



Dipl. Ing. Günther Poppinger

Ingenieurkonsulent für Raumplanung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

An die
Gemeinde Fuschl am See

Dorfplatz 1
5330 Fuschl

Gemeindeamt Fuschl am See		
Zl.: 031-23-11-.....		
Eingel. 29. Sep. 2016		Bgm.
AL.	Bau ✓	Kassa
Buchh.	Meide.	Allgem. <i>poll</i>

Betrifft: Bebauungsplan der Grundstufe Areal Leitner – Treindl
Hier: Zweite Änderung

Technischer Bericht

1. Veranlassung der Änderung

Auf der Parzelle 1630 soll ein Einstellgebäude errichtet werden.

Nach entsprechenden Überlegungen hinsichtlich der Zufahrt hat es sich als günstig und zweckmäßig erwiesen, diese von der Gemeindestraße her zu gestalten und dafür mit dem geplanten Objekt etwas weiter von der Straße abzurücken.

Dem steht hier ein Zu- und Ausfahrtsverbot entgegen.

Da die geplante Verbauung von ihrer Art her bei der Erstellung des Bebauungsplanes nicht vorhersehbar war, soll aufgrund der geplanten Sondernutzung hier die Möglichkeit geschaffen werden, von der Gemeindestraße aus zuzufahren, dafür wird der vor dem Objekt benötigte Manipulationsraum durch das Verschieben der Baufluchtlinie vergrößert.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 ROG

Die Erstellung des Stammpplanes resultiert aus dem Jahr 2010, aus diesem Grunde ist die dort durchgeführte Bestandsaufnahme noch weitgehend aufrecht.

In weiterer Folge wird auf die einzelnen Punkte nur dann näher eingegangen, wenn sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Änderungen ergeben haben.

Absender

Unser Zeichen

Datum

28. 9. 2014

Kurzbrief

DIPL.-ING. GÜNTHER POPPINGER
ING. KONSULENT für RAUMPLANUNG
Zuckerstätterstraße 42
A-5303 THALGAU, Tel. 06235/5132

Thema:

Erledigung

Kenntnisnahme

Sie erhalten:

Rücksprache

Weitergabe

Anlagen

Verbleib

Stellungnahme

wie gewünscht

Fax

Empfänger

Gemeinde Fuschl

5330 Fuschl

Anbei übersennte
ich eine Kopie
des 1. Lärmschutz-
Berichts.

MP

Ihre Nachricht vom

AVERYX
Gewächshaus
Kurzbrief

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit
Die Widmung EW ist unverändert gegeben.

2.2 Verkehrserschließung
Keine Änderung seit Aufstellung des Bebauungsplanes.

2.3 Sonstige Infrastruktur
Keine Änderung seit Aufstellung des Bebauungsplanes.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz
Keine Änderung seit Aufstellung des Bebauungsplanes.

2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen
Keine Änderung seit Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes
Hier ist eine Änderung insofern eingetreten, als das Räumliche Entwicklungskonzept einer Teilabänderung für Wohnen unterzogen wurde.
Im gegenständlichen Bereich hat sich von der geplanten Entwicklung her nichts geändert, es wurde hier das Baudichtekonzept eingearbeitet. Für den Stand Ellmau ist die Dichtekategorie 1 vorgegeben, also der Richtwert einer Grundflächenzahl von 0,225 bzw. einer Baumassenzahl von 1,5.

3. Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Verordnungstext

Änderung Nr. 1:

Entfall des Zu- und Ausfahrtsverbotes.

Änderung Nr. 2:

Verschiebung der Baufluchtlinie von 5m auf 7m parallel zur Straßenfluchtlinie.

3.2 Planungsfachliche Erläuterungen

Änderung Nr. 1:

Entfall des Zu- und Ausfahrtsverbotes.

Aufgrund des geplanten Einstellgebäudes ist die Zufahrt von der Gemeindestraße her zweckmäßiger als von der vor der Parzelle abzweigenden Seitenstraße.

Aus diesem Grunde wird für die Parzelle 1630 das Zu- und Ausfahrtsverbot zur Gemeindestraße aufgehoben.

Änderung Nr. 2:

Verschiebung der Baufluchtlinie von 5m auf 7m parallel zur Straßenfluchtlinie.

Um im Bereich zwischen dem geplanten Gebäude und der Gemeindestraße einen größeren Manipulationsspielraum zu erhalten, wird die Baufluchtlinie verschoben.

Beurteilung aus der Sicht der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen des Raumordnungsgesetzes:

Gemäß § 63 ROG kann der Bebauungsplan geändert werden, wenn

- die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde und dem Flächenwidmungsplan entspricht und
- eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

Der geplanten Änderung, hinsichtlich des Entfalls des Zu- und Ausfahrtsverbotes bzw. der Verschiebung der Baufluchtlinie, steht weder das Räumliche Entwicklungskonzept noch der Flächenwidmungsplan entgegen.

Die Änderung ermöglicht lediglich eine andere Art der Zufahrt und es wird gegenüber dem gültigen Bebauungsplan zur Gemeindestraße hin ein etwas größerer Bauwuch festgelegt.

Dies hat auf die Bebauungsstruktur (Höhe, Dichte usw.) keinen Einfluss, die diesbezüglichen Bebauungsgrundlagen bleiben unverändert.

Zusammenfassend kann daher diese Änderung aus der Sicht der oben dargestellten Rahmenbedingungen vertreten werden.

Thalgau, am 31. 3. 2016

GZ: 45/1001b

