



Poppinger Ziviltechniker KG
Ingenieurkonsulent für Raumplanung

Gemeinde Fuschl am See
Dorfplatz 1
5330 Fuschl

Betrifft: Vierte Änderung des Bebauungsplanes Bäckerfeld

Technischer Bericht

1. Anlass der Änderung

Für den Bereich Bäckerfeld ist seit dem Jahr 1992 ein Bebauungsplan der Grundstufe in Rechtskraft.

Dieser Bebauungsplan wurde bisher dreimal geändert, die letzte Änderung wurde im Jahr 2012 durchgeführt.

Im Bereich des Planungsgebietes ist nun die Errichtung von vier Wohnobjekten geplant. Unter anderem sollen hier auch geförderte Wohnungen und Wohneinheiten für betreutes Wohnen entstehen.

Da Teile des Planungsgebietes derzeit noch nicht als Bauland ausgewiesen sind, ist ein entsprechendes Widmungsänderungsverfahren anhängig.

Im Zuge dieses Verfahrens sollen nun auch die Bebauungsgrundlagen an die sich geänderten Gegebenheiten angepasst werden.

Aus diesem Grund soll nun der Bebauungsplan geändert werden.

2. Bestandsaufnahme zur Änderung des Bebauungsplanes:

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme wird auf den seinerzeit erstellten Bebauungsplan (Arch. Rieger, Bebauungsplan Bäckerfeld, vom 5.3.1992) bzw. auf die Ergänzungen im Technischen Bericht zur letzten Änderung (Raumplanungsbüro Poppinger, Bebauungsplan Bäckerfeld – 3. Änderung, vom 16.5.2012) verwiesen.

Es werden in der Folge nur noch jene Gegebenheiten dargestellt, die sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert haben.

Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit:

An nennenswerten Nutzungseinschränkungen ist der Verkehrslärm der unweit südlich vorbeiführenden B158 Wolfgangsee Straße zu erwähnen. Laut dem Immissionskataster ist der südliche Bereich des Planungsgebietes größtenteils von Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung betroffen.

Es wurde deshalb für den gegenständlichen Bereich vom Büro DI GRAML ZIVIL-TECHNIK (Gz. 18205-SP, vom 06.09.2018) ein schalltechnisches Gutachten erstellt, die daraus abgeleiteten Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes fließen als Vorgabe in den Verordnungstext des abzuändernden Bebauungsplanes ein.

Den Bodenschutz betreffend werden aufgrund der Hochwertigkeit der Böden im gegenständlichen Bereich gemäß den Vorgaben aus dem Widmungsverfahren entsprechende Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt bzw. in weiterer Folge für das nachgeordnete Verfahren vorgeschrieben.

Verkehrerschließung:

Die innere Erschließung erfolgt über eine von West nach Ost verlaufende, zentral durch das Planungsgebiet führende Gemeindestraße (Pfeiferstraße), die an zwei Stellen an die Oberdorfstraße anschließt.

Sonstige Infrastruktur:

Auf Grund der zwischenzeitlich teilweisen Bebauung des Planungsgebietes ist der Bereich mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur aufgeschlossen.

Ausmaß, Struktur bzw. besondere Erhaltenswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz:

Der Bereich, auf den sich die Änderung bezieht, ist nach wie vor unbebaut.

Bestehende Rechte im Planungsgebiet:

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan Bäckerfeld, der in den Jahren 1995, 2008 und 2012 Änderungen unterzogen wurde.

Die ersten Änderungen bezogen sich auf die bauliche Ausnutzbarkeit, später wurden dann Änderungen im Hinblick auf die im östlichen Teil festgelegte Erschließungsstraße durchgeführt sowie Vorgaben hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung ergänzt.

Es ist auch auf die Bauplatzerklärung vom 24.9.1992 zu verweisen (DI Klaus Fally, GZ 9431/92/b), in dem das gesamte Planungsgebiet zum Bauplatz erklärt wurde.

Einen Überblick über das Planungsgebiet geben auch die nachstehenden Fotos:



Blick auf das Planungsgebiet aus westlicher Richtung



Rechts im Bild die Sonderfläche Tankstelle und die bestehende Lärmschutzwand



Blick aus östlicher Richtung, der bebaute Bereich des Planungsgebietes befindet sich in der Bildmitte



Blick auf die östlich angrenzende Bebauung und die südlich angrenzende Landesstraße

Räumliches Entwicklungskonzept (REK):

Seit der letzten Änderung des Bebauungsplanes wurde das REK überarbeitet (2016). Der Bereich des Bäckerfeldes wird dem Siedlungsstandort Ortskern zugerechnet, dazu finden sich im REK folgende Ausführungen:

Fuschl am See - Ortskern:

Funktion:

Ortszentrum (zentrale Einrichtungen und Dienste, sonstige Wirtschaftsfunktion (vorrangig Tourismus und sonstige wohn- und tourismusverträgliche Betriebe), Wohnen).

Bauliche Entwicklung:

Dichtekategorie III gemäß Baudichtekonzept.

Die bauliche Entwicklung auf den Auffüllungs- und Arrondierungsflächen soll strukturkonform erfolgen. Dies gilt insbesondere auch für die Arrondierungsflächen A5, A6 und A7.

Sonstiges:

Bei der Bebauung von Freiflächen ist auf die Durchgängigkeit gemäß dem Prinzip der kurzen Wege zu achten.

Zur Dichtekategorie III heißt es im REK beim Kapitel 3.5 wie folgt:

Kategorie III: Ortszentrum

Hier ist zu differenzieren zwischen einer Bebauung im Bereich der unmittelbar zentralen Siedlungsgebiete, wo relativ große Bauvolumina auf kleineren Grundstücken stehen. Hier sind Höhen und Dichten im jeweiligen Einzelfall festzulegen.

Für die bauliche Entwicklung gibt es Rahmenvorgaben der Grundflächenzahl zwischen 0,275 bzw. 0,325, für die Baumassenzahl von 1,9 bis 2,3.

Hier ist das Ausschöpfen der Maximalwerte von Lage und Zuordnung zum Bestand, der Exposition bzw. gegebenenfalls Randlage des entsprechenden Baugebietes festzulegen.

Gleichermaßen ist auch die Verkehrserschließung als Kriterium heranzuziehen.

Darüber hinaus sind für die gegenständliche Umwidmung noch folgende allgemeine Festlegungen des REKs von Interesse:

Die Wohnfunktion soll so entwickelt werden, dass ein den infrastrukturellen Gegebenheiten der Gemeinde adäquates Bevölkerungswachstum erreicht wird, der Fokus soll aber hauptsächlich auf die Deckung des Bauland- und Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Wohnbevölkerung gelegt werden.

Zum Thema Lärm wird im Kapitel 2.4.9 „Umweltbelastungen“ Folgendes angeführt:

Die derzeit im Bereich der Bundes- und Landesstraßen auftretenden Lärmbelastungen sind zwar nach wie vor relativ gering, werden an Tagen mit erhöhtem Ausflugsverkehr aber schon jetzt als störend empfunden. In Lärmverdachtszonen können daher für eine Wohnbebauung besondere Schutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich sein.

Die allgemeine Verkehrsentwicklung und der Fremdenverkehr auch in den angrenzenden Regionen werden voraussichtlich zu einem weiter verstärkten Verkehrsaufkommen führen.

- *Im Zuge der Erstellung des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne ist vor allem im Nahbereich der Bundes- und Landesstraßen vorausschauend darauf*

Bedacht zu nehmen, dass die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen bei gestiegener Lärmbelastung von den betroffenen Grundbesitzern auch tatsächlich durchgeführt werden bzw. durchgeführt werden können.

- *Verkehrsberuhigte Abschnitte insbesondere im bewohnten Ortszentrum sollen geschaffen werden.*

Da auf der Umwidmungsfläche unter anderem auch ein Objekt für Betreutes Wohnen errichtet werden soll, ist auch folgende Aussage des Kapitels 5.4.2 „Sozial- und Gesundheitswesen“ von Interesse:

Für die Betreuung der Senioren wurde im Jahr 1999 durch den Gemeindeverband Seniorenheim Hof das Seniorenheim „Haus Sebastian“ errichtet. Fuschl am See ist Mitglied dieses Gemeindeverbandes und besitzt fünf Pflegebetten in diesem Haus.

3. Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Verordnungstext:

Änderung Nr. 1:

Änderung der Widmungskategorie.

Änderung Nr. 2:

Änderung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche.

Änderung Nr. 3:

Änderung der zulässigen Bauhöhe.

Änderung Nr. 4:

Ergänzung einer Festlegung zur maximalen Gebäudegröße.

Änderung Nr. 5:

Ergänzung eines Stellplatzschlüssels.

Änderung Nr. 6:

Änderung der Vorgaben zur äußeren architektonischen Gestaltung.

Änderung Nr. 7:

Änderung der Bestimmungen zur Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen.

Änderung Nr. 8:

Ergänzung einer besonderen Festlegung hinsichtlich der Abstände von Bauobjekten innerhalb des Bauplatzes.

Änderung Nr. 9:

Entfall der Vorgaben zur Gestaltung von öffentlichen privaten Aufschließungsstraßen.

Änderung Nr. 10:

Ergänzungen von Maßnahmen zum Bodenschutz.

Änderung Nr. 11:

Änderung der Vorgaben hinsichtlich der Maßnahmen zum Zwecke des Immissions-schutzes.

Änderung Nr. 12:
Erweiterung des Planungsgebietes.

Änderung Nr. 13:
Änderung der Lage von Baufluchtlinien.

Änderung Nr. 14:
Entfall einer Baufluchtlinie.

Änderung Nr. 15:
Entfall einer sonstigen öffentlichen Erschließungsstraße.

Änderung Nr. 16:
Entfall einer Grenzlinie.

Änderung Nr. 17:
Ergänzung einer Baugrenzlinie.

3.2 Planungsfachliche Erläuterungen bzw. Beurteilung

Aufgrund des Alters des gegenständlichen Bebauungsplanes finden sich trotz der bereits durchgeführten Änderungen nach wie vor Festlegungen, die aus aktueller Sicht nicht mehr zeitgemäß und teilweise aufgrund von Gesetzesänderungen auch nicht mehr zulässig sind (z.B. Festlegung der Bauhöhe über die Zahl der oberirdischen Geschosse).

Auch scheint die derzeit festgelegte bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ 0,5) im Hinblick auf die Vorgaben des ROGs hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit dem Bauland im Bereich dieses zentralen Siedlungsstandortes als zu gering angesetzt.

Zu einzelnen Änderungen wird Folgendes angemerkt:

Änderung Nr. 1: Änderung der Widmungskategorie

Die Bereiche im Bebauungsplan, die bisher als nicht verordneter Teil des Planungsgebietes dargestellt wurden, da dort noch kein Bauland ausgewiesen war, werden nun, sofern sie von der Umwidmung betroffen sind, in der Widmungskategorie Erweitertes Wohngebiet ausgewiesen.

Änderungen Nr. 2: Änderung der baulichen Ausnutzbarkeit

Laut Aussagen des REKs hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit im Ortszentrum der Gemeinde wird der Wert für die Dichtefestlegung mit bis zu 0,325 (GRZ-Wert) angegeben.

Die Kriterien für die Festlegung des Maximalwerts (wie z.B. die Lage und Zuordnung zum Bestand bzw. eine entsprechende bestehende Verkehrserschließung) können positiv beurteilt werden.

Der bisher festgelegte GFZ-Wert von 0,5 wird den Vorgaben des REKs folgend im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Bauland entsprechend abgeändert.

Änderungen Nr. 3: Änderung der zulässigen Bauhöhe

Bisher wurde die Bauhöhe über die Zahl der oberirdischen Geschosse sowie zusätzlich eine maximal zulässige First- und Traufhöhe geregelt.

Aufgrund der mittlerweile durchgeführten ROG-Novelle ist die Festlegung der Bauhöhe mittels ZOG nicht mehr zulässig, dementsprechend wird nun nur noch die First- und Traufhöhe festgelegt.

Die bisherige Festlegung ließ hier zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss zu.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Bestandsbauten in der näheren Umgebung, in der sich auch mehrere großvolumigere Objekte mit bis zu drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss befinden, werden die Vorgaben für die First- und Traufhöhen entsprechend nach oben korrigiert.

Die Festlegung erfolgt derart, dass drei Vollgeschosse errichtet werden können und weiters ein viertes, zurückgesetztes Vollgeschoss (= Dachgeschoss) zulässig ist.

Diese Änderung erfolgt auch in Bezug auf die Raumordnungsgrundsätze im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Bauland sowie das erklärte Ziel des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Fuschl bezüglich der Schaffung von Wohnmöglichkeiten (insbesondere den geförderten Wohnbau und das betreute Wohnen betreffend).

Änderung Nr. 4: Ergänzung einer Festlegung zur maximalen Gebäudegröße

Mit dieser Vorgabe wird gewährleistet, dass trotz der relativ großzügigen Vorgaben hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit hier eine strukturkonforme bauliche Entwicklung stattfinden wird.

Änderung Nr. 5: Ergänzung eines Stellplatzschlüssels

Es wird ein zeitgemäßer Stellplatzschlüssel fixiert.

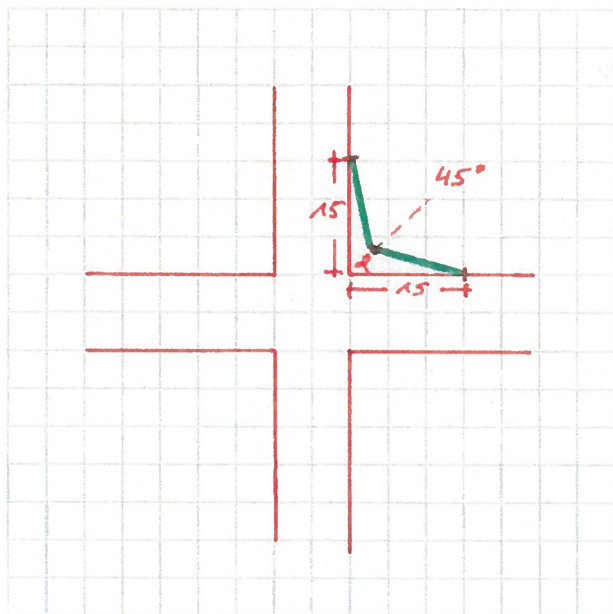
Änderung Nr. 6: Änderung der Vorgaben zur äußeren architektonischen Gestaltung

Die aus der Stammfassung herrührenden, teilweise sehr restriktiven Vorgaben hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, die auch schon Gegenstand der letzten Abänderung waren, werden weiter reduziert.

Änderungen Nr. 7: Änderung der Bestimmungen zur Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen

Zum Zwecke der Verbesserung der Übersichtlichkeit des Straßenraumes und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist es ein Anliegen, gerade in Kreuzungsbereichen die Sichtverhältnisse nicht durch Einfriedungen und Bepflanzungen einzuschränken. Weiters ist im Sinne der Schneeräumung und -ablagerung im Winter auch ein Abrücken mit Einfriedungen von der Straßengrenze geboten.

Siehe dazu auf unten stehende Skizze:



Änderung Nr. 8: Ergänzung einer besonderen Festlegung hinsichtlich der Abstände von Bauobjekten innerhalb des Bauplatzes

Innerhalb des Planungsgebietes sollen die vorgegebenen Mindestabstände unter gewissen Voraussetzungen auch unterschritten werden können.

Diese Unterschreitung ist möglich, wenn im Unterschreitungsgebiet keine dauergenutzten Wohnräumlichkeiten angeordnet sind, und wenn aufgrund der Zuordnung der

Gebäude zueinander durch die Abstandsunterschreitung die Belichtung nicht substantiell gemindert wird.

Änderung Nr. 9: Entfall der Vorgaben zur Gestaltung von öffentlichen privaten Aufschließungsstraßen

Siehe dazu Änderung Nr. 14.

Änderung Nr. 10: Ergänzungen von Maßnahmen zum Bodenschutz

Gemäß den Untersuchungen aus dem Umwidmungsverfahren sind hier Auswirkungen auf die Produktions- und Reglerfunktion gegeben, es werden entsprechende Maßnahmen vorgeschrieben.

Änderung Nr. 11: Änderung der Vorgaben hinsichtlich der Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes

Aufgrund der unweit südlich vorbeiführenden B158 Wolfgangsee Landessstraße ist der südliche Bereich des Planungsgebietes größtenteils von der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz betroffen.

Es wurde deshalb für den gegenständlichen Bereich vom Büro DI Graml Ziviltechnik ein schalltechnisches Gutachten erstellt, die daraus abgeleiteten baulichen Schallschutzmaßnahmen fließen nun als besondere Festlegung in den Verordnungstext des Bebauungsplanes ein.

Änderung Nr. 12: Erweiterung des Planungsgebiets

Im Zuge der Erweiterung des Planungsgebiets wird neben den bisher im Grünland befindlichen südwestlichen Bereichen des nicht verordneten Teiles des Bebauungsplanes auch die südlich daran angrenzende, bereits gewidmete Gp. 1173/6 berücksichtigt.

Da die Widmungsgrenzen unterschiedlicher Widmungskategorien nicht parzellenscharf verlaufen, wird auch die südlich angrenzende Sonderfläche Tankstelle in das Planungsgebiet aufgenommen.

Änderung Nr. 13: Änderung der Lage von Baufluchtlinien

Aufgrund der Breite der Erschließungsstraße kann auch bei einer Reduktion des Abstandes der Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie um 0,5m der gesetzlich vorgegebene Sollabstand eingehalten werden.

Änderung Nr. 14: Entfall einer Baufluchtlinie

Aufgrund des Entfalls der südwestlich gelegenen Erschließungsstraße (siehe Änderung Nr. 14) ist die Festlegung der Baufluchtlinie in diesem Bereich obsolet.

Änderung Nr. 15: Entfall einer sonstigen öffentlichen Erschließungsstraße

Die im südwestlichen Anschluss an das Planungsgebiet befindlichen, bereits gewidmete Flächen werden in das Teilgebiet 3 integriert.

Eine separate Erschließung für diesen Teilbereich ist somit nicht mehr notwendig, die in diesem Teil des Planungsgebietes dargestellte Erschließungsstraße entfällt vollständig.

Änderung Nr. 16: Entfall einer Grenzlinie

Aufgrund der Änderung der Widmung für Teilflächen im Planungsgebiet ist eine entsprechende Abgrenzung in diesen Bereichen nicht mehr notwendig, die dort dargestellten Grenzlinien entfallen vollständig.

Änderung Nr. 17: Ergänzung einer Baugrenzlinie

Aufgrund der Erweiterung des Planungsgebietes ist in Teilbereichen eine klare Abgrenzung zur Sonderfläche (Teilgebiet 5) erforderlich, aus diesem Grund wird im südlichen Bereich von Teilgebiet 3 eine Baugrenzlinie ergänzt.

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.*

Aufgrund der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes ist im gegenständlichen Fall dieses zwingende Änderungsfordernis gegeben.

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 nicht im Widerspruch zu den Aussagen des REKs.

Die Änderungen von baulicher Ausnutzbarkeit und zulässiger Bauhöhe erfolgen unter Rücksichtnahme auf die im REK getroffenen Aussagen hinsichtlich einer zentrumsorientierten Bebauung, allerdings auch mit entsprechender Sensibilität im Hinblick auf die baustrukturellen Gegebenheiten in der an das Planungsgebiet angrenzenden Umgebung.

Die weiteren Änderungen stellen einerseits Aktualisierungen der teilweise veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Festlegungen dar, andererseits Ergänzungen in Bezug auf die durch die Umwidmung vorgegebenen Erfordernisse, wie zum Beispiel Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes.

Es ist dadurch jedenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung der mit dem bisherigen Bebauungsplan eingeleiteten baulichen Entwicklung zu erwarten.

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

Thalgau, am 23. 01. 2019
GZ: 45/1202b

