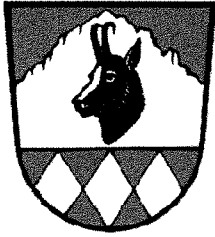


Gemeinde Bayrischzell



Bebauungsplan Nr. 12 EHMALIGER AURACHER HOF

Begründung zur 2. 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. G.Kittenrainer, 1. Bürgermeister

Kirchplatz 2

83735 Bayrischzell

Inhaltsverzeichnis

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

Begründung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Bayrischzell liegt in der Alpenregion Tegernsee/Schliersee. Der Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Auracher Hof“ befindet sich nordwestlich des Dorfkerns. Den Mittelpunkt des Geltungsbereichs bildet das ehemalige AOK-Rehabilitationszentrum.

2. Vorgeschichte

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Auracher Hof 1. Änderung“ der Gemeinde Bayrischzell wurde am 28.08.2016 beschlossen. 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. Aufgrund der Anforderungen für das Hotel wurde das Konzept von 2016 noch einmal überarbeitet und die Struktur angepasst.

3. Planungsgrundlagen

Der Planung liegt der Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Auracher Hof 1. Änderung“ in der Fassung vom 28.08.2016 zugrunde.

4. Städtebauliche und Grünordnerische Bestandsanalyse und Planungsrechtliche Ausgangssituation

Siehe Begründung **Bebauungsplan** Nr. 12 „Ehemaliger Auracher Hof“, Fassung 24.02.14

5. Verfahren

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	
Beteiligung der Öffentlichkeit	
Gemeinderat	
Auslegung	
Beschluss	

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Punkte werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes angepasst:

1. An der Nordseite des Querhauses erfolgen im 1.OG noch eine Erweiterungen für Seminarräume (12 x 21m, Flachdach). Das Erdgeschoss bleibt offen, da sich hier der Hotelzugang und die Anreisezone für die Gäste befinden.
2. DB-Netz AG
Im Bereich des Parkplatzes befindet sich der Zugang zum Gleis 4 der Bahn.
Leider gab es bis dato keine Rückmeldung der Bahn.

7. Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke (Flst.) 49, 49/6, 49/7 und ein Teil des Flst. 468/19, 468/32, 468/41, 468/45 und 468/46 der Gemeinde Bayrischzell. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 15.200 m².

Auf dem Flurstück (Flst.) 49 befindet sich das ehemalige AOK- Rehabilitationszentrum. Auf dem Flurstück (Flst.) 49/6 steht ein Bauernhaus mit Nebenanlage (die Nebenanlage wird abgerissen). 49/7 ist eine Grünfläche. Die Flst. 468/19 (nördlicher Teilbereich), 468/32, 468/41, 468/45, 468/46 und 468/47 sind eine Bahnbrache.

8. Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren nach § 13 Bau GB 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.

9. Grünordnung

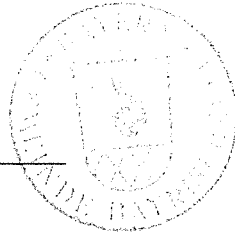
Zum Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Auracher Hof“ wurde eine Grünordnung durch das Planungsbüro Burkhardt Engelmayer Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Fritz-Reuter- Straße 1, 81245 München, erstellt. Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan integriert und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Da durch die

vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes keine relevanten Auswirkungen auf die Grünordnungsplanung zu erwarten sind, ist eine Änderung nicht erforderlich.

Bayrischzell, den 22. DEZ. 2017



G. Kittenrainer
1. Bürgermeister



Anhang

- Hydraulische Berechnung zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes,
Büro EDR, 2016
- Lärmschutzgutachten,
TÜV Süd, 2016