

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/23/037

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 "ehemaliges Golfhotel" der Gemeinde Hohenkirchen Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 24.05.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	07.06.2023	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 Ferienappartments 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.

Mit dem Bebauungsplan wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit, für die Behörden und TÖB und die frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 21. Februar bis zum 21. März 2023 durchgeführt worden. Parallel sind die anderen Beteiligungsverfahren erfolgt.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Anforderungen, die zu einer Überarbeitung der Planunterlage führen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind Stellungnahmen der Behörden und TÖB und der Nachbargemeinden vorgebracht worden. Es gibt Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Einfluss auf die Planunterlage haben.

In Auswertung der Stellungnahmen sind maßgeblich die Anforderungen der Brandschutzbehörde zu berücksichtigen. Die Löschwasserbereitstellung ist abschließend im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu sichern.

Die Grundzüge der Planung werden durch den Landkreis entsprechend bestätigt. Das Einvernehmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung liegt vor. Aus Sicht der Gemeinde sind artenschutzrechtliche Belange nicht berührt. Dies ist entsprechend gegenüber der unteren Naturschutzbehörde darzustellen.

Maßgeblich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind die privaten Stellungnahmen, die sich auch insbesondere auf den Bereich der zusätzlichen Infrastruktur wie die Sauna und die Nebenanlage für Fahrräder beziehen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden durch private Antragsteller Begehrlichkeiten in Bezug auf die Inanspruchnahme der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese vorgetragen.

Diese widerstreitenden Belange sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu klären. Die Gemeinde hat die Planaufstellung vorgenommen, um mit der zusätzlichen Möglichkeit zur Schaffung von Infrastruktur, die ansonsten im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig wäre Möglichkeiten zu schaffen. Die Grünfläche Streuobstwiese ist im Grunde als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme vorgesehen und im Plan entsprechend dargestellt, um die bereits getätigten und zusätzlichen Eingriffe zu rechtfertigen und eine dauerhafte Sicherung der Fläche als Grünfläche vorzunehmen. Im Rahmen der Planaufstellung hat sich nun gezeigt, dass entgegen der ursprünglichen Planabsicht hier Umstände eingetreten sind, die die Gemeinde dazu veranlassen andere Festsetzungen zu treffen. Die Gemeinde lässt das städtebauliche Konzept für das Sondergebiet für das Ferienhausgebiet entsprechend bestehen. Anstelle der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese wird jedoch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgenommen, die den gemeindlichen Willen entsprechend zum Ausdruck bringt. Dies hat Auswirkungen auf die Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 34. Auf die Darstellung und Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese wird verzichtet. Hingegen werden die Maßnahmen auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusetzen sein. Anteilig werden die Eingriffe durch das Saunahaus und durch die Fahrradstellplätze hiermit ausgeglichen. Eine weitere Anrechnung von Ausgleichspunkten kann im Zusammenhang mit anderen Projekten erfolgen.

Mit Abänderung der Planungsabsichten wird der Entwurf der Bauleitplanung beschlossen. Das Verfahren wird mit der Beteiligung mit dem Entwurf fortgeführt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 für das Gebiet, 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"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften und die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

2. Der Entwurf der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften und die dazugehörige Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von 6 Wochen öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

4. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

5. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzugeben, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 5/51101/56255000
	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	d2023-06-02Hoki_B34_BV_Entwurf_A3A4 öffentlich
2	d2023-06-02HokiB34_Teil-B_BV_Entw. öffentlich

