



Poppinger Ziviltechniker KG
Ingenieurkonsulent für Raumplanung

| | | |
|------------------------------|--------|-------------|
| Gemeindeamt Fuschl am See | | |
| Zl.: <u>OB1-23-1/2</u> | | |
| Eingel. <u>16. Feb. 2022</u> | | Bgm. |
| AL. | Bm. | Kassa |
| Euchh. | Melde. | Scan PDF |

Gemeinde Fuschl am See
Dorfplatz 1
5330 Fuschl am See

Betreff: Bebauungsplan der Grundstufe
Kreuzbichl – Steinbach
Vierte Änderung

Technischer Bericht

1. Begründung der Änderung

Für den Bereich Kreuzbichl-Steinbach besteht zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung bereits seit dem Jahr 1972 ein Bebauungsplan. Im Jahr 2013 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan aufgehoben und neu aufgestellt, zwischenzeitlich haben drei Änderungen stattgefunden.

Anlass der vierten Änderung ist einerseits Widmungstätigkeit im Bereich der Parzellen 1043/10 und 1231/1.

Um für die neu gewidmeten Flächen eine der bisherigen baulichen Entwicklung entsprechende Bebauung sicherzustellen, soll das verordnete Planungsgebiet des bestehenden Bebauungsplans um diese Fläche erweitert werden.

Ein weiterer Anlass für eine Bebauungsplanänderung liegt in der beabsichtigten Bautätigkeit auf Parzelle 1015/6. Aufgrund der starken Hanglage in diesem Bereich des Planungsgebietes werden, zur Sicherstellung einer der Planungsabsicht der Gemeinde entsprechende Bebauung, Höhenfestlegungen konkretisiert und überarbeitet.

Im Zuge der Änderung wird auch eine als Bauland gewidmete und bebaute Parzelle im Südwesten des Planungsgebietes in das verordnete Planungsgebiet und zukünftige Arrondierungsflächen in das nicht verordnete Planungsgebiet aufgenommen und für diese Flächen Bebauungsgrundlagen festgelegt, außerdem werden einzelne Hö-

henfestlegungen so angepasst, dass ein homogenes Erscheinungsbild des Siedlungskörpers sichergestellt ist und Festlegungen konkretisiert.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 SROG

Im Jahr 2013 wurde der seit 1972 für diesen Bereich geltende Bebauungsplan aufgehoben und der rechtsgültige Bebauungsplan der Grundstufe neu erstellt (Planverfasser Dipl.-Ing. Günther Poppinger, GZ 45/1102d, vom 14.06.2013). Eine erste Änderung erfolgte im Jahr 2015, eine zweite Änderung im Jahr 2017 und eine dritte Änderung im Jahr 2018.

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme wird auf den seinerzeit erstellten Erläuterungsbericht zur Stammfassung, auf den technischen Bericht zur ersten Änderung (Dipl.-Ing. Günther Poppinger, GZ 45/1102e, vom 29.05.2015), auf den technischen Bericht zur zweiten Änderung (Dipl.-Ing. Günther Poppinger, GZ 45/1102f, vom 17.01.2017), und auf den technischen Bericht zur dritten Änderung (Poppinger Ziviltechniker KG, GZ 45/1102g, vom 17.12.2018) verwiesen.

In weiterer Folge wird auf die einzelnen Punkte der Bestandsaufnahme nur insoweit eingegangen, als sich seither Änderungen ergeben haben.

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das bisher bestehende verordnete Planungsgebiet ist nach wie vor als Bauland der Kategorie reines Wohngebiet, zum Teil auch als erweitertes Wohngebiet ausgewiesen, der nicht verordnete Teil als Grünland der Kategorie ländliches Gebiet.

Die neu in der Planungsgebiet aufgenommenen Flächen sind ebenfalls als reines Wohngebiet gewidmet.

Teilflächen der neu in das Planungsgebiet aufgenommenen Parzelle 1042 sind von einer gelben und roten Wildbachgefahrenezone betroffen.

Weiters liegt das Planungsgebiet innerhalb des Wasserschongebietes Fuschlsee.

Von sonstigen Kenntlichmachungen ist die Fläche nicht betroffen, auch sonst sind keine Beschränkungen der Bebaubarkeit festzustellen.

2.2 Verkehrserschließung

Keine Änderung seit Aufstellung des Bebauungsplanes.

2.3 Sonstige Infrastruktur

An den diesbezüglichen Gegebenheiten hat sich nichts geändert, alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind im vollen Umfang vorhanden.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz

Eine ausführliche Analyse des Planungsgebietes findet sich im Erläuterungsbericht zur Stammfassung, die Ausführungen sind nach wie vor gültig.

Zwischenzeitlich wurden auf Gp. 1017/3, 1049/1 und 1232/1 eine den Festlegungen des Bebauungsplans entsprechende Bebauung hergestellt.

2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die unbebaute Parzelle 1015/1 besteht eine aufrechte Baubewilligung, ansonsten sind zwischenzeitlich auf unbebauten Flächen im bisherigen Planungsgebiet und auf den neu ins Planungsgebiet aufzunehmenden Flächen weder Bauplatzerklärungen noch Baubewilligungen erteilt worden.

2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

Das REK 2002 ist im Jahr 2016 überarbeitet worden, die folgenden Aussagen wurden konkretisiert:

Für den Bereich Steinbach wird eine Wohnfunktion festgelegt, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich soll gemäß Dichtekategorie II gemäß Baudichtekonzept erfolgen.

In Kapitel 3.5 - Bauformen und Baudichten werden die Dichtekategorien definiert, hier heißt es:

Kategorie II:

Lage im Einzugsbereich öffentlichen Verkehr, räumliche Nähe zum Ortszentrum.

Richtwert Grundflächenzahl: 0,275

Richtwert Baumassenzahl: 1,9

Bei der Bemessung gelten grundsätzlich die Richtlinien wie bei Kategorie I, hier kommt noch dazu, dass das maximale Ausschöpfen der Werte nur bei kleineren Grundstücken möglich ist, bei Baugebieten mit (historisch bedingten größeren Grundstücken) ist der Rahmen so festzulegen, dass eine strukturkonforme Bebauung entsteht bzw. weiterentwickelt wird.

3. Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Verordnungstext

Übersicht über die Änderungen:

Änderung Nr. 1:

Erweiterung des Planungsgebietes

Änderung Nr. 2:

Erweiterung des nicht verordneten Planungsgebietes

Änderung Nr. 3:

Rücknahme des nicht verordneten Planungsgebietes

Änderung Nr. 4:

Festlegung von Teilgebieten und Bebauungsgrundlagen

Änderung Nr. 5:

Teilung eines Teilgebietes

Änderung Nr. 6:

Festlegung von Grenzlinien zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen

Änderung Nr. 7:

Änderung von Höhenfestlegungen

Änderung Nr. 8:

Festlegung von maximalen Flächen je Hauptbaukörper

Änderung Nr. 9:

Ergänzung der Festlegung betreffend Dachformen

Änderung Nr. 10:

Ergänzung der besonderen Festlegung 4

Änderung Nr. 11:

Ergänzung der besonderen Festlegung 5

3.2 Planungsfachliche Erläuterungen

Änderung Nr. 1: Erweiterung des Planungsgebietes

Die Parzelle 1043/10 (herausgeteilt aus 1043/1) und die Parzelle 1231/1 waren bisher als Grünland gewidmet, und wurden in separaten Verfahren in Bauland der Kategorie reines Wohngebiet umgewidmet. Südwestlich des Planungsgebiets liegt die bereits als reines Wohngebiet gewidmete Parzelle 1042, die direkt an die Erweiterungsfläche des nicht verordneten Planungsgebietes (siehe Änderung 2) angrenzt. Da ein klarer räumlicher Zusammenhang mit den in der Stamfassung des Bebau-

ungsplans berücksichtigten Flächen gegeben ist, wird das Planungsgebiet im Zuge der Änderung um diese Flächen erweitert. So soll eine geordnete bauliche Entwicklung des gesamten Bereichs sichergestellt werden.

Erläuternd sei noch erwähnt, dass der westliche Teil der Parzelle 1042 nach einer im Jahr 2019 stattgefundenen Änderung der Gefahrenzonenpläne der Wildbach- und Lawinenbebauung in einer roten Zone liegt. Die Bebauung dieser Fläche wird durch die Festlegung einer Baugrenze ausgeschlossen.

Änderung Nr. 2: Erweiterung des nicht verordneten Planungsgebietes

Um eine geordnete bauliche Entwicklung auch für zukünftige Widmungstätigkeiten in gegenständlichem Bereich sicherzustellen, werden für die Bereiche zwischen den Parzellen 1043/10 und 1043/6 und zwischen den Parzellen 1043/8 und 1042, entlang der Steinbachstraße, nicht verordnete Planungsgebiete festgelegt. Diese Flächen entsprechen auch den im REK vorgesehenen Bereichen für Arrondierungen.

Änderung Nr. 3: Rücknahme des nicht verordneten Planungsgebietes

Da für den bisher als nicht verordnetes Planungsgebiet festgelegten Bereich im Norden des Bebauungsplans von Seiten der Gemeinde mittelfristig keine Widmungsänderung vorgesehen ist und die Grundstückskonfiguration einer Bebauung hinderlich wäre, wird die Festlegung des nicht verordneten Planungsgebietes für diesen Bereich zurückgenommen.

Änderung Nr. 4: Festlegung von Teilgebieten und Bebauungsgrundlagen

Für die im Zuge der gegenständlichen Änderung ergänzten Bereiche des verordneten und nicht verordneten Planungsgebiets werden eigene Teilgebiete verordnet. Die festgelegten Bebauungsgrundlagen werden sinngemäß übernommen, um eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Weiterentwicklung sicherzustellen.

Änderung Nr. 5: Teilung eines Teilgebietes

Aufgrund der Überarbeitung der Höhenfestlegung im südlichen Bereich von Teilgebiet 9 und der damit verbundenen weiteren Untergliederung in Teilflächen mit unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen, wird es in Teilgebiet 9a und 9b geteilt, um die Lesbarkeit des Planes zu erleichtern.

Änderung Nr. 6: Festlegung von Grenzlinien zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen

Aufgrund der starken Hanglage im von der Änderung betroffenen Bereich werden die Höhenfestlegungen je Bauplatz gestaffelt festgelegt. Dafür wird eine Grenzlinie zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen in einem Abstand von 17,0m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

Änderung Nr. 7: Änderung von Höhenfestlegungen

In Teilgebiet 9a wird die Höhenfestlegung vereinheitlicht und an die starke Hanglage angepasst. Die Festlegung zielt darauf ab, eine einheitliche, dem Hangprofil folgend abgestufte Bebauung zu ermöglichen. Die Höhen wurden hinsichtlich der bereits bestehenden Festlegung, dass talseitig nur zweite Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss in Erscheinung treten dürfen, festgelegt.

Die Höhenfestlegungen in Teilgebiet 7 wurden so angepasst, dass eine dem Straßenprofil folgende, einheitliche Bebauungshöhe ermöglicht wird.

Änderung Nr. 8: Festlegung von maximalen Flächen je Hauptbaukörper

Die Gemeinde bekennt sich grundsätzlich zu einer moderaten Nachverdichtung im Bereich bestehender Siedlungsstandorte, sofern diese verhältnismäßig und im Einklang mit den bestehenden Bebauungsstruktur erfolgt.

Um dabei eine dem Bestand entsprechende Gliederung und adäquate Körnung der möglichen Baumassen im Planungsgebiet zu erhalten, wird für Bereiche mit größeren, noch unbebauten Parzellen eine Festlegung mit beschränkender Wirkung hinsichtlich der Gebäudeabmessungen vorgegeben, die die maximal bebaubare Grundfläche je Hauptbaukörper mit 250m² begrenzt. Damit wird auch den Aussagen des REK für diesen Bereich entsprochen.

Änderung Nr. 9: Ergänzung der Festlegung betreffend Dachformen

Die Festlegung betreffend die äußere architektonische Gestaltung wird dahingehend konkretisiert, als zwar auch Nebenanlagen von der Festlegung der Dachneigung betroffen sind, für Garagen und Carports aber auch die Möglichkeit der Errichtung von Flachdächern eingeräumt wird. Dies geschieht in Hinblick auf die in der Gemeinde üblich gewordene Festlegung.

Änderung Nr. 10: Ergänzung der besonderen Festlegung 4

Zur Präzisierung der Festlegung der maximal bebaubaren Grundfläche je Hauptbaukörper, wird der Begriff in der ergänzten besonderen Festlegung 4 definiert und genauer erläutert.

Änderung Nr. 11: Ergänzung der besonderen Festlegung 5

Um die Bebaubarkeit der durch ihre Topografie und aufgrund der entsprechenden Höhenfestlegung schwierig zu bebauenden Parzellen in Teilgebiet 9b zu erleichtern, werden in der besonderen Festlegung 5 konkrete Voraussetzungen festgelegt, unter deren Einhaltung die Mindestabstände zwischen den Baukörpern zueinander unterschritten werden dürfen.

Änderung des Bebauungsplanes - Zusammenfassende Beurteilung:

Im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen zur Änderung von Bebauungsplänen ist Folgendes auszuführen:

Gemäß §63 ROG ist ein Bebauungsplan zu ändern, soweit dies erforderlich ist

- *durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes;*
- *durch Planungen und sonstigen Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.*

Aus fachlicher Sicht ist zu der Änderung auszuführen, dass diese zwar grundsätzlich auch durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes begründet sind, die Bebauungsplanänderung allerdings als separates Verfahren geführt wird.

Die Änderungen werden also auch hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit Abs 2 §63 ROG erläutert, der besagt:

Weiters kann der Bebauungsplan geändert werden, wenn

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

Zu diesen Gesichtspunkten ist Folgendes auszuführen:

Die im Bebauungsplan durchgeführten Änderungen stehen weder im Widerspruch zu den Aussagen bzw. sonstigen generellen Formulierungen des REKs noch zum gültigen Flächenwidmungsplan.

Was die durch den bisherigen Bebauungsplan eingeleitete bauliche Entwicklung anlangt, die nicht erheblich gestört werden darf, ist Folgendes auszuführen:

Die Abänderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Erweiterung des nicht verordneten Planungsgebietes um, gemäß REK, bereits für Arrondierungen vorgesehene Flächen, und der entsprechenden sinngemäßen Übernahme von Bebauungsgrundlagen. Die Anpassung der Höhenfestlegung in Teilgebiet 7 sind geringfügiger Natur, die Beschränkung der maximal bebaubaren Grundflächen dient dem Erhalt der durch den bisherigen Bebauungsplan eingeleitete bauliche Entwicklung. Durch die Neustrukturierung und gestaffelten Höhenfestlegung in Teilgebiet 9b soll ebenfalls eine den Festlegungen des bisherigen Bebauungsplans und der Planungsabsicht der Gemeinde entsprechende Bebauung sichergestellt werden.

Es wird zusammenfassend festgestellt, dass in Bezug auf die bisherigen Festlegungen nicht von erheblichen Störungen der durch den bisherigen Bebauungsplan eingeleiteten baulichen Entwicklung auszugehen ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher aus raumordnungsfachlicher und -rechtlicher Sicht positiv beurteilt werden.

Thalgau, am 10.02.2022
GZ: 45/1102i



Digital unterschrieben
von Günther Poppingner
Datum: 2022.02.16
09:48:01 +01'00'

