

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

**„Yachthafen und Ferienhausgebiet
Nordhafen Peenemünde“**

der Gemeinde Peenemünde

**LANDKREIS OSTVORPOMMERN
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

GENEHMIGUNGSFASSUNG VON 04-2005

**mit einer Zusammenfassung der Umweltverträglichkeitsuntersuchung und der
FFH- Verträglichkeitsuntersuchung sowie dem Grünordnungsplan**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 VORBEMERKUNGEN	4 - 9
1.1 Grundlagen der Planung	4
1.2 Übergeordnete Planungen/ Begründung der Planaufstellung	4 - 7
1.3 Beschreibung des Plangebietes	7 - 9
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	10 - 28
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	10 - 21
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	10 - 12
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
2.1.2.1 Grundflächen	13
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	13
2.1.3 Bauweise	14
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	14
2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	14 - 15
2.1.6 Nebenanlagen	15
2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
2.1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	15
2.1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	16
2.1.10 Grünflächen	16 - 17
2.1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17 - 19
2.1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
2.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen	19
2.1.14 Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen	19 - 21
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21 - 22
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	21 - 22
2.2.1.1 Fassade	21
2.2.1.2 Dacheindeckung/Dachform/ Dachneigung	21 - 22
2.2.1.3 Werbeanlagen/ Warenautomaten	22
2.2.2 Einfriedungen	22
2.2.3 Abfallsammelbehälter	22
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	22

	Seite
2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB	23 - 24
2.4 Hinweise	24 - 28
2.4.1 Belange der Denkmalpflege	24 - 25
2.4.2 Belange der Forstbehörde	25
2.4.3 Belange des Immissionsschutzes	26 - 27
2.4.4 Belange des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz M-V	27 - 28
3.0 ERSCHLIESSUNG	28 - 33
3.1 Verkehr	28 - 30
3.2 Ver- und Entsorgung	30 - 33
4.0 FLÄCHENBILANZ	33
5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	34 – 37
5.1 Kompensationserfordernis	34 - 36
5.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	36 - 37
5.3 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen	37
5.4 Zeitliche Bindung der Kompensationsmaßnahmen	37
6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	37 - 38
7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM	38
8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	38 - 43
8.1 Hinweise des Landesvermessungsamtes M-V und des Landkreises Ostvorpommern, Kataster- und Vermessungsamt	38 - 39
8.2 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt	39
8.3 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, untere Abfallbehörde	40
8.4 Hinweise des StAUN Ueckermünde, Immissions- und Klimaschutz	40
8.5 Hinweise des StAUN Ueckermünde, Abfall und Kreislaufwirtschaft	40 - 41
8.6 Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund	41 - 42
8.7 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Straßenverkehrsamt und der Polizeidirektion Anklam	42
8.8 Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	42
8.9 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Untere Wasserbehörde	42 - 43

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Grundlagen der Planung

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Basis zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V - Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V vom 21.10.1998, S. 833)
- Landesbauordnung Mecklenburg/Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V, S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V 2001, S. 60)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, Nr. 40, S. 1950)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes (1. ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002 (GVOBl. M-V Nr. 6-2002)

1.2 Übergeordnete Planungen/Begründung der Planaufstellung

- **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

In den Jahren 2003/2004 wurde jedoch eine umfassende Überarbeitung des Entwurfes aus dem Jahr 1997 vorgenommen und eine erneute öffentliche Auslage und Trägerbeteiligung durchgeführt.

Die Aussagen im aktuellen Flächennutzungsplanentwurf von 10-2004 stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 überein, so dass eine einheitliche Beurteilungsgrundlage gegeben ist.

Der abschließende Beschluss zum Flächennutzungsplan soll im Dezember 2004 gefasst werden.

- **Übergeordnete Planungen**

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

- Die Gemeinde Peenemünde liegt im Nahbereich des Unterzentrums Zinnowitz und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr.
- Das Plangebiet liegt im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.
„Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“
(Pkt. 4.3 (2) RROP VP)
- Das Plangebiet liegt im Tourismusentwicklungsraum.
„In Tourismusentwicklungsräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehr anzustreben.“
(Pkt. 7.2.2. (2) RROP VP)
- Der Ort Peenemünde ist als Stätte mit besonderer Eignung für den Kulturtourismus ausgewiesen.
„Gemeinden mit regional und überregional bekannten, historisch wertvollen städtebaulichen Strukturen, kulturhistorischen bzw. kulturellen Einrichtungen sollen als Schwerpunkte für den Kultur- und Städtetourismus entwickelt und gestärkt werden. Sie sollen das touristische Angebot der Region saison- und witterungsunabhängig bereichern. Dabei soll sowohl den Anforderungen des Ausflugs- als auch des Urlaubstourismus Rechnung getragen werden.“
(Pkt. 7.4 (1) RROP VP)
- Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein Sonstiger Flugplatz mit Bauschutzbereich.
„Für Flugsport und touristische Rundflüge sollten an geeigneten Flugplätzen Angebote geschaffen werden.“
(Pkt. 7.5.6 (4) RROP VP)
- Das Plangebiet liegt außerhalb von
 - Vorsorgegebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung.
 - Vorsorgeräumen und im Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung.
 - Eignungsräumen für Windenergieanlagen

Begründung der Planaufstellung

- Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung Peenemünde am 23.01.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für die „Ferienhaussiedlung mit Versorgungseinrichtungen Nordhafen Peenemünde“ beschlossen.
Als Planungsziel wurde die Errichtung von 60 - 70 Ferienhäusern ausgewiesen.
In Auswertung der Planungsanzeige und nach Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Änderungen in den Planungszielen erforderlich und mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.03.2002 befürwortet:

- Reduzierung der Kapazitäten von ursprünglich 60- 70 Ferienhäusern lt. Aufstellungsbeschluss auf nunmehr ca. 30 Ferienhäuser (ca. 90 - 120 Betten)
 - Reduzierung des Geltungsbereiches nördlich des Hafenbeckens unter Beachtung der Belange des Naturschutzes und der Forst sowie des Denkmalschutzes
 - Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um die Wasserflächen des Hafens zur Darstellung der geplanten Steganlagen mit maximal 143 Liegeplätzen zur Entwicklung eines Yachthafens
 - Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen an der Stirnseite des Hafenbeckens (Ostseite) zur Einbeziehung der Flächen mit den vorhandenen Slipanlagen und Versorgungsgebäuden
 - Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen südlich des Hafenbeckens zur Bebauung mit Ferienhäusern
- o Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurden die Nutzungsarten und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt präzisiert.
 - Auf einer Nettobaufläche von ca. 1,3 ha sollen nur noch ca. 22 Ferienhäuser entstehen.
 - Das Hafenbecken soll durch Steganlagen für maximal 192 Boots Liegeplätze ergänzt werden. An der Stirnseite des Hafenbeckens werden die für die Liegeplätze erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorgesehen.
 - Die Plangebietsbezeichnung wurde entsprechend modifiziert und lautet nunmehr „Yachthafen und Ferienhausgebiet Nordhafen Peenemünde“.
 - o Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung an. Der Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde jedoch zugestimmt, da es sich bei dem Hafengebiet um eine seit ca. 60 Jahren genutzte, vorbelastete Fläche handelt.
Für die Nutzung als Yachthafen ist der Standort aufgrund des vorhandenen Hafenbeckens und der Infrastruktureinrichtungen besonders geeignet.
Für den Haupthafen in Peenemünde sind bereits andere Nutzungen – gewerblich und Ausflugsschifffahrt - vorgesehen.
Die Komplettierung mit einem kleinen Ferienhausgebiet soll die Verbindung zwischen wasser- und landseitiger Erholung gewährleisten.
 - o Auf der Grundlage des § 3 d (UVP- Pflicht nach Maßgabe des Landesrechts) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S.205), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Nr.40 S.1950), wurde für das Vorhaben Hafenanlage entsprechend Anlage 1 Nr. 13.12 i. V. m. Anlage 1 Nr. 18 für die geplante Ferienhaussiedlung eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Schutzgebiete verschiedener Kategorien, das EU- Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“, das FFH-Gebiet „Greifswalder Bodden“, sowie das Naturschutzgebiet „Peenemünder Haken, Struck und Ruden“.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung i. V. m. der FFH Verträglichkeitsuntersuchung wurden die Möglichkeiten erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen von Schutzzweck und Erhaltungszielen der Schutzgebiete untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass *„der Schutzzweck des Vogelschutzgebietes, die Sicherung der Lebensraumbedingungen für die Zielarten (Brutvögel, Nahrungsgäste, Rastvögel und Überwinterer) durch das Vorhaben nicht in seinen für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Dies liegt an der räumlichen Verteilung der Zielarten im Vogelschutzgebiet, der zeitlichen Diskrepanz von Hauptzug- und Rastsaison mit der Hauptsaison des Wassersports sowie an der Art der als Nutzer vorgesehenen Bootsklassen (Segler mit größerem Tiefgang). Paddler und Surfer, die als Störer in Flachwasserbereichen festgestellt wurden, benötigen keine Häfen, um ihren Aktivitäten nachzugehen. Ein Stützpunkt für Surfer und Paddler im Nordhafen ist nicht geplant.“*

Möglichkeiten für erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH- Gebietes durch das Vorhaben sind nach den derzeitigen Erkenntnissen über das Störpotenzial des Vorhabens nicht feststellbar. Entscheidend ist dabei die geringe Wirkungsintensität des Fahrens in der Fahrrinne auf die FFH- Arten und - Lebensräume.“

Zeitgleich mit dem Bebauungsplanentwurf und dem Grünordnungsplan wurden die Umweltverträglichkeitsuntersuchung und die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung öffentlich ausgelegt.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Peenemünde
Gemarkung	Peenemünde
Flur	4
Flurstücke	4, 1/19 teilweise (alt: 1/3) und Anlandungsflächen

Das Gelände des Nordhafens befindet sich ca. 1,2 km nördlich der Ortslage Peenemünde und ist über den Flughafenring und die Straße „Zum Nordhafen“ erreichbar.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Meißner aus Anklam von 08-2001/10-2004 erstellt.

Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und hat keinen Anschluss an die bebaute Ortslage Peenemünde. Es ist jedoch ein Standort, der bereits seit den 40er Jahren genutzt wird.

Im Zuge der Errichtung des Werkes West der Versuchsstelle Peenemünde wurde der Hafen ausgebaut und im Umfeld entstanden Gebäude und Teststrecken für die Erprobung des raketenbetriebenen Jagdflugzeuges Me 163.

Zu DDR- Zeiten wurde das Gebiet zu militärischen Zwecken als Depot für eingemottete Minensuch- und räumboote weitergenutzt.

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

Auf dem Hafengelände befinden sich stirnseitig eine Grundwerkstatt, Tischlerei, Slipanlage sowie Abstellfläche für Boote zur Überwinterung, Wartung und Pflege.

Ab der Wende erfolgte ausschließlich eine zivile Nutzung durch einheimische Fischer und Sportboote.

Die Slipanlage wurde genutzt, um die Boote zu den Winterliegeplätzen abzutransportieren und die Abstellflächen wurden für die Wartung und Pflege der Boote genutzt.

In den letzten Jahren wurden bereits eine Reihe von Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde 2001 die Spundwand an der Südseite des Hafenbeckens auf einer Länge von ca. 170 m saniert.

Das Plangebiet liegt in einem visuell sensiblen Gebiet. Durch die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Laubwälder sowie den Bruchwald und Einzelbäume auf der Nordseite ist das Hafengelände jedoch sichtbar verstellt. Auf der Nord- und Ostseite des Hafenbeckens befinden sich wertvolle Biotope mit z. Teil geschützten Pflanzenarten. Es handelt sich hierbei um

- Ruderalisierten Sandmagerrasen (mit Schutzstatus)
- Ruderalen Kriechrasen (mit Schutzstatus)
- Ruderale Pionierflur

sowie die geschützten Pflanzenarten (Rote Liste)

- Büschel-Nelke (*Dianthus aemaria*)
- Kegelfrüchtiges Leimkraut (*Silene conica*)
- Ruthes Knabenkraut (*Dactylorhiza ruthae*)
- Fleischfarbenes Knabenkraut (*Dactylorhiza incarnata*)
- Klappertopf (*Rhianthus minor*)
- u.a.

Auf dem Gelände befinden sich 54 St. Einzelbäume (überwiegend Sand-Birken mit Stammdurchmesser <11 cm).

Die Flächen des Plangebietes teilen sich wie folgt auf:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
10.560 m ²	65.440 m ²	76.000 m ²	13,9 %

Sie werden entsprechend Biototypenkatalog (Eingriffsregelung M-V, Anlage 9) wie folgt zugeordnet:

Befestigte Flächen

14.3.2 Öffentliche oder gewerblich genutzte Großformbauten	2.710 m ²
14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (Schotter)	2.390 m ²
14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (Beton)	5.460 m ²

Vegetationsflächen

1.9.1	Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte	770 m ²
8.2.2	Ruderalisierter Sandmagerrasen	1.490 m ²
10.1.3	Ruderaler Kriechrasen	23.460 m ²
10.1.4	Ruderales Pionierflur	1.870 m ²
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	120 m ²
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	9.230 m ²
13.3.4	Nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilw. mit Spontanvegetation	4.260 m ²
14.7.12	Hafen- und Schleusenanlage (Hafenbecken)	24.240 m ²

Die Nummerierung entspricht der Biotop-Nummerierung Anlage 9 der Eingriffsregelung MV.

Eigentumsverhältnisse

Die das Plangebiet umfassende Teilfläche aus Flurstück 1/19, Flurstück 4 und Anlandungsflächen werden durch den Vorhabenträger vom Bundesvermögensamt gekauft.

Der Kaufvertrag wurde als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag genommen.

Vorstellung des Vorhabenträgers

Als Vorhabenträger fungiert die Flugplatz & Yachthafen Peenemünde GmbH, Am Flugplatz, 17449 Peenemünde.

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Dies wurde in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Peenemünde und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss detailliert festgeschrieben.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Festgesetzt werden

- *das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO*
und
- *das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Yachthafen gemäß § 11 (2) BauNVO*

Im Sonstigen Sondergebiet sind zulässig:

- *Bootsstege mit insgesamt 192 Liegeplätzen*
- *Slipanlage*
- *Ablageplatz Boote*
- *Infrastruktureinrichtungen*
 - *Gastronomie*
 - *Verkaufsstelle*
 - *Verwaltung mit Hafenmeisterbüro*
 - *Sanitäreinrichtungen*
 - *Hafenmeisterwohnung*
 - *Servicestation für kleine Reparaturen*
 - *Lagerräume*

○ *Im Plangebiet sind nicht zulässig:*

- *die Errichtung einer Surfstation sowie*
- *Paddelboot- und Kanuverleih.*

Begründung:

- **Ferienhausgebiet**

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern liegt das Plangebiet in einem Tourismusentwicklungsraum. Diesen gemeindlichen Funktionen soll mit der Entwicklung eines Ferienhausgebietes in Verbindung mit der Schaffung eines Yachthafens Rechnung getragen werden.

Beabsichtigt ist sowohl eine Verflechtung der land- und wasserseitigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes als auch ein Zusammenspiel mit der vorhandenen und geplanten Infrastruktur der Gemeinde Peenemünde.

Gemäß Entwurf des Flächennutzungsplanes ist nördlich des Nordhafens die Anlage eines Golfplatzes vorgesehen. Objekte anderen Orts wie z. B. in Balm haben gezeigt, dass die Nutzungen Golfplatz und Segeln die Anziehungskraft von Erholungsgebieten erhöhen.

Peenemünde ist Stätte mit besonderer Eignung für den Kulturtourismus und verfügt insbesondere mit dem Historisch- Technisches Informationszentrum und der Phänomenta über Ausstellungen, die jährlich über 400.000 Besucher anziehen.

Die geplanten Ferienhäuser werden für bestimmte Personengruppen als naturverbundene Ferien mit den vornehmlichen Interessen an Segeln, Golfen und Kulturtourismus eine besondere Attraktivität besitzen.

Entsprechend der Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB) werden je Ferienhaus maximal zwei Ferienwohnungen oder bis zu sechs Betten zugelassen.

In Verbindung mit den Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung und einer angenommenen Parzellengröße zwischen 500 m² und 600 m² gestatten die Festsetzungen die Errichtung von ca. 22 Ferienhäusern mit maximal 44 Ferienwohnungen bzw. maximal 132 Betten.

- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Yachthafen
(enthalten sind Auszüge aus der Vorhabenbeschreibung zur UVU)

Geplant ist die Errichtung von 192 Bootsliegeplätzen davon ca. 95 Liegeplätze als Wasserwanderrastplätze und ca. 97 Dauerliegeplätze auf ca. 2,4 ha Wasserfläche für überwiegend große (8 bis 20 m lange Boxen) Bootsklassen. Die Anlage der Bootsliegeplätze wird durch die bestehenden Kaimauern und die zusätzliche Installation von 6 Schwimmstegen realisiert. Die Liegeplatzgrößen sind auf größere hochseegängige Segelyachten (Kielboote) ausgelegt.

Bootsklasse I	Länge bis 8 m	Breite bis 2,7 m	22 Plätze
Bootsklasse II	Länge bis 10 m	Breite bis 3 m	63 Plätze
Bootsklasse III	Länge bis 12 m	Breite bis 4 m	85 Plätze
Bootsklasse IV	Länge bis 15 m	Breite bis 5 m	12 Plätze
Bootsklasse V	Länge bis 20 m	Breite bis 7 m	10 Plätze

Die Kubatur des Hafenbeckens wird dabei nicht verändert .

Trinkwasser und elektrischer Strom können an der Steganlage übernommen werden.

Ausdrücklich nicht vorgesehen ist die Errichtung einer Tankstelle. Betankungsmöglichkeiten sind im Haupthafen sowie in der Marina Kröslin vorhanden.

Ebenfalls nicht vorgesehen sind das Anlegen eines Strandes oder einer Badestelle.

Große Boote sind im allgemeinen mit Abwasser- und Fäkalientanks, zumindest aber mit tragbaren Toilettensystemen, ausgestattet. Diese werden im Hafengebiet über Absaugsysteme entsorgt.

Im Bereich der Wendeanlage an der Südwestseite des Hafenbeckens wird hierzu eine Fläche für die Entsorgungstanks vorgesehen.

Zur getrennten Erfassung von Abfällen werden die entsprechenden Sammelbehälter am Eingang zum Hafengebiet installiert.

Die Entsorgung erfolgt durch den Regelentsorger des Landkreises.

An der Südostseite des Hafenbeckens wird entsprechend Darstellung in der Planzeichnung ein Waschplatz zur Säuberung und für Farbgebungsarbeiten eingerichtet. Öl- und Farbreste werden in einem speziellen Koaleszenzabscheider zurückgehalten.

Eine Servicestation mit Lager wird im vorhandenen Gebäude der ehemaligen Werkstatt eingerichtet. (Baufeld 4)

Reparaturarbeiten werden dort nur außerhalb der Saison durchgeführt.

Die vorhandene Slipanlage soll rekonstruiert und weiter genutzt werden, um die Schiffe zu den Ablageplätzen an der Stirnseite des Hafenbeckens bzw. zu den Winterlagern auf dem Flugplatzgelände Peenemünde zu befördern.

Der Bereich der Slipanlage mit Orchideenvorkommen wird als Maßnahmefläche für den Naturschutz festgesetzt und ist entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Erhaltung des Biotopes nutzbar.

Am Hafengebietseingang wird das vorhandene marode Barackengebäude abgerissen und durch einen multifunktionellen Neubau ersetzt. (Baufeld 5)

An der hafenzugewandten Gebäudeseite wird eine kleine gastronomische Einrichtung mit ca. 40 Sitzplätzen geplant. Die Einrichtung wird vorrangig für die Segler vorgesehen. Die Gaststätte soll jedoch öffentlichen Charakter tragen und steht somit auch den Besuchern des Gebietes offen.

Öffentliche Besucherparkplätze stehen südöstlich des Eingangstors zur Verfügung.

Die Verwaltung des Hafengebietes erfolgt durch einen Hafenmeister, dessen Büro einschl. Wohnung ebenfalls in dem neu zu errichtenden Gebäude geplant sind.

Auf der hafenabgewandten Seite des Neubaus werden objektbezogen für die Segler Sanitäreinrichtungen und eine kleine Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs installiert.

Die Errichtung einer Surfstation sowie Paddelboot- und Kanuverleih wurden im Plangebiet ausgeschlossen, da aufgrund der Umwelt- und der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung das Beeinträchtigungspotential durch die insbesondere wasserseitig vorgesehenen Nutzungen nicht zusätzlich erhöht werden soll.

Betreiberkonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Vorhabenträger.

Die Ferienhausparzellen sollen an einzelne Interessenten veräußert werden.

Die Betreibung des Hafens einschließlich der Infrastruktureinrichtungen wird durch den Vorhabenträger bzw. den durch ihn beauftragten Hafenmeister realisiert.

Hafenordnung

Entsprechend der Forderung der Umweltbehörden werden in der Hafenordnung neben den allgemeinen Grundsätzen der Hafennutzung zusätzlich folgende Aussagen getroffen:

- Information über die angrenzenden europäischen Schutzgebiete
- Begrenzung der Geschwindigkeit der Boote im Bereich des Nordhafens mit dem Ziel der Reduzierung der Lärm- und Abgasemission
- Information über die Verhaltensregeln innerhalb der angrenzenden nationalen und europäischen Schutzgebiete

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächen (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurden die Grundflächen für die Baufelder wie folgt festgelegt:

Ferienhausgebiet	Baufelder 1 bis 3	maximal 60 m ² je Ferienhaus
Sonstiges Sondergebiet	Baufeld 4	maximal 945 m ²
	Baufeld 5	maximal 455 m ²

Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächen erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung, der Grundstückszuschnitte und eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen wird die Obergrenze der Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss i. V. m. mit maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen wie folgt festgesetzt:

Ferienhausgebiet	Baufelder 1 und 2	Traufhöhe als Obergrenze	6,50 m über HN
	Baufeld 3	Firsthöhe als Obergrenze	7,85 m über HN
Sonstiges			
Sondergebiet	Baufeld 4	Firsthöhe als Obergrenze	10,15 m über HN
	Baufeld 5	Firsthöhe als Obergrenze	7,85 m über HN

Begründung:

In den Baufeldern 1 und 2 des Ferienhausgebietes wurde eine einheitliche Obergrenze für die Traufhöhe der Gebäude festgesetzt, um eine harmonische Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet sicherzustellen.

Die Differenzierung zu den Baufeldern 3 bis 5 wurde erforderlich, da sich diese in der Freihaltetrasse des Wasser- und Schifffahrtsamtes befinden.

Entsprechend der Forderung des Wasser- und Schifffahrtsamtes dürfen die Gebäude innerhalb der Trasse eine Höhe von 8,00 m über MW (mittlerer Wasserspiegel, entspricht - 0,14 m über HN) nicht überschreiten. Zur Einhaltung der Obergrenze wurde daher für die Baufelder 3 und 5 die Firsthöhe mit 7,85 m über HN festgesetzt.

Für Baufeld 4 wurde die Firsthöhe entsprechend des Bestandes festgelegt.

In Absprache zwischen Vorhabenträger und Wasser- und Schifffahrtsamt wird der Schornstein am Werkstattgebäude entfernt, da sich dieser unmittelbar im Zentrum der Freihaltetrasse befindet.

Die Trauf- und Firsthöhen korrespondieren mit der auf Grund des Hochwasserschutzes festgesetzten Mindestsockelhöhe von 2,65 m über HN.

2.1.3 Bauweise **(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)**

Entsprechend Darstellung in den Nutzungsschablonen wird für das gesamte Plangebiet die *offene Bauweise* gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Im Ferienhausgebiet werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise in Verbindung mit der Begrenzung auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern im Ferienhausgebiet i. V. m. den Festsetzungen zur Obergrenze der Wohnungen bzw. Betten soll sicherstellen, dass das Entwicklungspotential an Beherbergungsbetten gesteuert werden kann und eine verträgliche Einbindung der geplanten Vorhaben in Natur und Landschaft gewährleistet wird.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen **(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)**

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- *durch ebenerdige Terrassenflächen*
- *durch Treppenanlagen*
- *durch die Anlage von Balkonen*
- *durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m*
- *durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m*

Begründung:

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

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

Die Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen wurden festgesetzt, um bei der Projektplanung mehr Spielraum für die individuelle Gestaltung der Wohngebäude zu schaffen.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß der LBauO M-V sind dabei einzuhalten.

2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen **(§ 9 (1) 4 BauGB)**

Die Errichtung von Carports und Garagen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Die privaten Stellplätze für die Ferienhäuser sind auf dem jeweiligen Ferienhausgrundstück nachzuweisen.

Die Gemeinschaftsstellplätze für das Sonstige Sondergebiet sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zu errichten.

Begründung:

Die Anlage von Carports und Garagen soll ausgeschlossen werden, da diese für die angestrebte Art der Nutzung nicht erforderlich sind, eine zu starke Überbauung der Grundstücke zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und den Erholungswert des Gebietes schmälern würde.

Gemeinschaftsstellplätze wurden entsprechend der geplanten Kapazitäten in ausreichendem Umfang vorgesehen. (siehe auch Punkt 3.1 Verkehr)

**2.1.6 Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

Begründung:

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gehören auch solche für die Kleintierhaltung. Dies soll im Plangebiet ausgeschlossen werden, um Nachbarschafts- und Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Weitere Nebenanlagen wie Lager- und Abstellgebäude, Gewächshäuser, Swimmingpool, Pergolen, Teppichklopfstangen, Terrassen und Freisitze, Einfriedungen etc. sind zulässig.

**2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)**

Je Ferienhaus werden maximal zwei Wohnungen für Beherbergung bzw. bis zu sechs Betten für die Beherbergung zugelassen.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass eine Obergrenze der Kapazitätsentwicklung nicht überschritten wird, die sich in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Zielen gemäß Flächennutzungsplan befindet.

Weiter untersetzt wird diese Kapazitätsbeschränkung durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und die zulässige Bauweise.

**2.1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)**

Die Flächen innerhalb des 25 m - Abstandes zum Wald sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Begründung:

Für die Unterschreitung des Waldabstandes wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung bei der zuständigen Forstbehörde eine Ausnahmegenehmigung eingeholt.

Die Bereiche, die durch eine Bebauung bis zu 25 m an die Waldkante heranreichen, sind in der Planzeichnung vermaßt. Betroffen sind die Gemeinschaftsstellplätze südlich Planstraße 1 und westlich Planstraße 3.

2.1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12 BauGB)

Entsprechend der Einmessung des Bestandes wurde der Bereich der Trafo- Station in der Planzeichnung als Fläche für die Versorgung mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt.

Die Darstellung soll auch beim Aufbau einer neuen Trafostation den Standort für die e.dis sichern.

Speziell für den Yachthafen wurden zusätzlich zwei Flächen für die Entsorgung ausgewiesen.

Zum einen für die Entsorgung der Toilettensysteme im Bereich der Wendeanlage an der Südwestseite des Hafenbeckens und zum anderen für die getrennte Erfassung von Abfällen am Eingang zum Hafengebiet.

2.1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Auf dem Ferienhausgebiet werden kleingliedrige Vegetationsflächen in Form gepflegter Grünanlagen entstehen. Sie sind dem Biotoptyp Ziergarten zuzuordnen. Um ein Minimum an Gehölzpflanzungen zu garantieren, wurden entsprechende Pflanzpflichten (20 %) festgesetzt.

Im Zuge der Gestaltung der Straßen, Gemeinschaftsstellplätze und Wege entstehen Rand- und Restflächen (Straßenbegleitgrün), die mit Gebrauchsrassen angesät werden. Entlang der Planstraße 5 sind 23 St. kleinkronige Laubbäume (Mehlbeere) und auf dem Parkplatz im Eingangsbereich des Plangebietes 6 St. Laubbäume (Vogel- Kirsche) zu pflanzen (Pflanzbindung). Entlang der Südseite des Hafens entstehen Grünflächen mit parkartigem Charakter. Die vorhandenen Bäume auf diesen Flächen sollen erhalten werden (Bestandsschutz).

Durch entsprechende Planungsvorgaben und Festsetzungen ist es gelungen, rd. 4,0 ha der wertvollen Biotope zu erhalten und nicht oder nur in geringem Umfange zu stören. Das betrifft

- den Sandmagerrasen
- die schwach haline Pioniergesellschaft der Standfläche der Slipanlage
- den Ruderalen Kriechrasen östlich des Baufeldes 3 und im Bereich der Slipanlage
- den Mischwald
- die Schotterfläche mit Spontanvegetation auf der Slipanlage
- das Hafenbecken.

Die Flächen des Plangebietes teilen sich wie folgt auf:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
13.360 m ²	62.640 m ²	76.000 m ²	17,6 %

Sie werden wie folgt zugeordnet:

<u>befestigte Flächen</u>	
bebaubare Flächen der Baufelder 1-3 (22 x 60 m ²)	1.320 m ²
Terrassen, Stellplätze, Wege der Baufelder 1-3 (22 x 30 m ²)	660 m ²
bebaubare Flächen des Baufeldes 4 (945 m ² + 55 m ²)	1.000 m ²
Wege, Platzflächen des Baufeldes 4	200 m ²

bebaubare Flächen des Baufeldes 5	460 m ²
Wege, Platzflächen des Baufeldes 5	100 m ²
vorhandene Bungalow (2 x 45 m ²)	90 m ²
Planstraße 1 – 5	7.530 m ²
Gemeinschaftsstellplätze	840 m ²
Stellplätze für die Abfallentsorgung	450 m ²
Wege	710 m ²

Vegetationsflächen

nicht bebaubare Flächen der Baufelder 1-3 (12.930 - 1.320 - 660 m ²)	10.950 m ²
nicht bebaubare Flächen des Baufeldes 4 (2.420 – 1.000 - 200 m ²)	1.220 m ²
nicht bebaubare Flächen des Baufeldes 5 (900 – 460 - 100 m ²)	340 m ²
Private Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	3.840 m ²
Private Grünflächen (Parkartige Anlagen)	7.250 m ²
Naturbelassene Grünflächen (Sandmagerrasen)	1.490 m ²
Naturbelassene Grünflächen (Ruderaler Kriechrasen)	6.560 m ²
Naturbelassene Grünflächen (Mischwald)	770 m ²
Ablageplatz (schwach haline Pioniergesellschaft)	1.870 m ²
Slipanlage (Schotterfläche mit Spontanvegetation)	4.110 m ²
Hafenanlage (Hafenbecken)	24.240 m ²

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

Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren und ausgleichen sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Der Vegetationsbestand (Ruderaler Pionierflur) auf dem Ablageplatz der Slipanlage steht auf Grund des Vorkommens von Pflanzen der Roten Liste M-V unter Bestandsschutz und ist vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Die Nutzung der Fläche als Dock für Schiffe ist für den Bestandserhalt erforderlich und beizubehalten. Schadstoffeintrag (Farbreste, Schmier- und Lösungsmittel, Treibstoffe, Reinigungsmittel) ist auszuschließen. Eine Verbuschung ist durch extensive Pflegemaßnahmen (1 Mahd/Jahr, Beseitigung von Gehölzaufwuchs, keine Düngung) zu unterbinden.

Begründung: Schutz und Pflege der für den Naturraum charakteristischen Ökosysteme in ihrer Vielfalt an Arten und Formen dienen der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

- Der Ruderalisierte Sandmagerrasen nördlich der Slipanlage stellt nach § 20 (1) LNatG-MV ein geschütztes Biotop dar und ist vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Er ist während der Bauzeit mit einem mind. 1,80 m hohen Zaun einzuzäunen. Nach dem Abschluss der Baumaßnahmen ist die Fläche durch extensive Pflegemaßnahmen (1 Mahd/Jahr, Beseitigung von Gehölzaufwuchs, keine Düngung) in ihrem Bestand zu erhalten.

Begründung: Pflege und Schutz der für den Naturraum charakteristischen Ökosysteme in ihrer Vielfalt an Arten und Formen dienen der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

- Die 6 Exemplare der geschützten Pflanzenart „Fleischfarbendes Knabenkraut“ (*Dactylorhiza incarnata*, Rote Liste M-V 2) auf dem Grünstreifen südlich der Betonrampe des Eingangsbereiches sind auf die Kompensationsfläche im Uferbereich nördlich des Plangebietes umzusetzen. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Umweltamtes Anklam abzustimmen.

Begründung: Erhaltung und Schutz gefährdeter Arten verhindern die Minderung der Artenvielfalt.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Die Planstraße 5 ist mit 23 St. *Sorbus aria* (Mehlbeere) mit Ballen und einem Stammumfang von 16-18 cm bei einem Pflanzabstand von 8 m zu bepflanzen.

Begründung: Bäume sind als Schattenspender, Sauerstoffherzeuger und Absorber von Kohlendioxyd von großer Bedeutung. Sie üben mit ihrem Habitus einen positiven Einfluss auf städtebauliche Räume aus.

- Auf dem Parkplatz am Eingang zum Plangebiet sind auf den Vegetationsinseln insges. 6 St. *Prunus avium* „Plena“ (kleinkronige Vogel- Kirsche) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

Begründung: Bäume sind als Schattenspender, Sauerstoffherzeuger und Absorber von Kohlendioxyd von großer Bedeutung. Sie üben mit ihrem Habitus einen positiven Einfluss auf städtebauliche Räume aus.

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 20 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.

Begründung: Wohlbefinden und Erholungseffekte werden maßgeblich durch das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Vegetationsfläche sowie dem Charakter der begrünten Flächen (Bäume, Sträucher, Rasen) bestimmt.

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

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- Alle auf dem Plangebiet vorhandenen Bäume mit Stammumfang ≥ 35 cm stehen unter Schutz und sind zu erhalten (Erhaltungsgebot) sowie während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkipungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.

Begründung: Der Schutz und die Erhaltung wertvoller Naturgüter ist für die Sicherung der Lebensgrundlagen der Menschen sowie für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes unverzichtbar.

- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen.

Begründung: Unversiegelte Bodenflächen im unmittelbaren Wurzelbereich von Bäumen sind eine wichtige Voraussetzung für das optimale Wachstum (Luftaustausch, Wasserversorgung) der Bäume.

- Für das Straßenbegleitgrün ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

Begründung: Neuanpflanzungen benötigen besonders in den ersten Jahren eine regelmäßige, fachliche Pflege für ihre Entwicklung.

- Die mit Anpflanzgebot und unter Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

Begründung: Regelmäßige Pflege und der gleichwertige Ersatz bei Ausfällen sichern nachhaltig die Entwicklung und den Habitus einer Pflanzung.

In den Verfahrensakten (Anlage 13) wird der Nachweis der Ausgliederung des Bebauungsplangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom und Festlandgürtel“ und der Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 LNatG M-V zur Bebauung im 200 m- Uferschutzstreifen geführt.

2.1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

Begründung:

Das Erfordernis zur Festlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die inneren Wegeflächen resultiert aus der rechtlichen Gewährleistung der Erschließungssicherheit für die geplanten Vorhaben bis zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Zum Nordhafen“) und sichert die Zufahrt für Anlieger, Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr etc..

2.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Im Ferienhausgebiet und im Baufeld 5 des Sonstigen Sondergebietes sind aus Gründen des Hochwasserschutzes folgende Mindesthöhen einzuhalten:

- Oberkante Fertigfußboden 2,65 m über HN
- Brüstungshöhe der Fenster 3,20 m über HN
- Sohlplatten von Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
die wassergefährdende Stoffe beinhalten 2,65 m über HN

In den Gebäudeöffnungen (z. B. Türen) sind Verschlussvorrichtungen (z. B. Scharfen) vorzusehen, welche einen Hochwasserschutz bis zu einer Mindesthöhe von 3.20 m HN gewährleisten.

2.1.14 Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Anlage von Kellergeschossen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Im Dachgeschoss der Ferienhäuser und des geplanten Gebäudes im Baufeld 5 des Sonstigen Sondergebietes ist ein Aufenthaltsraum für Menschen einzurichten.

Begründung:

Die Festsetzungen gemäß der Punkte 2.1.13 und 3.1.14 sind erforderlich, um die notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Zitat aus der Stellungnahme des StAUN im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung:

„Gemäß des Generalplans „Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ wurde für den Bereich Peenemünde ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,65 m über HN festgelegt. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf. Es ist mit einem Wellenauflauf von 0,50 m zu rechnen.

Eine Sicherung des Gebietes durch das Land M-V ist nicht vorgesehen. Sämtliche geplante bauliche Anlagen sind hochwassergefährdet.

Bei einer Ferienhausbebauung ist zumindest ein Schutz gegenüber BHW unter Berücksichtigung der zusätzlichen Gefährdung infolge Seegang bzw. Wellenauflauf sicherzustellen. Seitens des Vorhabenträgers ist daher durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. seewärtige Schutzbauten, Geländeerhöhung, Anhebung Fußbodenoberkante) ein entsprechender Schutz (BHW zzgl. Freibord = 3,20 m über HN) sicherzustellen. Diese Höhe ist auch für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (insbesondere bei wassergefährdenden Stoffen) im Hafenbereich einzusetzen.“

Ergänzende Hinweise des StAUN entsprechend Stellungnahme vom 17.03.2004:

„Berücksichtigung

- von Rückstauvorrichtungen innerhalb der die Gebäude verlassenden (Abwasser-) Leitungen
- der konkreten Seegangsbelastungen für die Standsicherheitsnachweise der baulichen Anlagen.

Begründung:

Durch die Festlegung der Oberkante des Fertigfußbodens sowie den Verzicht auf Unterkellerung soll ein Schutzlevel, was dem für diesen Bereich innerhalb des Generalplans „Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ festgelegten Bemessungshochwasser (BHW) entspricht, sichergestellt werden. Da mit Sturmhochwasser erfahrungsgemäß auch Seegang einhergeht, wird durch die Festlegung der Brüstungshöhen der Fenster- und Verschlussmöglichkeiten in den Gebäudeöffnungen sowie den Rückstauvorrichtungen in den Leitungen ein zusätzlicher Schutz der Gebäude gegen Überflutung bzw. Wellenschlag gewährleistet und somit das „Restgefährdungspotential“ verringert.

Unabhängig hiervon sind die konkret zu ermittelnden Seegangsbelastungen natürlich beim Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.“

Die Festsetzungen entsprechend der Punkte 2.1.13 und 2.1.14 wurden aufgrund der örtlichen Situation getroffen und bieten einen ausreichenden Schutz vor Hochwasser. Das Gelände des Nordhafens liegt auf einem Höhenniveau von durchschnittlich 2,00 m über HN.

Eine durchgängige Geländeerhöhung wurde ausgeschlossen, da diese zu einer erheblichen und nicht vertretbaren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würde.

Hochwasser treten nicht plötzlich ein, sie werden durch bestimmte Wind- und Wetterverhältnisse angekündigt. Durch den regionalen Hochwassermeldeplan werden rechtzeitig die Alarmstufen ausgerufen.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,2 km vom Ort Peenemünde entfernt, für den in den nächsten Jahren umfangreiche Hochwasserschutzmaßnahmen geplant sind, so dass im Ernstfall rechtzeitig Maßnahmen zum Schutz von Leben ergriffen werden können.

Die Verweildauer des Hochwassers beträgt nur Stunden, so dass davon auszugehen ist, dass eventuell auftretende Schäden durch die Vorsorgemaßnahmen minimiert werden können.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:

- glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- Fachwerk
- Naturholzverkleidungen

Klinker sind nur auf untergeordneten Flächen als Gestaltungselement zulässig.

2.2.1.2 Dacheindeckung/Dachform/Dachneigung

Für die Dacheindeckung der Ferienhäuser (Baufelder 1 bis 3) sind nur zulässig:

- Tonziegel oder Betonpfannen und
- Rohr.

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen werden folgende Dachformen und Dachneigungen vorgegeben:

Ferienhausgebiet	Baufelder 1 und 2	Satteldächer/ Satteldächer mit Krüppelwalm ab 45°
	Baufeld 3	Satteldächer bis 45°
Sonstiges Sondergebiet	Baufelder 4 und 5	Satteldach bis 22°

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen.

Begründung:

Die Vorschriften zu Materialarten und Farben für Fassade und Dach sowie zu Dacharten und Spielraum der Dachneigungen wurden großzügig getroffen.

Dies verhindert das Aufkommen von Uniformität und fördert den Einsatz sowohl traditioneller als auch moderner Architekturelemente.

Eine architektonische Vorprägung des Gebietes ist nicht vorhanden. Das Erfordernis zur gestalterischen Anpassung an die Umgebungsbebauung ist nicht gegeben.

Abweichende Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen resultieren aus den durch die Freihaltetrasse des Wasser- und Schifffahrtsamtes vorgegebenen Obergrenzen der Firsthöhen.

2.2.1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m². Sie dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden.

Warenautomaten sind unzulässig.

Begründung:

Hinweisschilder sollen zugelassen werden, da sie als Werbemittel und Wegweiser im Plangebiet für die Ferienwohnungen und Infrastruktureinrichtungen fungieren sollen.

Zugelassen werden ausschließlich nicht selbstleuchtende Hinweisschilder, um Beeinträchtigungen der Schifffahrt auszuschließen.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (4) LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, lebende Hecken und Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine natur- und landschaftsbezogene Gestaltung des Plangebietes fördern und gleichzeitig nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließen.

2.2.3 Abfallsammelbehälter (§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz), Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Begründung:

Mit dieser Festlegung soll sichergestellt werden, dass der Gesamteindruck des Gebietes durch das Aufstellen der Behälter nicht beeinträchtigt wird.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß 2.2.1 bis 2.2.3 (Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich, da sie die rechtliche Grundlage bei der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten darstellt.

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

- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter heimischer, wildlebender Tierarten (BNatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen entsprechender Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Im besiedelten, ländlichen Raum muss besonders auf Vorkommen von Fledermäusen, Schleiereulen, Mehlschwalben, Mauerseglern und Hornissen geachtet werden.
Begründung: Durch den Verlust ihrer Lebensräume wird der Bestand wertvoller Tierarten gefährdet, dem durch entsprechende Schutzmaßnahmen entgegengewirkt werden soll.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschächte, -mulden, -leitungen).
Begründung: Die direkte Zuführung des anfallenden Regenwassers zum Grundwasserleiter ist für den Naturhaushalt von großer Bedeutung.
- Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhoch- bzw. -niederdrucklampen einzusetzen.
Begründung: Der Tod nachtaktiver Insekten durch Leuchtkörper mindert die Artenvielfalt.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
Begründung: Die vorgegebenen Befestigungen sollen das Maß der Bodenversiegelungen reduzieren, die Durchlüftung des Bodens fördern und die Versickerung des Regenwassers am Standort ermöglichen.
- Die Nord- und Westseite des Plangebietes ist mit einem 130 cm hohen, mit grünem Kunststoff ummantelten Metalldrahtzaun so einzuzäunen, dass eine Begehung der anliegenden Uferbereiche verhindert wird.
Begründung: Durch die Maßnahme sollen die nördlich des Plangebietes liegenden naturnahen Flächen mit ihrer wertvollen Flora und Fauna sowie das FFH-Gebiet vor touristischen Aktivitäten (wandern, baden) geschützt werden.
- In die Hafenordnung sind aufzunehmen
 - Geschwindigkeitsbeschränkungen für Sportboote und Schiffe im Hafenbecken
 - Informationen über die anliegenden Schutzgebiete FFH-Gebiet „Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom, Achterwasser und kleines Haff“, EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ sowie NSG „Erweiterung Peenemünder Haken, Struck und Ruden“
 - Hinweise über Verhaltensweisen und sich ergebende Konsequenzen bei entsprechenden Verstößen in den o.a. Schutzgebieten.Begründung: Das Informieren der Nutzer der Ferienanlage und des Hafens über Lage, Größe und Schutzstatus der Schutzgebiete sowie die Verhaltensweisen in den Schutzgebieten fördert das Verständnis für die Ziele des Naturschutzes und schafft Rechtssicherheit bei der Ahndung von Verstößen.
- Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.

Begründung: Bäume dienen der Belebung und Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes, sie schützen vor schädlichen Einwirkungen wie Winderosion und Lärm und haben eine hervorgehobene Bedeutung zur Sicherung des Kleinklimas. Die Notwendigkeit von zusätzlichen Baumfällungen müssen deshalb von Fachleuten der zuständigen Behörden geprüft und erforderliche Maßnahmen vorgegeben werden.

- Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei Rodung festgesetzt:
 - Je gefällttem Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (11 - 15 cm Stammdurchmesser) ist 1 heimischer Laubbaum mit Ballen und Stammumfang 18–20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
 - Je gefällttem Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (16 - 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18–20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
 - Je gefällttem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31 - 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18–20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.

2.4 Hinweise

2.4.1 Belange der Denkmalpflege

o Baudenkmalpflege

Entsprechend der Forderung der Denkmalpflege wird die Kubatur des Hafenbeckens durch die Überplanung nicht verändert.

Im Rahmen der Planungsanzeige wurden durch die untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 23.01.2001 folgende Hinweise gegeben:

„Der Nordhafen entstand im Zuge der Errichtung des Werkes West der Versuchsstelle Peenemünde. An der Nordseite des Hafens befanden sich zwei 1 km lange Schienteststrecken für die Erprobung des raketentriebenen Jagdflugzeuges Me 163, sowie einige Gebäude.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich heute obertätig sichtbar folgende Baureste des ehemaligen Werkes West:

1. *Ruine eines Gebäudes*
2. *südliches Betonfundament für Schienteststrecke Me 163*
3. *Einfassung des Betonfundaments.“*

Die von der Denkmalpflege erfassten Baureste wurden im Rahmen der Erstellung des Lage- und Höhenplanes örtlich eingemessen und mit der Unteren Denkmalbehörde vor Ort besichtigt.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber der Planungsanzeige verkleinert hat, liegen die Baureste nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

o Bodendenkmalpflege

Da jeder Zeit Funde im Satzungsgebiet möglich sind, wurden folgende Hinweise auf der Planzeichnung vermerkt:

„Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3)“

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

Auch Funde aus der Zeit von 1936 bis 1945 sind gem. § 11 DSchG M-V meldepflichtig.

2.4.2 Belange der Forstbehörde

Durch die geplante Bebauung wird der gesetzlich geforderte Mindestwaldabstand von 50 m unterschritten.

Gemäß Zustimmung des Forstamtes Neu Pudagla vom 16.08.2004 wurde eine Ausnahmegenehmigung bis zu einem Mindestwaldabstand von 25 m erteilt.

Die Bereiche, die durch eine Bebauung bis zu 25 m an die Waldkante heranreichen, sind in der Planzeichnung vermaßt. Betroffen sind die Gemeinschaftsstellplätze südlich Planstraße 1 und westlich Planstraße 3.

Zusätzlich wurde zwischen der Forstbehörde und dem Vorhabenträger ein Öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen, in dem der Vorhabenträger bezüglich der privaten Stellplätze unwiderruflich auf die Geltendmachung von Abwehrrechten und Schadensersatzansprüchen gegenüber der umgebenden Waldfläche verzichtet.

Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb der Freihaltetrasse der Richtfeuer für die „Knackrückenrinne“. Gemäß Abstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt verläuft die Trasse entsprechend Kennzeichnung in der Planzeichnung auf einer Gesamtbreite von 75 m in Nord- Süd- Richtung. Die Gehölzflächen innerhalb der Freihaltetrasse werden durch das Wasser- und Schifffahrtsamt in regelmäßigen Abständen freigeholt. Sie sind daher nicht als Waldflächen zu betrachten.

2.4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Plangebiet sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten.

Die Orientierungswerte liegen

tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei 50 dB(A) und

nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei 40 dB(A).

Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte ist nicht zu rechnen, wenn die in der Hafenordnung zu treffenden Nutzungsregeln wie z. B. Minderung der Geschwindigkeit der Boote im Hafenbecken eingehalten werden.

Die Parzellen im Ferienhausgebiet werden an einzelne Interessenten veräußert.

Erfahrungsgemäß wird es eine Durchmischung von reiner Eigennutzung, Mitnutzung durch Verwandte und Freunde und Vermietung von Ferienhäusern geben.

Aufgrund der angedachten Kapazitäten von ca. 22 Ferienhäusern und der Nutzung der Boots Liegeplätze als Wasserwanderrastplätze bzw. für Dauerlieger ist mit keiner erheblichen Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs zu rechnen.

Das Plangebiet ist sowohl durch den Ort Peenemünde als auch über die Anbindung des Flugplatzes zu erreichen, so dass sich die Verkehrsströme teilen.

Innerhalb des Gebietes werden die Stellplätze für die Bootseigner und für die Besucher auf der dem Ferienhausgebiet abgewandten Hafenseite vorgesehen.

Der Pkw- Verkehr zu den Steganlagen wird vorwiegend in den Tagesstunden stattfinden und die Pkw's werden im Durchschnitt mehrere Tage abgestellt, so dass mit einem geringen Stellplatzumsatz/Tag zu rechnen ist.

Die Servicestation wird in der Saison ausschließlich für Instandhaltungs- und Serviceleistungen genutzt. Kleinere Reparaturen sollen außerhalb der Saison stattfinden.

Die Verbringung der Boote in die Winterlager auf dem Flugplatzgelände erfolgt gleichfalls außerhalb der Saison.

Die gastronomische Einrichtung mit ca. 40 Sitzplätzen wurde am Eingang zum Plangebiet vorgesehen, so dass auch hier eine ausreichende Pufferzone zu den Ferienhäusern vorhanden sein wird.

Zudem wird die Gastronomie ausschließlich in den Tagesstunden betrieben.

Die Planungen lassen nicht erkennen, dass nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung lebenden Bevölkerung zu befürchten sind. Der Ort Peenemünde und der touristisch genutzte Flugplatz einschließlich Flugschneise liegen jeweils ca. 1,2 km entfernt.

In der Stellungnahme des StAUN, Immissionsschutz vom 06.01.2004 wurde auf die Notwendigkeit der Auseinandersetzung mit einwirkenden Immissionen vorhandener Anlagen auf das geplante Gebiet und dabei insbesondere auf die genehmigte Anlage des Peenemünder Motorsport- und Verkehrsschulungs e.V. Peenemünde verwiesen. Zur Erörterung der Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf die genehmigte Anlage des Peenemünder Motorsport- und Verkehrsschulungs e.V. fand am 11.03.2004 im Amt „An der Peenemündung“ ein Abstimmungsgespräch mit Gemeinde, Amt, Vorhabenträger (gleichzeitig Verpächter der Übungsstrecke) und Motorsportverein statt.

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

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

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

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

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

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

2.4.4 Belange des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz M-V

„Die in der Anfrage benannte Fläche liegt in einem ehemals kampfmittelbelasteten Gebiet. In den Jahren 1994 bis 1995 wurde dieses Gebiet von Kampfmitteln beräumt. Nicht beräumt und freigegeben wurden Abschnitte, die zum Zeitpunkt der Kampfmittelberäumung überbaut waren (z.B. Gebäudeflächen, Betonstraßen, asphaltierte Bereiche). In diesen, auf der beiliegenden Karte rot markierten Flächen, ist mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. zu rechnen.

Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam.

Wenn die erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, ist so zeitig wie möglich der Munitionsbergungsdienst zu informieren und ein Auftrag zu erteilen.

Im Anschluss daran wird in Zusammenarbeit mit Ihnen der MBD eine Räumstrategie erarbeiten, ggf. wird eine Ausschreibung vorbereitet und eine Fachfirma über das Landesamt beauftragt.

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

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.“

Gemäß Absprache wird der Munitionsbergungsdienst zur Bauanlaufberatung eingeladen, wo dieser über ggfs. erforderliche Sondierungsarbeiten entscheidet. Die Hinweise des Munitionsbergungsdienstes wurden in den Text (Teil B) unter Hinweise aufgenommen.

Betreffs einer möglichen Munitionsbelastung der externen Kompensationsfläche wurde ebenfalls Rücksprache mit dem Munitionsbergungsdienst Mellenthin genommen.

Dieser teilte mit, dass das Gelände grundsätzlich als nicht munitionsbelastet einzustufen ist, der Bergungsdienst jedoch auch hier zur Bauanlaufberatung hinzuzuziehen ist und nach Besichtigung des Geländes ein Freigabeprotokoll erstellt.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

- Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße 264, den „Flughafenring“ vom Ort Peenemünde vom Flugplatz kommend über die Straße „Am Nordhafen“.

- Landesstraße 264

Den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erhält die Gemeinde Peenemünde über die Landesstraße 264.

Die Landesstraße 264 endet in der Ortslage Peenemünde in der Bahnhofstraße.

Die Breite der Landesstraße liegt zwischen 6 m und 11 m.

Ein begleitender Radweg ist in der Realisierung.

- Flughafenring

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

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

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

Der Straßenzustand ist gut.

- Zum Nordhafen

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

Die Straßenlänge beträgt ca. 0,7 km. Die Befestigung besteht aus Betonplatten in einer Ausbaubreite von ca. 5 m. Der Straßenzustand ist überwiegend sanierungsbedürftig.

Die Instandsetzung der Straße wird im Rahmen des Ausbaus des Nordhafens vorgesehen.

- Innere Erschließung

Die öffentliche Straße „Zum Nordhafen“ endet am Wendehammer der Planstraße 2 am südöstlichen Ende des Hafenbeckens. Die übrigen Verkehrsflächen werden vom Vorhabenträger als Privatwege angelegt und sind daher als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt.

Alle Planstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgelegt werden.

Die Fahrbahnen werden als Mischfläche vorgesehen. Eine farbliche Trennung bzw. Unterscheidung durch unterschiedliche Befestigungsarten wird im Rahmen der Genehmigungsplanung festgelegt.

Die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr und Krankenwagen ist durch die geplanten Umfahrten und die ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeiten im gesamten Plangebiet gewährleistet.

Die nachfolgend für die Planstraßen angeführten unterschiedlichen Straßenausbaubreiten resultieren aus den geplanten unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsintensitäten der Teilplangebiete

- Planstraße 1
Schnitt A-A

Als Planstraße 1 wird der Einfahrtsbereich vom Tor bis zur Aufweitung am Bootswaschplatz bezeichnet. Die Ausbaubreite ist mit 7,00 m vorgesehen.

- Planstraßen 2 und 3
Schnitt B-B

Die Erschließungsstraße südlich des Hafenbeckens bis zum Wendepplatz (Planstraße 2) und die Erschließungsstraße hofseitig der Servicestation (Planstraße 3) werden in einer Breite von 5,00 m geplant.

- Planstraße 4
Schnitt C-C

Die als Planstraße 4 bezeichnete Verkehrsfläche an der Stirnseite des Hafenbeckens soll in einer Ausbaubreite von 5,50 m befestigt werden.

- Planstraße 5
Schnitt D-D

Zur Erschließung der Steganlagen und Ferienhäuser des nördlichen Hafenbereichs soll die Planstraße 5 in einer Breite von 4,00 m mit einseitig begleitendem Bankettstreifen von 1,00 m Bankett werden.

- Planstraße 6
Schnitt E-E

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Trasse für die in zweiter Reihe geplanten Ferienhäuser.

Vorgesehen ist eine Straßenbreite von 4,00 m und beidseitigem Bankett von 0,75 m.

- **Ruhender Verkehr**

Stellplatzschlüssel gemäß VV LBauO M-V

Ferienhausgebiet	ca. 22 Ferienhäuser	Nachweis der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück
Yachthafen	ca. 95 Liegeplätze für Wasserwanderrastplätze ca. 97 Dauerliegeplätze (Pkt. 5.12: 1 Stpl. je 2-5 Boote 97 : 2)	/ 49
Infrastruktur- einrichtungen	Gastronomie (Pkt. 6.1: 1 Stpl. je 8-12 Sitzplätze 40 : 10 x 75 %)	3 und 3 für Angestellte
	Verkaufsstelle (Pkt. 3.1: 1 Stpl. je 30-40 m ² Vkfl.)	1 für Angestellte
	Verwaltung mit Hafenmeisterbüro	3 für Angestellte
	Sanitäreinrichtungen	/
	Hausmeisterwohnung	1
	Servicestation/Lager	3 für Angestellte

Mindestmaß an erforderlichen Stellplätzen gesamt: **63 Stellplätze**

Geplant entsprechend Darstellung in der Planzeichnung: **67 Stellplätze**

und 20 Besucherparkplätze außerhalb des Plangebietes gemäß nachrichtlicher Einzeichnung unmittelbar an der südöstlichen Gebietsgrenze.

Stellplätze sind somit in ausreichender Kapazität vorgesehen.

Die Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet.

3.2 Ver- und Entsorgung

Im Vorfeld der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplanes Nr. 7 wurde eine Beteiligung der Versorgungsträger durchgeführt.

- **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 18.05.2001 betreibt das Versorgungsunternehmen im Bebauungsgebiet keine Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vom Bundesvermögensamt im Jahr 2000 neu verlegte PE – HD 75 x 6,9 Leitung, die gemäß Anfrage beim Zweckverband für das Planvorhaben ausreichend dimensioniert ist .

Die Übergabe der Leitung an den Zweckverband ist noch 2004 vorgesehen.

Das Plangebiet ist noch nicht an die zentrale Entwässerung angeschlossen.

Hierzu bedarf es auf einer Länge von ca. 1.500 m der Neuverlegung einer Druckleitung (mindestens 63er) vom vorhandenen Anschlusspunkt am Pumpwerk in der Hauptstraße bis zum Nordhafen.

Der Anschluss des Plangebietes ist für das Jahr 2005 geplant.

- Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung steht das Hafenbecken zur Verfügung.

In Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr sollen Löschwasserentnahmestellen und Feuerwehrstellflächen im Bereich des Hafenbeckens angelegt werden.

Als Wasserentnahmestellen werden frostsichere A-Saugleitungen entsprechend der DIN- Vorschriften installiert.

Abgestimmte Standorte:

1. - jeweils 1 x Ablageplatz Nord und Süd in den Ecken
2. - 2 x Ansaugrohr zwischen den Bootsstegen auf der Südseite
3. - sowie 1 x Ecke Planstraße 4, Planstraße 5
4. - als auch auf der Nordseite in den jeweiligen Buchten des 190 m langen Bootssteiges = 3 Entnahmestellen

Zusätzlich werden zur Erstbrandbekämpfung nach Abstimmung mit dem Zweckverband und der Freiwilligen Feuerwehr Peenemünde bei der Erweiterung des Trinkwassernetzes entsprechend der Vorschriften Hydranten vorgesehen.

Für den Einbau der geplanten Hydranten ist zu sichern, dass der Abstand vom am weitesten entfernten Gebäudeeingang bis zum Hydranten nicht mehr als 80 m beträgt sowie die technischen Regeln des Arbeitsblattes W 331 „Hydrantenrichtlinien“ beachtet und umgesetzt werden.

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist über den Flughafening und die innergebiertlichen Erschließungswege gesichert.

Für die Erschließungswege muss eine Tragfähigkeit von mindestens 18 t gewährleistet werden.

- Regenentwässerung

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Das Niederschlagswasser der Erschließungswege wird abgeleitet und in Rigolen versickert.

- Elektroerschließung

Gemäß Stellungnahme vom 16.05.2001 befinden sich im Plangebiet 20 kV- Kabel des Energieversorgungsunternehmens e.dis.

Die Leitungsverläufe sind in der Verfahrensakte einzusehen.

Vor Baubeginn ist eine Einweisung zur Bestimmung der genauen Lage der Leitungsbestände erforderlich.

Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, wird rechtzeitig ein Antrag gestellt, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen notwendig. Dazu werden geeignete Flächen in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellten Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt.

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt aus der vorhandenen Trafo- Station nördlich des ehemaligen Werkstattgebäudes.

Die Fläche wird im Baugebungsplan als Standort für die Trafo- Station und deren ggfs. erforderlich werdende Erneuerung vorgehalten.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist dem Versorgungsunternehmen ein Antrag mit Unterlagen zu übergeben, aus dem die Versorgungsstruktur und der Leistungsbedarf hervorgeht.

Durch das Energieversorgungsunternehmen wird dem Erschließungsträger im Ergebnis der Planung eine Erschließungsvereinbarung angeboten bzw. ein detailliertes Kostenangebot unterbreitet.

Die Hinweise auf Fremdkabel werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

- Gasversorgung

- Verbundnetz Gas AG

Entsprechend der Stellungnahme vom 22.05.2001 befinden sich im Geltungsbereich weder vorhandene Anlagen, noch bestehen Planungen von Seiten der Verbundnetz Gas AG.

Auflage der Verbundnetz Gas AG:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die Verbundnetz Gas AG erneut zu beteiligen.

- Gasversorgung Vorpommern GmbH

Gemäß Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern GmbH vom 29.05.2001 ist eine Erschließung derzeit nicht möglich, da sich im Plangebiet keine Leitungsbestände befinden.

Die Angebote der Versorgungsträger zur Warmwasser- und Heizungsversorgung (Strom oder Flüssiggas) werden derzeit geprüft.

- Fernmeldenetztechnische Erschließung

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Potsdam, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Ressort Bezirksbüro Netze, Leeraner Str. 5, 17438 Wolgast so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

4.0 FLÄCHENBILANZ

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>		<u>76.000 m²</u>
davon		
Grundstücksflächen		16.250 m ²
- davon Ferienhausgebiet	12.930 m ²	
- - Baufeld 1	1.660 m ²	
- - Baufeld 2	8.540 m ²	
- - Baufeld 3	2.730 m ²	
- davon Versorgungseinrichtungen	3.320 m ²	
- - Baufeld 4	2.420 m ²	
- - Baufeld 5	900 m ²	
Slipanlage/Ablageplatz		5.980 m ²
- davon Slipanlage (Schotterfläche)	4.110 m ²	
- davon Ablageplatz	1.870 m ²	
vorh. Bungalow		90 m ²
Private Verkehrsflächen		9.530 m ²
- davon Fahrwege, Plätze	7.530 m ²	
- davon Gemein- schaftsstellplätze	840 m ²	
- davon Wege	710 m ²	
- davon Stellplätze für die Abfallentsorgung	450 m ²	
Private Grünflächen		19.910 m ²
- davon Straßenbegleitgrün	3.840 m ²	
- davon parkartige Anlagen	7.250 m ²	
- davon naturbelassene Flächen	8.820 m ²	
Wasserfläche Hafenbecken		24.240 m ²

5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff dient der Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff im Sinne des § 19 (2) BNatSchG ausreichend ausgeglichen ist. Sie erfolgt nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 1999.

5.1 Kompensationserfordernis

Totalverlust

Entsprechend den Planungsabsichten und Festsetzungen entsteht durch folgende Flächen Totalverlust der Biotope:

befestigte Flächen (s. Punkt 2.1.10)	13.360 m ²
abzgl. befestigte Flächen vor dem Eingriff (s. Punkt 1.3)	- 10.560 m ²
Flächen gesamt	2.800 m ²

Davon sind folgende Biotope betroffen:

10.1.3 Ruderaler Kriechrasen	2.000 m ²
13.3.2 Artenarmer Zierrasen	800 m ²

Zusätzlicher Kompensationsbedarf durch das Roden von Bäumen entsteht nicht, da die zu rodenden Bäume einen Stammumfang <35 cm (11 cm Stammdurchmesser) besitzen.

Es ergibt sich deshalb folgender Kompensationsflächenbedarf:

Biotoptyp (Anlage 9)	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationswertzahl	Freiraumbeeintr. Grad	Wirkungsfaktor	Kompens.-flächenäqu. (m ²)
10.1.3 Ruderaler Kriechrasen	2.000	2,5	0,75	1,0	3.750
13.3.2 Artenarmer Zierrasen	800	0,8	0,75	1,0	480
Flächenbedarf gesamt	2.800				4.230

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion der Biotope (Anlage 10 Tabelle 2). Sie wurde der Wertstufe gleichgesetzt bzw. wie folgt eingeschätzt:

10.1.2 Ruderaler Kriechrasen 2,5
Die Wertstufe 2 wurde übernommen (+ Zuschlag für Totalversiegelung).

13.3.2 Artenarmer Zierrasen 0,8
Wegen der relativen Naturnähe wurde ein Zuschlag von 0,3 Wertpunkten angesetzt (+ Zuschlag für Totalversiegelung).

Da sich Störquellen bzw. vorbelastete Bereiche (Hafenbecken, Bootswerft) in einer Entfernung von < 50 m zum Plangebiet befinden, wurde der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 mit dem Korrekturfaktor 0,75 multipliziert (Anlage 10 Tab. 4 und 5). Der Wirkungsfaktor wurde auf Grund der Lage des Biotops innerhalb des Plangebietes mit 1,0 festgesetzt (Anlage 10, Tabelle 6).

Funktionsverlust

Entsprechend den Planungsabsichten und Festsetzungen entsteht durch folgende Flächen Funktionsverlust der Biotope:

Vegetationsflächen (s. Punkt 2.1.10)	62.640 m ²
abzüglich	
Naturbelassene Grünflächen (Sandmagerrasen)	- 1.490 m ²
Naturbelassene Grünflächen (Ruderaler Kriechrasen)	- 6.560 m ²
Naturbelassene Grünflächen (Vorwald)	- 770 m ²
Ablageplatz (schwach haline Pioniergesellschaft)	- 1.870 m ²
Slipanlage (Schotterfläche mit Spontanvegetation)	- 4.110 m ²
Hafenanlage (Hafenbecken)	- 24.240 m ²
Flächen gesamt	23.600 m ²

Davon sind folgende Biotope betroffen:

10.1.3 Ruderaler Kriechrasen(23.460-2.000-6.560)	14.900 m ²
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	120 m ²
13.3.2 Artenarmer Zierrasen (9.230-800)	8.430 m ²
13.3.4 Nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilw. mit Spontanvegetation	150 m ²
Flächen gesamt	23.600 m ²

Auf Grund der bisherigen Belastung und der niedrigen Wertzahl (-) des Biotop Hafenanlage und Schleusenanlage wurde eingeschätzt, dass die Beeinträchtigung durch die geplanten Anlegestege und die Erhöhung der Bootsliegendeplätze zu keinem erheblichen Funktionsverlust führen.

Es ergibt sich deshalb folgender Kompensationsflächenbedarf:

Biotoptyp (Anlage 9)	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationswertzahl	Freiraumbeeintr. grad	Wirkungsfaktor	Kompens.-flächenäqu. (m ²)
10.1.3 Ruderaler Kriechrasen	14.900	2,0	0,75	1,0	22.350
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heim. Gehölz.	120	1,0	0,75	1,0	90
13.3.2 Artenarmer Zierrasen	8.430	0,3	0,75	1,0	1.900
13.3.4 Nicht- oder teilversiegelte Fläche	150	1,0	0,75	1,0	110
Flächen gesamt	23.600				24.450

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion der Biotope (Anlage 10 Tabelle 2). Sie wurde der Wertstufe gleichgesetzt bzw. wie folgt eingeschätzt:

10.1.3 Ruderaler Kriechrasen	2,0
Die Wertstufe 2 wurde übernommen.	
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1,0
Die Wertstufe 1 wurde übernommen.	
13.3.2 Artenarmer Zierrasen	0,3
Wegen der relativen Naturnähe wurde ein Zuschlag von 0,3 Wertpunkten angesetzt.	

13.3.4 Nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation 1,0

Die Wertstufe 1 wurde übernommen.

Da sich Störquellen bzw. vorbelastete Bereiche (Hafenbecken, Bootswerft) in einer Entfernung von < 50 m zum Plangebiet befinden, wurde der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 mit dem Korrekturfaktor 0.75 multipliziert (Anlage 10 Tab. 4 und 5). Der Wirkungsfaktor wurde auf Grund der Lage des Biotops innerhalb des Plangebietes mit 1,0 festgesetzt (Anlage 10, Tabelle 6).

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Biotopbeseitigung durch Überbauung	4.230 m ²
Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust	<u>24.450 m²</u>
Kompensationsflächenbedarf gesamt	28.680 m ²

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 19 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Kompensationsmaßnahmen als **nicht** ausgeglichen.

5.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Da gemäß § 9 (1a) BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden können, ist folgende Maßnahmen (s. Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsreglung“ M-V) zum Erreichen des vollständigen Ausgleiches vorgesehen:

Standort der Kompensationsmaßnahme:

Gemarkung Peenemünde, Flur 4, Flurstück 1/19 teilweise und Anlandungsflächen, Fläche 4,00 ha,
Eigentümer Bundesvermögensamt (derzeit läuft Vermessung und Ankauf durch den Vorhabenträger)

Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme:

Entwicklung einer ca. 2,8 ha großen, in Sukzession befindlichen Wiesenfläche am Nordwestrand des Plangebietes als Standort für Ruthes Knabenkraut (*Dactylorhiza ruthei*), Sumpf- Glanzkraut (*Liparis loeselli*) u. a. geschützten Pflanzenarten. Die zur Zeit teilweise stark verbuschte Fläche ist in eine Weide- bzw. Wiesenfläche umzuwandeln.

Auf dem Grundstück sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Bau eines 110 cm hohen und ca. 240 m langen, mit grünem Kunststoff ummantelten Metalldrahtzaunes mit Anschluss an die Randeinzäunung des Ferienhausgebietes. Das Drahtgeflecht muss 20 cm tief in die Erde eingebunden werden. Für Pflegegeräte ist ein 4,00 m breites Zauntor als Zufahrt vorzusehen.
- Kontrolle und (wenn erforderlich) Durchführung von Reparaturmaßnahmen am Zaun
- Rodung bzw. Rückschnitt von Gehölzaufwuchs in einer Flächengröße von ca. 300 m² einschl. Beräumung und fachgerechter Entsorgung des Schnittgutes
- Einmalige Mahd aller offenen Flächen (ca. 7.000 m²) einschl. Beräumung und fachgerechte Entsorgung des Schnittgutes

Es ist sicherzustellen, dass die Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung durch den Eigentümer verpachtet wird.

Die Maßnahme wurde in einer Vereinbarung zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern, dem Vorhabenträger (und künftigen Grundstückseigentümer) und dem Bundesvermögensamt (Grundstückseigentümer) und im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Peenemünde und dem Vorhabenträger verankert.

5.3 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

5.4 Zeitliche Bindung der Kompensationsmaßnahmen

Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Als positive Planungsergebnisse sind insbesondere zu werten:

- Errichtung von Bootsliegeplätzen und Schaffung eines Erholungsgebietes für Ferienhäuser mit Anspruch an individuelle landschaftsbezogene und zeitgemäße Erholung
- städtebauliche Neuordnung einer bereits vorgeprägten Konversionsfläche durch planrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für die künftigen Bebauungen, die nicht gewünschte bauliche und gestalterische Planungen ausschließen

Durch den geplanten Bodenverbrauch werden die Schutzgüter Klima, Boden, Luft, Wasser und Landschaft beeinträchtigt und verändert.

Im Punkt 6 der zeitgleich mit dem Bebauungsplanentwurf ausliegenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurde hierzu die Auswirkungsprognose erstellt und in Punkt 9 Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz dargelegt.

Eine Verminderung der Auswirkungen soll durch folgende Maßnahmen gewährleistet werden:

- kleinteilige Bebauungsstrukturen
- geringe Geschossigkeit, die eine Einpassung in das Landschaftsbild gewährleistet
- Durchsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan sowie der Waldumwandlungsmaßnahmen
- Einbau von Heizungs- und Abluftsystemen nach dem Stand der Technik
- Anschluss an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz des Ortes
- Erhaltung der Orchideenvorkommen innerhalb der Slipanlage sowie der Magerrasenfläche nordöstlich des Hafenbeckens.

Die Planungen lassen nicht erkennen, dass nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung lebenden Bevölkerung zu befürchten sind. Der Ort Peenemünde und der touristisch genutzte Flugplatz liegen jeweils ca. 1,2 km entfernt.

In der Hafenordnung sind entsprechende Festsetzungen wie z. B. Minderung der Geschwindigkeit der Boote im Hafenbecken zu treffen, um Beeinträchtigungen durch Lärm- und Luftemissionen insbesondere für die Ferienhausnutzung zu minimieren.

Folgekosten

Vor Satzungsbeschluss wurde zwischen der Gemeinde Peenemünde und dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der regelt, dass die Kosten für die Planung und Erschließung des Baugebietes vom Vorhabenträger zu übernehmen sind.

Zu diesen Kosten zählen in der Planung insbesondere Aufwendungen für die Erstellung des Lage- und Höhenplanes, des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnungsplan, Umweltverträglichkeitsuntersuchung und FFH- Verträglichkeitsuntersuchung, Baufreimachung sowie für die Planung und Durchführung der Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen.

7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM

Aufstellungsbeschluss	23.11.2000
Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss	07.03.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	13.11.2003
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.11.2003
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	12 - 2003 - 01 - 2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	12 - 2003 - 01 - 2004
Behandlung der Bedenken und Anregungen	28.10.2004
Satzungsbeschluss	28.10.2004
Einreichung der Planunterlagen zur Genehmigung	11 - 2004
Baubeginn	2005

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Hinweise des Landesvermessungsamtes M-V und des Landkreises Ostvorpommern, Kataster- und Vermessungsamt

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farblich markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“).

Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg- Vorpommern- Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524) gesetzlich geschützt:

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

- *Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.*
- *Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.*
- *Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg – Vorpommern mitzuteilen.*

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch Ihr Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.“

Gemäß der übergebenen Unterlagen befinden sich die Höhenfestpunkte am vorhandenen Gebäude der Servicestation und auf dem Ablageplatz nördlich der Slipanlage. Sie wurden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

8.2 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt

Entsprechend Stellungnahme des Gesundheitsamtes im Rahmen der Planungsanzeige sind bei der weiteren Planung folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- *Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt sein, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Verwendete Materialien und Geräte müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Nach erfolgter Desinfektion und Spülung der Hauptanschlussleitung ist der Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserqualität zu erbringen.*

8.3 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, untere Abfallbehörde

Nachfolgende Hinweise der Unteren Abfallbehörde sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen. (A)
- Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).
- Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Erschließung (RAS-E)“ so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendepunkte mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.

8.4 Hinweise des StAUN Ueckermünde, Immissions- und Klimaschutz

Die Anforderungen der 32. BImSchV – Geräte – und Maschinenlärmschutzverordnung – zur Durchführung des Bundes – Immissionsschutzgesetzes vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478) sowie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (VV BaulärmG) vom 19. August 1970 (Mbl. NW 1970 S. 750) sind einzuhalten.

Ausgehend von den anthropogenen Vorbelastungen – periodische Lärmemissionen bei Schiffsbewegungen, Arbeiten auf der Bootswerft und Schraubenbewegungen der Schiffe – und der Realisierung der Planungsabsichten wird das Ferienhausgebiet keine „absolute Störungsfreiheit“ für sich in Anspruch nehmen können.

Die geplanten Nutzungen sind so umzusetzen, dass das Ferienhausgebiet nachhaltig gegen die zu erwartenden Beeinträchtigungen geschützt wird.

8.5 Hinweise des StAUN Ueckermünde, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Hinweise auf Altlastverdachtsflächen im Bereich des Nordhafens liegen dem Dezernat nicht vor.

Zu beachten ist, dass die ehem. Versuchsanstalt Peenemünde als Rüstungsalblastverdachtsstandort erfasst ist. Gutachten zur Nutzung als Rüstungsstandort liegen im StAUN Ueckermünde nicht vor. Der Nordhafen Peenemünde befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Rüstungsalblaststandortes (IUQ Dr. Krengel GmbH: Gezielte Nachermittlung von Rüstungsalblaststandorten in Mecklenburg – Vorpommern 1988, Band VII. Rostock, 20.12.1998).

Auch nach Ende des II. Weltkrieges wurde der Bereich weiter militärisch genutzt.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatliches Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Dezernat „Altlasten und Bodenschutz“ (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz – Zuständigkeitsverordnung M-V), sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

Anmerkung Planer:

Gemäß der Aussagen des Munitionsbergungsdienstes im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurde das Gelände munitionsberäumt.

Die Schlickauflagen im Hafenbecken enthalten vermutlich TBT – Rückstände aus der Marinennutzung.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sowohl belasteter als auch unbelasteter Bodenaushub anfallen kann.

Bereits im Vorfeld sollte geprüft werden, ob eine Schadstoffbelastung des auszubaggernden Materials zu erwarten ist bzw. ausgeschlossen werden kann.

Mit der Planung sind die beim Umbau der Hafenanlage zu erwartenden Abfälle nach Art und Menge zu ermitteln sowie deren Entsorgung/Verbleib zu sichern.

Durch die militärische Nutzung im betreffenden Planungsgebiet können bei den durchzuführenden Baumaßnahmen u.a. besonders überwachungsbedürftige Abfälle gemäß § 41 Abs. 1 bzw. Abs. 3 KrW-/AbfG i.V.m. der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen anfallen.

An die Entsorgung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle werden nach Maßgabe des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes und dessen Durchführungsverordnungen besondere Anforderungen gestellt. Insbesondere sind die Nachweisverordnung – NachwV vom 17. Juni 2002 und die Transportgenehmigungsverordnung – TgV vom 10. September 1996 zu beachten und einzuhalten.

Der geplante Bau einer Einrichtung für Fäkalien sollte erweitert und insgesamt als Sammelstelle für Schiffsbetriebsabfälle, z.B. Altöle, Bilgenwässer, Putzlappen (feste, fett- und överschmutzte Betriebsmittel), geschaffen werden. Die Sammlung dieser Abfälle könnte zunächst über bauartgeprüfte und für die Lagerung der jeweiligen Abfallart zugelassene Behälter erfolgen.

Mit der Entsorgung wäre ein für die Einsammlung oder Beförderung zugelassenes Transport-/Entsorgungsunternehmen zu beauftragen.

8.6 Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04. November 1998 (BGBl. 1. S. 3301 und 3302/3303)

- ist außerhalb des ausgegrenzten Hafenbeckens für die Errichtung, Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter der Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

- dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.
- sind geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

8.7 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Straßenverkehrsamt und der Polizeidirektion Anklam

- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.
- Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.
- Die Straßen sind so anzulegen, dass die nach Fertigstellung angedachte Vorfahrtsregelung z.B. „Rechts vor Links“ eindeutig erkennbar ist.
- Dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Ostvorpommern ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

8.8 Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

Nach Archivunterlagen des Geologischen Dienstes M-V stehen im Plangebiet überwiegend organogene Sedimente (Torf) in Mächtigkeiten von mehr als 2 m an. Im westlichen Teil der Fläche sind teilweise auch Sande verbreitet.

Organogene Sedimente sind stark setzungsempfindlich, frostveränderlich und im allgemeinen nicht tragfähig und bebaubar. Erst die Sande unter dem Torf bilden einen tragfähigen Baugrund.

Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte Maßstab 1 : 50 000 (HK 50) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der genannten Karte weniger als 2 m.

8.9 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Untere Wasserbehörde

Nachfolgende Hinweise der Unteren Wasserbehörde sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

Zur Planung der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser durchzuführen.

Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung zu realisieren.

Die Anschlussgenehmigung ist beim zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser zu beantragen.

Die Abwasserentsorgung hat über die zentrale Entwässerung zu erfolgen.

Die Einleitgenehmigung ist beim zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser zu beantragen.

Gemäß § 38 Landeswassergesetz M-V ist für den Bau bzw. die wesentliche Änderung von Trinkwasserleitungen, der Regen- und Schmutzwasserkanalisation eine Anlagenehmigung beim StAUN Ueckermünde zu beantragen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück zu versickern.

Bei Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. von Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. Klärung vorzusehen.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer (Vorfluter) bzw. in das Grundwasser (z. B. Versickerung über Rigolen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis entsprechend § 8 LWaG M-V bzw. § 7 und 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert zu beantragen. (H)

Bei der weiteren Planung sind Rohrleitungen von Gewässern II. Ordnung und Uferbereiche von Gewässern (z. B. Gräben) entsprechend § 81 Landeswassergesetz M-V in einem Abstand von mind. 7 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung freizuhalten.

Peenemünde im April 2005

Da...
Barthelmes
Bürgermeister

