

**Stadt Freyung**

**Bebauungsplan**  
**SO Ferienpark Geyersberg**

Erläuterung und Begründung  
(Stand 30.11.2020)

## **1. Planungsanlass (i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB)**

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Ferienpark Geyersberg sollen in ihrem Bestand, in ihrer Gestaltung und vor allem in ihrer Funktion gestärkt und nachhaltig gesichert werden. Es werden in diesem Sinne in einem entsprechenden Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dem Planungsziel einer zukunftssicheren Fremdenverkehrsanlage gerecht werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird erweitert bzw. breiter angelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird, ebenso wie die Bauweise, auf den Bestand abgestimmt und klar definiert.

Die Verkehrsanlagen – insbesondere die Flächen für den ruhenden Verkehr – und die Grünordnung werden zeitgemäß aktualisiert.

Damit kann dieses Planungsgebiet innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ mit seinem weitläufigen Gebietsumgriff für diese Fremdenverkehrsanlage eine entsprechende planungsrechtliche Grundlage sein.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 2,24 ha und ist durch folgende Grundstücke der Gemarkung Ort begrenzt:

Flur-Nr. 506/6 (Teilfläche)

Flur-Nr. 506/11

Flur-Nr. 506/13

Flur-Nr. 506/15

## **3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption**

Die Bau- bzw. Gebäudestruktur aus den 70er Jahren wird in Positionierung und Ausgestaltung beibehalten. Die vier Gebäudegruppen lehnen sich an den vorhandenen bewaldeten Bergrücken an und überhöhen die topographische Situation.

Alle Gebäude orientieren sich hin zur Landschaft nach Osten und Süden mit herrlicher Aussicht.

Der teilweise voluminösen Erscheinungsform der Gebäude wirken eine gestaffelte Geschossigkeit und entsprechende Fassadenvor- bzw. Rücksprünge in Kombination mit Balkonen und Loggien entgegen.

In der Planzeichnung werden zur entsprechenden Nachvollziehbarkeit der möglichen Baumassen sowohl die vorhandenen Gebäude im Süden als auch der neu aufgestellte Bebauungsplan „SO Freizeit Geyersberg“ dargestellt.

Die Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsstraße mit einer dem Geländeverlauf angepassten Trassenführung.

Diese private Erschließungsstraße ist über entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Freyung öffentlich zugänglich bzw. öffentlich befahrbar, insbesondere für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

An dieser Erschließungsstraße liegen die verschiedenen Hauszugänge, Garagen- und Stellplatzzufahrten, insgesamt eine wirtschaftliche und standortangemessene Erschließung mit relativ wenig Flächenversiegelung.

#### Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten:

Garagenstellplätze sollen nur innerhalb der Baufelder bzw. Baugrenzen zulässig sein. Stellplätze im Freien sollen nur innerhalb der Baufelder bzw. Baugrenzen und auf den festgesetzten Stellflächen zulässig sein. Die Anzahl notwendiger Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freyung.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Stellplätzen sollen nur in den gekennzeichneten Bereichen möglich sein.

Besucherstellplätze für den Ferienpark werden künftig in der öffentlichen bzw. städtischen Tiefgarage nördlich des Ferienparkes angeboten.

Die Ausweisung der zulässigen Stellplatzflächen ist abgestellt auf die erforderlichen privaten Stellplätze. Darüber hinaus sind keine Stellplätze für allgemeine öffentliche Nutzung beabsichtigt.

Eventuell zusätzlich erforderliche, insbesondere öffentliche Stellplätze können bzw. müssen anderenorts, insbesondere in der geplanten benachbarten öffentlichen Tiefgarage untergebracht werden.

Die vorliegende Bauleitplanung kann nicht auf die bestandsgeschützten Stellplätze einwirken. Bei einer Änderung bzw. Erweiterung der baulichen Anlagen soll die Stellplatzsatzung der Stadt Freyung entsprechende Anwendung finden.

Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen, um über die festgesetzten Baufelder hinaus möglichst viel naturnahe, offenporige Oberflächen zu erhalten.

Als zulässige Beläge für befestigte Straßenflächen, Gehwege und Stellplätze werden Asphalt und Pflasterbeläge festgesetzt. Freibereiche, insbesondere im Waldbereich, sollen in wassergebundener Bauweise ausgeführt werden.

Die Freiflächen bergseits sind größtenteils baumüberstanden. Dieser Waldbestand muss erhalten bleiben, um die Charakteristik dieses Standortes zu wahren. Die Freiflächen talwärts sind größtenteils als Wiesen angelegt. Gebäudenahe Strauchpflanzungen bereichern diese Grünflächen an. Insgesamt eine sehr funktionale aber auch standortgerechte Freiflächengestaltung mit Qualität.

Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen den Erhalt dieser Freiraumgestaltung im Grundsatz unterstützen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung im Geltungsbereich sind im Wesentlichen auf die vorhandene Situation abgestellt. Zusätzliche Baumpflanzungen und Grüngestaltungen sind insbesondere in den teilweise neu geordneten Stellplatzflächen und vor allem im Gebäudevorfeld zur gestalterischen Aufwertung dieser Bereiche vorgesehen. Teilweise werden Baumstandorte aufgehoben, um die Sicht in die Landschaft zu gewährleisten. Im Zusammenhang mit der ohnehin teilweise sehr bewaldeten Gesamtsituation kann sich das Verhältnis zwischen baumüberstandenen Flächen und Freiflächen gut ergänzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen dazu beitragen, auch weiterhin ein möglichst naturnahes Umfeld im Planungsbereich zu erhalten. Erforderliche Ausgleichsflächen sind nachzuweisen. Entsprechende Freiflächengestaltungspläne sind mit den jeweiligen Bauanträgen einzureichen.

Die Beleuchtung ist auf die eigentlichen Baubereiche mit ihren Erschließungsflächen zu begrenzen.

Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Ferienpark Geyersberg“ vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird durch Gleichsetzung der Schallschutzansprüche im Sondergebiet mit denen eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO erhöht bzw. klargestellt (siehe textlicher Hinweise Nr. 9).

Einschränkungen bestehender Nutzungen gehen damit nicht einher. Der Schallschutz ist bei Anlageveränderungen auf Auswirkungen und Belastungen der Umgebung zu prüfen. Im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren sind entsprechende Schallschutzberechnungen der Eingabeplanung beizufügen (siehe textlicher Hinweise Nr. 9).

Parallel zu dieser Bauleitplanung wird ein entsprechendes Schallschutzgutachten erstellt, das die emissions- und immissions-technische Situation im Planungsgebiet darstellt.

Eine ordnungsgemäße Nutzung anschließender landwirtschaftlicher bzw. waldwirtschaftlicher Flächen ist zu dulden.

Bei allen (neuen) baulichen Anlagen sind entsprechende Baumsturzzone zu beachten und in der baukonstruktiven Ausführung zu berücksichtigen.

Vorhandene Versorgungsleitungen sind zu beachten, zu erhalten und nach einschlägigen Richtlinien zu behandeln.

Der bauliche Brandschutz ist bei allen (neuen) baulichen Anlagen zu gewährleisten. Eine entsprechende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Aufgrund der topographischen Situation ist mit entsprechendem Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Der Ablauf von wild abfließendem Wasser darf nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Die Müllentsorgung ist auch künftig durch entsprechende Abholstellen an öffentlichen Straßen oder auf erreichbaren Flächen im Privatbereich zu gewährleisten.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt abgestellt auf die von Anbeginn geplante Anlage als Ferienpark, also auf touristische Nutzung in Form eines Hotels, Hotel-Appartements und Gastronomie – also auf temporären Aufenthalt in diesem Areal.

Dauerhaftes Wohnen entspricht grundsätzlich nicht dem von Anbeginn geplanten Nutzungszweck Fremdenverkehr. Deshalb werden Dauerwohnsitze in der zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht aufgelistet und sind demnach unzulässig. Der privilegierte Standort an diesem Bergrücken legt diese Nutzungsart auch weiterhin nahe.

Die Festsetzung dieses Baugebietes soll in diesem Sinne als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, konkret als Sondergebiet Ferienpark, also ein Gebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO Sondergebiet Fremdenverkehr. Zusätzlich zu Hotels bzw. Hotelappartements sollen allgemein zulässig sein Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO, Läden zur Versorgung des Gebietes, Anlagen zur Kinderbetreuung und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sein sollen sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Räume für Heilberufe.

Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sollen nur in einem sehr untergeordneten Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, um den Nutzungszweck des Sondergebiets als Fremdenverkehrsgebiet dauerhaft sicherzustellen.

Das Ausnahmeermessen soll dahingehend ausgeübt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal nur für Hausmeisterwohnungen der WEGs sowie Betriebsinhaber- und -leiterwohnungen nur zugehörig zu ansässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder heilberuflichen Praxen entstehen. Nicht zugelassen werden sollen Wohnungen, die der Verwaltung oder dem Betrieb von Beherbergungsbetrieben zugeordnet werden. Es ist anzustreben, dass pro Einzelhaus bzw. Reihnhaus maximal eine Wohnung entsteht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine max. zulässige Grundflächenzahl (hier max. 0,35), durch die Definition max. zulässiger Geschossanzahl (tlw. sichtbare Untergeschosse sind anzurechnen), verbunden mit max. zulässigen Wandhöhen, dem Ort und der Funktion angemessen, festgesetzt.

Die Wandhöhen werden begrenzt durch maximale obere Abschlüsse bezogen auf N.N. Damit werden die Baukörper auch künftig unabhängig von der konkreten Höhenlage und entsprechender Zugangssituationen in ihrer Höhe definiert.

Innerhalb dieser zulässigen Wandhöhen werden maximal zulässige Geschosshöhen festgesetzt. Zu den oberirdischen (Voll-)Geschossen sind Untergeschosse als Vollgeschosse bzw. teilweise sichtbar, anzurechnen. Für verschiedene Eingangssituationen werden eingeschossige Vorbauten (I) definiert mit einer Maximalhöhe von 3,5 m.

Insgesamt ist das Maß der baulichen Nutzung, hier die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen, auf den vorhandenen Bestand abgestellt und abgestimmt, so dass auch künftig eine Baumassenerhöhung und insbesondere eine Wandhöhenvergrößerung nicht möglich sein wird.

Dabei steht eine relativ geringe Bodenversiegelung hohen Gebäude- bzw. Wandhöhen gegenüber – ganz im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, verbunden mit einer fremdenverkehrswirksamen Baustruktur und Erscheinungsform.

Entsprechende Baufelder sollen auch künftig eine gute Positionierung und Einfügung im Landschaftsraum bzw. Landschaftsbild gewährleisten.

Als Bauweise innerhalb dieses Baugebietes wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Es sollen auch weiterhin Gebäude über 50 m Länge ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sein, wobei brandschutzrechtliche Anforderungen an die Gebäude unberührt bleiben. Entsprechende Baufelder definieren die Lage und Länge dieser Gebäude.

Weitere Festsetzungen und Hinweise sollen auch weiterhin den Schutz betroffener Umweltgüter (Mensch, Boden, Wasser, Licht und Schall und Grün und vor allem auch den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz etc.) gewährleisten, ebenso die Ver- und Entsorgung des Baugebietes bezogen auf die entsprechenden Sparten.

Anschließende (Bau-)Gebiete bleiben von der Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Ferienpark Geyersberg“ in ihrem Bestand und in ihrer Funktionalität, bezogen auf den Ist-Zustand, unberührt.

30.11. 2020

Dipl.-Ing. Architekt Erwin Wenzl