

# Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause' der Gemeinde Ostseebad Trassenheide



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
des ursprünglichen Plan betreffend (nachrichtlich)

**Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB, § 3 BauNVO)**

SO Hotel	Sondergebiet
SO Hotel - Sauna	Sondergebiet Hotel - Hotelsauna
SO Hotel - Spiel	Sondergebiet Hotel - Spielscheune
SO Hotel - Grill	Sondergebiet Hotel - Grill-, Back- und Räucherhaus

**Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nrn. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	zulässige Grundfläche als Höchstmaß
GFZ	zulässige Geschossfläche als Höchstmaß
GR	zulässige Grundfläche als Höchstmaß
OKG	Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m über OK Erdgeschossfußboden

**Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze
SD / FD	nur Satteldach / Flachdach zulässig

**Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

P	Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Hotelparkplatz
---	---

**Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

G	private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen
---	---

**Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

W	Wasserflächen mit Zweckbestimmung Wasserlandschaft
W'	Wasserfläche als Nebenanlage gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 Satz 3

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a/b und Abs. 6 BauGB)**

U	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
U'	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
U''	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
B	zu erhaltende Bäume
B'	anzupflanzende Bäume

**Sonstige Planzeichen**

U'''	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abs. 6 BauGB)
U''''	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallschutzwand (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
H	Hauptfußwege
G'	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13
H'	Höhen über HN
H''	bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern
B''	Gebäude Bestand
B'''	Abgrenzung des Maßes der Nutzung



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 betreffend

**Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nrn. 1 und § 11 BauNVO)**

SO Hotel-Indoor	sonstiges Sondergebiet Indoorspielanlage
-----------------	--

**Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nrn. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

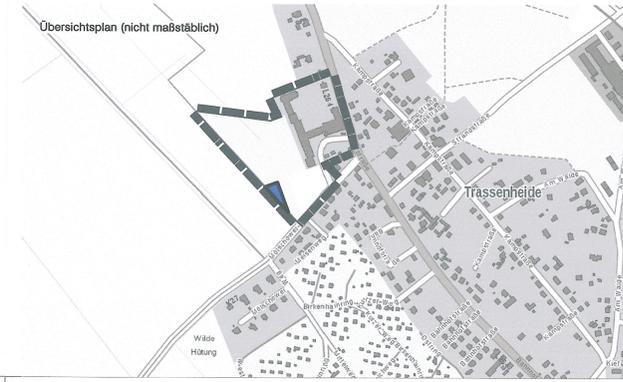
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR	zulässige Grundfläche als Höchstmaß
OKG	Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m über OK Erdgeschossfußboden

**Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

—	Baugrenze
---	-----------

**Sonstige Planzeichen**

U	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB) - Maßnahmen des Hochwasserschutzes - siehe textliche Festsetzung Nr. 4 und Hinweise
U'	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 13
U''	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 13
B	Bestandsgebäude



**Text (Teil B)**

**Textliche Festsetzungen**

**Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, § 11 BauNVO)**

In dem als Sondergebiet SO Hotel - Indoor festgesetzten Baugebiet ist ein Indoorspielplatz mit Aufenthalts- und Nebenräumen zulässig.  
Zulässig sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie z. B. Terrassen.

**Nr. 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 BauGB, §23 BauNVO)**

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach den §§12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Überschreitung der Baugrenze durch ausragende Dächer, Balkone und Außentreppe bis zu einer Tiefe von maximal 1,50m und einer Breite von maximal einem Drittel der jeweiligen Außenwand ist zulässig.

**Nr. 3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 25 BauGB)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet sind, soweit sie nicht für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzt werden, als unversiegelte, gärtnerisch gestaltete Freiflächen anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Die vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

**Nr. 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Hochwasserschutz -**

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das Bemessungshochwasser von 2,90 m NHN (2,90 m NHN entspricht 2.75 m HN) zwingend zu beachten.

**Nr. 5 Artenschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit §§ 39 und 44 ff BNatSchG)**

**1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

**V1 Bauzeitenregelung**  
Die Baumaßnahmen werden außerhalb der Brutzeit 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 Ausweichnisplatz 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.

**Hinweise**

**Hinweise zu Bodendenkmalen:**

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, 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.11998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Hinweise zu Schutzmaßnahmen gegenüber Hochwasser**

Für bauliche Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers BHW Außenküste von 2,90 m NHN sicherzustellen.

**Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB - Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Plangebiet ist als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen worden.

**9. Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.07.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Usedomer Norden" ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord unter <https://amt.usedom-nord.de> die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link [Bekanntmachungen, Gemeinde Trassenheide](https://amt.usedom-nord.de) sowie die Satzungsfassung unter dem Link [Gemeinde Trassenheide, Bebauungspläne](https://bplan.geodaten-mv.de) eingestellt. Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de> einsehbar.

Die Satzung ist am 20.07.2022 in Kraft getreten.

**Präambel**

Aufgrund des §13 in Verbindung mit §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der 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), sowie §§ 39 und 44 ff Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.06.2022 die Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss  
Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.09.2021 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.10.2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Usedomer Norden" ortsüblich bekannt gemacht.  
Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...07. Juli 2022  
*G. Oehlke* (Der Bürgermeister)
2. Planungsanzeige  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPBG beteiligt worden.  
Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...07. Juli 2022  
*G. Oehlke* (Der Bürgermeister)
3. Frühzeitliche Unterrichtung und Erörterung  
In dem Verfahren wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgefordert.  
Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...07. Juli 2022  
*G. Oehlke* (Der Bürgermeister)
4. Öffentliche Auslegung  
Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide in ihrer Sitzung am 15.12.2021 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anträge und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19.01.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Usedomer Norden" und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB auf der Webseite des Amt Usedom Nord unter [www.usedomnord.de](http://www.usedomnord.de) ortsüblich bekannt gemacht.  
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord unter <https://amt.usedomnord.de> unter dem Link [Bekanntmachungen, Gemeinde Trassenheide](https://amt.usedomnord.de) eingestellt. Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de> einsehbar.  
Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und die Begründung haben in der Zeit vom 31.01.2022 bis einschließlich 01.03.2022 zu folgenden Stunden öffentlich ausliegen:  
Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und  
Montag bis Mittwoch von 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr und  
Dienstag von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr und  
Donnerstag von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr  
Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...07. Juli 2022  
*G. Oehlke* (Der Bürgermeister)
5. Übereinstimmungsvermerk  
Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am 22.05.2022, 27.05.2022 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ortsüblichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.  
Zinnowitz, den 31.05.2022  
*S. P. A.* (öf. best. Vermessungsingenieur)
6. Abwägung  
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.06.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...07. Juli 2022  
*G. Oehlke* (Der Bürgermeister)
7. Satzungsbeschluss  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide hat in ihrer Sitzung am 14.06.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.06.2022 gebilligt.  
Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...07. Juli 2022  
*G. Oehlke* (Der Bürgermeister)
8. Ausfertigung  
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.  
Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...07. Juli 2022  
*G. Oehlke* (Der Bürgermeister)
9. Bekanntmachung  
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.07.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Usedomer Norden" ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.  
Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord unter <https://amt.usedom-nord.de> die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link [Bekanntmachungen, Gemeinde Trassenheide](https://amt.usedom-nord.de) sowie die Satzungsfassung unter dem Link [Gemeinde Trassenheide, Bebauungspläne](https://bplan.geodaten-mv.de) eingestellt. Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de> einsehbar.  
Die Satzung ist am 20.07.2022 in Kraft getreten.  
Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...07. Juli 2022  
*G. Oehlke* (Der Bürgermeister)