

# Gemeinde Hohenkirchen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/17/11592</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 17.05.2017 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet "Dorfmitte"</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Hohenkirchen hat zur planerischen Vorbereitung ihrer fremdenverkehrlichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Wohnfunktion in den Orten der Gemeinde den kommunalen Entwicklungsplan für den Bereich Hohen Wieschendorf aufgestellt. Innerhalb des kommunalen Entwicklungsplanes werden die Entwicklungsabsichten am Anleger und in der Ortslage selbst betrachtet. Für den Anleger werden die planungsrechtlichen Vorbereitungen auf der Grundlage umfangreicher Untersuchungen und Gutachten aus artenschutzrechtlicher und umweltrechtlicher Sicht geführt. Für die Ortslage Hohen Wieschendorf soll dies ebenso erfolgen. Es ergeben sich Auswirkungen, die im Bauleitplanverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 geprüft werden sollen.

Dabei werden sowohl die neuen und zusätzlichen Auswirkungen durch die fremdenverkehrliche Entwicklung im Bebauungsplan Nr. 27 betrachtet, sowie die städtebauliche Neuordnung innerhalb der Ortslage Hohen Wieschendorf. Durch die Auswirkungen des Verkehrs zum Fremdenverkehrsprojekt am Anleger ergeben sich zusätzliche Auswirkungen für die Ortslage Hohen Wieschendorf. Diese sollen durch eine Neuausrichtung der Straßennetzstruktur minimiert werden, so dass die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse dauerhaft gewahrt sind und gleichzeitig eine fremdenverkehrliche Entwicklung, die aus gesamtgemeindlicher Sicht wichtig ist, erfolgen kann.

Die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. des Betriebes der gärtnerischen Erzeugung in Bezug auf die Verkehrsmengen sollen ebenso im Bebauungsplan durch entsprechende Betriebszufahrten (Privatstraßen) geregelt werden. Entsprechende Vorgaben sollen im Zuge des Bauleitplanverfahrens getroffen werden.

Darüber hinaus hat sich im Rahmen der Erörterung und Diskussion zur Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde im kommunalen Entwicklungsplan und im Rahmen der Entwicklungen am Anleger ergeben, dass durchaus weitere Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur möglich sind. Voraussetzung dabei ist auch, dass die verkehrliche Anbindung bisher vorhandener und bewirtschafteter Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Dauerwohnungen im Bebauungsplan Nr. 6 besser geregelt werden können. Die verkehrliche Anbindung ist durch neue Straßen und Wege zu verbessern, um die Straße „Zur Huk“ und die Straße „Am Golfplatz“ zu entlasten. Insbesondere sind die bestehenden spitzwinkligen Straßentrassen für den fließenden Verkehr kaum geeignet. Aus dem Grund der städtebaulichen Neuordnung, die als gesamtheitliches Konzept zu sehen ist, werden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 überdeckt den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 und ersetzt diesen. Die Änderungen werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens präzisiert.

Ebenso wird der Bebauungsplan Nr. 22 mit in den Plangeltungsbereich einbezogen. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist ein kleines Plangebiet innerhalb der Ortslage zur der Regelung der allgemeinen Wohnnutzung. Inwiefern sich Auswirkungen auf diesen rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft. Hierbei ist insbesondere die spitzwinklige Straßenführung auszuformen.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist es, die Nutzung des Golfplatzes dauerhaft zu sichern und die Infrastruktur für den Golfplatz zu verbessern. Dazu gehört auch die verbesserte verkehrliche Anbindung des Golfplatzes, die in dem Planverfahren überprüft und geregelt werden soll. Das derzeit im Außenbereich gelegene ehemalige Golfhotel wird in den Geltungsbereich einbezogen, damit es planungsrechtlich in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert werden kann. Das Golfhotel befindet sich nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6, der in Bezug auf die neuen Ziele der gemeindlichen Entwicklung Änderungen erfährt. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist bisher nicht vollständig realisiert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde anstelle der Feriennutzung Wohnnutzung festgesetzt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird die Vereinbarkeit der Planung mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse (SPA- und FFH-Verträglichkeit) überprüft. Artenschutzrechtliche Belange werden untersucht und eine planungsrechtliche Grundlage für die Zukunft vorbereitet.

Das Aufstellungsverfahren wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt hierzu im Parallelverfahren.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ortsmitte“ im Ortsteil Hohen Wieschendorf. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden und im Nordosten durch den Golfplatz,
  - im Osten und südlich der Straße „Zum Anleger“ durch Flächen für die Landwirtschaft und Flächen der ursprünglich beabsichtigten Tiefgarage (heute Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 27 für den Bereich Stellplätze),
  - im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft,
  - im Westen im südlichen Bereich durch Flächen für die Landwirtschaft und im nördlichen Bereich durch die Straße „Zur Huk“ und die Straße „Am Golfplatz“.
2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
  - Erhaltung und Gestaltung der gewachsenen Ortslage mit vorhandenen Nutzungen.
  - Ausweisung von Gebieten für die Fremdenverkehrsnutzung.
  - Verbesserung und Neuordnung der Straßen- und Wegestruktur.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Wird vom Investor getragen.

### **Anlagen:**

Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28

