

Gemeinde Inzell

6. Änderung des Bebauungsplanes
„Ausserfeld im Bereich Kurpark und Parkplatz“

Bebauungsplanänderung – Begründung

31.07.2025

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Kartenunterlagen
4. Grenzen des Geltungsbereiches
5. Flächen
6. Bauliche Nutzung
7. Ortsplanerische Aspekte
8. Umwelt- und Naturschutz
9. Immissionsschutz
10. Grünordnung
11. Verkehr
12. Infrastruktur
13. Brandschutz
14. Verwirklichung der Planung
15. Kosten

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Ausserfeld“ wird zur planungsrechtlichen Feststellung der Ist-Situation, zur Errichtung einer Gastronomie, einer Veranstaltungshütte und zur Änderung des Parkplatzes der Gemarkung Inzell für die weitere Entwicklung des Areals Kurpark und Naturbad geändert.

Die Nutzung des Grundstücks als Naturbadepark folgt dem Ziel der Gemeinde Inzell, die Möglichkeiten des Badens in den Sommermonaten sollen durch eine Veranstaltungshütte und Gastronomie erweitert werden. Zudem soll im Winter der Park durch eine Langlaufloipe und einem Kinderschneepark attraktiver werden.

Durch den damaligen gut gewählten Standort der öffentlichen Freizeiteinrichtung in zentrumsnaher Lage mit guter Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere direkt neben der angelegten Kurpark-Anlage, werden die vorhandenen Möglichkeiten wirtschaftlich genutzt und eine Aufwertung des Ortsbildes in Verbindung mit einer gut verträglichen und für die Gemeinde notwendigen Nutzung erreicht.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Inzell entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dort als „Sondergebiet für Kur- und Fremdenverkehrseinrichtungen“ ausgewiesen.

3. Kartenunterlagen

Als Planungsunterlage dient der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ausserfeld“, der als Original vorliegt und ein Katasterplan im Maßstab 1:1000 des Vermessungsamtes Traunstein.

4. Grenzen des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
Im Norden durch die Grundstücke Fl.Nr. 53/11 und 53/9,
im Westen durch das Grundstück Fl.Nr. 53/40,
im Osten durch die Grundstücke Fl.Nr. 751/3, 748/1, 748/4, 748/8 und 748/6
im Süden durch den Großwaldbach Fl.Nr. 48/5 und 48/10.

5. Flächen

Die Gesamtfläche des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ausserfeld“ umfasst ca. 25.000 m².

6. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet „Ausserfeld“ bleibt hinsichtlich der bestehenden Nutzung in Bezug auf den Flächennutzungsplan wie folgt festgelegt:

„Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO Naturbadebark) nach § 10 BauNVO im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB.

Das Naturbad wird hinsichtlich der Nutzung als Bademöglichkeit mit Liegewiesen und Spielplatz mit Plansch- und Nassspielanlage im Bestand erhalten und der angrenzende Kurpark wird nun durch eine neue Gastronomie und Veranstaltungshütte, eine Langlaufloipe und einem Kinderschneepark ergänzt. Zur besseren Nutzung und Beruhigung des Verkehrs wurde der Parkplatz überplant und in den Bebauungsplan entsprechend übernommen. Durch die Maßnahmen wird das Bebauungsplangebiet weiter attraktiver und die Maßgabe zur Erhaltung der Kulturlandschaft des Regionalplanes 18 für Süd Ostbayern wird umgesetzt.

7. Ortsplanerische Aspekte

Das Baugebiet liegt im Norden, unweit des Ortskern von Inzell und ist mit den Flächen „Badepark“ im Osten, „Hotel und Ferienwohnungen“ im Norden, „Großwaldbach“ im Süden umschlossen.

Durch die zu dem umgebenen Sondergebiet, und der Wohnbebauung verwandte Freizeitnutzung des Naturbades ergab sich hinsichtlich des Lärmpegels eine deutliche Verbesserung der Umgebung. Dennoch soll zu Gunsten des Fremdenverkehrs eine sinnvolle aber mäßige Attraktivierung des Parkes erfolgen. Angestrebt wird eine bessere Ausnutzung der Flächen auch in den Herbst- und Wintermonaten. Durch diese Maßnahme soll der Fremdenverkehr entsprechend den Zielen des Regionalplanes 18 die Qualität als Maxime des nachhaltigen und tragfähigen Tourismus erhöhen. Dadurch wird die Inwertsetzung des Natur- und Kulturerbes erhöht, und das wirtschaftliche, soziale sowie umweltfreundliche Handeln optimiert.

8. Umwelt- und Naturschutz

Die Bedeutung der bereits bebauten Flächen für Natur und Landschaft wurde nun naturnah gestaltet. Die Installation der neuen Gebäude bewirkt eine Verdichtung unterschiedlicher temporärer Nutzungen auf geringer Fläche.

Durch den Naturbadepark samt dessen neuen und veränderten Umgriff wird unter Berücksichtigung des Gebotes des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kein neuer Eingriff in die Natur und die schützenswerte Landschaft erforderlich.

Die Grünflächen (Rasenflächen) samt Wasserflächen, größtenteils dichtbewachsene Filterbecken, ergaben eine große Vielfalt der Pflanzen, Tierwelt und Mikroorganismen, die auch durch die neuen Baumaßnahmen nicht gestört werden.

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand wird weitestgehend erhalten und ergänzt.

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, finden nicht statt.

Aus den gerade genannten Gründen verzichtet die Gemeinde Inzell auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB.

9. Immissionsschutz

Relevante schutzwürdige Immissionsorte (Wohnbebauung) befinden sich nur südlich und östlich des Naturbadeparks. Westlich befindet sich der Kurpark und nördlich ist das Hallenbad mit einer „abriegelnden Wirkung“ auf die Hotelanlagen im Ausserfeld. Die nachfolgende Abwägung bezieht sich somit auf die südlich befindliche Siedlung „Am Kurpark“, wobei hauptsächlich die Anwesen Am Kurpark 22, 16 a, 8, 6 und 2 betroffen sind und auf die nördlich gelegene Bebauung Kreuzfeldstraße 31, 27 und 25.

Die Wohnbebauung „Am Kurpark“ ist ca. 35-40 m vom äußeren Rand des Naturbadeparks entfernt. Dazwischen befindet sich noch der Großwaldbach und eine dichte Stauden- und Baumbepflanzung, die die genannten Gebäude, in gewissem Maße, vor Lärmimmissionen schützen. Die Bebauung ist als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Für die Wohnbebauung im Osten des Naturbadeparks (ebenfalls WA) stützt sich die Abwägung auf eine schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Greifenberg vom September 2024, für das Grundstück Fl. Nr. 748/4 der Gemarkung Inzell. Die schalltechnische Untersuchung kann unverändert auch für die anderen betroffenen Anwesen angewandt werden. Das Ergebnis der Untersuchung lautet zusammengefasst wie folgt:

Außerhalb der Ruhezeiträume liegen die Beurteilungspegel deutlich unterhalb des Immissionsrichtwertes der Sportanlagenlärmschutzverordnung (WA 55 dB(A)). Innerhalb der Ruhezeiträume wird der Immissionsrichtwert ebenfalls eingehalten. Als allgemeine Information kann noch gesagt werden, dass die Betriebszeit von 8:00 bis 21:00 Uhr beschränkt wird und somit die geschützte Nachtruhe (22:00 – 6:00 Uhr), damit nicht beeinträchtigt wird.

10. Grünordnung

Mit den Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Grünordnung festgelegt.

11. Verkehr

Das vorliegende Baugebiet wird wie bisher über die vorhandene Schwimmbadstraße erschlossen. Die Verkehrssituation wurde analysiert und optimiert, sodass die neue verkehrliche Erschließung dem Bebauungsplangebiet und vor Allem dem Naturbad und dem Kurpark Rechnung trägt. Der Parkplatz wird in seiner neuen Planung eindeutig dem Naturbad zugeordnet und reduziert zusätzliche Verkehrsbewegungen.

Die notwendigen Stellplätze sind weiterhin in großer Zahl vor dem ehemaligen Freibad und auch links neben dem Kurpark vorhanden und können auch für Besucher der Gastronomie, der Veranstaltungshütte, des Kinder-Schneeparks und der Langlaufloipe im Winter zusätzlich genutzt werden.

11. Infrastruktur

Die Trink- und Brauchwasserversorgung des Baugebietes ist durch die bestehende Anschlussmöglichkeit an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Inzell möglich.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt vollständig über Versickerung mit Einleitung in den Untergrund.

Die Stromversorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an das Versorgungsnetz der Stromversorgung Inzell gesichert.

Durch den nahegelegenen Busbahnhof ist eine gute Anbindung und Erreichbarkeit für ältere Menschen problemlos möglich.

12. Brandschutz

Zum abwehrenden Brandschutz im Gebiet kann das Löschwasser direkt aus dem Badensee mit einem Inhalt von ca. 13.000 m³ Wasser entnommen werden.

13. Verwirklichung der Planung

Nach Abschluss des Verfahrens für die Bebauungsplanänderung können die Baumaßnahmen im Rahmen des Freistellungsverfahrens umgesetzt werden.

14. Kosten

Es sind im Geltungsbereich keine Erschließungsmaßnahmen notwendig. Somit fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an.