



Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Bayrischzell „Seeberg“, 2. Änderung

Begründung

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Seeberg“ wurde im Jahr 1992 aufgestellt und im Jahr 1996 geändert. Die aktuelle Planung sieht den Bau einer Ferienwohnanlage mit 30 Appartements, Schwimmbad und einer Zwei-Feld-Tennishalle auf Fl.Nr. 164/11 (jetzt Fl.Nr. 164/14) vor. Eine Umsetzung dieses Bauprojekts erfolgte nicht. Die dafür vorgesehene Baufläche wird nach wie vor als Parkplatz (seit einigen Jahren auch als Stellplatz für Wohnmobile) und im Winter als Eislaufplatz genutzt. Der Geltungsbereich umfasst zudem noch die Grundstücke Fl.Nr. 164/13, 164/2 und 164 (Teilfläche) Diese Flächen hatten bereits bei Planaufstellung die heute noch vorhandenen Nutzungen als Minigolfplatz mit Grünfläche, Parkplatz und Straße. Sie wurden daher im Plan als Bestand gekennzeichnet. Für das Plangebiet ist als Art der Nutzung Sondergebiet „Ferienwohnanlage mit Tennis- und Freizeiteinrichtungen“ festgesetzt.

In Umsetzung des Bürgerentscheides vom 29.11.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, auf dem Gelände des Minigolfplatzes (Fl.Nr. 164/13) ein neues Warmfreibad zu errichten. Der Neubau ist notwendig, weil das bisherige Schwimmbad in der Ortsmitte aufgrund seiner baulichen Mängel nicht mehr saniert werden kann. Außerdem ist der Standort sowohl von der Erschließungssituation (Zufahrtsverhältnisse, Parkplätze) her als auch aus Sicht des Immissionsschutzes (Konflikte mit umliegender Wohnbebauung wegen Lärm) nicht geeignet.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Schwimmbadneubau geschaffen und im Gegenzug die bisher vorgesehene Ferienwohnanlage mit Tennishalle aus dem Plan gestrichen und die dortigen Nutzungen angepasst werden.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 40/6 (Teilfläche), 40/10 (Teilfläche), 164 (Teilfläche), 164/2, 164/11, 164/12 (Teilfläche), 164/13, 164/14, 484 (Teilfläche), Gem. Bayrischzell.

3. Verfahren

Das Änderungsverfahren wird im Regelverfahren nach gem. § 2 ff BauGB durchgeführt mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans (12. Änderung) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 umfasst folgende wesentliche Inhalte:

- a) Änderung der Art der Nutzung von SO „Ferienwohnanlage mit Tennis- und Freizeiteinrichtungen“ in SO „Sport- und Freizeiteinrichtungen“.

- b) Geringfügige Änderung des Geltungsbereichs durch:
- Herausnahme der Straßenfläche Fl.Nr. 164 zwischen Parkplatz und Fl.Nr. 162/3 (Anwesen Seebergstr. 15)
 - Einbeziehung des best. WC- und Kioskgebäudes Fl.Nr. 164 südliche des neuen Schwimmbads auf Fl.Nr. 164/13
- c) Festsetzung einer Baufläche mit Liegewiese für das neue Warmfreibad auf Fl.Nr. 164/13
- d) Festsetzung einer Baugrenze im Bereich des best. WC- und Kioskgebäudes auf Fl.Nr. 164
- e) Herausnahme der Bauräume für Ferienwohnanlage und Tennishalle auf Fl.Nr. 164/14 u.164/11.
- f) Festsetzung neuer Nutzungen auf Fl.Nr. 164/14 als Wohnmobilstellplatz und Sportplatz
- g) Anpassung der textlichen Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung
- h) Neufassung der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung
- i) Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft
- j) Umweltbelange und Schutzgüter wurden berücksichtigt und sind im Umweltbericht dargestellt.

5. Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von der B 307 her über die Seebergstraße. Für Fußgänger besteht an der B 307 eine Unterführung zur sicheren Querung der Bundesstraße. Das Baugebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage und den Ortskanal angeschlossen.

Bayrischzell,

.....

Kittenrainer, 1 Bürgermeister