



Flensburger Förde



S:\PROJEKTE\Bauleitplanung 2015\Glücksburg\744-D 2. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.47\CAD\2_A_B-Plan-47.dwg

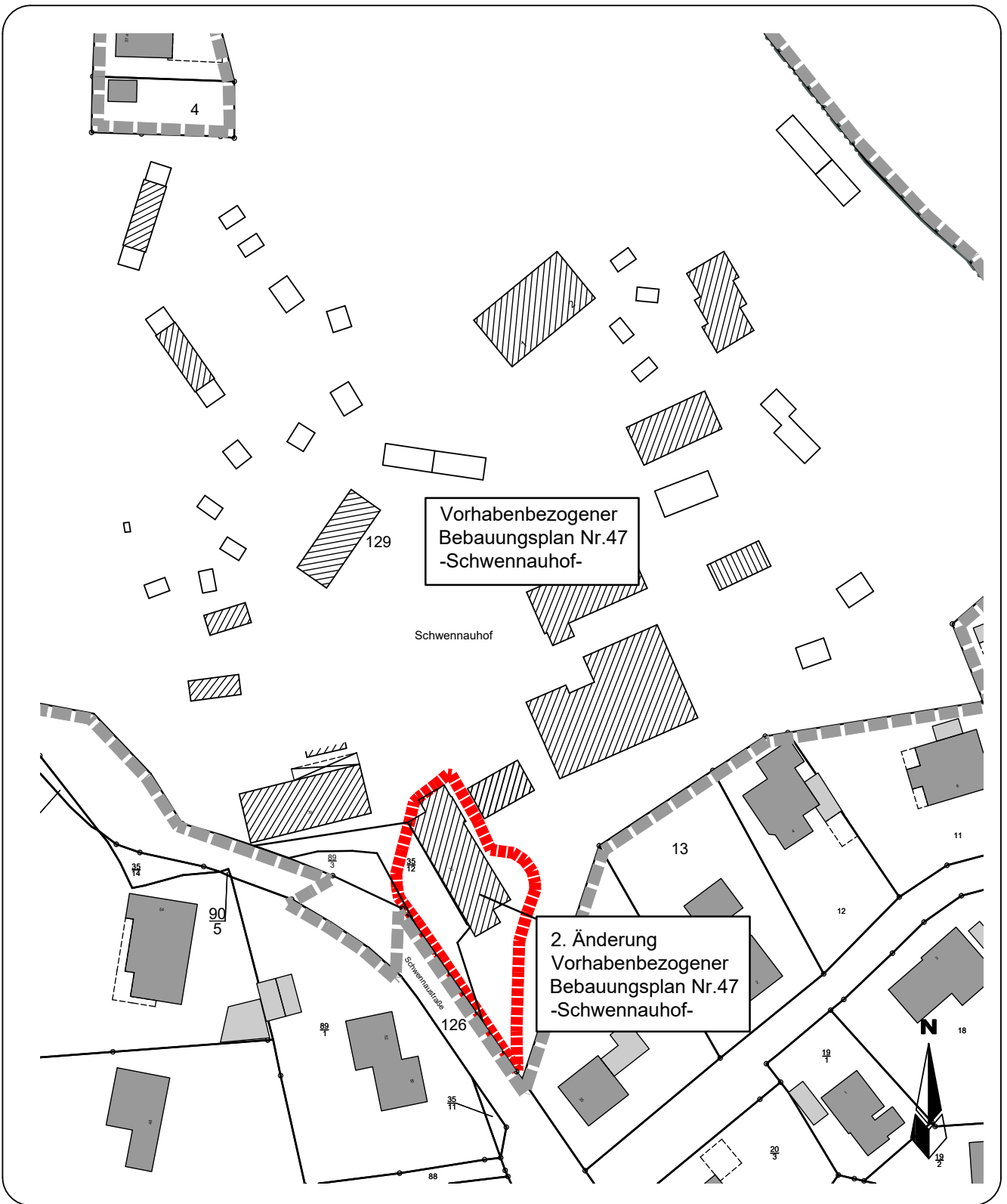
Bekanntmachung der Stadt Glücksburg (Ostsee)

-  Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 -Schwennauhof-
-  2. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 -Schwennauhof-

Übersichtsplan

M. 1 : 10.000

S:\PROJEKTE\Bauleitplanung 2015\Glücksburg\744-D 2.Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.47\CAD\2. Ä. B-Plan-47.dwg

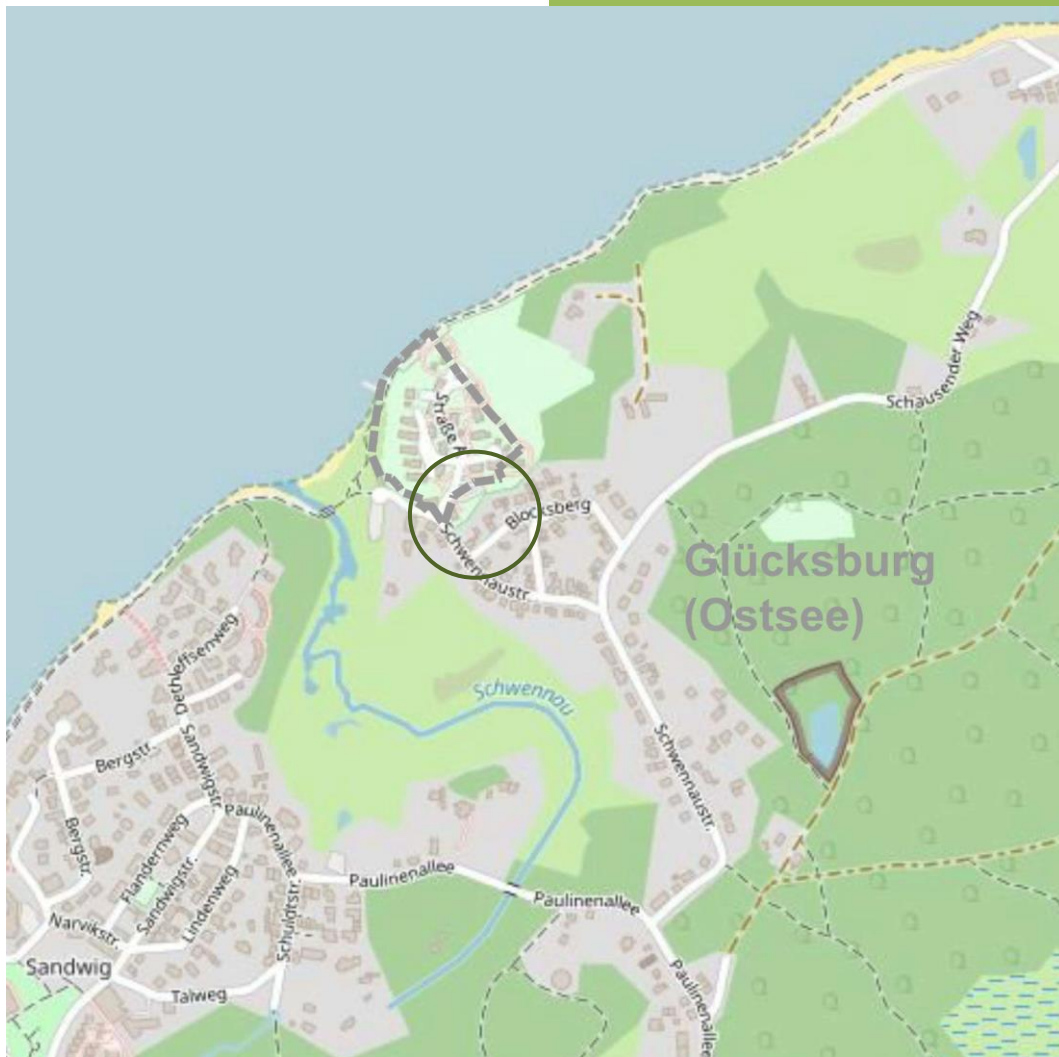


Anlage 1 zur Satzung der Stadt Glücksburg (Ostsee)

- — Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 -Schwennauhof-
- — 2. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 -Schwennauhof-

Lageplan

M. 1 : 1.000



**2. Änderung des
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 47
der Stadt Glücksburg (Ostsee)
- Schwennauhof -
Sondergebiet „Tagungshaus“**

Text Teil B

Entwurf: 14.04.2021

Satzung

der Stadt Glücksburg (Ostsee) Kreis Schleswig-Flensburg

über die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 - Schwennauhof – Sondergebiet „Tagungshaus“

für das Teilgebiet östlich der Schwennaustraße, nördlich der Straße Blocksberg und südwestlich des Parkplatzes.

Präambel

Aufgrund des § 13 i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____._____._____ folgende Satzung über die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 – Schwennauhof - Sondergebiet „Tagungshaus“ für das Teilgebiet östlich der Schwennaustraße, nördlich der Straße Blocksberg und südwestlich des Parkplatzes, bestehend aus dem Text Teil B und der Anlage 1, erlassen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im beiliegenden Lageplan M. 1 : 1.000, - Anlage 1 - dargestellt. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Die zurzeit gültigen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 – Schwennauhof - werden für das Sondergebiet SO 3 „Tagungshaus“, allgemein als das der Erholung dienende Sondergebiet festgesetzt, wie folgt im Text Teil B verändert (grau geschriebene Passagen bleiben unverändert, schwarz geschriebene wurden ergänzt):

(1) 1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen

SO 3 Tagungshaus

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Tagungshauses mit Verwaltung und Rezeption. Weiterhin ist im Sondergebiet eine Ferienwohnung zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt ist sowie überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dient.

Die übrigen für das Sondergebiet SO 3 „Tagungshaus“ getroffenen Festsetzungen aus der Ursprungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 – Schwennauhof – sind nicht Inhalt der vorliegenden 2.Änderung und haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Es gilt im Geltungsbereich dieser Satzung die Baunutzungsverordnung 1990.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen, Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Glücksburg (Ostsee) vom 14.04.2021.
2. Auf Beschluss des Ausschusses für Bauwesen, Wirtschaft und Stadtentwicklung vom 14.04.2021 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Ausschuss für Bauwesen, Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Glücksburg (Ostsee) hat am 14.04.2021 den Entwurf der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 - Schwennauhof – und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text Teil B, und der Anlage 1 sowie die Begründung haben in der Zeit vom __.__.2021 bis zum __.__.2021 während folgender Zeiten: Montag und Mittwoch 08.00 - 12.30 Uhr, Dienstag 14.00 - 18.00 Uhr und Freitag 07.30 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am __.__.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://stadt.gluecksburg.de/info/bauleitplanverfahren.html> ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am __.__.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Glücksburg (Ostsee), den __.__._____

(Bürgermeisterin)

6. Die Stadtvertretung Glücksburg (Ostsee) hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am __.__.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Glücksburg (Ostsee), den __.__._____

(Bürgermeisterin)

7. Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 – Schwennauhof - bestehend aus dem Text Teil B und der Anlage 1 am __.__.2021 beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

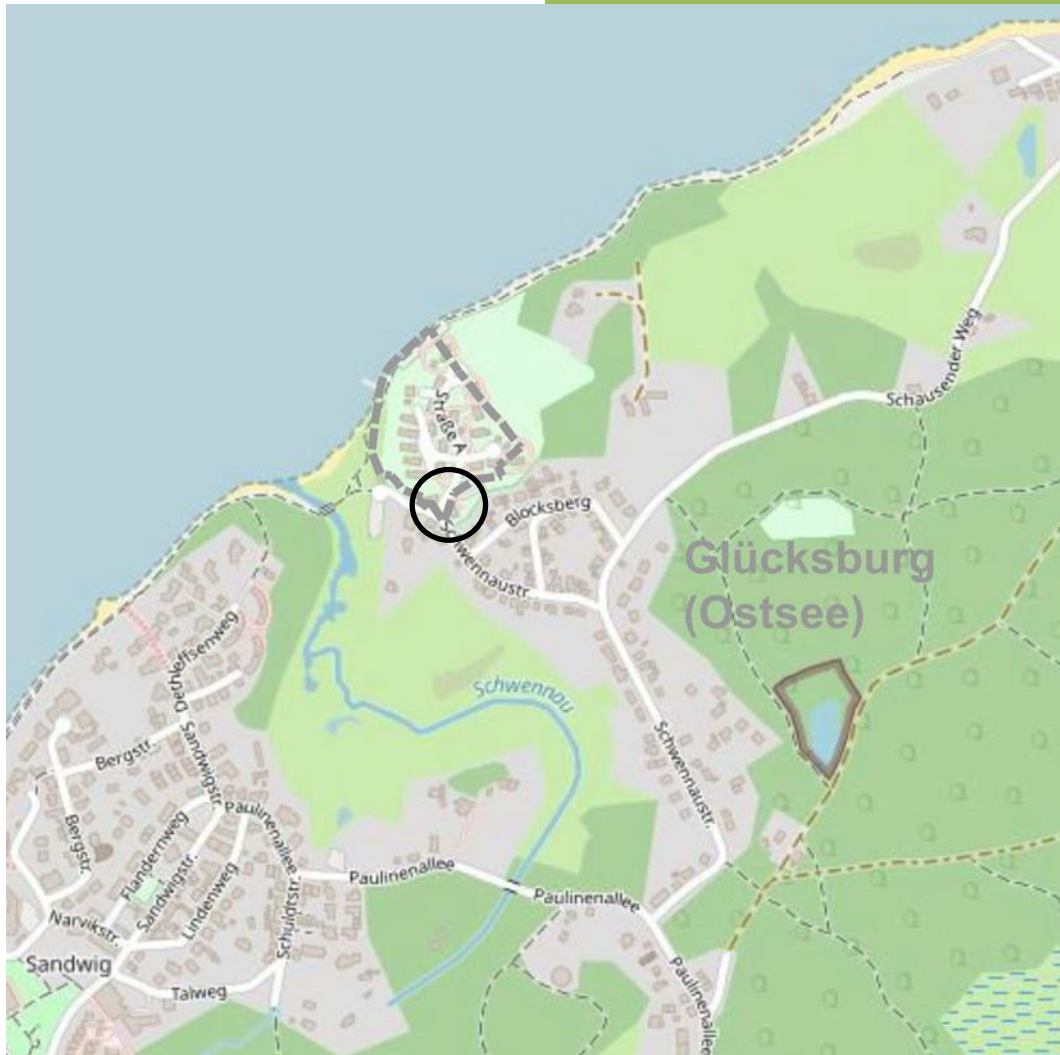
Glücksburg (Ostsee), den __.__._____

(Bürgermeisterin)

8. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan (Text Teil B, Anlage 1) und Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ____ bis ____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung nach von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ____ in Kraft getreten.

Glücksburg (Ostsee), den _____

(Bürgermeisterin)



**2. Änderung des
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 47
der Stadt Glücksburg (Ostsee)
-Schwennauhof -
Sondergebiet „Tagungshaus“**

Vereinfachtes Verfahren
gem. § 13 BauGB

– Begründung zum Entwurf –
14.04.2021

**2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47
der Stadt Glücksburg (Ostsee) – Schwennauhof -
– Verfahrensstand nach BauGB –**

§3(1)

§4(1)

§3(2)

§4(2)

§4a(3)

§10

Auftraggeber



Stadt Glücksburg (Ostsee)
Schinderdam 5
24960 Glücksburg (Ostsee)

Auftragnehmer

Pro Regione GmbH
Schiffbrücke 24
24939 Flensburg

Bearbeiter

Manfred E. Demuth (Geograph)
Britta Gutknecht (Dipl.-Ing. Landschafts- und Raumplanung)

Titelblatt

Eigene Bearbeitung
Kartengrundlage OpenstreetMaps

INHALT

1	Allgemeine Grundlagen	1
1.1	Rechtsgrundlagen und Vorgaben	1
1.2	Planungsziel, Planungserfordernis.....	2
1.3	Plangeltungsbereich, Nutzung	3
2	Städtebauliche Ordnung	3
3	Verkehrliche Erschließung	4
4	Ver- und Entsorgung	4
4.1	Wasser, Abwasser, Wärme	4
4.2	Abfall	4
4.3	Strom, Telekommunikation	4
5	Brandschutz	5

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Vorgaben

Auf der Grundlage des Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen, Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Glücksburg (Ostsee) vom 14.04.2021 wurde der Entwurf der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 – Schwennauhof - Sondergebiet „Tagungshaus“ für das Teilgebiet östlich der Schwennaustraße, nördlich der Straße Blocksberg und südwestlich des Parkplatzes in Verbindung mit den §§ 8, 9 und 13 Baugesetzbuch aufgestellt, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, da durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird weiterhin nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter und, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen.

Für den Plangeltungsbereich liegt die 25. Änderung des Flächennutzungsplans vor, welche die Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 – Schwennauhof – (2016), die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 47 (2018) sowie die vorliegende 2. Änderung darstellt.

Der vorliegenden Planung liegen zugrunde:

- Gesetz über die Landesplanung in Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz) (Fassung: 27.01.2014, zuletzt geändert am 20.05.2019)
- Landesentwicklungsplan (LEP 2010)
- Fortschreibung Landesentwicklungsplan 2020
- Regionalplan (RP V) (Neufassung: 2002)
- Landschaftsrahmenplan (LRP), Planungsraum I (Fassung: 2020)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Fassung: 29.07.2009, zuletzt geändert am 04.03.2020)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) (Fassung: 24.02.2010, zuletzt geändert am 13.11.2019)

- Baugesetzbuch (BauGB) (Fassung: 03.11.2017, zuletzt geändert am 27.03.2020)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Fassung: 21.11.2017)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) (Fassung: 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017)

jeweils in der angegebenen Fassung.

Weiterhin wurden die Aussagen des Flächennutzungsplans (25.02.1975 in Kraft getreten), des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 – Schwennauhof - (rechtsgültig seit dem 09.02.2016) und des Landschaftsplans (1995) in die Planung einbezogen.

Mit der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 soll die weitere touristische Entwicklung im Ortsteil Schwennau bauleitplanerisch abgesichert werden.

1.2 Planungsziel, Planungserfordernis

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) verfolgt mit der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 das Planungsziel, eine zusätzliche Ferienwohnung in einem Teilgebiet der Ferienhausanlage „Schwennauhof“ zu ermöglichen, um so die weitere touristische Entwicklung im Ortsteil Schwennau bauleitplanerisch abzusichern.

Seit Inbetriebnahme der „Ferienhausanlage Schwennauhof“ vor ca. 5 Jahren, für dessen Bewirtschaftung und Pflege eigens eine Betreibergesellschaft gegründet wurde, hat sich mittlerweile gezeigt, dass eine ganzjährige Präsenz des Betriebsleiters vor Ort nicht mehr erforderlich ist. Aus diesem Grund wurde dem derzeitigen Betriebsleiter der Ferienhausanlage eine Eigentumswohnung innerhalb des Wohngebietes „Alter Reiterhof“ am Ruhetaler Weg in Glücksburg (Ostsee) angeboten. Damit wird die Betriebsleiterwohnung im rechten Eingangsgebäude der Ferienhausanlage, im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 als „Tagungshaus“ bezeichnet, frei und soll zukünftig als Ferienwohnung umgenutzt werden. Das Angebot der Ferienhausanlage „Schwennauhof“ mit den bestehenden Lodgen sowie Ferienapartments soll somit um eine weitere Ferienwohnung ergänzt werden.

Die textlichen Festsetzungen (Text Teil B) des gültigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 lassen für das betreffende Sondergebiet SO 3 „Tagungshaus“ bisher neben der Unterbringung eines Tagungshauses ausschließlich eine Betriebsleiterwohnung zu. Eine Betriebsleiterwohnung ist ursächlich mit dem Betrieb verbunden und wird vom Betriebsleiter genutzt. Ferienwohnungen können auch von betriebsfremden Nutzer*innen in Anspruch genommen werden.

Für eine eindeutige und abschließende Festsetzung der geplanten Nutzung ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 – Schwennauhof – um die bisherige Betriebsleiterwohnung als Ferienwohnung zulässig machen zu können.

1.3 Plangeltungsbereich, Nutzung

Das Plangebiet mit einer Größe von 664 m² östlich der Schwennaustraße, nördlich der Straße Blocksberg und südwestlich des Parkplatzes befindet sich im südlichen Teil des bestehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 – Schwennauhof – (am 09.02.2016 in Kraft getreten).

Die Ferienanlage besteht aus zwei sich an der Zufahrt gegenüberliegenden Eingangsgebäuden, welche als Tagungshaus sowie als Gästehaus erhalten worden sind sowie aus 26 freistehenden Ferienhäusern (Ostseelodgen) und 6 Ferienapartments.

Die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 betrifft die zulässige Nutzungsart des „Tagungshauses“ innerhalb des als SO 3 ausgewiesenen und der Erholung dienenden Sondergebietes.

2 Städtebauliche Ordnung

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Glücksburg (Ostsee) abgegrenzten Teilgebiete SO 1 bis SO 3 sind als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ (§ 10 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

Das Plangebiet ist als SO 3 - Sondergebiet "Tagungshaus" mit einer Flächengröße von 664 m² ausgewiesen. Die für dieses Sondergebiet festgesetzte überbaubare Grundfläche als Höchstmaß richtet sich nach dem bestehenden Eingangsgebäude und beträgt 245 m². Weiterhin ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal I festgesetzt.

Die zurzeit gültigen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 – Schwennauhof - werden für das Sondergebiet SO 3 „Tagungshaus“ wie folgt im Text Teil B verändert (grau geschriebene Passagen bleiben unverändert, schwarz geschriebene wurden ergänzt):

„1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen

SO 3 Tagungshaus

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Tagungshauses mit Verwaltung und Rezeption. Weiterhin ist im Sondergebiet eine Ferienwohnung zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt ist sowie überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dient.“

Die übrigen für das Sondergebiet SO 3 „Tagungshaus“ getroffenen und oben genannten Festsetzungen aus der Ursprungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 – Schwennauhof – sind nicht Inhalt der vorliegenden 2.Änderung und haben weiterhin ihre Gültigkeit.

3 Verkehrsliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende "Schwennaustraße" an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über einen Rundweg und ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB) gesichert.

Ein Stellplatz für die Fahrzeuge befindet sich in der Nähe der Einfahrt und des Plangebietes.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser, Abwasser, Wärme

Das Wasserwerk Glücksburg stellt die Trinkwasserversorgung sicher. Im Ferienhausgebiet besteht ein eigenständiges Versorgungsnetz entlang der Erschließungswege.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Grundstücksanschlussleitung in der Schwennaustraße. Dies führt das Abwasser dem Klärwerk Flensburg zu. Im Bereich der Stadt Glücksburg liegt eine Trennkanalisation vor.

Anfallendes Regenwasser wird nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert bzw. über eine bestehende Einleitung in die Flensburger Förde geleitet.

Das Stadtgebiet Glücksburg ist an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Flensburg angeschlossen.

4.2 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg (ASF) in Schleswig. An der inneren Erschließungsstraße sind Müllsammelstellen eingerichtet. Die Entsorgung erfolgt über Sammelcontainer im Zufahrtsbereich.

4.3 Strom, Telekommunikation

Die Stromversorgung der Stadt Glücksburg (Ostsee) wird durch die Stadtwerke Flensburg GmbH sichergestellt. Entlang der inneren Erschließungswege befindet sich das Stromversorgungsnetz.

Das örtliche Telekommunikationsnetz betreibt die Telekom.

5 Brandschutz

In der Stadt Glücksburg (Ostsee) besteht eine Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Hydranten sichergestellt.

Glücksburg (Ostsee), den ____ . ____ . ____

(Bürgermeisterin)