

# **Gemeinde Siegsdorf**

**Landkreis Traunstein**



## **Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Ferienpark Vorauf- Feichten“**

**hinsichtlich der Art der Nutzung**

**Änderung des SO Sport-, Ferien und Erholung in SO Erholung  
(Ferienhaus- / Wochenendhausgebiet)**

### **Begründung**

## **1. - Anlass der Änderung**

Der Bebauungsplan „Sport- und Ferienpark Vorauf-Feichten“ wurde am 30.03.2000 in Kraft gesetzt.

Die Nutzungsart wurde als „Sondergebiet für Sport, Ferien und Erholung“ gem. § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Wenn man die Historie des Ferienparks betrachtet, waren zu Beginn (1971) tatsächlich nur „Ferienhäuser“ im Geltungsbereich vorhanden. Es handelte sich somit um ein reines „Ferienhausgebiet“.

Die Zweckbestimmung eines „Ferienhausgebietes“ besteht darin, Ferienhäuser für den Erholungsaufenthalt eines wechselnden Personenkreises unterzubringen.

Im Laufe der Jahre / Jahrzehnte wandelte sich die Art der Nutzung.

Aus verschiedenen Gründen werden die ehemaligen Ferienhäuser nun als reine Wochenendhäuser genutzt.

Somit stehen diese also nicht mehr überwiegend einem „ständig wechselnden Personenkreis“ zu Erholungszwecken zur Verfügung, sondern die Eigentümer selbst nutzen sie zu Erholungszwecken.

Diese Entwicklung ist u. a. darauf zurückzuführen, dass viele Anwesen von den ursprünglichen Eigentümern zwischenzeitlich vererbt oder auch veräußert wurden und auch die steuerlichen Abschreibungsfristen abgelaufen sind.

Die neuen Eigentümer wollen oftmals nicht den Aufwand betreiben, der mit der Gästevermietung einhergeht oder haben diese aus Altersgründen aufgegeben und nutzen nun das ehem. Ferienhaus als Erholungs- und Rückzugsort zur eigenen Erholung und Entspannung, was eher der Nutzungsart eines „Wochenendhauses“ entspricht.

Der Begriff „Wochenendhaus“ wird dadurch bestimmt, dass das Haus zu Freizeit Zwecken an Wochenenden, in den Ferien oder der sonstigen Freizeit genutzt wird.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die faktisch vorhandenen Gegebenheiten anzupassen, wird die Nutzungsart in ein „Sondergebiet für Erholung“ gem. § 10 Abs. 1 BauNVO geändert.

Das Sondergebiet Erholung „Sport- und Ferienpark Vorauf-Feichten“ dient der Erholung; in ihm sind Wochenend- und Ferienhäuser als Einzelhäuser zulässig (§ 10 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).

Die im Ursprungsplan genannten „Ferienhäuser“ sind damit künftig gleichzeitig als „Wochenendhäuser“ anzusehen.

Eine gesonderte Änderung des Ursprungsplanes erfolgt bezüglich der Benennung der bestehenden Ferien- bzw. Wochenendhäuser nicht.

## 2. - Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baurechte für insgesamt 338 Einzelhäuser vorhanden. Für jede Parzelle ist ein bestimmter Haustyp festgesetzt. Der Bebauungsplan regelt für den jeweiligen Haustyp auch die Maximalgrößen. Des Weiteren ist für jedes Grundstück ein individuelles Baufenster eingeplant, das die maximale Grundfläche des festgesetzten Haustyps berücksichtigt. Den Vorgaben des § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und § 10 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist damit Rechnung getragen. Die zulässigen Grundflächen der Wochenend- bzw. Ferienhäuser sind damit festgesetzt.

Lediglich 18 Parzellen sind noch nicht bebaut (rd. 5 %).

Der Anteil der Haustypen verteilt sich wie folgt:

Haustyp „Oslo“ – 180 Gebäude (53,25 %)  
Haustyp „Garmisch“ – 97 Gebäude (28,7 %)  
Haustyp „Salzburg“ – 61 Gebäude (18,05 %)

Appartement-Blöcke – 19 Stück

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht in § 17 Abs. 1 folgende Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) in den einzelnen Gebietstypen vor:

Haustyp	Zulässige Grundfläche	GRZ <u>Ferienhaus-</u> <u>gebiet</u>	Mindest- Grundstücks- größe	GRZ <u>Wochenend-</u> <u>hausgebiet</u>	Mindest- Grundstücks- größe
„Oslo“	72 m <sup>2</sup>	0,4	180 m <sup>2</sup>	0,2	360 m <sup>2</sup>
„Garmisch“	82 m <sup>2</sup>	0,4	205 m <sup>2</sup>	0,2	410 m <sup>2</sup>
„Salzburg“	115 m <sup>2</sup>	0,4	287,50 m <sup>2</sup>	0,2	575 m <sup>2</sup>

Obwohl es sich bisher um ein „Ferienhausgebiet“ gehandelt hat, werden bereits heute die niedrigeren Obergrenzen für den Gebietstyp „Wochenendhausgebiet“ eingehalten.

Die Haustypen „Oslo“ und „Garmisch“ decken rd. 82 % des Gebäudebestandes ab. Im Ferienpark sind die Grundstücke durchgängig 400 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> groß; somit kann die Obergrenze der GRZ für den Haustyp „Oslo“ und „Garmisch“ ohne Weiteres auch künftig eingehalten werden.

Beim Haustyp „Salzburg“ sind marginale Unterschreitungen der Grundstücksgröße vorhanden – es handelt sich hier aber um Grundstücke in den Randbereichen des Plangebiets.

Noch dazu sind diese bereits bebaut und das jetzt vorhandene Baurecht voll ausgeschöpft.

Nachdem es sich beim Haustyp „Oslo“ und „Garmisch“ um die überwiegenden vorhandenen Haustypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt und hier auch die Mindestgrundstücksgrößen eingehalten sind, ist keine Verschlechterung oder gar ein evtl. „Planungsschaden“ für die Grundstückseigentümer erkennbar.

Noch dazu handelt es sich künftig um ein Sondergebiet „Erholung“, so dass ein Nebeneinander der Nutzungen „Ferienhaus“ und „Wochenendhaus“ mit dem grundsätzlichen Erholungsgedanken auch weiterhin möglich und vereinbar ist.

Eine Bestandserhebung bei den noch nicht bebauten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat ergeben, dass aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen auch die niedrigere GRZ (0,2) für Wochenendhausgebiete bei allen Baugrundstücken eingehalten werden kann.

### **3. - Infrastruktur**

Bereits jetzt waren die vorhandenen Erschließungseinrichtungen für das Ferienhausgebiet ausreichend.

Private Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken werden auch weiterhin nicht zugelassen.

Öffentliche Stellplätze sind in ausreichender Form vorhanden und werden auch von der Gemeinde unterhalten.

### **4. – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan für die Gemeinde Siegsdorf weist in diesem Bereich ein „SO Feriensiedlung“ aus.

Die entsprechende Änderung / Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Siegsdorf, den 17.10.2017

Gemeinde Siegsdorf

.....  
Thomas Kamm  
1. Bürgermeister