0,3 für das gesamte Plangebiet reduziert. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen von Nebenanlagen sowie von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten wird auf eine GRZ von bis zu 0,6 angehoben und entspricht in Summe damit der Versiegelungsmöglichkeit des bisherigen Bebauungsplanes. Ebenso wird das (eine) Allgemeine Wohngebiet (WA) für die 3. Änderung in vier Allgemeine Wohngebiete getrennt festgesetzt. Hinzu kommt die Festsetzung einer öffentlichen Zufahrtsstraße für die Erschließung des angrenzenden Grundstücks in etwa auf der Höhe des Bahnhofs von Peenemünde.

Das Allgemeine Wohngebiet - WA 1 besitzt eine Größe von ca. 5.834 m². Der zulässige Versiegelungsumfang gemäß den zukünftigen Festsetzungen durch Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätzen etc. einschließlich der internen Erschließung für dieses Baugebiet beträgt maximal ca. 3.500 m² (GR I durch Hauptbaukörper: ca. 1.750 m²).

Das Allgemeine Wohngebiet - WA 2 besitzt eine Größe von ca. 2.970 m². Der zulässige Versiegelungsumfang gemäß den zukünftigen Festsetzungen durch Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätzen etc. einschließlich der internen Erschließung für dieses Baugebiet beträgt maximal ca. 1.782 m² (GR I durch Hauptbaukörper: 891 m²).

Das Allgemeine Wohngebiet - WA 3.1 besitzt eine Größe von ca. 2.814 m². Der zulässige Versiegelungsumfang gemäß den zukünftigen Festsetzungen durch Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätzen etc. einschließlich der internen Erschließung für dieses Baugebiet beträgt maximal 1.688 m² (GR I durch Hauptbaukörper: ca. 844 m²).

Das Allgemeine Wohngebiet - WA 3.2 besitzt eine Größe von ca. 1.399 m². Der zulässige Versiegelungsumfang gemäß den zukünftigen Festsetzungen durch Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätzen etc. einschließlich der internen Erschließung für dieses Baugebiet beträgt maximal 839,60 m² (GR I durch Hauptbaukörper: ca. 420 m²).

Für alle vier Baugebiete (WA 1 + WA 2 + WA 3.1 + WA 3.2) ergibt sich eine maximal zu versiegelnde Fläche von 7810 m².

Die Summe der Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich beträgt 211 m². Unter Berücksichtigung eines Versiegelungsanteils von ca. 80 % (Randstreifen werden zur Versickerung voraussichtlich unversiegelt bleiben) ergibt sich ein Umfang von ca. 169 m².

Insgesamt beträgt der zukünftige Versiegelungsumfang in beiden Baugebieten und der Verkehrsfläche maximal ca. 8.006 m².

Daraus ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsumfangs gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan um ca. 68 m². Diese Erhöhung resultiert aus der neuen Festsetzung einer Verkehrsfläche, die voraussichtlich in einem größeren Flächenanteil (Annahme 80 %) versiegelt wird als die vormalige Baufläche mit 60%.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke wird in der Formulierung angepasst, aber in den qualitativen und quantitativen Festlegungen erhalten. Daraus ergibt sich keine Verschlechterung der bisherigen kompensationswirksamen Pflanzfestsetzungen.

### 2.2.3 Änderung

Bei den Baugebieten verringert sich der Anteil der Hauptanlagen von GRZ 0,4 auf GRZ 0,3. Durch die Überschreitungsregelungen für Nebenanlagen auf eine GRZ von 0,6 verringert sich dennoch der Versiegelungsanteil um 127 m² (ca. 60 % Versiegelungsanteil) innerhalb der Baugebiete. Der höhere Bedarf an Nebenanlagen ergibt sich insbesondere durch die Bereitstellung von Pkw-Stellplätzen mit dem Faktor > 1 je Wohneinheit.

Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstückes ergibt sich in der 3. Änderung ein geringfügig höherer Versiegelungsgrad (ca. 68 m²).

Da das Verfahren nach §13a BauGB geführt wird, ergibt sich kein Kompensationserfordernis.

Die in der 1. Änderung festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen werden in der 3. Änderung inhaltlich übernommen, so dass sich auch hierfür kein veränderter Bedarf ergibt.

### 2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe

Die Grundsätze der Vermeidungs- und Minimierung von Eingriffen sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer erschlossenen Fläche zu decken, die an einen vorhandenen Siedlungskörper anschließt. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Die Fläche ist bereits länger als Wohngebiet genutzt. Die ehemalige Bebauung war abgetragen worden.

Die Grundstückstiefe ist vergleichsweise gering. Das Potenzial zur Verschiebung der Baugrenze zur Erhöhung des Abstands von der Verkehrsfläche der Bahnhofstraße wurde ausgeschöpft. Es wird eingeschätzt, dass ein ausreichender Abstand erreicht wird, um die Birken zu erhalten.

Die Reduzierung des Versiegelungsumfangs ist eine wesentliche Maßnahme der Minderung.

Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken wird das Landschafts- und Ortsbild, ebenfalls orientiert an den umgebenden Baugebieten, neu gestaltet und aufgewertet.

## 2.3 Artenschutzrechtliche und fachliche Maßnahmen

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Der Ausschluss von Gehölzrodungen innerhalb der Brutperiode soll im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz von Vögeln mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit wirken.

Zum Schutz der Niststätten europäischer Brutvögel im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG wird über die Regelungen des § 39 BNatSchG hinaus empfohlen, dass sämtliche Arbeiten zur Beseitigung der Vegetation innerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln nicht vorgenommen werden sollte.

Den Freibrütern kann durch die Schaffung von Abstandsgrün im neu zu entwickelnden Siedlungsgebiet, Gebüsch- und Baumgruppen mit naturnaher Pflanzenverwendung Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Um die potenzielle Gefährdung zufällig durchwandernder Reptilien und Amphibien zu vermeiden, empfiehlt der Fachgutachter[64] die Baugruben während der Aktivitätsphase von März bis Oktober mit einem Schutzzaun zu umstellen. Der Gutachter empfiehlt außerdem die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung. Folgende Maßnahmen stellt er dar:

- Notwendige Gehölzrodungen werden ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März durchgeführt, um eventuell vorkommende Brutvögel (Freibrüter) zu schonen.
- Die Baufelder sind, insbesondere wenn im Zuge einer Neubebauung temporär Gruben, Schächte oder Gräben angelegt werden müssen, im Zeitraum März bis Oktober, mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/ Reptilienschutzzaun) zu sichern.
- Um Störungen durch Lichtemissionen zu minimieren, werden diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet

Der Fachgutachter erläutert zur Beleuchtung:

„Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Fledermäuse können durch Beleuchtung direkt gestört werden (Vergrämung). Der Einfluss von Beleuchtung an Aus- und Einflügen wurde z. B. bei angestrahlten Kirchen beschrieben (KRÄTTLI 2005). Daneben gibt es indirekte Wirkungen u. a. durch die Lockwirkung von Beleuchtung auf Insekten als Nahrungsquelle von Fledermäusen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe

[64] Berg, J.- Kompetenzzentrum und Umweltbeobachtung (2019): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Peenemünde für das Allgemeine Wohngebiet entlang der Bahnhofstraße, Görmin.

ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zu bevorzugen.“

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen auf Fledermäuse sind u.a.:

- Verzicht auf Quecksilberdampf-Hochdrucklampen,
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten und funktionalen Erfordernissen anpassen
- unterbrochene Beleuchtung (kein Dauerlicht, Nutzung von Bewegungsmeldern),
- Licht zielgerichtet einsetzen, kein Streulicht (punktuell nutzen, Abstrahlung nur nach unten
- Beleuchtungskörper rundum geschlossen halten.

# 3 Planinhalt, Abwägung und Planfestsetzungen

## 3.1 Entwicklung der Planungsüberlegung

Die brachgefallene, ehemals für Wohnzwecke genutzte Fläche stellt eine wichtige Potentialfläche für das Wohnen in der Gemeinde dar.

Mit dem REK 2020 der Gemeinde Peenemünde wurden die planerischen Voraussetzungen für die zukünftige, ganzheitliche Entwicklung der Gemeinde geschaffen. Wesentlich war unteranderem die Neuausrichtung der Wohnbauflächenentwicklung. Das bisher im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet soll auch weiterhin beibehalten werden. Die Festsetzungen der 3. Änderung sollen an die Zielstellungen des REK 2020 angepasst werden.

Die 3. Änderung soll dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu aufzuwerten. Im Sinne der Innenentwicklung unterstützt sie das Ziel, eine menschenwürdige Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, indem bereits erschlossenes Bauland (wieder-) genutzt wird und eine weitere Versiegelung von zusätzlichen Flächen für die Wohnbebauung vermieden wird.

Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass das visuell hoch sensible Gebiet der Bahnhofstraße bzw. der Eingang des Ortes Peenemünde eine Aufwertung in der städtebaulichen Qualität erhält, die zum Nutzen für die Bewohner und darüber hinaus für die Besucher von Peenemünde ist. Die Wohnqualität für die Bewohner und die Attraktivität für Besucher bzw. Touristen soll durch geeignete Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, Geschossigkeit und Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude erhöht werden. Eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche soll die direkte Anbindung des angrenzenden Einfamilienhausgebietes verbessern. Bereiche entlang der Bahnhofstraße sollen weitestgehend ohne Ein- und Ausfahrten angelegt werden.

## 3.2 Planungsziele

Auf Grundlage der übergeordneten Planungen, der gesetzlichen Grundlagen werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Peenemünde folgende städtebaulichen Ziele formuliert:

- Beibehaltung der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA gem. § 4 BauNVO

- Bereitstellung von Bauland für den Geschosswohnungsbau bzw. die Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten (in Größe, Form, Qualität etc.) in der Gemeinde
- Flexibilität für den Wohnungsbau durch größere überbaubare Grundstücksflächen
- Gliederung in zwei Bereiche:
  - Westlich - ein zwei- bis dreigeschossig, locker angeordneter Wohnungsbau entlang der Bahnhofstraße, der sich in seinen Abmessungen und der Geschossigkeit städtebaulich verträglich in die nähere Umgebung einfügt und vermittelnd zur nördlichen (ein- bis zweigeschossigen) Einfamilienhausbebauung wirkt sowie zugleich durch seine Kulissenwirkung, die Bahnhofstraße als Sichtachse zum Historisch-Technischen Museum hervorhebt
  - Östlich - kompakter drei- bis viergeschossiger Wohnungsbau im Bereich der Kreuzung Hauptstraße / Bahnhofstraße, der zusätzlich mit einer Freifläche (Quartiersplatz) den Ortseingang von Peenemünde gestalterisch hervorhebt und als erster Ort für Begegnungen dienen kann
- geplant ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die sich durch ihre einheitliche Gestaltung und Materialwahl (u.a. Geschossigkeit, Bauweise, Fassadengestaltung, Dachform etc.) sowie durch die Anlage einer Vorgartenfläche entlang der Bahnhofstraße harmonisch in das Ortsbild einfügt
- Darüber hinaus sind Flächen für Einzelhandel, Gastronomie, Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen und dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes entsprechen sowie Flächen für Anlagen zu kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und zu Verwaltungszwecken möglich
- Ausschluss von Ferienwohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes, um zum einen das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ dem primären Zweck des Wohnens vorzuhalten und störende Wirkungen auf die Wohnnutzung im Quartier zu verhindern und zum anderen das Gesamtörtliche Entwicklungskonzept von Peenemünde zu unterstützen, in dem die touristische Infrastrukturen vorrangig im Ortskern bzw. im Hafenquartier anzusiedeln sind
- Sicherung einer zusätzlichen Erschließungsstraße in Richtung des nördlich anschließenden Einfamilienhausgebiets in Höhe des Bahnhofs von Peenemünde

## 3.3 Städtebauliches Konzept

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption des Regionalen Entwicklungskonzeptes 2020 der Gemeinde Peenemünde – Masterplan (2012/13), für den Bereich der Bahnhofstraße wurde ein daran angepasster und erweiterter Entwurf erstellt, der die o.g. Zielsetzungen für den Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Konzeption des REK 2020 Peenemünde, die ca. 1,3 ha große Fläche für locker angeordneten, mehrgeschossigen Wohnungsbau (zweigeschossig zzgl. ausgebautem Dachgeschoss) zu Verfügung zu stellen, wurde für das städtebauliche Konzept aufgegriffen.

Das Konzept sieht eine Bebauung mit sechs Mehrfamilienwohnhäusern (zwei unterschiedlicher Größenvarianten) entlang der Bahnhofstraße vor. Die Wohnbebauung ist geradlinig und im Abstand von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie angeordnet. Mit zwei- bis drei Vollgeschossen in lockerer, straßenbegleitender Anordnung wirkt sie vermittelnd zur näheren Umgebung. Somit fasst sie das gesamte Wohngebiet „Bahnhofstraße“ durch die Anordnung und Größe der Hauptgebäude städtebaulich ein und vermittelt zwischen der Bebauung mit Einfamilienhäusern im angrenzenden nördlichen Bereich und der Mehrfamilienhausbebauung weiter südlich entlang der Hauptstraße. Herangerückt bzw.

unmittelbar ausgerichtet an die Bahnhofstraße, wird die gewünschte Kulissenwirkung für die Herausstellung einer Sichtachse in Richtung HTM erzeugt.

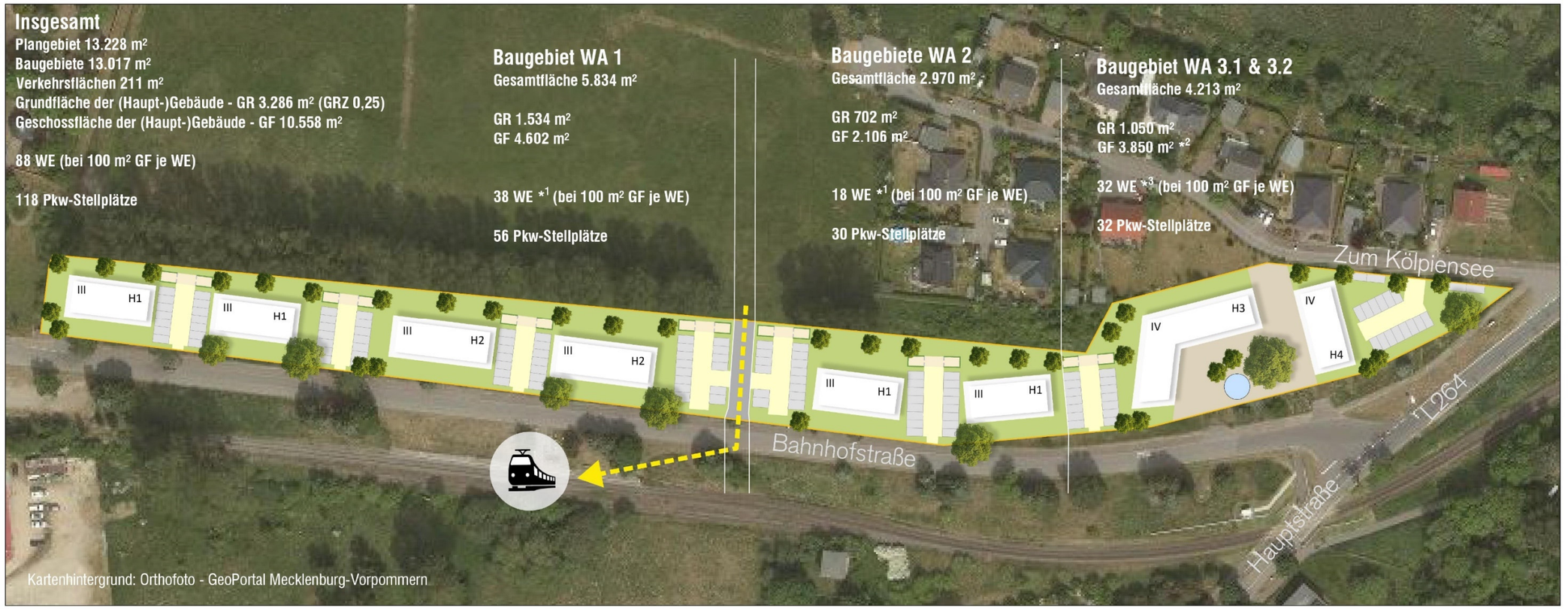
Die Anlage von Kfz-Stellplätzen ist in der Art konzipiert worden, dass die Stellplätze auf den Baugrundstücken verortet und jeder Wohnung mindestens ein Stellplatz zur Verfügung steht. Der Bereich entlang der Bahnhofstraße soll freigehalten wird. Die o.g. gestalterische Betonung der Blickachse wird dadurch so wenig möglich gestört.

Weiter verfolgt wurde der Ansatz des REK 2020 Peenemünde, den Ortseingang (Kreuzungsbereich – östlicher Teilbereich) durch kompakte Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern signifikant zu betonen. Die hierfür angedachte Wohnbebauung weicht in seiner Gestalt (Kubatur) von der Bebauung entlang der Bahnhofstraße ab. Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit drei bis vier Vollgeschossen und einer Gebäudelänge von 27 bis 65 m sind für diesen Bereich konzipiert worden. Um der Betonung des Orteingangs gerecht zu werden aber den Standort durch die viergeschossige Bebauung nicht zu überfrachten, ist für die Bebauung ein Staffelgeschoss im vierten Obergeschoss vorgesehen. Orientiert an den Empfehlungen des REK, das Wohnungsangebot in Größe und Qualität auszubauen, ist für diese Wohngebäude altersgerechtes Wohnen denkbar.

Der Ortseingang soll darüber hinaus mittels eines Quartierplatzes herausgestellt und durch die angrenzenden Gebäude eingefasst werden. Hier könnte ein Ort für Begegnungen entstehen, an dem Gemeinschafts- und Versorgungs- sowie Dienstleistungseinrichtungen platz finden.

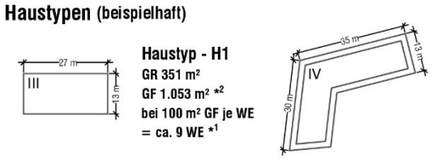
Im Plangebiet können nach dieser städtebaulichen Konzeption rechnerisch ca. 88 Wohneinheiten (WE) entstehen bei 100 m² Geschossfläche (GF) je WE. Mögliche Gewerbeflächen im Erdgeschoss der Wohnbebauung am Quartiersplatz (Abzug 100% GF im EG) und der Verringerung der Geschossfläche des Erdgeschosses der Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße aufgrund fehlender Unterkellerung (Abzug von 50% GF im EG) wurden dabei berücksichtigt.

Zur Verbesserung der Erschließung des nördlich angrenzenden Einfamilienhauswohngebietes wurde die, im REK 2020 Peenemünde bereits vorgeschlagene Wohnstraße in das vorliegende Konzept übertragen und an den vom Vorhabenträger entwickelten Parzellierungs- und Erschließungsplanes angepasst.




Plangebiet
Gebäude, Planung
III Geschossigkeit
öffentl. Platz
öffentl. Straße
Fläche für Nebenanlagen
Einfriedung
Pkw - Stellplätze (schematisch)
Zufahrt
Bäume (schematisch)
Freifläche

**Haustypen** (beispielhaft)



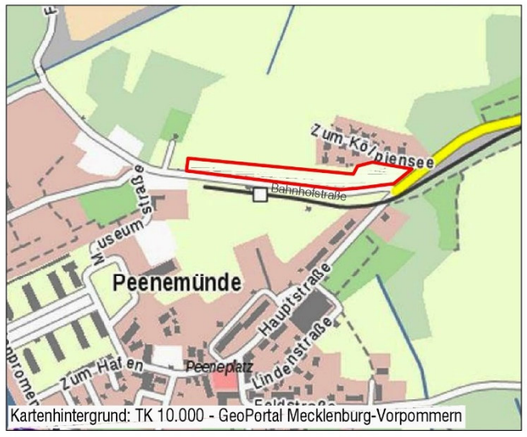

**Haustyp - H1**
GR 351 m²
GF 1.053 m² *2
bei 100 m² GF je WE
= ca. 9 WE *1

**Haustyp - H3**
GR 699 m²
GF 2.563 m² *2
bei max. 100 m² GF je WE
(altersgerechtes Wohnen)
= ca. 21 WE *3

**Haustyp - H2**
GR 416 m²
GF 1.248 m² *2
bei 100 m² GF je WE
= ca. 10 WE *1

**Haustyp - H4**
GR 351 m²
GF 1.287 m² *2
bei max. 100 m² GF je WE
(altersgerechtes Wohnen)
= ca. 11 WE*3

*1 unter Berücksichtigung, dass 50% GF im EG für Kellerersatzfläche und Versorgungsbereiche dienen
*2 unter Berücksichtigung des Staffelgeschosses (max. ⅔ GR) als 4. zulässiges Vollgeschoss
*3 unter Berücksichtigung, dass 100% GF im EG für Gewerbe etc. dienen




Gemeinde Peenemünde
Amt Usedom - Nord
3. Änderung des Bebauungsplans Nr.1
"Bahnhofstraße"
Gemarkung: Peenemünde, Flur 2, Flurstück $\frac{132}{2}$

**Städtebauliches Konzept**

ohne Maßstab — 06. Juni 2021

CESA Investment GmbH & Co. KG
Abt. Stadtplanung
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49 (0)30 26 07 88 -300
Fax +49 (0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.berlin

Plan 2 städtebauliches Konzept - Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße

## 3.4 Wesentliche Planinhalte

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahnhofstraße“ sollen vier Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3.1 und WA 3.2) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Explizit von der Nutzung ausgeschlossen werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Baugebiete WA 1 und WA 2 werden durch eine festzusetzende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße), ungefähr gegenüber dem Bahnhof von Peenemünde, voneinander getrennt.

Zur Sicherung des geplanten städtebaulichen Konzeptes wurde in den Allgemeinen Wohngebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach darf in WA 1, WA 2 und WA 3.2 die längste Gebäudeseite 25 bis 40 m betragen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 ist allerdings ein Bereich von dieser Festsetzung ausgenommen, in dem die Länge der längsten Gebäudeseite zwischen 40 bis 65 m liegen muss.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Allgemeinen Wohngebieten durch eine Grundflächenzahl von 0,3 für die Grundflächen von Hauptanlagen festgesetzt. Inklusive der Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten etc. wird die Grundflächenzahl 0,6 statt der ansonsten nach §19 BauNVO planungsrechtlich regulären 50-prozentigen Überschreitungsmöglichkeit betragen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, wird die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse (2 bis 3) aus der ersten Änderung des B-Plans übernommen. Die neue Festsetzung für das WA 3.1 und WA 3.2 hierzu beträgt hingegen neu 3 bis 4 Vollgeschosse, wobei das 4. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

Der Zuschnitt, die Größe und die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche, werden straßenseitig mit einer Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO sowie rückwärtig und seitlich durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baulinie verläuft im Abstand von 6 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße und rückt nur im WA 3.2 auf einen Abstand von 3 m an die Straßenbegrenzungslinie heran. Die Baugrenzen verlaufen im Abstand von 3 m entlang der Flurstücksgrenze (FlSt. 132/5 und 132/7 – ehemals 132/2) bzw. der Straßenbegrenzungslinien und gewährleisten hiermit das Mindestmaß der vorgeschriebenen Abstandsfläche. Im Bereich des WA 3.1 und WA 3.2 sichern die Baugrenzen und Baulinien den geplanten Quartiersplatz.

Insgesamt bilden sich im Plangebiet fünf unterschiedlich große überbaubare Grundstückflächen.

## 3.5 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß des Entwicklungsgebotes durch § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP)[65] wird das Plangebiet insgesamt als Wohnbaufläche bzw. als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung dargestellt. Die Entwicklungsfähigkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahnhofstraße“ aus dem Flächennutzungsplan ist nach Maßgabe des o.g. Entwicklungsgebotes gegeben.

[65] Gemeinde Peenemünde: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde i.V.m. der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das „Sondergebiet Haupthafen“, 2014

# 3.6 Begründung der Festsetzungen

## 3.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan soll vier Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA 2, WA 3.1 und WA 3.2) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen (siehe Nutzungsschablone). Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

**Textliche Festsetzung Nr. 1.1**

*In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 sowie WA 3.1 und WA 3.2 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude), Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauNVO.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird der Darstellung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet im aktuellen FNP entsprochen. Sie greift die bestehende Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung auf und führt sie fort.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der bereits genannten Zielsetzung, das Wohnen in der Gemeinde Peenemünde zu fördern bzw. neue Wohnformen in der Ortschaft Peenemünde im Sinne der Innenentwicklung bereitzustellen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ergänzt die nördlich angrenzende Nutzungsart (Reines Wohngebiet) funktionell, indem neben Wohngebäuden weitere Nutzungen allgemein zulässig sind (nach Maßgabe der Einhaltung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes).

Im Hinblick auf die Lage an der Bahnhofstraße bzw. L 264 ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ebenso städtebaulich begründbar, weil diese eine wichtige innerörtliche Verbindungstraße darstellt.

Die Festsetzung dient somit der Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers, dass sich verträglich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügt und diese ausbaut.

Gemäß des Regionalen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Peenemünde 2020 (REK Peenemünde 2020) [66] ist das Plangebiet als Teil des Wohngebietes „Bahnhofstraße“ ausgewiesen. Dieser vorgesehenen Funktion soll mit der erneuten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet Rechnung getragen werden.

[66] Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 94f.

**Textliche Festsetzung Nr. 1.2**

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 sowie WA 3.1 und WA 3.2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 4 Abs. 3 BauNVO

Begründung:

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO entspricht dem primären Zweck, das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ und dessen Fläche ausdrücklich dem Wohnen vorzubehalten und störende Wirkungen auf die Wohnnutzung im Quartier zu verhindern.

Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO von der Nutzung explizit auszuschließen wird dadurch begründet, dass eine Umnutzung von Wohnraum in Ferienquartiere, auch im Hinblick auf die gegenwärtige ungeplante Entwicklung in den Ostseegemeinden, zu erwarten ist und verhindert werden soll. Die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen soll planungsrechtlich gesteuert werden und an die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen gebunden sein. Insofern wird hierdurch dem gesamtörtlichen Entwicklungskonzept von Peenemünde (REK 2020) entsprochen, in dem die touristischen Infrastrukturen vorrangig im Ortskern bzw. im Hafenquartier anzusiedeln sind.[67]

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetrieben folgt darüber hinaus der Intention, das Wohnquartier und insbesondere die Bahnhofstraße sowie die L 264 als wichtige Ein- und Ausfahrtsstraße des Ortes von zusätzlichem An- und Abreiseverkehr bzw. Zu- und Abfahrtsverkehr freizuhalten.

Auch bieten Ferienwohnungen aufgrund des unterschiedlichen Nutzerverhaltens Störpotential gegenüber der angrenzenden und geplanten Wohnnutzung.

Ebenso soll hierdurch ausgeschlossen werden, dass die beabsichtigte städtebauliche Umgestaltung der Bahnhofstraße d. h. die Betonung als Sichtachse in Richtung des Historisch Technischen Museums (HTM) durch die, in gerader Linie angeordnete Wohnbebauung, unterbrochen wird.

### 3.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16 bis 21a BauNVO.

Ebenfalls in den Wohngebieten sollen zwei bis drei Vollgeschosse (WA 1 und WA 2) und drei bis vier Vollgeschosse (WA 3.1 und WA 3.2) zulässig sein (siehe zeichnerische Festsetzung in diesem Kapitel).

Es wird festgesetzt, dass das planungsrechtlich mögliche vierte Vollgeschoss im WA 3.1 und WA 3.2 als sog. Staffelgeschoss auszubilden ist.

Entgegen der Überschreitungsmöglichkeit von 50 Prozent der festgesetzten GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, soll die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

[67] Vgl. REK Gemeinde Peenemünde 2020, S. 87ff.

Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 100 Prozent erhöht werden. Somit ergibt sich rechnerisch eine sog. „GRZ II“ von 0,6 als zulässiges Höchstmaß (im Rahmen der maximalen Grundflächenzahl von 0,8).

**Textliche Festsetzung Nr. 1.3**

*Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 und 19 BauNVO

Begründung:

Mit dem Zuschlag von weiteren 50 Prozent auf die planungsrechtlich gewährleistete Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche um bis zu 50 Prozent durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen, Nebenanlagen etc.), soll der notwendigen Anlage von mindestens jeweils einem Stellplatz pro Wohneinheit im Plangebiet dienen. Die Errichtung von Pkw-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist nicht vorgesehen und macht Stellflächen auf den privaten Grundflächen in ausreichender Zahl und damit eine Anhebung auf eine GRZ von 0,6 notwendig.

**Zeichnerische Festsetzung – Grundflächenzahl (GRZ)**

In den Nutzungsschablonen werden für die Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3.1 bzw. WA 3.2) die Grundflächenzahlen (GRZ) angegeben. Abweichend von den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO werden für die Allgemeinen Wohngebiete die jeweilige GRZ auf 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Darstellung in der Planzeichnung für die GRZ erfolgt gemäß des Planzeichens 2.5. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 und 19 BauNVO

Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten (Wohn-) Nutzung und eines dem zugrundeliegenden nachhaltigen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

**Zeichnerische Festsetzung – Zahl der Vollgeschosse**

Die Maßgaben zur Höhe der Hauptgebäude erfolgt über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO in die Nutzungsschablone. Die Anlage eines Vollgeschosses richtet sich nach dessen Definition in der der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern LBauO M-V. Demnach sind gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Die Festsetzung in der Planzeichnung für die Zahl der Vollgeschosse erfolgt gemäß des Planzeichens 2.7. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO

Begründung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wurden einheitliche Mindest- und Höchstmaße von 2 bis 3 Vollgeschossen festgesetzt, um ein harmonisches Höhenniveau der Gebäude sicherzustellen und die zum Ziel gesetzte Kulissenwirkung für die Bahnhofstraße zu gewährleisten. Um dem Ziel zu entsprechen, den Ortseingang von Peenemünde städtebaulich d.h. durch die Kubaturen der Gebäude zu betonen, wird die Zahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 und WA 3.2 auf 3 bis 4 Vollgeschosse festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse in diesem Bereich (im Vergleich zum WA 1 und WA 2) anzuheben, gewährleistet auch eine verträgliche Unterbringung von Gewerbefläche im EG mit darüberliegenden Wohnungen.

Die Festsetzung als Mindest- und Höchstmaß bietet dem zukünftigen Vorhabenträger Flexibilität in der Bebauung, soll aber die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern sichern.

**Zeichnerische Festsetzung – Höhe der baulichen Anlagen**

Weitere Maßgaben zur Höhe der Hauptgebäude erfolgt neben der Festsetzung von Vollgeschossen über die Festsetzung der maximalen Traufhöhe der baulicher Anlagen in der Nutzungsschablone. Die Festsetzungen erfolgen zur Bezugsebene Normalhöhennull (NHN).

Die Festsetzung in der Planzeichnung für die Höhe der baulichen Anlagen erfolgt gemäß des Planzeichens 2.8. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO

Begründung:

Mit der zusätzlichen Festsetzung der maximalen Traufhöhe wird sichergestellt, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen. Übermäßig hohe Geschosse werden somit ausgeschlossen.

### 3.6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

**Zeichnerische Festsetzung - Bauweise**

Die Festsetzung der zulässigen Bauweise erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO.

Entsprechend der Darstellung in den Nutzungsschablonen wird, in den Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 eine abweichende Bauweise und eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die Darstellung in der Planzeichnung für die Bauweise erfolgt gemäß des Planzeichens 3.1.1 sowie 3.3. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Es erfolgt zusätzlich zur zeichnerischen Festsetzung, eine
Klarstellung durch die textliche Textfestsetzung Nr. 2.1 für eine abweichende Bauweise.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Begründung:

Die Festsetzung von Einzelhäusern im Plangebiet erfolgt im Hinblick auf das planerisch angestrebte Ziel, die Wohnhausbebauung im Plangebiet aufgelockert anzuordnen. Die, mit der planungsrechtlichen Definition (gem. BauGB) von Einzelhäusern einhergehenden, seitlichen Grenzabstände gewährleisten eine weitestgehend offene Bebauung nach dem Vorbild der städtebaulichen Konzeption.

**Textliche Festsetzung Nr. 2.1**

*Für das Allgemeine Wohngebiet wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:*

*Im WA 1, WA 2 und WA 3.2 soll die Länge der Gebäude 25 m bis 40 m betragen.*

*Hiervon ausgenommen ist WA 3.1. Hier soll die Länge der Gebäude 40 m bis 65 m betragen.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Begründung:

Da weder eine offene Bauweise noch eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO geeignet sind das städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern, wurde gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan wird das das städtebaulich-gestalterische Ziel verfolgt, das Plangebiet stadtgestalterisch in einen westlichen und einen östlichen Bereiche zu unterteilen.

Die Bebauung des östlichen Bereiches der Bahnhofstraße, soll die Kulissenwirkung der Bahnhofstraße als Sichtachse zum HTM erzeugen. Gleichzeitig soll sie vermittelnd zur Einfamilienhausbebauung in Norden (Bestand und in Planung befindlich), der Mehrfamilienhausbebauung im Süden und der Bebauung im westlichen Teil des Plangebiets wirken d.h. sich städtebaulich verträglich in die nähere Umgebung einfügen.

Der westliche Bereich (Höhe Kreuzungsbereich) des Plangebietes soll städtebaulich-gestalterisch die Betonung des Ortseingangs von Peenemünde fördern. Vorgesehen ist, im Vergleich zum östlichen Bereich, eine kompaktere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Zur Durchsetzung dieses Ziels wird die offene Bebauung bis 50 m Gebäudelänge (gem. BauNVO) für Einzelhäuser nicht als zielführend erachtet. Somit würde eine Festsetzung ohne abweichende Bauweise einen städtebaulich - gestalterisch unerwünschten Zustand entlang der Bahnhofstraße erzeugen, indem die Spanne der möglichen Gebäudelänge zu groß wäre.

Die Festsetzung für den östlichen Bereich der Bahnhofstraße mit Gebäudelängen von 25 bis 40 m (längste Gebäudekante) wird, gemessen an den Zielvorstellungen (aufgelockerte Bebauung + vermittelnd zur Nachbarbebauung außerhalb und innerhalb des Plangebietes), als zielführend erachtet. Mit dem Mindestmaß von 25 m wird sichergestellt, dass Mehrfamilienwohnhäuser entstehen sollen.

Hingegen wird die Festsetzung für den westlichen Bereich der Bahnhofstraße bzw. der Bereich innerhalb der Punkte, mit Gebäudelängen von 40 bis 65 m, zur verfolgen kompakteren Bebauung führen und den vorgesehenen (Quartiers-)Platz durch diese Kubaturen deutlicher einfassen.

**Textliche Festsetzung Nr. 2.2**

*In den Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 und 3.2 ist das 4. zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss im Sinne dieser Festsetzung muss, bezogen auf die Außenwandfläche desjenigen darunterliegen Geschosses, allseitig in gleicher Tiefe zurücktreten. Die Grundfläche des Staffelgeschosses beträgt maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter befindlichen Geschosses.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 Abs. 4 BauNVO

Begründung:

Die Betonung des Orteingangs ist ein städtebauliches Ziel der 3. Änderung. Um diesem gerecht zu werden, wurde die Festsetzung von 3 bis 4 Vollgeschossen im WA 3.1 und WA 3.2 getroffen. Damit der städtebaulich sensible Bereich der Ortseinfahrt von Peenemünde durch eine viergeschossige Bebauung bzw. dessen Kubaturen im Sinne der Ästhetik nicht überfrachtet wird, ist für die Wohnbebauung ein Staffelgeschoss im vierten Obergeschoss zur Auflockerung der baulichen Gestalt vorgesehen.

Durch das Zurücktreten des Staffelgeschosses hinter die Gebäudekante, kann die Gebäudehöhe im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung verträglicher gestaltet werden.

**Zeichnerische Festsetzung - Baulinie**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im Bebauungsplan die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 festgesetzt. Dies erfolgt gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO durch Baulinien. Auf der Baulinien muss gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäuteteilen in geringfügigem Ausmaß könnte zugelassen werden. Ebenso können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden im Sinne des § 31 BauGB.

Die festgesetzte Baulinie verläuft im Abstand von 6 m parallel entlang der Flurstücksgrenze bzw. der Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße. Die Baulinie wird dabei im Bereich des geplanten Quartiersplatzes, des Bereichs für Leitungsrecht und der Planstraße unterbrochen. Im WA 3.2 verläuft sie im Abstand von 3 m parallel zur Grundstückgrenze weiter und wird aufgrund der geplanten Platzgestaltung unterbrochen.

Die Festsetzung in der Planzeichnung für die Baulinien erfolgt gemäß des Planzeichens 3.4. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO

Begründung:

Die festgesetzten Baulinien sichern eine einheitliche Bauflucht und damit die bauliche Fassung in Form einer klaren Raumkante. Durch die Bauflucht wird die geradlinige Baubauungskonfiguration, die die verfolgte Kulissenwirkung für eine Sichtachse in Richtung HTM erzeugt, gesichert. Der festgesetzte Abstand von 6 m ermöglicht die Anlage von Vorgärten und die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes. Der festgesetzte Abstand von 3 m im Bereich des WA 3.2 fast die Platzanlage deutlich ein.

**Textliche Festsetzung Nr. 2.3**

*Im WA 1, WA 2 und WA 3.1 sowie WA 3.2 kann ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den straßenseitigen Baulinien ausnahmsweise nur für Erker, Balkone und Loggien bis zu einem Maß von 1,5 m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 4,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.*

*Im WA 1 und WA 2 kann ein Vortreten von Terrassen gegenüber den straßenseitigen Baulinien ausnahmsweise bis zu einem Maß von 3 m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 5,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 60 % nicht überschreitet.*

*Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den straßenseitigen Baulinien kann im WA 1, WA 2 und WA 3.1 sowie WA 3.2 ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zugelassen werden, sofern die Breite der zurücktretenden Bauteile jeweils 5,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.*

*Dies gilt nicht für Staffelgeschosse. Die Staffelgeschosse können von der straßenseitigen Baulinie um bis zu 1,7 m zurücktreten.*

Rechtsgrundlage:

§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB

Begründung:

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von der Festsetzung der Baulinie bzw. den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen zu Baulinien getroffen werden. Somit ist die Gemeinde ermächtigt, im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Baulinie sog. Ausnahmetatbestände vorzusehen. Diese Festsetzung von Ausnahmen ergeht im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen. Die Ausnahmen müssen im Bebauungsplan nach Art und Umfang näher bestimmt werden. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wiederholt insoweit die sich aus § 31 Abs. 1 BauGB ohnehin ergebende Anforderung.

Um die bauliche Anlage von, der mit dem Hauptbaukörper verbunden Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Erker, Balkone und Loggien entlang der straßenseitigen Baulinie zu gewährleisten, werden hierfür Ausnahmen zur Überschreitung bzw. dem Vortreten getroffen. Da die festgesetzte Baulinie, die Bebauung entlang der südlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt, ist es hierfür notwendig, dass es für diese „Gunstlage“ für Außenwohnbereiche weitergehende Festsetzungen für Ausnahmen von der Baulinie gibt. Diese Festsetzungen sind für die Art und insbesondere für den Umfang in der Weise begrenzt, dass einerseits ein gestalterischer Spielraum für die Bauausführung verbleibt und andererseits der Zweck bzw. die Funktion der festgesetzten Baulinie erhalten bleibt.

Diese Ausnahmeregelung soll ferner auch für das Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß (z. B. für Hauseingänge) möglich sein. Damit die vorgesehene Anlage von Staffelgeschossen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.2) städtebaulich möglich bleibt, umfasst die Ausnahmeregelung auch das Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Staffelgeschosse.

**Zeichnerische Festsetzung - Baugrenze**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im Bebauungsplan die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 festgesetzt. Dies erfolgt gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen. Die

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die festgesetzte Baugrenze im Bebauungsplan rückt dabei nicht näher als drei Meter an die umgebende Grundstücksgrenze heran. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte, durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) sowie durch weitere erforderliche Erschließungsbereiche in fünf Flächen unterschiedlicher Größen unterteilt.

Die Festsetzung in der Planzeichnung für die Baugrenzen erfolgt gemäß des Planzeichens 3.5. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Begründung:

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Dessen Abmessung soll einen gestalterischen Spielraum für die Bebauung ermöglichen.

Die notwendigen Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Flächen für Nebenanlagen und privaten Grünflächen für das Wohngebiet, sind im nördlichen Bereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß der Vorschriften nach § 6 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Flächen von Gebäuden und von Gebäuden zu Grundstücksgrenzen 0,4 mal die Höhe und mindestens drei Meter, die für die Belichtung, Belüftung, den Brandschutz und dem notwendigen Sozialabstand einzuhalten sind. Der Abstand der Baugrenze zur umgebenden Grundstücksgrenze wurde demgemäß auf 3 m festgesetzt.

### 3.6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erfolgen.

Nebenanlagen sind selbstständige bauliche Anlagen, die funktional zu einer Hauptnutzung gehören und im Verhältnis dazu eine untergeordnete Hilfsfunktion haben. Für bestimmte Nebenanlagen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Ferner können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten weitgehend uneingeschränkt zulässig, soweit der Bebauungsplan keine einschränkenden Regelungen trifft. Die Einschränkung gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sieht vor, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen davon, Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur im beschränkten Umfang zulässig sein können, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.
Die Festsetzung von Flächen für Garagen schließt die mögliche Errichtung von Carports mit ein. Eine Differenzierung zwischen Carports und Garagen trifft § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht.

Die Anlage von Nebenanlagen, Garagen inklusive Carports und deren Zufahrten ist im gesamten Plangebiet (bebaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen) weitestgehend möglich. Die Einschränkung erfolgt nur auf einer 6 m (WA 1 und WA 2) bzw. 3 m breiten Fläche

(WA 3.2) im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bahnhofstraße sowie auf der Fläche des Quartiersplatzes (Fläche B)

**Textliche Festsetzung Nr. 3**

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 sowie WA 3.1 und WA 3.2 sind Carports und oberirdische Garagen gem. § 12 BauNVO und oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baulinien entlang der Bahnhofstraße sowie auf der Fläche B unzulässig.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 23 Abs. 5 BauNVO und 12 Abs. 6 BauNVO

Begründung:

Der, an die Bahnhofstraße angrenzende Bereich der Plangebietes soll, entsprechend der städtebaulichen Konzeption, von Garagen, Carports und Nebenanlagen freigehalten werden. Die Anlage von diversen Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten soll vorwiegend im straßenabseitigen Bereichen und zwischen den geplanten Gebäuden erfolgen.

Mit dem Ausschluss von oberirdischen Nebenanlagen, Carports und Garagen entlang der Straße, wird die verfolgte gestalterische Betonung der Bahnhofstraße als Sichtachse auf das HTM unterstrichen. Mögliche ungeordnete Bebauung durch Garagen oder Nebenanlagen längs der Straßenbegrenzungslinie, würde zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen, die die Kulissenwirkung der Wohnbebauung beeinträchtigt.

### 3.6.5 Straßenverkehrsfläche (Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt)

Der Bebauungsplan soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine (Plan-)Straße, die das Plangebiet auf Höhe des Bahnhofs von Peenemünde in Nord-Süd Richtung quert, festsetzen. Die neue öffentliche Straße setzt die Planung des Erschließungsplans für das nördlich angrenzende Einfamilienhausgebiet (Reines Wohngebiet) fort. Demnach sieht der Vorhabenträger für das Baugebiet, nach gegenwärtigem Planungsstand, eine zusätzliche Erschließungsstraße an die Bahnhofstraße vor.

Es erfolgt zusätzlich zur zeichnerischen Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, eine Klarstellung durch die Textfestsetzung Nr. 4 zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche.

**Zeichnerische Festsetzung – öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO.

Die Festsetzung in der Planzeichnung für die Straßenverkehrsfläche erfolgt gemäß den Planzeichen 6.1. und 6.2. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Festgesetzt wird eine ca. 6,3 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) und im östlichen Bereich des Plangebiets ein Abschnitt der bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung einer zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraße für das Bauvorhaben im nördlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet (Reines Wohngebiet). Die Abmessungen d. h. die Breite der Verkehrsfläche wurde aus dem Parzellierungs- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers übernommen und entsprechend fortgeführt. In unmittelbarer Nähe der vorgesehenen Planstraße befindet sich eine SW-Druckleitung. Es ist geplant, dass diese Schmutzwasserleitung im Zuge der Erschließung des Bauvorhabens in den Bereich der Planstraße umverlegt wird. Die Leitung wird somit in ihrem neuen Verlauf innerhalb der neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im äußeren östlichen Bereich des Plangebietes erfolgt aufgrund der amtlichen Grundstückseintragungen. In diesem Falle verläuft ein ca. 15 m² großer Teil der Bahnhofstraße in das Flurstück 132/7 (ehemals 132/2) bzw. in das Plangebiet hinein.

**Textliche Festsetzung Nr. 4**

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung:

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche (Geh- und Radwege, Fahrbahn, Straßenbegleitgrün etc.) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe kommt einer entsprechenden Fachplanung zu bzw. wird im Rahmen der Umsetzung des o. g. Vorhabens konkretisiert und getätigt.

**Zeichnerische Festsetzung – Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Die Festsetzung für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Straßengrenze erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB.

Die Darstellung in der Planzeichnung für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten erfolgt gemäß Planzeichen 6.4. der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten erfolgt straßenbegleitend entlang der Plangrenze bzw. südlichen Grundstückgrenze zur Bahnhofstraße. Sie verläuft weitestgehend parallel zur festgesetzten Baulinie und wird in den Bereichen unterbrochen bzw. freigehalten in denen die voraussichtliche Anlage von Zufahrten erfolgen wird. Den festgesetzten Bereichen wurde zusätzlich weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt. Die Festsetzung folgt der, dem Bebauungsplan zugrundeliegenden, städtebaulichen Konzeption bzw. dessen angedachten Bereiche für Zufahrten zu Garagen und Stellplätze.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Begründung:

Mit der planungsrechtlichen Einschränkung durch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan sollen die möglichen Zufahrten städtebaulich gesteuert werden. Mit der Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen wird die angedachte gestalterische Betonung der Bahnhofstraße als Sichtachse auf das HTM gesichert. Störungen des Straßenbildes, würden zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen, die die bereits erwähnte Kulissenwirkung beeinträchtigt.

### 3.6.6 bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz

Die folgenden Festsetzungen zu den baulichen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erfolgen gemäß den Empfehlungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen aus einem Antwortschreiben des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU VP) vom 11. September 2019. Darin steht:

*„Unter Berücksichtigung der kurzfristig zu erwartenden, aber auch langfristig weiterhin notwendigen Küstenschutzmaßnahmen wird zur Minimierung des Gefährdungspotenzials für den o. g. Änderungsbereich des B-Plans das Vorsehen folgender Schutzmaßnahmen empfohlen:*

- *Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,20 m über NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante auf 2,20 m NHN und Verzicht auf Unterkellerung). Dies entspricht in etwa einem Wasserstand mit einem Wiederkehrsintervall von ca. 100 Jahren - $HW_{100}$ Ostsee / Außenküste.*
- *Gewährleistung einer Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (Bemessungshochwasser Ostsee / Außenküste).“*

Ergänzend dazu erging, im Rahmen der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Planung (Stand 08.04.2020), die Stellungnahme des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU VP) vom 17.11. 2020. Darin steht:

*„Unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Höhenlage der baulichen Anlagen mit mindestens 2,20 m NHN festgesetzt. Damit ist eine Überflutungsgefährdung bis 2,20 m über NHN, was in etwa einem Wasserstand mit einem Wiederkehrintervall von ca. 100 Jahren – HW100 Ostsee / Außenküste entspricht, sichergestellt. Für die Unterbringung von Heizöltanks ist ebenfalls unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen eine Höhe von 2,20 m NHN festgesetzt. Aus Sicht des Küstenschutzes ist jedoch diesbezüglich bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der Lagerung wassergefährdender Stoffe eine Sicherheit gegenüber dem BHW (hier: 2,90 m NHN) zu fordern.*

*Unter Punkt 6 Hochwassergefährdung wurde im vorliegenden Entwurf nachrichtlich übernommen, dass für bauliche Anlagen eine Standsicherheit gegenüber dem Bemessungshochwasser von 2,90 m NHN gewährleistet sein muss. Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB können Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen, festgesetzt werden. Es wird empfohlen, von dieser Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch zu machen.“*

Mit der Errichtung der planfestgestellten Schutzdeiche, deren Bemessungshöhen auf ein 200-jähriges Hochwasser plus Meeresspiegelanstieg ausgerichtet ist, ist nicht vor 2024 zu rechnen. Eine individuelle Vorsorge vor einem Hochwasser mit bis zu 2,90 m NHN wird daher seitens der zuständigen Behörde gefordert.

Mit Hilfe von Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen und der baulichen Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO) soll dieser Forderung entsprochen werden.

Es erfolgt in der Planzeichnung zusätzlich eine zeichnerische Kennzeichnung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind für die Belange des Hochwasserschutzes gemäß dem Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

**Textliche Festsetzung Nr. 5.1**

*Das Höhenniveau der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (bei Hauptgebäuden) sowie der Sohlplatte (bei sonstigen baulichen Anlagen) muss mindestens 2,20 m über NHN betragen.*

**Textliche Festsetzung Nr. 5.2**

*Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöltanks) ist eine Sicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m über NHN herzustellen.*

**Textliche Festsetzung Nr. 5.3**

*Bei allen baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber dem Bemessungs-hochwasserstand (BHW) von 2,90 m über NHN zu gewährleisten.*

**Textliche Festsetzung Nr. 5.4**

*Kellergeschosse sind bei Hauptgebäuden sowie auch bei Nebenanlagen nicht zulässig.*

Rechtsgrundlage:

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Begründung:

Die Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz sind erforderlich, um die notwendigen, individuellen Hochwasserschutzmaßnahmen sicherzustellen. Sie wurden aufgrund der örtlichen Situation getroffen, da die Geländehöhen des Plangebietes bei 1,7 m bis 2,7 m über NHN liegen.

Somit muss der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,20 m über NHN ($HW_{100}$ Ostsee / Außenküste) durch geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit der künftigen Bewohner und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden erfolgen. Durch die Festlegung des Höhenniveaus der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bzw. der Sohlplatte sowie den Verzicht auf Unterkellerung soll ein Schutzlevel sichergestellt werden, das einem 100-jährigem Hochwasser Ereignis (HW 100) entspricht. Eine durchgängige Geländeerhöhung auf das Niveau HW 100 wurde (für den tieferliegenden östlichen Teil des Plangebietes – ca. 1,7 m über NHN) ausgeschlossen, da diese zu einer erheblichen Beeinträchtigung des stadt- und Landschaftsbildes führen würde.

Aus Sicht des Küstenschutzes muss jedoch auch die Überflutungsgefährdung mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m über NHN (HW 200) beachtet werden. Somit ist bei der Errichtung von elektrotechnischen Anlagen und der Lagerung von wasser-gefährdenden Stoffen das BHW von 2,90 m zu beachten sowie die Standsicherheit von allen baulichen Anlagen demgegenüber zu gewährleisten.

Die textlichen Festsetzungen sollen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden berücksichtigen.

### 3.6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen der geplanten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren. Sie dienen der Durchgrünung des Plangebietes, dem Schutz der Bodenfunktion in den Bereichen von Zugängen und Wegen und der Einbindung in den Landschaftsraum.

Sie sind aus der 1. Änderung dem Grunde nach übernommen worden, um die Kompensationsleistung aus dieser festgesetzten Planung zu erhalten. Es wurden lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Neue oder zusätzliche Kompensationsleistungen sind für die 3. Änderung nicht zu erbringen.

**Textliche Festsetzung Nr. 6.1**

*Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Zugängen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder fugenreichem Pflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung:

Die Versieglung nicht überbauter Flächen soll möglichst gering gehalten werden, damit die natürlichen Bodenfunktionen soweit wie möglich erhalten werden können. Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen undZugängen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Die Durchlüftung des Bodens sowie die Versickerung von Niederschlagswasser sind weiterhin – wenn auch nicht im vollen Umfang – gegeben. Die Regelung entspricht der gesetzlichen Anforderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Funktionsfähigkeit der Flächen und Wege wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

**Textliche Festsetzung Nr. 6.2**

*In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auf den Baugrundstücken ein Anteil von mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es wird empfohlen, die Bäume und Sträucher der Pflanzlisten zu verwenden. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anrechenbar.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Begründung:

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Freiflächengestaltung zur Gewährleistung einer angemessenen Begrünung im Plangebiet und der Wohnqualität werden in den allgemeinen Wohngebieten Gehölzpflanzungen (Sträucher und Bäume) festgesetzt.

Durch die Festsetzung werden allgemein positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Sie stellt sicher, dass eine Durchgrünung der Wohngebiete entsteht. Die Festsetzung wurde aus dem B-Plan 1, 1. Änderung übernommen, um die darin verankerte Kompensations-Kulisse zu übertragen und

fortzuschreiben. Die Pflanzliste hat nun noch empfehlenden Charakter. Sie wurde aber überarbeitet, indem die nicht standortgerechten und nicht heimischen Gehölze entnommen und zusätzliche standortgerechte und heimische Arten ergänzt wurden.

### 3.6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet wurden planfestgestellt und sind als solche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Eine Regenwasserleitung sowie eine Schmutzwasser Druckleitung durchquert das Plangebiet, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, in Nord-Süd Richtung. Die Schmutzwasser-Druckleitung wird mit Anlage der Planstraße in den öffentlichen Straßenverkehrsraum umverlegt.

Die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.1, beschränkt sich auf den Fuß- und Fahrradverkehr und schließt die Nutzung durch Kfz aus. Mit einer Größe von ca. 1.110m² dient sie der städtebaulichen (Neu-)Gestaltung des Wohngebietes an der Bahnhofstraße sowie der Sicherung einer zusätzlichen Querungsmöglichkeit für die Bewohner des nördlich angrenzenden Einfamilienhausgebietes durch das Plangebiet.

Es erfolgt in der Planzeichnung zusätzlich eine zeichnerische Festsetzung der jeweiligen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Verbindung mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen.

**Textliche Festsetzung Nr. 7.1**

*Die als Fläche „A“ mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche dient der Sicherung von unterirdisch verlaufenden Leitungstrassen. Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen sowie das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dieser Fläche "A" ist unzulässig.*

**Textliche Festsetzung Nr. 7.2**

*Die als Fläche „B“ mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche dient der Sicherung der Verkehrserschließung und einer Freifläche. Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen auf dieser Fläche "B" ist unzulässig.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Damit die Freihaltung / Sicherung der Regenwasser Leitungstrasse vor möglicher Bebauung oder anderweitiger Nutzung sowie Bepflanzung für den zuständigen Versorgungsträger gewährleistet ist, wird über dessen Verlauf, auf einer Breite von 8 m und in voller Tiefe des Plangebietes, eine Fläche „A“ mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

Die Festsetzung der Fläche „B“ mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit dient dem Ziel, den Ortseingang von Peenemünde städtebaulich gestalterisch zu betonen. Die Abmessung der festgesetzten Fläche entspricht der städtebaulichen Konzeption, in diesem Bereich eine Freifläche bzw. einen „Quartiersplatz“ anzulegen. Dieser bietet für Peenemünde die Möglichkeit, ein erster Ort für Begegnungen sein zu können. Mit der Festsetzung des Geh- und Radfahrrechts auf der Fläche „B“, wird ebenso ein zusätzlicher Weg für die Bewohner des

angrenzenden Einfamilienhausgebietes in Richtung Ortschaft geschaffen, der sich auf die bereits vorhandene Wegebeziehung durch das Plangebiet bezieht (Trampelpfad über Wiese). Da die vorgesehene Freifläche begrünt werden soll, um eine Aufenthaltsqualität zu erzeugen, wird für der Fläche „B“ die Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern nicht verhindert.

**Zeichnerische Festsetzung – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Es erfolgt in der Planzeichnung eine zeichnerische Festsetzung für ein Leitungsrecht in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 7.1 auf Fläche A und eine zeichnerische Festsetzung für ein Geh- und Radfahrrecht in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 7.2 auf Fläche B.

Die Darstellung in der Planzeichnung für die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt gemäß dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Wie bereits oben erläutert bildet die Grundlage für die Festsetzung der Fläche A, die in der Plangrundlage dargestellte Regenwasserleitung plus eines Zuschlags von jeweils 4 Metern um den Leitungsverlauf herum, um einen „Schutzstreifen“ für eventuelle Bauarbeiten sicherzustellen. Grundlage für die Fläche B bildet die Zielstellung der Bebauungsplanänderung und das darauf abgestimmte städtebauliche Konzept mit der Anlage einer Freifläche in diesem Bereich.

### 3.6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan setzt, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Maßnahmen d. h. besondere Anlagen und Vorkehrungen (baulicher und technischer Art) zum Schutz vor und zur Verringerung von schädlichen Umwelteinwirkungen (durch Geräusche) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes fest.

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung 294 / 2021 durch das Ingenieurbüro Herrmann & Partner vom 31.05.2021.

Dabei wurde insbesondere eine Überschreitung der **schalltechnischen Orientierungswerte (OW)** der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau – Allgemeine Wohngebiete WA 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch den **Straßenverkehr** festgestellt. Bezogen auf die einzelnen sieben Messpunkte im Plangebiet werden die OW in beiden Beurteilungszeiträumen (Tag und Nacht) an beinahe allen Immissionsorten deutlich überschritten.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigte auch, dass die **Immissionsgrenzwerte (IGW)** der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV; „Verkehrslärmschutzverordnung“ – Allgemeine Wohngebiete WA 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts) durch den **Straßenverkehr** am Tag und in der Nacht nur geringfügig überschritten werden. Bezogen auf die einzelnen sieben Messpunkte im Plangebiet werden die IGW dabei am Tag nur an einem Immissionsort geringfügig überschritten (IO-07) und in der Nacht an beinahe allen Immissionsorten leicht überschritten.

Überschreitungen der OW durch den **Schienenverkehr** gibt es nur an einem Immissionsort. Demnach wird am Immissionspunkt IO-03 der Orientierungswert nur im Beurteilungszeitraum Nacht geringfügig überschritten. Die Orientierungswerte für den Tag sowie die Immissionsgrenzwerte für Tag und Nacht werden durch den Schienenverkehr nicht erreicht.

Wenn durch die Planung Lärmkonflikte hervorgerufen werden, sind im Rahmen der planerischen Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik zu prüfen. Bevor aktive oder städtebauliche sowie passive Maßnahmen in Betracht kommen, gilt es in einem ersten Schritt zu klären, ob bereits geeignete Maßnahmen unter dem Aspekt: „Trennungsgrundsatz“ gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Konfliktbewältigung angewendet werden können. Die, zur Umsetzung des Trennungsgrundsatzes zur Verfügung stehenden Regelungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel eine geeignete Anordnung der Baugebiete zueinander zu gewährleisten oder aber eine Gliederung innerhalb von Baugebieten jeweils nach unterschiedlichen Störungsgraden der verschiedenen Nutzungsarten vorzunehmen, kann ausgeschlossen werden, da der Emittent des Lärms in diesem Fall der Straßen- und Schienenverkehr auf den, an das Plangebiet südlich angrenzenden Verkehrsflächen, ist.

Ausgeschlossen sind ebenfalls die Regelungsmöglichkeiten: Festsetzung von Baugrenzen oder Baulinien mit ausreichendem Abstand zur Lärmquelle oder auch die Festsetzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.

In der vorliegenden Planung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (festgesetzt mittels Baugrenzen und Baulinien) ist das Planungsziel eine straßenbegleitende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern umgesetzt worden.

Maßgeblich begrenzt wird dieses Ziel durch die „schlauchartigen“ Form des Plangebietes parallel verlaufend entlang der Bahnhofstraße. Diese Form und Lage lässt grundsätzlich wenig Spielraum für eine Erweiterung des Abstandes zwischen den überbaubaren Grundstücksgrenzen und den lärmemittierenden Verkehrsflächen zu. In Anbetracht der Wahrung des Abstandsflächenrechts des Landes M-V, mittels festgesetzten Grenzabständen zwischen den Bau- und Grundstückgrenze von 3 Metern sowie der Festsetzung der Baulinien im Abstand von 6 Metern zur Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße, sind diese Regelungsmöglichkeit bereits ausgeschöpft. Eine weitere Verringerung der Tiefe (derzeit 15,5 m bis ca. 22 m) der überbaubaren Grundstückeflächen ist städtebaulich nicht vertretbar.

Eine Regelungsmöglichkeit besteht ferner durch die Realisierung von lärmrobusten städtebaulichen Strukturen. Diese soll im Wesentlichen durch die Anlage einer geschlossenen und ausreichend hohen Bebauung entlang der Lärmquelle, lärmabgewandte Seiten für jeden Bebauungsteil bzw. jede Wohnung schaffen und die Anlage von ruhigen Außenwohnbereichen ermöglichen. Diese Bebauungsstrukturen werden durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit abweichender Bauweise d.h. mit Gebäudelängen von bis zu 40 und 60 Metern und mit bis zu 3 bzw. 4 Vollgeschossen erreicht. Ruhige d.h. lärmabgewandte Bereiche entstehen durch die traufständige Ausrichtung der Wohngebäude zur Straßenverkehrsfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Aus städtebaulichen Gründen ist demnach eine räumliche Trennung zwischen den Schallemittenten und der geplanten schutzbedürftigen Nutzung nicht mehr möglich.

Wie auch bereits die schalltechnische Untersuchung aufgezeigt hat, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwälle oder -wände aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Aus diesem Grund gilt es, die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen.[68]

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden im Folgenden für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume für die Tag- und Nachzeiten sowie für die baulich verbundenen Außenwohnbereiche Immissionsschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

[68] Vgl. Herrmann&Partner Ingenieurbüro (31.05.2021): Schalltechnische Untersuchung 294 / 2021 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1 Bahnhofstraße der Gemeinde Peenemünde, S. 16.

Es erfolgt in der Planzeichnung zusätzlich eine zeichnerische Festsetzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die Belange des Immissionsschutzes vor Verkehrslärm in Verbindung mit der Kennzeichnung der zugrundeliegenden Lärmpegelbereiche II bis IV.

**Textliche Festsetzung Nr. 8.1**

*Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) und DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“) auszubilden.*

*Grundlage hierfür sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten / ausgewiesenen Lärmpegelbereiche II bis IV mit ihren nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung.*

| *Lärmpegelbereich* | *Maßgeblicher Außenlärmpegel ($L_a$) [dB(A)]* | *Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils (R'w, res) [dB]* | |
|---|---|---|---|
| | | *Aufenthaltsräume in Wohnungen* | *Büroräume und ähnliches* |
| *II* | *56 - 60* | *30* | *30* |
| *III* | *61 - 65* | *35* | *30* |
| *IV* | *66 - 70* | *40* | *35* |

*Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.*

*Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind und damit geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung Nr. 8.1 ist notwendig, um die Mindestanforderungen der DIN 4091 (Schallschutz im Hochbau) an die Lärminnenbereichspegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Wohnbebauung sicherzustellen. Entsprechend der gutachterlichen Ergebnisse sind hierfür im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche von II bis IV gekennzeichnet worden, aus denen die erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile in den Gebäuden abgeleitet sind.

In Anbetracht der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind hierfür nur die Lärmpegelbereiche II und III relevant. Aus Gründen der Rechtsicherheit wird jedoch von der Kennzeichnung aller in Frage kommenden Lärmpegelbereiche Gebrauch gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass erfahrungsgemäß bereits durch die Einhaltung der Vorgaben der

Energie-Einsparverordnung an die Baukonstruktion, die Anforderungen an einen ausreichenden Immissionsschutz in den Lärmpegelbereichen II und III erfüllt ist.

Im Falle des Nicht-Eintretens der Ausgangsdaten kann, durch eine sog. Öffnungsklausel, von den festgesetzten Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile abgewichen werden.

**Textliche Festsetzung Nr. 8.2**

*Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Bahnhofstraße und der Landestraße L264 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenstern zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.*

*Für Wohnungen die einseitig nur zum Lärm ausgerichtet sind, d.h. keine lärmabgewandte Seite besitzen, sind die Fenster der zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 db(A) ausgesetzt sind, mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen. Die Lüftung ist so zu versehen, dass eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde gewährleistet ist.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Begründung:

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte am Tage und in der Nacht ist durch die Festsetzung Nr. 8.2 gesichert, dass in den Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite orientiert sein muss, sodass ein ausreichender Schutz der Aufenthaltsräume durch eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung erreicht wird. So kann in Wohnräumen selbst bei geöffnetem Fenster eine ungehinderte Kommunikation und in Schlafräumen eine ungestörte Nachtruhe bei teilgeöffnetem Fenster ermöglicht werden.

Sofern das nicht umsetzbar ist, sind besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung erforderlich.

**Zeichnerische Festsetzung – Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Es erfolgt in der Planzeichnung eine zeichnerische Festsetzung der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) in Verbindung mit der Kennzeichnung der zugrundeliegenden Lärmpegelbereiche II bis IV (nach der DIN 4109) für das gesamte Plangebiet.

Die Darstellung in der Planzeichnung der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erfolgt gemäß dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB

Begründung:

In Verbindung mit den textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zum Schutz vor Verkehrslärm soll die zeichnerische Festsetzung und Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche sicherstellen, dass entsprechend der gutachterlichen Ergebnisse, die Mindestanforderungen an den Schallschutz für die schützenswerte Wohnbebauung im gesamten Plangebiet sichergestellt ist und die festgesetzten Maßnahmen entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche angemessen umgesetzt werden.

## 3.7 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften erfolgen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V. [69]

Die örtlichen Bauvorschriften werden durch den vorliegenden Bebauungsplan erlassen, wie es die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern gem. § 86 Abs. 3 LBauO M-V (i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) ermöglicht. Demnach können die objektbezogenen gestalterischen Maßgaben nach Landesrecht als (gestalterische) Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Dadurch nehmen sie an den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches teil.

### 3.7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die getroffenen Festsetzungen zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V.

Begründung:

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen der besonderen Lage des Plangebietes in Peenemünde gerecht werden. Für den Bereich der Bahnhofstraße besteht ein hohes öffentliches Interesse, dass besondere gestalterische Anforderungen bzw. einen sensiblen Umgang mit der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen begründet. So besitzt das Plangebiet eine sog. städtebauliche Scharnierfunktion.

Es arrondiert das Wohngebiet der Bahnhofstraße ab und verbindet somit die angrenzende Einfamilienhausbebauung mit dem direkt dahinter anschließenden Landschaftsraum. Es vermittelt gleichsam zum Ortseingang und der Eingangssituation des Bahnhofs sowie der Sichtachse in Richtung HTM und dem Hafenquartier von Peenemünde.

Zur oben geschilderten besonderen Verantwortung für den Städtebau sollen auch die Festsetzungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, d. h. zu Materialarten und Farben für Fassaden, zu Satelliten- und Werbeanlagen, zu Brüstungen und Rollläden sowie zu Dacharten beitragen. Diese wurden so getroffen, dass die Formsprache / Kubatur und städtebauliche Anlage der Gebäude sowie des Platzes (offen, leicht, zurücktretend, vermittelnd) durch deren äußere Gestaltung nicht dominiert bzw. überformt wird. Sie sollen eine gewisse Einheitlichkeit innerhalb des Plangebietes gewährleisten und darüber hinaus eine gestalterische Verträglichkeit mit dem Ortsbild bzw. der Umgebung sicherstellen.

Demnach wurden die Vorschriften für die Gestaltung der Fassaden in „hellen“ bzw. Pastellfarbtönen so formuliert, dass diese gestaltungsästhetisch eine gewisse Leichtigkeit

[69] Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBI. M-V S. 682)

vermitteln. „Grelle“ bzw. dominierende Farbtöne wurden daher ausgeschlossen. Um den Anspruch an die erwähnte Leichtigkeit bzw. klare Gestaltung sowie Verträglichkeit mit dem Ortsbild nicht zu durchkreuzen, wurden technische Anlage, wie Satellitenanlagen sowie Werbeanlagen auf ein Mindestmaß beschränkt und massiv wirkende und geschlossene Bauteile wie Brüstungen für Balkone und Loggien sowie die Anlage von Rollläden ausgeschlossen. Die getroffenen Festsetzungen für Dachformen greifen den dargestellten Anspruch an die Gestaltung ebenso auf. Wie in der städtebaulichen Konzeption dargestellt, soll die Anlage von Pult- oder Flachdächern ein massiv wirkendes Dachgeschoss durch mögliche Sattel- oder Walmdächer verhindern. Die Architektursprache durch die Verwendung von Pult- oder Flachdächern wird die erforderliche Leichtigkeit der Bebauung unterstreichen.

Für die differenzierte und vollziehbare Konkretisierung von zulässigen bzw. unzulässigen Farbtönen wurde für die Festsetzung das „Natural Color System“ (NCS) verwendet, dass die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe der Farbzusammensetzung (d. h. der Mischungsverhältnisse der vier Grundfarben) sowie zum Buntanteil und zum Schwarzanteil (bestimmen die Farbintensität und Helligkeit) eignet sich das NCS insbesondere für die Vorgabe von Farbspektren. Damit kann die im Plangebiet angestrebte „helle“ Farbgebung eindeutig vorgegeben werden.

**Textliche Festsetzung Nr. 1.1 - Fassade**

*In Bezug auf die Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO in gleicher Weise wie das Hauptgebäude auszuführen.*

*Die Außenwände der Hauptgebäude sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:*

***reines Weiß***

***abgetöntes Weiß** aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %*

***reines Grau** mit einem Schwarzanteil von höchstens 15 %*

*Untergeordnet d. h. auf max. 20 % der Fassadenfläche sind Klinker- oder Holzverkleidung zulässig.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V.

**Textliche Festsetzung Nr. 1.2 – Satelliten- und Antennenanlagen**

*Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig. Sie sind so anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

**Textliche Festsetzung Nr. 1.3 – Werbeanlagen und Warenautomaten**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Warenautomaten unzulässig.*

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V

**Textliche Festsetzung Nr. 1.4 – Brüstungen**

*Balkone und Loggien sind mit transparenten Brüstungen zu versehen.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

**Textliche Festsetzung Nr. 1.5 – Rollläden**

*Außenrollläden sind nicht zulässig.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

**Textliche Festsetzung Nr. 1.6 – Dächer**

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 sowie WA 3.1und WA 3.2 sind die Dächer von Gebäuden als:*

- ***Flachdächer** d.h. Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 3° (gemessen zur Waagerechten)*

*oder*

- ***Pultdächer** d.h. Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 25° (gemessen zur Waagerechten)*

*auszuführen.*

*Sonnenkollektoren sind zulässig.*

*Der Neigungswinkel von Sonnenkollektoren auf Flachdächern ist bei 20° bis 32° zulässig, sofern diese mindestens 1,0 m hinter der obersten Gebäudekante zurücktreten.*

*Der Neigungswinkel von Sonnenkollektoren auf Pultdächern muss dem Neigungswinkel des Daches entsprechen.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

### 3.7.2 Gestaltung von Hof- und Gartenflächen

Die getroffenen Festsetzungen zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften erfolgen gem. §§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Hof- und Gartenflächen, im Einzelnen zu Einfriedungen und zur Gestaltung von Stellplätzen für Hausmüllbehälter haben zum vorrangigen Ziel, die Ästhetik der Freiflächen sicherzustellen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Hof- und Gartenflächen sollen der besonderen Lage des Plangebietes in Peenemünde gerecht werden. Für den Bereich der Bahnhofstraße besteht, wie bereits unter Punkt 3.7.1 erwähnt, ein hohes öffentliches Interesse, dass besondere gestalterische Anforderungen bzw. einen sensiblen Umgang mit deren äußerer Gestaltung begründet. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, dieser besonderen städtebaulichen Verantwortung gerecht zu werden. Durch ein Mindestmaß an Regelung soll die gestalterische Verträglichkeit des Plangebietes mit dem Ortsbild bzw. dessen direkter Umgebung sichergestellt werden.

Zugleich berühren die vorgenommenen Regelungen den Artenschutz. So wird durch die getroffene Festsetzung für Einfriedungen mittels transparenter und begrünter Zäune sichergestellt, dass sich die Lebensräume von Tieren nicht unnötig stark verkleinern (durchlässig für Kleintiere) und eine natur- und landschaftsbezogene Gestaltung des Plangebiets erreicht wird.

Mit der Festsetzung zu Stellplätzen für Hausmüllbehälter soll sichergestellt werden, dass die Sichtachse bzw. geplante Kulissenwirkung durch die Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Die Gestaltungsfreiheit des Bauherren soll dabei nicht mehr als nötig eingeschränkt werden.

**Textliche Festsetzung Nr. 2.1 – Einfriedungen**

*Einfriedungen sind nur auf den Grundstücksgrenzen als transparente Zäune (z. B. Doppelstabmattenzaun) bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Die Einfriedungen sind auf der Grundstücksseite in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. zu begrünen.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

**Textliche Festsetzung Nr. 2.2 – Stellplätze für Hausmüllbehälter**

*Alle Stellplätze für Haumüllbehälter sind durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.*

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

## 3.8 Nachrichtliche Übernahmen (N)

### Nr. 1 Denkmalschutz (N)

### Nr. 1.1 Baudenkmale (N)

*Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt im Bereich des Flächendenkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde. Das Denkmal unterliegt dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V)*

*Bauliche Maßnahmen im Bereich des Flächendenkmals bedürfen gem. S 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. S 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.*

*Außerhalb des Plangebietes, in südlicher Richtung ca. 40m bzw. ca. 60m Entfernung zum Plangebiet, befinden sich die Baudenkmale Wasserwerk (Hauptstraße 36) und Stellwerk (Bahnhofstraße o. Nr.).*

### Nr. 1.2 Bodendenkmal (N)

*Im direkten Umfeld des Plangebietes ist das Bodendenkmal Gemarkung Peenemünde archäologischer Fundplatz Nr. 27 bekannt. Dieses ist gem. § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal. Erdarbeiten in diesem Bereich benötigen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.*

*Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 der geltenden Fassung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (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.*

*Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde möglich. Daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen einzuhalten:*

*Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauem, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. S 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß S 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.*

*Der Fund und die Fundstelle sind gem. S 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung*

*des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.*

**Nr. 2 Hochwassergefährdung (N)**

*Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Es befindet sich vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes.*

*Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern muss für die Außenküste von Usedom für die Standsicherheit von baulichen Anlagen ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m über NHN (Wiederkehrintervall 200 Jahre) berücksichtigt werden.*

*Zur Minimierung des kurzfristig zu erwartenden Gefährdungspotenzials (Wiederkehrintervall 100 Jahre) mit Überflutungshöhen von 2,20 m über NHN für die Außenküste von Usedom wird empfohlen, durch geeignete bauliche Maßnahmen auf den Baugrundstücken das Gefährdungspotenzial zu minimieren.*

**Nr. 3 Naturpark (N)**

*Das Plangebiet befindet sich im Naturpark - Insel Usedom i.S.d. § 27 BNatSchG.*

*Es ist die Naturparkverordnung zu beachten: Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10. Dezember 1999 (GVOBl. M-V 1999, S. 639, zuletzt geändert durch Art. 3 d. V. v. 9. August 2011 (GVOBl. M-V S. 899)*

## 3.9 Hinweise (H)

**Nr. 4 – vorhandene Höhenfestpunkte (H)**

*Es wird auf den am Gebäude Bahnhofstr. Nr. 20 vorhandenen Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen. Sollte der Höhenfestpunkt durch ein Vorhaben gefährdet werden, ist rechtzeitig beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern ein Antrag auf Verlegung zu stellen.*

**Nr. 5 – Katastrophenschutz (H)**

*Das Plangebiet ist als ein durch Kampfmittel gefährdeter Bereich anzusehen.*

*Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Fläche, die Im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer 54 und der Bezeichnung Peenemünde „Bomben bis 500 kg, Granaten 2 cm bis 10,5 cm, Raketenteile" erfasst ist. Rechtzeitig vor Baubeginn sind weitere Prüfungen notwendig, die weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetailauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort umfasst.*

**Nr. 6 – Altablagerung (H)**

*Werden während der Erdarbeiten Altablagerungen, illegale Abfallbeseitigung, vererdete Müllkörper usw. festgestellt, sind diese der unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind ggfs. zu unterbrechen.*

**Nr. 7 – Wasserwirtschaft (H)[70]**

*Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.*

*Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.*

*Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.*

*Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.*

*Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*

*Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer (Grundwasser, Vorflutgraben) eingeleitet werden.*

*Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.*

*Das geplante Vorhaben befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone oder Wasserfassung.*

*Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.*

**Nr. 8 – Artenschutz (H)**

*Notwendige Gehölzrodungen werden ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März durchgeführt, um eventuell vorkommende Brutvögel (Freibrüter) zu schonen.*

*Die Baufelder sind, insbesondere wenn im Zuge einer Neubebauung temporär Gruben, Schächte oder Gräben angelegt werden müssen, im Zeitraum März bis Oktober, mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/ Reptilienschutzzaun) zu sichern.*

*Um Störungen durch Lichtemissionen zu minimieren, werden diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.*

**Nr. 9 – Pflanzlisten (H)**

[70] Hinweis gem. den Rechtsvorschriften:
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

*Pflanzliste A: Bäume*

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | *Feld-Ahorn* |
| *Acer platanoides* | *Spitz-Ahorn* |
| *Acer pseudoplatanus* | *Berg-Ahorn* |
| *Alnus glutinosa* | *Schwarz-Erle* |
| *Betula pendula* | *Hänge-Birke* |
| *Carpinus betulus* | *Hainbuche* |
| *Fagus sylvatica* | *Rot-Buche* |
| *Pinus sylvestris* | *Waldkiefer* |
| *Prunus avium* | *Vogel-Kirsche* |
| *Prunus padus* | *Traubenkirsche* |
| *Quercus petraea* | *Trauben-Eiche* |
| *Quercus robur* | *Stiel-Eiche* |
| *Sorbus aucuparia* | *Eberesche* |
| *Sorbus torminalis* | *Elsbeere* |
| *Tilia cordata* | *Winter-Linde* |

*Pflanzliste B: Sträucher*

| | |
|---|---|
| *Cornus sanguinea* | *Blutroter Hartriegel* |
| *Corylus avellana* | *Gemeine Hasel* |
| *Crataegus monogyna* | *Eingriffliger Weißdorn* |
| *Euonymus europaea* | *Pfaffenhütchen* |
| *Lonicera xylosteum* | *Rote Heckenkirsche* |
| *Prunus spinosa* | *Schlehe* |
| *Rhamnus catharticus* | *Kreuzdorn* |
| *Rosa caesia* | *Lederblättrige Rose* |
| *Rosa canina* | *Hunds-Rose* |
| *Rosa corymbifera* | *Hecken-Rose* |
| *Rosa dumalis* | *Graugrüne Rose* |
| *Rosa rubiginosa* | *Weinrose* |
| *Rosa tomentosa* | *Filzrose* |
| *Salix caprea* | *Sal-Weide* |
| *Salix purpurea* | *Purpur-Weide* |

| | |
|---|---|
| *Viburnum opulus* | *Gemeiner Schneeball* |

**Nr. 10 – Geschützte Baumreihe (H)**

*Die Bäume entlang der Bahnhofstraße sind teilweise Bestandteil einer Baumreihe und damit nach § 19 NatSchAG M-V (Schutz der Alleen) geschützt. Weiterhin sind Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V (Gesetzlich geschützte Bäume) geschützt, die 100 cm Stammumfang in 130 cm Höhe erreichen. Für alle geschützten Bäume gilt ein Beeinträchtigungsverbot. Bei Ausfall ist der Baumschutzkompensationserlass – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15 Oktober (Amtsblatt M-V 2007 S. 530) anzuwenden.*

## 3.10 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten, deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Hierdurch wird frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird. Kennzeichnungen unterliegen demnach nicht der Abwägung.

**Kennzeichnung - Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwasserschutz)**

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung erfolgt hier im Zusammenhang mit den Belangen des Hochwasserschutzes.

## 3.11 Übersicht - Textliche Festsetzungen & Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

**1.1**

In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 sowie WA 3.1 und WA 3.2 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude), Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.

**1.2**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 sowie WA 3.1 und WA 3.2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen i.

S. v. § 13a BauNVO), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**1.3**

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

## 2. Bauweise der baulichen Anlagen, Baulinien

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 Abs. 4 und 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO*

**2.1**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

Im WA 1, WA 2 und WA 3.2 soll die Länge der Gebäude 25 m bis 40 m betragen. Hiervon ausgenommen ist WA 3.1. Hier soll die Länge der Gebäude 40 m bis 65 m betragen.

**2.2**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 ist das 4. zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss im Sinne dieser Festsetzung muss, bezogen auf die Außenwandfläche desjenigen darunterliegen Geschosses, allseitig in gleicher Tiefe zurücktreten. Die Grundfläche des Staffelgeschosses beträgt maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter befindlichen Geschosses.

**2.3**

Im WA 1, WA 2 und WA 3.1 sowie WA 3.2 kann ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den straßenseitigen Baulinien ausnahmsweise nur für Erker, Balkone und Loggien bis zu einem Maß von 1,5 m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 4,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

Im WA 1 und WA 2 kann ein Vortreten von Terrassen gegenüber den straßenseitigen Baulinien ausnahmsweise bis zu einem Maß von 3 m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 5,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 60 % nicht überschreitet.

Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den straßenseitigen Baulinien kann im WA 1, WA 2 und WA 3.1 sowie WA 3.2 ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zugelassen werden, sofern die Breite der zurücktretenden Bauteile jeweils 5,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

Dies gilt nicht für Staffelgeschosse. Die Staffelgeschosse können von der straßenseitigen Baulinie um bis zu 1,7 m zurücktreten.

## 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 23 Abs. 5 und 12 Abs. 6 BauNVO*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 sowie WA 3.1 und WA 3.2 sind Carports und oberirdische Garagen gem. § 12 BauNVO und oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baulinien entlang der Bahnhofstraße sowie auf der Fläche B unzulässig.

## 4. Verkehrsflächen

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

## 5. bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB*

**5.1**

Das Höhenniveau der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (bei Hauptgebäuden) sowie der Sohlplatte (bei sonstigen baulichen Anlagen) muss mindestens 2,20 m über NHN betragen.

**5.2**

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöltanks) ist eine Sicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m über NHN herzustellen.

**5.3**

Bei allen baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber dem Bemessungs-hochwasserstand (BHW) von 2,90 m über NHN zu gewährleisten.

**5.4**

Kellergeschosse sind bei Hauptgebäuden sowie auch bei Nebenanlagen nicht zulässig.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

*gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB*

**6.1**

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Zugängen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder fugenreichem Pflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

**6.2**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auf den Baugrundstücken ein Anteil von mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es wird empfohlen, die Bäume und Sträucher der Pflanzlisten zu verwenden. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anrechenbar.

## 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

**7.1**

Die als Fläche „A“ mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche dient der Sicherung von unterirdisch verlaufenden Leitungstrassen. Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen sowie das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dieser Fläche "A" ist unzulässig.

**7.2**

Die als Fläche „B“ mit Geh. und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche dient der Sicherung der Verkehrserschließung und einer Freifläche. Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen auf dieser Fläche "B" ist unzulässig.

## 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

**8.1**

Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) und DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“) auszubilden.

Grundlage hierfür sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten / ausgewiesenen Lärmpegelbereiche II bis IV mit ihren nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel ($L_a$) [dB(A)] | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils ($R'_{w,res}$) [dB] | |
|---|---|---|---|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume und ähnliches |
| II | 56 - 60 | 30 | 30 |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind und damit geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

**8.2**

Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Bahnhofstraße und der Landestraße L264 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenstern zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Für Wohnungen die einseitig nur zum Lärm ausgerichtet sind, d.h. keine lärmabgewandte Seite besitzen, sind die Fenster der zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 db(A) ausgesetzt sind, mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen. Die Lüftung ist so zu versehen, dass eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde gewährleistet ist.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

*gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V*

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

*gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V*

### 1.1 Fassade

In Bezug auf die Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO in gleicher Weise wie das Hauptgebäude auszuführen.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- **reines Weiß**
- **abgetöntes Weiß** aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %
- **reines Grau** mit einem Schwarzanteil von höchstens 15 %

Untergeordnet d.h. auf max. 20 % der Fassadenfläche sind Klinker- oder Holzverkleidung zulässig.

### 1.2 Satelliten- und Antennenanlagen

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig. Sie sind so anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

### 1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Warenautomaten unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

### 1.4 Brüstungen

Balkone und Loggien sind mit transparenten Brüstungen zu versehen.

### 1.5 Rollläden

Außenrollläden sind nicht zulässig.

### 1.6 Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 sowie WA 3.1 und 3.2 sind die Dächer von Gebäuden als:

- **Flachdächer** d.h. Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 3° (gemessen zur Waagerechten)
  oder
- **Pultdächer** d.h. Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 25° (gemessen zur Waagerechten)
  auszuführen.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

Der Neigungswinkel von Sonnenkollektoren auf Flachdächern ist bei 20° bis 32° zulässig, sofern diese mindestens 1,0 m hinter der obersten Gebäudekante zurücktreten.

Der Neigungswinkel von Sonnenkollektoren auf Pultdächern muss dem Neigungswinkel des Daches entsprechen.

## 2. Gestaltung von Hof- und Gartenflächen

*Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBauO M-V*

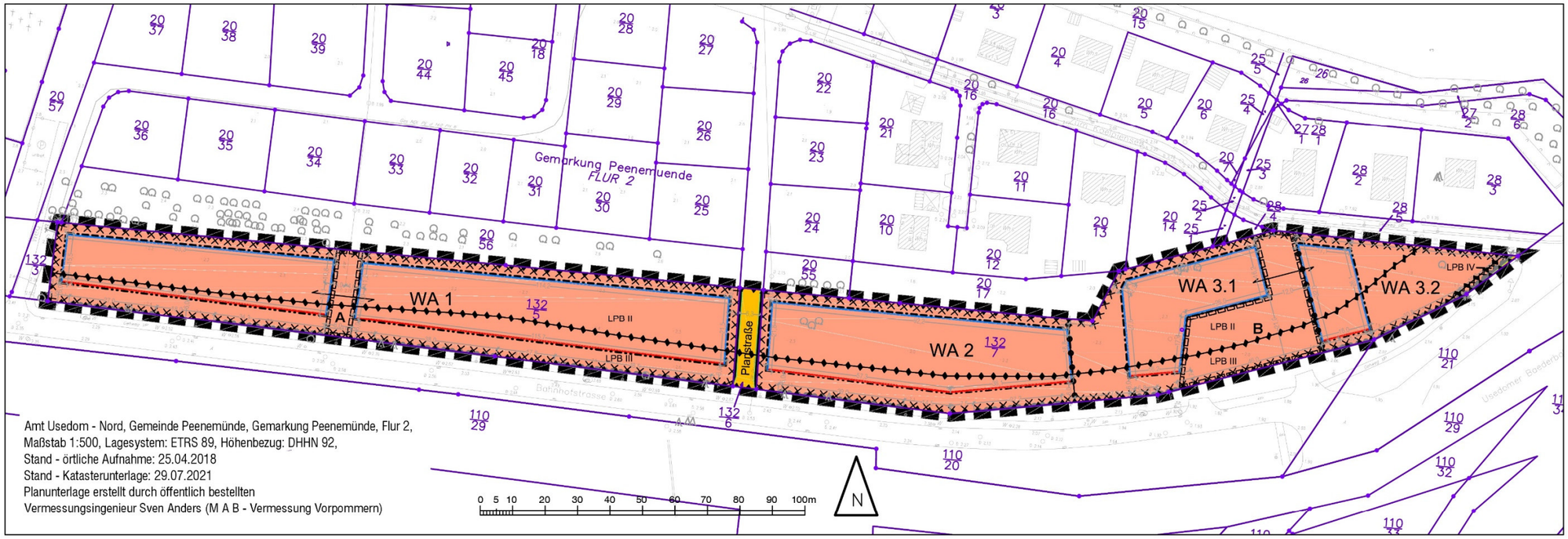
### 2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur auf den Grundstücksgrenzen als transparente Zäune (z. B. Doppelstabmattenzaun) bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Die Einfriedungen sind auf der Grundstücksseite in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. zu begrünen.

### 2.2 Stellplätze für Hausmüllbehälter

Alle Stellplätze für Haumüllbehälter sind durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

# Teil A - PLANZEICHNUNG ohne Maßstab




## Nutzungsschablone

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | max. Höhe der baulichen Anlage |
|---|---|---|
| GRZ | Bauweise | |

| | | |
|---|---|---|
| WA 2 | II - III | TH 13,0 m über NHN |
| 0,3 | a E | |

| | | |
|---|---|---|
| WA 1 | II - III | TH 13,0 m über NHN |
| 0,3 | a E | |

| | | |
|---|---|---|
| WA 3.1 / WA 3.2 | III - IV | TH 17,0 m über NHN |
| 0,3 | a E | |

## ZEICHENERKLÄRUNG

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA – ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 0,3 – GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- II - III – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS z.B. 2 bis 3
- TH 13,0 m über NHN – TRAUFHÖHE - MAXIMALE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN z.B. 13 m über NHN

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- E – NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- a – ABWEICHENDE BAUWEISE GEMÄß TEXTLICHER FESTSETZUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- Straßenseite – BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- A – LEITUNGSRECHT GEMÄß TEXTLICHER FESTSETZUNG I Nr. 6.1
- B – GEH- UND RADFAHRRECHT GEMÄß TEXTLICHER FESTSETZUNG I Nr. 6.2
- ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES hier: Abgrenzung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und Traufhöhe
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMAßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERSCHUTZ)
- LPB II – UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (VERKEHRSLÄRM) - ABGRENZUNG DER LÄRMPEGELBEREICHE II - IV NACH DIN 4109 z.B. Lärmpegelbereich II

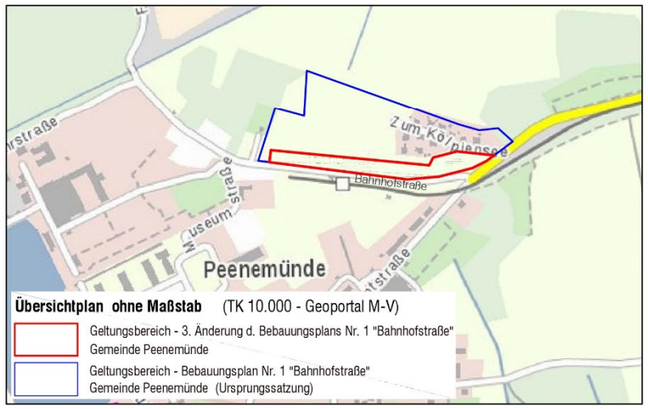
## PLANUNTERLAGE

**DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

- Wohn- oder anderes Gebäude
- Garage und Nebengebäude
- überdachter Stellplatz (Carport)
- 546 – Flurstück mit Flurstücksnummer
- 55.7 – Höhe über NHN
- Stahlrohrlampe
- unterird. Wasserlauf
- Zaun
- Hecke
- einzelner Laubbaum
- einzelner Nadelbaum
- Unterflurhydrant
- Schacht (runde Abdeckung)
- Straßenablauf

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Bahnhofstraße"

GEMEINDE PEENEMÜNDE
Amt Usedom - Nord




CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
STADTPLANUNG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49(0)30 26 07 88 - 300
Fax +49(0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.berlin

Plan 3 Planzeichnung (Teil A) 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Bahnhofstraße“

## 3.12 Flächenermittlung

| | in m² | davon anteilig in m² | in % | davon anteilig in % |
|---|---|---|---|---|
| Plangebiet / Geltungsbereich | 13227,92 | | 100,00% | |
| | | | | |
| Allgemeines Wohngebiet | 13016,58 | | 98,40% | |
| WA 1 | | 5834,29 | | 44,82% |
| WA 2 | | 2969,29 | | 22,81% |
| WA 3.1 | | 2813,62 | | 21,62% |
| WA 3.2 | | 1399,33 | | 10,75% |
| öffentliche Verkehrsfläche | 211,34 | | 1,60% | |
| | | | | |
| Gesamtfläche | 13227,92 | | 100,00% | |

Tabelle 5 Flächenermittlung

# 4 Auswirkungen der Planung

## 4.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Bei der Umsetzung der 3. Änderung des B-Planes sind keine negativen Auswirkungen auf das Wohnungsangebot zu erwarten. Die 3. Änderung des B-Plans setzt ebenfalls Wohnbebauung fest, die bereits jetzt planungsrechtlich möglich ist.

Die Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist weiterhin möglich. Ferner weicht die 3. Änderung des B-Plans auch nicht von den zugrundeliegenden Festsetzungen (siehe 1. Änderung des B-Plans Nr. 1) ab, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Allgemeine Wohngebiet möglich sind. Einzig eingeschränkt bzw. verhindert wurde die Nutzung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse zu vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, das Wohnungsangebot in der Gemeinde Peenemünde zu qualifizieren. Neben den Mietwohnungen in Bestandsgebäuden, sollen durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern entlang der Bahnhofstraße neue Angebote geschaffen werden. So können Wohnungen z. B. für junge Familien und dringend benötigtes Personal der Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof und damit zum ÖPVV entstehen. Auch für das Angebot von altersgerechten Wohnungen für Senioren ist der Standort aufgrund seiner Lage zum Bahnhof geeignet.

Das Wohnungsangebot wird somit an den Bedarf dieser Zielgruppen angepasst, so dass damit kein Erfordernis besteht, die Gemeinde Peenemünde zu verlassen. Die Gemeinde Peenemünde wird hinsichtlich ihres Wohnangebots deutlich attraktiver und durch den Bebauungsplan kann ein Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen beigetragen werden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

In diesem Sinne wurde hinsichtlich des Verkehrslärms eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Im Ergebnis, wurden insbesondere Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags und nachts durch den Straßenverkehr festgestellt.

Aus diesem Grund wurden im Geltungsbereich entsprechende Lärmpegelbereiche mit den daraus resultierenden und erforderlichen Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Gebäude (nach DIN 4109) gekennzeichnet und festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut menschliche Gesundheit zu reduzieren.

Um negative Auswirkungen zusätzlich zu reduzieren, wurde festgesetzt, dass mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung in der Regel zur lärmabgewandten Seite zu errichten ist. Sofern das nicht umsetzbar ist, sind besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung erforderlich.

Der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird durch Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz Rechnung getragen. Um die notwendigen, individuellen Hochwasserschutzmaßnahmen, zum Schutz von Leben und Gesundheit der künftigen Bewohner und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen, wurde das Höhenniveau der Oberkante des Erdgeschossfußbodens sowie der Verwicht auf Unterkellerung festgesetzt. Somit soll ein Schutzlevel sichergestellt werden, das einem 100-jährigem Hochwasser Ereignis (HW 100) entspricht.

Festlegung des Höhenniveaus der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bzw. der Sohlplatte sowie den Verzicht auf Unterkellerung soll ein Schutzlevel sichergestellt werden, das einem 100-jährigem Hochwasser Ereignis (HW 100) entspricht. Aus Sicht des Küstenschutzes muss jedoch auch die Überflutungsgefährdung mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m über NHN (HW 200) beachtet werden. Somit ist bei der Errichtung von elektrotechnischen Anlagen und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen das BHW von 2,90 m zu beachten sowie die Standsicherheit von allen baulichen Anlagen demgegenüber zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Fläche „B“ mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit bzw. das Ziel der Anlage eines Quartiersplatzes schafft eine zusätzliche Freifläche und Querungsmöglichkeit für die Bewohner und führt zu einer städtebaulichen Verbesserung des Ortes.

## 4.2 Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt

Durch die 3. Änderungen des Bebauungsplans werden gegenüber dem vorhandenen Bebauungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen auf Umwelt und den Naturhaushalt ausgelöst.

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Freiflächengestaltung zur Gewährleistung einer angemessenen Begrünung im Plangebiet und der Wohnqualität werden in den allgemeinen Wohngebieten Gehölzpflanzungen (Sträucher und Bäume) festgesetzt.

Durch die Festsetzung werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Sie stellt sicher, dass eine Durchgrünung der Wohngebiete entsteht. Die Festsetzung wurde aus dem B-Plan Nr. 1, 1. Änderung übernommen, um die darin verankerte Kompensations-Kulisse zu übertragen und fortzuschreiben. Die Pflanzliste hat nur noch empfehlenden Charakter. Sie wurde aber

überarbeitet, indem die nicht standortgerechten und nicht heimischen Gehölze entnommen und zusätzliche standortgerechte und heimische Arten ergänzt wurden.

## 4.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die 3. Änderungen des Bebauungsplans werden gegenüber dem vorhandenen Bebauungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Verkehr ausgelöst. Die Bahnhofstraße als innerörtliche Gemeindestraße kann den durch den geplanten Wohnungsneubau induzierten Verkehr aufnehmen.

Im öffentlichen Straßenraum sind keine Stellplätze vorgesehen.

## 4.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Durch die Planung selbst werden keine Auswirkungen auf den Haushalt sowie die Finanz- und Investitionsplanung erwartet.

Im Rahmen der Umsetzung entstehen Kosten, die vorfinanziert werden müssten, aber durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden können. Insbesondere entstehen Kosten für die Verlegung der vorhandenen Schmutzwasser-Druckrohrleitung, die das Baugebiet WA 2 von Süd nach Nord durchquert. Die Schmutzwasser-Druckrohrleitung soll in die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Planstraße verlegt werden.

# 5 Verfahren

## 5.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Bahnhofstraße“ wurde in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung am **06.11.2019** gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Amtes Usedom Nord (Usedomer Norden) Nr. 12 vom **18.12.2019** ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll.

## 5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Anzeige der Planung

Mit Schreiben vom **19.12.2019** wurde dem Landkreis Vorpommern – Greifswald und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 angezeigt und um Stellungnahme gebeten.

Die Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und des Landkreises Vorpommern-Greifswald (LK Vorpommern-Greifswald) wurden ausgewertet. Aufgrund der relevanten Anregungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen wurde der Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wie folgt überarbeitet:

- Gemäß den **Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (RO) sowie des SB Bauleitplanung (LK Vorpommern-Greifswald)** wurden in der Begründung die kalkulierten bzw. zu erwartenden Wohnkapazitäten, die

sich durch die 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 planungsrechtlich ergeben könnten dargelegt. Ferner wurden die planungsrechtlich möglichen Wohneinheiten aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sowie die potentielle Anzahl an Wohneinheiten gemäß der informellen Planung des REK der Gemeinde Peenemünde erläutert. Somit wurde in der Begründung der geforderte Nachweis erbracht, dass sich die zu erwartenden Wohnkapazitäten aus dem Eigenbedarf der Gemeinde Peenemünde ergeben.

- Gemäß der **Stellungnahme des SB Bodendenkmalpflege (LK Vorpommern-Greifswald)** wurde der Hinweise auf potentielle Bodendenkmale im Plangebiet sowie die Maßnahmen zur Sicherung der Bodendenkmale als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wurde die gesamte Stellungnahme in die Begründung zur Darlegung der Belange des Denkmalschutzes eingefügt.

- Gemäß der **Stellungnahme des SB Baudenkmalpflege (LK Vorpommern-Greifswald)** wurde der Hinweis auf das Flächendenkmal bzw. dass sich das Plangebiet in dessem Bereich befindet sowie die damit verbundenen gesetzlichen Vorschriften als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wurde die gesamte Stellungnahme in die Begründung zur Darlegung der Belange des Denkmalschutzes eingefügt.

- Gemäß der **Stellungnahme des SG Naturschutzes (LK Vorpommern-Greifswald)** wurde der gesetzliche Sachverhalt zum Bestandsgrün (Alleenschutz und gesetzlicher Gehölzschutz) entlang der Bahnhofstraße in die Begründung bzw. im landschaftsplanerischen Fachbeitrag erläutert. In den Bebauungsplan wurde der Hinweis auf die geschützte Baumreihe entlang der Bahnhofstraße aufgenommen.

  Die zusätzliche planungsrechtliche Sicherung des Baumbestandes entlang der Bahnhofstraße konnte ferner durch neu festgesetzte Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (zur Steuerung der städtebaulichen Konzeption) entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. zur Bahnhofstraße und Landesstraße erfolgen.

- Um den Belangen Bodenschutzes zu entsprechen, wurde der Hinweis bzw. die **Stellungnahme des SB Bodenschutz (LK Vorpommern-Greifswald)** zu Altlastenverdachtsflächen in die Begründung aufgenommen.

- Gemäß der **Stellungnahme des SG Wasserwirtschaft (LK Vorpommern-Greifswald)** wurde sämtliche Auflagen und Hinweise zum Belang der Wasserwirtschaft als Hinweis (H) in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wurde die gesamte Stellungnahme in die Begründung eingefügt.

- Um den Belangen des motorisierten Verkehrs zu entsprechen, wurde die Begründung um die **Stellungnahme des SG Verkehrsstelle (LK Vorpommern-Greifswald)** ergänzt.

- Gemäß der **Stellungnahme des SB Katastrophenschutz (LK Vorpommern-Greifswald)** zum Thema: Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung wurde der Hinweis, dass das Plangebiet als ein durch Kampfmittel gefährdeter Bereich anzusehen ist und vor Baubeginn Auflagen zur weiteren Prüfung auf Kampfmittel im Boden bestehen als Hinweis (H) - Katastrophenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wurde die Erläuterung zur Kampfmittelbelastung des SG Katastrophenschutz in die Begründung aufgenommen.

Die Erläuterungen des SB Katastrophenschutz (LK Vorpommern-Greifswald) zum Thema: Sturmfluten und Hochwasser in der Stellungnahme wurden in die Begründung aufgenommen.

## 5.3 Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Entwurfsbeschluss

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat in ihrer Sitzung am **24.09.2020** den Entwurf der 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (Stand: 08.04.2020) sowie sämtliche Anlagen (Städtebauliches Konzept Stand: 23.09.2020, Situationsplan Biotoptypen Stand: 10.10.2019, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Stand: 13.12.2019) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

## 5.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie sämtliche Anlagen haben in der Zeit vom **30.10.2020 bis 01.12.2020** (jeweils einschließlich) nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Usedom-Nord (Bauamt, Zimmer Nr. 103/105, Möwenstraße 1, 17454 Zinnowitz) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt des Amtes Usedom Nord (Der Usedomer Norden) Nr. 10 vom **21.10.2020** ortsüblich bekanntgemacht.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

## 5.5 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. §§ 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom **22.10.2020** beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang der Unterlagen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB gebeten.

Insgesamt wurden 24 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. 21 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden vorgebracht.

Die Stellungnahmen wurden ausgewertet. Aufgrund der relevanten Anregungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 (Planzeichnung und Begründung Stand: 08.04.2020, Städtebaulicher Entwurf Stand: 23.09.2020, Situationsplan Biotoptypen Stand: 10.10.2019) wie folgt überarbeitet:

- Gemäß den **Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (RO)** wurde die Begründung, um die Stellungnahme der RO mit dem Inhalt ergänzt, dass die Ziele der Raumordnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 nicht entgegenstehen.

- Gemäß der **Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V)** sind auf Anraten der Behörde (Abt. Immissionsschutz und Abfallwirtschaft) die Geräuschimmissionen hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrs gutachterlich untersucht worden. Durch das Ergebnis des Gutachtens, indem Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der gesetzlich

vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte ermittelt wurden, sind Lärmschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen zum Lärmschutz der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan getroffen worden (siehe textliche Festsetzungen unter: „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“). Diese beinhalten passive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Wohngebäuden. Ferner wurden Festsetzungen zu baulichen Ausführungen getroffen, die dem speziellen Lärmschutz in den Nachtzeiten für Schlafräume dienen.
In der Planzeichnung wurden, auf Grundlage des Gutachtens, die Bereiche zur Umgrenzung der Flächen für besondere Analgen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die hiermit verbundenen Lärmpegelbereiche gekennzeichnet bzw. festgesetzt.

- Gemäß der **Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU Vorpommern)** wurden die Angaben zum Baubeginn des Bauvorhabens „Sturmflutschutz Nordusedom“ (Ringdeich-Anlage) korrigiert. In diesem Zusammenhang wurde (parallel zur bereits erfolgten Nachrichtlichen Übernahme zur Hochwassergefährdung und Festsetzungen zu individuellen baulichen Hochwasserschutzmaßnahme) in der Begründung noch einmal klargestellt, dass eine Hochwassergefährdung besteht und individuelle Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen.
  Ferner wurden, gemäß des Hinweises des StALU, in der Planzeichnung die einzelnen Baugebiete mit einer Umgrenzung der Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gem. §9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.
  Zusätzlich wurde, gemäß des Hinweises des StALU, die textliche Festsetzung (TF) unter dem Punkt „Höhenlage der baulichen Anlagen“
  („Das Höhenniveau der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (bei Hauptgebäuden) sowie der Sohlplatte (bei sonstigen baulichen Anlagen) muss mindestens 2,20 m über NHN betragen. Dieses Höhenniveau gilt auch für die Unterbringung von Heizöltanks.“) zum Zwecke des individuellen baulichen Hochwasserschutzes für elektrotechnische Anlagen sowie zum Zwecke der Rechtseindeutigkeit ergänzt. Die TF lauten somit wie folgt:

  „Das Höhenniveau der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (bei Hauptgebäuden) sowie der Sohlplatte (bei sonstigen baulichen Anlagen) muss mindestens 2,20 m über NHN betragen.“

  „Bei der Errichtung elektrotechnischer Analgen sowie der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöltanks) ist eine Sicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m über NHN herzustellen.“

  „Bei allen baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber dem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,90 m über NHN zu gewährleisten.“

  Die TF unter den Punkten „Höhenlage der baulichen Anlagen“ und „bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen“ mit der TF: „Kellergeschosse sind bei Hauptgebäuden sowie auch Nebenanlagen nicht zulässig.“ dienten im Entwurf (Stand 08.04.2020) den Zwecken des Hochwasserschutzes. Aus diesem Grund wurden diese vier TF unter dem Punkt „bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz“ zusammengefasst.

- Gemäß der Hinweise und Anregungen in der **Stellungnahme des SB Bauleitplanung (LK Vorpommern-Greifswald)** wurde die Planzeichnung und die Begründung, um die Angabe der Gemarkung und Flurnummer ergänzt. Ebenfalls wurde in der Planzeichnung die Planstraße um die Bemaßung ihrer Breite ergänzt. Aus Gründen

der Rechsteindeutigkeit und besseren Lesbarkeit / Nachvollziehbarkeit der textlichen Festsetzung zur Bauweise der baulichen Anlagen bzw. den Bereichen mit abweichender Bauweise wurde auf die Ausweisung des Bereichs mittels der Punkte a-b-c-d-e-f-g-a verzichtet und stattdessen das Baugebiet WA 3 in ein WA 3.1 und WA 3.2 unterteilt festgesetzt. Die hiervon berührten Textlichen Festsetzungen und die Begründung wurde dementsprechend angepasst. Um der erforderlichen Anstoßwirkung für die 3. Planänderung gerecht zu werden, wurde der Geltungsbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplans (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 von 1999) im Übersichtsplan der Planzeichnung dargestellt. Der Aufbau der Textlichen Festsetzungen wurde redaktionell angepasst und hierdurch gemäß der Chronologie des § 9 BauGB sortiert. Überdies wurde die textliche Festsetzung zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen redaktionell überarbeitet und der Begriff „oberirdisch“ im Zusammenhang mit Carports entfernt. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit wurde die textliche Festsetzung (TF) zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überarbeitet, indem zum einen die zwei TF jeweils separat zu ihrem Zweck in der Planzeichenerklärung aufgeführt werden und zum anderen der jeweilige Zweck und die baulichen Einschränkungen für diese Flächen in der TF dargelegt werden. Die textliche Festsetzung zur bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift – Fassade wurde im Sinne der Rechtseindeutigkeit umformuliert. So wurde die Formulierung zur einheitlichen gestalterischen Ausführung von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen mittels „…in Einklang zu bringen“ näher bestimmt und lautet wie folgt:

„In Bezug auf die Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO in gleicher Weise wie das Hauptgebäude auszuführen.“

- Anlässlich der **Stellungnahme des SB Bodendenkmalpflege (LK Vorpommern-Greifswald)** wurde der Hinweis (H) im Bebauungsplan auf potentielle Bodendenkmale im Plangebiet sowie die Maßnahmen zur Sicherung der Bodendenkmale in eine Nachrichtliche Übernahme (N) übertragen und darin zusätzlich vermerkt, dass das Plangebiet an den Bereich des Bodendenkmals archäologischer Fundplatz Nr. 27 (Gemarkung Peenemünde) angrenzt, in denen Erdarbeiten gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde benötigen.

- Anlässlich der **Stellungnahme des SB Baudenkmalpflege (LK Vorpommern-Greifswald)** wurde der Hinweis (H) im Bebauungsplan, dass sich das Plangebiet im Bereich eines Flächendenkmals befindet sowie die damit verbundenen gesetzlichen Vorschriften in eine Nachrichtliche Übernahme (N) übertragen.

- Gemäß der **Stellungnahme des SG Naturschutzes (LK Vorpommern-Greifswald)** wurde im landschaftsplanerischen Fachbeitrag sowie im Hinweis (H) zu geschützten Baumreihen der Hinweis auf Ersatz gemäß Baumschutzkompensationserlass im Falle von erforderlichen Baumfällungen aufgenommen. Zusätzlich wurde der Hinweis (H) zu Geschützten Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V um den Hinweis zum Schutz einzelner Bäume nach § 18 NatSchAG M-V im Bebauungsplan ergänzt.

  Entsprechend der Stellungnahme der UNB zum Belang des speziellen Artenschutzes wurde der Punkt 5 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) in den Hinweis (H) zum Artenschutz übernommen, d.h. um die Punkte V1, V2 und V3 (Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) in gekürzter Form ergänzt.

- Gemäß der **Stellungnahme des SG Wasserwirtschaft (LK Vorpommern-Greifswald)** wurde der Hinweis (H) zur Wasserwirtschaft im Bebauungsplan sowie die Begründung um die zusätzlich abgegebenen Hinweise auf § 5 WHG, § 55 WHG, Versickerungsanlagen, Trinkwasserschutzzonen sowie die Zuständigkeit des Trink- und Abwasserzweckverbandes ergänzt.

- Gemäß der **Stellungnahmen der Versorgungsträger für Telekommunikation und Energieversorgung Gas und Strom** wurde der Leitungsbestand, die Lage und der Umgang mit den Versorgungsleitungen in der Begründung erläutert.

Da durch die vorgebrachten Anregungen die Grundzüge der Planung berührt wurden, wurde eine erneute Beteiligung zum geänderten bzw. ergänzten Planentwurf erforderlich.

## 5.6 Beschluss der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §4a Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat in ihrer Sitzung am **01.07.2021** den geänderten bzw. ergänzten Entwurf der 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (Stand: 06.06.2021) sowie sämtliche Anlagen (Städtebauliches Konzept Stand: 06.06.2021, Situationsplan Biotoptypen Stand: 04.02.2021, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Stand: 13.12.2019, Schalltechnische Untersuchung 294 / 2021 Stand: 31.05.2021) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

## 5.7 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der geänderte bzw. ergänzte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie sämtliche Anlagen haben in der Zeit vom **30.07.2021 bis 16.08.2021** (jeweils einschließlich) nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Amt Usedom-Nord (Bauamt, Zimmer Nr. 103/105, Möwenstraße 1, 17454 Zinnowitz) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. 7 am **21.07.2021** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

## 5.8 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom **22.07.2021** beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme (inhaltlich beschränkt auf die geänderten bzw. ergänzten Teile) innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Zugang der Unterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB gebeten.

Insgesamt wurden 24 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. 19 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden vorgebracht.

Die Stellungnahmen wurden ausgewertet. Aufgrund der relevanten Anregungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen wurde der geänderte bzw. ergänzte Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 (Planzeichnung und Begründung Stand: 06.06.2021) wie folgt überarbeitet:

- Gemäß der **Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege -** wurde die Begründung im Kapitel: Denkmalschutz – Baudenkmalpflege um die Erläuterung zu den zwei Baudenkmalen Wasserwerk und Stellwerk in der Nachbarschaft zum Plangebiet ergänzt. Ferner wurde dieser Sachverhalt in die Nachrichtliche Übernahme (N) zu Baudenkmale aufgenommen.

Da durch die vorgebrachten Anregungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist keine erneute Beteiligung erforderlich.

## 5.9 Beschlussfassung gem. § 10 BauGB – Satzungsbeschluss sowie Abwägungsbeschluss, Mitteilung der Abwägungsergebnisse

In der Sitzung der Gemeindevertretung von Peenemünde am **16.12.2021** wurde, im Rahmen der Abwägung, über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss - Stand 28.10.2021) beschlossen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgte nach Beschlussfassung mit Schreiben vom 20.12.2021

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Bahnhofstraße“ (Stand 28.10.2021) wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung von Peenemünde am **16.12.2021** als Satzung beschlossen.

Die Begründung sowie sämtliche Anlagen (Städtebauliches Konzept Stand: 06.06.2021, Situationsplan Biotoptypen Stand: 04.02.2021, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Stand: 13.12.2019, Schalltechnische Untersuchung 294 / 2021 Stand: 31.05.2021) wurden gebilligt. Der Satzungsbeschluss ist im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. 1 am **19.01.2022** ortsüblich bekanntgemacht worden.

# Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

**Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

# 6 Anlagen

## 6.1 Städtebauliches Konzept (Stand 06.06.2021)

## 6.2 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Stand 13.12.2019)

## 6.3 Situationsplan Biotoptypen (Stand 04.02.2021)

## 6.4 Schalltechnische Untersuchung 294 / 2021 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1 – Bahnhofstraße – der Gemeinde Peenemünde, Bearbeitungsstand: 31.05.2021, Verfasser: Herrmann & Partner Ingenieurbüro, Heringsdorf, (Stand 31.05.2021)

## Insgesamt

Plangebiet 13.228 m²
Baugebiete 13.017 m²
Verkehrsflächen 211 m²
Grundfläche der (Haupt-)Gebäude - GR 3.286 m² (GRZ 0,25)
Geschossfläche der (Haupt-)Gebäude - GF 10.558 m²

88 WE (bei 100 m² GF je WE)

118 Pkw-Stellplätze

## Baugebiet WA 1

Gesamtfläche 5.834 m²

GR 1.534 m²
GF 4.602 m²

38 WE *1 (bei 100 m² GF je WE)

56 Pkw-Stellplätze

## Baugebiete WA 2

Gesamtfläche 2.970 m²

GR 702 m²
GF 2.106 m²

18 WE *1 (bei 100 m² GF je WE)

30 Pkw-Stellplätze

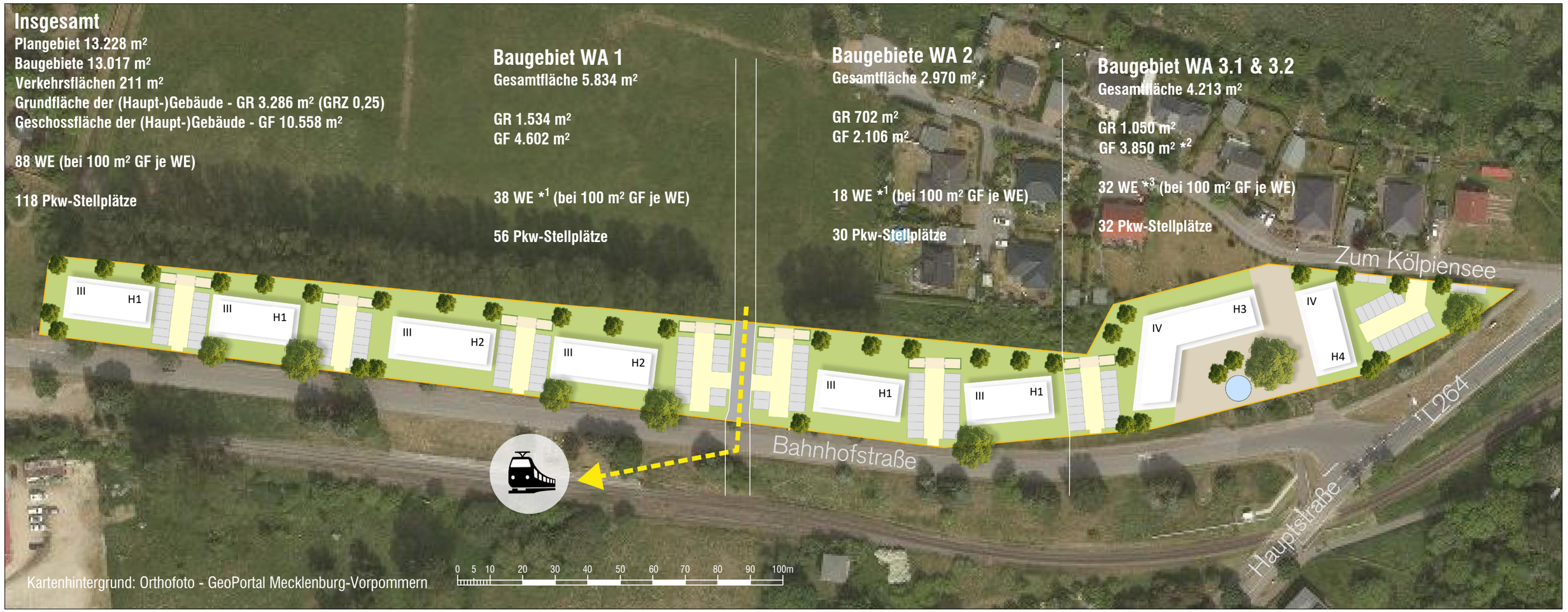
## Baugebiet WA 3.1 & 3.2

Gesamtfläche 4.213 m²

GR 1.050 m²
GF 3.850 m² *2

32 WE *3 (bei 100 m² GF je WE)

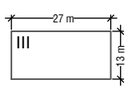
32 Pkw-Stellplätze



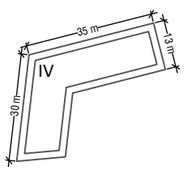

Plangebiet
Gebäude, Planung
III Geschossigkeit
öffentl. Platz
öffentl. Straße
Fläche für Nebenanlagen
Einfriedung
Pkw - Stellplätze (schematisch)
Zufahrt

Bäume (schematisch)
Freifläche

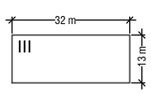
### Haustypen (beispielhaft)



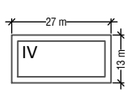

**Haustyp - H1**
GR 351 m²
GF 1.053 m² *2
bei 100 m² GF je WE
= ca. 9 WE *1




**Haustyp - H3**
GR 699 m²
GF 2.563 m² *2
bei max. 100 m² GF je WE
(altersgerechtes Wohnen)
= ca. 21 WE *3

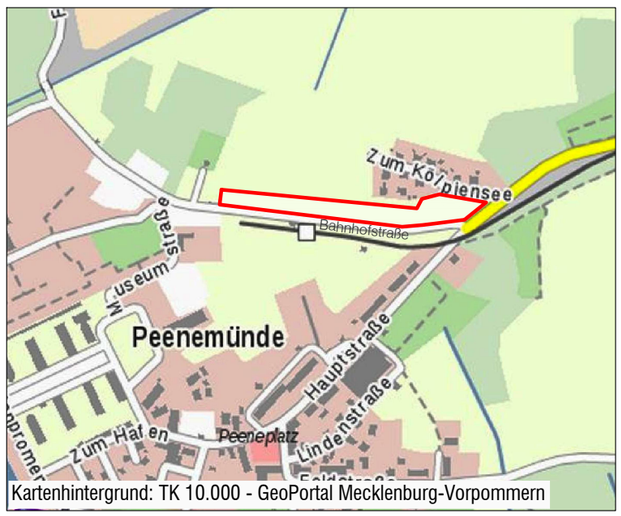



**Haustyp - H2**
GR 416 m²
GF 1.248 m² *2
bei 100 m² GF je WE
= ca. 10 WE *1




**Haustyp - H4**
GR 351 m²
GF 1.287 m² *2
bei max. 100 m² GF je WE
(altersgerechtes Wohnen)
= ca. 11 WE *3

*1 unter Berücksichtigung, dass 50% GF im EG für Kellerersatzfläche und Versorgungsbereiche dienen
*2 unter Berücksichtigung des Staffelgeschosses (max. ⅔ GR) als 4. zulässiges Vollgeschoss
*3 unter Berücksichtigung, dass 100% GF im EG für Gewerbe etc. dienen




Gemeinde Peenemünde
Amt Usedom - Nord
3. Änderung des Bebauungsplans Nr.1
"Bahnhofstraße"
Gemarkung: Peenemünde, Flur 2, Flurstück $\frac{132}{2}$

## Städtebauliches Konzept

Maßstab: 1 : 1.200

06. Juni 2021

CESA Investment GmbH & Co. KG
Abt. Stadtplanung
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49 (0)30 26 07 88 -300
Fax +49 (0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.berlin

# Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

## 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Peenemünde für das Allgemeine Wohngebiet entlang der Bahnhofstraße

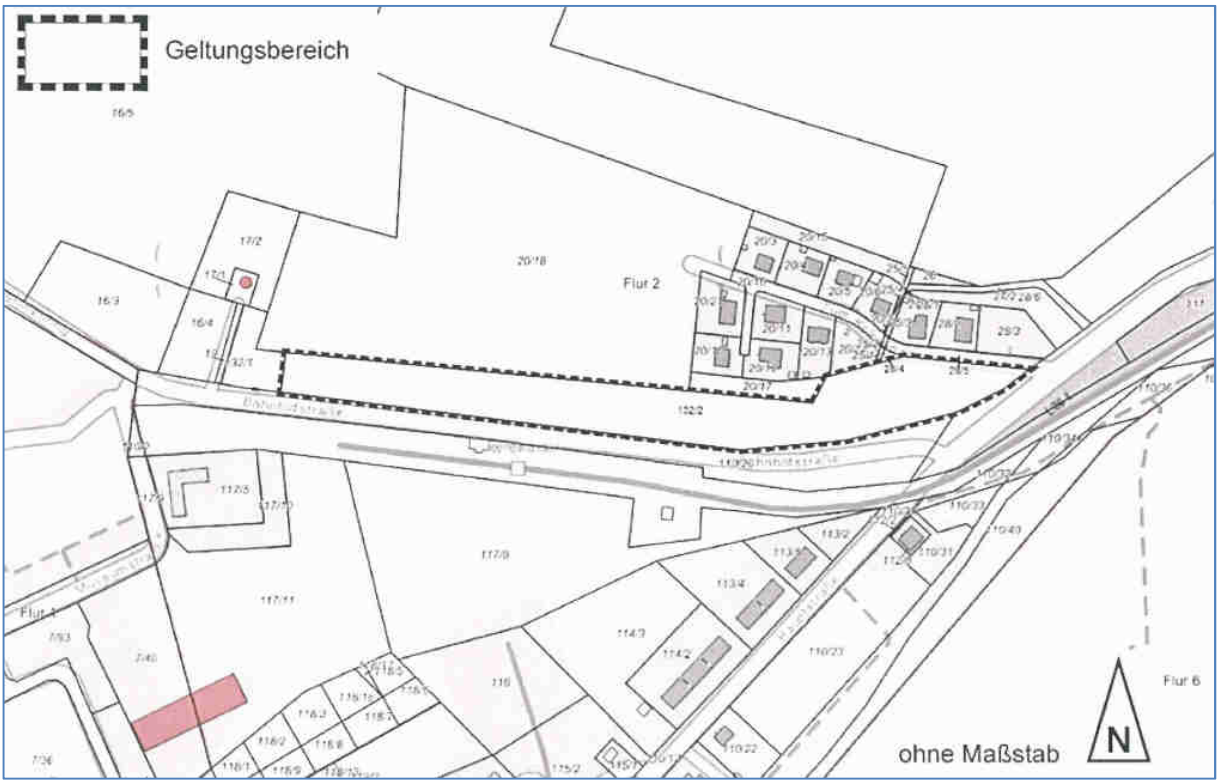



**Abb. 1** Geltungsbereich 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Peenemünde

Kompetenzzentrum
**Naturschutz und Umweltbeobachtung**

**Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg**

Passow Pappelstr. 11, 17121 Görmin

**fon** 01624411062
**fax** 032127665452

**email** berg_jens@web.de
web

13. Dezember 2019

# Inhalt

1. Einführung 2
1.1 Vorbemerkung 2
1.2 Rechtliche Grundlagen 2
1.3 Anlass und Aufgabenstellung 4
1.4 Bearbeitungsschritte 6
1.5 Wirkungen 7
2. Relevanzprüfung 9
3. Datenquellen der Bestandsanalyse 18
4. Potentialbewertung/ Erfassungsergebnisse 18
4.1 Amphibien 18
4.2 Reptilen 18
4.3 Fledermäuse 19
4.4 Xylobionte Käfer 19
4.5 Falter 19
4.6 Vögel 19
5. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 20
5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 20
5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 21
6. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten 21
6.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie 21
6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie 24
6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen 26
7. Gutachterliches Fazit 27
8. Quellenverzeichnis 27

# 1. Einführung

## 1.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

*„Es ist verboten,*

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzten oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungs-*

*zeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

1. *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*
2. *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
3. *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
4. *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFHRichtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für

die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. *„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:*

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

1. *„zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
2. *sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

### 1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofstraße“ in der Fassung der 1. Änderung (Stand 1999) soll geändert werden, um zum einen den aktuellen Anforderungen an das Wohnen in der Gemeinde Peenemünde gerecht zu werden und zum anderen den visuell sensiblen Bereich der Bahnhofstraße bzw. des Kreuzungsbereichs mit der Landesstraße L 264 und der Hauptstraße als Ortseingang und Sichtachse zum Historisch Technischen Museum städtebaulich neu zu gestalten. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst ausschließlich die Tellfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA (siehe 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahnhofstraße), das sich straßenbegleitend entlang der Bahnhofstraße befindet (Gemarkung Peenemünde, Flur 2, Flurstück 132/2, Fläche ca. 13.230 m²).

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist im Einzelnen:

- Beibehaltung der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA gern. § 4 BauNVO,
- Bereitstellung von Bauland für den Geschosswohnungsbau bzw. die Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten in der Gemeinde,
- Flexibilität für den Wohnungsbau durch größere überbaubare Grundstücksflächen,
- Gliederung in zwei Bereiche:
  Westlich - eine zwei- bis dreigeschossige, locker angeordneter Wohnungsbau entlang der Bahnhofstraße, der sich in seinen Abmessungen und der Geschossigkeit städtebaulich verträglich in die nähere Umgebung einfügt und vermittelnd zur nördlichen (ein- bis zweigeschossigen) Einfamilienhausbebauung wirkt, sowie zugleich durch seine Kulissenwirkung die Bahnhofstraße als Sichtachse zum Historisch-Technischen Museum betont.
  Östlich - kompakter zwei- bis dreigeschossiger Wohnungsbau im Bereich der Kreuzung Hauptstraße/ Bahnhofstraße, der zusätzlich mit einer Freifläche (Quartiersplatz) den Ortseingang von Peenemünde gestalterisch hervorhebt und als erster Ort für Begegnungen dienen kann.
- Geplant ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die sich durch ihre einheitliche Gestaltung und Materialwahl (u. a. Geschossigkeit, Bauweise, Fassadengestaltung, Dachform etc.) sowie durch die Anlage einer Vorgartenfläche entlang der Bahnhofstraße harmonisch in das Ortsbild einfügt.
- Darüber hinaus sind Flächen für Einzelhandel, Gastronomie, Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen und dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes entsprechen sowie von Flächen für Anlagen zu kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und zu Verwaltungszwecken möglich.
- Ausschluss von Ferienwohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes, um zum einen das Wohngebiet „Bahnhofstraße“ dem primären Zweck des Wohnens vorzubehalten und störende Wirkungen auf die Wohnnutzung im Quartier zu verhindern und zum anderen das gesamtörtliche Entwicklungskonzept von Peenemünde zu unterstützen, in dem die touristische Infrastrukturen vorrangig im Ortskern bzw. im Hafenquartier anzusiedeln sind.
- Sicherung einer zusätzlichen Erschließungsstraße in Richtung des nördlich anschließenden Einfamilienhausgebiets in Höhe des Bahnhofs.

**Abb. 2** Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen und ist die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

## 1.4 Bearbeitungsschritte

In einem ersten Bearbeitungsschritt wird das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände zunächst überprüft. In der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, werden somit Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einbezogen. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffen-

en Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

### 1.5 Wirkungen

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.
Hier sind lediglich die durch die Planänderung hervorgerufenen Wirkungen und zwischenzeitliche Neubesiedlungen von Bedeutung.

**Baubedingte potentielle Wirkungen**

- zeitweise Flächeninanspruchnahme/ Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten;
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen;
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen;
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen, sowie durch den Baustellenverkehr;
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere;
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel;
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen;

Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

Eine Zufahrt zum Plangebiet besteht bereits über die angrenzende Bahnhofstraße.

Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

**Anlagenbedingte potentielle Wirkungen**

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung);
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen;
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes;
- visuelle Wirkungen (optische Störung/ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes);
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/ Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen;
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna);
- Zerstörung von Lebensstätten durch Rodung von Gehölzen;

**Betriebsbedingte Wirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus der geplanten Flächennutzung als Wohngebiet (WA). Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen auf Grund der Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall durch Wohnen verursachte Immissionen.

## 2. Relevanzprüfung

Die Ableitung der relevanten Artenkulissen erfolgt in Tabellenform. Für die Abschichtung der Arten des Anhang IV der FFH-RL und der Europäischen Vogelarten wurden die Tabellen aus den Arbeitshilfen des LUNG M-V zugrunde gelegt. In den folgenden Tabellen werden jene Arten gekennzeichnet, für die nachfolgend eine vertiefende Betrachtung in Form von Steckbriefen erfolgt. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

**Tab. 1** Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung | Prüfung der Verbotstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|
| **Amphibien** | | | | |
| *Bombina bombina* | Rotbauchunke | ja | nein, keine geeigneten Habitate vorhanden | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Rana dalmatina* | Springfrosch | ja | | |
| *Rana lessonae* | Kleiner Wasserfrosch | ja | | |
| *Bufo calamita* | Kreuzkröte | ja | | |
| *Bufotes viridis* | Wechselkröte | ja | | |
| *Pelobates fuscus* | Knoblauchkröte | ja | | |
| *Rana arvalis* | Moorfrosch | ja | | |
| *Hyla arborea* | Laubfrosch | ja | | |
| *Triticus cristatus* | Kammmolch | ja | | |
| **Reptilien** | | | | |
| *Coronella austriaca* | Schlingnatter | ja | nein, keine geeigneten Habitate vorhanden | nicht notwendig |
| *Lacerta agilis* | Zauneidechse | ja | potentielles Vorkommen | notwendig |
| *Emys orbicularis* | Europäische Sumpfschildkröte | ja | keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit | nicht notwendig |
| **Fledermäuse** | | | | |
| *Plecotus austriacus* | Graues Langohr | ja | gemäß bekanntem Verbreitungsgebiet keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit | nicht notwendig |
| *Eptesicus nilsonii* | Nordfledermaus | ja | | |
| *Barbastella barbastellus* | Mopsfledermaus | ja | | |
| *Myotis myotis* | Großes Mausohr | ja | keine Quartiere, gemäß bekannten Präferenzen ist eine Jagdhabitatnutzung sehr unwahrscheinlich, Überflüge | nicht notwendig |
| *Myotis dasycneme* | Teichfledermaus | ja | | |
| *Myotis mystacinus* | Bartfledermaus | ja | | |
| *Myotis brandtii* | Brandtfledermaus | ja | | |
| *Vespertilio murinus* | Zweifarbfledermaus | ja | | |
| *Nyctalus leisleri* | Kleinabendsegler | ja | | |
| *Myotis daubentonii* | Wasserfledermaus | ja | | |
| *Nyctalus noctula* | Abendsegler | ja | keine Quartiere, sporadische oder geringe Nutzungsintensität als Jagdhabitat möglich | notwendig |
| *Myotis nattereri* | Fransenfledermaus | ja | | |
| *Eptesicus serotinus* | Breitflügelfledermaus | ja | | |
| *Pipistrellus pipistrellus* | Zwergfledermaus | ja | | |
| *Pipistrellus pygmaeus* | Mückenfledermaus | ja | | |
| *Pipistrellus nathusii* | Rauhhautfledermaus | ja | | |
| *Plecotus auritus* | Braunes Langohr | ja | | |

**Fortsetzung Tab. 1** Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung | Prüfung der Verbotstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|
| **Weichtiere** | | | | |
| *Anisus vorticulus* | Zierliche Tellerschnecke | ja | keine Habitateignung | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Unio crassus* | Kleine Flussmuschel | ja | | |
| *Vertigo angustior* | Schmale Windelschnecke | ja | | |
| *Vertigo geyeri* | Vierzähnige Windelschnecke | ja | | |
| *Vertigo moulinsiana* | Bauchige Windelschnecke | ja | | |
| **Libellen** | | | | |
| *Aeshna viridis* | Grüne Mosaikjungfer | ja | keine Habitateignung | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Gomphus flavipes* | Asiatische Keiljungfer | ja | | |
| *Leucorrhinia albifrons* | Östliche Moosjungfer | ja | | |
| *Leucorrhinia caudalis* | Zierliche Moosjungfer | ja | | |
| *Leucorrhinia pectoralis* | Große Moosjungfer | ja | | |
| *Sympecma paedisca* | Sibirische Winterlibelle | ja | | |
| **Käfer** | | | | |
| *Carabus menetriesi* | Menetries-Laufkäfer | ja | keine Habitateignung | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Cerambyx cerdo* | Großer Eichenbock | ja | | |
| *Dytiscus latissimus* | Breitrand | ja | | |
| *Graphoderus bilineatus* | Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer | ja | | |
| *Lucanus cervus* | Hirschkäfer | ja | | |
| *Osmoderma eremita* | Eremit, Juchtenkäfer | ja | keine Mulmhöhlen im Gehölzbestand vorhanden | nicht notwendig |
| **Falter** | | | | |
| *Euphydryas aurinia* | Goldener Scheckenfalter | ja | keine Habitateignung | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist (derzeit keine der bekannten Futterpflanzen der Raupen oder Falter vorhanden) |
| *Lycaena helle* | Blauschillernder Feuerfalter | ja | | |
| *Lycaena dispar* | Großer Feuerfalter | ja | | |
| *Proserpinus proserpina* | Nachtkerzenschwärmer | ja | | |
| **Meeressäuger** | | | | |
| *Halichoerus grypus* | Kegelrobbe | nein | nein | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Phoca vitulina* | Seehund | nein | | |
| *Halichoerus grypus* | Kegelrobbe | nein | | |
| **Landsäuger** | | | | |
| *Lutra lutra* | Fischotter | ja | keine Habitateignung | nicht notwendig |
| *Castor fiber* | Biber | ja | | |
| *Muscardinus avellanarius* | Haselmaus | ja | | |
| *Canis lupus* | Europäischer Wolf | ja | nein | nicht notwendig |
| **Rundmäuler** | | | | |
| *Lampetra fluviatilis* | Flussneunauge | nein | nein | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Lampetra planeri* | Bachneunauge | | | |
| *Petromyzon marinus* | Meerneunauge | | | |

**Fortsetzung Tab. 1** Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung | Prüfung der Verbotstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|
| **Fische** | | | | |
| *Acipenser sturio* | Baltischer Stör | nein | nein | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Alosa alosa* | Maifisch | nein | | |
| *Alosa fallax* | Finte | nein | | |
| *Aspius aspius* | Rapfen | nein | | |
| *Cobitis taenia* | Steinbeißer | nein | | |
| *Cottus gobio* | Westgroppe | nein | | |
| *Misgurnus fossilis* | Schlammpeitzger | nein | | |
| *Pelecus cultratus* | Ziege | nein | | |
| *Rhodeus amarus* | Bitterling | nein | | |
| *Romanogobio belingi* | Stromgründling | nein | | |
| *Salmo salar* | Lachs | nein | | |
| **Gefäßpflanzen** | | | | |
| *Angelica palustris* | Sumpf-Engelwurz | ja | nein | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Apium repens* | Kriech. Scheiberich - Sellerie | ja | | |
| *Cypripedium calceolus* | Frauenschuh | ja | | nicht notwendig, keine signifikante Auftretungswahrscheinlichkeit im UG |
| *Jurinea cyanoides* | Sand-Silberscharte | ja | | |
| *Liparis loeselii* | Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut | ja | | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Luronium natans* | Schwimmendes Froschkraut | ja | | |

**Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | EG-VO 338/97 Anh. A | VS RL Anh. 1 | BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt] | RL M-V | Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet | Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Accipiter gentilis* | Habicht | ✓ | | | | ja | ggf. sporadischer NG | nicht notwendig |
| *Accipiter nisus* | Sperber | ✓ | | | | ja | ggf. sporadischer NG | nicht notwendig |
| *Acrocephalus arundinaceus* | Drosselrohrsänger | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Acrocephalus paludicola* | Seggenrohrsänger | | ✓ | ✓ | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Acrocephalus palustris* | Sumpfrohrsänger | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Acrocephalus schoenobaenus* | Schilfrohrsänger | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Acrocephalus scipaceus* | Teichrohrsänger | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Acitis hypoleucos* | Flussuferläufer | | | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aegithalos caudatus* | Schwanzmeise | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Aegolius funereus* | Rauhfußkauz | ✓ | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aix galericulata* | Mandarinente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aix sponsa* | Brautente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Alauda arvensis* | Feldlerche | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Alca torda* | Tordalk | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Alcedo atthis* | Eisvogel | | ✓ | ✓ | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas acuta* | Spießente | | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas clypeata* | Löffelente | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas crecca* | Krickente | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas penelope* | Pfeifente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas platyrhynchos* | Stockente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas querquedula* | Knäkente | ✓ | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas strepera* | Schnatterente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser albifrons* | Blessgans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser anser* | Graugans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser canadensis* | Kanadagans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser erythropus* | Zwerggans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser fabalis* | Saatgans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser fabalis fabalis* | Waldsaatgans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser fabalis rossicus* | Tundrasaatgans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anthus campestris* | Brachpieper | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anthus pratensis* | Wiesenpieper | | | | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anthus trivialis* | Baumpieper | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Apus apus* | Mauersegler | | | | | ja | ggf. Überflüge | nicht notwendig |
| *Aquila chrysaetus* | Steinadler | | | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aquila clanga* | Schelladler | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aquila pomarina* | Schreiadler | ✓ | ✓ | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Arenaria interpres* | Steinwälzer | | | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Ardea cinerea* | Graureiher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Asio flammeua* | Sumpfohreule | ✓ | ✓ | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Asio otus* | Waldohreule | ✓ | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Athene noctua* | Steinkauz | ✓ | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aythya ferina* | Tafelente | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |

**Fortsetzung Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | EG-VO 338/97 Anh. A | VS RL Anh. 1 | BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt] | RL M-V | Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet | Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Aythya fuligula* | Reiherente | | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aythya marila* | Bergente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aythya nyroca* | Moorente | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Bonasa bonasia* | Haselhuhn | | ✓ | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Botaurus stellaris* | Rohrdommel | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Branta leucopsis* | Weißwangengans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Bubo bubo* | Uhu | ✓ | ✓ | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Bucephala clangula* | Schellente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Burhinus oedicnemus* | Triel | | | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Buteo buteo* | Mäusebussard | ✓ | | | | ja | ggf. sporadischer NG | nicht notwendig |
| *Buteo lagopus* | Rauhfußbussard | | | | | ja | ggf. sporadischer NG | nicht notwendig |
| *Calidris alpina ssp. schinzii* | Kleiner Alpenstrandläufer | | | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Calidris alpina ssp. alpina* | Nordischer Alpenstrandläufer | | | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Caprimulgus europaeus* | Ziegenmelker | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Carduelis cannabina* | Bluthänfling | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Carduelis carduelis* | Stieglitz | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Carduelis chloris* | Grünfink | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Carduelis flammea* | Birkenzeisig | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Carduelis spinus* | Erlenzeisig | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Carpodacus erythrinus* | Karmingimpel | | | ✓ | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Certhia brachydactyla* | Gartenbaumläufer | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Certhia familiaris* | Waldbaumläufer | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Charadrius alexandrinus* | Seeregenpfeifer | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Charadrius dubius* | Flussregenpfeifer | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Charadrius hiaticula* | Sandregenpfeifer | | | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Chlidonias hybridus* | Weißbart-Seeschwalbe | | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Chlidonias niger* | Trauerseeschwalbe | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Ciconia ciconia* | Weißstorch | | ✓ | ✓ | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Ciconia nigra* | Schwarzstorch | ✓ | ✓ | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cinclus aeruginosus* | Rohrweihe | ✓ | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cinclus cinclus* | Wasseramsel | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Circaetus gallicus* | Schlangenadler | | | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Circus cyaneus* | Kornweihe | ✓ | ✓ | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Circus macrourus* | Steppenweihe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Circus pygargus* | Wiesenweihe | ✓ | ✓ | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Coccothraustes coccothraustes* | Kernbeißer | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Columba livia f. domestica* | Haustaube | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Columba oenas* | Hohltaube | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Columba palumbus* | Ringeltaube | | | | | ja | pot. Vorkommen, NG | notwendig |

**Fortsetzung Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | EG-VO 338/97 Anh. A | VS RL Anh. 1 | BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt] | RL M-V | Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet | Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Corvus corax* | Kolkrabe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Corvus corone* | Aaskrähe/ Nebelkrähe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Corvus frugilegus* | Saatkrähe | | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Corvus monedula* | Dohle | | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cortunix cortunix* | Wachtel | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Crex crex* | Wachtelkönig | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cuculus canorus* | Kuckuck | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cygnus bewickii* | Zwergschwan | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cygnus cygnus* | Singschwan | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cygnus olor* | Höckerschwan | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Delichon urbica* | Mehlschwalbe | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Dendrocopus medius* | Mittelspecht | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Dendrocopus minor* | Kleinspecht | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Dryocopus martius* | Schwarzspecht | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Emberiza citrinella* | Goldammer | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Emberiza hortulana* | Ortolan | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Emberiza schoeniculus* | Rohrammer | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Erithacus rubecula* | Rotkehlchen | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Falco peregrinus* | Wanderfalke | | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Falco subbuteo* | Baumfalke | ✓ | | | V | ja | ggf. sporadischer NG | nicht notwendig |
| *Falco tinnunculus* | Turmfalke | ✓ | | | | ja | ggf. sporadischer NG | nicht notwendig |
| *Falco vespertinus* | Rotfußfalke | ✓ | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Ficedula hypoleuca* | Trauerschnäpper | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Ficedula parva* | Zwergschnäpper | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Fringilla coelebs* | Buchfink | | | | | ja | pot. Vorkommen, NG | notwendig |
| *Fringilla montifringilla* | Bergfink | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Fulica atra* | Blässhuhn/Blessralle | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Galerida cristata* | Haubenlerche | | | ✓ | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Gallinago gallinago* | Bekassine | | | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Gallinula chloropus* | Teichhuhn | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Garrulus glandarius* | Eichelhäher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Gavia arctica* | Prachttaucher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Gavia stellata* | Sterntaucher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Glaucidium passerinum* | Sperlingskauz | ✓ | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Grus grus* | Kranich | ✓ | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Haematopus ostralegus* | Austernfischer | | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Haliaeetus albicilla* | Seeadler | ✓ | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Himantopus himantopus* | Stelzenläufer | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Hippolais icterina* | Gelbspötter | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Hirundo rustica* | Rauchschwalbe | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Ixobrychus minutus* | Zwergdommel | | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Jynx torquilla* | Wendehals | | | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Lanius collurio* | Neuntöter | | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |

**Fortsetzung Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | EG-VO 338/97 Anh. A | VS RL Anh. 1 | BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt] | RL M-V | Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet | Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Lanius excubitor* | Raubwürger | | | ✓ | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Lanius minor* | Schwarzstirnwürger | | | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Lanius senator* | Rotkopfwürger | | | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Larus argentatus* | Silbermöwe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Larus canus* | Sturmmöwe | | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Larus melanocephalus* | Schwarzkopfmöwe | | ✓ | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Larus marinus* | Mantelmöwe | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Larus minutus* | Zwergmöwe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Larus ridibundus* | Lachmöwe | | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Limosa limosa* | Uferschnepfe | | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Locustella fluviatilis* | Schlagschwirl | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Locustella luscinioides* | Rohrschwirl | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Locustella naevia* | Feldschwirl | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Loxia curvirostra* | Fichtenkreuzschnabel | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Lullula arborea* | Heidelerche | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Luscinia luscinia* | Sprosser | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Luscinia megarhynchos* | Nachtigall | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Luscinia svecica* | Blaukehlchen | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Lymnocyptes minimus* | Zwergschnepfe | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Melanitta fusca* | Samtente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Melanitta nigra* | Trauerente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Mergellus albellus* | Zwergsäger | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Mergus merganser* | Gänsesäger | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Mergus serrator* | Mittelsäger | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Merops apiaster* | Bienenfresser | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Miliaria calandra* | Grauammer | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Milvus migrans* | Schwarzmilan | | ✓ | | V | ja | ggf. sporadischer NG | nicht notwendig |
| *Milvus milvus* | Rotmilan | | ✓ | | | ja | ggf. sporadischer NG | nicht notwendig |
| *Motacilla alba* | Bachstelze | | | | | ja | pot. Vorkommen, NG | notwendig |
| *Motacilla cinerea* | Gebirgsstelze | | | | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Motacilla citreola* | Zitronenstelze | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Motacilla flava* | Wiesenschafstelze | | | | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Muscicapa parva* | Zwergschnäpper | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Muscicapa striata* | Grauschnäpper | | | | | ja | pot. Vorkommen, NG | notwendig |
| *Netta rufina* | Kolbenente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Nucifraga caryocatactes* | Tannenhäher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Numenius arquata* | Großer Brachvogel | | | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Oeahthe oeanthe* | Steinschmätzer | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Oriolus oriolus* | Pirol | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Pandion haliaetus* | Fischadler | ✓ | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Panurus biarmicus* | Bartmeise | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Parus ater* | Tannenmeise | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Parus caeruleus* | Blaumeise | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |

**Fortsetzung Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | EG-VO 338/97 Anh. A | VS RL Anh. 1 | BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt] | RL M-V | Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet | Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Parus cristatus* | Haubenmeise | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Parus major* | Kohlmeise | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Parus montanus* | Weidenmeise | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Parus palustris* | Sumpfmeise | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Passer domesticus* | Haussperling | | | | V | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Passer montanus* | Feldsperling | | | | V | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Perdix perdix* | Rebhuhn | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Pernis apivorus* | Wespenbussard | | ✓ | | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Phalacrocorax carbo* | Kormoran | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Phalaropus lobatus* | Odinshühnchen | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Phasianus colchicus* | Fasan | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Philomachus pugnax* | Kampfläufer | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Phoenicurus ochruros* | Hausrotschwanz | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Phoenicurus phoenicurus* | Gartenrotschwanz | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Phylloscopus collybita* | Zilpzalp | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Phylloscopus sibilatrix* | Waldlaubsänger | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Phylloscopus trochilus* | Fitis | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Pica pica* | Elster | | | | | ja | pot. Vorkommen, NG | notwendig |
| *Picoides major* | Buntspecht | | | | | ja | ggf. sporadischer NG | nicht notwendig |
| *Picoides medius* | Mittelspecht | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Picoides minor* | Kleinspecht | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Picus canus* | Grauspecht | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Picus viridis* | Grünspecht | | | ✓ | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Podiceps auritus* | Ohrentaucher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Podiceps cristatus* | Haubentaucher | | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Podiceps griseigena* | Rothalstaucher | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Podiceps nigricollis* | Schwarzhalstaucher | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Porzana parva* | Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Porzana porzana* | Tümpelsumpfhuhn | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Porzana pusilla* | Zwergsumpfhuhn | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Prunella modularis* | Heckenbraunelle | | | | | ja | pot. Vorkommen, NG | notwendig |
| *Psittacula krameri* | Halsbandsittich | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Pyrrhula pyrrhula* | Gimpel | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Rallus aquaticus* | Wasserralle | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Recurvirostra avosetta* | Säbelschnäbler | | ✓ | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Regulus ignicapillus* | Sommergoldhähnchen | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Regulus regulus* | Wintergoldhähnchen | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Remiz pendulinus* | Beutelmeise | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Riparia riparia* | Uferschwalbe | | | ✓ | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Saxicola rubetra* | Braunkehlchen | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Saxicola torquata* | Schwarzkehlchen | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Scolopax rusticola* | Waldschnepfe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |

**Fortsetzung Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | EG-VO 338/97 Anh. A | VS RL Anh. 1 | BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt] | RL M-V | Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet | Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Serinus serinus* | Girlitz | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Sitta europaea* | Kleiber | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Sterna albifrons* | Zwergseeschwalbe | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sterna caspia* | Raubseeschwalbe | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sterna hirundo* | Flussseeschwalbe | | ✓ | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sterna paradisaea* | Küstenseeschwalbe | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sterna sandvicensis* | Brandseeschwalbe | | ✓ | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Streptopelia decaocto* | Türkentaube | | | | | ja | pot. Vorkommen, NG | notwendig |
| *Streptopelia turtur* | Turteltaube | ✓ | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Strix aluco* | Waldkauz | ✓ | | | | ja | ggf. sporadischer NG | nicht notwendig |
| *Sturnus vulgaris* | Star | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Sylvia atricapilla* | Mönchgrasmücke | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Sylvia borin* | Gartengrasmücke | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Sylvia communis* | Dorngrasmücke | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sylvia curruca* | Klappergrasmücke | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sylvia nisoria* | Sperbergrasmücke | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Tachybaptus ruficollis* | Zwergtaucher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Tadorna tadorna* | Brandgans | | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Tringa glareola* | Bruchwasserläufer | | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Tringa ochropus* | Waldwasserläufer | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Tringa totanus* | Rotschenkel | | | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Troglodytes troglodytes* | Zaunkönig | | | | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Turdus iliacus* | Rotdrossel | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Turdus merula* | Amsel | | | | | ja | pot. Vorkommen, NG | notwendig |
| *Turdus philomelos* | Singdrossel | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Turdus pilaris* | Wacholderdrossel | | | ✓ | | ja | ggf. NG | notwendig |
| *Turdus viscivorus* | Misteldrossel | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Tyto alba* | Schleiereule | ✓ | | | | ja | ggf. sporadischer NG | nicht notwendig |
| *Upupa epops* | Wiedehopf | | | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Uria aalge* | Trottellumme | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Vanellus vanellus* | Kiebitz | | | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |

**Erläuterungen:**

EG-VO 338/97: Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels
FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung
RL M-V: Abkürzungen der RL: 0 ausgestorben bzw. verschollen
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
R extrem selten
Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

NG – Nahrungsgast
BV – Brutvogel

## 3. Datenquellen der Bestandsanalyse

Unmittelbar nach Beauftragung im November wurde das Plangebiet begangen. Auf Grund der nur sehr kurzen zur Verfügung stehenden Bearbeitungszeit und der ungünstigen Jahreszeit war überwiegend nur eine Potentialeinschätzung an Hand der Biotopausstattung möglich. Lediglich die Gehölze konnten auf Nistplätze und Höhlungen untersucht werden.

**Abb. 3 und 4** Ansichten des Planänderungsgebietes

## 4. Potentialbewertung/ Erfassungsergebnisse

### 4.1 Amphibien

Amphibienvorkommen, die über sporadische Querungen oder eine zeitweise Nutzung durch Einzeltiere hinausgehen, sind auf Grund der Biotopausstattung nicht zu erwarten. Im Plangebiet befinden sich keine Laichgewässer oder essentielle terrestrische Habitate. Es handelt sich um eine strukturarme Grünfläche auf mineralischem Grund, die als Habitat nicht geeignet ist.

### 4.2 Reptilien

Vorkommen der Zauneidechse und auch der Schlingnatter sind im Raum Peenemünde bekannt. In Mitteleuropa werden durch die Zauneidechse heute folgende naturnahe bzw. anthropogen gestaltete Habitate besiedelt: Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, trockene Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art, Ruderalfluren, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen. Die Schlingnatter besiedelt ein breites Spektrum wärmebegünstigter offener bis halboffener Lebensräume mit einer heterogenen Vegetationsstruktur und einem oft kleinflächig verzahnten Biotopmosaik (Offenland-Gebüsch/Waldrand). Bei der Planänderungsfläche handelt es sich um eine struk-

turarme Grünfläche, die als Habitat nicht geeignet ist, u. a. weil sie keinen grabbaren Boden aufweist. Eine dünne oder sporadische Besiedlung der Zauneidechse aus benachbarten Habitaten kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.

### 4.3 Fledermäuse

Im Planänderungsgebiet sind keine Gebäude, die als Quartiere genutzt werden könnten, oder Gehölze mit potentiellen Quartierstrukturen vorhanden.
Eine intensive Nutzung als Jagdhabitat ist ebenfalls nicht zu erwarten, weil die Fläche sehr strukturarm ist und auch wenig von Insekten frequentiert sein dürfte. Patrouillierende Jagdflüge entlang der Pappeln durch Einzeltiere, auch ausdauernder bei wenig Wind, sind denkbar. Bei einer Bebauung entstehen derartige Strukturen jedoch auch, so dass lediglich durch intensive Lichtemissionen negative Auswirkungen zu befürchten sind.

### 4.4 Xylobionte Käfer

Auf Grund des Fehlens von Mulmhöhlen kann ein Vorkommen des Eremiten oder anderer geschützter xylobionter Käferarten ausgeschlossen werden.

### 4.5 Falter

Im Planänderungsgebiet und dem näheren Umfeld konnten keine der bekannten Futterpflanzen der Raupen oder Falter der relevanten Arten festgestellt werden. Das Planänderungsgebiet kann entsprechend nur als nicht geeigneter Lebensraum bewertet werden.

### 4.6 Vögel

Im Planänderungsgebiet sind keine Gebäude, die besiedelt werden könnten, oder Gehölze mit Höhlungen vorhanden. Freibrüternester konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Diese können jedoch in jeder Brutsaison neu angelegt werden.
Ein Vorkommen von im Offenland brütenden Vogelarten bzw. störungsempfindlichen Bodenbrütern ist nicht zu erwarten, da der Abstand zur frequentierten Straße, benachbarten Bebauung oder anderen Vertikalstrukturen (z. B. Gehölzen), welche gemieden werden, zu gering ist.
Zu erwarten sind insbesondere sogenannte Halboffenlandvögel, welche ihre Nester im Gehölzbestand im Untersuchungsgebiet oder im Umfeld angelegt haben und für die Nahrungssuche auf Offenlandbiotope wie Grünland und Staudenfluren angewiesen sind. Beispiele für solche Arten sind Goldammer, Hänfling und Stieglitz. Auf Grund der Strukturarmut ist das Gebiet aber auch kaum als Nahrungshabitat attraktiv.

# 5. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

## 5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1 Notwendige Gehölzrodungen werden ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März durchgeführt, um eventuell vorkommende Brutvögel (Freibrüter) zu schonen.

V2 Die Baufelder sind, insbesondere wenn im Zuge einer Neubebauung temporär Gruben, Schächte oder Gräben angelegt werden müssen, im Zeitraum März bis Oktober, mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/ Reptilienschutzzaun) zu sichern.

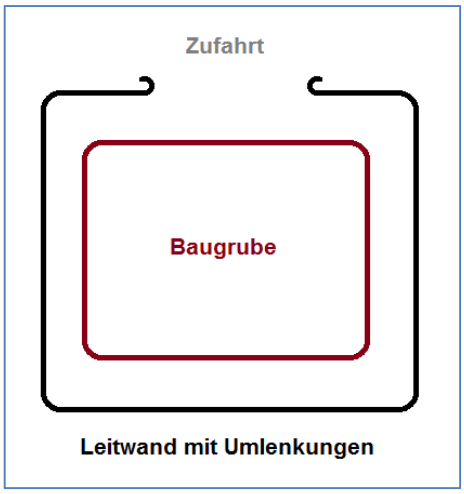



**Abb. 5 Einbauzeichnung mobile Leitwand (Prinzipskizze)**
Mobile Amphibien-/Reptilienleitwand aus PE-Folie mit feuerverzinktem Doppelstab-Stützpfosten gemäß MAmS 2000 (Leitwand mit Überkletterungsschutz, Bauteile wetterfest und UV-beständig, PE-Folie blickdicht, reißfest und formstabil, Lichte Bauhöhe: 42 cm, Farbe: grün, Rollenbreite 60,0 cm, Doppelstab-Stützpfosten mit Verdrehsicherung, mit Gummispannleine inkl. einseitiger Schlaufensicherung, empfohlene Stützpfostenabstände: 2,00 m). Verlegung auf tragfähigem Untergrund. Gelände für die Leitwand ebnen. Lauffläche mit Kies/ Sand/ Oberboden überdecken. Fabrikat z. B.: ACO PRO MSFolie 40-180 oder gleichwertiger Artikel.

V3 Um Störungen durch Lichtemissionen zu minimieren, werden diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet:

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Fledermäuse können durch Beleuchtung direkt gestört werden (Vergrämung). Der Einfluss von Beleuchtung an Aus- und Einflügen wurde z. B. bei angestrahlten Kirchen beschrieben (KRÄTTLI 2005). Daneben gibt es indirekte Wirkungen u. a. durch die Lockwirkung von Beleuchtung auf Insekten als Nahrungsquelle von Fledermäusen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zu bevorzugen.
Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen auf Fledermäuse:
- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional Notwendigste reduzieren

- unterbrochene Beleuchtung - kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

### 5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

keine

## 6. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen angewendet. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 abs. 1 FFH-RL vorliegen (d. h. Verweilen der Populationen betroffener Arten trotz Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand).
Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

### 6.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

### 6.1.1 Reptilien

## Zauneidechse *(Lacerta agilis)*

**Tierart** nach Anhang IV der FFH-RL

**1 Grundinformationen**

**Art im UG:** ☐ **nachgewiesen** ☒ **potenziell möglich**

Die Zauneidechse gehört zu den am weitesten verbreiteten Reptilienarten. In Deutschland ist die Art nahezu flächendeckend verbreitet. Zauneidechsen bevorzugen offene, thermisch begünstigte, meist südexponierte Habitate (Ruderalflächen, Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen, Waldränder usw.). Optimalhabitate zeigen kleinräumige Mosaikstruktur aus offenen Sonnplätzen sowie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten zur Feindvermeidung und Thermoregulation (Hecken, Steinhaufen, Totholz usw.). Die Hauptgefährdung besteht in den Lebensraumveränderungen (Verlust von Kleinstrukturen und Landschaftsvielfalt, Eutrophierung).

**Lokale Population:**
Eine dünne oder sporadische Besiedlung der Zauneidechse aus benachbarten Habitaten kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.

**Erhaltungszustand** der **lokalen Population**:
In Mecklenburg-Vorpommern hat die Zauneidechse erhebliche Bestandseinbußen hinnehmen müssen. Dadurch hat die Isolation der Bestände stark zugenommen. In der kontinentalen Region wird der Erhaltungszustand der Art als ungünstig-unzureichend eingeschätzt (Trend: stabil).

**2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Ein erhöhtes Risiko für Verletzungen oder Tötungen ist im Zuge von Baumaßnahmen zu rechnen, insbesondere ungeschützte Baugruben oder ähnliches bergen ein hohes Risiko.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Die Baufelder sind, insbesondere wenn im Zuge einer Neubebauung temporär Gruben, Schächte oder Gräben angelegt werden müssen, im Zeitraum März bis Oktober, mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/Reptilienschutzzaun) zu sichern.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Tötungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

**2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Erhebliche Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind auf Grund der prognostizierten geringfügigen oder sporadischen Besiedlung nicht zu erwarten.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

## Zauneidechse *(Lacerta agilis)*

**Tierart** nach Anhang IV der FFH-RL

**Störungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

**2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Im Zuge der Bebauung gehen keine essentiellen Habitate verloren, weil auf Grund der Biotopausstattung keine oder nur mit einer sporadischen Besiedlung zu rechnen ist. Eine Fortpflanzung oder Überdauerung kann auf Grund der Strukturarmut und des Fehlens von grabbarem Boden ausgeschlossen werden.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Schädigungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

### 6.1.2 Säugetiere

## Sammelsteckbrief Fledermäuse

**Tierarten** nach Anhang IV der FFH-RL

**1 Grundinformationen**

**Arten im UG:** ☐ **nachgewiesen** ☒ **potenziell möglich**

Fledermäuse nutzen Spalten, Nischen, Nistkästen und Höhlen an Felsen, Bäumen und Gebäuden als Wochenstuben, sonstige Sommerquartiere und - bei geringem Frost - als Winterquartiere. Einige Arten sind im Flachland auf feuchte, unbeheizte, frostfreie und wenig genutzte Keller/Bunker als Winterquartier angewiesen. Bei nächtlichen Jagdflügen werden insektenreiche Flächen wie z. B. die Lufträume über Gewässern oder an Waldsäumen zur Nahrungssuche angeflogen. Die Flugkorridore verlaufen häufig entlang von strukturellen und linearen Leitlinien wie Waldrändern, Baumreihen, Hecken und Ufergehölzen von Gewässern.

**Lokale Population:**
Im Planänderungsgebiet sind keine Gebäude, die als Quartiere genutzt werden könnten, oder Gehölze mit potentiellen Quartierstrukturen vorhanden.
Eine intensive Nutzung als Jagdhabitat ist ebenfalls nicht zu erwarten, weil die Fläche sehr strukturarm ist und auch wenig von Insekten frequentiert sein dürfte. Patrouillierende Jagdflüge entlang der Pappeln durch Einzeltiere, auch ausdauernder bei wenig Wind, sind denkbar. Bei einer Bebauung entstehen derartige Strukturen jedoch auch, so dass lediglich durch intensive Lichtemissionen negative Auswirkungen zu befürchten sind.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der ungünstigen Bearbeitungszeit nicht bewertet werden. Es war nur eine Potentialanalyse an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage möglich.
In der kontinentalen Region wird der Erhaltungszustand der zu erwarteten Arten als ungünstig-unzureichend oder günstig bewertet: Großer Abendsegler (*Nayctalus noctula*) - ungünstig-unzureichend, Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) - ungünstig-unzureichend, Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) - günstig, Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) - ungünstig-unzureichend, Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) - ungünstig-unzureichend, Braunes Langohr (*Plecotus auritus)* - günstig und Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) - günstig.

## Sammelsteckbrief Fledermäuse

**Tierarten** nach Anhang IV der FFH-RL

**2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Tötungen oder Verletzung können ausgeschlossen werden, da keine Quartiervorkommen vorhanden sind. Eine Gefährdung von fliegenden (jagenden) Fledermäusen in Folge der Bebauung oder der geplanten Nutzungen ist ebenso ausgeschlossen.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Tötungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

**2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Erhebliche Störungen sind lediglich durch intensive Lichtemissionen im Jagdhabitat möglich.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Um Störungen durch Lichtemissionen zu minimieren, werden diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Störungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

**2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Ein Verlust von Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, da im Planänderungsgebiet keine potentiellen Quartiere vorhanden sind.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Schädigungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

### 6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögel oder ihrer Ent-

wicklungsformen.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

## Baumfreibrüter/ Gebüschbrüter/ Halboffenlandvögel

**Europäische Vogelarten** gemäß Art. 1 VS-RL

### 1 Grundinformationen

**Art im UG: ☐ nachgewiesen ☒ potenziell möglich**

In der Gruppe der Baumfreibrüter sind allgemein verbreitete Vogelarten zusammengefasst, die für den Bau ihrer Nester auf mittelgroße bis große Bäume angewiesen sind, jedoch an die direkte Umgebung ihrer Nester keine besonderen Anforderungen stellen, da sie relativ große Reviere nutzen. Als Beispiele für Vertreter dieser Gruppe seien Aaskrähe/ Nebelkrähe (*Corvus corone*) und Elster (*Pica pica*) genannt. Beide Arten sind sowohl in der Kulturlandschaft als auch im Siedlungsbereich häufig. Als Standvögel bleiben sie das ganze Jahr in Ihrem Brutgebiet. Die Nestbauaktivitäten können im Fall der Elster bereits ab Februar beginnen, die Brut beginnt ab Ende März.

Unter der Artengruppe der Gebüschbrüter werden hier Arten zusammengefasst, für die niedrige bis mittelhohe Gehölzstrukturen das zentrale Brut- und Nahrungshabitat darstellen. Beispiele für Arten dieser Gruppe, deren Vorkommen im Untersuchungsgebiet wahrscheinlich ist, sind Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mönchsgrasmücke (S*ylvia atricapilla*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*) und Zilpzalp (Phylloscopus collybita). In der Gruppe finden sich sowohl Freibrüter als auch Höhlenbrüter. Die Brutzeit beginnt bei der Heckenbraunelle, der frühesten Art aus der Artengruppe ab Anfang April.

Unter der Artengruppe der Vögel halboffener Landschaften werden hier Singvogelarten zusammengefasst, für die der Gehölzbestand im Untersuchungsgebiet als Nisthabitat dient, die für die Nahrungssuche jedoch auf Offenlandbiotope wie Grünland, Äcker und Staudenfluren angewiesen sind. Beispiele für solche Arten sind, Goldammer (*Emberiza citrinella*), Hänfling (*Carduelis cannabina*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*). Die Revierbesetzung beginnt bei der frühesten Art dieser Gruppe, der Goldammer, ab Mitte Februar, die Brut beginnt ab Mitte April.

**Lokale Population:**
Erfassungen waren auf Grund des zur Verfügung stehenden Bearbeitungszeitraumes nur sehr begrenzt möglich, weshalb auch potentiell vorkommende Arten zu berücksichtigen sind (vgl. Tab. 2).

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Populationen** kann nicht bewertet werden, da dazu die Datengrundlage fehlt. Populationsparameter konnten im Bearbeitungszeitraum nicht erfasst werden.

### 2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Mit der Tötung oder Verletzung von Individuen (Nestlinge von Freibrütern) muss insbesondere bei Gehölzrodungen in der Brutperiode gerechnet werden.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Notwendige Gehölzrodungen werden ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März durchgeführt, um Brutvögel zu schonen.

## Baumfreibrüter/ Gebüschbrüter/ Halboffenlandvögel

**Europäische Vogelarten** gemäß Art. 1 VS-RL

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Tötungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

**2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Erhebliche Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind insbesondere möglich, wenn Gehölzrodungen während der Brutzeit durchgeführt werden.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Notwendige Gehölzrodungen werden ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März durchgeführt, um Brutvögel zu schonen.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Störungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

**2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Freibrüternester) ist durch Gehölzrodungen möglich, denn Nistplätze können in jeder Saison neu angelegt werden. Die Nistmöglichkeiten der zu erwartenden Arten sind jedoch nur während der Brutperiode geschützt, weil diese nicht limitiert sind und Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Notwendige Gehölzrodungen werden ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März durchgeführt, um Brutvögel zu schonen.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Schädigungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

### 6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden geschützten Tierarten oder Gruppen, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, aufgeführt, so fern diese hier nicht nur sporadisch auftreten.

keine

## 7. Gutachterliches Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

## 8. Quellenverzeichnis

### *Gesetze, Normen, Richtlinien*

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)**, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

**Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)** – Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

**Richtlinie 92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** - FFH-Richtlinie, ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/ EG des Rates vom 27.10.1997, ABl. L 305/ 42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/ 2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABl. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABl. L 363/ S. 368ff vom 20.12.2006

**Richtlinie 2009/147/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Amtsblatt der EU L 20/7 vom 26.01.2010

**NatSchAG M-V** – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).

### *Literatur*

BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis - Eugen Ulmer Verlag 270 S.

BLANKE, I. (2006): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti-Verlag, Bielefeld, 176 S.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. 138 S.

BOYE, P., DIETZ, M. & WEBER, M. (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. – Bonn (Bundesamt für Naturschutz), 110 S.

DENSE, C. & MEYER, K. (2001): Fledermäuse (Chiroptera). In: FARTMANN, T., GUNNEMANN, H., SALM, P. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten – Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhanges II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Rl. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. V. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie - Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.

DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): Fledermäuse (Chiroptera). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 318-372.

EICHSTÄDT, W., SCHELLER, W., SELLIN, D., STRAKE, W., STEGEMANN, K.-D. (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern.

FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW Verlag, Eching, 879 S.

HACHTEL, M., SCHMIDT, P., BROCKSIEPER, U. & RODER, C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.

HELD, H., HÖLKER, F. & JESSEL, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336 (http://www.bfn.de).

HIELSCHER (2002): Eremit, Juchtenkäfer-*Osmoderma eremita* (SCOPOLI). in: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 11: 8; 132-133.

KRANZ, A. (1995): On the Ecology of Otters (*Lutra lutra*) in Central Europe. – Dissertation an der Universität für Bodenkultur Wien (unveröff.).

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam.

MAMS - Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2000): Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen (MAmS)., Bonn, Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 2/2000

NEUBERT, F. (2006): Ergebnisse der Verbreitungskartierung des Fischotters *Lutra lutra* (L.1758) 2004/2005 in Mecklenburg-Vorpommern. – Naturschutzarbeit in Mecklenburg-Vorpommern 2: 35-43.

PFALZER, G. (2007): Verwechslungsmöglichkeiten bei der akustischen Artbestimmung von Fledermäusen anhand ihrer Ortungs- und Sozialrufe. Nyctalus (N.F.) 12 (1): S. 3-14.

RANIUS, T. & HEDIN, J. (2001): The dispersal rate of a beetle, *Osmoderma eremita*, living in tree hollows. – Oecologia 126 (3): 363-370.

SCHAFFRATH, U. (2003a): Zu Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von Osmoderma eremita (Scopoli, 1763) (Coleoptera; Scarabaeoidea, Cetoniidae, Trichinae), Teil 1. – Philippia 10/3: 157-248.

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (Gebiet der ehemaligen DDR). – Rangsdorf (Natur und Text), 143 S.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei. Hohenwarsleben.

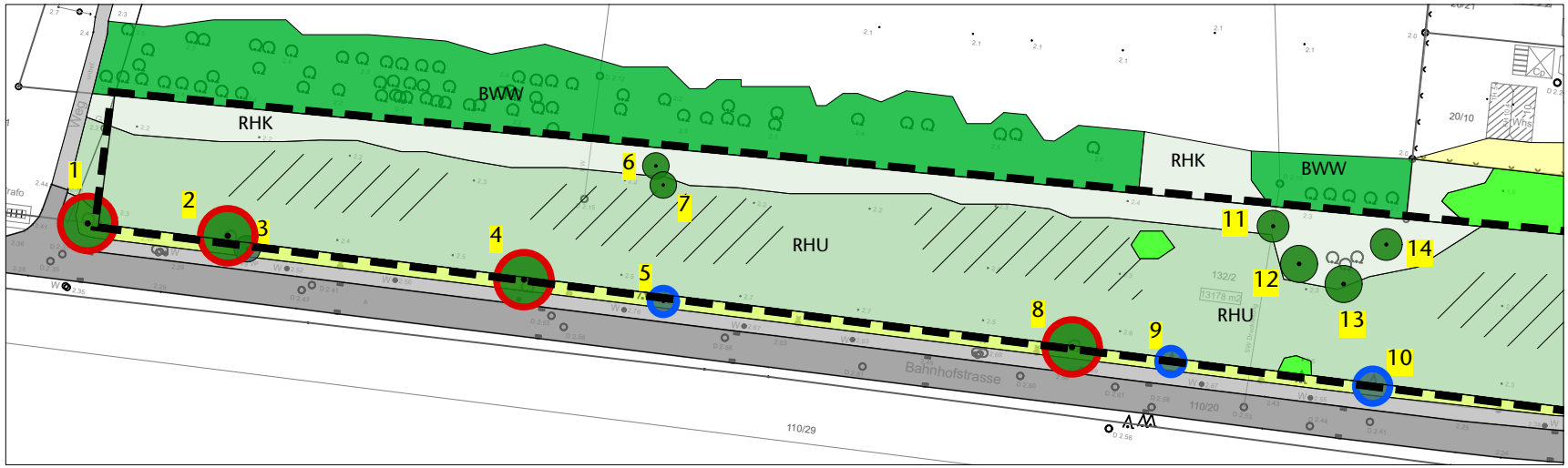
SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

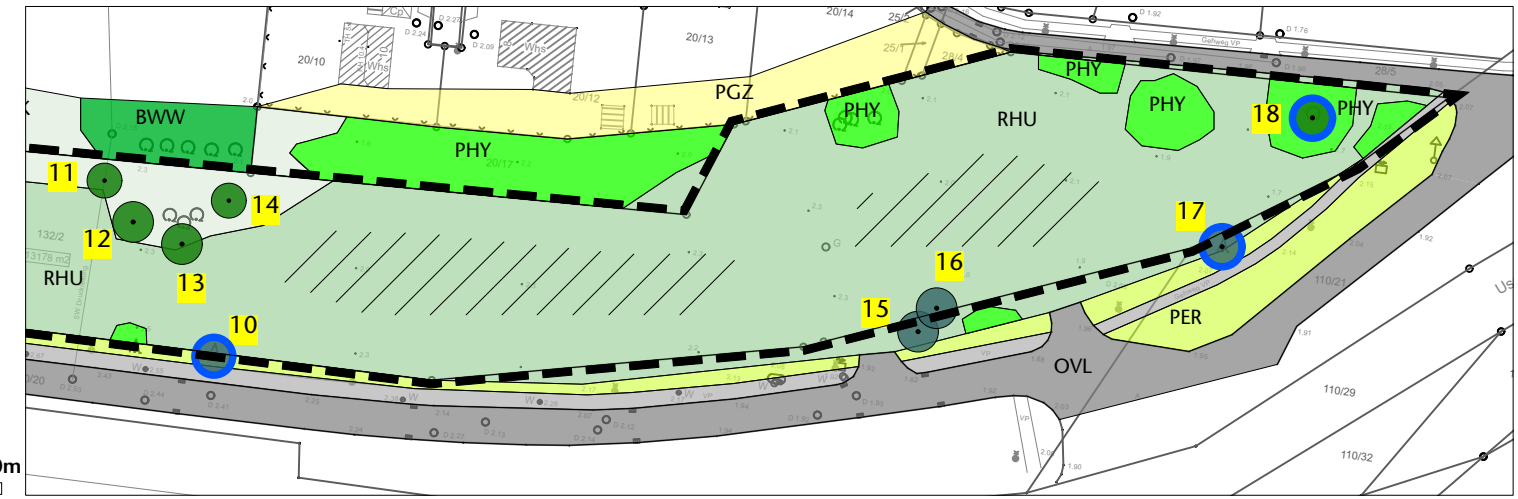
TEUBNER, J. & TEUBNER, J. (2004): 11.15 *Lutra lutra* (LINNAEUS, 1758). - In: PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BLESS, R., BOYE, P., SCHRÖDER, E. & SSYMANK, A. (Bearb.): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, 69/2: 427- 435.

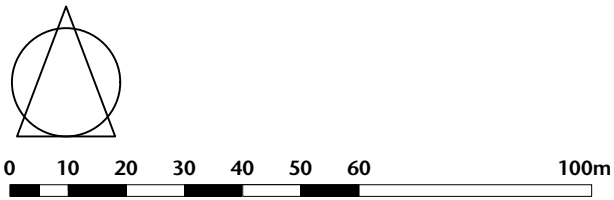
VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Lurche (Amphibia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 217-276.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 277-317.




**Feldgehölze, Einzelbäume**

- Windschutzpflanzung (BWW)
- Laubbaum (nicht vermessen)
- Nadelbaum (nicht vermessen)
- geschützter Baum nach § 18
- geschützter Baum nach § 19

**Staudensäume, Ruderalfluren, Trittrasen**

- ruderale Staudenflur (RHU)
- ruderale Kriechrasen (RHK)

**Grünanlagen der Siedlungsbereiche**

- Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)
- artenarmer Zierrasen (PER)
- Ziergarten (PGZ)

**Siedlungs- und Verkehrsflächen**

- Fußweg (OVD)
- Straße (OVL)

**Sonstiges**

- Wildschwein-Wühlstellen
- Geltungsbereich

# Situationsplan

## Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung "Bahnhofstraße" Peenemünde

Plan 1 M: 1:1000 i. O. Datum: 04.02.2021

STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030 / 417 05 670 · Fax 030 / 417 05 678

**Herrmann & Partner** Ingenieurbüro

**Lindenstraße 1**
**17424 Seebad Heringsdorf**
Telefon: 03 83 78 / 2 90 10
Telefax.: 03 83 78 / 2 90 12

# SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

## 294 / 2021

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan Nr. 1 -Bahnhofstraße –
der Gemeinde Peenemünde

**Bearbeitungsstand: 31.05.2021**

Auftraggeber: Amt Usedom Nord
Möwenstraße 1
17454 Zinnowitz

# INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **AUFGABENSTELLUNG** | **02** |
| **2.** | **BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN** | **02** |
| 2.1 | ÜBERGEBENE UNTERLAGEN | 02 |
| 2.2 | VORSCHRIFTEN, NORMEN, RICHTLINIEN UND LITERATUR | 02 |
| 2.3 | EINHEITEN, FORMELZEICHEN, RECHENALGORITHMEN | 03 |
| 2.4 | ALLGEMEINES ZU DEN RECHTLICHEN BELANGEN | 03 |
| **3.** | **LÖSUNGSANSATZ** | **04** |
| **4.** | **IMMISSIONSORTE, BEURTEILUNGSWERTE** | **06** |
| **5.** | **ERMITTLUNG DER EMISSIONSDATEN STRASSENVERKEHR** | **07** |
| **6.** | **ERMITTLUNG DER EMISSIONSDATEN SCHIENENVERKEHR** | **08** |
| **7.** | **ERMITTLUNG DER BEURTEILUNGSPEGEL** | **09** |
| 7.1 | BERECHNUNGSPRÄMISSEN | 09 |
| 7.2 | BERECHNUNGSERGEBNISSE, STRASSENVERKEHR | 10 |
| 7.3 | BERECHNUNGSERGEBNISSE, SCHIENENVERKEHR | 11 |
| 7.4 | LÄRMPEGELBEREICHE | 12 |
| **8.** | **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN** | **14** |
| **9.** | **ZUSAMMENFASSUNG / ERGEBNISSE** | **14** |

| | | |
|---|---|---|
| ANLAGE 1: | BEGRIFFSERKLÄRUNG ZUR SCHALLEMISSION | 17 |
| ANLAGE 2: | BEGRIFFSERKLÄRUNG ZUR SCHALLIMMISSION | 20 |

| | |
|---|---|
| BILD 1 | LAGEPLAN UND IMMISSIONSPUNKTE |
| BILD 2 | PEGELKLASSENDARSTELLUNG TAG, STRASSENVERKEHR |
| BILD 3 | PEGELKLASSENDARSTELLUNG TAG, SCHIENENVERKEHR |
| BILD 4 | PEGELKLASSENDARSTELLUNG TAG, GEWERBE |
| BILD 5 | PEGELKLASSENDARSTELLUNG TAG, LÄRMPEGELBEREICHE |

# 1. AUFGABENSTELLUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bahnhofstraße - in 17449 Peenemünde (3. Änderung) wird beabsichtigt, wegen der anhaltenden Nachfrage nach Grundstücken, brachliegende innerörtliche Flächen für die Bebauung mit Wohnhäusern vorzubereiten.

Diese Planungsabsichten machen es erforderlich, für das Planungsgebiet die Belange des Schallschutzes zu untersuchen, um Konflikte zwischen dem geplanten Wohngebiet und den unmittelbar hier entlangführenden Verkehrswegen zu erkennen und so weit wie möglich zu vermeiden. Damit wird insbesondere den nachfolgend genannten gesetzlichen Regelungen entsprochen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) § 50 (Vorsorgeprinzip)
Baugesetzbuch (BauGB) §1 Abs. 5 und 6
Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 15

Die Geräuschsituation im Umfeld des Bebauungsplangebiets wird durch den Straßenverkehr auf der *Landesstraße L264*, der *Bahnhofstraße*, der *Hauptstraße* und durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Zinnowitz-Peenemünde bestimmt.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf das Planungsgebiet soll in dieser schalltechnischen Untersuchung die Schallimmissionsbelastung, die sich in diesem schutzbedürftigen Gebiet einstellt, rechnerisch ermittelt und bewertet werden.

Zur Bewertung der errechneten Beurteilungspegel werden die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planung der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 herangezogen.

# 2. BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN

## 2.1 UNTERLAGEN UND ANGABEN DES AUFTRAGGEBERS

- Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 -Bahnhofstraße-, Entwurfsfassung, CESA Group Berlin, Maßstab 1 : 10.000, Stand 08.04.2020

## 2.2 VORSCHRIFTEN, NORMEN, RICHTLINIEN UND LITERATUR

- BImSchG — Bundes - Immissionsschutzgesetz, 2013
- BauGB — Baugesetzbuch, 2017
- BauNVO — Baunutzungsverordnung "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke", 2017
- 16. BImSchV — Verkehrslärmschutzverordnung, 2006
- DIN 4109-1 — Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen; 2018-01
- DIN 4109-2 — Schallschutz im Hochbau-Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung

der Anforderungen; 2018-01

- DIN 4109-32 Schallschutz im Hochbau-Teil 32: Daten für rechnerische Nachweise des Schallschutzes; 2018-01
- DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau, 2002
- DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Schalltechnische Orientierungswerte, 1987
- DIN ISO 9613-2 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, 1999
- VDI 2714 Schallausbreitung im Freien, 1988
- VDI 2720 Bl.1 Schallschutz durch Abschirmung im Freien, 1987
- RLS 90 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, 1990
- Schall 03 Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, 2014
- Verkehrstechnische Untersuchung, Bebauungsplan und Anpassung des Flächennutzungsplanes für das künftige Ortszentrum Peenemünde auf dem Gelände der ehemaligen Marinedienststelle, Juli 2013, IPO GmbH
- Geoportal Mecklenburg-Vorpommern, http://www.gaia-mv.de

## 2.3 EINHEITEN, FORMELZEICHEN, RECHENALGORITHMEN

Die in diesem Gutachten aufgeführten Begriffe und Formelzeichen, sowie die für die Ermittlung der Emission verwendeten Rechenalgorithmen, werden in den **ANLAGEN 1 UND 2** erläutert.

## 2.4 ALLGEMEINES ZU DEN RECHTLICHEN BELANGEN

**Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau**
Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind die **Belange des Schallschutzes** bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie weisen gegenüber anderen Belangen z.B. dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden **einen hohen Rang aber keinen Vorrang** auf (Fickert / Fieseler BauNVO, 8. Aufl.; § 1 BauNVO, Rn 42; **Abwägungsgebot** § 1 Abs. 6 BauGB). Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung, der gemäß § 1, Abs. 6, BauGB, wertfrei genannten Belange, als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen.

Zur Beurteilung der Geräuschimmission können bestehende Normen und Rechtsverordnungen wie z.B. die DIN 18 005, Beibl. 1, als Anhaltspunkte herangezogen werden, sie sind jedoch für die **Bauleitplanung nicht verbindlich** (Fickert / Fieseler BauNVO, 8. Aufl.; § 1 BauNVO, Rn 44.2).

**Die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1**
Die Orientierungswerte sind:

* aus der Sicht des Schallschutzes **im Städtebau wünschenswerte Zielwerte**, jedoch **keine Grenzwerte**. Sie sind deshalb in ein Beiblatt aufgenommen worden und deshalb **nicht Bestandteil der Norm**.

* nur Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten **sowohl nach oben als auch nach unten** abgewichen werden (§ 1 BauNVO, Rn 56). Nach Fickert/Fieseler kann eine Überschreitung von 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Nach § 15 BauNVO sind schutzbedürftige Gebiete so anzuordnen, daß sie nicht unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. **Belästigungen und Störungen** - soweit sie vom Verkehrslärm herrühren - können bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16.BImSchV weitgehend verhindert oder auf ein zumutbares Maß gesenkt werden. Durch die genannte Verordnung ist normativ bestimmt, was den schutzbedürftigen Gebieten in denen z.B. Wohnhäuser; Krankenhäuser und Schulen errichtet werden sollen, **an Belästigungen (noch) zumutbar** ist (Fickert / Fieseler BauNVO, 8. Aufl.; § 15 BauNVO, Rn 19f.).

Das Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImschV ist jedoch kein ausreichendes Kriterium, um Bauvorhaben als unzulässig zu beurteilen [BVwG, Urteil vom 12.12.1990; Aktenzeichen 4c 40/87 (München), NVwZ 1991, Heft 9, Seite 879 ff.].

Da die städtebauliche Planung (Bauleitplanung) i.d.R. flächenbezogen erfolgt, können im B-Plan auch nur abstrakte und keine objektbezogenen Schallschutzanforderungen, insbesondere keine verbindlichen Grenzwerte, fixiert werden. Die Bauleitplanung muß vielmehr im Wege der planerischen Vorsorge geeignete Darstellungen und Festsetzungen derart treffen (z.B. Optimierungsgebot des § 50 BImSchG, vgl. Fickert / Fieseler BauNVO, 8. Aufl.; § 1 BauNVO, Rn 41, 48.1), daß der objektbezogene Schallschutz auch im Einzelfall nach Immissionsschutzrecht möglich ist (Fickert / Fieseler BauNVO, 8. Aufl.; § 1 BauNVO, Rn 53.1).

Bei der Abwägung sollte auch beachtet werden, daß es keinen sachlichen Grund gibt, hinsichtlich zumutbarer Vorbelastungen zwischen alter und neuer Wohnbebauung zu unterscheiden. Die neuen Wohnbebauungen sollten aber keinen stärkeren Belästigungen ausgesetzt werden, als die bereits vorhandenen Wohnbebauungen (Fickert / Fieseler BauNVO, 8. Aufl.; § 1 BauNVO, Rn 45.1, 48.3).

## 3. SITUATION / LÖSUNGSANSATZ

Das zu untersuchende Bebauungsplangebiet befindet sich in der Ortslage Peenemünde. Es erstreckt sich in Ost-West-Richtung entlang der Bahnhofstraße zwischen dem Friedhof und dem Wohngebiet an der Straße *Zum Kölpinsee*. Das Planungsgebiet wird an der südlichen Seite durch die Bahnhofstraße begrenzt. An der nördlichen Seite befinden sich überwiegend unbebaute Flächen und das Wohngebiet an der Straße *Zum Kölpinsee*.

Südlich von der Bahnhofstraße liegt die Bahnstrecke Zinnowitz-Peenemünde, die hier mit einem Haltepunkt endet.

Die Geräuschsituation im Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch den Verkehrslärm auf der innerörtlichen *Bahnhofstraße* und der *Hauptstraße* sowie darüber hinaus durch die Verkehrsgeräusche auf der vorgenannten Bahnstrecke bestimmt.

Dem entsprechend werden die folgenden relevanten Geräuschquellen in die Untersuchung einbezogen:

- Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Zinnowitz-Peenemünde
- Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße
- Straßenverkehr auf der Hauptstraße

Als Grundlage zur schalltechnischen Beurteilung, wird ein dreidimensionales **schalltechnisches Berechnungsmodell** erstellt. Dieses Modell besteht aus einem

- Ausbreitungsmodell (Gelände und Bebauung) und einem
- Emissionsmodell (relevante Verkehrslärmquellen)

Aus den errechneten Emissionspegeln aller schalltechnisch relevanten Geräuschquellen wird zusammen mit den räumlichen Eingangsdaten zur Lage und Höhe von Bauwerken und Verkehrswegen ein digitalisiertes dreidimensionales schalltechnisches Modell erstellt.
Dieses Modell enthält alle die Schallausbreitung beeinflussenden Daten wie Lage und Kubatur der Bebauung, Hindernisse, das Geländeprofil sowie die Lage der vorher beschriebenen Emissionsquellen.

Mit dem schalltechnischen Berechnungsprogramm LIMA, der Ingenieurgesellschaft Stapelfeldt, Dortmund, werden die Schallquellen modellhaft nachgebildet; z.B.:

- Schienenverkehr und Straßenverkehr als Linienschallquellen

Das Programmsystem LIMA berechnet die Schallausbreitung nach den zurzeit anerkannten Regelwerken. Die Beurteilungspegel werden an ausgewählten Immissionspunkten und in einem Raster von 2,5 x 2,5 m berechnet.

Die berechneten Beurteilungspegel verursacht durch Verkehrslärm sind mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, zu vergleichen bzw. zur Abwägung mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV.

## 4. IMMISSIONSORTE, BEURTEILUNGSWERTE

**Immissionsorte**

Die im vorliegenden Gutachten betrachteten Immissionsorte (IO-01 bis IO-07) sind im **BILD 1 - LAGEPLAN** abgebildet. Sie befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets an den Grenzen einzelner Baufelder.

.

**Orientierungswerte der DIN 18005**

Der Planzeichnung (Teil A) der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 ist zu entnehmen, dass den einzelnen Teilflächen, unter dem Gesichtspunkt der Schutzbedürftigkeit gegen Lärmeinwirkung, der Schutzanspruch für „Allgemeine Wohngebiete“ zugeordnet wurde.

Grundlage für die schallschutztechnische Beurteilung stellt die DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, dar. Mit ihr werden die bei der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes und die Forderung nach gesunden Lebensverhältnissen konkretisiert. Diese Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes anzustrebende Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte (Abschnitt 2.4).

Die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, beziehen sich auf die Beurteilungszeiträume tags ( 06.00 - 22.00 Uhr ) und nachts ( 22.00 - 06.00 Uhr ).
Zur Beurteilung der Geräuschsituation in der städtebaulichen Planung, verursacht durch Verkehrslärm, gelten somit nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, die folgenden Orientierungswerte.

| **Verkehrslärm** | **Tag** | **Nacht** |
|---|---|---|
| Allgemeine Wohngebiete | 55 dB(A) | 45 dB(A) |

Die berechneten Beurteilungspegel sind mit den für „Allgemeine Wohngebiete“ vorgegebenen Orientierungswerten (OW) zu vergleichen.

**Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV**

Wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für "Verkehrslärm" überschritten werden, können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche die *Zumutbarkeitsgrenze des betroffenen Gebietes aufzeigen*, ***zur Abwägung*** herangezogen werden.

| **Verkehrslärm** | **Tag** | **Nacht** |
|---|---|---|
| Allgemeine Wohngebiete | 59 dB(A) | 49 dB(A) |

Das Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist bei Beachten vorgenannter Hinweise kein ausreichendes Kriterium, um Bauvorhaben als unzulässig zu beurteilen.

## 5. ERMITTLUNG DER EMISSIONSDATEN - STRASSENVERKEHR

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind die Emissionspegel $L_{m,E}$ des Straßenverkehrs grundsätzlich nach den in der RLS 90 vorgegebenen Algorithmen zu bestimmen.

In dieser Untersuchung werden die örtliche Zufahrtsstraße L264 und zwei innerörtliche Straßen (*Bahnhofstraße, Hauptstraße*) berücksichtigt. Diese Straßen befinden sich außerhalb des Planungsgebiets.

Die Verkehrsdaten werden als Prognosewerte der verkehrstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros „Ingenieurplanung-Ost GmbH“ zum Bebauungsplan Nr. 12 entnommen. Die Verkehrsdaten werden hier nach einzelnen Streckenabschnitten differenziert angegeben.

Bei der Untersuchung der Auswirkungen von Straßenverkehrslärm auf Bebauungsplangebiete ist die Verwendung von Prognosehorizonten üblich, um die zukünftige Entwicklung des Verkehrsaufkommens zu berücksichtigen.

In einer Untersuchung des zukünftigen Verkehrsaufkommens in Mecklenburg-Vorpommern durch die Intraplan GmbH im Jahr 2014 wird für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine rückläufige Entwicklung prognostiziert, weshalb hier auf die Verwendung von Prognosewerten bis 2030 verzichtet wird.

In dieser Untersuchung werden die in der verkehrstechnischen Untersuchung genannten Verkehrszahlen für 2020 (DTV und Lkw- Anteile) herangezogen.

Ausgehend von den Daten zur Verkehrslast auf der zu untersuchenden Straße werden die Emissionspegel $\mathbf{L_{m,E}}$ der Geräuschquelle Straßenverkehr entsprechend RLS 90 berechnet. Die relevanten Streckenabschnitte werden im **BILD 01 - LAGEPLAN** wiedergegeben.

Die Eingangsdaten und die resultierenden Emissionspegel $\mathbf{L_{m,E}}$ sind in der **TABELLE 1** ausgewiesen.

**TABELLE 1:** Emissionsdaten Straßenverkehr nach RLS 90

| Straße | DTV | M | | p | | $v_{PKW}/v_{LKW}$ | $D_{STRO}$ | $D_{Stg}$ | $L_{m,E,T}$ | $L_{m,E,N}$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Tag | Nacht | Tag | Nacht | | | | Tag | Nacht |
| | Kfz/24h | Kfz/h | Kfz/h | % | % | km/h | dB | dB | dB(A) | dB(A) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| *Bahnhofstraße* | 4.000 | 240 | 44,0 | 3,9 | 1,2 | 30 / 30 | 0 | 0 | **54,8** | **45,9** |
| *Hauptstraße* | 2.100 | 126 | 23,1 | 6 | 1,8 | 30 / 30 | 0 | 0 | **52,9** | **43,5** |
| *L 264* | 6.200 | 372 | 68,2 | 4,2 | 2,1 | 50 / 50 | 0 | 0 | **59,2** | **50,7** |

**) in Spalte 7 ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit vermerkt.*

## 6. ERMITTLUNG DER EMISSIONSDATEN - SCHIENENVERKEHR

Das Planungsgebiet liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Schienenverkehrs der Bahnstrecke Zinnowitz-Peenemünde.

***Fahrvorgang auf Schienenwegen***

Die Angaben zum Verkehr auf der Strecke Zinnowitz-Peenemünde wurden von der Usedomer Bäder Bahn GmbH eingeholt. Diese enthalten unter anderem Angaben zur Anzahl der Züge, zur Art des Zuges und zur Zuglänge. Es werden die Angaben für den Prognosehorizont 2030 verwendet.

Im Tageszeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) sind 17 einfahrende und 17 abfahrende dieselbetriebene Triebzüge (nach Schall 03, Beiblatt 1: Fahrzeugkategorie 6_6A) und im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) sind 2 einfahrende und 2 abfahrende Triebzüge zu berücksichtigen.

Ausgehend von den durch die UBB übermittelten Verkehrsdaten wurden mit den Berechnungsalgorithmen der Schall 03 für den Prognose-Horizont 2030 die längenbezogenen Schallleistungspegel $L'_{WA}$ der Geräuschquelle Schienenverkehr im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 1 in der Ortslage Peenemünde berechnet:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bahnstrecke: | Höhe 0,0 m | $L'_{WA, TAG}$ = 70,1 dB(A) | $L'_{WA, NACHT}$ = 63,8 dB(A) |
| Bahnstrecke: | Höhe 4,0 m | $L'_{WA, TAG}$ = 53,5 dB(A) | $L'_{WA, NACHT}$ = 47,2 dB(A) |

Die Pegelkorrekturen für den Bahnübergang wurden entsprechend Schall 03 Tabelle 7, Zeile 5 und 6 vorgenommen.

***Aggregatgeräusche stehender Züge in der Endhaltestelle***

Der Fahrbetrieb in der Endhaltestelle Peenemünde entspricht dem eines Sackbahnhofs. Nach Einfahrt in die Haltestelle Peenemünde wechselt der Zugführer an das andere Zugende, um den Bahnhof auf demselben Gleis in entgegen gesetzter Richtung zu verlassen.
Zwischen Zugankunft und Zugabfahrt vergehen 5 Minuten. In dieser Zeit läuft der dieselelektrische Antrieb im Standbetrieb weiter.

Die Geräuschemissionen des dieselelektrischen Antriebs im Standbetrieb werden durch Messung des Schalldruckpegels messtechnisch bestimmt.

Die Messergebnisse bilden die Grundlage für die Berechnung des Schalleistungspegels dieser Schallquelle. Die Position dieser Punktschallquelle ist im **LAGEPLAN – BILD 1** abgebildet. Sie wird als stationäre Außenschallquelle berücksichtigt.

$L_{ATm5}$ = 97,0 dB(A) $K_T$ = 3,0 dB (PSP) $L_{WA}$ = 100,0 dB(A)

**TABELLE 2**: Emissionsdaten „Motorengeräusch im Standbetrieb“ des Triebzugwagens

| PSP | Dauer | | Beurteilungszeit | | Zeitkorrektur $D_T$ | | IPSP* | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| [dB(A)] | [min] | [min] | [h] | [h] | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] |
| | tags | nachts | tags | nachts | Tags | Nachts | Tags | Nachts |
| 100 | 85 | 10 | 16 | 8 | -10,5 | -16,8 | **89,5** | **83,2** |

** Immissionswirksamer Punktschallpegel IPSP*

## 7. ERMITTLUNG DER BEURTEILUNGSPEGEL

### 7.1 BERECHNUNGSPRÄMISSEN

Grundlage der Berechnungen sind die gültigen Regelwerke der Schallausbreitung (DIN ISO 9613-2/ RLS 90). In den Berechnungen sind eine ausbreitungsbegünstigende Mitwindwetterlage bzw. eine leichte Bodeninversion berücksichtigt. Langzeitmittelungspegel, in denen die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2 berücksichtigt wird, liegen erfahrungsgemäß unterhalb der berechneten Werte.
Die Berechnungen werden mit dem Programmsystem LIMA durchgeführt und erfolgen unter folgenden Prämissen:

- Verkehrslärm — DIN ISO 9613 –2, Schall 03, RLS 90
- Pegelklassendarstellung:
  Raster der Berechnung: 2,5 x 2,5 m
  Immissionshöhe: 4,0 m
- Einzelpunktberechnungen:
  Lage der Immissionspunkte: 0,5 m vor geöffnetem Fenster der betreffenden Fassade
  Aufpunkthöhen: 2,8 und 5,8 m (Anzahl entsprechend Geschosshöhen)
- Berechnung mit einfacher Reflexion und Beugung

Die im vorliegenden Gutachten betrachteten Immissionsorte (IO-01 bis IO-07) sind im **BILD 1 - LAGEPLAN** abgebildet.

Die Berechnungsergebnisse sind getrennt für Straßenverkehr und Schienenverkehr für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht als Pegelklassendarstellung, mehrfarbig und flächendeckend, graphisch dargestellt.
Die Linien gleicher Schallpegel spiegeln die zu erwartende Geräuschsituation im Beurteilungsgebiet wider. Sie ermöglichen einen anschaulichen Überblick über den Verlauf der Schallimmission und deren qualitative Beurteilung.

## 7.2 BERECHNUNGSERGEBNISSE - STRASSENVERKEHR

Die Immissionen, die an den Baufeldgrenzen durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden, sind für den Beurteilungszeitraum „Tag“ in der **PEGELKLASSENDARSTELLUNG - BILD 2** und für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ in der **PEGELKLASSENDARSTELLUNG - BILD 3** dargestellt.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation sind die Beurteilungspegel $\mathbf{L_r}$ für ausgewählte Immissionsorte in Abhängigkeit zur Immissionshöhe in der **TABELLE 3** ausgewiesen.
Sie werden den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 und den Grenzwerten der 16. BImSchV gegenübergestellt.

**TABELLE 3** : Beurteilungspegel - $L_r$ für Straßenverkehr an ausgewählten Immissionspunkten, in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht

| Immissionspunkt | | Nutzung | Orientierungswerte OW | Immissionsgrenzwert | Beurteilungspegel $L_r$ | Überschreitung des OW |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bezeichnung | Aufpunkthöhe | | tags/nachts | tags/nachts | tags/nachts | tags/nachts |
| | [m] | | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| IP 01 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,0 / 49,0 | 3,0 / 4,0 |
| IP 01 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,2 / 49,2 | 3,2 / 4,2 |
| IP 02 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,0 / 49,0 | 3,0 / 4,0 |
| IP 02 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,2 / 49,2 | 3,2 / 4,2 |
| IP 03 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,2 / 49,3 | 3,2 / 4,3 |
| IP 03 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,4 / 49,4 | 3,4 / 4,4 |
| IP 04 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,2 / 49,4 | 3,2 / 4,4 |
| IP 04 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,4 / 49,5 | 3,4 / 4,5 |
| IP 05 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 57,7 / 48,8 | 2,7 / 3,8 |
| IP 05 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,1 / 49,3 | 3,1 / 4,3 |
| IP 06 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 53,6 / 44,8 | -- / -- |
| IP 06 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 54,9 / 46,0 | -- / 1,0 |
| IP 07 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 58,7 / 49,9 | 3,7 / 4,9 |
| IP 07 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 59 / 49 | 59,8 / 51,1 | 4,8 / 6,1 |

Die Berechnung der Beurteilungspegel $\mathbf{L_r}$ (Tag / Nacht) für den Straßenverkehr ergibt, dass an mehreren Immissionsorten die entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, in den Beurteilungszeiträumen **Tag** und **Nacht** überschritten werden.
Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV, welche die Zumutbarkeitsgrenzen des betroffenen Gebietes darstellen, werden im Beurteilungszeitraum **Tag** nur am IO-07 geringfügig überschritten. Im Beurteilungszeitraum **Nacht** werden die Immissionsgrenzwerte an allen Immissionsorten leicht überschritten.

## 7.3 BERECHNUNGSERGEBNISSE - SCHIENENVERKEHR

Die Immissionen, die an den Baufeldgrenzen durch den Schienenverkehr hervorgerufen werden, sind für den Beurteilungszeitraum „Tag“ in der **PEGELKLASSENDARSTELLUNG - BILD 4** und für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ in der **PEGELKLASSENDARSTELLUNG - BILD 5** abgebildet.

Darüber hinaus sind zur Beurteilung der schalltechnischen Situation die Beurteilungspegel $\mathbf{L_r}$ für ausgewählte Immissionsorte in Abhängigkeit zur Immissionshöhe in der **TABELLE 4** ausgewiesen.
Sie werden den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 und den Grenzwerten der 16. BImSchV gegenübergestellt.

**TABELLE 4** : Beurteilungspegel - $L_r$ für Schienenverkehr an ausgewählten Immissionspunkten, in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht

| Immissionspunkt | | Nutzung | Orientierungswerte OW | Beurteilungspegel $L_r$ Schienenverkehr | Beurteilungspegel $L_r$ Standgeräusche Triebzug | Beurteilungspegel $L_r$ GESAMT |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bezeichnung | Aufpunkthöhe | | tags/nachts | tags/nachts | tags/nachts | tags/nachts |
| | [m] | | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| IP 01 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 33,0 / 26,7 | 35,7 / 29,4 | 37,6 / 31,3 |
| IP 01 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 33,5 / 27,2 | 36,2 / 29,9 | 38,1 / 31,8 |
| IP 02 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 39,6 / 33,3 | 40,6 / 34,3 | 43,1 / 35,8 |
| IP 02 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 40,7 / 34,4 | 41,4 / 35,1 | 44,1 / 37,8 |
| IP 03 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 47,2 / 40,9 | 49,6 / 43,3 | 51,6 / **45,3** |
| IP 03 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 48,9 / 42,6 | 50,2 / 43,9 | 52,6 / **46,3** |
| IP 04 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 47,5 / 41,2 | 34,7 / 28,4 | 47,7 / 41,5 |
| IP 04 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 48,9 / 42,7 | 35,1 / 28,8 | 49,1 / 42,8 |
| IP 05 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 47,9 / 41,7 | 30,3 / 24,0 | 48,0 / 41,7 |
| IP 05 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 49,1 / 42,8 | 30,6 / 24,3 | 49,2 / 42,9 |
| IP 06 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 46,7 / 40,4 | 28,9 / 22,6 | 46,8 / 40,5 |
| IP 06 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 47,6 / 41,3 | 28,9 / 22,6 | 47,6 / 41,3 |
| IP 07 | 2,8 | WA | 55 / 45 | 48,6 / 42,3 | 27,9 / 21,6 | 48,6 / 42,3 |
| IP 07 | 5,8 | WA | 55 / 45 | 49,9 / 43,6 | 28,1 / 21,8 | 50,0 / 43,7 |

Im Ergebnis zeigt die Berechnung der Beurteilungspegel $\mathbf{L_r}$ (Tag / Nacht) für den Schienenverkehr, dass die entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, im Beurteilungsraum **Tag** an allen Immissionsorten eingehalten werden.
Im Beurteilungszeitraum **Nacht** werden die Orientierungswerte ausschließlich am Immissionsort IO-03 leicht überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV, welche die Zumutbarkeitsgrenzen für die betroffenen Gebiete darstellen, werden in den Beurteilungszeiträumen **Tag** und **Nacht** an keinem Immissionsort überschritten.

Der Immissionsort IO-03 liegt im Einwirkungsbereich des Haltepunktes der UBB. Hier wirken sich insbesondere die Geräusche der dieselelektrisch betriebenen Triebbahnzüge während der Standzeiten zwischen der Ankunft und der Abfahrt der Züge aus. Die Standzeit beträgt jeweils 5 Minuten.

## 7.4 LÄRMPEGELBEREICHE

Die DIN 4109:2018-01 zieht bei der Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen den „maßgeblichen Außenlärmpegel“ heran.

Für den **Straßenverkehr** und für den **Schienenverkehr** werden die Lärmbelastungen zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegel in der Regel berechnet.
Der maßgebliche Außenlärmpegel für Straßen- und Schienenverkehr wird demnach jeweils nach DIN 4109-02:2018-01, 4.4.5.2 und 4.4.5.3 ermittelt.

Für den Tageszeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus den jeweils zugehörigen berechneten Beurteilungspegeln zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB(A).

Der Beurteilungspegel für Schienenverkehr ist aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen pauschal um 5 dB zu mindern.

Zur Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs (im Zeitraum 22.00 bis 06.00 Uhr) ist die Differenz der Straßen-Beurteilungspegel bzw. der Schienen-Beurteilungspegel aus Tag minus Nacht zu berechnen.
Diese beträgt in diesem Fall beim Straßenverkehr und beim Schienenverkehr weniger als 10 dB(A). Damit ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Der resultierende Außenlärmpegel wird, bei Geräuschbelastung durch mehrere Schallquellen, durch die energetische Addition der einzelnen Außenlärmpegel dieser Quellen gebildet. Zu dem Summenpegel sind 3 dB(A) zu addieren.

Die nach DIN 4109-2, Absatz 4.4.5 berechneten resultierenden Außenlärmpegel für den Beurteilungszeitraum **Tag** sind in der **TABELLE 5** ausgewiesen.

**TABELLE 5** : Beurteilungspegel, IRW, resultierender Außenlärmpegel

| Immissionspunkt | | Beurteilungspegel nachts | Beurteilungspegel nachts | resultierender maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a, res.}$ |
|---|---|---|---|---|
| Bezeich-nung | Aufpunkt-höhe | Straße | Schiene | |
| | [m] | [dB(A)] | [dB(A)] | [dB(A)] |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| IO-01 | 2,8 | 49,0 | 31,3 | 62 |
| IO-01 | 5,8 | 49,2 | 31,8 | 62 |
| IO-02 | 2,8 | 49,0 | 36,8 | 62 |
| IO-02 | 5,8 | 49,2 | 37,8 | 62 |
| IO-03 | 2,8 | 49,3 | 45,3 | 63 |
| IO-03 | 5,8 | 49,4 | 46,3 | 63 |
| IO-04 | 2,8 | 49,4 | 41,5 | 63 |
| IO-04 | 5,8 | 49,5 | 42,8 | 63 |
| IO-05 | 2,8 | 48,8 | 41,7 | 62 |
| IO-05 | 5,8 | 49,3 | 42,9 | 63 |
| IO-06 | 2,8 | 44,8 | 40,5 | 58 |
| IO-06 | 5,8 | 46,0 | 41,3 | 60 |
| IO-07 | 2,8 | 49,9 | 42,3 | 63 |
| IO-07 | 5,8 | 51,1 | 43,7 | 64 |

## 8. VORSCHLÄGE FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aus städtebaulichen Gründen festgesetzt:

(1) Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ auszubilden.
Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 in der DIN 4109-1:2018-01 den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_a$ zugeordnet sind.

(2) Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster besitzen, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit einer kontrollierten Lüftung (Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde) auszustatten.

## 9. ZUSAMMENFASSUNG / ERGEBNISSE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bahnhofstraße – (3. Änderung) in 17449 Peenemünde wird beabsichtigt, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung brachliegender innerörtlicher Flächen mit Wohnhäusern zu schaffen. Die Lage des Planungsgebiets ist im **BILD 01 – LAGEPLAN** dargestellt.

In dieser schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob der Verkehrslärm durch den Straßenverkehr und den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Zinnowitz-Peenemünde zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen kann.

Die im vorliegenden Gutachten betrachteten Standorte mit den Immissionsorten (IO-01 bis IO-07) sind im **BILD 01 – LAGEPLAN** abgebildet.

**Immissionen durch Straßenverkehrslärm**

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung für den Straßenverkehrslärm sind für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht mehrfarbig flächendeckend als **PEGELKLASSENDARSTELLUNG – BILD 2 UND 3** graphisch dargestellt.
Für einzelne konkrete Immissionsorte IO-01 bis IO-07 werden die Beurteilungspegel als Einzelwerte in der **TABELLE 3** aufgeführt.

Die Berechnung der Beurteilungspegel **$L_r$** (Tag / Nacht) für den Straßenverkehr ergibt, dass an mehreren Immissionsorten die entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, in den Beurteilungszeiträumen **Tag** und **Nacht** überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV, welche die Zumutbarkeitsgrenzen des betroffenen Gebietes darstellen, werden im Beurteilungszeitraum **Tag** nur am IO-07 geringfügig überschritten. Im Beurteilungszeitraum **Nacht** werden die Immissionsgrenzwerte an allen Immissionsorten leicht überschritten.

Aus diesem Grund werden in der **TABELLE 5** Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile definiert, die im Bebauungsplan festzusetzen sind.

**Immissionen durch Schienenverkehr**

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung für den Schienenverkehrslärm sind für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht mehrfarbig flächendeckend als **PEGELKLASSENDARSTELLUNG – BILD 4 UND 5** graphisch dargestellt.

Für einzelne konkrete Immissionsorte IO-01 bis IO-07 werden die Beurteilungspegel als Einzelwerte in der **TABELLE 4** aufgeführt.

Im Ergebnis zeigt die Berechnung der Beurteilungspegel **$L_r$** (Tag / Nacht) für den Schienenverkehr, dass die entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, im Beurteilungsraum **Tag** an allen Immissionsorten eingehalten werden.
Im Beurteilungszeitraum **Nacht** werden die Orientierungswerte ausschließlich am Immissionsort IO-03 leicht überschritten.
Die Überschreitung in diesem Bereich des Planungsgebiets ist auf das Motorengeräusch des Triebbahnzugs während seiner Standzeit zwischen Zugankunft und Zugabfahrt (Dauer 5 Minuten) zurückzuführen.

Abweichend zur ersten Fassung (Stand 21.04.2021) der schalltechnischen Untersuchung ist auf Empfehlung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern die Einwirkzeit des Motorengeräusches jetzt auf den 8-stündigen nächtlichen Beurteilungszeitraum bezogen worden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV, welche die Zumutbarkeitsgrenzen für die betroffenen Gebiete darstellen, werden in den Beurteilungszeiträumen **Tag** und **Nacht** an keinem Immissionsort überschritten.

Allgemeine Hinweise

- Da sich im vorliegenden Fall aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände, aus stadtplanerischen Gründen nur schwer umsetzen lassen, erfordert die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 am südlichen Rand der Baufelder, die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen.

  Die Schalldämmung der Außenbauteile muss mindestens den Anforderungen der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ entsprechen.
  In der **TABELLE 5** werden die „resultierenden maßgeblichen Außenschallpegel“ angegeben. Die Lärmpegelbereiche auf Grundlage der resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes werden in **BILD 6 - LÄRMPEGELBEREICHE** graphisch dargestellt.

- In Gebäuden, die einseitig durch Verkehrslärm belastet werden, können schutzbedürftige Räume dadurch geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden. So kann in Wohnräumen selbst bei geöffnetem Fenster eine ungehinderte Kommunikation und in Schlafräumen eine ungestörte Nachtruhe ermöglicht werden.

- Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) sollten ebenfalls in Bereichen angeordnet werden, die am Tag einem Beurteilungspegel von weniger als 55 dB(A) ausgesetzt sind. Dabei kann entsprechend DIN 4109-1 ohne besonderen Nachweis davon ausgegangen werden, dass bei einer offenen Bebauung der maßgebliche Außenlärmpegel an der lärmabgewandten Gebäudeseite um mindestens 5 dB(A) geringer ausfällt.
  Werden die Außenbereiche an der lärmzugewandten Gebäudeseite angeordnet, sollte eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanz (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, höchstens leicht angehobener Sprechlautstärke möglich sein.
  Als Schwellenwert, bis zu dem eine ungestörte Kommunikation möglich ist, kann ein äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) angesehen werden.

Die vorliegende Geräuschimmissionsprognose stellt eine gutachterliche Stellungnahme zum Vorhaben dar. Die immissionsschutzrechtlich verbindliche Beurteilung bleibt der zuständigen Genehmigungsbehörde vorbehalten.

Dipl.- Ing. Klaus-Peter Herrmann

Seebad Heringsdorf, 31.05.2021

## ANLAGE 1: SCHALLEMISSION - ALLGEMEINE BEGRIFFE (NACH DIN 18005-1:2002-07)

**(Punkt-) Schallleistungspegel $L_W$**

- zehnfacher dekadischer Logarithmus des Verhältnisses der Schallleistung P zur Bezugsschallleistung $P_0$
- $L_W = 10 \cdot \lg (P/P_0)$ [dB(A)]
  P: Die von einem Schallstrahler abgegebene akustische Leistung (Schallleistung)
  $P_0$: Bezugsschallleistung ($P_0$ = 1 pW = $10^{-12}$ Watt)

**Pegel der längenbezogenen Schallleistung $L'_W$** (auch „längenbezogener Schallleistungspegel“)

- logarithmisches Maß für die von einer Linienschallquelle, oder Teilen davon, je Längeneinheit abgestrahlte Schallleistung P'
- $L'_W = 10 \cdot \lg (P'/10^{-12}\ Wm^{-1})$ [dB(A)/m]
- Errechnung aus dem (Punkt-) Schallleistungspegel: $L'_W = L_W - 10 \lg (L/1m)$
  Schallleistung die von einer Linie mit der Länge L pro m abgestrahlt wird. Dabei ist vorausgesetzt, dass die Schallabstrahlung gleichmäßig über die gesamte Länge verteilt ist.

**Pegel der flächenbezogenen Schallleistung $L''_W$** (auch „flächenbezogener Schallleistungspegel“)

- logarithmisches Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle, oder Teilen davon, je Flächeneinheit abgestrahlte Schallleistung P''
- $L''_W = 10 \cdot \lg (P''/10^{-12}\ Wm^{-2})$ [dB(A)/m²]
- Errechnung aus dem (Punkt-) Schallleistungspegel: $L''_W = L_W - 10 \cdot \lg (S/1m)$

Schallleistung, die von einer Fläche der Größe S pro m² abgestrahlt wird. Dabei ist vorausgesetzt, dass die Schallabstrahlung gleichmäßig über die gesamte Fläche verteilt ist.

**Modellschallleistungspegel $L_{W,mod}$ / $L'_{W,mod}$ / $L''_{W,mod}$**

- Im Berechnungsmodell zum Ansatz gebrachte Schallleistungspegel für Ersatzschallquellen komplexer zusammenhängender / zusammengefasster Anlagen und / oder technologischer Vorgänge.
- Basis der Modellschallleistungspegel sind Werte aus der Literatur und / oder Ergebnisse die aus orientierenden Messungen.

### *Modell - Schallleistungspegel*

$$L''_{WA,mod} = L_{WA,1h} + L_n + L_T - L_S \quad \text{dB(A)}$$

dabei bedeuten:

| | | |
|---|---|---|
| $L_{WA,1h}$ | zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für einen Vorgang pro Stunde |
| $L_T$ | Zeitkorrektiv, $L_T = 10 \log (t / T_r)$, in dB |
| t | hier 1 Stunde |
| $T_r$ | Beurteilungszeit in h |
| $L_n$ | $L_n = 10 \log (n)$, in dB |
| n | Anzahl der Vorgänge |
| $L_S$ | Flächenkorrektur, $L_S = 10 \log (S / S_0)$, in dB mit $S_0$ = 1 m² |

### *Parkflächenverkehr*

Grundlage zur Emissionsermittlung ist die Bayerische Parkplatzlärmstudie (5. Auflage). Entsprechend den dortigen Angaben, ergibt sich der immissionswirksame Flächenschallleistungspegel IFSP eines Parkplatzes aller Vorgänge (einschl. Durchfahranteil) aus folgender Gleichung:

$$IFSP = L_{w0} + K_{PA} + K_I + K_D + 10\ lg\ (N \times n) - 10\ lg\ (S / 1m^2) + K_R \quad dB(A)$$

dabei bedeuten:

| | |
|---|---|
| $L_{w0}$ | Ausgangsschallleistungspegel für 1 Bewegung/Stunde auf einem P+R Parkplatz [63 dB(A)] |
| $K_{PA}$ | Zuschlag je nach Parkplatzart |
| $K_I$ | Zuschlag für Taktmaximalpegelverfahren |
| $K_D$ | Zuschlag für Schallanteil durchfahrender Kfz ; $K_D = 10\ lg\ (1 + n_g /44)$; $n_g \leq 150$ |
| $n_g$ | Anzahl der Stellplätze des gesamten Parkplatzes |
| N | Anzahl der Bewegungen / Stellplatz und Stunde |
| n | Anzahl der Stellplätze des Parkplatzes od. der Gästebetten oder die Netto-Verkaufsfläche/10m² oder die Netto-Gastraumfläche/10m² |
| S | Gesamtfläche bzw. Teilfläche des Parkplatzes in m² |
| $K_R$ | Korrektur für Stunden mit erhöhter Empfindlichkeit |

## ***Schallemission – Schallquelle Straßenverkehr (RLS 90)***

Die Berechnung des Emissionspegels $L_{m,E}$ erfolgt nach den in der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS-90) vorgegeben Algorithmen.

**Emissionspegel $L_{m,E}$**

- beschreibt die Stärke der Schallemission von einer Straße oder einem Fahrstreifen
- berechnet sich aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zul. Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Längsneigung der Straße

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_E \quad \text{[Gl. I]}$$

mit

- $L_m^{(25)}$ Mittelungspegel nach Gl. II
- $D_v$ Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten
- $D_{StrO}$ Korrektur für die unterschiedlichen Straßenoberflächen nach RLS 90
- $D_{Stg}$ Zuschlag für Steigungen und Gefälle nach Gl. III
- $D_E$ Korrektur zur Berücksichtigung von Einfachreflexion (wird durch das Schallausbreitungsberechnungsprogramm berücksichtigt)

**Mittelungspegel $L_m^{(25)}$**

$$L_m^{(25)} = 37{,}3 + 10 \cdot lg[M \cdot (1 + 0{,}082 \cdot p)] \qquad \text{[Gl. II]}$$

mit

- $M$ maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h]
- $p$ maßgebender Lkw-Anteil (Lkw mit einem zul. Gesamtgewicht über 3,5 t) [%]

**Geschwindigkeitskorrektur $D_v$**

- durch die Korrektur werden von 100 km/h abweichende zul. Höchstgeschwindigkeiten berücksichtigt

$$D_v = L_{pkw} - 37{,}3 + 10 \cdot lg\left[\frac{100 + \left(10^{\frac{D}{10}} - 1\right) \cdot p}{100 + 8{,}23 \cdot p}\right] \qquad \text{[Gl. III]}$$

$$L_{pkw} = 27{,}7 + 10 \cdot lg[1 + (0{,}02 \cdot v_{pkw})^2] \qquad \text{[Gl. IV]}$$

$$L_{Lkw} = 23{,}1 + 12{,}5 \cdot lg(v_{Lkw}) \qquad \text{[Gl. V]}$$

$$D = L_{Lkw} - L_{pkw} \qquad \text{[Gl. VI]}$$

mit

- $v_{pkw}$ zul. Höchstgeschwindigkeit für Pkw (mind. 30 km/h, max. 130 km/h) [km/h]
- $v_{Lkw}$ zul. Höchstgeschwindigkeit für Lkw (mind. 30 km/h, max. 80 km/h) [km/h]
- $L_{pkw}, L_{Lkw}$ Mittelungspegel für 1 Pkw/h bzw. 1Lkw/h

**Steigungen und Gefälle $D_{Stg}$**

$$D_{Stg} = 0{,}6 \cdot |g| - 3 \quad \text{für } |g| > 5\,\% \qquad \text{[Gl. VII]}$$

$$D_{Stg} = 0 \quad \text{für } |g| \leq 5\,\% \qquad \text{[Gl. VIII]}$$

mit

- $g$ Längsneigung des Fahrstreifens [%]

**Straßenoberfläche $D_{StrO}$**

Korrektur $D_{StrO}$ für unterschiedliche Straßenoberflächen

| | | *$D_{StrO}$ in dB(A) bei zul. Höchstgeschw. von | | |
|---|---|---|---|---|
| | Straßenoberfläche | 30 km/h | 40 km/h | 〈 50 km/h |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | nicht geriffelter Gussasphalt, Asphaltbetone oder Splittmastixasphalte | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2 | Betone oder geriffelte Gussasphalte | 1,0 | 1,5 | 2,0 |
| 3 | Pflaster mit ebener Oberfläche | 2,0 | 2,5 | 3,0 |
| 4 | sonstiges Pflaster | 3,0 | 4,5 | 6,0 |

* Für lärmmindernde Straßenoberflächen, bei denen aufgrund neuer bautechnischer Entwicklungen eine dauerhafte Lärmminderung nachgewiesen ist, können auch andere Korrekturwerte $D_{StrO}$ berücksichtigt werden.

## ANLAGE 2: BEGRIFFSERKLÄRUNG ZUR SCHALLIMMISSION

| | |
|---|---|
| **Immission** | Einwirkung von Geräuschen an einer bestimmten Stelle |

**Immissionsrichtwert (IRW)** kennzeichnet die gesetzlich festgelegte, zumutbare Stärke von Geräuschen, bei welcher im allgemeinen noch keine Störungen, Belästigungen bzw. Gefährdungen für Menschen erfolgen

**Mittelungspegel $L_{AFTm}$** A-bewerteter, zeitlicher Mittelwert des Schallpegels an einem Punkt (z.B. am IP), ermittelt nach dem Taktmaximalverfahren

**Beurteilungspegel $L_r$** nach TA Lärm 98 definierter Pegel; für *eine* Geräuschquelle wie folgt: Der Beurteilungspegel $L_r$ ist gleich dem Mittelungspegel $L_{AFT,m}$ des Anlagengeräusches plus (gegebenenfalls) Zu- und Abschlägen für Ruhezeiten und Einzeltöne plus (gegebenenfalls) Pegelkorrektur für die Zeitbewertung entsprechend der Beurteilungszeit.

**Algorithmus zur Berechnung des Beurteilungspegels $L_r$ gemäß TA – Lärm 1998**

$$L_r = 10\lg\left[\frac{1}{T_r}\sum_{j=1}^{N} T_j \, 10^{\,0{,}1\,(L_{Aeq,j} - C_{met} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})}\right]$$

$T_r = \sum_{j=1}^{N} T_j$ = 16 h tags; 1 h nachts

dabei bedeuten: $T_j$ = Teilzeit j

N = Zahl der gewählten Teilzeiten

$L_{Aeq,j}$ = Mittelungspegel während der Teilzeit $T_j$

$C_{met}$ = metereologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1999, Gleichung (6)

$K_{T,j}$ = Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit nach der TA-Lärm (1998), Abschnitt A.3.3.5 in der Teilzeit j

(Treten in einem Geräusch während bestimmter Teilzeiten $T_j$ ein oder mehrere Töne hörbar hervor oder ist das Geräusch informationshaltig, so beträgt der Zuschlag $K_{T,j}$ für diese Teilzeiten je nach Auffälligkeit 3 oder 6 dB.)

$K_{I,j}$ = Zuschlag für Impulshaltigkeit nach der TA-Lärm (1998) Abschnitt A.3.3.6 in der Teilzeit $T_j$

(Enthält das zu beurteilende Geräusch während bestimmter Teilzeiten $T_j$ Impulse, so beträgt $K_{I,j}$ für diese Teilzeiten: $K_{I,j} = L_{AFTeq,j} - L_{Aeq,j}$
$L_{AFTeq}$ = Taktmaximal-Mittelungspegel mit der Taktzeit T = 5 Sekunden)

$K_{R,j}$ = Zuschlag von 6 dB für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (nicht für Gewerbe- und Mischgebiete):

an Werktagen: 06.00 - 07.00 Uhr
20.00 - 22.00 Uhr

an Sonn- und Feiertagen: 06.00 - 09.00 Uhr
13.00 - 15.00 Uhr
20.00 - 22.00 Uhr

(Von der Berücksichtigung des Zuschlages kann abgesehen werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinflüssen erforderlich ist.)

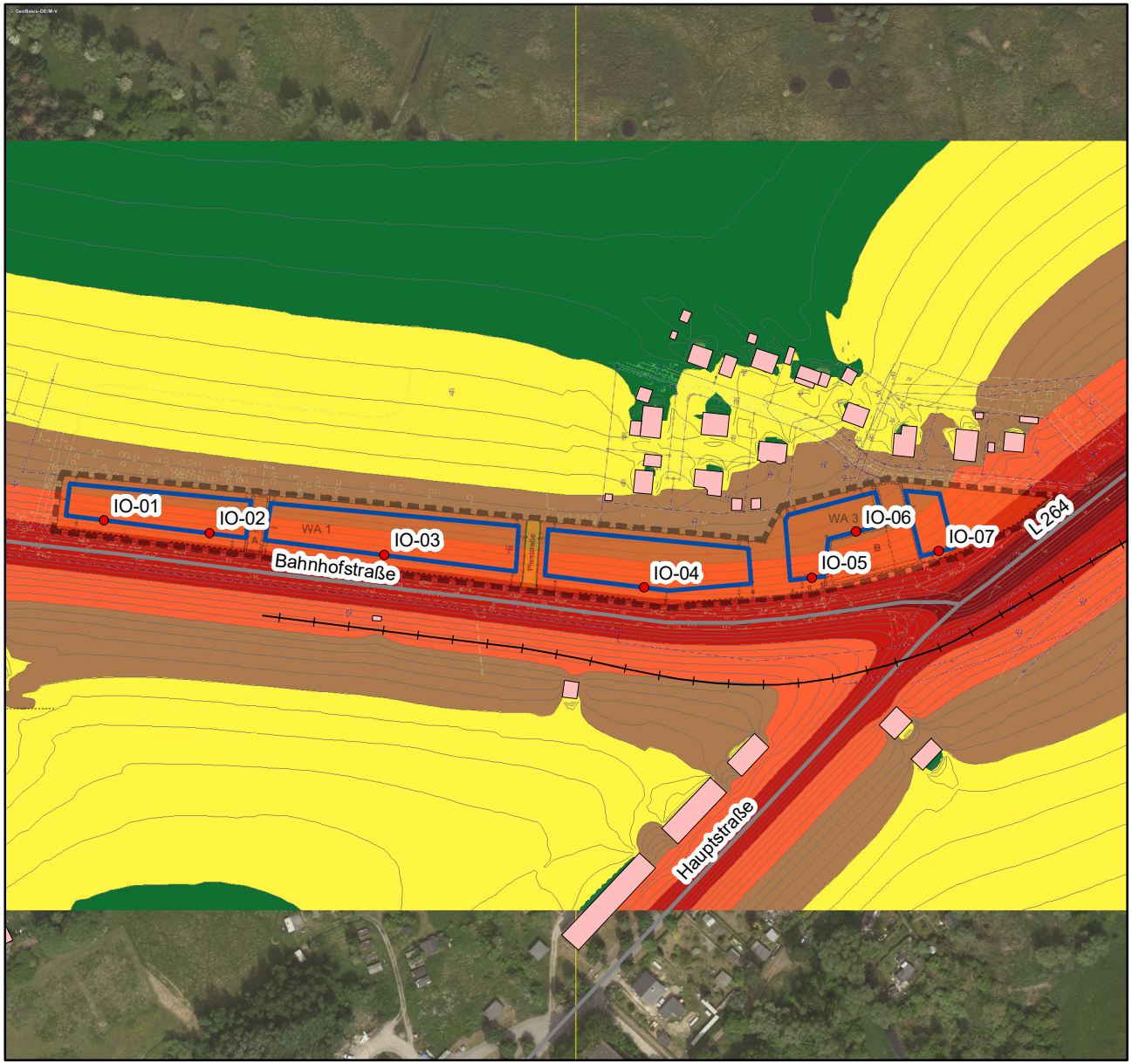
Hintergrund: WMS MV DOP 40

**Legende**

- Baugrenzen
- Vorhandene Bebauung
- Strasse
- Bahnstrecke
- Immissionsorte
- Standgeräusch Triebwagen

| | |
|---|---|
| Lageplan | **Bild** 1<br>Format: A4 |
| Gemeinde Peenemünde<br>3. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 1 "Bahnhofstrasse" | Projekt-Nr.:<br>2021-294 \| V 1.0 |
| 0 10 20 40 60 80 Meter<br>N | Maßstab: 1:3.000<br>Lagestatus: UTM33<br>Höhensystem: DHHN2016 |

| Auftraggeber: | Ersteller: |
|---|---|
| Amt Usedom-Nord<br>Möwenstraße 1<br>17454 Ostseebad<br>Zinnowitz | Herrmann & Partner<br>Ingenieurbüro<br>Lindenstraße 1<br>17424 Heringsdorf |




Hintergrund: WMS MV DOP 40

## Legende

- Baugrenzen
- Vorhandene Bebauung
- Strasse
- Bahnstrecke
- Immissionsorte
- bis 35 dB(A)
- > 35 bis 40 dB(A)
- > 40 bis 45 dB(A)
- > 45 bis 50 dB(A)
- > 50 bis 55 dB(A)
- > 55 bis 60 dB(A)
- > 60 bis 65 dB(A)
- > 65 bis 70 dB(A)
- > 70 bis 75 dB(A)
- > 75 bis 80 dB(A)
- > 80 dB(A)

Berechnung nach RLS 90
Raster der Berechnung: 2,5 x 2,5 m
Höhe der Berechnung: 4,0 m über Gelände
Isophonen im Abstand von 1 dB

Isophonenkarte Strasse
Tags (06 - 22 Uhr)

**Bild** 2
Format: A4

Gemeinde Peenemünde
3. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 1 "Bahnhofstrasse"

Projekt-Nr.:
2021-294 | V 2.0

0 10 20 40 60 80
Meter

N

Maßstab: 1:3.000
Lagestatus: UTM33
Höhensystem: DHHN2016

Auftraggeber:
Amt Usedom-Nord
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad
Zinnowitz

Ersteller:
Herrmann & Partner
Ingenieurbüro
Lindenstraße 1
17424 Heringsdorf

Hintergrund: WMS MV DOP 40

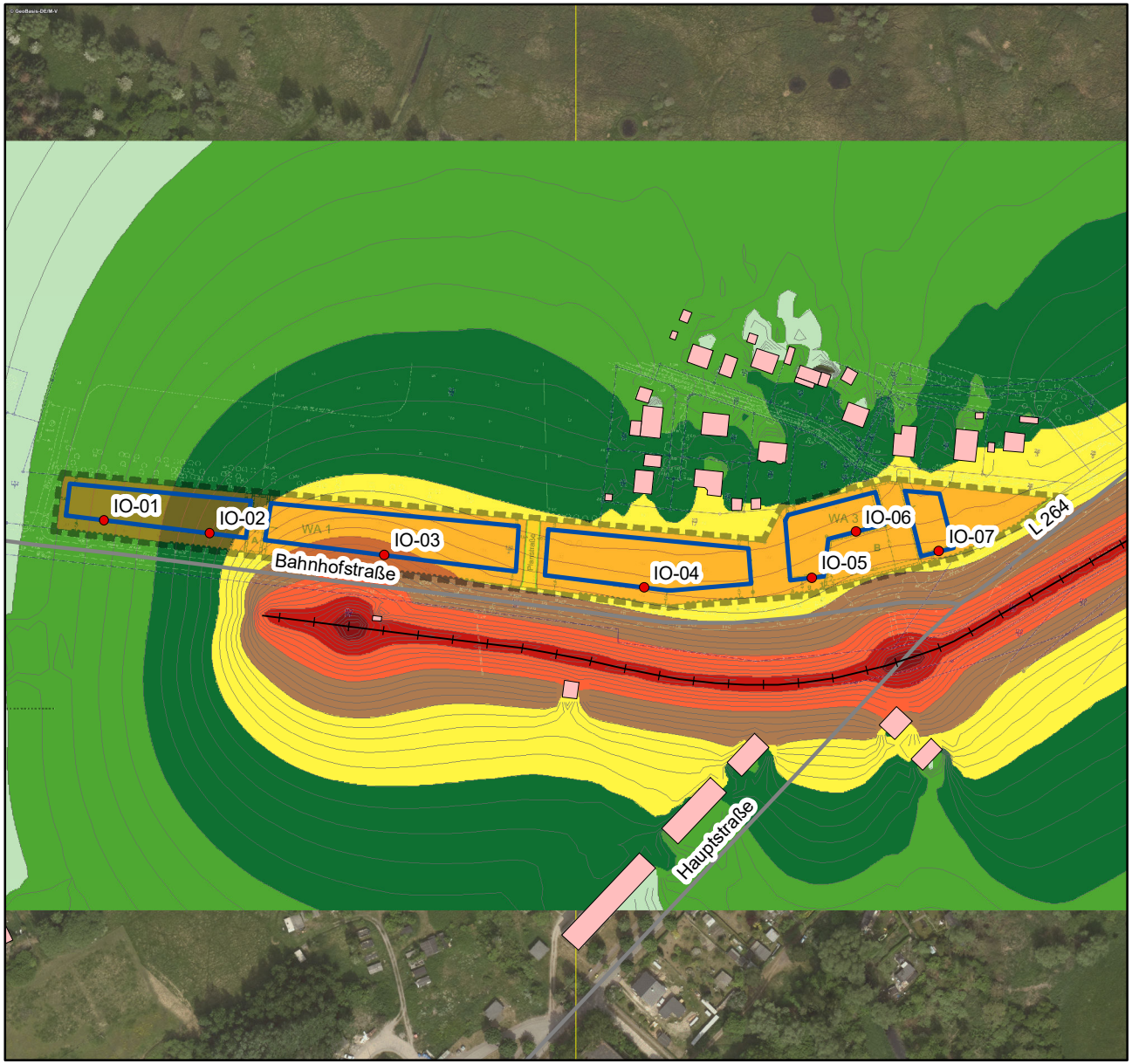
## Legende

- Baugrenzen
- Vorhandene Bebauung
- Strasse
- Bahnstrecke
- Immissionsorte
- bis 35 dB(A)
- > 35 bis 40 dB(A)
- > 40 bis 45 dB(A)
- > 45 bis 50 dB(A)
- > 50 bis 55 dB(A)
- > 55 bis 60 dB(A)
- > 60 bis 65 dB(A)
- > 65 bis 70 dB(A)
- > 70 bis 75 dB(A)
- > 75 bis 80 dB(A)
- > 80 dB(A)

Berechnung nach RLS 90
Raster der Berechnung: 2,5 x 2,5 m
Höhe der Berechnung: 4,0 m über Gelände
Isophonen im Abstand von 1 dB

| | |
|---|---|
| Isophonenkarte Strasse<br>Nachts (22 - 06 Uhr) | **Bild** 3<br>Format: A4 |
| Gemeinde Peenemünde<br>3. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 1 "Bahnhofstrasse" | Projekt-Nr.:<br>2021-294 \| V 2.0 |
| 0 10 20 40 60 80 Meter<br>N | Maßstab: 1:3.000<br>Lagestatus: UTM33<br>Höhensystem: DHHN2016 |

| Auftraggeber: | Ersteller: |
|---|---|
| Amt Usedom-Nord<br>Möwenstraße 1<br>17454 Ostseebad<br>Zinnowitz | Herrmann & Partner<br>Ingenieurbüro<br>Lindenstraße 1<br>17424 Heringsdorf |




Hintergrund: WMS MV DOP 40

## Legende

- bis 35 dB(A)
- > 35 bis 40 dB(A)
- > 40 bis 45 dB(A)
- > 45 bis 50 dB(A)
- > 50 bis 55 dB(A)
- > 55 bis 60 dB(A)
- > 60 bis 65 dB(A)
- > 65 bis 70 dB(A)
- > 70 bis 75 dB(A)
- > 75 bis 80 dB(A)
- > 80 dB(A)
- Baugrenzen
- Vorhandene Bebauung
- Strasse
- Bahnstrecke
- Immissionsorte

Berechnung nach Schall 03
Raster der Berechnung: 2,5 x 2,5 m
Höhe der Berechnung: 4,0 m über Gelände
Isophonen im Abstand von 1 dB

| | |
|---|---|
| Isophonenkarte Schiene<br>Tags (06 - 22 Uhr) | **Bild** 4<br>Format: A4 |
| Gemeinde Peenemünde<br>3. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 1 "Bahnhofstrasse" | Projekt-Nr.:<br>2021-294 \| V 2.0 |
| 0 10 20 40 60 80 Meter<br>N | Maßstab: 1:3.000<br>Lagestatus: UTM33<br>Höhensystem: DHHN2016 |

| Auftraggeber: | Ersteller: |
|---|---|
| Amt Usedom-Nord<br>Möwenstraße 1<br>17454 Ostseebad<br>Zinnowitz | Herrmann & Partner<br>Ingenieurbüro<br>Lindenstraße 1<br>17424 Heringsdorf |

Hintergrund: WMS MV DOP 40

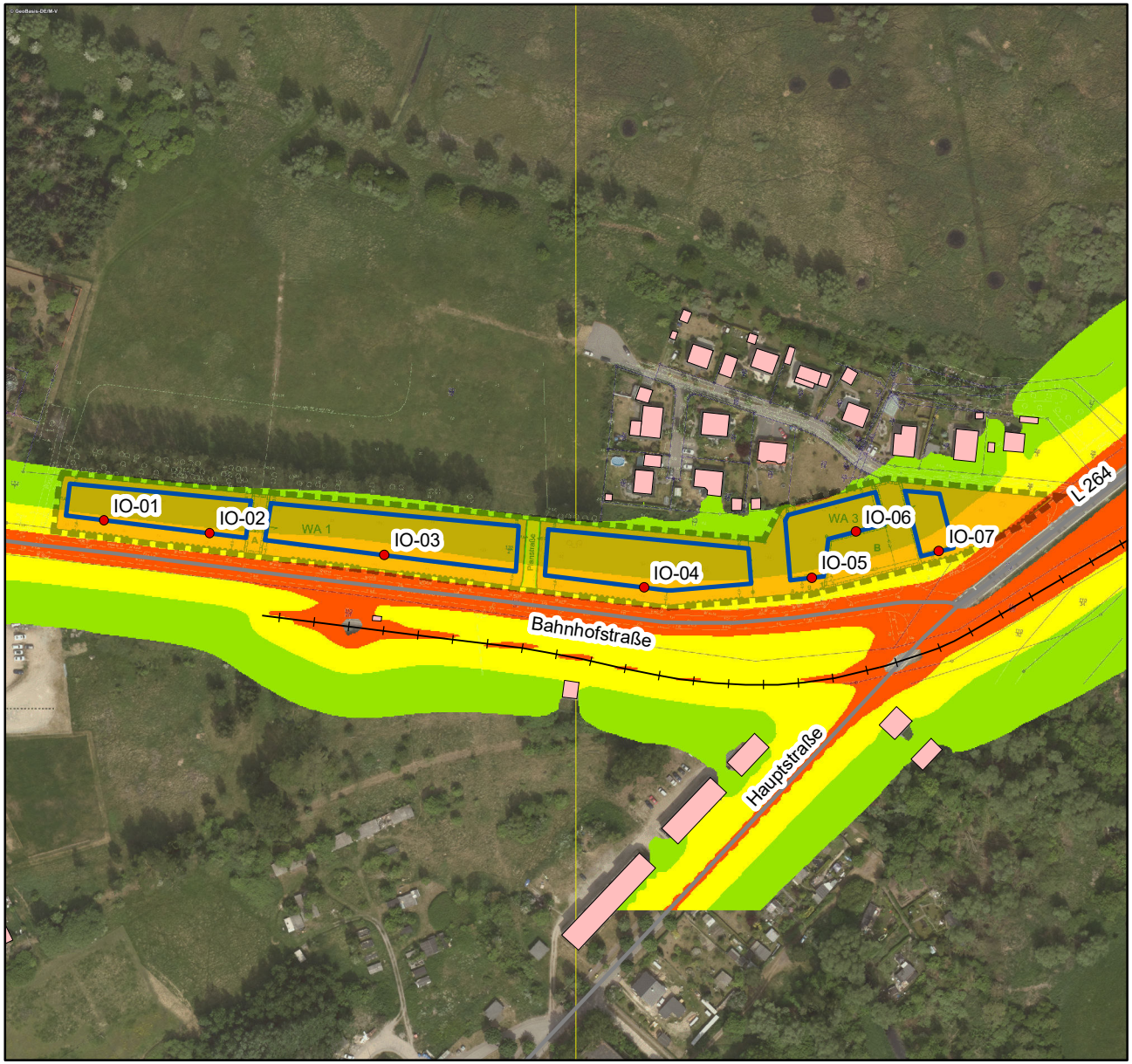
## Legende

- bis 35 dB(A)
- > 35 bis 40 dB(A)
- > 40 bis 45 dB(A)
- > 45 bis 50 dB(A)
- > 50 bis 55 dB(A)
- > 55 bis 60 dB(A)
- > 60 bis 65 dB(A)
- > 65 bis 70 dB(A)
- > 70 bis 75 dB(A)
- > 75 bis 80 dB(A)
- > 80 dB(A)
- Baugrenzen
- Vorhandene Bebauung
- Strasse
- Bahnstrecke
- Immissionsorte

Berechnung nach Schall 03
Raster der Berechnung: 2,5 x 2,5 m
Höhe der Berechnung: 4,0 m über Gelände
Isophonen im Abstand von 1 dB

| | |
|---|---|
| Isophonenkarte Schiene<br>Nachts (22 - 06 Uhr) | **Bild** 5<br>Format: A4 |
| Gemeinde Peenemünde<br>3. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 1 "Bahnhofstrasse" | Projekt-Nr.:<br>2021-294 \| V 2.0 |
| 0 10 20 40 60 80 Meter, N | Maßstab: 1:3.000<br>Lagestatus: UTM33<br>Höhensystem: DHHN2016 |

| Auftraggeber: | Ersteller: |
|---|---|
| Amt Usedom-Nord<br>Möwenstraße 1<br>17454 Ostseebad<br>Zinnowitz | Herrmann & Partner<br>Ingenieurbüro<br>Lindenstraße 1<br>17424 Heringsdorf |




Hintergrund: WMS MV DOP 40

**Legende**

- Baugrenzen
- Vorhandene Bebauung
- Strasse
- Bahnstrecke
- Immissionsorte
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV

Berechnung nach DIN 4109-1:2018-01
Raster der Berechnung: 2,5 x 2,5 m
Höhe der Berechnung: 4,0 m über Gelände
Isophonen im Abstand von 1 dB

| | |
|---|---|
| Isophonenkarte Lärmpegel-bereich nach DIN 4109 | **Bild** 6<br>Format: A4 |
| Gemeinde Peenemünde<br>3. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 1 "Bahnhofstrasse" | Projekt-Nr.:<br>2021-294 \| V 2.0 |
| 0 10 20 40 60 80 Meter, N | Maßstab: 1:3.000<br>Lagestatus: UTM33<br>Höhensystem: DHHN2016 |

| Auftraggeber: | Ersteller: |
|---|---|
| Amt Usedom-Nord<br>Möwenstraße 1<br>17454 Ostseebad<br>Zinnowitz | Herrmann & Partner<br>Ingenieurbüro<br>Lindenstraße 1<br>17424 Heringsdorf |