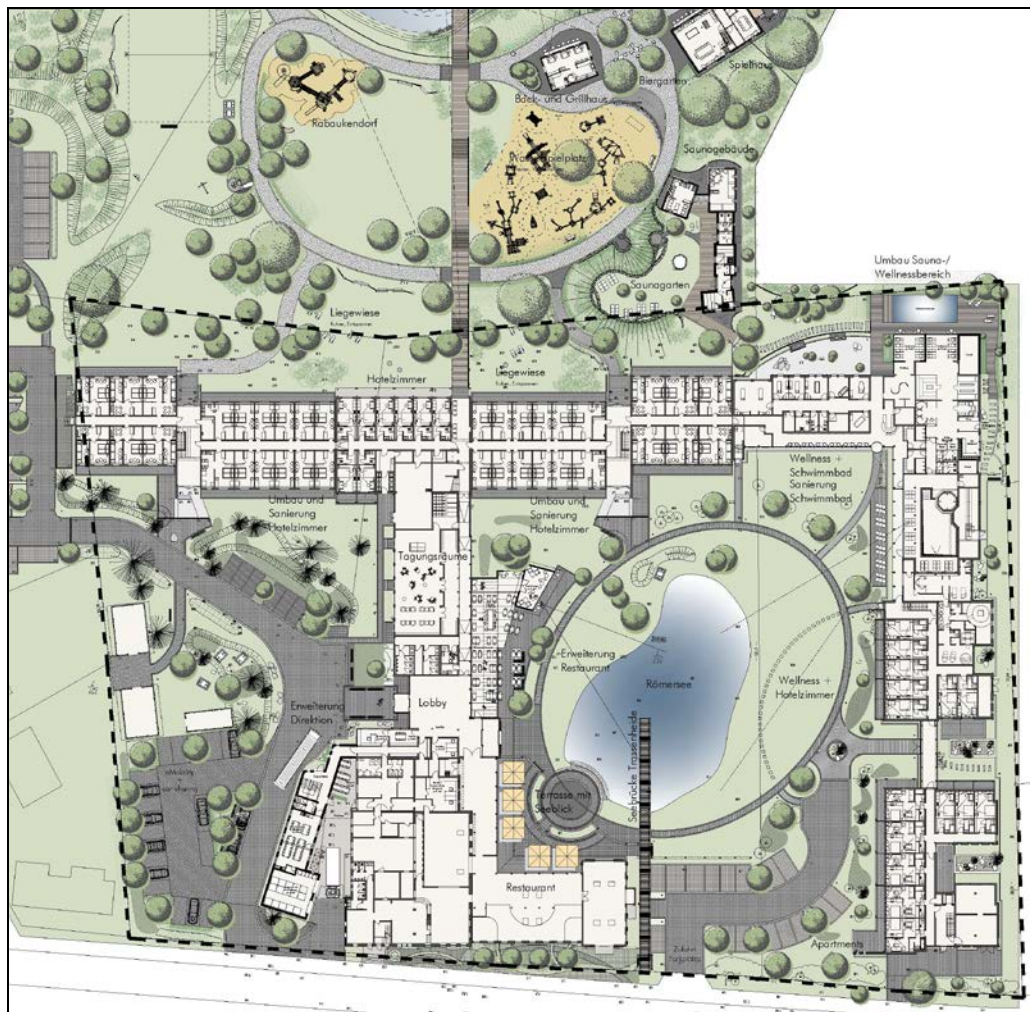


GEMEINDE OSTSEEBAD TRASSENHEIDE

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

„HOTEL SEEKLAUSE“



ENTWURF

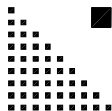
BEGRÜNDUNG

10 - 2018

Planverfahren:

Gemeinde Seebad Trassenheide
Der Bürgermeister
c/o Amt Usedom-Nord
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz

Auftragnehmer:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25 17459 Ostseebad Koserow
Tel. 038375 2093-0 Fax 038375 20805
Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de www.Achim-Dreischmeier.de

Inhalt

	Seite
1. Anlass und Zielstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes	2
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4. Rechtliche Grundlagen	5
5. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	7
6. Ausgleich der Kompensationsmaßnahmen	9
7. Artenschutz	12
8. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	12

1. Anlass und Zielstellung der 4. 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“

Zu den Grundvoraussetzungen für die langfristige Bestandssicherung gehören ständige Investitionen in die Verbesserung der Qualität, innovative Freizeitangebote und motivierte, zuverlässige Mitarbeiter, die langfristig an das Unternehmen gebunden werden können.

Aus dieser Strategie hat die Unternehmensführung mittelfristige Planungsziele entwickelt und die bauliche Konzeption an diese Planungsziele angepasst.

Am 25.10.2017 wurden folgende Planungsziele in der Gemeindevertretersitzung vorgestellt:

1. Verbesserung der Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter durch den Ausbau von zusätzlichen Verwaltungs- und Personalräume (Pausenräume, Sanitäranlagen, Büroräume, Verbesserung der Lieferzone Küche/Lager), dreigeschossig

2. Ausbau des Restaurants mit einem Raucherbereich und einer Raucherlounge, eingeschossig, zuzüglich vorgelagerter Terrasse
3. Ausbau der Wellnesslandschaft mit zusätzlichen Ruheräumen, Saunaeinrichtungen und Außenschwimmbad, eingeschossig, zuzüglich Außenschwimmbad als Nebenanlage

Für die genannten Punkte ergeben sich Abweichungen zwischen dem heute sinnvollen baulichen Konzept und den teilweise in 2006 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass eine 4. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die neu hinzukommenden überbaubaren Flächen werden durch Verkleinerungen der Bauflächen an anderer Stelle vollständig ausgeglichen. Eine Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (überbaubare Grundstücksfläche) ist nicht vorgesehen. Eine Vergrößerung der Übernachtungskapazitäten von jetzt 288 Betten ist mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Das Baugebiet ist wie bisher als Sondergebiet Hotel festgesetzt.

Die Gemeindevertretung trägt die Planungsabsichten des Vorhabensträgers mit und hat am 24.05.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 soll eine Nachverdichtung bebauter Flächen erreicht werden, die durch die Ausnutzung der bereits rechtskräftig festgesetzten zulässigen Grundfläche erreicht wird. Eine Erhöhung der Bettenkapazitäten ist mit der 4. Änderung nicht verbunden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird daher nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst die Flurstücke: 115/10, 117/1, 118/1, 119, 120/1 und 116/1 der Gemarkung Trassenheide, Flur 2. Die Gesamtgröße beträgt ca. 5,3 ha.

Die Hotelanlage und die angrenzende Parkanlage wurden gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner nachfolgenden Änderungen bebaut. Die vorliegende 4. Änderung betrifft Erweiterungen im Bereich der Hotelzufahrt und Küche, im Bereich der Restaurant-/Tagungsräume auf der Seeseite und an den vorhandenen Wellnessbereich. Das Flurstück 116/1 (Parkanlage) wurde mit einbezogen, da hier das Sondergebiet SO Hotel Schwimmbad entfällt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Trassenheide entwickelt. Darin ist der Geltungsbereich als Sondergebiet Fremdenverkehr/Hotel (Flurstücke 115/10, 117/1, 118/1, 119, 120/1) und private Grünfläche (116/1) festgesetzt.

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. Änderung als rechtskräftige Satzung vor.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am 24.05.2018 beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772, 1731)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

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

Planerische Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung der bereits bebauten Grundstücksfläche, die durch eine Ausnutzung der bereits rechtskräftig festgesetzten zulässigen Grundfläche erreicht wird. Eine Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (überbaubare Grundstücksfläche) erfolgt nicht.

Für den Geltungsbereich der des Bebauungsplanes Nr. 13 inklusive aller Änderungen und Erweiterungen wird eine zulässige Grundfläche von ca. 16.500,00 m² ermittelt. Die nach § 13a (1) Nr. 1 festgelegte Grundfläche von 20.000 m² wird damit nicht überschritten.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide entwickelt.

5. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Die Änderungen betreffen fünf Bereiche des Plangebietes, in denen die Baugrenze gegenüber der ursprünglichen Fassung verändert wird

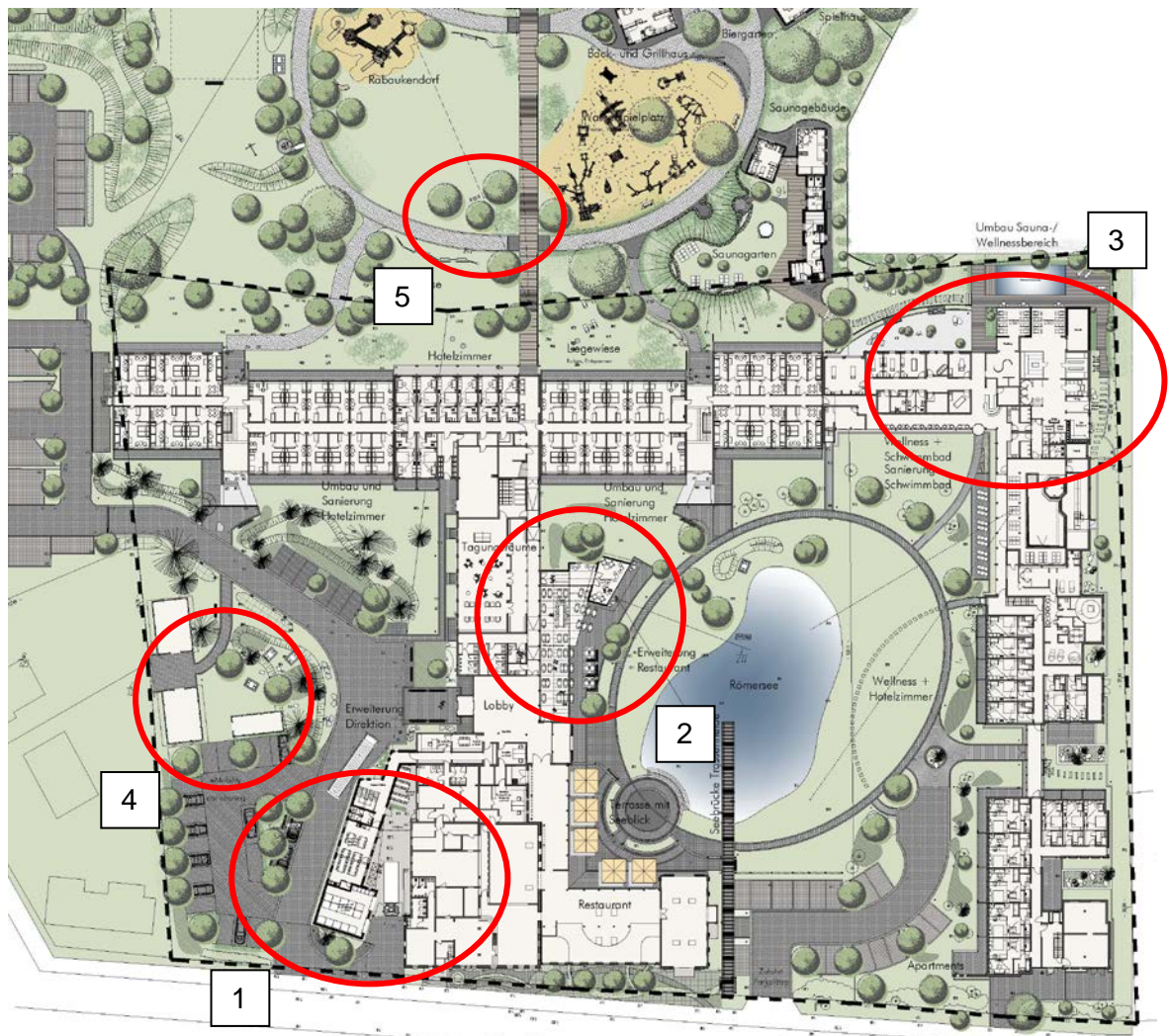


Abb. 1 Städtebauliches Konzept (Entwurf, Stand 04/18)

1 Im Bereich der Hotelzufahrt (Ostseite) wird ein dreigeschossiger Verwaltungstrakt neu angebaut (ca. 430 m² überbaubare Grundstücksfläche). In diesem Gebäudeteil sollen im Erdgeschoss Personalräume (Aufenthalts- und Besprechungsräume, Personalbüro, Espresso-Bar) sowie die Müll-/Abfallsammelstelle untergebracht werden. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind Räume für die Geschäftsleitung, die Direktion und die Marketingabteilung vorgesehen. Durch diese bauliche Erweiterung können Räume im Bestandsgebäude für die dringend benötigte Vergrößerung der vorhandenen Nutzflächen umgenutzt werden (Verbindungsgang und zwei Büroräume).

Durch den schrägwinkligen Anbau entsteht ein abgeschirmter Innenhof für die Belieferung von Küche und Lager sowie die Abfalllagerung. Die Hotelzufahrt für die Gäste und die Lieferzone werden getrennt und gegenseitige Störungen bzw. Behinderungen werden vermieden.

Die Fläche gegenüber, für die gemäß der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ursprünglich eine Bebauung vorgesehen war, soll als Stellplatzanlage für Elektrofahrzeuge und die Seeklause Shuttle-Busse genutzt werden.

2 An der Seeseite wird das Restaurant erweitert mit einem Anbau für ca. 100 Plätze mit davorliegender Terrasse (ca. 340 m² überbaubare Grundstücksfläche). Hier soll Eventgastronomie als besonderes Angebot für Hotelgäste angeboten werden. Eingebunden ist auch eine abgeschlossene Raucherlounge. Bedarfsweise soll der Raum als separater Versorgungsbereich für Tagungsgäste nutzbar sein. Dieser Anbau ist eingeschossig und zum See hin großzügig verglast.

3 Der Wellnessbereich an der nordwestlichen Gebäudeecke wird vergrößert um zusätzliche Saunaeinrichtungen und Ruheräume (ca. 100 m² überbaubare Grundstücksfläche). Die davor angelegte Terrasse mit Außenschwimmbaden ist als Nebenanlage zulässig.

4 Das Baufeld für die Fahrrad-/Gerätehäuser im Bereich Hoteleingang wird zusammengefasst (ca. 50 m²), dafür wird das Baufeld insgesamt verkleinert.

5 Die in der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes ursprünglich festgesetzte Fläche für ein Schwimmbaden im westlichen Teil des Plangebietes entfällt und wird stattdessen als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage mit Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen festgesetzt.

Eine Veränderung der Übernachtungskapazitäten ist mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Dabei bleiben die Kapazitäten bei 288 Betten bestehen.

Die genannten Baumaßnahmen sind durch partielle Veränderungen der Baugrenze und die Ausnutzung der bereits rechtskräftig festgesetzten zulässigen Grundfläche möglich. Für die geplanten rund 920 m² Erweiterung entfallen an anderer Stelle ca. 940 m² Baufläche, so dass die Flächeninanspruchnahme ausgeglichen ist.

Das Baugebiet ist als Sondergebiet Hotel festgesetzt. Eine Veränderung von Art und Maß der Nutzung erfolgt nicht. Die neuen Anbauten passen sich in der Höhe an den Altbestand an.

Die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzfläche 2) wird an den Verlauf der neuen Baugrenze angepasst. In diesem Bereich müssen vier Bäume entfernt werden (einer ist bereits abgängig), die in der Ursprungsfassung zum Erhalt festgesetzt waren.

Bis auf die vorgenannten Änderungen werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden rechtskräftigen Fassungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, der 1. Änderung, der 2. Änderung und Ergänzung, der 2. Ergänzung und der 3. Änderung nachrichtlich übernommen.

Die textlichen Festsetzungen (Text Teil B) enthalten nur die für das Plangebiet der 4. Änderung relevanten Festsetzungen. Da mehrere Fassungen des Bebauungsplanes zusammengefügt wurden, mussten hierfür einzelne kleinere Textpassagen angepasst werden (z.B. Nummerierung oder Verweise, im Text Teil (B) kursiv gedruckt und unterstrichen).

Die Festsetzungen zum SO Hotel-Schwimmbad im Park entfällt und wurde gestrichen. Satz 2 in der textlichen Festsetzung Nr. 10 zur Parkplatzfläche entfällt, da die Fläche außerhalb des Plangebietes liegt.

6. Ausgleich der Kompensationsmaßnahmen

Durch die Änderung der Baugrenze im Bereich Restaurant/Seeseite (2) ergeben sich Fällungen für vier Bäume, die ursprünglich zum Erhalt festgesetzt waren (einer davon ist bereits abgängig), sowie eine Verringerung der Pflanzfläche 2 um 84 m². Für diese Pflanzfläche 2 gilt sowohl in der Ursprungsfassung¹ als auch in der 4. Änderung (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10):

Die Pflanzfläche 2 liegt zentral zwischen den bestehenden Gebäuden oder den für eine zukünftige Bebauung vorgesehenen Flächen. Sie ist als parkartige gärtnerisch zu gestaltende Fläche mit Wiesen-, Pflanz- und Strauchbereichen anzulegen. Innerhalb der Pflanzfläche 2 sind 5 einheimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Der Pflanzfläche 2 wird ein Kompensationszielwert von 1,5 zugeordnet.

.....

Im vorliegenden Fall wird für die Kompensationsmaßnahmen ein Leistungsfaktor (1- Wirkfaktor) von 0,5 angesetzt,

¹ Seebauer Wefers und Partner GbR: Gemeinde Trassenheide B-Plan Nr. 13 "Hotel Seeklause" Umweltprüfung / GOP; Gemeinde Heringsdorf OT Ahlbeck, Mai 2006

Kompensationsmaßnahme	Fläche in qm	Kompensations- wertzahl, zzgl. Aufschlag Entsiegelung	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent in qm
Vegetationsumwandlung				
Anlage von Pflanzfläche 2 auf Ziergarten/Sportwiese	516	x 1,5	x 0,5	387
Anlage von Pflanzfläche 2 auf Zierrasen	809	x 1,5	x 0,5	606

Tabelle 1 (Ausschnitt): Geplante Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches
 (aus: Seebauer Wefers und Partner GbR: Gemeinde Trassenheide B-Plan Nr. 13 "Hotel Seeklause"
 Umweltprüfung / GOP; Gemeinde Heringsdorf OT Ahlbeck, Mai 2006)

Das Flächenäquivalent wird gemäß der vorliegenden Bilanzierung ¹ ermittelt:

Kompensationsmaßnahme	Fläche in qm	Kompensations- wertzahl, zzgl. Aufschlag Entsiegelung	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent in qm
Verringerung der Pflanzfläche 2 um 84 m ²	84	x 1,5	x 0,5	63

Tabelle 2 Flächenäquivalent für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Für die Verringerung der Pflanzfläche 2 ergibt sich damit ein zusätzliches Kompensationsflächenäquivalent von 63 qm.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans ist die Fällung von drei Erlen vorgesehen, eine vierte ist bereits abgängig.

Stammumfang

- 1x 120 cm,
- 1x 125 cm,
- 1x 125 cm (geschätzt, da abgängig)
- 1x 158 cm

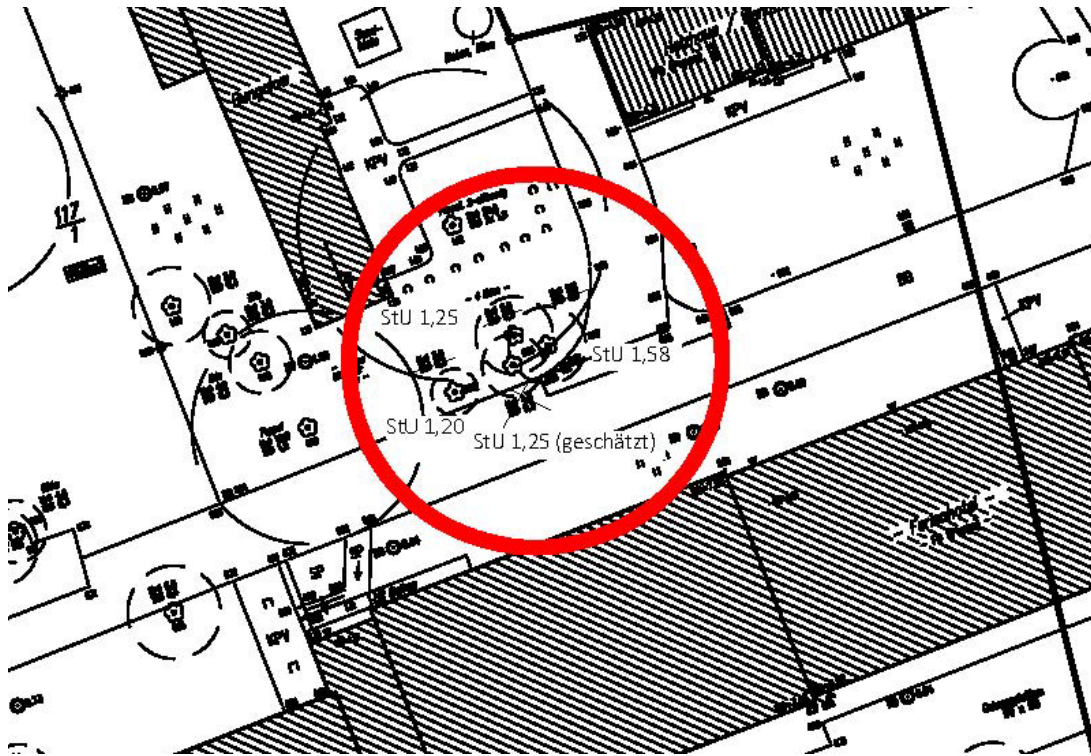


Abb. 2 Standort der zu fällenden Bäume mit aktuellem Stammumfang

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Baumfällungen erfolgt nach den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses gemäß nachfolgender Tabelle.

Stammumfang des zu fällenden Baumes [cm]	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei einer Pflanzgröße der Baumschulqualität Hochstamm StU 16-18 cm
50 - 150	1
> 150 - 250	2
> 250	3

Tabelle 3: Anzahl der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass, bezogen auf den Stammumfang des zu fällenden Baumes

Es sind daher für die zu fällenden Bäume 5 neue Bäume zu pflanzen in der Pflanzqualität: einheimischer, standorttypischer Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang von 16-18 cm.

Aus der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt ein Kompensationsflächenüberschuss in Höhe von 4.045,24 KfÄ m² sowie zusätzlich gepflanzten 58 Bäumen vor. Dieser Kompensationsflächenüberschuss verringert sich durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes auf 3.982,24 m² sowie 53 Bäume.

7. Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung wurden mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten überprüft².

Bei Beachtung der u. g. Vermeidungsmaßnahmen 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.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

V1: Sollen Baumaßnahmen in der Brutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum April-September, und sollten im Bereich der Erweiterungsbauten Ansiedlungsversuche von Mehlschwalben vorhanden sein, sind diese durch regelmäßiges Entfernen der begonnenen Nester (alle 10 Tage) zu verhindern. Die Kontrollen und das ggf. notwendige Entfernen muss ab Anfang April durchgeführt werden. Fertiggestellte Nester dürfen in der Brutzeit nicht mehr entfernt werden. Die Vermeidungsmaßnahme ist durch einen Sachverständigen zu begleiten. Die insgesamt entfernten Nester dürfen nur einen geringen Teil aller am Gebäudebestand befindlichen Nester ausmachen.

Hinweise:

Eine spontane Neubesiedlung durch Freibrüter ist in den folgenden Brutzeiten möglich, so dass vorsorglich Rodungen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden sollten, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

Mehlschwalbennester sind auch während der Abwesenheit der Vögel geschützt und dürfen nicht ohne Ausnahmegenehmigung entfernt werden. Sind Ansiedlungen prinzipiell unerwünscht gibt es geeignete bauliche Maßnahmen, um Ansiedlungen im Vorfeld zu verhindern. Ersatznismöglichkeiten können z. B. durch die Errichtung eines Schwalbenturmes geschaffen werden.

8. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die örtliche Bauvorschriften über Gestaltung wurden aus den vorliegenden rechtskräftigen Fassungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, der 1. Änderung, der 2. Änderung und Ergänzung, der 2. Ergänzung und der 3. Änderung nachrichtlich übernommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 zum Einzelhaus wurde gestrichen, da sie überholt ist.

Ergänzt wurde die örtliche Bauvorschrift Nr. 5 dahingehend, dass für den eingeschossigen Restaurantanbau (mit der Bemassung 22,5 x 20,0) ein Flachdach zugelassen ist.

² Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Görmin: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hotel Seeklause“ der Gemeinde Ostseebad Trassenheide 31. Juli 2018