

# **B E G R Ü N D U N G**

## **2. ERGÄNZUNG**

### **DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **DER GEMEINDE PEENEMÜNDE**

**um eine Fläche südwestlich des Haupthafens Peenemünde**

**i. V. m.**

**der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4  
für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“**

**ENDGÜLTIG AUSGEFERTIGTE FASSUNG VON 10 - 2008**

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL I

### Begründung und Inhalt der Planaufstellung

	Seite
1.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	4
3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5 - 7
4.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	8 - 15
5.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS	15 - 16
6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16 - 20

## TEIL II

### U MWELTBERICHT

mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen  
und Unterlagen zur FFH- Vorprüfung

## 1.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geänd. durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V - Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V vom 21.10.1998, S. 833)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, Nr. 40, S. 1950)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes (1. ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002 (GVOBl. M-V Nr. 6-2002)

## 2.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Der teilgenehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Peenemünde ist seit dem 02.07.2005 wirksam.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes lag für eine Teilfläche des Planänderungsbereiches ein Ansiedlungsantrag für eine Solarenergieanlage (Aufstellung von ca. 150 Sonnenkollektoren) vor. Entsprechend dieser spezifischen Nutzungsabsicht erfolgte die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Solaranlagen.

Da zwischenzeitlich der vorherige Interessent für die Solaranlagen von einer Überplanung Abstand genommen hat und ein neuer Ansiedlungswilliger einen gewerblichen Betrieb errichten möchte, wurde das aktuelle Ansiedlungskonzept bereits in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“ berücksichtigt.

Somit befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 teilweise noch nicht mit den gemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

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

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der aktuellen Planvorhaben auf der Ergänzungsfläche zu schaffen, wurde deshalb im Parallelverfahren die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Das Verfahren zur 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Peenemünde am 15.11.2007 eingeleitet.

Im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde das Sondergebiet Solaranlagen und angrenzende Flächen des Gewerbegebietes von der Genehmigung ausgenommen, da gemäß Maßgabe aus der Teilgenehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2005 die Genehmigung dieser Flächen erst bekannt gemacht werden darf, wenn eine Ausnahme vom Bauverbot im 200 m Gewässerschutzstreifen durch die zuständige Behörde erteilt worden ist.

Diese Maßgabe wurde vor Bekanntmachung der Flächennutzungsplanes nicht erfüllt. Damit sind das Sondergebiet „Solar“ und angrenzende Flächen des Gewerbegebietes noch nicht Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes.

In Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses und des Vorentwurfes von 01-2008 wurde daher die Planung nicht als 2. Änderung sondern als 2. Ergänzung benannt und fortgeführt.

Die betroffenen Gewerbegebietsflächen wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um mit der 2. Ergänzung die gesamte Maßgabefläche in den wirksamen Flächennutzungsplan einzufügen.

### 3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern von 1998 bestehen für den Planergänzungsbereich:

- Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Peenemünde zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs. Als Mittelzentrum ist die Stadt Wolgast zugeordnet, die der Bevölkerung des Mittelbereiches zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dient. Die Stadt Wolgast liegt ca. 20 km südwestlich der Gemeinde Peenemünde.  
Die Gemeinde Peenemünde befindet sich im Nahbereich des Unterzentrums Zinnowitz und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr. Die mittlere Entfernung bis Zinnowitz beträgt ca. 15 km.  
Die Gemeinde hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.  
Die Verwaltung der Gemeinde Peenemünde erfolgt durch das Amt „Usedom Nord“ mit Sitz in Zinnowitz, Möwenstraße 1.
- Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.  
„In Tourismusentwicklungsräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehr anzustreben.“  
(Pkt. 7.2.2. (2) RROP VP)  
„Die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland sollen als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden. Insbesondere in ihren Festlandsbereichen ist ein deutliches Wachstum der Beherbergungskapazität vornehmlich zum Nutzen des Familientourismus anzustreben.“  
Pkt. 7.2.2 (3) RROP VP
- Die Gemeinde Peenemünde ist als Vorsorgeraum und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.  
„Gebiete, in denen dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist, sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.“(Pkt. 4.3 (1) RROP VP)  
„Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen.

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (Pkt. 4.3 (2) RROP VP)

- Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Peenemünde zum Naturpark.
- Die Gemeinde liegt in dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene-Echo am 05. Februar 1996).  
Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist davon bereits ausgenommen.
- Das Planergänzungsgebiet befindet sich in der Nähe des EU – Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden“ mit dem EU-Code DE 1747-401 und des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit dem EU-Code DE 2049-302.
- Der gesamte Geltungsbereich der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes liegt im 200 m - Küsten - und Gewässerschutzstreifen nach § 19 Abs. 1 des LNatG M-V. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 eingeholt und ebenfalls den Verfahrensakten der Flächennutzungsplanergänzung beigelegt.
- Der Ort Peenemünde ist als Stätte mit besonderer Eignung für den Kulturtourismus eingestuft.  
*„Gemeinden mit regional und überregional bekannten, historisch wertvollen städtebaulichen Strukturen, kulturhistorischen bzw. kulturellen Einrichtungen sollen als Schwerpunkte für den Kultur- und Städtetourismus entwickelt und gestärkt werden. Sie sollen das touristische Angebot der Region saison- und witterungsunabhängig bereichern. Dabei soll sowohl den Anforderungen des Ausflugs- als auch des Urlaubstourismus Rechnung getragen werden.“*  
(Pkt. 7.4 (1) RROP VP)
- Für das Gemeindegebiet Peenemünde sind keine Vorsorgegebiete oder Vorranggebiete zur Rohstoffsicherung ausgewiesen.
- Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein Sonstiger Flugplatz mit Bauschutzbereich.  
*„Für Flugsport und touristische Rundflüge sollten an geeigneten Flugplätzen Angebote geschaffen werden.“*  
(Pkt. 7.5.6 (4) RROP VP)

- Die Gemeinde Peenemünde liegt im Vorsorgeraum und im Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung.  
„In Vorranggebieten Trinkwassersicherung müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein.“  
„Weitere Gebiete mit besonderen Funktionen für den Trinkwasserschutz sind als Vorsorgeräume für die Trinkwassergewinnung auszuweisen und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Funktion für Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“  
(Pkt 10.2.1 (5) und (6) RROP VP)  
Das Planergänzungsgebiet selbst befindet sich außerhalb von Vorsorgeräumen und Vorranggebieten zur Trinkwassersicherung.
- Für das Gemeindegebiet sind keine Eignungsräume für Windenergieanlagen vorgesehen.

#### 4.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

**Lage:** Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes befindet sich westlich der bebauten Ortslage im Bebauungsplangebiet Nr. 4 „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“.  
Das Gebiet liegt zwischen dem Hafenbecken des Haupthafens und dem Peenestrom.

**Größe:** ca. 3,66 ha

**Betroffenes Grundstück:**

Gemarkung	Peenemünde
Flur	1
Flurstück	5/19 teilweise

##### *Zustand der Fläche:*

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

Die ehemals vegetationsfreien Flächen (westlich des Hafenbeckens) sind in den letzten Jahren je nach Grundwasserferne oder -nähe und Nährstoffvorräten mit Trockenrasen (nur ca. 300 m<sup>2</sup>), Schilflandröhrichtern oder Ruderalfluren verschiedener Ausprägung besiedelt worden. Diese teilweise gesetzlich geschützten Biotopausprägungen sind bis auf die Sandmagerrasen als Durchgangsstadien anzusehen, die am Standort nur durch die anthropogene Vorbelastung infolge militärischer Nutzung zur Ausprägung kamen und sich durch Verbuschung natürlich aufheben werden.

Im Rahmen der Konversion soll dieses Gelände gewerblich genutzt werden, erste Gewerbeansiedlungen sind vorhanden. Der Hafen selbst wird gegenwärtig vorrangig als Wirtschaftshafen, aber auch touristisch durch Fahrgastschiffe und museale Schiffe (U-Boot) genutzt. An der Ostseite des Hafenbeckens sind gastronomische Einrichtungen entstanden. Künftig soll die Nutzung als Wirtschaftshafen weiterhin Vorrang haben.



*Bisher festgelegte*

*Nutzungsarten:*

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung:
  - Solaranlagen
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

*Geplante*

*Nutzungsarten:*

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
ca. 2,96 ha
- private Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB  
i. V. m.
- Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
gemäß § 5 (2) 10 BauGB ca. 0,70 ha

*Inhalt der Nutzungsartenergänzung:*

Im Ergebnis der Flächennutzungsplanung und der Voruntersuchungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stellte sich hinsichtlich der nachhaltigen Entwicklung und Gestaltung der Ortsstruktur der Bereich des Haupthafens für eine gewerbliche Nutzung als geeignet dar.

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

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

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

Teilflächen sind bereits an Ansiedlungswillige weiterveräußert.

Für weitere Teilflächen liegen Investorenkonzepte vor.

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

Das Aufstellungsverfahren ruhte einige Zeit und nach Vorliegen aktueller Ansiedlungsanträge wurde für den Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 09.08.2007 bis zum 10.09.2007 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 wurde zeitgleich mit dem Abschließenden Beschluss zur 2. Flächennutzungsplanergänzung am 14.08.2008 gefasst.

Die nördlich und nordwestlich des Hafenbeckens gelegenen Flächen bieten sich aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zum Ausbau eines Gewerbegebietes an.

Der Bebauungsplan Nr. 4 regelt, dass auf diesen Flächen vorwiegend maritime Gewerbe wie Bootsbau- und Taklerwerkstätten, Schiffsreparatur, Hafenanlagen (Bootshebeanlagen, Slipanlagen), Dienstleitungs- und Serviceeinrichtungen angesiedelt werden sollen.

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 4, die den Ostkai bis angrenzend an das Bebauungsplangebiet Nr. 3 „Wohn- und Sondergebiet zum Seglerhafen Peenemünde“ umfasst, soll als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hafentourismusgebiet fungieren. Hauptanliegen sind die Sanierung der Kaianlagen zum Anlegen für Passagier- und Museumsschiffe sowie Gastronomie und Serviceeinrichtungen.

Im Bebauungsplan Nr. 4 von 06-2007 ist die Teilfläche des Planergänzungsgebietes, welche vormals für die Aufstellung von Solaranlagen vorgesehen war, mit Ausnahme der Maßnahmeflächen im nordwestlichen Bereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen und soll Teil einer maritimen Produktionsstätte werden auf der Hallen- und Lagegebäude sowie Freiflächen entstehen.

Gemäß Nutzungsschablone wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und maximal drei Vollgeschossen bei einer Obergrenze für die Firsthöhe von 12 m bestimmt.

Zusätzlich wurde die abweichende Bauweise festgelegt, die gemäß Definition im Text (Teil B) auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt.

Da sich das Plangebiet in einem für den Küsten- und Hochwasserschutz sensiblen Bereich befindet, sind die mit dem Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Maßnahmen wie Geländeauffüllung, Höheneinordnung der Gebäude u. a. zu berücksichtigen.

Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im 200 m – Gewässerschutzstreifen wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 4 beantragt und liegt mit Bescheid vom 23.06.2008 vor. Die Genehmigung wurde in die Verfahrensakte zur 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde teilte mit Stellungnahme vom 05.05.2008 mit, dass „gegen den vorliegenden Entwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peenemünde keine Einwände bestehen, sofern die bisher im Zuge des F-Planes allgemein und zum Änderungsgebiet (B-Plan Nr. 4) konkret vorgetragenen Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes

- Angaben zur Überflutungsgefährdung und zum Bemessungshochwasser (BHW)
- Berücksichtigung des BHW bei der Standsicherheit der baulichen Anlagen
- Gewährleistung eines den Nutzungserfordernissen angepassten Überflutungsschutzes
- Beachtung BHW bei elektrischen Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen

berücksichtigt werden.“

Der geforderten Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 in vollem Umfang Rechnung getragen, in dem in der Planzeichnung (Teil A) die Freihaltetrassen für die Deicherweiterung (Spundwände) festgelegt sind und im Text (Teil B) folgende Festlegungen getroffen wurden:

„9. Hochwasserschutz

- 9.1 Die am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Plangebietes dargestellte Vorbehaltsfläche – Hochwasserschutzanlage – ist als Hochwasserschutzwand bzw. als Deich vorgesehen.
- 9.2 Bei allen im Geltungsbereich zu errichtenden baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m HN zu gewährleisten.
- 9.3 Die Oberkante Fußbodenhöhe von baulichen Anlagen hat mindestens 2 m zu betragen.
- 9.4 Die elektrischen sowie Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Tankstelle, Sammelstellen für Schiffsbetriebsabfälle etc.) sind so zu errichten, dass eine Gefährdung von Mensch und Natur auch bei Eintritt des Bemessungshochwassers von 2,90 m HN nicht gegeben ist.
- 9.5 Bei Errichtung bzw. Änderung von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Dezernat 320 des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde zu beteiligen.“

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen sind die Belange des Umgebungsschutzes zum ehemaligen Heiz- und Elektrizitätswerk mit Siebhaus und Kohlenkranbahn der ehemaligen Heeresversuchsanstalt zu beachten.

Mit der unteren und der oberen Denkmalschutzbehörde wurden bereits Abstimmungen (z. B. zur Farbgebung geplanter Gebäude) durchgeführt, um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kraftwerkes durch die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen zu verhindern.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde auch das Landesamt für Denkmalpflege gehört, welches mit Schreiben vom 12.06.2008 eine Stellungnahme (ohne Bedenken und Anregungen) abgab.

Im Ergebnis liegt eine abschließende positive Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde zum geänderten Bebauungsplanentwurf Nr. 4 von 05-2008 mit Schreiben vom 05.06.2008 vor, die nachrichtlich auch den Verfahrensunterlagen zur 2. Flächennutzungsplanergänzung beigelegt wurde.

Entsprechend Abstimmung mit den Umweltbehörden werden die nördlichen Flächen des Planergänzungsgebietes in einer Größenordnung von rd. 0,70 ha als private Grünflächen dargestellt. Dabei handelt es sich um einen zu erhaltenden Magerrasenstandort, der dem entsprechend mit der Zweckbestimmung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ ausgewiesen wurde.

Erschließung:

#### Altlasten

Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde der Munitionsbergungsdienst gehört, der mit Stellungnahme vom 18.04.2008 mitteilte, dass „die benannte Fläche in einem kampfmittelbelasteten Gebiet liegt/geht durch ein mit Kampfmitteln belastetes Gelände, in dem bereits Kampfmittel geborgen wurden. Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. ist zu rechnen. Die festgestellte Kampfmittelbelastung stellt eine Gefährdung dar. Für weitere Fragen zur praktischen Realisierung von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten setzen Sie sich bitte mit Herrn Zschiesche, Tel.: (038379) 20316 oder einem Vertreter des Munitionsbergungsdienstes (MBD) in Verbindung, um Vorgehensweisen, evtl. Planungszeiträume und technische Details abzusprechen.

Wenn Kampfmittelsondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, erteilen Sie bitte so zeitig wie möglich (ca. 6 Monate vorher) dem MBD einen Auftrag. Im Anschluss daran wird in Zusammenarbeit mit Ihnen der MBD eine Räumstrategie erarbeiten, ggf. wird eine Ausschreibung vorbereitet und eine Fachfirma über das Landesamt beauftragt.

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

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

Als begründende Unterlagen bitte ich Sie daher folgende Unterlagen zusammen mit dem Auftrag einzureichen:

- Flurkarten
- Übersichtskarten

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.“

Im Rahmen der Baufreimachung und Erschließung ist der Munitionsbergungsdienst einzubeziehen und falls erforderlich, Sondierungsuntersuchungen zu beauftragen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 hat im Text (Teil B) unter Hinweise und in der Begründung die Belange des Munitionsbergungsdienstes ausreichend gewürdigt.

#### Verkehr

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung erfolgt über die Bahnhofstraße und die Fährstraße.

Zur inneren Erschließung des Grundstückes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden.

#### Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Das Ergänzungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die Peenemünder Wasserwerke wurden bereits vor der Wende wegen erheblicher Verunreinigungen des Grundwassers geschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt seit Mitte 2006 über eine Hochdruckwasserleitung durch das Wasserwerk Lodmannshagen.

Der Anschluss an das zentrale Abwassernetz wird durch Einleitung über das Gelände des ehemaligen Klärwerkes Karlshagen in die Kläranlage Wolgast sichergestellt.

Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 17.04.2008 kann das Planergänzungsgebiet mit den Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser PE HD 90, Abwasser DN 200) abgesichert werden.

#### Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes soll gemäß Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 wie folgt abgesichert werden:

*„Die Löschwasserversorgung für Industrie- und Gewerbegebiete ist in einer Höhe von 192 m<sup>3</sup>/h zu gewährleisten. Dieser Löschwasserbedarf kann über das Trinkwassernetz nicht gesichert werden. Es werden an der Kai Löschwasserentnahmestutzen für den erforderlichen Bedarf angeordnet. Im jeweiligen Umkreis von 300 m wird die Löschwasserversorgung garantiert. Eine Ausnahme stellt der nordwestliche Teil des Plangebietes dar. Um die Löschwasserversorgung auch in diesem Bereich zu sichern, ist auf Vorschlag der örtlichen Feuerwehr im Kreuzungsbereich der Fährstraße ein Saugschacht mit Anschlussleitung bis zum Hafenbecken vorgesehen.“*

Zur Verdeutlichung, dass für das gesamte Plangebiet die Löschwasserversorgung sichergestellt ist, wurden in der Satzungsfassung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4 den Saugschacht und die Entnahmestellen am Hafenbecken dargestellt.

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Alarm- und Gefahrenabwehrplanes im Sinne des § 7 KatSG M-V ist zu prüfen.

### Strom/Gas/Telefon

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hat der Versorgungsträger e.DIS AG das vorhandene Netz überprüft und festgestellt, dass das Niederspannungsnetz erneuert werden muss und ein zusätzlicher Trafo zu errichten ist.

Gasseitig befinden sich im Plangebiet keine Leitungen der Gasversorgung Vorpommern GmbH. Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Versorgungsnetz bestehen in der Fährstraße und in der Straße „Am Hafen“.

Im Plangebiet sind zwar Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden, zur Versorgung des Plangebietes ist jedoch das Verlegen neuer Leitungen erforderlich.

### *Auswirkungen der Planergänzung:*

Der Bereich des ehemaligen Haupthafens stellt eine Konversionsfläche dar, die erhebliche städtebauliche Mißstände und Altlasten aufweist.

Die Absichten des Erschließungsträgers an einer vorrangig gewerblichen und maritim- touristisch geprägten Umnutzung stehen in Übereinstimmung mit den im wirksamen Flächennutzungsplan formulierten Entwicklungszielen für diesen Bereich:

- Sanierung der Altlastenstandorte zur Wiedernutzbarmachung für gewerbliche und touristische Zwecke
- Förderung des Erhalts und der Ansiedlung weiterer gewerblicher Firmen im neuen maritimen Gewerbegebiet am Hafen zum Aufbau einer Infrastruktur sowie zur Schaffung neuer und dauerhafter Arbeitsplätze
- Weiterführende Gestaltung der Hafenpromenade als zentraler Veranstaltungstreffpunkt und Aushängeschild des Ortes
- Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes durch Rücknahme der Bauflächenausweisung im Bereich des Magerrasenstandortes und Ausweisung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ .

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316), legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des neuen Baugesetzbuches zu Ende zu führen sind.

Da das Planverfahren zur 2. Ergänzung des Flächenutzungsplanes durch den Aufstellungsbeschluss vom 15.11.2007 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, wurde der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 fortgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde daher eine Umweltprüfung vorgenommen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht einschl. FFH- Vorprüfung ist als TEIL II Bestandteil der Begründung.

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter hat ergeben, dass schwache Beeinträchtigungen für Grundwasser sowie Kultur- und Sachgüter und starke Beeinträchtigungen für Boden, Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen treten durch Überbauungen, Teilversiegelungen und Biotopbeeinträchtigungen insbesondere auf Flächen auf, die nicht bebaut waren und nur als Lagerflächen genutzt wurden. Dies sind vor allem die Gewerbeflächen westlich des Hafenbeckens, die als Solarflächen vorgesehen waren.

Die anderen geplanten Gewerbegebiete waren bereits bebaut, so dass hier nur eine Umnutzung der Flächen stattfindet.

Die landschaftsästhetischen Auswirkungen sind mit ca. 2.600 ha beeinträchtigter Fläche beträchtlich. Dies liegt an der gemäß Bebauungsplan Nr. 4 zulässiger Bauhöhe von bis zu 20 m in einem relativ kleinen Baufeld sowie an der relativ hohen Verletzlichkeit des Raumes. D. h. dieses einzelne Eingriffsobjekt ist auf Grund seiner Bauhöhe weithin sichtbar, die landschaftsästhetische Eingriffsintensität aller anderen Bauten ist im Vergleich äußerst gering. Dieser hohe Bau erfolgt nicht auf den Flächen der Planergänzung, wird durch diese jedoch erst ermöglicht und ist somit zu den Auswirkungen des Vorhabens zu rechnen.

Zur Minimierung der Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan Nr. 4 und im angeschlossenen Grünordnungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen bis hin zu Vorschriften zur Farbgebung getroffen worden.

Im Rahmen der Erstellung des B-Planes Nr. 4 wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, die durch die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 23.06.2008 bestätigt wurde.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4 sind die im Plangebiet geplanten Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Da der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden kann, werden zusätzlich im Gemeindegebiet im Flugplatzbereich Maßnahmen durchgeführt.

Die im Zusammenhang mit Erstellung der Planergänzung entstehenden Kosten wurden durch die PHBG – Peenemünder Hafenbetriebsgesellschaft, Am Flugplatz in 17449 Peenemünde getragen.

## **5.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS**

Aufstellungsbeschluss zur 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes	15.11.2007
Scoping- Termin	01-2008
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.03.2008
Öffentliche Auslage	04-05-2008

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger  
öffentlicher Belange, Bürger und Nachbargemeinden 04-05-2008

Abwägung und Abschließender Beschluss 14.08.2008

Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes unterliegt der Genehmigungspflicht.

## 6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise werden entsprechend Abwägung der Gemeindevertretung Peenemünde vom 14.08.2008 wie folgt in der Begründung fortgeschrieben.

### • **Wasser- und Schiffsamt Stralsund**

„Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee/Peenestrom.

Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1990 (BGBl. I S. 1824) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

Die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schiffsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen.

Im Gebiet des Flächennutzungsplanes befinden sich die Schiffszeichen des WSA Stralsund, das Richtfeuer Peenemünde (Gemarkung Peenemünde, Flur 1, auf unvermessener Anlandungsfläche), das Richtfeuer Knaakrücken: bestehend aus OF Knaakrücken (Gemarkung Peenemünde, Flur 2, Flurst. 16 tlw.) und UF Knaakrücken (Gemarkung Peenemünde, Flur 4, Flurst. 1/9 tlw.), sowie das Richtfeuer Kuhler Ort: bestehend aus OF Kuhler Ort (Gemarkung Peenemünde, Flur 7, Flurst. 1 / 2 tlw.) und UF Kuhler Ort (Gemarkung Peenemünde, Flur 7, Flurst. 1 / 1 tlw.).

Entlang der Richtfeuerachsen ist eine beidseitige Freihaltezone von 35 m zu gewährleisten.“

Bei vorgesehener Bebauung im Nahbereich der Kabeltrassen, ist das Wasser- und Schiffsamt Stralsund davon schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind beim Wasser- und Schiffsamt Stralsund frühzeitig zur Prüfung einzureichen.“



- **Polizeiinspektion Anklam**

„... zum genannten Bauvorhaben gibt es aus verkehrspolizeilicher Sicht gegenwärtig keine Bedenken bzw. Einwände, wenn:

- keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen;
- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit (einschl. Wendemöglichkeit) für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist;
- auf der Grundlage geltender Bestimmungen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen angelegt bzw. geplant werden;
- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, Markierungs- und Beschilderungsplan...) dem Straßenverkehrsamt Ostvorpommern zum frühestmöglichen Zeitraum zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.“

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales  
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit  
Gewerbeaufsicht**

„Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungs-gesetz

Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das LAGuS M-V möglich.“

- **Landkreis Ostvorpommern  
SB Bodendenkmalpflege**

„Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ehem. Versuchsstelle des Heeres Peenemünde. Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich, daher sind folgende Festsetzungen als

in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

1. „Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Mauern und Mauerreste, Kanäle, Leitungen, Holzkonstruktionen u. a. Baureste, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2006, GVOBl. M-V 2006, S. 576) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.“

- **Landkreis Ostvorpommern  
Gesundheitsamt**

„1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich außerhalb von bestätigten Trinkwasserschutzgebieten.

2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Ortes Peenemünde erfolgt vom Wasserwerk Lodmannshagen. Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Zweckverband Wasser und Abwasser - Insel Usedom in Ückeritz.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten von neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

### 3. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm müssen bezüglich der Planung der Ansiedlung von Betrieben in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet beachtet werden."

- **Hinweise der Versorgungsträger**

Deutsche Telekom AG, T-Com

„Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen."

E.ON e.dis AG

„Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch uns abgesichert werden. Hierzu machen sich u. U., abhängig vom zu erwartenden Leistungsbedarf, der Neubau einer oder mehrerer Trafostationen erforderlich. Detaillierte Abstimmungen dazu sind mit uns im Rahmen der Realisierung der jeweiligen B-Pläne durchzuführen."

Zweckverband Wasserversorgung und  
Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“

„Die Ergänzungsfläche kann über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Fährstraße / Bahnhofstraße bzw. in der Straße zum Hafen erschlossen werden. Eine Aussage, ob die vorhandenen Leitungen (Trinkwasser PE HD 90; Abwasser DN 200) für eine gewerbliche Nutzung ausreichend dimensioniert sind, kann erst nach Einsichtnahme in die Ausführungsplanung mit Wasserbedarfsermittlung getroffen werden. Daher sollte auf einen Ringschluss „Zum Hafenvorplatz" nicht verzichtet werden. Es ist unbedingt erforderlich den Zweckverband in die Planung des "Sonder- und Gewerbegebietes" mit einzubeziehen."

Der Ringschluss „Zum Hafenvorplatz" wird vorgesehen, um die vorgesehene Wasserversorgung zu stabilisieren.

- **Wasser- und Bodenverband**

**„Insel Usedom - Peenestrom“**

„Das Untersuchungsgebiet wird durch das Gewässer zweiter Ordnung Graben 52 tangiert. Der Graben 52 ist teilweise verrohrt. Im Mündungsbereich befindet sich das Schöpfwerk Peenemünde Schanze.

Auf die im Wassergesetz festgelegten Regelungen zum Unterhaltungstreifen wird hiermit hingewiesen. Als Uferbereich gilt nach Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG), § 81 Abs. (1) die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante. Innerhalb dieser Streifen kommt es zu Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Bebauung und der Einfriedung von Grundstücken (§ 82 LWaG).

Die Gewässerunterhaltung darf durch geplante Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Es ist in jedem Fall alles zu unterlassen was die Erfüllung der Pflichten für die Unterhaltung erschwert (§ 61(4) LWaG M-V). Das gilt auch für verrohrte Gewässerabschnitte. Einleitgenehmigungen in Gewässer II. Ordnung erteilt die Untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband. Bei vorhandenen wasserrechtlichen Genehmigungen ist die Veränderung der Einleitmengen der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen."

Peenemünde im Oktober 2008

  
Der Bürgermeister

