



Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Bayrischzell „Tannerhof“ 2. Änderung

Begründung

1. Planungsanlass:

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Tannerhof“ wurde im Jahr 2010 aufgestellt. Er dient der Umsetzung des Konzepts zu Sanierung, Umbau und Erweiterung des Tannerhofs. Die damit verbundene nachhaltige Weiterentwicklung des Standorts trägt zur Stärkung des Tourismus in Bayrischzell bei.

Die Gemeinde beabsichtigt nun, den Bebauungsplan zu ändern um für den Tannerhof – ein Sanatoriums-Hotel mit einer über 100-jährigen Tradition – im Zuge seiner Neukonzeption Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft zu ermöglichen. Hierzu werden einige bauliche Veränderungen am Tannerhof notwendig: Die Hauptgebäude sollen teilweise saniert und in geringem Maß auch durch Anbauten erweitert werden.

Die aktuelle Planung sieht auch den Bau eines Schwimmbadgebäudes mit drei Saunen und außenliegendem Schwimmbecken, sowie einen Anbau am Hauptgebäude (Teilbau Badehaus) auf Fl.Nr. 3 (Teilfläche) vor. Die für das Schwimmbadgebäude vorgesehene Baufläche dient bisher der landwirtschaftlichen Nutzung (Weidefläche für das hofeigene Großvieh) und als Atelierfläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll dazu nach Süden erweitert werden. Er umfasst zudem noch die Grundstücke Fl.Nr. 3/2, 2/3, 110/3, 110/7, 110/8, 110/9, 110/10. Für das Gebiet ist als Art der Nutzung Sondergebiet „Erholung und Gesundheit“, festgesetzt.

Der Neubau des Schwimmbadgebäudes ist notwendig, weil das bisher genutzte Schwimmbecken im Hauptgebäude (Teilbau Baumallee) nicht mehr dem heutigen Standard entspricht. Insbesondere die Erneuerung der Anlagentechnik und die Umsetzung eines neuen Energiekonzepts für die gesamte Anlage ist zukunftsorientierter und nachhaltiger.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Schwimmbadneubau sowie die Erweiterung des Hauptgebäudes geschaffen werden.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:
3, 3/2, 2/3, 110/3, 110/7, 110/8, 110/9, 110/10

3. Verfahren:

Das Änderungsverfahren wird im Regelverfahren nach gem. § 2 ff BauGB durchgeführt mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans (14. Änderung) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.



4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 umfasst folgende wesentliche Inhalte:

- a) Der festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 wird bis zur südlichen Grundstücksgrenze erweitert.
- b) Der im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzte Bauraum für das Sondergebiet „Erholung und Gesundheit 1“ wird im Süden und Südwesten erweitert.
- c) Im Südwesten des Grundstücks wird ein weiterer Bereich für Stellplätze geschaffen. Diese wurden nach Absprache mit der Gemeinde nach Nordwesten verschoben.
- d) Die zulässige Dachneigung wird auf 10-27° geändert.
- e) Aktualisierung auf die aktuelle Situation (mit den Umbauten von 2011)
- f) Ergänzung der Ausgleichfläche und des Vermeidungsbereichs.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Anschlüsse des Tannerhofs ausreichend mit Wärme, Wasser, Entwässerung, Strom und Telekommunikation erschlossen. Die Verkehrserschließung für Feuerwehr, Müllabfuhr, Anlieferung und Gäste wird mit der vorhandenen Zufahrt über die Tannerhofstraße gesichert.

Bayrischzell,

.....
Kittenrainer, 1. Bürgermeister

Fassung vom 27.03.2023