

– Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hotel Waldhof“

1.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide hat in der öffentlichen Sitzung am 22.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hotel Waldhof“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Trassenheide
Flur	2
Flurstücke	221, 222 teilweise, 224, 226, 227, 228 teilweise, 229 teilweise, 230/1 teilweise, 231/2 teilweise, 232/1 teilweise und 232/4 teilweise
Fläche	rd. 72.670 m ²

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand und umfasst das Gelände des Hotels „Waldhof“ einschließlich flächenmäßig untergeordneter Randbereiche.

Es wird im Norden durch die Forststraße und den sich anschließenden Kiefernwald, im Osten durch Waldflächen, im Süden durch die Bahnstrecke Zinnowitz - Peenemünde und im Westen durch das Gelände einer ehemaligen Ferieneinrichtung begrenzt.

Zur Veranschaulichung der örtlichen Lage des Plangebietes und der folgenden Ausführungen sind als Anlagen der Bekanntmachung folgende Pläne mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches beigelegt:

Anlage 1	Auszug aus dem Messtischblatt M. 1 : 10.000
Anlage 2	Luftbild
Anlage 3	Lage- und Höhenplan M. 1 : 1.500
Anlage 4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan M. 1 : 5.000
Anlage 5	Auszug aus den LINFOS- Daten mit Darstellung der Abgrenzung des FFH- Gebietes „Dünengebiet bei Trassenheide“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1849-301

2.

Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Schwerpunkt der Planung liegt in der städtebaulichen Neuordnung der Flächen mit dem Ziel der Konzipierung eines Familienhotels.

Der Betreiber der Hotelanlage, die Waldhof Hotel GmbH & Co. Inv.-KG, beabsichtigt den Gebäudebestand umfassend zu modernisieren, teilweise zu erneuern und zu erweitern.

Zusätzlich zu Beherbergung und Gastronomie sind touristische Infrastruktureinrichtungen geplant, die auf eine ganzjährige familienfreundliche Nutzung ausgerichtet sind.

Hierzu soll ein Gebäudekomplex errichtet werden, der insbesondere einen Wellnessbereich mit Badelandschaft, Sauna, Massage und Fitnesscenter, einen vielseitigen Indoorspielplatz mit Betreuungsangeboten sowie verschiedensten gastronomischen Einrichtungen aufnimmt. Die Angebote sollen auch der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Im Zuge der Flächenneuordnung werden die Außenanlagen umfassend neu gestaltet und zwischen dem Multifunktionsgebäude und den Beherbergungseinrichtungen witterungsunabhängige Verbindungen z. B. durch Laubengänge vorgesehen.

Die auf dem Flurstück 222 befindlichen Waldflächen sollen erhalten bleiben und die vorhandenen Wegebeziehungen zu Erholungszwecken z. B. als Fitnesswege genutzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung zu schaffen, muss im Vorfeld ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Gemeinde begrüßt das Vorhaben, da an einem innerörtlichen Standort für eine bereits seit DDR- Zeiten bestehende Erholungseinrichtung eine qualitative und quantitative Aufwertung erfolgen soll, die besonderes Augenmerk auf Angebote für kinderfreundlichen Familienurlaub und die Etablierung von saisonverlängernden Maßnahmen legt.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung

	Bestand	Planung
Beherbergung	80 Doppelzimmer 25 Ferienwohnungen (entspricht rd. 260 Betten)	rd. 400 Betten
Gastronomie	160 Plätze	rd. 400 Plätze
Infrastruktur	Außenspielplatz Streichelgehege	Außenspielplatz Streichelgehege Indoorspielplatz Badelandschaft Wellnessbereich

3.

Durch die vorgesehenen Bauvorhaben werden eine Vielzahl öffentlicher und privater Belange berührt, die in die Planung einzustellen sind.

Hierzu gehören vorrangig:

- Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

- Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des FFH- Gebietes „Dünengebiet bei Trassenheide“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1849-301.
In einer FFH- Vorprüfung ist zu klären, ob durch das Vorhaben Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes bzw. der Erhaltungsziele zu erwarten sind.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.
Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).
- Durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.
Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und die Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft erstellt.
- Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hat der Vorhabenträger einen amtlichen Lage- und Höhenplan erstellen lassen.
Auf dieser Grundlage wurde durch den Vorhabenträger mit der Gartenkolonie „Am Walde Trassenheide e.V.“ der Abschluss eines Grundstückstausch- und Kaufvertrages vereinbart.
Mit diesem Vertrag erfolgen die einvernehmliche Neuordnung der Kleingartenflächen und die rechtlich eindeutige Regelung der Zu- bzw. Abfahrten zur Forststraße.
Der in der Anlage beigefügte Auszug aus dem Lage und Höhenplan berücksichtigt in der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 bereits die mit der Gartenkolonie „Am Walde Trassenheide e.V.“ getroffenen Vorabsprachen.
- Schallimmissionsprognose insbesondere zur Ermittlung der Immissionsbelastungen durch die südlich angrenzende Bahnstrecke Zinnowitz - Peenemünde und die sich anschließenden Gewerbegebietsflächen (mbt Maschinen - und Metallbau GmbH & Co. KG)
- Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf die örtliche verkehrliche Situation, speziell im Bereich der Forststraße und der Zu- bzw. Abfahrt zur Strandstraße.

4.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide in der Fassung der 1. und 3. Änderung ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr 2 gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, so dass sich die aktuellen Planungsziele für das

Bebauungsplangebiet Nr. 15 mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung befinden.

Geringfügige Abweichungen bestehen nur im Bereich der in das Plangebiet hineinreichenden Kleingartenanlage sowie im östlichen Bereich (Flurstück 221) in der Abgrenzung zu den Waldflächen.

Falls erforderlich ist hier eine nachrichtliche Anpassung der Planungsziele des Bebauungsplanes an den Flächennutzungsplan im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

5.

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger, die Waldhof Hotel GmbH & Co. Inv.-KG zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Trassenheide und dem Vorhabenträger detailliert festgeschrieben. Für die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 erforderlichen Planungsleistungen hat der Vorhabenträger bereits Architektenverträge mit Planungsbüros abgeschlossen.

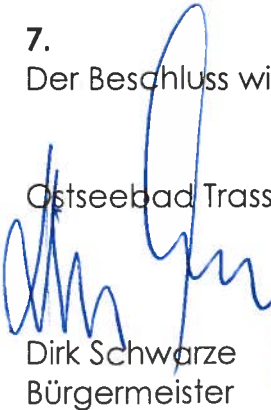
6.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen.

7.

Der Beschluss wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

Ostseebad Trassenheide, den 08.03.2011

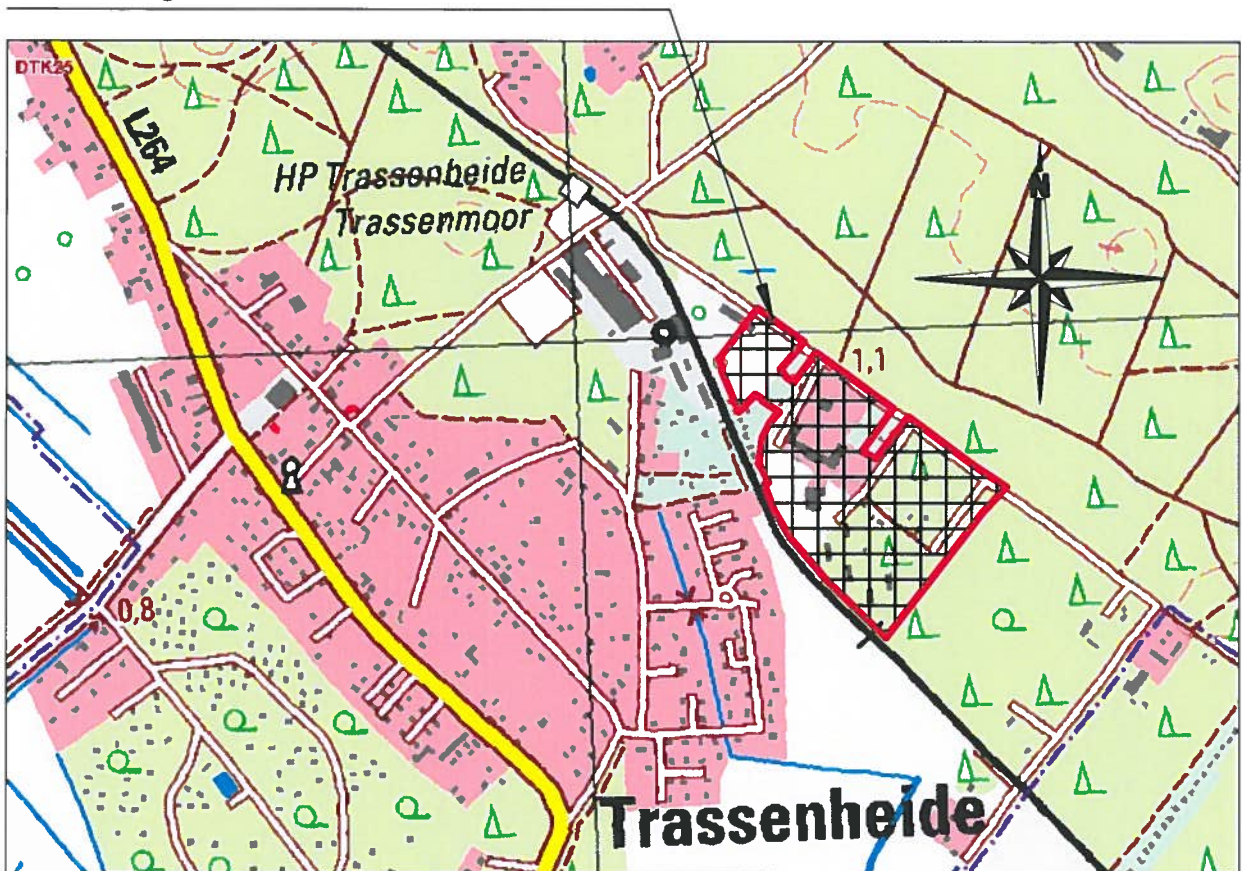

Dirk Schwarze
Bürgermeister



Anlagen

- Auszug aus dem Messtischblatt M. 1 : 10.000
- Luftbild
- Lage- und Höhenplan M. 1 : 1.500
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan M. 1 : 5.000
- Auszug aus den LINFOS- Daten mit Darstellung der Abgrenzung des FFH- Gebietes „Dünengebiet bei Trassenheide“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1849-301

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15
der Gemeinde Ostseebad Trassenheide
"Erweiterung Hotel Waldhof"**





Übersichtsplan M 1 : 10.000

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Trassenheide
"Erweiterung Hotel Waldhof"**







-  FFH- Gebiet "Dünengebiet bei Trassenheide"
Gebietskennzeichnung DE 1849-301
-  Abgrenzung des Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 15

Die Bekanntmachung erfolgte am 08.03.2011 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 08.03.2011

