

**Aufstellung des Bebauungsplans „Ufer Hornstaad“ Horn
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit
Örtlichen Bauvorschriften „Ufer Hornstaad“ Horn**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach den planerischen Konzeptionen der Gemeinde erforderlich ist.

Im südlichen Bereich des geltenden Bebauungsplans „Staader Garten“ vom 23.02.1987 wurde ein Antrag auf Erweiterung eines Gäste-/Wohnhauses gestellt. Die Gemeinde hat ihr Einvernehmen zu diesem Antrag am 18.10.2023 aus formalen Gründen versagt. Der Bauantrag ist derzeit unvollständig, da nicht alle erforderlichen Bauvorlagen eingereicht worden sind.

Aus Sicht der Gemeinde ist fraglich, ob die derzeitige Nutzung des Gebäudes den vorliegenden Genehmigungen entspricht. Ungeachtet dessen erscheint die derzeitige Nutzung und eine angemessene Modernisierung des Gebäudes in der konkreten städtebaulichen Situation grundsätzlich gebietsverträglich. Der maßgebliche Bebauungsplan „Staader Garten“ setzt hier jedoch ein Allgemeines Wohngebiet fest, in dem Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme für ein Vorhaben in dieser Größenordnung sind nach Auffassung der Gemeinde nicht gegeben. Es sollen daher durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ufer Hornstaad“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben geschaffen werden. Voraussetzung ist selbstverständlich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den gesetzlichen Vorgaben und vor allem der Umgebungsbebauung.

Im nahegelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hornstaad“ vom 08.11.1993 wurde zudem der Umbau eines bestehenden Hotelgebäudes und die Errichtung einer „Betreiberwohnung“ in diesem Gebäude beantragt. Der bisherige Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück ein Sondergebiet „Hotel“ fest, in dem ausschließlich Hoteleinrichtungen zulässig sind. Eine Betriebswohnung in der beantragten Größe (mehrere Hundert Quadratmeter) stellt nach Auffassung der Gemeinde keine Hoteleinrichtung in diesem Sinne mehr dar.

Eine den Hotelbetrieb ergänzende und unterstützende Betriebswohnung erscheint unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde für diesen Bereich grundsätzlich möglich. In der jetzt beantragten Größe ist sie mit den gemeindlichen Zielsetzungen für diesen Bereich allerdings nicht zu vereinbaren. Der ufernahe Bereich mit den dortigen touristischen Nutzungen soll vorrangig für diesen Zweck gesichert werden. Im Vordergrund steht damit die Sicherung und Aufwertung der Freizeit- und Erholungsfunktionen für die Einwohnerschaft und den Tourismus unter Berücksichtigung der bestehenden Wohn- und Erschließungssituation. Eine ergänzende betriebliche Wohnnutzung kann damit zwar vereinbart werden, aber keine solche, die einen erheblichen Anteil der Betriebsfläche in Anspruch nehmen und diesen so einer vorwiegend touristischen Nutzung entziehen würde. Nach derzeitigem Planungsstand erscheint eine Wohnnutzung mit insgesamt maximal 150 qm in dem betreffenden Hotelgebäude möglich. Die beantragte Wohnnutzung liegt weit über diesem Wert und widerspricht daher den gemeindlichen Planungszielen.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese beiden Vorhaben, soweit diese städtebaulich verträglich und auch

sonst rechtlich zulässig sind. Zugleich sind die Freizeit- und Erholungsfunktionen dieses Gebiets zu sichern und zu stärken. Eine verträgliche Entwicklung und Erweiterung von Gastronomie- und Fremdenverkehrsbetrieben unter Berücksichtigung einer hohen architektonischen Qualität erscheint jedoch möglich.

Der künftige Bebauungsplan „Ufer Hornstaad“, Horn soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Plangebiet erfüllt nach § 13a Abs. 1 BauGB wegen seiner Lage im Innenbereich, der Absicht der Innenentwicklung und einer Grundfläche nach § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 20.000 m², die Grundvoraussetzung zur Durchführung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 19.03.2024 hat der Gemeinderat Gaienhofen den Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan „Ufer Hornstaad“, Horn** und **die Örtlichen Bauvorschriften „Ufer Hornstaad“, Gaienhofen** (§ 74 Landesbauordnung - LBO) zur Überplanung des Areals nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §§ 2 Abs. 4 und 2a Ziff.2 BauGB aufgestellt.

Das Gebiet dieses Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften) ist aus dem angefügten Lageplan ersichtlich.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 iVm. § 13a Abs. 3, § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) iVm. § 74 Abs. 7 LBO ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Die Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet werden.

Art, Form und Zeitpunkt dieser Unterrichtung werden rechtzeitig im Amtsblatt bekannt gemacht werden. Die Öffentlichkeit wird im Anschluss sodann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung haben.

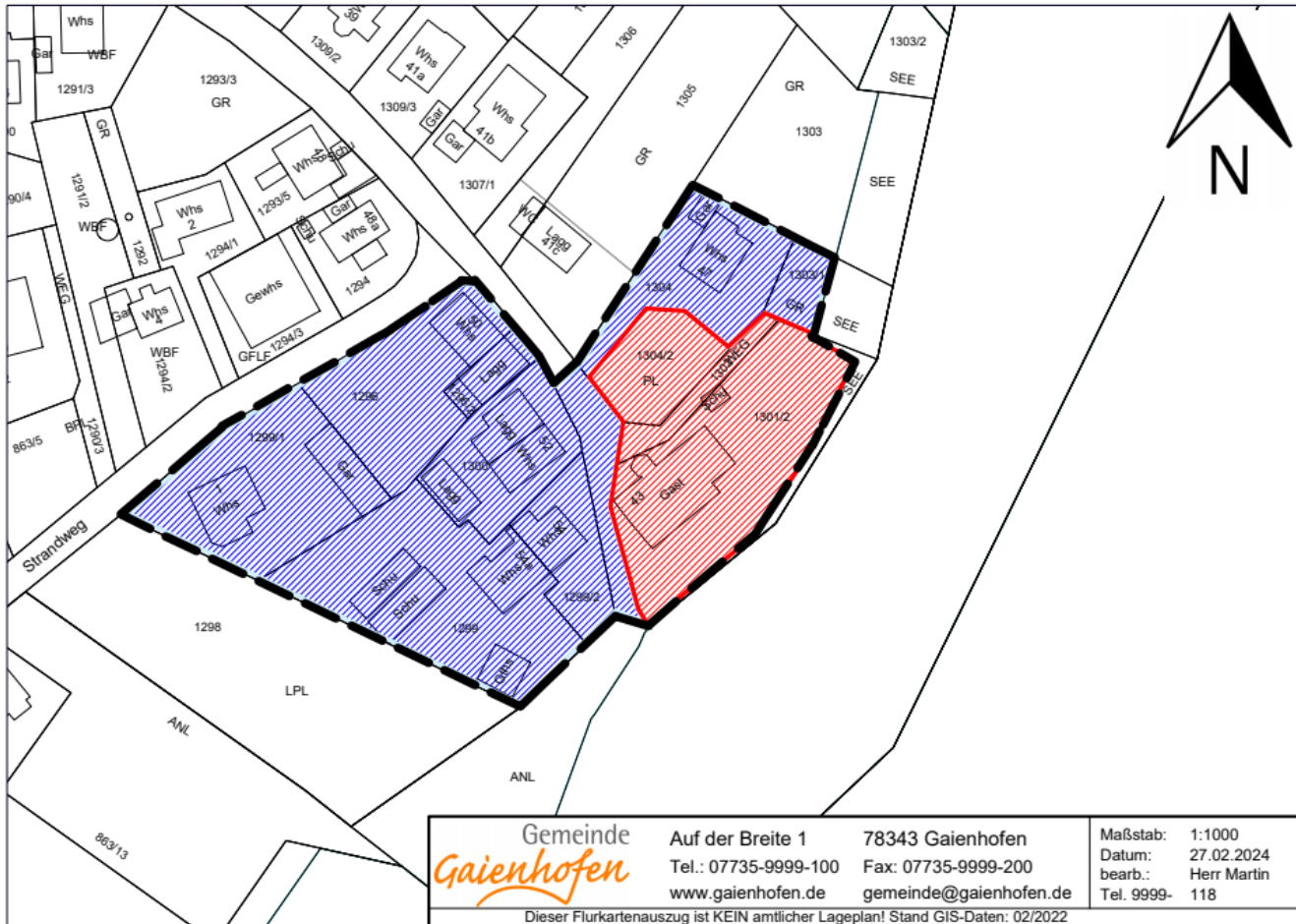
Die erforderlichen Bekanntmachungen zu den o.g. und den weiteren Verfahrensschritten (u.a. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB - Offenlage Planentwurf - usw.) ergehen rechtzeitig in diesem Amtsblatt.


Die Beratungen des Gemeinderats zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erfolgen in öffentlicher Sitzung. Die Tagesordnung der Sitzungen wird ebenfalls jeweils in diesem Amtsblatt bekannt gemacht.

Gaienhofen, 20.03.2024
Gemeindeverwaltung Gaienhofen
Maas, Bürgermeister

**Übersichtslageplan Geltungsbereich
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Ufer Hornstaad“, Horn**

 Geltungsbereich



	Gemeinde	Auf der Breite 1	78343 Gaienhofen	Maßstab: 1:1000
	<i>Gaienhofen</i>	Tel.: 07735-9999-100	Fax: 07735-9999-200	Datum: 27.02.2024
	www.gaienhofen.de	gemeinde@gaienhofen.de	Tel. 9999-118	
Dieser Flurkartenauszug ist KEIN amtlicher Lageplan! Stand GIS-Daten: 02/2022				