

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/18/12149			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 03.01.2018 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet "Dorfmitte" der Gemeinde Hohenkirchen Hier: Billigung des Vorentwurfs				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hat am 15.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ der Gemeinde Hohenkirchen in Hohen Wieschendorf gefasst.

Die Zielsetzungen gemäß Aufstellungsbeschluss sind:

- Erhaltung und Gestaltung der gewachsenen Ortslage mit vorhandenen Nutzungen.
- Ausweisung von Gebieten für die Fremdenverkehrsnutzung.
- Verbesserung und Neuordnung der Straßen- und Wegestruktur.

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 bebauten Grundstücke in den Straßen „Zur Huk“ und „Am Golfplatz“ werden unter Berücksichtigung der Anbindungsbelange des Golfplatzes mit in den Plangeltungsbereich einbezogen. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist in den Plangeltungsbereich einbezogen. Für das kleine Plangebiet innerhalb der Ortslage ergeben sich nach derzeitigem Stand des städtebaulichen Konzeptes keine Auswirkungen. Die verkehrliche Anbindung wird nicht verändert. Auswirkungen des gemeindlichen Straßennetzes ergeben sich nicht auf die für Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 22 vorgesehenen Baugrundstücke.

Das städtebauliche Konzept soll als Vorentwurf für das weitere Beteiligungsverfahren bestätigt werden.

Mit dem städtebaulichen Konzept (Vorentwurf) des Bebauungsplanes ergeben sich veränderte Anforderungen an das Straßennetz. Das Straßennetz wird mit einer zusätzlichen Straße ergänzt. Dadurch ergeben sich Entlastungen für die Ortsdurchfahrt und eine direkte Anbindung des Anlegers und der Marina. Die Anbindung des Golfplatzes und der weiteren vorhandenen Bebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 6, die bereits realisiert wurde, wird durch die Planungsziele verbessert.

Mit dem veränderten städtebaulichen Konzept gibt es auch verbesserte Möglichkeiten für die Einbindung eines Hotels bzw. einer Hotelanlage.

Die Beherbergung innerhalb des Hotels soll ein weiteres Spektrum zur Absicherung des Fremdenverkehrsbedarfs ausfüllen. Für den Golfplatz sind die Voraussetzungen für einen funktionierenden Betrieb durch verbesserte Einrichtungen für den Golfclub mit den erforderlichen Anlagen des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Sowohl das Hotel als auch der Golfclub sind innerhalb von Sondergebieten nach § 11 BauNVO vorgesehen. Der Bereich der Ferienwohnungen des ehemaligen Golfhotels soll in die Planung einbezogen werden.

Die Bebauung östlich der Ortslage, die über die neue Erschließungsstraße angebunden wird, ist überwiegend als Dauerwohnnutzung gemäß bereits vorliegendem Flächennutzungsplan vorgesehen. Der Anteil an Dauerwohnungen soll etwa 2 Drittel, der an Ferienwohnungen etwa 1 Drittel betragen. Begleitend zur Erschließungsstraße ist nach innen orientiert Bebauung vorgesehen, die direkt über die Erschließungsstraße angebunden wird.

Der Erdbeerhof wird innerhalb der Ortslage berücksichtigt und eine private Anbindung des Erdbeerhofs als Entlastung (verkehrliche Entlastung für die Ortslage) ist als Planungsziel enthalten. Ansonsten soll die vorhandene Bebauung innerhalb der Ortslage berücksichtigt werden.

Maßgebliches Ziel ist es, durch die Erschließungsstraße eine Entlastung der Ortslage zu erreichen und mit zusätzlicher Fremdenbeherbergungskapazität und dem Wohnen dienender Bebauung die Ortslage insgesamt zu stärken.

Die zur Erweiterung vorgesehenen Flächen beidseits der Erschließungsstraße sind im Wesentlichen im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Dies soll auch entsprechend bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes weiter berücksichtigt werden. Eine Arrondierung der Flächen erfolgt im südlichen Bereich. Zielsetzung der Gemeinde ist es, Fremdenverkehrsnutzung in diesem Bereich als Ergänzung der Wohnnutzung untergeordnet zuzulassen.

Die Nutzung des Golfplatzes soll dauerhaft gesichert werden. Mit den dargestellten Zielsetzungen wird die Infrastruktur des Golfplatzes verbessert. Eine verkehrliche Anbindung kann gemäß Ziel des Bebauungsplanes erreicht werden. Im Bereich des Sondergebietes für den Golfplatz sind sowohl die Einrichtungen für den Golfclub als auch das Golfhotel vorgesehen. Anstelle bisheriger Feriennutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6.2 sind Einrichtungen der Infrastruktur in nördlicher Arrondierung des Erdbeerhofes beabsichtigt.

Die neue Straßennetzstruktur ist geeignet, die bisherige Ortsdurchfahrtsstraße zu entlasten. Die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes können durch die Privatstraße minimiert werden. Das innerörtliche Straßennetz wird durch rechtwinklige Straßenanbindungen und die Rücknahme von spitzwinkligen Straßenanbindungen verbessert und optimiert.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird die Vereinbarkeit der Planung mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse (SPA- und FFH-Verträglichkeit) überprüft und nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Belange werden untersucht und eine planungsrechtliche Grundlage für die Zukunft vorbereitet.

Das städtebauliche Konzept wird als Grundlage für das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf genutzt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 28 für die Umsetzung der Ziele zur Erhaltung und weiteren Ausgestaltung der gewachsenen Ortslage mit ihren vorhandenen Nutzungen und der Ausweisung von Gebieten für Fremdenverkehrsnutzung in Form von Hotel und Golfclub sowie einer Fläche für Handel, Landmarkt, touristische Infrastruktur, Sport, Freizeit, Spiel, Parken und ruhenden Verkehr in der inneren Ortslage bei gleichzeitiger Verbesserung und Neuordnung der Straßen- und Wegestruktur 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 Gel-

tungsbereichsgrenze 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 rückwärtigen Grundstücksflächen der miteinbezogenen bebauten Grundstücke in der Straße „Zur Huk“ Nr. 24 und Nr. 26 sowie durch das miteinbezogene bebaute Grundstück in die Straße „Am Golfplatz“ Nr. 2.

Die Planbereichsgrenze ergibt sich gemäß dem städtebaulichen Konzept.

2. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
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 Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Städtebauliches Konzept