

# **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde**



**im Regelverfahren**

**für das Vorhabengebiet an der Lindenstraße (nördlicher Abschnitt)**

**für die Flurstücke  
124/45 (teilweise) und 109/5 in der Flur 6  
in der Gemarkung Peenemünde \***



**Begründung**  
nach § 9 Abs. 8 BauGB  
zum Planentwurf – Stand 13.02.2026

**(Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zu dieser Begründung)**

\*Katasterangaben – Stand Sep. 2022

**EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung und Ziel des Bauvorhabens .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Bauplanungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Abgrenzung des Geltungsbereichs .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>10</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	10
5.2	Topographie.....	11
5.3	Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet.....	11
5.4	Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung zum Plangebiet .....	12
5.5	Verkehrerschließung und Verkehrsbelastung .....	12
5.6	Technische Erschließung – Trinkwasser, Löschwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation .....	15
5.7	Lärmimmissionen .....	18
5.8	Geruchsimmissionen .....	20
5.9	Sonstige Nutzungseinschränkungen .....	21
<b>6</b>	<b>Planunterlage .....</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>28</b>
7.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung (Raumordnung) .....	28
7.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Raumordnung).....	32
7.3	Landesplanerische Stellungnahme .....	41
7.4	Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	42
7.5	Informelle Planungen - Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020 .....	44
7.6	Satzung der Gemeinde Peenemünde über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Peenemünde .....	48
<b>8</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>49</b>
8.1	Bebauung und Nutzung – Wohnungsneubau.....	50
8.2	Verkehrs- und Wegeerschließung .....	51
8.3	Technische Infrastruktur .....	52
<b>9</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>53</b>

<b>9.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>53</b>
9.1.1	Zeichnerische Festsetzung - Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) und Textfestsetzung - Nr. 1.1 .....	53
9.1.2	Textfestsetzung - Nr. 1.2 .....	55
<b>9.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>55</b>
9.2.1	Zeichnerische Festsetzung - Größe der zulässigen Grundfläche (GR) und Textfestsetzung - Nr. 2.2 .....	55
9.2.2	Zeichnerische Festsetzung - Zahl der Vollgeschosse und Textfestsetzung - Nr. 2.1 .....	57
<b>9.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>59</b>
9.3.1	Zeichnerische Festsetzung - überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen). .....	59
9.3.2	Textfestsetzung – Nr. 3.1 und 3.2 .....	60
9.3.3	Zeichnerische Festsetzung – abweichende Bauweise und textliche Festsetzung – Nr. 3.3 .....	61
<b>9.4</b>	<b>Zeichnerische Festsetzung – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und Textfestsetzung – Nr. 4</b> .....	<b>62</b>
<b>9.5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>63</b>
9.5.1	Zeichnerische Festsetzung – öffentliche Straßenverkehrsfläche und Textfestsetzung - Nr. 5 .....	63
9.5.2	Zeichnerische Festsetzung – private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich .....	64
<b>9.6</b>	<b>Grünflächen – Zeichnerische Festsetzung private Grünfläche</b> .....	<b>64</b>
<b>9.7</b>	<b>Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz - Zeichnerische Festsetzung und Textfestsetzung – Nr. 6</b> .....	<b>65</b>
<b>9.8</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>66</b>
9.8.1	Textfestsetzung Nr. 7.1 (Boden- und Grundwasserschutz) .....	66
9.8.2	Textfestsetzung – Nr. 7.2 (Anpflanzen von Bäumen) .....	66
9.8.3	Textfestsetzung – Nr. 7.3 (Dachbegrünung) .....	67
<b>9.9</b>	<b>Geh- und Fahrrecht - Zeichnerische Festsetzung und Textfestsetzung - Nr. 8</b> .....	<b>68</b>
<b>9.10</b>	<b>Kennzeichnung von Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind</b> .....	<b>69</b>
<b>9.11</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>69</b>
9.11.1	Denkmalschutz - Baudenkmale (N) .....	69
9.11.2	Überflutungsgefährdung (N) .....	70
9.11.3	Naturpark (N) .....	70

<b>9.12 Hinweise</b> .....	<b>70</b>
<b>9.12.1 Kampfmittelbelastung (H)</b> .....	<b>70</b>
<b>9.12.2 Altablagerungen (H)</b> .....	<b>70</b>
<b>9.12.3 Bodendenkmal (H)</b> .....	<b>70</b>
<b>9.12.4 Ersatzpflanzung – Bäume (H)</b> .....	<b>71</b>
<b>9.12.5 Baumreihe (H)</b> .....	<b>72</b>
<b>9.12.6 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (H)</b> .....	<b>72</b>
<b>10 Flächenaufteilung</b> .....	<b>72</b>
<b>11 Verfahren</b> .....	<b>72</b>
<b>11.1 Antrag auf Entscheidung über die Einleitung eines         Bebauungsplanverfahrens</b> .....	<b>72</b>
<b>11.2 Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung</b> .....	<b>72</b>
<b>11.3 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger         öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1         BauGB</b> .....	<b>73</b>
<b>12 Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>74</b>
<b>12.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild</b> .....	<b>74</b>
<b>12.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse</b> .....	<b>74</b>
<b>12.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft</b> .....	<b>75</b>
<b>12.4 Auswirkungen auf den Verkehr</b> .....	<b>75</b>
<b>12.5 Auswirkungen auf den Haushalt</b> .....	<b>75</b>
<b>12.6 Auswirkungen auf den Menschen</b> .....	<b>75</b>
<b>13 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>75</b>
<b>14 Anlagen</b> .....	<b>76</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 <b>Flurstücke mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP.</b> Quelle: eigene Darstellung	9
Abbildung 2 <b>Orthofoto mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP.</b> Quelle: eigene Darstellung	11
Abbildung 3 <b>Bereich des sog. blauen Bodendenkmals ergänzt um Festsetzungen; Quelle Auszug Geoportal Vorpommern-Greifswald - Anhang Stellungnahme uDB sowie eigene Darstellungen</b>	23

Abbildung 4 <b>Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 sowie Legende mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vBP</b> (Kreis in gelb). Quelle: RREP VP 2010 - verändert	36
Abbildung 5 <b>aktueller FNP der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP</b> . Quelle: eigene Darstellung	42
Abbildung 6 <b>Arrondierungsfläche Wohnen im REK 2020 mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP</b> . Quelle: REK 2020	47
Abbildung 7 <b>Klarstellungssatzung der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP</b> . Quelle: eigene Darstellung	48
Abbildung 8 <b>perspektivische Ansicht aus Nordost zum Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk</b> ; Quelle: Vorhabenträger	49
Abbildung 9 <b>perspektivische Ansicht aus Südost zum Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk</b> ; Quelle: Vorhabenträger	50

*\*sämtliche Katasterangaben in der vorliegenden Begründung, d. h. Angaben zu Flurstücken sind zum Stand September 2022*

## **1 Anlass der Planung und Ziel des Bauvorhabens**

Der Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ der Gemeinde Peenemünde ist die beabsichtigte Bebauung der Flurstücke 124/45 (nördliche Teilfläche) und 109/5 in der Flur 6 (Gemarkung Peenemünde). Die terraplan mare balticum Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (Vorhabenträger) plant auf diesen, derzeit ungenutzten und unbebauten Grundstücken an der Lindenstraße (nördlicher Abschnitt) den Neubau von Wohnhäusern mit ca. 30 Wohneinheiten.

Das Bauvorhaben - Wohnungsbau steht im Zusammenhang mit der Sanierung des benachbarten Baudenkmals „Sauerstoffwerk“.

Neben der städtebaulichen Arrondierung des Siedlungsraums der Ortschaft Peenemünde in diesem Bereich, welches das Regionale Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde hierfür vorsieht (siehe Kap. Informelle Planungen – Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020), soll mit der Entwicklung der Wohnbauvorhaben ein Beitrag geleistet werden, um eine wirtschaftliche Sanierung des Baudenkmals darstellen zu können. Das Gesamtvorhaben aus Sauerstoffwerk sowie Wohnquartier hat in seiner Architektur bzw. städtebaulichen Kubatur zum Ziel, zur angrenzenden heterogenen Bebauung in der Nachbarschaft zu vermitteln bzw. zu verbinden, um hiermit die städtebauliche Qualität des Standortes zu verbessern.

## **2 Erfordernis und Ziel der Planung**

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

Das Plangebiet des vBP Nr. 2 befindet sich in einem unbeplanten Bereich der Gemeinde Peenemünde, d. h. ein Bebauungsplan für den Bereich des Plangebietes existiert nicht.

Das derzeitige Planungsrecht im Gemeindegebiet Peenemünde ergibt sich aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (4. Änderung des FNP der Gemeinde Peenemünde – Aug. 2014) und aus der Klarstellungssatzung (1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Peenemünde - März 2003) der Gemeinde Peenemünde.

Der FNP stellt für das gesamte Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Das geplante Vorhaben befindet sich nicht im Bereich der o. g. Klarstellungssatzung, welche die Flächen bzw. die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (sowie Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) als Satzung festsetzt. Das Plangebiet schließt allerdings direkt südöstlich an die im Zusammenhang bebauten Flächen – den Innenbereich entlang der Hauptstraße in der Ortschaft Peenemünde - an.

Aus diesem Grund wird das Plangebiet nach § 35 BauGB – in einem planungsrechtlichen Außenbereich befindlich - beurteilt.

Aufgrund dessen, dass sich das Plangebiet in einem unbeplanten Bereich sowie im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplans im Regelverfahren inkl. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

Sämtliche von dem Bauvorhaben berührten Belange sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen sowie miteinander in Einklang gebracht werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, für den Wohnungsneubau auf diesem Grundstück an der Lindenstraße ein Bauplanungsrecht zu schaffen, um eine insgesamt geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich zu gewährleisten.

### **3 Bauplanungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Da die Initiative zur Schaffung von Baurecht bzw. die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Zulässigkeit des Bauvorhabens von einem Investor (Vorhabenträger) ausgeht und dem Bebauungsplan ein konkretes Konzept bzw. Bauvorhaben zugrunde liegt, soll das notwendige Planungsrecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB erreicht werden.

Als Voraussetzung für den finalen Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag (DV) geschlossen, denn ohne einen DV wäre der vBP unwirksam. Der DV ist ein Anwendungsfall des städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB. Dieser wird mindestens Regelungen zur Durchführung des Bauvorhabens (ggf. erforderliche Erschließungsmaßnahmen) und zur Durchführungsfrist (Bauverpflichtung) sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten enthalten (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus wird bei der Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB das Bauvorhaben im DV beschrieben und es werden im DV weitere Regelungen (z. B. solche ohne bodenrechtlichen Bezug) getroffen.

Zusätzlich zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) wird entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 3 BauGB erarbeitet.

Der VEP enthält konkrete textliche und zeichnerische Festlegungen des Vorhabens oder des Vorhabenspektrums im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB in Bezug auf städtebaulich relevante Parameter und ggf. seine Erschließung. Da der VEP die Grundlage für den vBP darstellt, wird er mit der Gemeinde während des Planverfahrens kontinuierlich abgestimmt.



### Verlauf nordöstliche Geltungsbereichsgrenze

Für die Festlegung der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wurde wiederum die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 109/5 (Flur 6) zugrunde gelegt.

Für den weiteren Verlauf der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze konnte nicht auf eine existierende Flurstücksgrenze zurückgegriffen werden. Aus diesem Grund wurde der weitere Verlauf konstruiert, indem eine geradlinige Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 109/5 (Flur 6) von dessen nördlichen Grenzpunkt bis zum Schnitt mit der Grenze des Flurstücks 110/40 (Flur 2) angelegt wurde.

### Verlauf nordwestliche Geltungsbereichsgrenze

Um den baugesetzlichen Bestimmungen der gesicherten Erschließung bzw. Anbindung des Vorhabengebietes an die bereits bestehende Lindenstraße für das (Bau-)Vorhaben bzw. im Planverfahren zu behandeln (vgl. § 30 Abs. 2 BauGB), wird der Geltungsbereich des vorliegenden vBP auf die Verkehrsfläche der Lindenstraße (Flurstück 124/45 (Flur 6) (Bereich Lindenstraße) erweitert.

In diesem Sinne folgt die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze der Mitte der vorhandenen Fahrbahn der Lindenstraße.

## **5 Beschreibung des Plangebiets**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des vBP umfasst die Flurstücke:

- 124/45 in der Flur 6 (teilweise)
- 109/5 in der Flur 6 (vollständig)

in der Gemarkung Peenemünde.

Für die Flurstücke im Vorhabengebiet, d. h. ohne die Teilfläche des Flurstücks 124/45 - Bereich der Straßenverkehrsfläche der Lindenstraße und des Fußweges und des Flurstücks 109/5 - Bereich des Fußweges, wurde ein rechtgültiger Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Peenemünde und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die finale Eintragung der Eigentumsverhältnisse in den Grundbüchern ist aufgrund der Abstimmung mit der Gemeinde Peenemünde über die zukünftigen Flurstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs noch nicht erfolgt.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen vBP werden neue Flurstücksgrenzen gebildet. Die abschließende Einmessung und anschließende Eigentumsumschreibung soll kurzfristig erfolgen.

### Zerlegungsentwurf des Liegenschaftsbestandes

Der Vorhabenträger und das Amt Usedom-Nord erarbeiten parallel zu diesem Bauleitplanverfahren einen finalen Zerlegungsplan für die vom Bauvorhaben betroffenen bzw. innerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke. Eine Überarbeitung der Zuschnitte der Flurstücke ist geplant, so dass die Gegebenheiten, d. h. die vorhandenen und geplanten Straßen- bzw. Verkehrsräume sowie Baugebiete sich eindeutig in jeweils getrennten Flurstücken befinden werden.

## 5.2 Topographie

Das Relief des Plangebietes ist relativ eben. Das Gelände fällt von Westen (Bereich Lindenstraße) mit einer Höhe von ca. 2,1 m über Normalhöhennull (NHN) in Richtung Osten (Bereich Flurstück 109/5) mit einer Höhe von ca. 0,8 m ü. NHN kontinuierlich ab.

## 5.3 Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet



Abbildung 2 Orthofoto mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

Das Baugrundstück für den Wohnungsneubau stellt derzeit eine ungenutzte und unbebaute Grünbrache dar. Die Lindenstraße und der Gehweg im nördlichen Teilbereich des Plangebietes sind die einzigen baulichen Anlagen im gesamten Plangebiet des vorliegenden vBP.

Die Lindenstraße – ein ca. 5 m breiter, gepflasterter Wohnweg und einseitig mit Bäumen bepflanzt, verläuft dabei in Nord-Süd-Richtung parallel entlang des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes (außerhalb des Plangebietes).

Der Gehweg im Norden des Plangebietes ist ca. 1,6 m breit, gepflastert und verbindet in seinem gesamten Verlauf die Hauptstraße, Lindenstraße und Feldstraße miteinander.

#### **5.4 Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung zum Plangebiet**

Die Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebiets, ist sehr heterogen.

In unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft schließt eine Wohnbebauung mit einem Einfamilienwohnhaus an. Weiter nördlich davon befindet sich eine Anlage mit privaten Gärten mit Gartenhäusern und Nebengebäuden.

Die nordöstliche Nachbarschaft ist frei von jeglicher Bebauung und neben Wiesen, herrscht hier ein dichter Baum- und Strauchbestand vor.

In direkter südlicher Nachbarschaft befindet sich eine Grünbrache sowie locker angeordneter Einfamilienhauswohnungsbau mit dazugehörigen Gartenflächen und Nebengebäuden.

In nordwestlicher Nachbarschaft angrenzend an die Lindenstraße, befindet sich das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes.

Dieses ca. 73 m lange, ca. 44 m breite und ca. 21 m hohe denkmalgeschützte Bauwerk wurde von 1939 bis 1942 errichtet. Der Industriebau ähnelt in seiner Grundstruktur einer fünfschiffigen Basilika mit erhöhtem Mittelschiff. Das Gebäude wurde bis ca. 1993 nur noch im geringfügigen Maße teilweise genutzt und steht seit diesem Zeitpunkt dauerhaft leer. Aufgrund des langen Leerstandes, fehlender Pflege bzw. Sicherung und eines durchgeführten Sprengversuches, trägt das Gebäude sichtbare Spuren des Verfalls und der Bauzustand kann als eine Ruine beurteilt werden.

Das Bauwerk ist gegenwärtig vom Abgang bedroht ist und stellt bereits eine Verkehrsgefährdung dar.

#### **5.5 Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung**

##### **Innere und äußere Straßen- und Wegeerschließung**

Die äußere (verkehrliche) Erschließung des Plangebietes ist in erster Linie durch die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Lindenstraße gegeben.

Die Lindenstraße ist derzeit durch einen (teilweise) befestigten Fahrweg sowie ca. 1,6 m breiten gepflasterten Gehweg mit der Hauptstraße verbunden, der entlang des nördlichen Giebels des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes führt.

Im nordöstlichen Plangebiet verläuft der o. g. gepflasterte Gehweg in Richtung Südosten weiter.

##### **Übergeordnete Erschließung**

Die Landestraße L264 (Verlängerung der Hauptstraße) stellt die überörtliche Verbindungsstraße für den Ort Peenemünde mit den Nachbargemeinden auf Usedom dar, d. h. in erster Linie zur Nachbargemeinde Karlshagen. Direkt am Ortseingang endet die L 264 und teilt sich in die Bahnhofstraße und Hauptstraße auf.

In der Gemeinde Mölschow besteht der Anschluss an die Bundesstraße 111 in Richtung Zinnowitz und Wolgast. Anschluss an die Bundesautobahn 20 besteht bei Gützkow in Richtung Rostock und Neubrandenburg.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Eine Erschließung durch den ÖPNV ist durch den, in ca. 400 m Entfernung (Wegstrecke) gelegenen Regionalbahnhof Peenemünde (Usedomer Bäderbahn – UBB) an der Bahnhofstraße gegeben.

Das Straßenbauamt Neustrelitz hat in ihrer Stellungnahme vom 13.11.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass der vBP Nr. 2 die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt, da sich das Plangebiet nicht direkt an einer Bundes- oder Landesstraße befindet.

Von Seiten des Straßenbauamtes bestehen gegen den vBP keine Bedenken.

In einer E-Mail des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 28.06.2024, die die o. g. Stellungnahme vom 13.11.2023 ergänzt, wurde darauf hingewiesen, dass das übergeordnete Straßennetz der Insel Usedom in den Saisonzeiten überlastet ist. Nach Einschätzung des Amtes wird durch die vorliegende Planung zusätzlicher Straßenverkehr induziert, durch den weitere negative Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz zu erwarten sind.

Ferner teilte das Straßenbauamt Neustrelitz in ihrer Stellungnahme vom 13.11.2023 mit, dass mittelfristig der Aus- und Umbau der L264 im Bereich zwischen der Abfahrt Flughafenring und der Ortseinfahrt Peenemünde vorgesehen ist (ca. 2,2 km Streckenlänge). Mit dieser Baumaßnahme ist auch eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 264/ Haupt- und Bahnhofstraße verbunden sowie ggf. der Ausbau dieses Kreuzungsbereiches am Ortseingang.

Anlässlich der abgegebenen Stellungnahme des Straßenbauamt Neustrelitz vom 28.06.2024 bzw. vom 13.11.2023 wurde für das Bebauungsplanverfahren vBP Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ sowie für das Bebauungsplanverfahren vBP Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ im Juni 2025 ein Verkehrsgutachten durch das Ingenieurbüro Schlotauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH erstellt. Ziel der Untersuchung ist die Evaluierung der verkehrlichen Auswirkungen der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 auf die Hauptstraße und die Lindenstraße in Peenemünde. Die Untersuchung soll die zusätzlichen Verkehrsaufkommen berechnen und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hauptstraße / Lindenstraße untersuchen.

## **Verkehrsgutachten – Untersuchungsumfang und Ergebnisse**

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung dargelegt. Die vollständigen Ausführungen zu Methodik, Berechnung und Ergebnis sind dem Verkehrsgutachten - Bebauungsplanverfahren Nr. 1 ehemaliges Sauerstoffwerk und Nr. 2 Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk – Peenemünde vom 12.06.2025 durch das Ingenieurbüro Schlotauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH als Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

Das Verkehrsgutachten umfasst die Erhebung des aktuellen Verkehrsaufkommens, die Verkehrserzeugungsberechnung sowie den Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes (KP) Hauptstraße / Lindenstraße im Bestand und im Prognoseplanfall.

Am Knotenpunkt Hauptstraße / Lindenstraße wurde der Verkehr über 24 h am 26.02.2025 erhoben. Da der Zeitraum der Zählung außerhalb der Touristensaison lag, wurde eine Steigerung von +125 % angesetzt, um ein Worst-Case-Szenario abbilden zu können. Die Verkehrserzeugungsberechnung beruht auf den empirischen Grundlagen aus dem Programm VerBAU nach Dr. Bosserhoff.

Für die verkehrsgutachterliche Bewertung wurden für das Untersuchungsgebiet bzw. das Bauvorhaben am Baudenkmal des ehemaligen Sauerstoffwerkes (vBP Nr. 1) und für das Bauvorhaben – Wohnbebauung (Neubau) im benachbarten Plangebiet (vBP Nr. 2) insgesamt 157 (neue, zusätzliche) Wohneinheiten in die Berechnung einbezogen.<sup>1</sup>

Die Wohneinheiten bieten Platz für 321 Einwohner. Bei 3,3 Wegen pro Einwohner pro Tag und einem MIV-Anteil von 56 % induziert die Wohnbebauung 374 Kfz-Fahrten pro Tag.

Neben dem Bewohnerverkehr induziert das Untersuchungsgebiet ebenfalls Besucher-, Beschäftigten-, Kunden und Güterverkehr. Für den Besucherverkehr werden 18 Pkw-Fahrten prognostiziert. Der Beschäftigtenverkehr beläuft sich 16 Pkw-Fahrten pro Tag und der Kundenverkehr auf 15 Pkw-Fahrten. Durch den Güterverkehr werden 10 Lkw-Fahrten pro Werktag induziert. Insgesamt werden 420 Kfz-Fahrten pro Tag für das Untersuchungsgebiet prognostiziert, welche über eine geeignete Ganglinien über den Tag aufgeteilt werden. Für die Berechnung der Leistungsfähigkeit im Planfall wurde der Verkehr aus der Touristensaison angesetzt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung ergab, dass der Knotenpunkt im Bestand und im Prognoseplanfall leistungsfähig ist. Die mittleren Wartezeiten erhöhen sich minimal. Dies ist für

---

<sup>1</sup> Diese, in der Verkehrsuntersuchung, einbezogene Zahl der Wohneinheiten stellt ein Worst-Case-Szenario dar. Nach dem derzeitigen Planungsstand zum vBP Nr. 1 und vBP Nr. 2 sind lediglich rd. 146 Wohneinheiten in Summe geplant, sodass mit einem geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

den Verkehrsteilnehmer kaum wahrnehmbar und kann auch durch tägliche Schwankungen im Verkehr auftreten. Die maßgebende Qualitätsstufe A zeigt, dass der Knotenpunkte ausreichend Reserven aufweist. Der Knotenpunkt kann, in der Spätspitzenstunde, 750 % mehr Verkehr (auf alle Zufahrten verteilt) leistungsfähig bewältigen, ohne den Einsatz einer Lichtsignalanlage. Abschließend lässt sich feststellen, dass die geplante Bebauung der B-Pläne Nr. 1 ehemaliges Sauerstoffwerk und Nr. 2 Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk in Peenemünde keine negativen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation hat. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Hauptstraße / Lindenstraße wird nicht beeinträchtigt. Es kann der Touristenverkehr leistungsfähig bewältigt werden. Die Wartezeitveränderung wird für die Verkehrsteilnehmer nicht spürbar sein und kann auch auf tägliche Schwankungen zurückzuführen sein. Das Projekt kann unter Berücksichtigung der ermittelten Verkehrszahlen als verkehrstechnisch und -planerisch gut integriert angesehen werden.

## **5.6 Technische Erschließung – Trinkwasser, Löschwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation**

Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Lindenstraße sowie gemäß der vorliegenden Lagepläne zum Leitungsbestand, sind in dem Bereich der Lindenstraße die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Zum Planentwurf wurde die Erschließung der vorgesehenen Planung von Seiten des Vorhabenträgers mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. den jeweiligen Zweckverbänden abgestimmt und gemäß ihren Anmerkungen überarbeitet.

### **Trinkwasser und Schmutzwasser**

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat in seiner Stellungnahme vom 10.11.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung in der Gemeinde Peenemünde über zentrale leitungsgebundene Anlagen erfolgt.

Die Trinkwasserversorgungsleitung befindet sich westlich angrenzend zum geplanten Wohngebiet (Bereich der Lindenstraße) und ist, gemäß der Information des Zweckverbandes, für die Versorgung der geplanten Wohneinheiten ausreichend dimensioniert.

Zur öffentlichen Abwasseranlage teilte der Zweckverband mit, dass diese unmittelbar an der westlichen Grenze des Plangebietes endet. Das Hauptpumpwerk an der Hauptstraße ist für das zusätzlich eingeleitete Abwasser ausgelegt.

Nach bereits erfolgter näherer Abstimmung mit dem Vorhabenträger über die geplanten Wohneinheiten, wurde vom Zweckverband per E-Mail am 24.07.2024 zugesichert, dass das zusätzliche Abwasser vom bestehenden Netz aufgenommen und ausreichend Trinkwasser bereitgestellt werden kann.

Der Zweckverband gab zudem den Hinweis, dass sich im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes, d. h. im Bereich der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche (Planstraße) mit anliegenden Pkw-Stellplätzen sowie im Kreuzungsbereich - Lindenstraße, für den ein Ausbau geplant ist, (derzeit befindet sich in diesem Bereich ein Gehweg in Richtung Feldstraße) zwei Abwasserdruckrohrleitungen zur Überleitung nach Karlshagen befinden.

Die Planungen des Vorhabenträger, werden den Leitungsbestand berücksichtigen. Ferner sind mit den Bau keine Bepflanzungen oder hochbaulichen Anlagen geplant, die die Zugänglichkeit zum Leitungsbestand behindern könnten

– den baulichen Vorgaben des Zweckverbandes zur Sicherung dieses Leitungsbestandes kann daher grundsätzlich entsprochen werden, da in diesem Bereich keine Bebauung durch den Vorhabenträger vorgesehen ist.

Zum Umgang mit der Versorgung von Trinkwasser sowie der Entsorgung von Schmutzwasser, wird auf das Kapitel: Städtebauliches Konzept / Technische Infrastruktur in dieser Begründung verwiesen.

### **Niederschlagswasser**

Das Plangebiet stellt derzeit eine überwiegend unbebaute / unversiegelte Grünbrache dar. Das anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit direkt vor Ort.

Grundsätzlich gilt für die Verbringung von Niederschlagswasser das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. §55 Abs. 2 WHG wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald – SG Wasserwirtschaft hat in seiner Stellungnahme vom 27.02.2024, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass das von den Dach- und Stellflächen anfallende unbelastete Regenwasser schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden kann und die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen hat.

Weiterhin liegt eine Einleitgenehmigung für die Einleitung des auf den Straßen- und Dachflächen sowie auf den Pkw-Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser vor. Genaueres hierzu bzw. zum Umgang mit dem, auf den Straßen-, Park- und Dachflächen anfallenden Niederschlagwasser, wird auf das Kapitel: Städtebauliches Konzept / Technische Infrastruktur in dieser Begründung verwiesen.

### **Löschwasserversorgung**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG M-V) Aufgabe der jeweiligen Gemeinde.

Die Freiwillige Feuerwehr Peenemünde sowie der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat in ihren Stellungnahmen vom 15.12.2023 bzw. 10.11.23, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Planvorentwurf mitgeteilt, dass in der Gemeinde die Löschwasserversorgung derzeit nur über das Trinkwassernetz möglich ist. Das Trinkwassernetz kann allerdings aus Kapazitätsgründen - insbesondere in den Sommermonaten, die erforderlichen Löschwassermengen nicht bereitstellen.

In Abstimmung mit der Gemeinde, der Feuerwehr sowie dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom plant der Vorhabenträger den Bau eines Löschwassertanks. Zum Umgang mit der Löschwasserversorgung, wird auf das Kapitel: Städtebauliches Konzept / Technische Infrastruktur in dieser Begründung verwiesen.

### **Energieversorgung**

Die E.DIS Netz GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 27.02.2024, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB einen Lageplan zum Leitungsbestand im und in Nachbarschaft zum Plangebiet übergeben.

Die Leitungen im Bestand (Mittel- und Niederspannungsleitungen) verlaufen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze, d. h. im Bereich der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche (Planstraße) mit anliegenden Pkw-Stellplätzen (derzeit befindet sich in diesem Bereich ein Gehweg in Richtung Feldstraße). Ferner durchqueren Leitungen den zukünftigen Kreuzungsbereich – Lindenstraße. Von der geplanten Kreuzung zweigt wiederum eine Leitung der E.DIS in Richtung Südwesten ab und verläuft entlang der Lindenstraße. Da gemäß der Stellungnahme eine Überbauung nicht zulässig ist, kann ein Antrag auf Baufeldfreimachung gestellt werden, sollten Bestandsanlagen für das Bauprojekt störend wirken.

Die E.DIS Netz GmbH hat ebenfalls mitgeteilt, dass eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie durch die Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden kann. Die Erschließung des Plangebietes wird voraussichtlich über die Hauptstraße erfolgen.

Vorbehaltlich einer weiteren Abstimmung zur Sicherung des Anlagenbestandes bestehen von Seiten der E.DIS Netz GmbH keine Einwände gegen die vorliegende Planung und stimmt dieser zu.

Durch die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH liegt eine Leitungsauskunft zum Anlagenbestand - Gasleitungen vom 13.09.2021 vor. Gemäß dem, an den Vorhabenträger übergeben Lageplan, befinden sich im Plangebiet selbst keine Leitungen und Anlagen zur Gasversorgung. Außerhalb des Plangebietes, im Bereich der Hauptstraße, verläuft eine Gas-Niederdruckleitung. Im Bereich der Lindenstraße verläuft ebenfalls eine Gas-Niederdruckleitung als Stich bis auf Höhe des Wohnhauses (Hausnummer 6 – Flurstück 110/25).

Zum Umgang mit der Energieversorgung, wird auf das Kapitel: Städtebauliches Konzept / Technische Infrastruktur in dieser Begründung verwiesen.

### **Telekommunikationsversorgung**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald – SB Breitband hat in seiner Stellungnahme vom 12.12.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass das Plangebiet den Bereich des geförderten Breitbandausbaus berührt und sich eine entsprechende Telekommunikationstrasse (Projektgebiet VG23\_21) derzeit in der Umsetzungsphase befindet. Für eine Mitverlegung ist die e.dicom Telekommunikation GmbH als ausführendes Telekommunikationsunternehmen zu kontaktieren.

Die e.discom Telekommunikation GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 05.02.2024, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB einen Lageplan zur Trassenplanung im und in Nachbarschaft zum Plangebiet übergeben.

Im (Wohn-)Baugebiet selbst sind keine Leitungen geplant. Eine vorgesehene Leitung soll im öffentlichen Straßenraum der Lindenstraße sowie im zukünftigen Kreuzungsbereich - Lindenstraße verlaufen.

Die e.discom Telekommunikation GmbH hat ebenfalls mitgeteilt, dass eine Glasfaser-Erschließung geprüft und angeboten werden kann.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 01.11.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden und gegen die geplanten Baumaßnahmen keine prinzipiellen Einwände vorbringt. Die Deutsche Telekom hat ebenfalls mitgeteilt, dass nach Prüfung einer Nutzenrechnung ein Anschluss durch die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes möglich ist.

Zum Umgang mit der Telekommunikationsversorgung, wird auf das Kapitel: Städtebauliches Konzept / Technische Infrastruktur in dieser Begründung verwiesen.

## **5.7 Lärmimmissionen**

### **Vorbemerkungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zum Planvorentwurf, hat das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU Vorpommern) in ihrer Stellungnahme auf Lärm emittierende Betriebe in mindestens 900 m Entfernung zum Plangebiet hingewiesen.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren wurde, im Kontext mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 und dessen unmittelbar nordwestlich angrenzendem Plangebiet, eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

Durch das Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH wurden die auf das Plangebiet einwirkenden sowie vom Plangebiet ausgehenden Geräuschimmissionen gutachterlich bewertet.

### **Schalltechnische Untersuchung - Untersuchungsumfang und Ergebnisse**

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung dargelegt. Die vollständigen Ausführungen zu Methodik, Berechnung und Ergebnis sind der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in Peenemünde vom 14.08.2025 (Berichtnummer: F 10374-3.1) durch Peutz Consult GmbH als Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

In der schalltechnischen Untersuchung ist der auf das Plangebiet einwirkende bzw. vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm gemäß der TA Lärm an Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes beurteilt worden. Zudem wurden die Schallimmissionen der Stellplatzanlage der Wohnnutzung sowie der Verkehrslärm betrachtet.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen welche vom Plangebiet ausgehen, wurde die geplante Heizzentrale im Wohnquartier untersucht (die Planung sieht derzeit ein ca. 3 m hohes Technikgebäude im äußersten nördlichen Teilbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes vor). Da zum Zeitpunkt der gutachterlichen Bewertung hinsichtlich der Heizungsart und genutzten Technik keine konkreten Planungen vorlagen, erfolgte die Berechnung und Bewertung durch eine exemplarische Schallquelle

Die Untersuchung umfasste auch die Schallemissionen der oberirdischen Pkw-Stellplatzanlagen für die geplanten Wohnnutzungen und der Fahrweg (entlang der privaten Straßenverkehrsfläche - Planstraße) zu diesen.

Bezüglich der Geräuschmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden die geplanten haustechnischen Anlagen des ehemaligen Sauerstoffwerkes untersucht, die im benachbarten vBP Nr. 1 geplant sind. Diese wurden exemplarisch – eine finale Planung zu diesen Anlagen wird erst zur Genehmigungsplanung vorliegen - durch eine Schallquelle auf dem Technikraum über der Souterrain-Tiefgarage und vier Schallquellen auf dem Dach des ehemaligen Sauerstoffwerkes abgebildet.

Ferner wurde die Vorbelastung durch das Abwasser-Pumpwerk, an der Hauptstraße gelegen, gutachterlich bewertet.

Die Beurteilung umfasst auch die Geräuschmissionen der im vBP Nr. 1 geplanten Tiefgarage bzw. dessen Fahrweg als offene Rampe.

Entsprechend eines Hinweises durch das StALU Vorpommern, wurde die in der weiteren Umgebung nur tags gegebenen Vorbelastungen des Plangebietes durch eine Moto-Cross-Bahn, eine Kartbahn und eine Abfallumschlaganlage betrachtet.

Ebenso wurde der Verkehrslärm der Haupt- und Lindenstraße sowie der Bahnstrecke betrachtet.

Die Ergebnisse zeigen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 nach derzeitigem Planungsstand hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärms grundsätzlich umsetzbar ist.

Da die schalltechnische Untersuchung bezüglich der haustechnischen Anlagen im Plangebiet des vBP Nr. 1 sowie der Heizzentrale im vBP Nr. 2 auf exemplarischen Annahmen basiert, ist im Rahmen der später zu erteilenden Betriebsgenehmigungen in jedem Einzelfall eine konkret auf das jeweilige Vorhaben bezogene Schallimmissionsprognose nach TA Lärm erforderlich. Dabei sind für die Anlagen objektbezogen zu prüfen, ob ggf. der Einbau von Schalldämpfern, reduzierte Nachtbetriebsweisen, Einhausungen bzw. Abschirmungen oder andere geeignete Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

## **5.8 Geruchsmissionen**

### **Vorbemerkungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zum Planvorentwurf des vBP Nr. 1 (benachbartes Plangebiet), hat der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom seine Stellungnahmen abgegeben.

Der Zweckverband hat darin auf das, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindliche Abwasser-Hauptpumpwerk (Hauptstraße) hingewiesen. Es wurde angeregt, mögliche Auswirkungen von ausgehenden Geruchsmissionen auf die Wohnnutzung gutachterlich untersuchen zu lassen.

Die Geruchsmissionen wurden durch das Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH im August 2024 gutachterlich bewertet.

Das Untersuchungsgebiet der geruchstechnischen Untersuchung schließt das benachbarte Plangebiet des vBP Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ mit ein.

### **Geruchstechnische Untersuchung - Untersuchungsumfang und Ergebnisse**

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der geruchstechnischen Untersuchung dargelegt.

Die vollständigen Ausführungen zu Methodik, Berechnung und Ergebnis sind der Stellungnahme zu den Auswirkungen der Geruchsmissionen aus dem Abwasserpumpwerk Peenemünde auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ und Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in Peenemünde vom 16.08.2024 (Berichtnummer: F 10374-1) durch Peutz Consult GmbH als Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

In rund 100 m Abstand zur nordwestlichen Plangebietsgrenzen des vBP Nr. 2 befindet sich das Hauptabwasserpumpwerk der Gemeinde Peenemünde. Das Pumpwerk wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom betrieben. Die Untersuchung beurteilt nach den aktuell gültigen Immissionswerten der TA Luft die Geruchsemissionen, welche auf die Plangebiete des vBP Nr. 1 und Nr. 2 einwirken könnten.

Die Ergebnisse zeigen, dass innerhalb des Plangebietes zum vBP Nr. 2 keine Geruchsimmissionen durch das Abwasserpumpwerk vorliegen. Die Immissionswerte der TA Luft für Wohngebiete werden eingehalten.

## **5.9 Sonstige Nutzungseinschränkungen**

### **Boden - Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt bzw. hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald, SG Abfallwirtschaft / Bodenschutz (unter Bodenschutzbehörde) in seiner Stellungnahme vom 13.12.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht mitgeteilt.

Die untere Bodenschutzbehörde hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sofern schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) gefunden werden, diese sofort der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen sind.

Es wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und der anschließenden Projektrealisierung hinsichtlich Altlasten durch den Vorhabenträger gemäß den Verordnungen und gesetzlichen Bestimmungen umgegangen.

### **Boden - Munitions- und Kampfmittelbelastung**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, SB Katastrophenschutz hat in seiner Stellungnahme vom 13.12.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass der Bereich des Plangebietes des vBP Nr. 2 im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) erfasst ist bzw. für diesen Bereich Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung vorliegt. Das Plangebiet befindet sich gem. Kampfmittelkataster M-V im Bereich mit der Reg.-Nr. 54 für die Kategorie 3 (Kampfmittelbelastung dokumentiert – ggf. Handlungsbedarf) besteht.

Für Teilbereichen, in denen nach 1945 bereits Arbeiten ausgeführt wurden, geht der MBD M-V davon aus, dass keine Kampfmittel bei weiteren Bautätigkeiten angetroffen werden. In solchen Fällen besteht aus Sicht des MBD M-V kein Auskunfts- und Handlungsbedarf.

Der SB-Katastrophenschutz führt in seiner Stellungnahme weiter aus, dass im Falle eines Munitionsverdachts der MBD M-V eine weiterführende Prüfung zu beauftragen ist.

Die Prüfung würde weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetailauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort umfassen. Sollte sich der Kampfmittelverdacht erhärten, würden die Mitarbeiter des MBD M-V zusammen mit dem Vorhabenträger alle weiteren Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung planen sowie die fachgerechte Durchführung der Arbeiten überwachen. Grundsätzlich ist der Umgang mit Kampfmitteln gemäß § 2 Abs. 1

Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern nur dem MBD bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet.

### **Bodendenkmale**

Das SG Bauleitplanung / Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald (untere Denkmalschutzbehörde - uDB) hat in seiner Stellungnahme vom 21.12.2024, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Planvorentwurf mitgeteilt, dass Flurstücke bzw. Teilbereiche des Plangebietes Bestandteil eines sog. blauen Bodendenkmals sind. Das Bodendenkmal - archäologischen Fundplatz 28 ist gemäß der unteren Denkmalschutzbehörde in der Liste der Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern Greifswald erfasst.

Gemäß des Informationsblattes Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald untere Denkmalschutzbehörde<sup>2</sup> bedeuten jegliche Eingriffe die unwiederbringliche Zerstörung des Bodendenkmals oder von Teilen desselben. Daher werden die Bodendenkmale nach zwei Kategorien bewertet:

- 1) Bodendenkmale an denen nach (oder baubegleitend während) einer fachgerechten Bergung (archäologischen Ausgrabung) und Dokumentation ein Eingriff vorgenommen werden kann. Das sind die sogenannten Blauen Bodendenkmale.
- 2) Bodendenkmale an denen, wegen ihrer herausragenden geschichtlichen und wissenschaftlichen Bedeutung, Eingriffe versagt werden können. Es wird hierbei immer eine Einzelfallprüfung vorgenommen, um die Gewichtung vom Zeugniswert des Bodendenkmals gegenüber den wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Interessen abzuwägen. Das sind die sogenannten Roten Bodendenkmale.

---

<sup>2</sup> Landkreis Vorpommern-Greifswald untere Denkmalschutzbehörde (2015): Informationsblatt – Bodendenkmale.



Zum Belang - Bodendenkmal - erfolgt im vBP Nr. 2 ein Hinweis (H) mit Ausführungen zum Umgang mit möglichen Bodendenkmalfunden gemäß des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommerns (DSchG M-V).

Entgegen der Mitteilung der unteren Denkmalschutzbehörde des LK, hat das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 09.11.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Planvorentwurf mitgeteilt, dass im Gebiet des Bauvorhabens nach vorliegenden Unterlagen keine Bodendenkmale bekannt sind. Es sind weder bekannte noch vermutete Bodendenkmale gemäß der Denkmalliste nach § 5 DSchG M-V ausgewiesen.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat ferner in seiner Stellungnahme vom 09.11.2024, mitgeteilt, dass im Plangebiet kein Grabungsschutzgebiet gemäß §14 DSchG M-V existiert.

### **Baudenkmal**

Das gesamte Plangebiet des vBP liegt im Bereich des Flächendenkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde“ (Gesamtanlage - Pos. Nr. 1421 der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern – Greifswald). Es umfasst alle zugehörigen Gebäude und Ruinen, mit dem Heiz- und Elektrizitätswerk mit Nebengebäuden, Sauerstoffwerk, zwei Pumpenhäusern in der Bahnhofstraße, sämtliche Prüfstände, V-1-Abschussrampen, Laderampen, Bahnstationen, Ruinen der Werkhallen (Versuchsserienwerk Süd), Ruinen der Lagerhallen für Flugkörper und Messhaus (Peenemünde-West), Ruinen der Werkhallen und Bunker (Entwicklungswerk Ost).

In unmittelbarer nordwestlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerks. Dieses stellt ein Baudenkmal als Teil der Gesamtanlage des Geländes der Heeresversuchsanstalt dar.

Der Umgebungsschutz der Baudenkmale ist durch die vorliegende Planung betroffen. Die Denkmale unterliegen dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V). Bauliche Maßnahmen im Bereich des Flächendenkmals bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Das vorgesehene Planungskonzept wurde vom Vorhabenträger mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommerns (LAKD) sowie dem Amt für Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald (uDB) abgestimmt.

### **Sturmfluten- und Hochwasserschutz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Entsprechend der schriftlichen Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern (gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) die für den Küstenschutz örtlich zuständige Wasserbehörde) vom 01.06.2023, ist das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Geländehöhen (ca. 0,9 bis 3,0 m NHN) bei sehr schweren Sturmfluten durch einströmendes Wasser sowohl aus Richtung Ostsee als auch aus Richtung Peenestrom überflutungsgefährdet.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Planvorentwurf des vorliegenden vBP in ihrer Stellungnahme vom 07.12.2024, die im Vorentwurf vorgenommenen Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Festsetzungen bestätigt. Das StALU VP gab ergänzend den Hinweis ab, dass nunmehr, entsprechend der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V an der Außenküste der Insel Usedom ein Bemessungshochwasserstand von 3,40 m über NHN gilt.

#### Kennzeichnung der Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Für den vorliegenden vBP wird vom StALU gefordert, dass entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, zu kennzeichnen bzw. die überflutungsgefährdeten Gebiete (Risikogebiete – Höhenlage unterhalb des Bemessungshochwasserstandes (BHW) von 3,4 m ü NHN) zu kennzeichnen.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) setzt sich aus dem Referenzhochwasserstand (RHW), welcher in etwa einem Hochwasser mit 200-jähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit ( $HW_{200}$ ) entspricht (bezogen auf das Ende des Gültigkeitszeitraums 2021-2023 unter Berücksichtigung des Meeresspiegelanstiegs), sowie einem Klimazuschlag/ Vorsorgemaß von 1 m (in 100 Jahren) für den zukünftig durch den Klimawandel zu erwarteten Meeresspiegelanstieg zusammen.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die geforderte Kennzeichnung wird im vorliegenden vBP vorgenommen.

#### Nachrichtliche Übernahme (N) zur Überflutungsgefährdung

Ergänzend zur Kennzeichnung – Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB, ist eine Nachrichtliche Übernahme (N) zur Überflutungsgefährdung mit textlichen Ausführungen zur Lage

des Plangebietes innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten erforderlich.

Eine entsprechende Nachrichtliche Übernahme zur Überflutungsgefährdung wird im vorliegenden vBP vorgenommen.

#### Festsetzung von Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB im vBP

Für Wohn- / Beherbergungsgebäude ist aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände mit einer Höhenlage oberhalb des BHW zu nutzen. Sollte dies aufgrund der natürlichen Geländehöhen nicht möglich sein, ist ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maßnahmen vorzugeben.

Da in absehbarer Zeit die Errichtung von Küstenschutzanlagen des Landes erfolgen soll, muss aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes kein BHW berücksichtigt werden. Allerdings ist, in Anbetracht des ungewissen Zeitpunktes der Fertigstellung des Schutzsystems, für das Bauvorhaben mindestens ein Schutz bis zu einem Wasserstand von 2,20 m NHN (entspricht etwa dem Wasserstand mit einem Wiederkehrintervall von ca. 100 Jahren- HW<sub>100</sub> Ostsee / Außenküste) zu gewährleisten.

Dieser Wasserstand von 2,20 m über NHN wurde durch das StALU VP hilfsweise hinzugezogen, um der bestehenden Überflutungsgefährdung bis zur Fertigstellung der geplanten bzw. derzeit noch in Planfeststellung befindlichen Küstenschutzmaßnahmen zu begegnen.

Grundsätzlich werden sich durch den steigenden Meeresspiegel auch die jeweiligen Hochwasserstände der entsprechenden Wiederkehrintervalle erhöhen.

Eine Zulage oder Anpassung ist jedoch in diesem Fall aus Sicht des Küstenschutzes nicht erforderlich, da mit der Fertigstellung der Sturmflutschutzmaßnahmen (hier Ringdeich Peenemünde) innerhalb der nächsten 5 Jahre gerechnet wird.

Konkret werden zur Minimierung des Gefährdungspotenzials folgende Schutzmaßnahmen gefordert:

- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,20 m über NHN für Wohngebäude (Doppel- und Mehrfamilienhäuser) mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante auf 2,20 m über NHN und / oder Verzicht auf Unterkellerung). Dies entspricht in etwa einem Wasserstand mit einem Wiederkehrintervall von ca. 100 Jahren - HW<sub>100</sub> Ostsee / Außenküste.
- Für Parkhäuser / Tiefgaragen: Sicherung der Zu-/Ausfahrt durch bauliche Vorkehrungen wie Einbau von Schotten z.B. mittels Dammbalken, Verzicht auf Lichtschächten und Vorsehen wasserdichter Gebäudewände.
- Gewährleistung der Standsicherheit aller baulichen Anlagen (hier auch Beachtung der Auftriebssicherung) gegenüber Wasserständen bis 2,2 m NHN zum Schutz der Anlagen sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter (z.B. durch Abschwemmen von Anlagen bzw. Bauwerksteilen)

Durch das StALU wird die Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB im vBP gefordert.

Die geforderten Festsetzungen werden im vorliegenden vBP vorgenommen. Weiterhin wurden die Forderungen von Seiten des StALU in der vorgesehen Architekturplanung bereits berücksichtigt.

Das StALU gibt den Hinweis, dass sofern die Errichtung der geplanten Anlagen nach Umsetzung des Ringdeiches um Peenemünde erfolgt, können die oben genannten Schutzmaßnahmen entfallen.

### Sturmflutschutz Nordusedom – Schutzsystem Ringdeich

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern plant zum Schutz der Ortschaften des Nordens der Insel Usedom das Vorhaben „Sturmflutschutz Nordusedom“, für welches derzeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird.

Ein Teilvorhaben dieses Sturmflutschutzes beinhaltet den Bau eines Ringdeiches um die Ortschaft Peenemünde.

Mit einem Baubeginn des Vorhabens „Sturmflutschutz Nordusedom“ ist allerdings in Abhängigkeit von der Dauer des Genehmigungsverfahrens sowie dem Zeitrahmen für die weitere Planung und Ausschreibung der Bauleistungen frühestens 2025 zu rechnen. Da der geplante Ringdeich in seiner derzeitigen Konzeption nicht dem aktuell gültigen Bemessungshochwasserstand von entspricht, werden langfristig weitere Maßnahmen zur Gewährleistung eines BHW-entsprechenden Schutzes erforderlich.

Durch die Fertigstellung des Ringdeiches um die Ortschaft Peenemünde wird der Planbereich des vBP hinreichend vor Überflutung geschützt.

Das StALU gibt den Hinweis, dass sofern die Errichtung der geplanten Anlagen nach Umsetzung des Ringdeiches um Peenemünde erfolgt, können die oben genannten Schutzmaßnahmen entfallen.

Die Küstenschutzanlagen bzw. der Ringdeich ist langfristig an die jeweils geltenden BHW anzupassen.

In einer schriftlichen Nachfrage zu den aktuell gültigen BHW-Ständen und den Konsequenzen für die vorliegende Planung, hat das StALU VP in einem nachträglichen E-Mail-Schreiben vom 20.03.24 zur Stellungnahme zum Planentwurf darauf hingewiesen, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten übernimmt, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Des Weiteren können aus der Realisierung der Planung dem Land gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasserschutzanlagen zu fordern.

## **6 Planunterlage**

Als Plankartengrundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient ein, durch das öffentlich bestellte Vermessungsingenieurbüro Anders und Frank (MAB – Vermessung Vorpommern) mit Sitz im Ostseebad Zinnowitz erstellter Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:250 im Original.

Die örtliche Vermessung erfolgte im September 2022 und die Planzeichnung wurde mit Stand 10.10.2022 erstellt.

Das verwendete geodätische Lagebezugssystem ist das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS 89 - UTM32).

Das verwendete Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 1992 (DHHN92) mit Angaben in Höhe über Normalhöhennull (NHN).

Die dargestellten Liegenschaftsgrenzen wurden aufgrund amtlicher Unterlagen eingetragen. Eine Überprüfung der Grenzen in der Örtlichkeit fand zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht statt.

Sämtliche Liegenschaftskatasterangaben, d. h. Angaben zu Flurstücken sind zum Stand September 2022.

## **7 Planerische Ausgangssituation**

### **7.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung (Raumordnung)**

#### **Landesplanung- und Entwicklung**

Die Landesplanung- und Entwicklung schafft als Ebenen der Raumordnung einen überörtlichen Rahmen, in den sich die Planungen der einzelnen Regionen und Gemeinden einpassen und die dafür Sorge trägt, dass die vielen Planungen ein Ganzes ergeben. Ebenso schaffen Landesplanung- und Entwicklung einen gemeinsamen fachübergreifenden Rahmen für die fachlichen Planungen anderer öffentlichen Stellen des Bundes, des Landes und der Kreise.

Die Landesplanung- und Entwicklung liegt in der Zuständigkeit der Landesplanungsbehörden.

Das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit als oberste Landesplanungsbehörde in Mecklenburg-Vorpommern hat die Aufgabe, die raumbedeutsamen Belange der Fachplanungen anderer Ressorts nach Abwägung aller Belange in die Raumentwicklungsprogramme zu integrieren und dabei räumlich aufeinander abzustimmen. Zugleich koordiniert die oberste Landesplanungsbehörde Planungen der Landes- und Regionalentwicklung mit den Nachbarländern und dem Bund.

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

Das erste Landesraumordnungsprogramm ist 1993 in Kraft getreten. Die darauffolgenden Landesraumentwicklungsprogramme Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), welche eine

Überarbeitung auf der Grundlage des jeweiligen Vorgängerprogramms sind, stammen aus den Jahren 2005 und 2016.<sup>3</sup>

Das LEP M-V bildet die Grundlage für alle weiteren räumlichen Planungen, also für die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP) in den vier Planungsregionen des Landes und darunter angesiedelt für die Planungen der Kommunen.

Es besteht aus Text und Karte und enthält die verbindlichen Ziele und Grundsätze der Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeeres betreffen.

### **Ziele des LEP M-V 2016**

Die Regelungen bzw. Programmsätze des LEP M-V 2016 sind dahingehend differenziert, dass sie beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung (gekennzeichnet mit einem Z) vorgeben.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogene, textliche oder zeichnerische Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Da die Ziele bereits vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen sind, stellen sie verbindliche Vorgaben für weitere Planungen dar. Sie sind somit einer erneuten Abwägung nicht mehr zugänglich.

Für das Plangebiet selbst wird im LEP M-V 2016 keine Aussage getroffen.

Durch die vorliegende Planung werden dennoch nachfolgende Ziele des LEP HR berührt und von der Planung beachtet:

- Ziel 3.3.1 (1) LEP M-V - Ländliche Räume (Raumstruktur und räumliche Entwicklung, Raumkategorien)

Gemäß dem o. g. Ziel (sowie entsprechend der Darstellung der Karte Raumordnerische Festlegungen LEP M-V 2016) fallen die Landesteile, die nicht als Ländliche Gestaltungsräume und nicht als Stadt-Umland-Räume festgelegt sind, in die Raumkategorie: Ländliche Räume.

Das Plangebiet bzw. die Gemeinde Peenemünde befindet sich demgemäß im Bereich des ländlichen Raums.

Ferner befindet sich die Gemeinde Peenemünde demnach auch nicht in einem Bereich mit einer zentralörtlichen Funktion. Das nächstgelegene Oberzentrum (Zentralörtlicher Bereich) für die Gemeinde bildet Greifswald / Stralsund (gemeinsames Oberzentrum) und das ca. zehn Kilometer entfernt liegende Wolgast ein Mittelzentrum.

- Ziel 4.1 (5) LEP M-V – Vorrang der Innenentwicklung (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Siedlungsentwicklung)

---

<sup>3</sup> Vgl. <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/>, abgerufen Juni 2023.

Gemäß dem o. g. Ziel sind in den Gemeinden vorrangig die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Die vorliegende Planung beachtet dieses Ziel mit Bauvorhaben im unmittelbaren Anschluss an den Innenbereich

- Ziel 4.1 (6) LEP M-V – Vermeidung von Zersiedlung (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Siedlungsentwicklung)

Gemäß dem o. g. Ziel ist die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Die vorliegende Planung beachtet dieses Ziel, indem das Bauvorhaben direkt an den Innenbereich bzw. Siedlungsrand anschließt und durch das Bauvorhaben die vorhandene Siedlungsgrenze nicht in den Landschaftsraum ausweitet, sondern stattdessen die Siedlungskante aufgreift und arrondiert.

- Ziel 4.2 (1) LEP M-V – Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf Zentrale Orte (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Wohnbauflächenentwicklung)

UND

- Ziel 4.2 (2) LEP M-V – Wohnungsbau außerhalb der Zentralen Orte (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Wohnbauflächenentwicklung)

Gemäß den o. g. Zielen ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken, unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen).

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur.

Gemäß des LEP M-V 2016 wird die demografische Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern in den kommenden Jahren u. a. Veränderungen in der Wohnungsnachfrage Bedingen und so ist trotz rückläufiger Einwohnerzahlen in vielen Gemeinden auch in den nächsten Jahren nicht mit einem Stillstand in der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Es wird dabei eine Veränderung der Wohnungsnachfrage (Anzahl, Größe, Art, Ausstattung, Sonderbauformen etc.) erwartet, die u. a. aus der Zunahme der Anzahl älterer Menschen, aus dem Trend zu mehr Singlehaushalten sowie aus der durchschnittlichen Verringerung der Haushaltsgröße resultiert.

### **Grundsätze des LEP M-V 2016**

Die Programmsätze des LEP M-V 2016 können ebenfalls Grundsätze der Raumordnung darstellen. Im Unterschied zu den Zielen der Raumordnung stellen die Grundsätze keine landesplanerische Letztentscheidung dar. Sie sind Planungsleitlinien und Abwägungsdirektiven für planerische Entscheidungen und damit Vorgabe für einen Abwägungsprozess. Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 ROG sind Grundsätze der Raumordnung demnach Aussagen zur

Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet selbst wird im LEP M-V 2016 keine Aussage getroffen.

Durch die vorliegende Planung werden dennoch nachfolgende Grundsätze des LEP HR berührt:

- Grundsatz 4.6 (4) LEP M-V – Vorbehaltsgebiet Tourismus (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Tourismusedwicklung und Tourismusräume)

Gemäß der Darstellung der Karte Raumordnerische Festlegungen LEP M-V 2016, befindet sich das Plangebiet bzw. die Gemeinde Peenemünde in einem Bereich des Vorbehaltsgebietes Tourismus.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.<sup>4</sup>

- Grundsatz 3.3.1 (2) LEP M-V – Entwicklung der ländlichen Räume (Raumstruktur und räumliche Entwicklung, Raumkategorien)

Gemäß dem o. g. Grundsatz sollen ländliche Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie:

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

- Grundsatz 4.1 (3) LEP M-V – Konzepte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Siedlungsentwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz sollen Konzepte zur Nachverdichtung etc. unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

---

<sup>4</sup> Vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung (Hrsg.) (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, S. 18.

- Grundsatz 4.1 (7) LEP M-V – Gestaltung der Siedlung (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Siedlungsentwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.

- Grundsatz 4.1 (8) LEP M-V – Denkmalschutz (Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Siedlungsentwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz sind denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmälern haben sich diesen anzupassen. Dieser Grundsatz wird durch die vorliegende Planung berücksichtigt.

## **7.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Raumordnung)**

### **Regionalplanung- und Entwicklung**

Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region. Sie ist Bestandteil der Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland.

Die inhaltliche Verantwortung für die Regionalplanung und -entwicklung liegt in Mecklenburg-Vorpommern bei den vier Regionalen Planungsverbänden, die aus Landkreisen und kreisfreien Städten, den großen kreisangehörigen Städten und den Mittelzentren gebildet sind.

### **Regionaler Planungsverband Vorpommern**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald ist Mitglied des Regionalen Planungsverbands Vorpommern (RPV VP).

Der RPV VP wurde auf der Grundlage des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz – gebildet. Die Gründungssitzung fand am 22.09.1992 statt. Der Regionale Planungsverband Vorpommern ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Er hat seinen Sitz in der Hansestadt Greifswald.

Die laufenden Geschäfte werden von der Geschäftsstelle, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, wahrgenommen.

Der Regionale Planungsverband Vorpommern hat u. a. die Aufgabe, das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben sowie an der Ausarbeitung und Aufstellung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Landesraumentwicklungsprogramm mitzuwirken<sup>5</sup>

## **1. Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern**

---

<sup>5</sup> Vgl. <https://www.rpv-vorpommern.de/ueberblick>, abgerufen Juni 2023.

Seit dem 08.10.2013 ist die Erste Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) rechtsverbindlich.

Die Änderung betrifft ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen nördlich der Ortslage Altefähr auf der Insel Rügen (Gemeinde Altefähr, Landkreis Vorpommern-Rügen).<sup>6</sup>

Für die vorliegende Planung werden in der 1. Änderung keine Aussagen getroffen.

## **2. Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern**

Seit dem 17.10.2023 ist die Zweite Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) rechtsverbindlich.

Mit der Zweiten Änderung werden Festlegungen zum Thema Windenergie des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) getroffen. Konkret wurden 3 neue Programmsätze zum Thema: Energie des RREP VP eingefügt und die Planungsregion Vorpommern hinsichtlich der Ausweisung von Eignungsgebieten für Windenergieanlagen infolge veränderter Kriterien überplant.

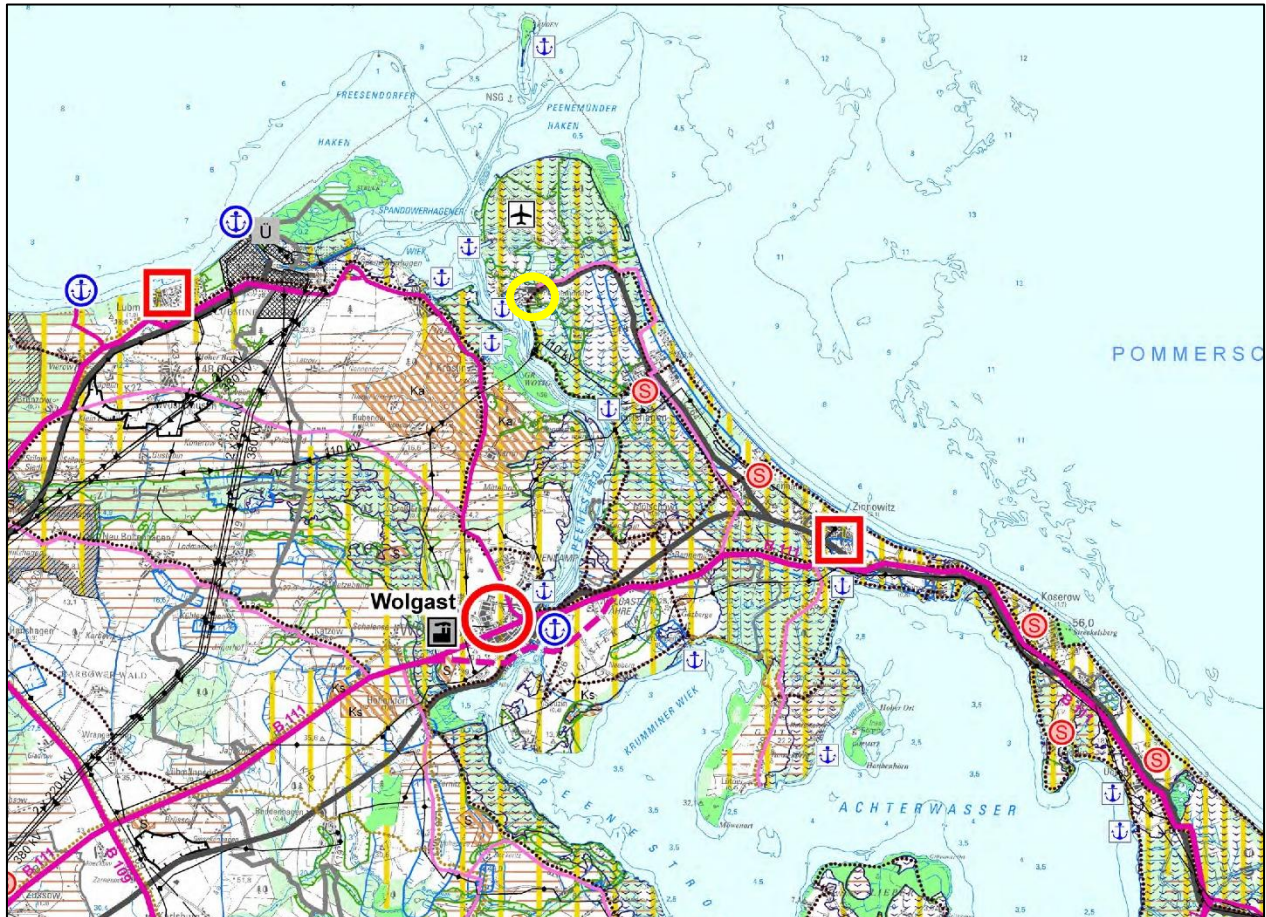
Für die vorliegende Planung werden in der 2. Änderung keine Aussagen getroffen.

---

<sup>6</sup> Vgl. <https://www.rpv-vorpommern.de/regionalplanung/rrep-vp-erste-aenderung-2013>, abgerufen Juni 2023.










## **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP Vorpommern) rechtskräftig. Es ersetzt das seit 1998 gültige Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern).


















### Raumordnerische Festlegungen













#### Regionale Siedlungsstruktur

-  Oberzentrum  
(Greifswald und Stralsund bilden ein Oberzentrum)
-  Mittelzentrum
-  Grundzentrum
-  Siedlungsschwerpunkt
-  Stadt-Umland-Raum
-  Mittelbereich
-  Nahbereich
-  Vorranggebiet Gewerbe und Industrie
-  Bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie












#### Regionale Freiraumstruktur

-  Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege
-  Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern
-  Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
-  Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern
-  Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung
-  Tourismusschwerpunkttraum
-  Tourismusraum/  
Tourismusentwicklungsraum
-  Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Fischerei
-  Vorranggebiet Trinkwasser
-  Vorbehaltsgebiet Trinkwasser
-  Vorbehaltsgebiet Küstenschutz
-  Vorranggebiet Rohstoffsicherung  
(Kies K; Kiessand Ks; Sand S; Ton T; Kreidekalk Ka; Torf Tf)
-  Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung  
(Kies K; Kiessand Ks; Sand S; Ton T; Kreidekalk Ka; Torf Tf)
-  Eignungsgebiet Windenergieanlagen


#### Regionale Infrastruktur

-  Großräumiges Straßennetz / geplant
-  Überregionales Straßennetz / geplant
-  Regionales Straßennetz / geplant
-  Bedeutsames flächenschließendes Straßennetz
-  Regional bedeutsames Radroutennetz / geplant
-  Großräumiges Schienennetz
-  Überregionales Schienennetz / geplant
-  Regionales Schienennetz / geplant
-  Infrastrukturkorridor
-  Überregional bedeutsamer Hafen
-  Regional bedeutsamer Hafen
-  Hafen / geplant


#### Nachrichtliche Übernahmen

-  Hochspannungsleitung / geplant
-  Ferngasleitung / geplant
-  Übergabestation Ferngas / geplant
-  Regionalflughafen mit Bauschutz-/  
Siedlungsbeschränkungsbereich
-  Sonstiger Flugplatz
-  Autobahnanschlussstelle
-  Haltepunkt Fernverkehr
-  Haltepunkt Regionalverkehr / geplant
-  Wichtiger Schifffahrtsweg
-  Übergang über die Grenze / geplant
-  Große militärische Anlage

#### Grenzen

-  Grenze der Planungsregion

Rasterdaten der Kreiskarte DKK 1 : 100 000 Mecklenburg-Vorpommern, LVemA M-V

 LVemA M-V  
Nr. V/3/2000

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herstellers. Als Vervielfältigung, auch von Teilen, gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.

Bearbeitung / Kartographie: Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Vorpommern

Stand: August 2010

*Abbildung 4 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 sowie Legende mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vBP (Kreis in gelb). Quelle: RREP VP 2010 - verändert*

### **Ziele des RREP Vorpommern**

Wie bereits das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), beinhalten auch die Programmsätze des RREP Vorpommern Ziele der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem (Z). Die Ziele der Raumordnung sind räumlich und sachlich bestimmbar sowie letztabgewogen und somit von allen Adressaten zu beachten.

Für das Plangebiet selbst wird im RREP Vorpommern keine Aussage getroffen.

Durch die vorliegende Planung werden dennoch nachfolgende Ziele des RREP Vorpommern berührt und von der Planung beachtet:

- Ziel 3.2.4 (1) RREP Vorpommern – Grundzentren (Gesamträumliche Entwicklung, Zentrale Orte)

Gemäß dem o. g. Ziel bildet Zinnowitz für die Gemeinde Peenemünde das nächstgelegene Grundzentrum.

- Ziel 3.3 (4) RREP Vorpommern – Siedlungsschwerpunkte (Gesamträumliche Entwicklung)

Gemäß dem o. g. Ziel und entsprechend der Festlegungskarte des RREP Vorpommern sind in Nachbarschaft zur Gemeinde Peenemünde, die Gemeinden Karlshagen und Trassenheide die nächstgelegenen Siedlungsschwerpunkte für die Sicherung der ortsnahen Grundversorgung im festgelegten ländlichen Raum.

- Ziel 4.1 (3) RREP Vorpommern – Siedlungsstruktur (Siedlungsentwicklung)

UND

- Ziel 4.1 (4) RREP Vorpommern – Siedlungsstruktur (Siedlungsentwicklung)

Gemäß den o. g. Zielen sind die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Die vorliegende Planung beachtet dieses Ziel mit einem Bauvorhaben im unmittelbaren Anschluss an den Innenbereich.

### **Grundsätze des RREP Vorpommern**

Die Programmsätze des RREP Vorpommern können, wie das LEP M-V 2016 ebenfalls Grundsätze der Raumordnung darstellen. Grundsätze der Raumordnung sind einer Abwägung zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet selbst wird im RREP Vorpommern keine Aussage getroffen.

Durch die vorliegende Planung werden dennoch nachfolgende Grundsätze des RREP Vorpommern berührt:

- Grundsätze 3.1.1 (1), (2), (4), (5) und (6) RREP Vorpommern – Ländliche Räume (Gesamträumliche Entwicklung, Differenzierung der räumlichen Entwicklung)

Gemäß den o. g. Grundsätzen des RREP Vorpommern, sind die ländlichen Räume bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiterzuentwickeln und verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potenziale sollen mobilisiert und genutzt werden.

Da die Gemeinde Peenemünde, gem. Grundsatz 3.1.1 (3) RREP Vorpommern nicht zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis zählt (wie die Tourismusschwerpunkträume, Mittelzentren usw.), wird sie als strukturschwach eingestuft. In diesen strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume sollen zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

- Grundsatz 3.1.3 (1) RREP Vorpommern – Tourismusräume (Gesamträumliche Entwicklung, Differenzierung der räumlichen Entwicklung)

Das Plangebiet bzw. die Gemeinde Peenemünde befindet sich, gemäß der Darstellung der Karte Raumordnerische Festlegungen LEP M-V 2016, in einem Bereich des Vorbehaltsgebietes Tourismus.

Gemäß dem o. g. Grundsatz hat in den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung.

- Grundsätze 3.1.3 (2), (5), (6), (8), (9) RREP Vorpommern – Tourismusräume (Gesamträumliche Entwicklung, Differenzierung der räumlichen Entwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz und entsprechend der Festlegungskarte des RREP Vorpommern, befindet sich das Plangebiet bzw. die Gemeinde Peenemünde in einem Tourismusraum / Tourismusedwicklungsraum.

Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein

touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. Im gesamten Tourismusbereich sind die Belange der Barrierefreiheit zu beachten.

- Grundsatz 3.1.3 (10) RREP Vorpommern – Tourismusräume (Gesamträumliche Entwicklung, Differenzierung der räumlichen Entwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz stellt die Gemeinde Peenemünde einen Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus in der Planungsregion Vorpommern dar.

Kultur- und Städtetourismus bilden ein wichtiges, relativ witterungsunabhängiges Tourismussegment, das die Tourismusangebote, die auf den natürlichen Potenzialen der Region aufbauen, wirkungsvoll ergänzt, zur Saisonverlängerung und zur Attraktivitätssteigerung Vorpommerns als Tourismusregion beiträgt. Kunst und Kultur entwickeln sich zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor und stellen einen strategischen Markt für die Tourismusedwicklung in Mecklenburg-Vorpommern dar.<sup>7</sup>

- Grundsätze 4.1 (1), (2), (6), (7) RREP Vorpommern – Siedlungsstruktur (Siedlungsentwicklung)

Gemäß den o. g. Grundsätzen soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

- Grundsätze 4.2 (1), (3) RREP Vorpommern – Stadt- und Dorfentwicklung (Siedlungsentwicklung)

---

<sup>7</sup> Vgl. Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.) (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, S. 28f.

Gemäß den o. g. Grundsätzen sollen sich Städte und Dörfer entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.

In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren.

- Grundsatz 4.2 (6) RREP Vorpommern – Stadt- und Dorfentwicklung (Siedlungsentwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz sind denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Stadt- und Dorfanlagen, Ensembles und Gebäude in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

- Grundsatz 4.2 (9) RREP Vorpommern – Stadt- und Dorfentwicklung (Siedlungsentwicklung)

Gemäß dem o. g. Grundsatz soll die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, in den Kommunen die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen. Sie muss sich in die angestrebte touristische Entwicklung der Gemeinden einfügen.

- Grundsatz 5.3 (2) RREP Vorpommern – Küsten- und Vorbeugender Hochwasserschutz (Freiraumentwicklung)

Gemäß der Festlegungskarte des RREP Vorpommern, befindet sich das Plangebiet bzw. die Gemeinde Peenemünde in einem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz.

Entsprechend dem o. g. Grundsatz sollen in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.

- Grundsätze 6.2.1 (2), (4), (5) RREP Vorpommern – Kultur und kulturelle Bildung (Infrastrukturentwicklung, Kultur- und Bildung)

Gemäß den o. g. Grundsätzen soll die kultur-touristische Infrastruktur gestärkt und ausgebaut werden. Dabei sollen die kulturellen Angebote mit überregionaler Bedeutung und starker Besuchernachfrage besonders unterstützt werden.

Die Denkmallandschaft Peenemünde soll weiterentwickelt und ausgebaut und Kulturdenkmäler generell erhalten, gepflegt und geschützt werden.

Die Gemeinde Peenemünde bzw. das Gelände der ehemaligen Heeresversuchsanstalt (Flächendenkmal) wird in diesem Zusammenhang im RREP Vorpommern ausdrücklich erwähnt.

*„Kulturangebote und Denkmale sind wichtige weiche Standortfaktoren und haben deshalb eine besondere Bedeutung für die Attraktivität Vorpommerns als Wohnstandort und Urlaubsregion sowie für die wirtschaftliche Entwicklung der Planungsregion. Die Pflege und*

*Erhaltung von baulichen und anderen Denkmälern, kulturelle Angebote, insbesondere solche, die verstärkt im Bereich der Jugend- und Erwachsenenbildung greifen, sowie künstlerische Betätigungen dienen darüber hinaus als Katalysatoren zur Herausbildung der regionalen Identität und zur Stärkung des Images der Planungsregion.*

*Die Nachnutzung des ca. 25 km<sup>2</sup> großen Geländes der ehemaligen Heeresversuchsanstalt Peenemünde stellt eine städtebauliche Herausforderung dar, deren Finanzierung nur durch das Zusammenwirken verschiedener Akteure geleistet werden kann. Die Geschichte des international bekannten Standortes bietet sich für eine kritische museale Aufarbeitung an. Das alte Kraftwerksgebäude etabliert sich auch als kulturelle Veranstaltungsstätte. Insofern stellt die Entwicklung der Denkmallandschaft Peenemünde eine Aufgabe mit landesweiter Dimension dar.“*

### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern – Neuaufstellung, Erster Entwurf 2024 (nicht rechtsverbindlich)**

Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern hat am 25.06.2024 den Ersten Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern für die 1. Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Neue Rahmenbedingungen, rechtliche Grundlagen und Entwicklungen in der Planungsregion machen eine Überprüfung der Ziele und Grundsätze erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am ersten Planentwurf fand vom 07.08.2024 und 07.10.2024 statt.

Für die vorliegende Planung wurden die zu beachtenden Ziele des RREP Vorpommern 2010 mit den Zielen des ersten Entwurfs des RREP Vorpommern 2024 abgeglichen.

- Ziel 3.2.2 RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) – Grundzentren

Gemäß dem o. g. Ziel bildet Zinnowitz für die Gemeinde Peenemünde weiterhin das nächstgelegene Grundzentrum.

- Ziel 3.3.1 (1) RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) - Ländliche Räume

Gemäß der Abbildung 3 des RREP Vorpommern – erster Entwurf bzw. Ziel 3.3.1. (1) befindet sich die Gemeinde Peenemünde in einem ländlichen Raum. Entsprechend diesem Ziel sind ländliche Räume Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturräume und sollen als solche gesichert und weiterentwickelt werden. In den Ländlichen Räumen sollen gleichwertige Lebensverhältnisse hergestellt und gesichert werden. Die wirtschaftliche Entwicklung in den Ländlichen Räumen soll gemäß den jeweiligen räumlichen Voraussetzungen und Potenzialen gefördert werden. Charakteristische Wirtschaftszweige wie Land- und Forstwirtschaft, die Ernährungswirtschaft und der Tourismus sollen ebenso unterstützt werden wie neue Möglichkeiten, die sich zum Beispiel aus der Digitalisierung und der Energiewende ergeben.

- Ziel 3.3 (4) RREP Vorpommern 2010 - Siedlungsschwerpunkte

Im ersten Entwurf des RREP Vorpommern werden die Gemeinden Karlshagen und Trassenheide nicht mehr als touristische Siedlungsschwerpunkte gemäß der Festlegungskarte bzw. dem Ziel 3.3 (4) RREP Vorpommern 2010 festgelegt. Ferner ist im ersten Entwurf des RREP 2024 eine solche raumordnerische Festlegungskategorie zur regionalen Raumstruktur nicht mehr enthalten.

- Ziel 4.1 (3) RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) - Siedlungsentwicklung

UND

- Ziel 4.1 (4) RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) - Siedlungsentwicklung

Der erste Entwurf des RREP Vorpommern 2024 formuliert hinsichtlich der Ziele 4.1 (3) und 4.1 (4) des RREP Vorpommern 2010 zur Siedlungsstruktur, dass sich die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentrieren soll. Ausnahmen davon sind möglich, wenn unter Berücksichtigung funktionaler Besonderheiten ein überörtlicher Bedarf festgestellt wird.

Ferner sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

- Ziel 4.1 (5) RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) - Siedlungsentwicklung

Gemäß dem o. g. Ziel ist die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden

- Ziel 4.2 (1) RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) – Wohnbauflächenentwicklung

UND

- Ziel 4.2 (2) RREP Vorpommern 2024 (erster Planentwurf) – Wohnbauflächenentwicklung

Gemäß den o. g. Zielen ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.

### **7.3 Landesplanerische Stellungnahme**

Zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gab des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern im Rahmen der Plananzeige folgende Stellungnahme vom 03.07.2023 ab (Auszug):

*„Aufgrund der Bedeutung der Denkmallandschaft Peenemünde, der Entwicklungsherausforderung als Aufgabe mit landesweiter Dimension, der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der innerörtlichen Lage des Vorhabengebiets werden die geplanten Nutzungen sowie die geplanten Kapazitäten der Wohneinheiten raumordnerisch*

*mitgetragen. Die Ziele der Raumordnung stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1<sup>8</sup> nicht entgegen.“*

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Vorentwurf des vorliegenden vBP in ihrer Stellungnahme vom 23.02.2024 mitgeteilt, dass die Aussagen der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.07.2023 weiterhin fortbestehen bzw. der Bauleitplan den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

#### 7.4 Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

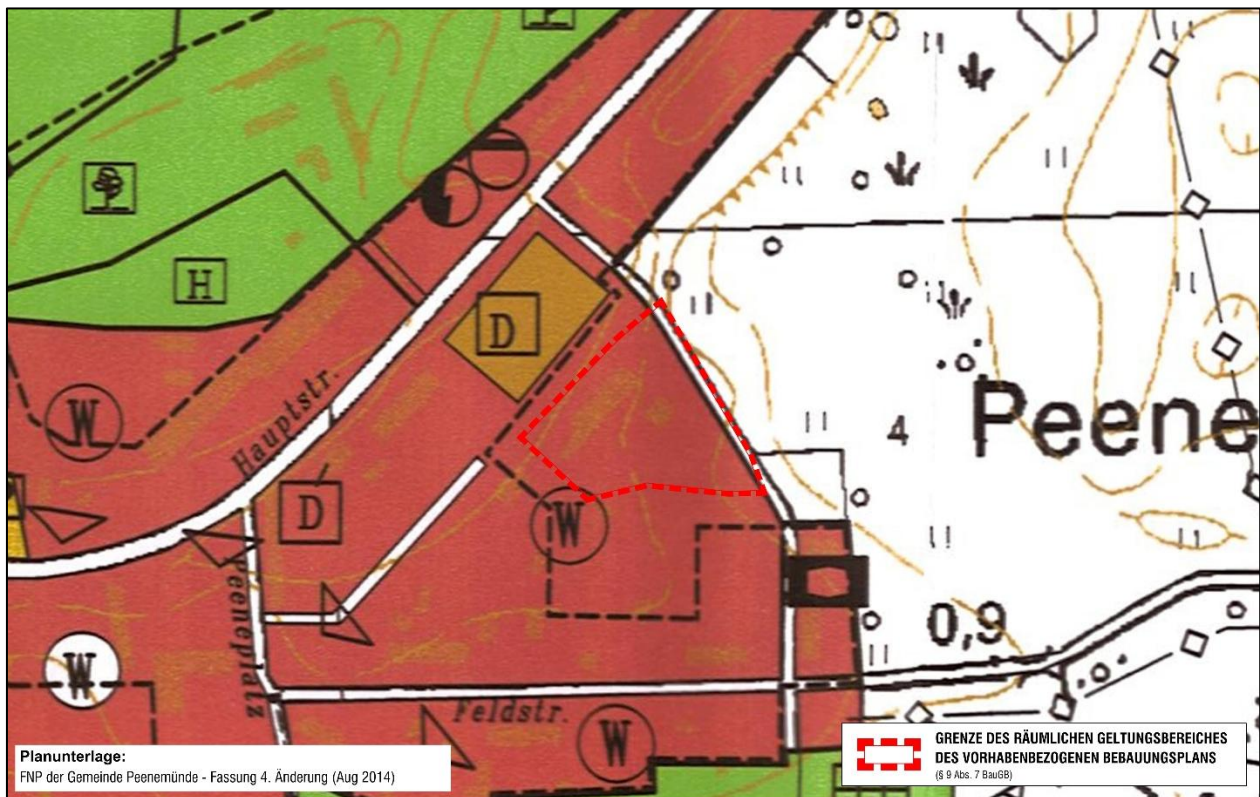


Abbildung 5 aktueller FNP der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: eigene Darstellung

Die Gemeinde Peenemünde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom April 2005, zuletzt geändert durch die Fassung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Peenemünde (i. V. m. der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 für das „Sondergebiet Haupthafen“) vom August 2014.

Der aktuelle und wirksame Flächennutzungsplan nutzt für Flächen, die für Wohnbebauung vorgesehen sind, die Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung, d. h. die Darstellung

<sup>8</sup> Nunmehr vBP Nr. 2

mittels Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie auch die Darstellung der besonderen Art der baulichen Nutzung, d. h. die Darstellung mittels Baugebieten gem. § 1 Abs. 2 BauNVO.

Die Darstellung bzw. Darstellungsschärfe der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) entspricht der, unter § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) genannten baugesetzlichen Vorgabe, dass im FNP, die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen ist. Diese Darstellungsschärfe der Grundzüge lässt notwendigen Handlungsspielraum offen, für Festlegungen und Konkretisierungen in Bebauungsplänen mit differenzierten Festsetzungen zur besonderen Art der baulichen Nutzung mittels Baugebieten.

Für die Konkretisierung bzw. die Entwicklung von Baugebieten in Bebauungsplänen aus Bauflächen in Flächennutzungsplänen gilt die Grundregel, dass aus den Bauflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden können und die Zweckbestimmung der Fläche erhalten bleibt.

Der FNP stellt für das gesamte Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. der o. g. allgemeinen Art der baulichen Nutzung dar.

Im FNP ist für den Bereich des Plangebietes die Grenze des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung (Klarstellungssatzung) der Gemeinde Peenemünde dargestellt. Diese verläuft südöstlich entlang des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes. Die Darstellung stimmt mit der festgesetzten Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Klarstellungssatzung der Gemeinde Peenemünde weitestgehend überein. Abweichungen ergeben sich aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des FNP.

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

Das Planungsziel bzw. die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im vorliegenden vBP entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Entwicklungsfähigkeit des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist nach Maßgabe des o.g. Entwicklungsgebotes gegeben.

Für die nähere Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls Wohnbauflächen (W) dargestellt. In südöstlicher Nachbarschaft zum Plangebiet ist darüber hinaus eine Einrichtung für den Gemeinbedarf – Gemeindebüro dargestellt.

## **7.5 Informelle Planungen - Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020**

Das Regionale Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020 (REK 2020) mit Stand 16.02.2012 gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB ist bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Das REK (Stand 2012) ist auf einen Zeithorizont von 10 – 15 Jahren ausgerichtet und hat zum Ziel, eine zukunftsfähige und nachhaltige Siedlungsstruktur zu sichern und die soziale und technische Infrastruktur nachhaltig, zukunftsfähig und bedarfsorientiert anzupassen. Der Aspekt der Nachhaltigkeit soll insbesondere durch die Umnutzung von bestehenden Siedlungsflächen (Konversion), Solarnutzung, Stärkung des ÖPNV sowie Renaturierungsmaßnahmen vollzogen werden.<sup>9</sup>

### Situations- und SWOT-Analyse

Für die Situationsanalyse wurde im REK 2020 die Maßnahmenplanung des Tourismuskonzeptes Usedom 2015<sup>10</sup> aufgegriffen. Das REK 2020 kommt dabei zu dem Schluss, dass die Insel Usedom in den vergangenen Jahren eine durchaus positive Entwicklung genommen hat, insbesondere aber im Bereich der Saisonalität noch Optimierungspotenzial besteht. Als eine der wenigen Gemeinden auf Usedom, konnte die Gemeinde Peenemünde von der positiven Entwicklungsdynamik bisher nur sehr eingeschränkt profitieren.

Für Peenemünde wird die vertiefende Positionierung des Ortes als Edutainmentstandort /Ausstellungsstandort / Denkmallandschaft mit internationaler Ausrichtung als die zentrale Kernmaßnahme („Schlüsselprojekt“) definiert.<sup>11</sup>

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der besonderen Bedeutung für die Kulturlandschaft in Mecklenburg-Vorpommern wird für die weiteren Entwicklungen in der Gemeinde ein Sonderstatus vorgeschlagen, da die Aufgaben durch das historische Erbe und die Stärkung der Ortsidentität mit tragfähigen sozialen, touristischen und wirtschaftlichen Strukturen nicht alleine durch die Gemeinde wahrgenommen werden können.<sup>12</sup>

Die gegenwärtige städtebauliche Situation des Ortes Peenemünde beurteilt das REK 2020, dass dem Dorfbild die sonst üblichen, städtebaulich gewachsenen Strukturen wie eine Ortsmitte fehlt. Innerhalb der Ortslage, zwischen der stark gestreuten Wohnbebauung, befinden sich große Flächen mit Brachland, die sich als Bauland anbieten und in weiten Teilen eindeutig definierte Ortsränder fehlen.<sup>13</sup>

---

<sup>9</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 6f.

<sup>10</sup> Lorenz Tourismusberatung GmbH / Project M GmbH (2007): Tourismuskonzept Usedom 2015

<sup>11</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 15.

<sup>12</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 16.

<sup>13</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 17.

### Raumordnerische Bedeutung

Die im REK 2020 dargelegten Entwicklungsprojekte für die Gemeinde Peenemünde wurden im REK auf ihre raumordnerische Relevanz / Bedeutsamkeit bzw. hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (Raumordnungsverfahren, Umweltverträglichkeitsprüfungen etc.) überprüft. Ebenso hat man diese in den Kontext mit Entlastungs- und Ergänzungseffekten für die gesamte Insel Usedom bzw. die Nachbargemeinden gestellt. Das REK kommt hierin zu dem Schluss, dass es sich bei den Entwicklungsprojekten der Gemeinde nicht um reine Beherbergungsfunktionen handelt, sondern vielmehr hierdurch die touristischen Strukturen der Insel Usedom ergänzt werden (saisonverlängernde Maßnahmen, Schlechtwetterangebot, Kulturstandort) und die Projekte Konversionsmaßnahmen darstellen - hierdurch werden die raumordnerische Ziele unterstützt.

Aufgrund der Ausstattungsmerkmale im Bereich Tourismus und der Konversionslast kommt der Gemeinde eine besondere Funktion zu, die über die Eigenentwicklung hinausgeht. Ziel ist eine Stabilisierung und Weiterentwicklung der Gemeindefunktionen und der Einwohnerzahl, um die bedeutenden touristischen Infrastrukturen mit zu bewirtschaften und als Arbeitsfelder zu nutzen. Daher wird ein Sonderstatus für die raumordnerische Beurteilung des Eigenbedarfes an Wohnbauzuwachs sowie weiteren Infrastrukturausstattungen gesehen.<sup>14</sup>

### Entwicklungsziele

Aufbauend auf den Ergebnissen der Situationsanalyse werden im REK 2020 die allgemeinen entwicklungsrelevante Ziele für Peenemünde formuliert. Die vorliegende Planung berührt folgende Ziele:

Die Gemeindefunktionen und der Wohnstandort sind zu stärken, sodass Peenemünde kein „Museumsdorf“ wird. Die Schaffung von adäquatem Wohnraum für zukünftiges Arbeitsplatzangebot.<sup>15</sup>

### Wohnungsangebot

Für das Wohnungsangebot in der Gemeinde Peenemünde sieht das REK 2020 – Masterplan Ortslage bzw. die relevanten Entwicklungsprojekte in der Ortslage vor, dass vor dem Hintergrund eines angestrebten Einwohnerzuwachses und des Bedarfes an Personalwohnungen, im Zuge der Innenentwicklung zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden. Dadurch soll in Verbindung mit der Sanierung des Bestandes die Wohnqualität der Gemeinde verbessert und das Wohnangebot in unterschiedlicher Größe und Qualität aufgewertet werden.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 48f.

<sup>15</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 57f.

<sup>16</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 94.



## Arrondierungsfläche Wohnen

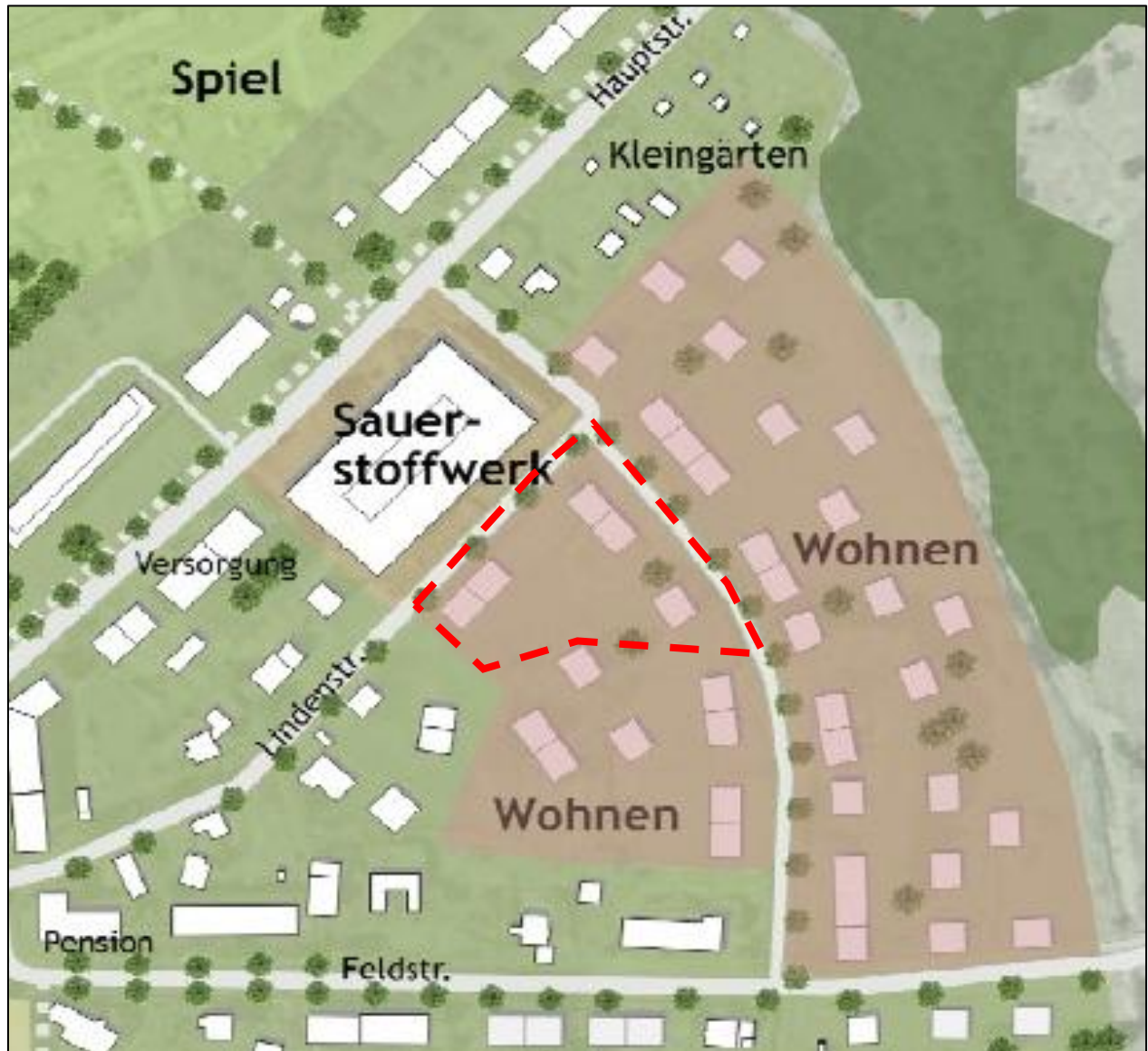


Abbildung 6 Arrondierungsfläche Wohnen im REK 2020 mit Darstellung des Geltungsbereichs des vBP. Quelle: REK 2020

Das Plangebiet ist im Masterplan des REK 2020 eine Teilfläche der Arrondierungsfläche Wohnen am östlichen Ortsrand von Peenemünde. Diese Teilfläche der Arrondierungsfläche Wohnen ist im FNP der Gemeinde Peenemünde bereits als Wohnbaufläche planungsrechtlich vorbereitet worden (siehe Kap. Flächennutzungsplan – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan).

Im Vergleich mit den Darstellungen des FNP, befindet sich nur die westliche Teilflächen der Arrondierungsfläche Wohnen innerhalb der Wohnbaufläche des FNP. Die nordöstlichen Teilflächen der Arrondierungsfläche Wohnen erstrecken sich in den nordöstlich angrenzenden Natur- und Landschaftsraum. Somit entspricht dieser Bereich nicht dem Planungsziel des FNP.

Anzumerken ist hierzu auch, dass sich in diesem nordöstlich angrenzenden Natur- und Landschaftsraum ein geschütztes Feuchtbiotop (gemäß §20 NatSchAG MV) befindet.

Das REK 2020 erläutert ferner zur Arrondierungsfläche Wohnen, dass die Fläche am südöstlichen Ortskern ca. 3,8 ha groß ist und gegenwärtig in Teilen durch Garagen, Gemeindebüro / Club, Kleingärten und Gartenflächen genutzt wird.

Der übrige Teil liegt brach. Die im REK 2020 geplante kleinteilige Bebauungstypologie ist in die Ortsstruktur angepasst und kann schrittweise umgesetzt werden. Es könnten bei ca. 40 Hauseinheiten ca. 40 - 80 Wohneinheiten umgesetzt werden.<sup>17</sup>

Das Amt für Raumordnung- und Landesplanung Vorpommern hat in seiner Stellungnahme empfohlen, das REK 2020 aufgrund seines Zeithorizonts im Hinblick auf die umgesetzten Entwicklungen und die neuen Anforderungen zu überprüfen und zu aktualisieren.

Die geplante Nutzung entspricht den Vorgaben bzw. der Arrondierungsfläche Wohnen des REK 2020.

## 7.6 Satzung der Gemeinde Peenemünde über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Peenemünde

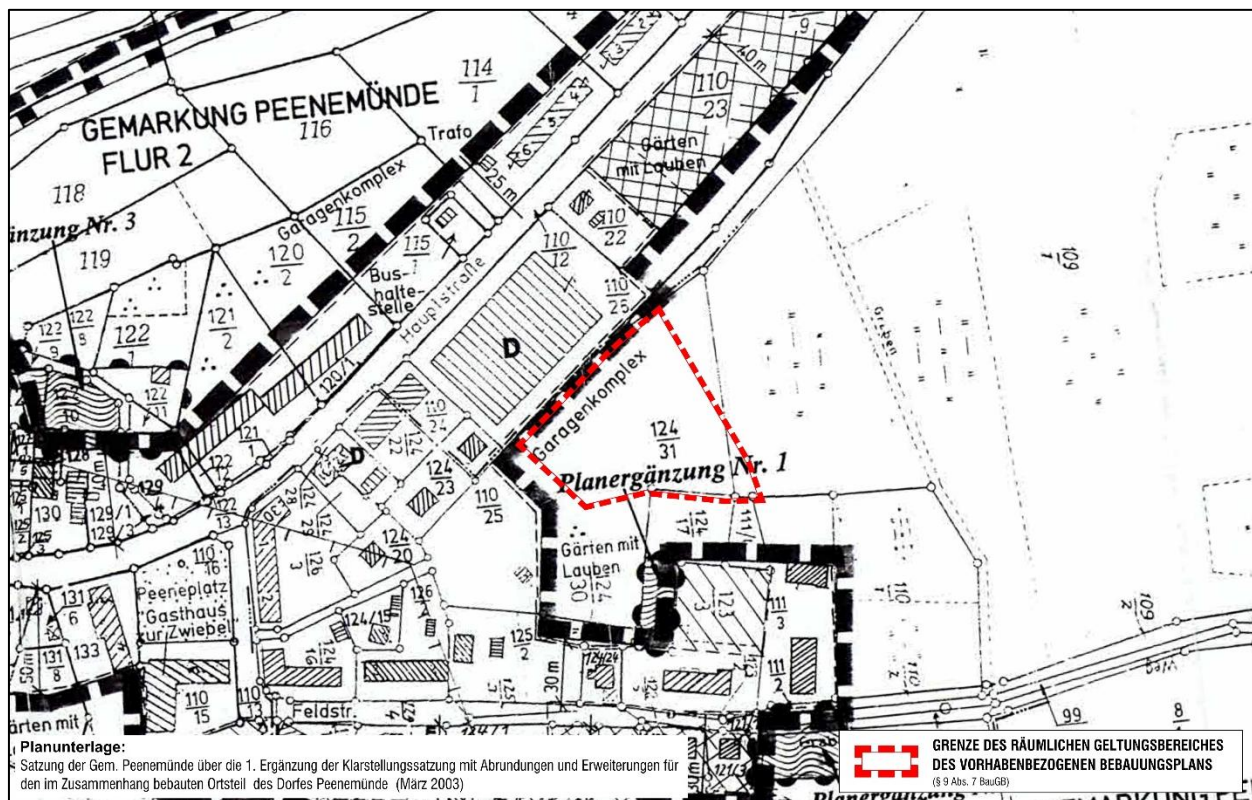


Abbildung 7 Klarstellungssatzung der Gemeinde Peenemünde mit Darstellung des Geltungsbereiches des vBP.

<sup>17</sup> Vgl. Gem. Peenemünde (Hrsg.) (2012): Regionales Entwicklungskonzept der Gemeinde Peenemünde 2020, S. 95f.

*Quelle: eigene Darstellung*

Die Gemeinde Peenemünde verfügt über eine Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Satzungsbeschluss: März 2003). In dieser Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt.

Entsprechend dieser Satzung befindet sich das Plangebiet des vorliegenden vBP außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. schließt direkt südöstlich an die im Zusammenhang bebauten Flächen – den Innenbereich entlang der Hauptstraße in der Ortschaft Peenemünde an.

Somit ist das Plangebiet überwiegend nach § 35 BauGB – in einem planungsrechtlichen Außenbereich befindlich - zu beurteilen.

Im FNP der Gemeinde Peenemünde ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

## **8 Städtebauliches Konzept**



*Abbildung 8 perspektivische Ansicht aus Nordost zum Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk; Quelle: Vorhabenträger*

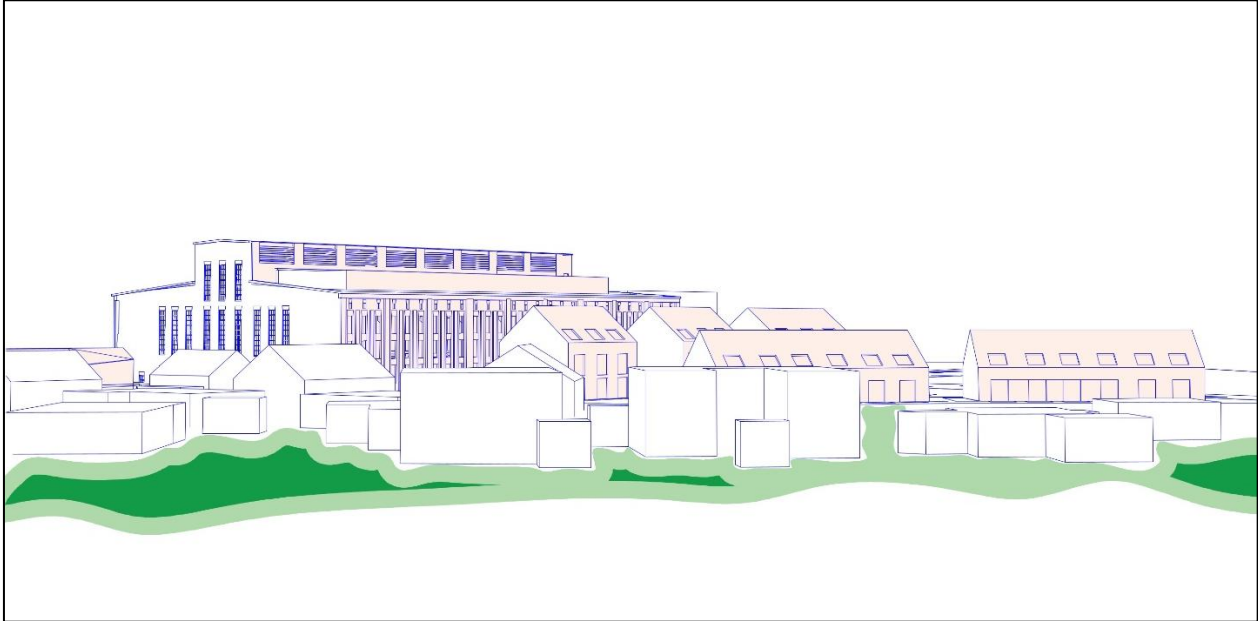


Abbildung 9 *perspektivische Ansicht aus Südost zum Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk*; Quelle: Vorhabenträger

## 8.1 **Bebauung und Nutzung – Wohnungsneubau**

Die terraplan mare balticum Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (Vorhabenträger) beabsichtigt den Neubau von Wohnhäusern auf dem derzeit ungenutzten und unbebauten Baugrundstück an der Lindenstraße (nördlicher Abschnitt).

Das Bebauungskonzept sieht die Anlage eines kleinteiligen und durchgrüneten Wohnquartiers in offener Bauweise vor.

In zwei versetzten Reihen aus Wohnhäusern sollen ca. 30 neue Wohneinheiten entstehen.

Gestaffelte Gebäudehöhen der zwei Neubaureihen sollen zwischen dem Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes und der südlichen kleinteiligen Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) vermitteln. In diesem Sinne sind für die Wohnbebauung straßenbegleitend zur Lindenstraße zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss vorgesehen. Für die dahinterliegende Wohnbebauung, entlang der Plangebietsgrenze ist hingegen nur ein Vollgeschoss mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss geplant.

Durch die Stellung der Wohngebäude zueinander, in Form eines „V“, entsteht ein Freiraum. Hier soll ein gärtnerisch angelegter (Wohn-)Hof für die neuen Bewohner entstehen.

Um den Belangen des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu entsprechen, wird bei den geplanten Baukörpern das geforderte Höhenniveau des Erdgeschossfußbodens auf 2,20 vorgesehen. Hierfür wird das Gelände partiell in diesem Bereich auf das notwendige Maß erhöht.

Das vorgesehene Planungskonzept wurde vom Vorhabenträger mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommerns (LAKD) sowie dem Amt für Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald (uDB) abgestimmt.

## 8.2 Verkehrs- und Wegeerschließung

Die Erschließung des Wohnquartiers für den motorisierten Verkehr erfolgt über die angrenzende Lindenstraße.

Am nördlichen Ende der Lindenstraße ist die Anlage eines neuen Kreuzungsbereiches vorgesehen. Dieser soll zum einen die neu geplante Verbindungsstraße Hauptstraße – Lindenstraße entlang des nördlichen Giebels des Gebäudes des ehemaligen Sauerstoffwerkes aufnehmen.

Zum anderen erfolgt über diesen Kreuzungsbereich die Anbindung einer neu anzulegenden privaten Straßenverkehrsfläche (Planstraße) in südöstliche Richtung. Über diese Planstraße werden die Wohngrundstücke im Süden des Plangebietes erschlossen. Sie dient ferner der Zufahrt zu den, in diesem Bereich geplanten Pkw-Stellplätzen.

Die private Straße wird als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ angelegt und im vBP festgesetzt. Beidseitig entlang des verkehrsberuhigten Bereichs sollen Pkw-Stellplätze errichtet werden. Die Stellplatzbereiche werden im vBP ebenfalls entsprechend festgesetzt.

Die private Straße verläuft im Bereich des derzeitigen Geh- und Radwegs in Richtung Feldstraße. Der Weg dient derzeit der Verbindung der Hauptstraße mit der Lindenstraße und der Feldstraße für Fußgänger und Radfahrer. Der Weg wird durch die Anlage der neuen Straßenverkehrsfläche ersetzt und im vBP wird auf diesem eine Fläche für Geh- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit ausgewiesen.

Am Südlichen Ende der Planstraße erfolgt die Anbindung an den verbleibenden Teil des Bestandswegs.

Der geplante Kreuzungsbereich wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde Peenemünde übergehen, die Planstraße wird als private Straßenverkehrsfläche im privaten Eigentum verbleiben. Die maximal 50 m langen Rettungswege für die Feuerwehr sind für die südliche Wohnbebauung über die Lindenstraße und die Planstraße gegeben. Für die Feuerwehr wird eine Notüberfahrt in Richtung Südwesten ausgebildet und mit Pollern vor unberechtigter Nutzung durch andere Fahrzeuge gesichert.

Die E.DIS Netz GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 27.02.2024, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB einen Lageplan zum Leitungsbestand im und in Nachbarschaft zum Plangebiet übergeben. Demnach verlaufen Stromleitungen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze, d. h. im Bereich der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche (Planstraße) mit anliegenden Pkw-Stellplätzen. Ferner durchqueren Leitungen den zukünftigen Kreuzungsbereich – Lindenstraße und verlaufen entlang der Lindenstraße in Richtung Südwesten.

Der Vorhabenträger plant zum aktuellen Stand keine Umverlegung dieser Leitungen.

Für den Bereich der Leitungen sind grundsätzlich keine hochbaulichen Anlagen geplant. Für die Phase der Erschließungs- und Ausführungsplanung wird die Anlage der privaten Straßenverkehrsfläche und der Pkw-Stellplätze konkretisiert. Entsprechende Leitungsschutzanweisungen, auch hinsichtlich einer möglichen Anpflanzung von Bäumen, werden durch den Vorhabenträger in diesen Phasen beachtet.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom wies in seiner Stellungnahme vom 10.11.2023, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, dass sich im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes, d. h. im Bereich der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche sowie im Kreuzungsbereich – Lindenstraße ebenfalls zwei Abwasserdruckrohrleitungen zur Überleitung nach Karlshagen befinden.

Der Vorhabenträger plant zum aktuellen Stand keine Umverlegung dieser Leitungen.

Für den Bereich der Leitungstrasse sind grundsätzlich keine hochbaulichen Anlagen geplant. Nach Abstimmung mit dem Zweckverband kann wie angedacht, die Anlage einer Straßenverkehrsfläche sowie der Bau von Stellplätzen für Pkw in diesem Bereich erfolgen – der Zweckverband gab hierzu sein Einverständnis. Für die Phase der Erschließungs- und Ausführungsplanung wird die Anlage der privaten Straßenverkehrsfläche und der Pkw-Stellplätze konkretisiert. Entsprechende Leitungsschutzanweisungen, auch hinsichtlich der möglichen Anpflanzung von Bäumen, werden durch den Vorhabenträger in diesen Phasen beachtet.

Die verkehrstechnische Erschließung wird im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

Die e.discom Telekommunikation GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 05.02.2024, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB einen Lageplan zur Trassenplanung im und in Nachbarschaft zum Plangebiet übergeben. Die darin dargestellte Planung von Leitungen im zukünftigen Kreuzungsbereich – Lindenstraße werden durch den Vorhabenträger in der Erschließungs- und Ausführungsplanung zur Kreuzung berücksichtigt.

### **8.3 Technische Infrastruktur**

#### **Trinkwasser, Schmutzwasser, Energie- und Telekommunikationsversorgung**

Entsprechend der Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsträger, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Planvorentwurf, kann die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation durch die zuständigen Unternehmensträger bereitgestellt werden. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom gab ebenfalls seine Zusage zur Schmutzwasserentsorgung ab.

Die Erschließung durch notwendige technische Infrastrukturen sowie die Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

### **Regenwasserverbringung**

Das auf den unversiegelten Flächen sowie den Wegen innerhalb des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickern.

Das auf den Straßen- und Dachflächen sowie auf den Pkw-Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und über einen Kanal dem nordöstlich gelegenen Entwässerungsgraben (Nr. 51-1-1-020) zugeführt werden. Eine entsprechende Einleitgenehmigung mit entsprechenden Auflagen liegt vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung mit Schreiben vom 27.03.2024 vor.

### **Löschwasser**

In Abstimmung mit der Gemeinde, der Feuerwehr, sowie dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom wird ein neu zu errichtender Löschwassertank für das gesamte Wohnquartier am Sauerstoffwerk (vBP Nr. 1 und vBP Nr. 2) erforderlich.

Die Größe und der Standort des Tanks erfolgten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben und in Abstimmung mit der Feuerwehr sowie der Gemeinde.

Für die zukünftige Lage des Tanks kommen zwei mögliche Standorte in Betracht. Während sich ein möglicher Standort innerhalb des Plangebietes (Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche – circa Kreuzungsbereich Lindenstraße) befindet, ist der zweite Standort außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Dieser Standort liegt direkt an der Grenze des Plangebietes an und erfüllt die Maßgaben der Zugänglichkeit und Entfernung zu potentiellen Schutzobjekt.

Beide Flächen (sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes) befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Eine entsprechende unterirdische Bebauung wurde durch die Gemeindevertreter zugestimmt.

Die Erstellung erfolgt durch den Vorhabenträger und geht in das Eigentum der Gemeinde nach der Herstellung über - Regelung im Durchführungsvertrag

Weitere Nachweise werden durch den Vorhabenträger / Bauherrn im Rahmen der Genehmigungsplanung erbracht.

## **9 Planinhalt und Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **9.1.1 Zeichnerische Festsetzung - Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) und Textfestsetzung - Nr. 1.1**

Der vorliegende vBP setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-

und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes (inkl. Ferienwohnungen) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (inkl. Ferienwohnungen) zugelassen werden.

Für die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets wird von der gesetzlichen Möglichkeit nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gebrauch gemacht, die einzelnen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auszuschließen.

### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 12 Abs. a BauNVO

### Textfestsetzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

### Begründung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der bereits genannten Zielsetzung, auf dieser, derzeit unbebauten, Fläche ein kleinteiliges Wohnquartier zu entwickeln.

Das geplante Vorhaben entspricht im Wesentlichen einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für das Vorhabengebiet ein Baugebiet – Allgemeines Wohngebiet gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt. In einem solchen Fall sieht der Gesetzgeber eine entsprechende Regelung nach § 12 Abs. 3a BauGB vor. Das Baugesetzbuch regelt, wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Baugebiet oder eine Nutzung allgemein festgelegt wird (z. B. nach der Baunutzungsverordnung oder auf andere Weise), muss zusätzlich festgelegt werden, dass nur solche Bauvorhaben zulässig sind, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger ausdrücklich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Das bedeutet, auch wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestimmte Nutzungen grundsätzlich erlaubt, dann dürfen nur genau die Vorhaben umgesetzt werden, die im Durchführungsvertrag vereinbart sind. Eine entsprechende Regelung erfolgt durch die nachfolgende Textfestsetzung 1.2.

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für die Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes notwendig. Ebenso sollen störende Wirkungen und mögliche Konflikte durch hohen Verkehrslärm sowie Geruchsbelastung vermieden werden.

### **9.1.2 Textfestsetzung - Nr. 1.2**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) die bauliche Nutzung allgemein festgesetzt.

Durch den § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB wird zugelassen, dass in einem vBP nicht nur ein konkretes Vorhaben ermöglicht wird, sondern darüber hinaus die zulässige Nutzung allgemein beschrieben werden kann und sich nur im Durchführungsvertrag (DV) auf ein konkretes Vorhaben festgelegt werden muss.

#### Rechtsgrundlage

§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB

#### Textfestsetzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### Begründung

Da durch die Regelung zur Art der baulichen Nutzung ein Nutzungsspektrum festgesetzt wird, ist im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eine textliche Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB erforderlich, um einen konkreten Bezug zum Vorhaben herzustellen.

Sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist im gegenseitigen Einvernehmen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde die Änderung des Durchführungsvertrages möglich.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **9.2.1 Zeichnerische Festsetzung - Größe der zulässigen Grundfläche (GR) und Textfestsetzung - Nr. 2.2**

Im vBP wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale Grundfläche GR von 1.850 m<sup>2</sup> für baulichen Hauptanlagen einschließlich der an die Wohngebäude angrenzenden Terrassen und Nebengebäude (gem. der Nutzungsschablone) festgesetzt.

Für die Anlage von notwendigen Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen wird von der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mittels der nachfolgenden textlichen Festsetzung Gebrauch gemacht.

#### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

#### Textfestsetzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Dabei sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zur Hälfte auf die zulässigen Grundflächen anzurechnen.

### Begründung

Die Festsetzung einer Grundfläche von max. 1.850 m<sup>2</sup> im ca. 4.760m<sup>2</sup> großen WA (entspricht einer Grundflächenzahl GRZ 0,39) für bauliche Hauptanlagen einschließlich der an Wohngebäuden anliegenden Terrassen und Nebengebäude, gewährleistet eine für Wohngebiete zulässige Baudichte der Baugrundstücke mit modernen und bedarfsgerechten Wohnhäusern. Die Grundflächen beinhalten die Grundflächen der Hauptgebäude und der Terrassen sowie der Nebengebäude, die zwischen den Wohngebäuden angeordnet/angebaut werden sollen.

Die geplanten eingeschossigen Nebengebäude sind zur Nutzung als Abstell- und Nebenräume für die Wohnnutzung bzw. die jeweiligen Wohneinheiten vorgesehen. Darüber hinaus sind sie für die Unterbringung von Müllräumen, Fahrradräumen sowie von Technik- und Versorgungsräumen bestimmt.

Die vorliegende Planung ordnet die vorgesehenen Nebengebäude nicht als „klassische“ untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ein. Aufgrund ihrer vorgesehenen Größe (bis zu 14m Gebäudetiefe) weisen sie keinen untergeordneten Charakter mehr auf und wären zudem regelmäßig nicht innerhalb der Abstandflächen zulässig.

Zur eindeutigen planungsrechtlichen Zuordnung sowie zur klaren Festlegung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächen der Nebengebäude daher in die festgesetzte Grundfläche (Grundfläche I) einbezogen.

Die nach § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet werden auch durch die Einbeziehung der Grundflächen der Nebengebäude eingehalten. Die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.

Gemäß § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc. i. S. d. § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Bebauungsplan können abweichende Bestimmungen getroffen werden. Hinsichtlich des für Allgemeine Wohngebiete bestehenden Orientierungswerts der BauNVO mit einer GRZ von 0,4 würde dies eine Überschreitungsmöglichkeit um 0,2 bedeuten, was einer Gesamtversiegelungsmöglichkeit von 0,6 entspräche.

Zur Sicherung von erforderlichen Stellplätzen und sonstigen Zuwegungen im WA wurde eine Überschreitung von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt, was einer GRZ von 0,25 entspricht.

Somit wird eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,64 (0,39 GRZ I + 0,25 GRZ II) erreicht und damit die Orientierungswerte der BauNVO nur in sehr geringem Maß überschritten.

Mit der Textfestsetzung (Satz 2) wird ermöglicht, die entsprechenden Flächen mit geringeren Werten in die GRZ II einfließen zu lassen.

Die festgesetzte Grundfläche erlaubt die Anlage von mindestens ein bis zwei Stellplätzen je Wohneinheit, Wegen und ggf. die Anlage von oberirdischen untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Die teilweise Anrechnung dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegter Flächen sowie von Garagen und Nebengebäuden mit dauerhaft begrünten Überdachungen dient der Förderung ökologisch wirksamer Bauweisen und der Minimierung negativer Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima. Durch die reduzierte Versiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens teilweise erhalten, der natürliche Wasserhaushalt unterstützt und die Belastung von Entwässerungssystemen verringert.

Dachbegrünungen leisten darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Förderung der Biodiversität. Die Anrechnung dieser Flächen nur zur Hälfte schafft einen planerischen Anreiz versickerungsfähige Beläge und begrünte Dächer umzusetzen, ohne die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke unzumutbar einzuschränken.

Insgesamt trägt die Regelung dazu bei, die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des Bodenschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu unterstützen und die Umweltwirkungen der baulichen Nutzung zu reduzieren.

## **9.2.2 Zeichnerische Festsetzung - Zahl der Vollgeschosse und Textfestsetzung - Nr. 2.1**

Die Maßgaben zur Höhe der Wohngebäude erfolgt über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO.

Die Anlage eines Vollgeschosses richtet sich nach dessen Definition in der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern (LBauO MV).

Demnach sind gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Ferner sind gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird für das Allgemeine Wohngebiet, d. h. für die zwei überbaubaren Grundstücksflächen – Fläche A und Fläche B unterschiedlich festgesetzt.

Für die obersten zulässigen Vollgeschosse von Haupt- und Nebengebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss wird festgelegt, dass diese als Dachgeschosse errichtet werden müssen.

## Rechtsgrundlage

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

## Textfestsetzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.

Hiervon ausgenommen, sind eingeschossige Haupt- und Nebengebäude.

## Begründung

Die Festsetzung von maximal drei und zwei möglichen Vollgeschossen im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche A und B korrespondiert mit dem Baukonzept des Vorhabenträgers und soll dazu beitragen, dass moderne und bedarfsgerechte Wohnhäuser entstehen können.

Die Festsetzung als Höchstmaß gewährleistet dem Vorhabenträger die notwendige Flexibilität in der weiteren Konzeptionierung der Wohnanlage.

Bei der Begrenzung auf maximal zwei und drei Vollgeschosse wurde sich darüber hinaus an der Geschossigkeit der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes orientiert. Durch die Staffelung von drei Vollgeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A in direkter Nachbarschaft zum Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes, hin zu maximal zwei möglichen Vollgeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B sollen die Gebäudehöhen der Neubauten vermittelnd zur südlich angrenzenden Wohnbebauung wirken.

Im vorliegenden vBP wird festgesetzt, dass das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Mit der Festsetzung erfolgt die Vorgabe, dass ein beidseitig geneigtes Dach ausgebildet werden muss, beispielsweise ein Satteldach. Hierdurch soll dem Ortsbild Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung ermöglicht, dass ein Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann, stellt jedoch keine Verpflichtung zur Entstehung eines Vollgeschosses dar.

Ob ein Dachgeschoss die Anforderungen eines Vollgeschosses erfüllt, hängt von den konkreten baulichen Gegebenheiten ab, insbesondere von der Gebäudetiefe, der Dachneigung sowie der Höhe eines gegebenenfalls ausgeführten Drepfels bzw. Kniestocks. Nur wenn durch diese Parameter über mindestens zwei Drittel der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m erreicht wird, erfüllt das Dachgeschoss die Voraussetzungen eines Vollgeschosses im Sinne der LBauO M-V.

## **9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **9.3.1 Zeichnerische Festsetzung - überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)**

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden vBP Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf.

Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile i. d. R. nicht überschritten werden. Ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen ist jedoch erlaubt.

Handelt es sich um geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile können diese gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist.

Entsprechend den Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnungen und soweit ein Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bspw. Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden.

#### Rechtsgrundlage

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

#### Begründung

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist so gewählt, dass die Umsetzung der im Bebauungskonzept des Vorhabenträgers dargestellten Wohnbebauung möglich ist.

Die festgesetzten Baugrenzen im vBP rücken nicht näher als drei Meter an die umgebenden Grundstücke außerhalb des Plangebietes heran. Somit soll den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Landes Mecklenburg – Vorpommern hinsichtlich der notwendigen Abstandsfläche für Gebäude zu den Nachbargrundstücken entsprochen werden.

Gemäß § 6 Abs. 4 und 5 LBauO M-V bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der Wandhöhe. Diese wird senkrecht zur Wand gemessen und ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 mal die Höhe der Wand und mindestens drei Meter.

Im Bereich entlang der Lindenstraße befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumreihe. Um den Schutz der Baumreihe zu gewährleisten, d. h. hochbauliche Anlagen für diesen Bereich auszuschließen, erfolgt die Festsetzung der Baugrenze außerhalb des Baumkronen- bzw. Wurzelbereichs der Bäume. Der genaue Grenzverlauf erfolgt entsprechend der Plankartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurbüros bzw. der hierin eingemessenen Bäume mit Stamm- und Kronendurchmesser.

### **9.3.2 Textfestsetzung – Nr. 3.1 und 3.2**

Für die gesamte Länge der festgesetzte Baugrenze parallel zur Lindenstraße wird festgesetzt, dass diese für die Anlage von Terrassen um bis zu 1,5 m überschritten werden darf.

Für Teilstücke der festgesetzten Baugrenze parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze wird festgesetzt, dass diese für die Anlage von Terrassen bzw. Terrassentreppen um bis zu 0,5 m überschritten werden darf.

#### Rechtsgrundlage

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

#### Textfestsetzung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Überschreiten der Baugrenze zwischen den Punkten b und c durch Terrassen um bis zu 1,5 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Überschreiten der Baugrenze zwischen den Punkten d, e, f und g durch Terrassen und Terrassentreppen um bis zu 0,5 m zulässig.

#### Begründung

Um den Belangen des Hochwasserschutzes zu entsprechen, wird sich die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der geplanten Bebauung entlang der Lindenstraße ca. 0,5 m über der Oberkante der Fahrbahn der Lindenstraße befinden. Für die notwendige Erschließung der einzelnen anliegenden Wohngebäude und der Wohnnutzung zugeordneten Nebengebäude sieht das Bauungskonzept in diesem Bereich die Anlage von straßenseitigen Zugangsterrassen vor. Durch z. B. aufgeständerte Gitterroste soll die Höhendifferenz überwunden und gleichzeitig der Wurzelschutz für die Bäume der Baumreihe im Bestand gewährleistet werden.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche A beträgt in ihren Abmessungen eine Tiefe von ca. 14 m und umfasst damit die Wohngebäude und Nebengebäude selbst sowie die direkt daran anliegenden, rückwärtigen Terrassenflächen. Wie bereits in der Begründung zur überbaubaren Grundstücksfläche dargelegt, berücksichtigt die Abgrenzung der Baugrenzen den Schutz der Baumreihe entlang der Lindenstraße. Die Baugrenze verläuft somit unmittelbar entlang der nordwestlichen Fassadenseite. Die erwähnten Zugangsterrassen befinden sich aus diesem Grund außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Baugrenzen.

Um die Anlage der geplanten Zugangsterrassen bzw. die Erschließung der Gebäude zu sichern, wird eine Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit für diesen Bereich in den vBP aufgenommen. Die Anlage von Zugangsterrassen könnte ohne die Überschreitungsmöglichkeit nicht umgesetzt werden.

Aus ähnlichen Gründen soll eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze im südlichen Teilbereich des Plangebietes gewährleistet werden.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche B umfasst in ihren Abmessungen die geplanten Wohngebäude und Nebengebäude selbst sowie die direkt daran anliegenden Terrassenflächen. Wie bereits in der Begründung zur überbaubaren Grundstücksfläche dargelegt wurde, rücken die festgesetzten Baugrenzen nicht näher als drei Meter an die umgebenden Grundstücke außerhalb des Plangebietes heran. Die festgesetzte südliche Baugrenze verläuft unmittelbar entlang der geplanten Terrassenfläche und gewährleistet die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen des Landes M-V zu Abstandsflächen mit mindestens 3 Metern.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes könnte in den „Gartenbereichen“ der Wohngrundstücke die Anlage von vereinzelt Treppenstufen erforderlich werden. Diese dienen der Überwindung des unterschiedlichen Höhenniveaus zwischen den Terrassenflächen und den angrenzenden Wiesenflächen. Aufgrund der, im Hinblick auf das Abstandsflächenrecht angelegten Baugrenzen, würden sich die Treppenstufen der Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Im Sinne der Planungssicherheit werden die Grundflächen von möglichen Treppenstufen den anliegenden Terrassenflächen zugeordnet. Da sich diese allerdings außerhalb der Baugrenzen befinden würden, wird die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit getroffen.

### **9.3.3 Zeichnerische Festsetzung – abweichende Bauweise und textliche Festsetzung – Nr. 3.3**

Für das Allgemeine Wohngebiet erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für die Anlage der Wohngebäude. Durch die textliche Festsetzung wird die vorgesehene abweichende Bauweise konkretisiert.

Demnach ist die Bebauung in sog. Kettenbauweise auszuführen. Die Kettenbauweise ist eine allgemein anerkannte Art der abweichenden Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 4 BauNVO<sup>18</sup>

In der Kettenbauweise werden regulär die Gebäude im Erdgeschoss oder in darüber liegenden Geschossen in geschlossener Bauweise<sup>19</sup> errichtet, während die obersten Geschosse den seitlichen Abstand einhalten.<sup>20</sup>

D. h. in der Kettenbauweise sind regulär mehrere bauliche Hauptanlagen nicht unmittelbar aneinandergelagert, sondern über untergeordnete Gebäudeteile oder bauliche Anlagen (z. B. Garagen, Carports, Nebengebäude oder verbindende Bauteile) miteinander verbunden. Die Hauptgebäude selbst halten dabei die seitlichen Abstände ein, während die verbindenden Bauteile grenzständig oder mit reduziertem Grenzabstand errichtet werden.

Im diesem geplanten Bauvorhaben sollen, durch die getroffene textliche Festsetzung zur abweichenden Bauweise, die Erdgeschosse der Gebäude in einer geschlossenen Bauweise mit einer Länge von jeweils 55 m bis 70 m errichtet werden.

---

<sup>18</sup> Vgl. KRS/Petz Rn. 30; EZBK/Blechsmidt Rn. 44; Brügelmann/Ziegler Rn. 108 ff.; vgl. auch Boeddinghaus BauR 2007, 1160

<sup>19</sup> gem. § 22 Abs. 3 BauNVO werden Gebäude in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet

<sup>20</sup> vgl. KRS/Petz Rn. 30; EZBK/Blechsmidt Rn. 44

Die geplanten eingeschossigen Nebengebäude (bis zu 14m Gebäudetiefe, zur Unterbringung von Abstell- und Nebenräumen für die Wohnnutzung sowie von Müllräumen, Fahrradräumen und von Technik- und Versorgungsräumen) verbinden und gliedern die Baukörper der Hauptgebäude (bis zu 12m Gebäudetiefe).

Die darüber liegenden Geschosse der Hauptgebäude sollen hingegen untereinander den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen seitlichen Grenzabstand einhalten.

### Rechtsgrundlage

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

### Textfestsetzung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im WA sind die Gebäude in Kettenbauweise zu errichten. Die Länge der Gebäude soll 55 m bis 70 m betragen.

### Begründung

Die Festsetzung der Kettenbauweise korrespondiert mit dem Baukonzept des Vorhabenträgers.

Sie soll eine vermittelnde Funktion zwischen den unterschiedlichen Maßstäben und Baukörperstrukturen der angrenzenden Nachbarschaft einnehmen.

Einerseits grenzt das Plangebiet an die großmaßstäbliche, klar gefasste und durchgehende Gebäudekubatur des denkmalgeschützten ehemaligen Sauerstoffwerkes an. Andererseits grenzt das Plangebiet an die kleinteilige, offene Bauungsstruktur der umliegenden Einfamilien- bzw. Einzelhausbebauung an.

Die festgesetzte Kettenbauweise soll hierbei die kontrastierenden Strukturen städtebaulich verknüpfen, ohne abrupte Maßstabs- oder Strukturbruch entstehen zu lassen. Durch die Anordnung der Hauptbaukörper mit seitlichen Abständen und deren Verbindung über untergeordnete Bauteile entsteht ein Bauegefüge, das sowohl einen zusammenhängenden, urban geprägten Raumeindruck in Bezug auf die benachbarte Kubatur des Baudenkmals vermittelt als auch eine gegliederte, maßstäblich angepasste und aufgelockerte Bauungsstruktur im Übergang zur Einfamilienhausbebauung ausbildet.

## **9.4 Zeichnerische Festsetzung – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und Textfestsetzung – Nr. 4**

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird beidseitig entlang der geplanten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich, Flächen für die notwendigen Stellplätze festgesetzt.

Die getroffene Textfestsetzung konkretisiert den Umgang mit Stellplätzen und Garagen außerhalb dieser hierfür festgesetzten Flächen.

### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

### Textfestsetzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet können Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

### Begründung

Um städtebaulich klare Baustrukturen zu gewährleisten, wurden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Flächen für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt.

Die Lage und Abgrenzung dieser Flächen korrespondiert mit dem Baukonzept des Vorhabenträgers.

Aufgrund dessen, dass durch die Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB die Zulässigkeit anderer Nutzungen auf diesen Flächen ausgeschlossen ist, jedoch nicht die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen ausschließt, wurde eine entsprechende klarstellende und ergänzende Textfestsetzung getroffen. Diese regelt, wie mit Garagen und Stellplätzen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen umgegangen wird.

Durch die Festsetzung ist vorgesehen, dass für mobilitätseingeschränkte Personengruppen sowie Besucher des benachbarten Baudenkmals ausnahmsweise auch außerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen, die Anlage von Stellplätzen und Garagen zulässig ist.

## **9.5 Verkehrsflächen**

### **9.5.1 Zeichnerische Festsetzung – öffentliche Straßenverkehrsfläche und Textfestsetzung - Nr. 5**

Im vorliegenden vBP wird eine Straßenverkehrsfläche für den Bereich der Lindenstraße im Bestand festgesetzt. Am nördlichen Ende der Lindenstraße, wird ein Kreuzungsbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Es ist geplant, dass die Lindenstraße im derzeitigen Bestand und der noch herzustellende Kreuzungsbereich – Lindenstraße im Eigentum der Gemeinde verbleiben.

Die Abgrenzung der zeichnerischen Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der bestehenden Lindenstraße basiert auf der eingemessenen Verkehrsfläche der Lindenstraße im Lage- und Höhenplan des öbVI (siehe Planunterlage zum vBP Nr. 2).

### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

### Textfestsetzung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### Begründung

Die nordwestliche Teilfläche des Plangebiets ist durch die vorhandene Lindenstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der Aufnahme der Straßenverkehrsfläche -

Lindenstraße bis zur Straßenmitte wird die äußere Erschließung dieser Teilfläche im Planverfahren zum vBP Nr. 1 behandelt und gesichert.

Das nördliche Ende der Lindenstraße ist derzeit nicht befestigt bzw. ausgebaut. Für die zukünftige Anlage einer Kreuzung bzw. für die Abzweigung einer Verbindungstraße an die Hauptstraße und für die Abzweigung einer privaten Straßenverkehrsfläche in Richtung Südosten, wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche bis an die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze erweitert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün, Gehwege etc.) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe kommt einer entsprechenden Fachplanung zu und wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens konkretisiert und getätigt.

### **9.5.2 Zeichnerische Festsetzung – private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine private, verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche von sechs Metern Breite festgesetzt. Diese schließt an ihrem nördlichen Ende an den zukünftigen Kreuzungsbereich der Lindenstraße an und folgt in Richtung Südosten der Geltungsbereichsgrenze des vBP Nr. 2.

#### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

#### Begründung

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich korrespondiert mit dem Bauungskonzept des Vorhabenträgers gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Straßenverkehrsfläche gewährleistet die Erschließung der südlichen Wohngrundstücke und sichert die maximal zulässigen Längen der Rettungswege für die Feuerwehr.

### **9.6 Grünflächen – Zeichnerische Festsetzung private Grünfläche**

Im äußersten südöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine ca. 75 m<sup>2</sup> große private Grünfläche festgesetzt.

#### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

#### Begründung

Außerhalb des Plangebiets aber nur in ca. einem Meter Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze, befindet sich eine großkronige Pappel. Es wird, aufgrund der geringen Entfernung zur Plangrenze davon ausgegangen, dass der Wurzelbereich des Baumes in das Plangebiet hineinreicht. Zum Schutz des Wurzelbereichs wird eine private Grünfläche festgesetzt.

## **9.7 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz - Zeichnerische Festsetzung und Textfestsetzung – Nr. 6**

Für die gesamte Fläche des Allgemeinen Wohngebietes werden Flächen für den Hochwasserschutz festgesetzt. Ergänzend zur Umgrenzung dieser Flächen, erfolgt die Festsetzung von individuellen baulichen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB, in dem im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen.

### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB

### Textfestsetzung

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für den Hochwasserschutz ist

- bei allen baulichen Anlagen die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,2 m über NHN herzustellen.
- ein Höhenniveau der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei Wohngebäuden von mindestens 2,2 m über NHN herzustellen.
- bei Parkhäusern und Tiefgaragen die Zu- und Ausfahrt durch geeignete bauliche Vorkehrungen (z. B. Dammbalken, Klappschotten, etc.) zu sichern und auf Lichtschächte zu verzichten.
- bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöltanks) eine Sicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,2 m über NHN herzustellen.

### Begründung

Gemäß der Auskunft des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) ist das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Geländehöhen bei sehr schweren Sturmfluten durch einströmendes Wasser sowohl aus Richtung Ostsee als auch aus Richtung Peenestrom überflutungsgefährdet.

Die Festsetzung von Flächen für den Hochwasserschutz sowie zu den baulichen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz sind erforderlich, um die notwendigen, individuellen Hochwasserschutzmaßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit der künftigen Bewohner und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen. Sie wurden aufgrund der örtlichen Situation getroffen, da die Geländehöhen des Plangebiets bei ca. 2,1 m bis ca. 0,8 m über Normalhöhennull (NHN) liegen.

Die Maßgabe für die getroffenen Festsetzungen bildet der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis zu einem Wasserstand von 2,20 m ü. NHN. Dies entspricht etwa dem Wasserstand mit einem Wiederkehrintervall von ca. 100 Jahren - HW100 Ostsee / Außenküste.

Die getroffenen textlichen Festsetzungen sind entsprechend den vom StALU VP geforderten Schutzmaßnahmen (vgl. Kapitel Beschreibung des Plangebietes – Sturmfluten- und Hochwasserschutz) und im Hinblick auf den § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB formuliert und mit dem Amt abgestimmt worden.

## **9.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen sollen die notwendigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft mindern, vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen und die Auswirkungen der Planung auf die Natur minimieren.

### **9.8.1 Textfestsetzung Nr. 7.1 (Boden- und Grundwasserschutz)**

#### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

#### Textfestsetzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stellplatzanlagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### Begründung

Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien, dient der planungsrechtlichen Sicherung des sparsamen und sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen Boden und Grundwasser. Sie dient der Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden und der Grundwasserneubildung an Ort und Stelle.

### **9.8.2 Textfestsetzung – Nr. 7.2 (Anpflanzen von Bäumen)**

#### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

#### Textfestsetzung

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 13 standortgerechte gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,3 m über Gelände) zu pflanzen. Die Bäume sind, wenn baulich möglich, vorrangig im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlagen zur Gliederung der Stellplätze zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bäume sind als Ersatzpflanzungen für zu fällende geschützte Baume anzurechnen.

### Begründung

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet dient den Zielen der Bauleitplanung eine Mindestbegrünung im Plangebiet zu sichern, um somit eine menschenwürdige Umwelt zu gewährleisten und das Mikroklima im Wohngebiet zu verbessern.

Sie dient weiterhin den Belangen des Natur- und Artenschutzes, sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wird der Ausgleich für zu fällende Bäume im Plangebiet gewährleistet. Hinsichtlich der festgesetzten Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird auf den Umweltbericht (als gesonderter Teil dieser Begründung) bzw. die Eingriffsbewertung zu dieser Planung verwiesen.

### **9.8.3 Textfestsetzung – Nr. 7.3 (Dachbegrünung)**

#### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

#### Textfestsetzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 75 % der Dachflächen von eingeschossigen Nebengebäuden (wie z. B. für Abstell-, Müll und Technikräume, Fahrradräume, o.ä.) mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

#### Begründung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung der untergeordneten, eingeschossigen Nebengebäude dient den Zielen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, das Mikroklima zu verbessern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln.

Sie dient weiterhin den Belangen des Natur- und Artenschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes. Die Dachbegrünung hat eine positive Wirkung auf eine Vielzahl ökologischer Aspekte. Insbesondere werden durch die extensive Dachbegrünung Insekten angezogen, die wiederum Nahrung für diversen Vogelarten sein können. Die Dachbegrünung kann somit einen Ausgleich für die Beeinträchtigungen von Lebensraumfunktionen beisteuern und zur Biodiversität im Quartier beitragen. Auch kann durch die Dachbegrünung Regenwasser zurückgehalten werden, was verdunstet und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen kann.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung berücksichtigt.

Extensive Dachbegrünungen stellen eine flächen- und ressourcenschonende Begrünungsform dar, die insbesondere für Nebengebäude mit ggf. geringer statischer Tragfähigkeit geeignet ist. Durch den vergleichsweise geringen Substrataufbau von mindestens 10 cm können die zusätzlichen Lasten auf die Dachkonstruktionen begrenzt werden, sodass die Maßnahme wirtschaftlich realisierbar bleibt und keine unverhältnismäßigen Anforderungen an die Bauausführung gestellt werden. Im Vergleich zu intensiven Dachbegrünungen ist die extensive Begrünung mit einem geringen Pflege- und Unterhaltungsaufwand verbunden. Dies ist insbesondere bei Nebengebäuden sachgerecht, da diese regelmäßig nicht für Aufenthaltszwecke genutzt werden und eine dauerhafte gärtnerische Pflege nicht sichergestellt werden kann. Die extensive Begrünung ermöglicht dennoch eine dauerhafte Vegetationsentwicklung mit standortgerechten, robusten Pflanzenarten.

### **9.9 Geh- und Fahrrecht - Zeichnerische Festsetzung und Textfestsetzung - Nr. 8**

Im Plangebiet wird für den gesamten Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt und durch eine ergänzenden Textfestsetzung wird der Kreis, der hierdurch Begünstigten näher bestimmt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung einer entsprechenden Fläche in einem Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend entweder der Begründung von Nutzungsrechten durch eine Baulast aufgrund der Landesbauordnungen, durch einen Vertrag oder durch die Bestellung dinglicher Rechte (beschränkt persönliche Dienstbarkeit oder Grunddienstbarkeit nach §§ 1018 und 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Mit einer rechtskräftigen Festsetzung im Bebauungsplan wird zunächst eine entsprechende Inanspruchnahme des Grundstücks / Teilfläche ermöglicht bzw. wird verhindert, dass die entsprechende Teilfläche bebaut oder sonst dauerhaft genutzt wird, sodass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können. Die von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Begünstigten müssen in den jeweiligen Festsetzungen hinreichend genau bezeichnet werden, ohne dass einzelne Personen oder Unternehmen namentlich genannt werden. In diesem Sinne können die Begünstigten z. B. die Allgemeinheit, die zuständigen Versorgungsträger oder auch ein beschränkter Personenkreis, wie die Anlieger der, über ein Wegerecht erschlossenen Grundstücke sein. Dagegen ist die Benutzung von Wegen durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge in anderen Rechtsgrundlagen geregelt, so dass eine Sicherung von Geh- und Fahrrechten zu diesem Zweck im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

#### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

#### Textfestsetzung

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer für die Allgemeinheit zu belasten.

### Begründung

Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts für Fahrradfahrer für die Allgemeinheit in diesem Bereich wird die Durchwegung des Quartiers zwischen Hauptstraße, Lindenstraße und Feldstraße sichern. Die Mitnutzung dieser privaten Verkehrsfläche durch die Allgemeinheit soll dabei auf den Fuß- und Fahrradverkehr beschränkt sein. Eine Überfahrt für Rettungsfahrzeuge, insbesondere die Feuerwehr an den südwestlichen vorhandenen Weg, wird baulich hergestellt und vor fremden Durchgangsverkehr geschützt.

### **9.10 Kennzeichnung von Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet bzw. umgrenzt als eine Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich ist.

### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

### Begründung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorliegenden Geländehöhen bei sehr schweren Sturmfluten durch einströmendes Wasser sowohl aus Richtung Ostsee als auch aus Richtung Peenestrom überflutungsgefährdet. Das überflutungsgefährdete Gebiet (Risikogebiet - Höhenlage unterhalb Bemessungshochwasserstand (BHW) von 3,0 m ü. NHN) wird dementsprechend im vorliegenden vBP gekennzeichnet.

### **9.11 Nachrichtliche Übernahme**

#### **9.11.1 Denkmalschutz - Baudenkmale (N)**

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

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

Außerhalb des Plangebietes, in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft (Hauptstraße 33), befindet sich das Baudenkmal - Sauerstoffwerk.

### **9.11.2 Überflutungsgefährdung (N)**

Das Plangebiet ist aufgrund der vorliegenden Geländehöhen bei sehr schweren Sturmfluten durch einströmendes Wasser sowohl aus Richtung Ostsee als auch aus Richtung Peenestrom überflutungsgefährdet.

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

Zur Minimierung des (bis zur Fertigstellung geplanter Küstenschutzmaßnahmen des Landes M-V) bestehenden Gefährdungspotentials, erfolgte die Festsetzung von Schutzmaßnahmen unter § 9 Abs. 1 Nr. 16c.

### **9.11.3 Naturpark (N)**

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

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

## **9.12 Hinweise**

### **9.12.1 Kampfmittelbelastung (H)**

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Kampfmittel belasteten Bereich.

Es befindet sich in einem Bereich der im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) unter der Reg.-Nr. 54 mit der Kat. 3 - Kampfmittelbelastung dokumentiert - ggf. Handlungsbedarf geführt wird.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind weitere Prüfungen notwendig, die weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetaillauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort umfasst.

### **9.12.2 Altablagerungen (H)**

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

### **9.12.3 Bodendenkmal (H)**

Das Bauvorhaben befindet sich in der näheren Umgebung zum Bodendenkmal Gemarkung Peenemünde archäologischer Fundplatz Nr. 28. Das Bodendenkmal ist in der Liste der Bodendenk-

male des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst und fällt unter die Kategorie "blaues Bodendenkmal" des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Zum Schutz von Denkmalen sind die gesetzlichen Regelungen der §§ 6, 7, 8 und 9 des DSchG M-V hingewiesen.

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

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

#### **9.12.4 Ersatzpflanzung – Bäume (H)**

Für das Gemeindegebiet von Peenemünde bestehen keine Regelungen durch eine örtliche Baumschutzsatzung. Die Regelung für gesetzlich geschützte Bäume erfolgt nach § 18 NatSchAG M-V. Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind entsprechende Fällanträge für geschützte Bäume zu stellen und Ersatzpflanzungen möglichst auf dem Baugrundstück durchzuführen.

### 9.12.5 Baumreihe (H)

Die Baumreihe an der Lindenstraße gilt gemäß § 19 NatSchAG M-V als gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Allees oder hier einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Die gesetzlichen Bestimmungen des NatSchAG M-V sind hierzu zu beachten.

### 9.12.6 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (H)

Die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zu beachten. Die Maßnahmen sind dem Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

## 10 Flächenaufteilung

	Fläche in m <sup>2</sup>	davon anteilig in %
Plangebiet / Geltungsbereich	5.704	100,00
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.760	83
Private Grünfläche	75	1
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	335	6
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich	533	10
Gesamtfläche	5.704	100,00

## 11 Verfahren

### 11.1 Antrag auf Entscheidung über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Mit dem Schreiben vom 20.10.2022 beantragte der Vorhabenträger, die terraplan mare balticum Entwicklungsgesellschaft bei der Gemeinde Peenemünde die Entscheidung über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zu ihren Bauvorhaben.

### 11.2 Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung

#### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 05.10.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen

Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde für das Vorhabengebiet an der Lindenstraße (nördlicher Abschnitt) im Regelverfahren beschlossen (Beschluss Nr. GVPm/224/2023).

### Bekanntmachung

Der Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde wurde im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. 10/2023 vom 18.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

## **11.3 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB**

### Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 05.10.2023 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde mit der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Vorentwurf der Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.09.2023 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bzw. zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss GVPm/225/2023).

### Bekanntmachung

Der Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde zur öffentlichen Auslegung bzw. zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am Planvorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde wurde im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ Nr. 10/2023 vom 18.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

In der o. g. Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Planvorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde mit der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.09.2023 **in der Zeit von Donnerstag, den 16.11.2023 bis Montag, den 18.12.2023 (jeweils einschließlich)** im Bauamt des Amtes Usedom-Nord zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Es wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord veröffentlicht sind.

Es wurde darauf hingewiesen, dass entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen für das Regelverfahren im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

durchgeführt sowie ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung erstellt wird. Aufgrund des Planungsstandes – Planvorentwurf liegen jedoch noch keine umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vor und werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

### Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Anzeige der Planung bei der Raumordnung am Planvorentwurf in der Fassung vom 07.09.2023 wurde **vom 26.10.23 (Anschreiben) bis einschließlich 15.12.23** durchgeführt.

## **12 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **12.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild**

Das Baukonzept des Vorhabenträgers und die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine an die umgebende Bebauung angepasste und vermittelnde Bebauung.

Durch die Bebauung wird ein weiteres Entwicklungsziel der Gemeinde Peenemünde gemäß ihrem Entwicklungskonzept (REK 2020) verwirklicht. Das neue Wohnquartier beachtet den Umgebungsschutz des Baudenkmals sowie des angrenzenden Landschaftsraums durch angemessene Bebauungsproportionen und arrondiert die bebaute Grenze der Ortschaft.

Das Bauvorhaben trägt gleichsam zur notwendigen Sanierung des benachbarten Baudenkmals „Sauerstoffwerk“ bzw. zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes bei. Um die Sanierung des Baudenkmals wirtschaftlich tragfähig umsetzen zu können ist der Wohnungsbau und -verkauf in diesem Bereich notwendig.

### **12.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse**

Mit dem Bauvorhaben und dem vBP werden die Voraussetzungen geschaffen, das Wohnungsangebot in der Gemeinde Peenemünde weiter zu qualifizieren bzw. zu erweitern.

Es sind Wohneinheiten mit 2 bis 5 Zimmern vorgesehen, um ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen – von alleinstehenden Personen bis hin zu Familien. So soll eine breite Ansprache potenzieller Bewohner in Peenemünde ermöglicht werden.

### **12.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. die einzelnen Schutzgüter sind dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

### **12.4 Auswirkungen auf den Verkehr**

Ein, für das Bebauungsplanverfahren erstelltes Verkehrsgutachten, umfasst die Erhebung des aktuellen Verkehrsaufkommens, die Verkehrserzeugungsberechnung sowie den Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes (KP) Hauptstraße / Lindenstraße im Bestand und im Prognoseplanfall.

Es kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben - Wohnbebauung (Neubau) (vBP Nr. 2) und im benachbarten Plangebiet am Baudenkmal des ehemaligen Sauerstoffwerkes (vBP Nr. 1) keine negativen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation hat (siehe Kapitel: Beschreibung des Plangebietes / Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung). Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hauptstraße / Lindenstraße wird nicht beeinträchtigt. Es kann der Touristenverkehr leistungsfähig bewältigt werden. Die Wartezeitveränderung wird für die Verkehrsteilnehmer nicht spürbar sein und kann auch auf tägliche Schwankungen zurückzuführen sein. Die beiden Bauvorhaben können unter Berücksichtigung der ermittelten Verkehrszahlen als verkehrstechnisch und -planerisch gut integriert angesehen werden.

### **12.5 Auswirkungen auf den Haushalt**

Durch die Planung selbst werden keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt sowie die Finanz- und Investitionsplanung erwartet. Der zwischen der Gemeinde Peenemünde und dem Vorhabenträger noch abzuschließende Durchführungsvertrag verpflichtet den Vorhabenträger zur Übernahme der durch das Bauvorhaben entstehenden Planungs- und Erschließungskosten.

### **12.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Die Auswirkungen auf den Menschen bzw. die damit in Beziehung stehenden einzelnen Schutzgüter sind dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

## **13 Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
4. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

## 14 Anlagen

### 1. Schalltechnische Untersuchung:

Peutz Consult GmbH (14.08.2025): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk" in Peenemünde;  
Berichtnummer: F 10374-3.1

### 2. Geruchstechnische Untersuchung:

Peutz Consult GmbH (16.08.2024): Stellungnahme zu den Auswirkungen der Geruchsimmissionen aus dem Abwasserpumpwerk Peenemünde auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 „ehemaliges Sauerstoffwerk“ und Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in Peenemünde;  
Berichtnummer: F 10374-1

### 3. Verkehrsuntersuchung

Schlotauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH (12.06.2025): Verkehrsgutachten –Bebauungsplanverfahren Nr. 1 ehemaliges Sauerstoffwerk und Nr. 2 Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk – Peenemünde

### 4. Abwägungsprotokoll

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk“ in der Gemeinde Peenemünde – Auswertung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung am Planvorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Stand 13.02.26)