

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/22/159

öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 34 „ehemaliges Golfhotel“ der Gemeinde Hohenkirchen hier: Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 05.10.2022 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	19.10.2022	Ö
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	08.11.2022	Ö

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan Nr. 34 auf, um die qualitative Verbesserung der Ferienwohnanlage im ehemaligen Golfhotel in Form einer Sauna auf der projektzugehörigen Freifläche sowie die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche, die nicht dem Projekt zugeordnet ist, planungsrechtlich zu ermöglichen. Der bauliche Bestand wird gesichert und die Flächen für die Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen werden festgelegt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 soll der Standort für die Ferienwohnanlage planungsrechtlich gesichert und eine bedarfsgerechte Erweiterung und qualitative Verbesserung unter Berücksichtigung der o.g. Planungsziele ermöglicht werden. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Feriengäste steht im Fokus. Eine Intensivierung bzw. Erhöhung der Ferienkapazitäten mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist nicht beabsichtigt. Es wurde mit Bescheid des Landkreises vom 09.12.2021 die Genehmigung für die Umnutzung und den Umbau der Hotelanlage zur Ferienwohnanlage erteilt; in den Baugenehmigungsunterlagen sind 37 Ferienapartments mit je 1 bis 3 Zimmern und insgesamt 76 Betten dargestellt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Sauna mit Ruheraum auf der zum Projekt gehörigen Freifläche, die derzeit als Grünfläche genutzt wird. Weiterhin besteht die Absicht, auf einer nicht zu den Ferienwohnungen gehörigen Freifläche, die bisher als Minigolffläche genutzt wird, eine Streuobstwiese anzulegen.

Nach dem Beschluss der Gemeindevertretung über den Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplanes am 06. April 2022 ergeben sich seitens des Vorhabenträgers zusätzliche Anforderungen, über die die Gemeinde zusätzlich befinden muss. Zur Unterbringung der Müllcontainer auf dem privaten Grundstück in der Nähe der Anbindung an die Straße "Am Golfplatz" soll ein Schuppen in die Kfz-Stellplatzanlage integriert werden. Weiterhin besteht die Absicht eine Anlage für die sichere Unterbringung von rund

40 Fahrrädern (Boxen/ Gebäude) auf der Freifläche nördlich der Kfz-Stellplatzanlage zu errichten. Bei beiden Anlagen handelt es sich um Nebenanlagen. Mit der Festsetzung von Flächen für die Errichtung von zwei Nebengebäuden für die Unterbringung der Müllcontainer sowie für die Unterbringung von Fahrrädern lassen sich diese Flächen für deren Anlage auf dem Baugrundstück verorten. Eine entsprechende Regelung soll mit dem Bebauungsplan erfolgen.

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des BauGB auf.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf zubilligen und bestimmt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch den Golfplatz,
  - im Osten: durch den Golfplatz,
  - im Süden: durch die bebauten Grundstücke "Birdieweg" Nr. 2a, 2b, 2c und 4a, 4b, 4c sowie die Stellplatzanlagen nördlich des "Birdiewegs",
  - im Westen: durch die Straße "Am Golfplatz".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 ist ebenfalls dem beigefügten Übersichtplan zu entnehmen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden. durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen unvorhergesehen und unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:

	Keine finanziellen Auswirkungen.
--	----------------------------------

**Anlage/n:**

1	d2022-10-13Hoki_B34_BV-Vorentwurf_A3_A4 öffentlich
2	d2022-10-10 Hoki B34_Teil-B_BV_Vorentw-1 öffentlich
3	d2022-10-12-Hoki-B34-Begr-BV-Vorentw+DB. öffentlich