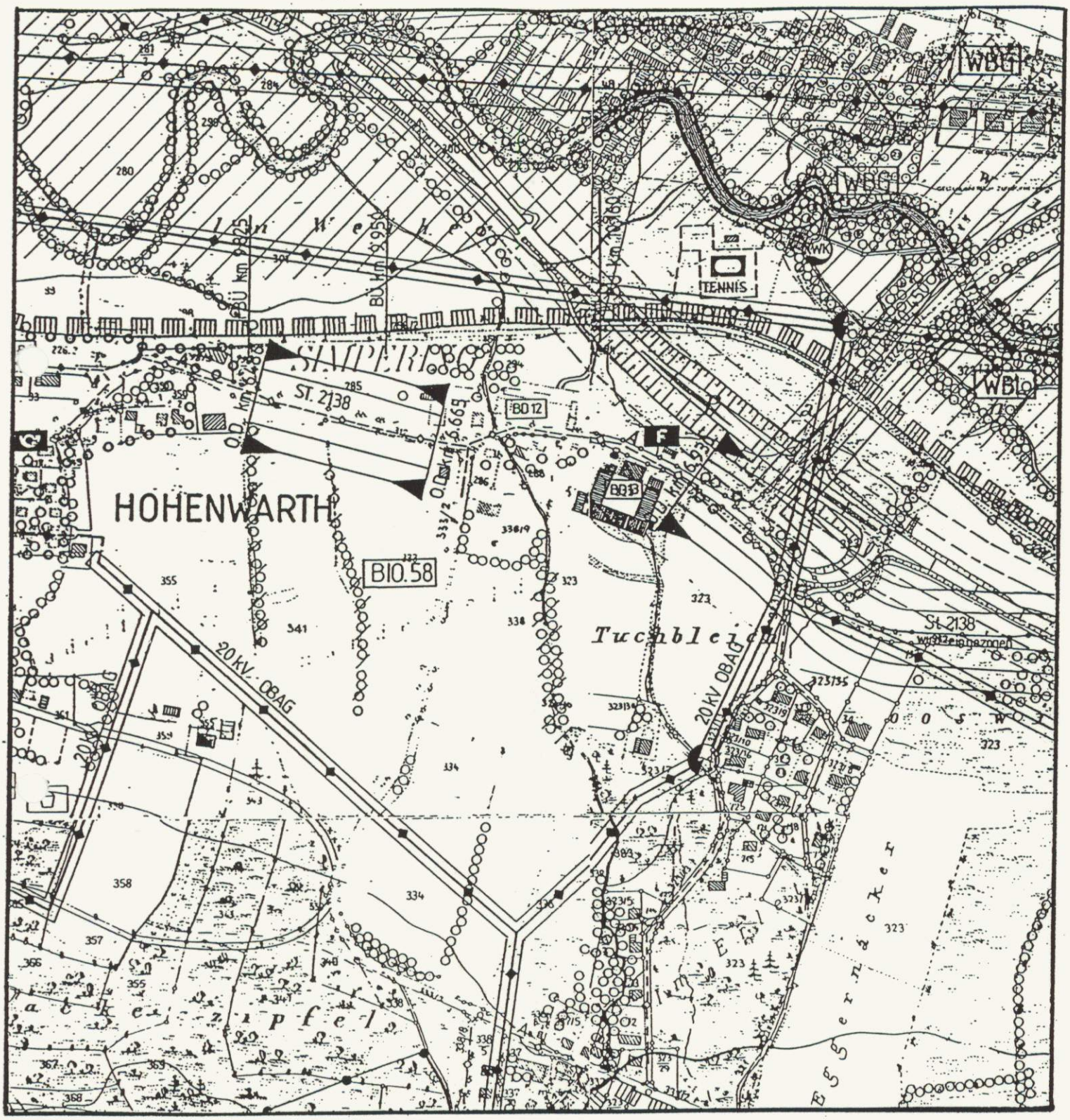
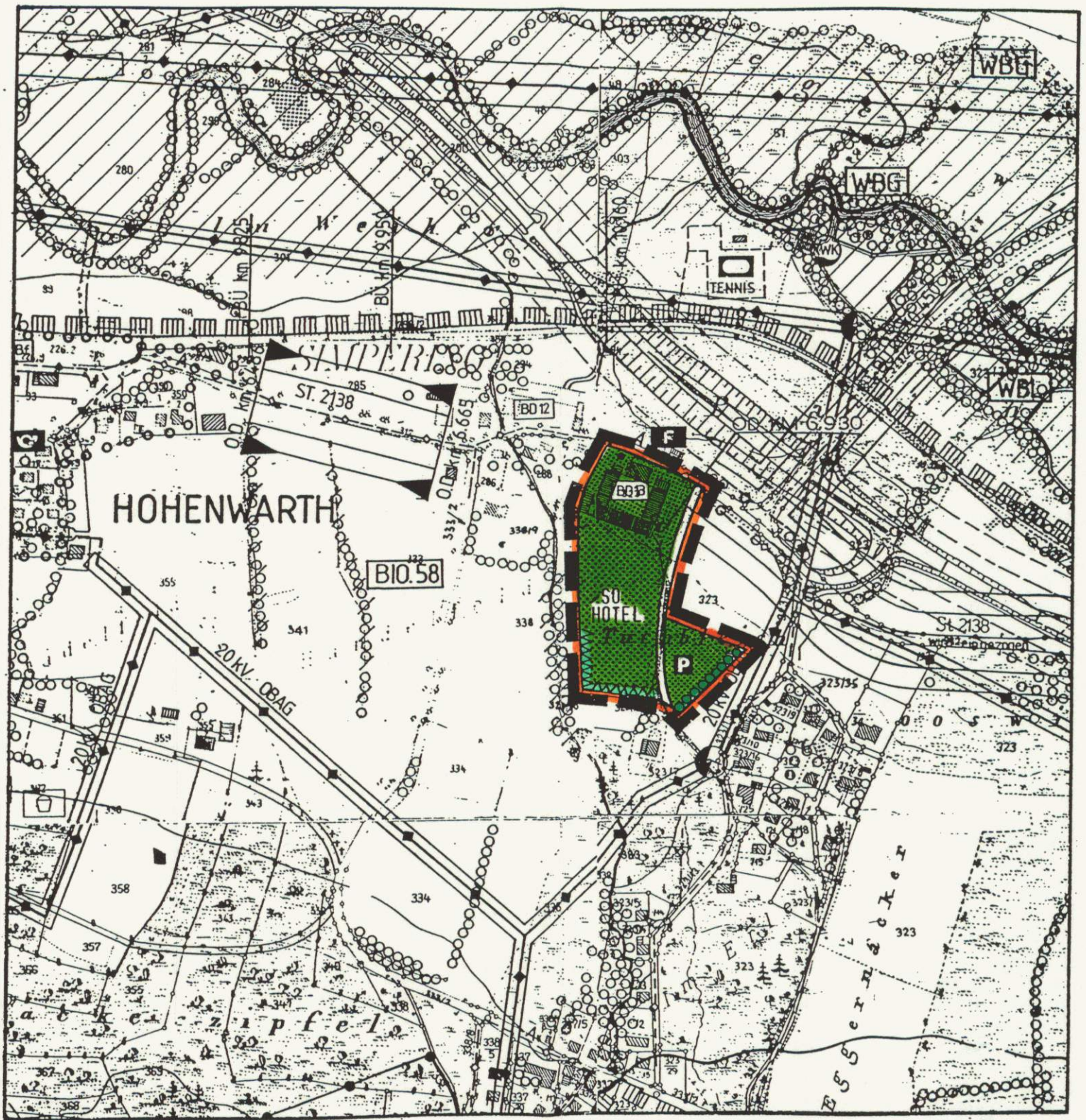
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE HOHENWARTH

N
M 1:5000



BISHERIGE DARSTELLUNG

Ausweisung einer Sondergebietsfläche "Hotelanlage" in Simpering gemäß § 11 BauNVO



Zeichenerklärung:

- Änderungsbereich
- Umgriff SO_{Hotel}
- Grünfläche
- Parkplatz
- Eingrünung
- Vorkehrung für Hochwasserabfluß

GEÄNDERTE DARSTELLUNG

12.03.93

Erläuterung zur 1. Flächennutzungsplanänderung Gemeinde Hohenwarth

Planungsvorhaben:

Der seit 1989 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarth ist auf Grund der zwischenzeitlich abgeschlossenen Fremdenverkehrsstudie zu überarbeiten.

Das Fremdenverkehrs-Entwicklungskonzept wurde im Rahmen eines städtebaulichen Plangutachtens erstellt und enthält folgende Zielsetzungen:

1. Verbesserung des Ortsbildes

2. Ausbau des Fremdenverkehrs.

A) Die Forderungen der Fremdenverkehrsstudie beinhalten:

zu 1) Sanierung des Ortskernes, Verkehrsberuhigung, Revitalisierung der Geschäfte

zu 2) Ausweisung einer etwa 2 ha großen Sonderbaufläche für Fremdenverkehrszwecke

B) Die Umsetzung der Zielvorstellungen soll vor allem durch Verbesserung des Beherbergungsangebotes erfolgen.

"Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß eine zukünftige Fremdenverkehrsentwicklung aus siedlungsstrukturellen und funktionalen Gründen stärker auf den Hauptort konzentriert werden soll.
Einer Nutzung des Ortskernes selbst, wo sich heute ein erheblicher Teil des Bettenangebotes konzentriert, stehen allerdings erhebliche Probleme bzw. Mängel entgegen.
Selbst wenn also im Ortskern von Hohenwarth auch im Rahmen der städtebaulichen Sanierung die Zimmerausstattung eine deutliche Verbesserung erfährt, wird eine Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs auf Dauer hier nicht möglich sein." ..... (S. 3 des Gutachtens)

./.

"Alle genannten Probleme bezüglich Gästebeherbergung wären an einem randlichen, ruhigen Standort nicht vorhanden. Dieser müßte allerdings noch so nahe am Kern gelegen sein, daß er fußläufig für Einkaufen, Essengehen, Veranstaltungen, Bummel noch leicht erreichbar ist." (s. 4 des Gutachtens)

C) Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

"Durch Ausweisung von Sonderbauflächen für Fremdenverkehrszwecke soll eine geordnete Entwicklung eingeleitet werden. Für die Ausweisung eines Sondergebietes spricht, daß bei Nichtrealisierung aus wirtschaftlichen Gründen eine anderweitige Verwendung (z.B. als Wohnbaugebiet) unterbunden werden könnte. Eine relativ großzügige Bemessung des Flächenumgriffs sollte vor allem eine städtebauliche wie grünordnerisch optimale Einbindung ermöglichen und dazu dienen

- das unmittelbare Wohnumfeld gästegemäß auszustatten
- einen Erlebnisbereich für Kinder zu gestalten
- den ruhenden Verkehr ordentlich aber dennoch wenig störend unterzubringen." (S. 4 des Gutachtens)

D) Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich Simpering zur Umsetzung der Vorgaben lt. Fremdenverkehrs-Entwicklungskonzept

Zum Ausbau und zur Weiterentwicklung der Fremdenverkehrsansätze in Hohenwarth wird eine Sondergebietsfläche "Hotelanlage" gemäß § 11 BauNVO dargestellt.
Das Sondergebiet "Hotelanlage" ist durch die Zufahrt zur Umgehungsstraße gut angebunden. Der Gehweg zum Ortskern entlang der ehemaligen Staatsstraße ist vorhanden bzw. wird ausgebaut.
Der bestehende Brauereigasthof in Simpering wird mit Umgriff als Hotelanlage dargestellt. Somit kann die bestehende Anlage geschützt und besser ausgelastet werden.
Mit Rücksicht auf das Baudenkmal wird die künftige Ferienhotelanlage (56 Appartements) unter Einplanung einer Grünanlage, soweit wie möglich, nach Süden angeordnet.

./.

Den Forderungen des Fremdenverkehrsgutachters

- großzüger Flächenumgriff

wird nachgekommen.

Der Änderungsbereich umfaßt ca. 2,5 ha als Sonderbaufläche "Hotelanlage".

Ca. 0,8 ha	sind Bestand
ca. 0,2 ha	sind neue Baufläche
ca. 1,5 ha	sind Grünfläche.

E) Umsetzung der Bauleitplanung

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan "Hotelanlage" mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Er berücksichtigt eine städtebauliche und grünordnerische Einbindung.
Die Anordnung der Parkplätze und die Gestaltung der Freiflächen bzw. Außenanlagen sollen den Hotelumgriff aufwerten und eine landschaftsbezogene Fremdenverkehrsanlage gewährleisten.

F) Erschließung

Die vorhandene Straße nach Simpering dient der Erschließung. Sie wird entsprechend ausgebaut und gestaltet (private Erschließungsstraße von der St 2138 alt bis Hotelanlage).

Die Wasserversorgung wird als private Anlage erstellt. Der Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage erfolgt ebenfalls über private Hausanschlußleitung (von der St 2138 alt bis Hotelanlage).

Mit der Ausweisung einer Sondergebietsfläche "Hotelanlage" kann der bestehende Fremdenverkehrsort gestärkt und weiterentwickelt werden (landes- und regionalplanerisches Ziel).

Regensburg, 10. März 1993
Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz
I.A.
Schenkl

D e c k b l a t t

zur 1.Änderung des mit RS vom 10.August 1989 Nr. 420 - 4621 CHA 11-1 genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenwarth

Hohenwarth, 21.02.1994
Gemeinde Hohenwarth

Planfertiger
Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz
Regensburg, den 2.November 1992
ergänzt, 12.März 1993

Greger

.....
Greger, BD

Vogl

.....
Vogl, 1.Bürgermeister

Sichtvermerke:

Gemeinderatsbeschluß über die Einleitung der Änderung des genehmigten Flächennutzungsplanes gem. § 2 (1) BauGB	.....18.09.1992.....
Bekanntgabe der Änderung (öffentlich) gem. § 2 (1) BauGB	.....23.10.1992.....
Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB Auslegung in der Zeit vom	16.12.1992 - 31.01.1993.
Gemeinderatsbeschluß über die Billigung der Änderung u.Anordnung der Auslegung	.....12.03.1993.....
Öffentliche Auslegung der Änderung samt Erläuterung vom	28.04.1993 - 01.06.1993
Gemeinderatsbeschluß über die Verabschiedung der Flächennutzungsplan-Änderung	06.08.1993 .....
Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Landratsamt gem. § 6 (1) BauGB	16.02.1994 .....
Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung gem. § 6 (6) BauGB	21.02.1994 .....