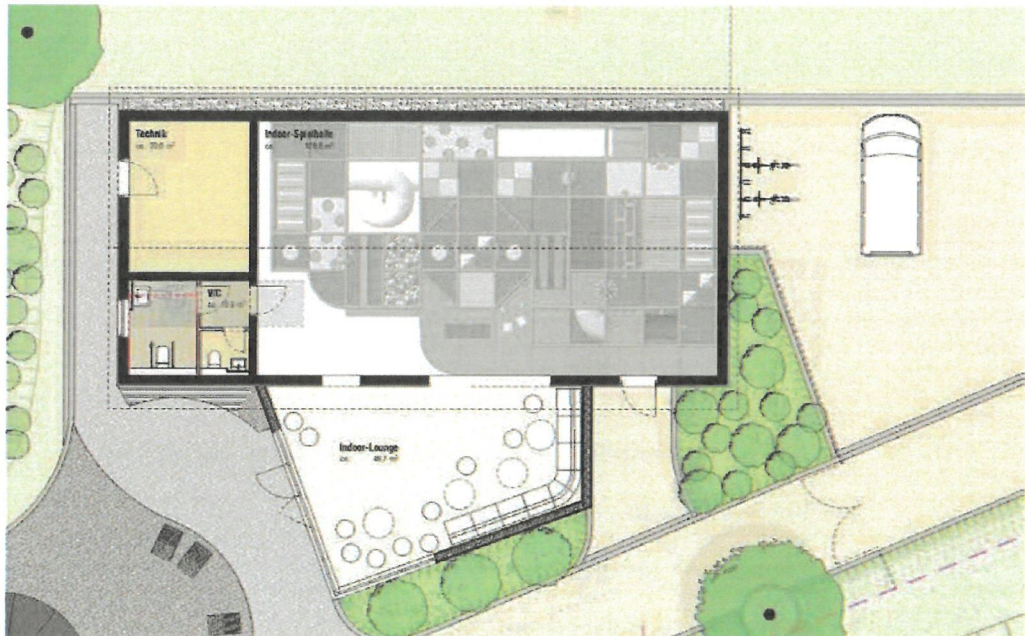


GEMEINDE OSTSEEBAD TRASSENHEIDE

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

„HOTEL SEEKLAUSE“



BEGRÜNDUNG

04 – 2022

Inhalt

	Seite
1. Anlass und Zielstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes	3
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Rechtliche Grundlagen und Verfahren	4
5. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	5
6. Löschwasserversorgung	5
7. Ausgleichsregelungen	7
8. Artenschutz	7
9. Hochwasserschutz	9

1. Anlass und Zielstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Seit dem Jahr 2006 wird das Hotel Seeklause in mehreren Bauabschnitten erweitert und umgebaut. Durch diese Maßnahmen konnte die Kapazitätsauslastung kontinuierlich gesteigert werden. Das Hotel wird mittlerweile in der 4-Sterne Kategorie geführt und trägt das Qualitätssiegel „Familienurlaub MV – Geprüfte Qualität“

Der zugehörige Piratenpark mit seinen Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen ist insbesondere für Familien mit Kindern ein wichtiges Buchungskriterium und trägt entscheidend zur ganzjährigen Auslastung des Betriebes bei. Es hat sich gezeigt, dass Spiel- und Beschäftigungsangebote im Indoorbereich, die ganzjährig und witterungsunabhängig genutzt werden können, stärker gefragt sind. Das Familienhotel Seeklause beabsichtigt daher, das Aktivangebot für Kinder zu erweitern und das Gerätehaus in dem Spielpark zu einer Indoorspielanlage umzubauen und um ein Foyer und Aufenthaltsbereich für die begleitenden Eltern zu erweitern.

In dem Gerätehaus wurde in der Vergangenheit Mobiliar für den Piratenpark untergebracht (Bänke, Tische, Spielgeräte). Hierfür gibt es nun betriebseigene Unterstellmöglichkeiten im benachbarten Ort Mölschow.

Für das Bauvorhaben ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 13 erforderlich. Die Art der baulichen Nutzung (bisher Sondergebiet Hotel – Geräte) soll geändert werden in ein Sondergebiet Hotel - Indoorspielanlage. Die zulässige Grundfläche wird vergrößert von bisher 180 m² auf ca. 270 m².

Der Vorhabenträger erwartet durch die vorgesehenen Maßnahmen eine Qualitätssteigerung und verbesserte ganzjährige Auslastung des Betriebes. Daraus werden sich positive Auswirkungen auf die Betriebsabläufe des Hotels ergeben, da das gesamte Hotelpersonal ganzjährig beschäftigt werden kann. Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter wiederum sind eine entscheidende Voraussetzung für den angestrebten Qualitätstourismus auf der Insel Usedom.

Durch die vorgesehene Erweiterung der Hotelanlage kann sich das Seebad Trassenheide als „Familienfreundlicher Tourismusort“ weiter profilieren. Steigende Gästezahlen kommen auch anderen kommunalen, gewerblichen und privaten Tourismusanbietern zugute. Der Park ist öffentlich zugänglich und erweitert damit das Freizeitangebot des Ortes.

Die Gemeindevertretung trägt die Planungsabsichten des Vorhabensträgers mit und hat am 29.09.2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Planänderung die Grundzüge des Bauleitplans nicht berührt.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst einen Teilbereich des das Flurstückes 121/9 der Gemarkung Trassenheide, Flur 2 mit einer Größe von ca. 1.000 m².

Die Fläche ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Abstellgebäude bebaut, in dem Mobiliar für den Piratenpark untergebracht wurde. Zufahrten und Aufstellflächen sind mit Betonsteinen gepflastert.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Trassenheide entwickelt. Darin ist der Geltungsbereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Flächen und Anlagen für Spiel-, Sport- und Freizeitzwecke sowie Parkanlagen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan müsste im Parallelverfahren geändert werden. Aufgrund der „Kleinteiligkeit“ der Änderungsbereiches wird in diesem Fall auf ein separates Änderungsverfahren verzichtet und die Zielstellung der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der nächsten Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

4. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 13 liegt sowohl in der Ursprungsfassung (2006) als auch in den Fassungen der 1. Änderung, der 2. Änderung und Ergänzung, der 2. Ergänzung und der 3. und 4. Änderung als rechtskräftige Satzung vor. Die ursprüngliche rechtskräftige Fassung, die der 5. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegt, ist die 2. Ergänzung.

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am 29.09.2021 beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Fläche im Geltungsbereich wird weiterhin als Sondergebiet Hotel mit Anlagen und Einrichtungen für Spiel-, Sport- und Freizeitzwecke genutzt.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

5. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das Familienhotel Seeklause beabsichtigt, das Spielangebot für Kinder zu erweitern. Dazu soll das Abstellgebäude in dem Spielpark zu einer Indoorspielanlage umgebaut und erweitert werden. Neben dem Einbau einer Spiellandschaft in das vorhandene Gebäude soll auch ein Anbau als Foyer und Aufenthaltsbereich für die begleitenden Eltern errichtet werden.

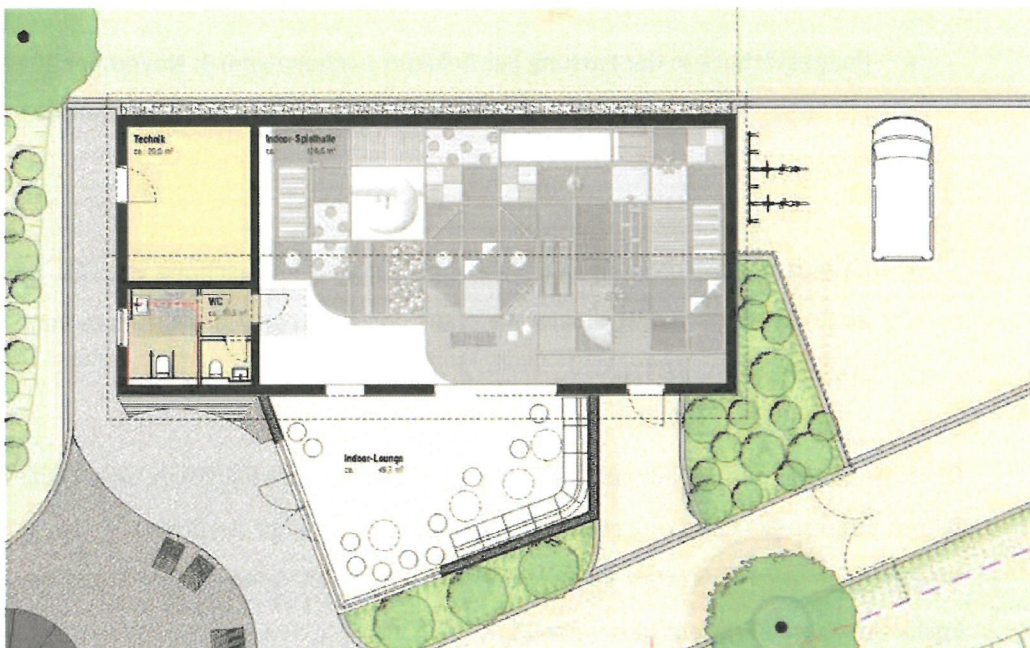


Abb. 1 Entwurf Indoorsporthalle (Stand 07- 2021)

Die Art der baulichen Nutzung wird geändert in ein Sondergebiet Hotel – Indoorsporthalle.

Das Baufeld und die zulässige Grundfläche GR werden vergrößert von bisher 180 m² auf ca. 270 m². Die bisher festgesetzte Baugrenze wird auch an der nördlichen und östlichen Seite geringfügig um ca. 0,8 m versetzt, so dass für die geplante Nutzung eine nachträgliche zusätzliche Außenwärmedämmung möglich ist.

Die textlichen Festsetzungen (Text Teil B) enthalten nur die für das Plangebiet der 5. Änderung relevanten Festsetzungen.

6. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Vorhaben ist gesichert durch:

1. den Löschwasserbrunnen im Bereich der Parkplatzzufahrt Mölschower Weg (2014 im Zusammenhang mit dem Bau der Parkanlage errichtet) und
2. den Hydranten (DN 100) im Bereich der Parkplatzausfahrt am Mölschower Weg (gemäß Brandschutzlageplan Hotel und Restaurant Seeklause, 2019).

7. Ausgleichsregelungen

Die geplante Erweiterung des vorhandenen Gebäudes soll auf einer bereits vollversiegelten Fläche (Betonsteinfläche) erfolgen, die entsprechend der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan als zugehörige Zufahrt und Stellfläche für das Gerätehaus und Lager genutzt wurde. In den vorhandenen Baum- und Strauchbestand, der sich entlang des Grabens befindet, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes liegen nicht vor, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.



Abb. 2: Darstellung der geplanten Gebäudeerweiterung im Bestandsplan Piratenpark (Vermessungsbüro MAB, Zinnowitz 2014), ohne Maßstab

8. Artenschutz

Für das Bauvorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung¹ durchgeführt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben überprüft. Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene

¹ Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Dipl.-Landschaftsökologe Jens Berg:
Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Görmin
22.09.2021

Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1 Bauzeitenregelung

Die Baumaßnahmen werden außerhalb der Vogelbrutzeit begonnen, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Ansiedlungen während der Brutzeit werden durch die menschliche Präsenz weitgehend vermieden.

Bei einem Baubeginn während der Brutzeit ist im Vorfeld durch eine ökologische Baubegleitung eine Besiedlungskontrolle durchzuführen.

V2 Ausschlussmaßnahmen

Um eine Besiedlung der Innenräume während der Baumaßnahme zu vermeiden, wird das Gebäude zudem geschlossen gehalten bzw. es werden Fenster z. B. mit Folien oder Zugänge mit Streifenvorhängen versehen.

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen)

CEF Ausweichnistplatz für den Hausrotschwanz

Um eine Wiederbesiedlung zu vermeiden, wird vor Beginn der Brutzeit ein witterungsbeständiger Halbhöhlenbrüterkasten (z. B. 2HW oder 1N von Schwegler) an einen Baum in der unmittelbaren Nähe montiert.

Bei Beachtung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Die Maßnahmen werden unter Nr. 5 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

9. Hochwasserschutz

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

Der Bereich Trassenheide wird durch Hochwasser von der Ostsee, vom Peenestrom, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst.

Das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt:

für die Außenküste Usedom	2,90 m NHN
Peenestrom Karlshagen	2,60 m NHN
Krumminer Wiek und Achterwasser	2,10 m NHN

(siehe Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V).

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen weist der Änderungsbereich Höhenlagen von ca. 0,6 m HN (entspricht 0,75 m NHN) auf.

Die zur Zeit vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des Planbereiches durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht auszuschließen. Das Land M-V sieht im Rahmen des Vorhabens Sturmflutschutz Nordusedom u. a. mit dem Teilvorhaben Peenemünde eine Ringeindeichung und einen Riegeldeich in Karlshagen vor. Das Vorhaben befindet sich gegenwärtig in der Planfeststellung. Die Umsetzung ist kurz- bis mittelfristig vorgesehen.

Aber auch aus Richtung der Binnenküstengewässer ist eine Gefährdung möglich. Der Bereich Trassenheide wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Peenestrom durch den Landesküstenschutzdeich Karlshagen, am Achterwasser durch den Landesschutzdeich „Neuendorf“ sowie an der Krumminer Wiek durch den Landesschutzdeich „Krummin“ gesichert, wobei die Deiche infolge ihrer Kontur (vor allem Deichhöhe und Böschungsneigungen) unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW von 2,10 m NHN kehren können.

Mit der Fertigstellung bzw. der Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen ist allerdings erst mittel- bis langfristig zu rechnen. Somit ist das B-Plangebiet bzw. das Planänderungsgebiet überflutungsgefährdet.

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Gemäß den Hinweisen des zuständigen Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird dieses Risikogebiet im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in die Planzeichnung (Text) übernommen.

Darüber hinaus wird das Plangebiet entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet. Es wird im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB die Art der Maßnahmen sowie nach § 9 Abs. 3 BauGB die Höhenlage festgesetzt:

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten (textliche Festsetzung Nr. 4) .

Außerdem wird unter „Hinweise“ auf der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass für bauliche Anlagen eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des BHW Außenküste von 2,90 m NHN sicherzustellen ist. Dies wird im Zuge der Baugenehmigungsplanung statisch nachgewiesen.

Trassenheide, den 07. JULI 2022


Bürgermeister

