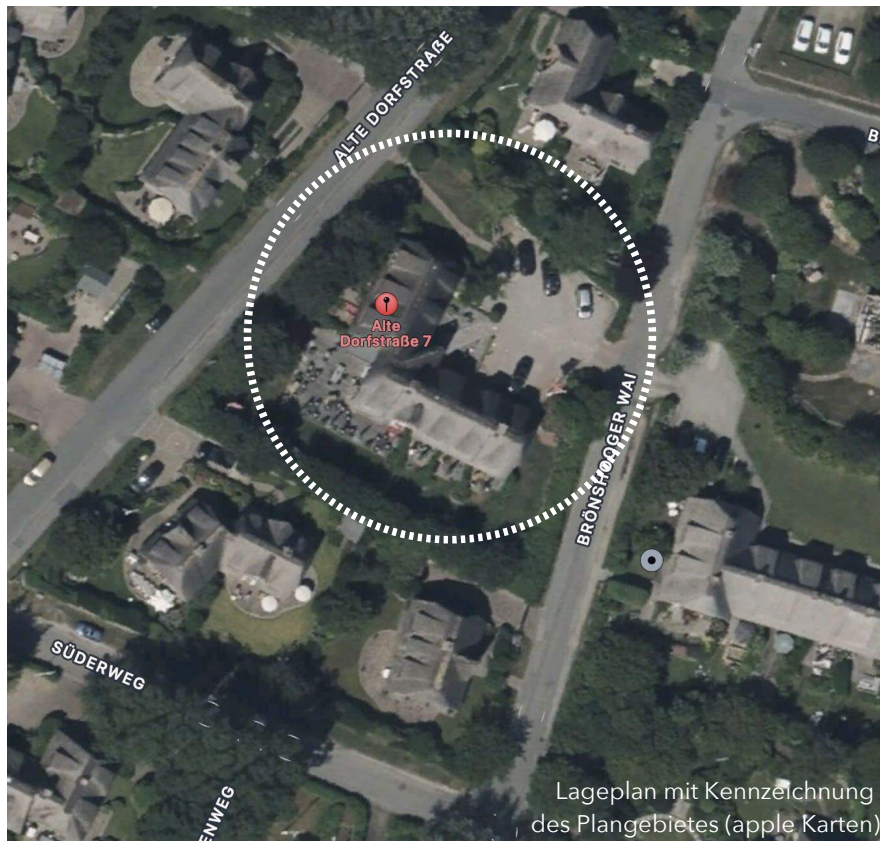


GEMEINDE KAMPEN (SYLT)
6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34
für das Grundstück Alte Dorfstraße 7 (Hotel Village)

Begründung zum Entwurf
25.09.2025



Verfasserin im Auftrag der Gemeinde:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Martin Stepany

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL	3
1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2 Planungserfordernis und Verfahren	3
3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen	4
3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	4
3.2 Regionalplan (RP)	4
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.4 Landschaftsplan (LP)	5
3.5 Bebauungsplan Nr. 34	5
4 Bestandsbeschreibung	6
5 Planerische Konzeption	6
6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen	8
6.4 Stellplätze und Nebenanlagen	8
7 Begründung der gestalterischen Festsetzungen	9
8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	9
8.1 Ortsgestaltungssatzung (OGS)	9
8.2 Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)	9
8.3 Wasserschutzgebiet	9
9 Ver- und Entsorgung	9
TEIL II – UMWELTBELANGE	9
10 Berücksichtigung der Umweltbelange	9
10.1 Auswirkungen auf Schutzgüter	9
10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
10.3 Artenschutz	10
10.4 Biotopschutz	10

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage der Gemeinde Kampen (Sylt). Es liegt zwischen Alter Dorfstraße, Süderweg und Brönshooger Weg und umfasst das Grundstück Alte Dorfstraße 7 (Flurstücke 32/9 und 26/26, Flur 11 der Gemarkung Kampen). Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 2.040 m².

2 Planungserfordernis und Verfahren

Im Plangebiet besteht das Hotel Village mit 10 Zimmern bzw. Suiten und ergänzenden Einrichtungen, das als Hotel Garni geführt wird. Der Eigentümer hat dargestellt, dass mit der geringen Zimmeranzahl der Hotelbetrieb mit den derzeit genehmigten Nutzungen nicht rentabel zu führen ist. Es soll deshalb durch eine Nutzungsänderung zu einem Aparthotel, in dem eine Eigenversorgung in den Hotelzimmern/-Appartements gegeben ist, sichergestellt werden, dass das Hotel ganzjährig betrieben werden kann. In diesem Zuge sollen auch bauliche und betriebliche Änderungen und Ergänzungen vorgenommen werden.

Eine entsprechende Bauvoranfrage ist vom Kreis Nordfriesland am 11.06.2024 wegen Widersprüchen zu den Regelungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 34 abgelehnt worden. Der Eigentümer hat daraufhin den Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung gestellt, den die Gemeinde Kampen am 04.09.2025 positiv beschieden hat.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung der vorhandenen Hotelzimmer in Ferienapartments (Aparthotel) mit Eigenversorgung (Küchenzeile). Die Grundflächenzahl soll entsprechend des Bestandes und vorgesehener Ergänzungen (neben den vorhandenen Gemeinschaftsbereichen wie Frühstücksraum, Schwimmbad, Sauna und Fitnessbereich soll zusätzlich ein Außen-Schwimmbecken entstehen) angepasst werden.

Das Verfahren soll gemäß § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geführt werden; das Plangebiet wird von der laufenden 5. Änderung des BP 34 ausgenommen.

Die 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 (VBP 34, 6.Ä.) soll nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung.
- Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.
- Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten (s. dazu Teil II der Begründung "Umweltbelange"), ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 (1) BauGB soll verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung geändert.

3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Gemeinde Sylt im Kreis Nordfriesland liegt im ländlichen Raum. Sie wird im Landesentwicklungsplan (LEP Fortschreibung 2021) sowohl als Schwerpunkt für Tourismus und Erholung als auch als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

Der LEP formuliert in Kap. 4.7.1 (3G) für die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung, dass *"...dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (soll). Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden.*

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind möglich, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten bleiben."

Die bestehenden und geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans.

3.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan des Planungsraums V (2002) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung.

Der RP formuliert in Kap. 4.1 (Z4): *"In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sind Entwicklungsmöglichkeiten in angemessenem Rahmen gegeben. Damit sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert ... werden ...".*

Die gesamte Ortslage ist als *"Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung"* dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem in einem *"Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (Festgesetztes Wasserschutzgebiet)"*.

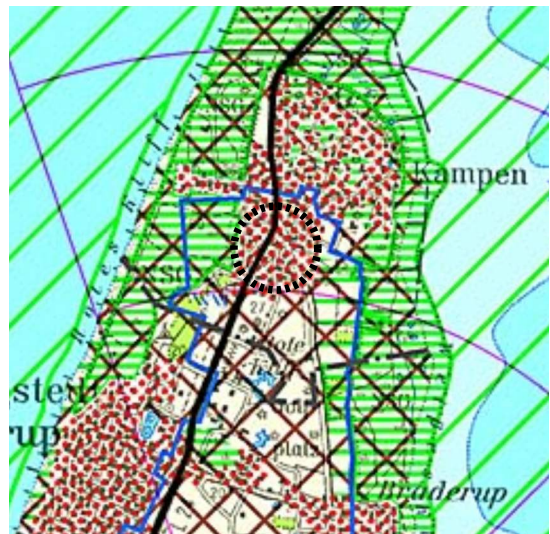
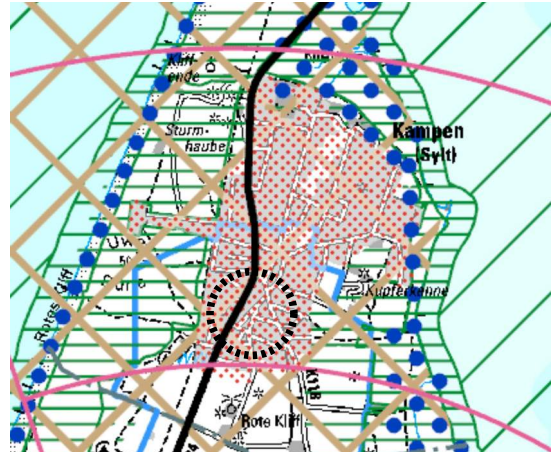


Abb.: RP V, 2002
Ausschnitt mit Kennzeichnung Plangebiet

Der Regionalplan befindet sich aktuell in Neuaufstellung. Für das Plangebiet sind nach dem aktuellen Stand des 2. Entwurfs (2025) keine wesentlichen Änderungen zu verzeichnen; es gelten dann allerdings teilweise andere Bezeichnungen (*Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung*).

Die bestehenden und geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

Abb.: RP I, 2. Entwurf 2025
Ausschnitt mit Kennzeichnung Plangebiet



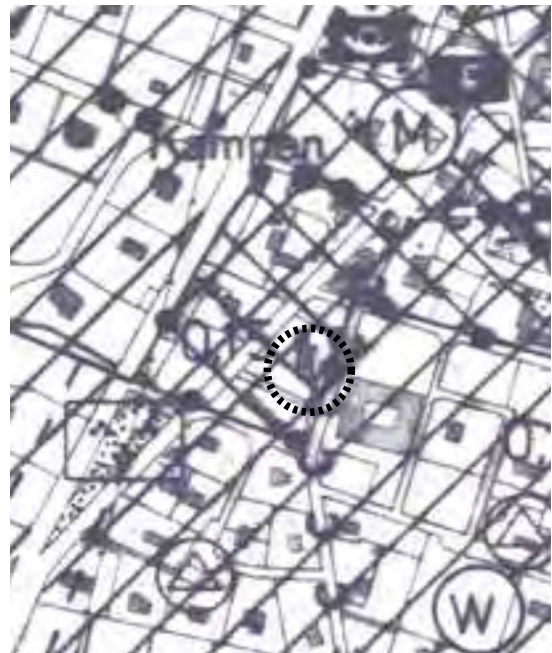
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Der FNP wird im Wege der Berichtigung geändert.

3.4 Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Sylt trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Abb.: FNP Insel Sylt, 1979 Ausschnitt mit
Kennzeichnung des Plangebietes



3.5 Bebauungsplan Nr. 34

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34. Bis heute sind 3 Änderungsverfahren durchgeführt worden; für das vorliegende Plangebiet ist allerdings nur die 3. Änderung relevant.

Der BP 34 (Ursprungsfassung) setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig ist eine maximal eingeschossige Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus. Die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,15. Es ist keine überbaubare Fläche festgesetzt, weshalb hier die Regelungen eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 (1) BauGB gelten; alle nicht festgesetzten Aspekte sind danach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

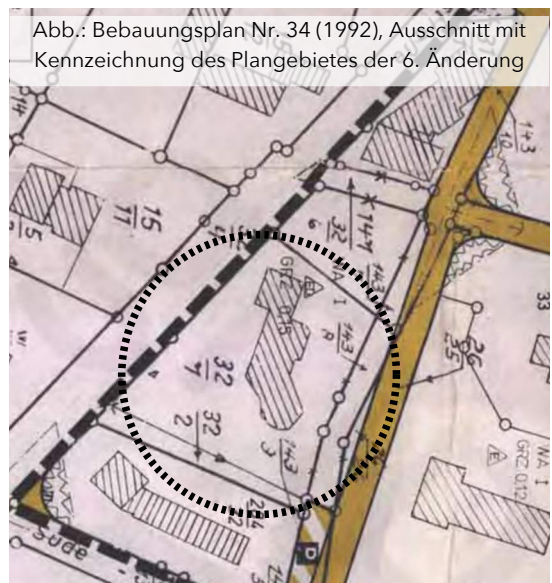


Abb.: Bebauungsplan Nr. 34 (1992), Ausschnitt mit
Kennzeichnung des Plangebietes der 6. Änderung

Die textlichen Festsetzungen des BP 34 lassen max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zu; Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen, Beherbergungsbetriebe werden grundsätzlich zugelassen. Im Dachgeschoss sind nur Wohnungen und Beherbergungsbetriebe zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Spielsalons und freistehende Nebenanlagen unzulässig. Anlagen der Energieversorgung sind ausnahmsweise zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im Plangebiet 1.200 m². Weiterhin sind Festsetzungen zu Kelleranlagen außerhalb des Hauses sowie in der 3. Änderung des BP 34 (2003) Festsetzungen zur Terrassennutzung getroffen worden.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die heutige Bebauung und Nutzung in Teilen nicht den Festsetzungen des BP 34 bzw. dessen Änderungen entspricht.

4 Bestandsbeschreibung

Kampen ist eine Gemeinde auf der Insel Sylt, nördlich von Westerland und Wenningstedt-Braderup im Kreis Nordfriesland. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Kampen zwischen den Straßen "Alte Dorfstraße", "Süderweg" und "Brönshooger Weg" und ist vorrangig von Wohnhäusern umgeben.

Auf dem Grundstück Alte Dorfstraße Nr. 7 befindet sich das Hotel "Village" mit 10 Zimmern bzw. Suiten und dazugehörigen Gemeinschaftseinrichtungen (Frühstücksraum, Fitness- und Wellnessangebote). Die nicht bebauten Flächen stellen sich als Stellplatz-, Terrassen- und Rasenflächen dar. Das Grundstück ist auf seinen Grenzen durch Gehölze eingegrünt.



Abb.: Bestandsfotos Juli 2025

5 Planerische Konzeption

Das im Vorhabengebiet bestehende Hotel „Village“ hat 10 Doppelzimmer und Suiten und wird als Hotel Garni betrieben. Bei der geringen Zimmeranzahl ist der derzeitige Hotelbetrieb nicht wirtschaftlich darstellbar.

Deshalb soll durch bauliche und betriebliche Maßnahmen sichergestellt werden, dass das Gebäude ganzjährig betrieben werden kann. Dazu ist vorgesehen, aus dem bestehenden Gebäude ein Apart-Hotel mit 10 Hotelzimmern / Apartments zu machen. Das Apart-Hotel soll ebenfalls als Hotel Garni betrieben werden, allerdings mit Frühstücksangebot nur in der Hauptsaison und der Möglichkeit der Eigenversorgung in den einzelnen Apartments (Küchenzeile) in der Vor- und Nachsaison. Im Gebäude soll ggfls. eines der Apartments auch als Betreiber- bzw. Betriebsleiterwohnung genutzt werden.

Die äußere Form des bestehenden Gebäudes bleibt vollständig erhalten; die erforderlichen Umbauten sind nur innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Im Haus steht den Gästen wie bisher ganzjährig eine Sauna, ein Schwimmbad und ein Fitnessraum zur Verfügung.

Der Außenbereich soll neu gestaltet werden; dies betrifft v.a. die Neuorganisation der Kfz-Stellplatzfläche und ihrer Zufahrt sowie den Neubau eines Schwimmbeckens mit Terrassenflächen und darunterliegendem Technikkeller. Mit dem Bau des Schwimmbeckens, beheizt über eine Wärmepumpe, soll in der Vor- und Nachsaison die Attraktivität des Hauses erhöht werden.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die für den Geltungsbereich der 6. Änderung aus dem BP 34 bzw. dessen Änderungen gültigen Festsetzungen werden grundlegend überarbeitet, um die derzeitige und die zukünftig vorgesehene Nutzung abbilden bzw. regulieren zu können.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet „Apart-Hotel“ festgesetzt, das dem Betrieb eines Hotels mit Ferienapartments und ergänzenden Einrichtungen für Tourismus und Erholung dient.

Zulässig sind darin:

- ein Hotelbetrieb mit max. 10 Ferienapartments, jeweils mit Küchen oder Kochgelegenheiten;
- Anlagen, Einrichtungen und Gebäude, die dem Hotelbetrieb dienen;
- eine Betreiber- bzw. Betriebsleiterwohnung.

Das Grundstück wird damit erstmals der bestehenden und auch zukünftigen Nutzung gemäß gewidmet. Die Festsetzungen orientieren sich weitgehend am gegenwärtigen Bestand.

Neu ist allerdings die Zulässigkeit von Küchen oder Kochgelegenheiten in den einzelnen Apartments. Dadurch soll ein Ganzjahresbetrieb mit Eigenversorgungsmöglichkeit außerhalb der Saisonzeiten gewährleistet werden, da zu diesen Zeiten aus betriebs- und personalwirtschaftlichen Gründen auf ein betriebliches Frühstücksangebot verzichtet werden soll.

Neu ist auch die Zulässigkeit einer Betreiber- bzw. Betriebsleiterwohnung. Damit wird eine ständige Präsenz einer für den Betrieb erforderlichen Service- bzw. Hausmeisterkraft ermöglicht.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag und entsprechende Sicherungsinstrumente soll v.a. die schleichende Umwandlung zu Zweitwohnungen verhindert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maße der baulichen Nutzung werden bezüglich der zulässigen Geschossigkeit (max. 1 Vollgeschoss) beibehalten.

Die Grundflächenzahl GRZ wird von 0,15 auf 0,4 erhöht, um den Bestand sowie die geplante Errichtung eines Außen-Schwimmbeckens mit umgebenden Terrassenflächen abzudecken. Die bisher gültige GRZ von 0,15 entsprach dem Flächenbedarf einer Wohnnutzung. Schon die Bestandsanlage mit Hauptgebäude, Terrassen, Lichtschächten etc. hat die zulässige GRZ überschritten. Dies hat auch der Kreis Nordfriesland bei der Prüfung der Bauvoranfrage (Ablehnungsschreiben vom 11.06.2024) festgestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 wird also auch dafür genutzt, der für die bestehende und zukünftig vorgesehene Nutzung erforderlichen Flächenanforderung durch Heraufsetzung der

GRZ nachzukommen. Den größeren Anteil machen dabei die Terrassen und das geplante Schwimmbecken aus; das Hauptgebäude selbst würde mit einer GRZ von ca. 0,15 auskommen. Aufgrund dieser Tatsache sind durch die Heraufsetzung der GRZ keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Grundstücke zu erwarten, da eine gebäudegleiche Wirkung tatsächlich nur von dem (bestehenden) Hauptgebäude ausgeht.

Die Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen von Stellplätzen und deren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird ebenfalls heraufgesetzt. Statt wie bisher insgesamt 0,22 ist damit eine Überbaumöglichkeit von insgesamt max. 0,8, also 80 % der für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche gegeben. Damit wird der Bau der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen unterirdischen Gebäudeteile, der erforderlichen Stellplatzanlage sowie weiterer - für die Nutzung als Apart-Hotel erforderlicher - Nebenanlagen ermöglicht.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen

Mit der BP-Änderung wird für das Grundstück erstmalig die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung von Baugrenzen definiert. Der Verlauf der Baugrenzen für die Hauptanlage orientiert sich an dem baulichen Bestand und lässt keine oberirdischen Erweiterungen zu.

Die Baugrenzen für die Hauptanlage dürfen durch Lichtschächte überschritten werden, um Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten für das Untergeschoss zu erhalten. Außerdem dürfen bestimmte Baugrenzen für die Hauptanlage durch ebenerdige Terrassen ohne Überdachung und Wände, die den einzelnen Apartments zugeordnet sind, überschritten werden.

Neben der überbaubaren Fläche für oberirdische Gebäudeteile werden weitere Baufelder mit der Kennzeichnung "UG" festgesetzt, in denen nur unterirdische Geschosse und darauf ebenerdige offene Terrassen ohne Überdachung und Wände zulässig sind. Auch dieser Verlauf der Baugrenzen für die unterirdischen Geschosse orientiert sich an dem baulichen Bestand (Schwimmbad, Fitnessraum) und lässt keine Erweiterungen zu.

Weiterhin wird ein weiteres Baufeld mit der Kennzeichnung "TS" festgesetzt, in dem nur ein Außenschwimmbecken mit Technikeller sowie ein Terrassendeck zulässig ist.

6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen bzw. der Baugrenzen zulässig.

Außerhalb dieser Flächen sind lediglich Zuwegungen sowie offene Terrassen und Sitzplätze zulässig. Zur Unterbringung von Material, das der Pflege des Grundstückes und der Ver- und Entsorgung des Hotelbetriebes dient (Geräte, Müllbehälter u.ä.) ist die Anlage eines Wirtschaftshofes mit darin integriertem Gartenhaus / Schuppen o.ä. zulässig.

Die Errichtung von freistehenden Garagen oder die Überdachung von Stellplätzen (Carports) ist unzulässig.

Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass die bauliche Nutzung nur in den entsprechenden Bereichen bzw. nur in eingeschränktem Maß stattfindet.

7 Begründung der gestalterischen Festsetzungen

Im Plangebiet gilt grundsätzlich die Ortsgestaltungssatzung Kampen (s.u.), d.h. deren Regelungen sind bei baulichen Maßnahmen zu beachten. Aufgrund der - von der Wohnnutzung abweichenden - besonderen Nutzung werden durch die 6. Änderung des BP 34 wenige gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese, von der OGS abweichenden Festsetzungen zu Lichtschächten, Terrassentüren und Stellplätzen sollen die zulässige Nutzung als Aparthotel ermöglichen.

8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Ortsgestaltungssatzung (OGS)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Kampen (Sylt) vom 17.12.2020.

8.2 Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Gemeindevertretung am 10.11.2010 beschlossenen Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten – Bereich I: Gebiet historischer Ortskern östlich der Hauptstraße gemäß § 172 BauGB.

8.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Energieversorgung Sylt GmbH in Westerland und der Ver- und Entsorgung Norddörfer GmbH in Sylt-Ost (Wasserschutzgebietsverordnung Inselkern Sylt).

9 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; Leitungen und Anschlüsse werden bei Bedarf erneuert bzw. ergänzt.

TEIL II – UMWELTBELANGE

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

10.1 Auswirkungen auf Schutzgüter

Da die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 nach dem Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, zur Aufstellung eines Umweltberichtes, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sind durch die BP-Änderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter zu erwarten.

10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen sehen nach derzeitigem Stand keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im beschleunigten Verfahren als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

10.3 Artenschutz

Die Planung darf nicht gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung

Durch die 6. Änderung des B-Plans Nr. 34 werden keine Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG berührt. Auch können erhebliche Störungen gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

10.4 Biotopschutz

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und nach § 21 des LNatSchG vorhanden. Es existiert also keine Betroffenheit; eine Befreiung nach § 67 (1) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Kampen, den

.....

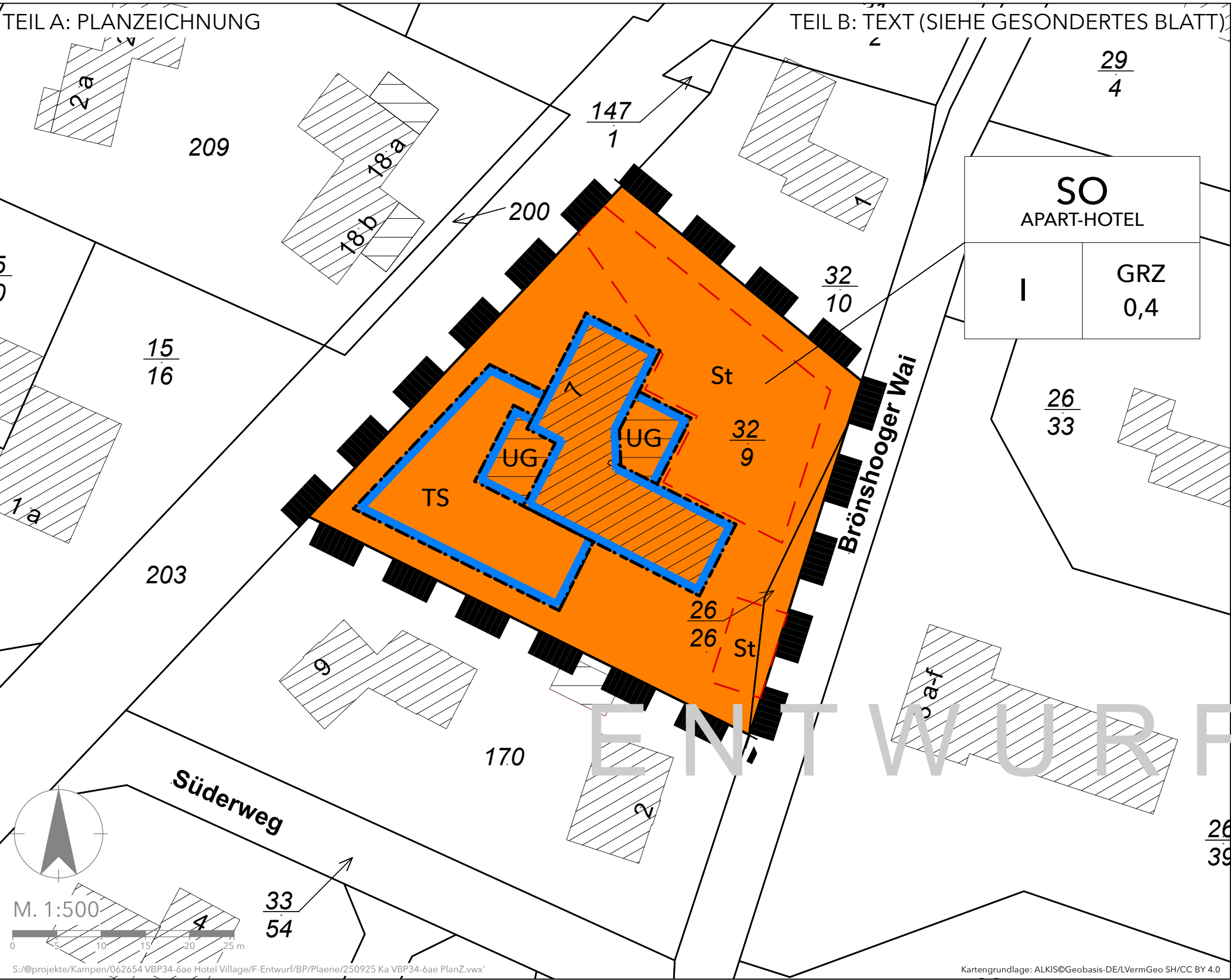
Die Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE KAMPEN ÜBER DIE 6. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 34 "APART-HOTEL"

FÜR DAS GRUNDSTÜCK "ALTE DORFSTRASSE 7 (HOTEL VILLAGE)"

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 der Gemeinde Kampen für das Grundstück "Alte Dorfstraße 7 (Hotel Village)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet (§10 BauNVO)
Zweckbestimmung: Apart-Hotel
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- UG Unterirdische Geschosse
- TS Terrassen und Schwimmbad
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | | | |
|-------------------|---|------------------|
| SO
APART-HOTEL | Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung | |
| I GRZ
0,4 | Anzahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl |
- Sonstige Planzeichen**
- St Flächen für Stellplätze und Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
z.B. 15/16

SATZUNG DER GEMEINDE
KAMPEN ÜBER DIE 6. VORHABENBEZOGENE
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 34
"APART-HOTEL"
FÜR DAS GRUNDSTÜCK "ALTE DORFSTRASSE 7 (HOTEL VILLAGE)"

AC PLANER GRUPPE	Bearbeitungsphase:	Projekt Nr.:	Projektbearbeitung:
	ENTWURF	062654	STEPANY
	Maßstab:	Gezeichnet:	Datum: