

Gemeinde Bayrischzell



Bebauungsplan Nr. 10 SCHLIERSEER STRASSE/ BAHNHOFSTRASSE

Begründung zur 1. Änderung

Bearbeitung

Wesenfeld Höfer Architekten
Schleißheimer Straße 194
80797 München

Tel 089 360 90 69 0
Fax 089 360 90 69 20
Mail info@wesefeldhoefer.de

Gemeinde

Gemeinde Bayrischzell
Vertr. d. Georg Kittenrainer, 1. Bürgermeister
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell

Stand: 25.06.15

Inhaltsverzeichnis

Begründung	3
1. Allgemeines.....	3
2. Vorgeschichte.....	3
3. Planungsgrundlagen	3
4. Städtebauliche und Grünordnerische Bestandsanalyse und Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
5. Verfahren.....	4
6. Bebauungs- und Nutzungskonzept	4
7. Geltungsbereich	5
8. Erschließung.....	5
9. Umweltbericht.....	5
10. Grünordnung.....	5

Begründung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Bayrischzell liegt in der Alpenregion Tegernsee - Schliersee.

Der Bebauungsplan Nr.10 „Schlierseer Straße/Bahnhofstraße“ befindet sich nordöstlich des Dorfzentrums. Den Mittelpunkt des Geltungsbereichs bilden der unter Denkmalschutz stehende Bahnhof sowie das ortsbildprägende Hotel Alpenrose.

2. Vorgeschichte

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Bayrischzell wurde mit Satzungsbeschluss am 23.02.2015 und Bekanntmachung am 09.03.2015 rechtskräftig.

Seit Beginn der Planungsphase in 2013 befindet sich das Dorf im Wandel. Mit vielen verschiedenen Maßnahmen wird sowohl das Ortsbild verbessert als auch die touristische Anziehungskraft des Dorfes verstärkt.

Durch bereits abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen des Bahnhofes und der umliegenden Gebäude, wird der "Verkehrsknotenpunkt" immer attraktiver. Die entstandenen Grundstücke im Gemeindeeigentum wurden zwischenzeitlich fast vollständig an Bauwillige veräußert.

Nach den Gesprächen mit den neuen Anwohnern und auch Gemeindemitgliedern sind einige Aspekte angeregt worden, die nun in die 1. Änderung des Bebauungsplans einfließen.

3. Planungsgrundlagen

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Schlierseer Straße / Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 23.02.2015 zugrunde.

4. Städtebauliche und Grünordnerische Bestandsanalyse und Planungsrechtliche Ausgangssituation

Siehe Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10 „Schlierseer Straße/Bahnhofstraße“, Fassung 23.02.15

5. Verfahren

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	23.02.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit u. TÖB	18.03.2015 – 20.04.2015
Gemeinderat u. Satzungsbeschluss	08.06.2015

6. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Aufgrund der Erfahrungen im Zuge der Gespräche mit möglichen Anwohnern, den bereits abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen des Bahnhofs, einer ansteigenden Nutzung der Bahn als Verkehrsmittel und der steigenden Besucherzahlen soll nun eine Optimierung des Planungsbereiches erfolgen.

Folgende Punkte wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes angepasst:

1. Die Grundstücke 468/B und 468/5 entfallen aus dem Geltungsbereich.
Zu 1. : Die Grundstücke sollen in einen anderen Bebauungsplan integriert werden.
2. Das Grundstück 468/33 (ehemals 468/C) wird umgenutzt als Park+Ride-Fläche
Zu 2. : Das Grundstück wird als Parkfläche umgenutzt. Die bereits festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sollen und müssen, aufgrund der ansteigenden Nutzung der Bahn und zusätzlich benötigter Parkflächen erweitert werden. Durch die Erweiterung entsteht eine konzentrierte, zentrale Parkfläche für ÖPNV-Nutzer und für Gäste des Dorfes.
3. Teile von 468/34 (ehemals 468/21A) und 468/2 werden als nicht entwidmete Bahnfläche dargestellt. Die Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken ist noch nicht beantragt. Eine Überplanung ist nicht zulässig, bis die Fläche von der Bahn freigestellt wird. Die tatsächliche Nutzung als Verkehrsfläche ist möglich.
4. Die Flurstücke 468/17 und 468/16 werden im Zuge der Neugestaltung überplant und entfallen.
5. Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke (Anschluss an die Schlierseer Straße) sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe – gemessen ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmaste u.ä. können innerhalb der Sichtfelder zugelassen werden.

7. Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke (Flst.) 46, 46/2 (ehemals 46/2A), 46/7 (ehemals 46/2B), 46/3, 466, 468/2, 468/7, 468/8, 468/19, 468/21, 468/34 (ehemals 468/21A), 468/33 (ehemals 468/21B), 468/37 (ehemals 468/D), 468/38 (ehemals 468/E), 468/39 (ehemals 468/F) der Gemeinde Bayrischzell. Das Gebiet umfasst nun eine Fläche von ca. 14.980 m². Das Grundstück 468/B und 468/5 entfallen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

8. Erschließung

Durch die Erweiterung des zentralen Parkplatzes ist von keiner relevanten Auswirkung auf die Erschließung des Plangebietes auszugehen.

9. Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erstellt wird, sowie die notwendigen Voraussetzungen hierfür vorliegen, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Entgegenstehende Anhaltspunkte liegen nicht vor.

10. Grünordnung

Zum Bebauungsplan Nr. 10 „Schlierseer Straße/Bahnhofstraße“ wurde eine Grünordnung durch das Planungsbüro Irene Burkhardt Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Fritz-Reuter-Straße 1, 81245 München, erstellt. Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan integriert und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Da durch die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes keine relevanten Auswirkungen auf die Grünordnungsplanung zu erwarten sind, ist eine Änderung nicht erforderlich.

Bayrischzell, den 25.06.2015.



G. Kittenrainer

1. Bürgermeister