



Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayrischzell, 13. Änderung

Begründung

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Bayrischzell beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 5 „Seeberg“ zu ändern um dort – in Umsetzung des Bürgerentscheides vom 29.11.2019 – ein neues Warmfreibad zu errichten. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 (zuletzt geändert 1996) sieht derzeit neben Tennisplätzen, dem Bauraum für eine Ferienwohnanlage mit Tennishalle und Grünflächen für Freizeit und Erholung (u.a. Minigolfplatz) vor. Die Ferienwohnanlage wurde nie umgesetzt. Auf den Flächen des Minigolfplatzes soll nun das neue Warmfreibad errichtet werden. Die Baufläche für die Ferienwohnanlage wird Wohnmobilstellplatz.

Diese geplante Bebauungsplanänderung macht auch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Seeberg“ und 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. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Im aktuellen Flächennutzungsplan (Fassung der 3. Änderung) ist der Bereich der Tennisplätze und der geplanten Ferienwohnanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 164/11 (Teilfläche) und 164/14, Gem. Bayrischzell, als „Sondergebiet Tennis- und Freizeitanlage“ dargestellt, die restlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Seebergstraße“ als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlage“. Künftig werden die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Tennisplätze, Wohnmobilstellplatz, Parkplatz und Schwimmbad im Norden und Osten als Sondergebiet „Sport- und Freizeiteinrichtungen“ dargestellt. Die südwestlichen Hangflächen bleiben weiter Grünfläche.

Umweltbelange und Schutzgüter werden 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

Fassung vom 27.01.2022