Poppinger Ziviltechniker KG
Ingenieurkonsulent für Raumplanung

Gemeinde Fuschl am See
Dorfplatz 1
5330 Fuschl am See

Betreff: Bebauungsplan der Grundstufe
Kreuzbichl – Steinbach
Siebte Änderung

Technischer Bericht

1. Begründung der Änderung

Der Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Es mehren sich Anfragen zur vertikalen Verdichtung bestehender Objekte, da die Höhenfestlegung aber für viele Bauplätze dem Bestand folgt, wären ein Großteil dieser Vorhaben derzeit allerdings nicht bewilligungsfähig.

Die Gemeinde Fuschl steht im Sinne des Raumordnungsgrundsatzes der haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Bauland, einer vertikalen und damit flächensparenden Nachverdichtung grundsätzlich positiv gegenüber. Es sollen daher dafür im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden.

In diesem Zuge erfolgt auch eine Anpassung der Planungsgebietsabgrenzung an die tatsächliche Widmungsabgrenzung.

F.-Zuckerstätter-Straße 42 Tel.: 062 35 / 51 32 office@poppinger-raum.com UID-Nr. ATU 72691508
A- 5303 Thalgau Fax: 0 62 35 / 51 32-3 www.poppinger-raum.com Firmenbuch Nr. 478367g

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, eine dritte Änderung im Jahr 2018, eine vierte Änderung im Jahr 2022 und eine fünfte und sechste Änderung im Jahr 2025.

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), auf den technischen Bericht zur dritten Änderung (Poppinger Ziviltechniker KG, GZ 45/1102g, vom 17.12.2018), auf den technischen Bericht zur vierten Änderung (Poppinger Ziviltechniker KG, GZ 45/1102i, vom 10.02.2022), auf den technischen Bericht zur fünften Änderung (Poppinger Ziviltechniker KG, GZ 45/1102l, vom 01.03.2025) und auf den technischen Bericht zur sechsten Änderung (Poppinger Ziviltechniker KG, GZ 45/1102m, vom 18.06.2025) 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

An den widmungsmäßigen Gegebenheiten im Planungsgebiet hat sich seit der letzten Bearbeitung nichts geändert, der Großteil der Fläche ist als reines Wohngebiet, ein schmaler Bereich im Nordosten des Planungsgebiets ist als erweitertes Wohngebiet gewidmet.

Im Bereich der Gp. 1052/9 verläuft die Abgrenzung des Planungsgebiets entsprechend der bisherigen Grundgrenze und bildet damit einen Rücksprung. Da Bauland verläuft allerdings entlang einer durchgehenden Außengrenze, ohne diesen Rücksprung. Es hat nun eine Anpassung der Parzellenabgrenzung stattgefunden, dabei wurde dieser als Bauland gewidmete Teilbereich der Gp. 1043/1 der Gp. 1052/9 zugeschlagen. In der tagesaktuellen Darstellung des Katasters in SAGIS ist dies bereits dargestellt. Das Planungsgebiet wird entsprechend der neuen Parzellen grenze angepasst.

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

An den grundsätzlichen Ausführungen im Zuge der vorherigen Bearbeitungen hat sich nichts geändert.
Es wurde für die Überarbeitung der Höhenfestlegung im Juni 2025 eine Begehung und Fotodokumentation des gesamten Planungsgebietes durchgeführt. Dabei wurde Augenmerk auf die Geschoßigkeit der Bestandsbauten gelegt, wozu festzuhalten ist, dass im Zuge der Neuaufstellung im Jahr 2013 grundsätzlicher Leitgedanke war, im Planungsgebiet zwei Vollgeschoße zuzüglich Dachgeschoß zuzulassen. Es zeigt sich, dass vor allem in den Bereichen oberhalb der Steinbachstraße und der Kreuzbichlstraße viele Objekte zu finden sind, mit denen dieses Grundkonzept im überwiegend deutlich älteren Bestand bereits überschritten ist. Darauf wurde bereits in den planungsfachlichen Erläuterungen zur Höhenfestlegung im Erläuterungsbericht zur Stammfassung des Bebauungsplans hingewiesen (Planverfasser Dipl.-Ing. Günther Poppinger, GZ 45/1102d, vom 14.06.2013). Grund dafür ist der in diesen Bereichen teils ungleichmäßige Hangverlauf und die im Zuge von früheren Baumaßnahmen teils bereits stark veränderte Geländeniveaus. Eine Definition einzelner Geschoßebenen als ‚Vollgeschoß' ist zudem häufig nicht eindeutig durchzuführen, da der Begriff weder in der Salzburger Raumordnungs- und Baugesetzgebung noch im Verordnungstext definiert ist. Weiters zeigt sich, dass sich nicht aus der grundsätzlichen Lage innerhalb des Planungsgebiets ableiten lässt, ob einzelne Objekte exponiert in Erscheinung treten, sondern dies von unterschiedlichen Faktoren abhängt. Wesentlich sind hier Hangneigung bzw. der Hangverlauf, die Position und Höhe von vorgelagerten Baukörpern sowie die Einbettung in Grünstrukturen.

Eine Veranschaulichung der Bestandssituation ist aus folgenden Fotos abzuleiten, wobei der Fokus in der Darstellung für diesen Bericht auf Gesamtansichten aus nordwestlicher bis südwestlicher Richtung und nicht auf der Darstellung von Einzelobjekten beruht.

Blick aus nordwestlicher Richtung auf den nördlichen Bereich des Planungsgebiets

Blick aus westlicher Richtung auf den nördlichen Bereich des Planungsgebiets

Blick aus südwestlicher Richtung auf den nördlichen Bereich des Planungsgebiets

Blick aus westlicher Richtung auf den zentralen Bereich des Planungsgebiets

Blick aus südwestlicher Richtung auf den nördlichen und zentralen Bereich des Planungsgebiets

Blick aus westlicher Richtung auf den zentralen und südlichen Bereich des Planungsgebiets

Blick aus westlicher Richtung auf den zentralen und südlichen Bereich des Planungsgebiets

Blick aus südwestlicher Richtung auf den zentralen und südlichen Bereich des Planungsgebiets

Weiters wurde, basierend auf dem Vermessungsplan der First- und Traufhöhen und des Straßenverlaufs sowie basierend auf dem in SAGIS dargestellten Höhenmodell unter Prüfung der am Bauamt zu den einzelnen Objekten vorliegenden Einreichunterlagen eine Analyse der Bestandshöhen durchgeführt, die in der folgenden Tabelle aufgelistet ist. Für Bauplätze, für die schon konkrete Projektplanungen vorliegen, wurden die Werte daraus als Bestandshöhen angenommen.

Gp.	Adresse		Ansichtswirksame Geschoßigkeit	FHrelativ [m]	THrelativ [m]	FH relativ [m]	TH relativ [m]
	Straße	Hausnummer (Reihenfolge Gebäudeanordnung)	Begehung und Fotodokumentation 19.06.2025	Bezugspunkt mittleres Straßenniveau bzw. bei talseitiger Straßenanordnung analoger Geländepunkt an hangseitiger BPL-Grenze		Bezug talseitiges Geländeniveau an Gebäudkante gemäß Höhenmodell SAGIS	
1206/1	Kreuzbichlstraße	2	II	6,0	4,0	7,8	5,7
1210/2		4	II+D	7,4	3,1	11,6	7,3
1577		1	II+(D)	1,8	-0,8	9,0	6,4
1213/2		6	I+D	6,0	2,8	8,0	4,8
1232/6		3	II-III	5,4	2,4	9,4	6,4
1232/7		5	II+D	7,0	3,3	10,5	6,8
1232/1		8	II	6,3	4,8	9,0	7,5
1051/2		15	II+D	8,4	5,0	11,2	7,7
1051/9		17	III+D	10,7	7,4	12,4	9,1
1231/1		10	II	6,8	4,0	9,0	6,3
1052/5		12	II	8,3	5,6	8,8	6,1
1052/4		14	II+D	9,3	5,6	11,0	7,4
1052/3		16	II+D	9,8	7,1	10,8	8,1
1052/2		18-22	II+(D)	6,3	3,5	8,9	6,1
1051/6		19	II+D	6,0	3,2	10,2	7,5
1052/10		24-28	II+(D)	6,3	3,5	8,9	6,1
1051/5, 1051/10, 1051/11, 1051/12, 1051/13, 1051/14, 1051/16, 1051/17, 1051/18		25-27	II+(D)	10,1	6,3	10,1	6,3
		29-31	II+(D)	9,3	5,5	10,3	6,5
1052/6		30	II+D	6,7	3,8	10,7	7,8
1580		23					
1052/7		32	II+D	6,5	4,0	8,5	6,0
1051/8		33	II+(D)	8,4	5,4	12,4	9,4
1052/9		34	II	7,5	4,5	9,0	6,0
1042	Steinbachstraße	17	II	11,0	7,8	12,3	9,0
1018/1		12	II+(D)	6,3	3,8	9,0	6,5
1018/2		14	I-II+D	9,1	7,0	9,1	7,0
1017/3		16	II+(D)	9,5	5,2	11,0	6,7
1043/8		21	II	7,9	5,6	12,2	9,9
1017/4		18	II+D	10,1	7,5	10,6	8,0
1043/7		23	I-II+D	7,0	4,5	7,5	5,0
1017/5		20	II+D	8,9	6,1	9,7	6,9
1043/6		25	I-II+D	6,8	4,3	8,8	6,3
1015/6			II+D	6,9	4,1	10,5	7,7
		28					
1015/7							
		30	II+D	7,1	4,3	11,1	8,3

Gp.	Adresse		Ansichtswirksame Geschoßigkeit	FHrelativ [m]	THrelativ [m]	FH relativ [m]	TH relativ [m]
	Straße	Hausnummer (Reihenfolge Gebäudeanordnung)	Begehung und Fotodokumentation 19.06.2025	Bezugspunkt mittleres Straßenniveau bzw. bei talseitiger Straßenanordnung analoger Geländepunkt an hangseitiger BPL-Grenze		Bezug talseitiges Geländeniveau an Gebäudkante gemäß Höhenmodell SAGIS	
1043/1 (Teilfl)			II+D	10,6	6,5	11,1	7,0
			II+D	10,4	6,3	11,4	7,3
			II+D	10,7	6,6	11,2	7,1
1043/10		31	II+D	7,5	5,0	10,2	7,7
1044/2		34	II+(D)	7,6	5,6	10,1	8,1
1043/9		33	II+D	6,3	2,0	10,0	5,7
1043/2		36	III+(D)	7,1	3,2	12,6	8,7
1045/4		35	III	6,3	3,9	10,1	7,7
1049/2		40	II+D	7,6	4,8	8,1	5,3
1051/1, 1052/8		37	II	6,9	3,0	8,4	4,5
1049/1		42	II+D	10,0	7,7	10,8	8,5
1051/3		39	II+D	6,1	3,8	10,6	8,3
1046	Ellmaustein-weg	2	II+(D)	8,6	6,5	9,1	7,0
1043/5		4	II+D	8,5	5,5	10,5	7,5
1588		5	I+D	7,9	4,8	8,9	5,8
1043/3		6	II+(D)	9,0	5,5	9,5	6,0
1015/3		8	I+D	5,9	3,7	8,4	6,2
1576	Ellmaustraße	18	III+D	9,8	6,3	12,8	9,3
1578/1		20	III+D	9,6	5,4	12,8	8,6
1578/2		20a	III	6,9	5,5	9,9	8,5
1579, 1232/8		22	III+D	9,6	4,6	11,9	6,9
1580		24	II+D	8,1	5,0	10,9	7,8
1051/7		26	II	5,8	3,0	9,3	6,5
1582		15	II+D	5,5	2,8	9,5	6,8
1583/1, 1583/2, 1583/3		17-21	II+D	6,6	2,6	12,1	8,1

In einem weiteren Schritt wurde in Bezug auf die bisherige Höhenfestlegung des Bebauungsplans ermittelt, ob und wie viel Entwicklungspotential unter Berücksichtigung der Bestandshöhen gegeben ist. Für Bauplätze, für die schon konkrete Projektplanungen vorliegen, wurden die Werte daraus als Bestandshöhen angenommen, siehe dazu die Tabelle im Anschluss. Es zeigt sich, dass die Entwicklungsmöglichkeit durch die Festlegung dem Bestande nach teils völlig ausgeschlossen ist, und auch für Bauplätze mit Vorgabe von Relativhöhen oder Absoluthöhen teils nur in sehr eingeschränktem Ausmaß möglich ist.

Gp.	Adresse		FH	TH	FH [m]	TH [m]
	Straße	Hausnummer (Reihenfolge Gebäudeanordnung)	Höhenfestlegung bisher (bei relativem Höhenbezug: Bezugshöhe mittleres angrenzendes Straßenniveau)		Bei Bebauung: vertikales Entwicklungspotential vorhanden; falls ja in welchem Ausmaß	
1206/1	Kreuzbichlstraße	2	7,5	5,0	1,5	1,0
1210/2		4	7,5	5,0	0,1	1,9
1577		1	B	B	/	/
1213/2		6	7,5	5,0	1,5	2,2
1232/6		3	B	B	/	/
1232/7		5	B	B	/	/
1232/1		8	7,5	5,0	1,3	0,3
1051/2		15	B	B	/	/
1051/9		17	B	B	/	/
1231/1		10	684,50	681,80	/	/
1052/5		12	B	B	/	/
1052/4		14	B	B	/	/
1052/3		16	B	B	/	/
1052/2		18-22	B	B	/	/
1051/6		19	B	B	/	/
1052/10		24-28	B	B	/	/
1051/5, 1051/10, 1051/11, 1051/12, 1051/13, 1051/14, 1051/16, 1051/17, 1051/18		25-27	B	B	/	/
		29-31	B	B	/	/
1052/6		30	B	B	/	/
1580		23	B	B		
1052/7		32	694,50	692,00	1,0	1,0
1051/8		33	B	B	/	/
1052/9		34	B	B	/	/
1042	Steinbachstraße	17	690,25	687,00	/	/
1018/1		12	B	B	/	/
1018/2		14	B	B	/	/
1017/3		16	693,50	691,00	0,0	1,8
1043/8		21	8,0	6,0	0,1	0,4
1017/4		18	B	B	/	/
1043/7		23	8,0	6,0	1,0	1,5

Gp.	Adresse		FH	TH	FH [m]	TH [m]
	Straße	Hausnummer (Reihenfolge Gebäudeanordnung)	Höhenfestlegung bisher (bei relativem Höhenbezug: Bezugshöhe mittleres angrenzendes Straßenniveau)		Bei Bebauung: vertikales Entwicklungspotential vorhanden; falls ja in welchem Ausmaß	
1017/5	Steinbachstraße	20	B	B	/	/
1043/6		25	8,0	6,0	1,3	1,8
1015/1			698,50	696,00		
1015/6			702,00	699,00	0,1	/
		28	707,00	704,00		
1015/7			702,00	699,00		
		30	707,00	704,00	/	/
1043/1 (Teilfl)			696,75	693,75	0,6	1,7
			697,25	694,25	0,3	1,4
			697,75	694,75	0,0	1,1
1044/3			702,00	699,00		
			707,00	704,00		
1043/1 (Teilfl)			697,25	695,25		
1043/10		31	699,00	697,00	0,8	1,3
1044/2		34	B	B	/	/
1043/9		33	699,00	697,00	/	2,3
1043/2		36	B	B	/	/
1045/4		35	B	B	/	/
1043/4			705,50	702,50		
1049/2		40	B	B	/	/
1051/1, 1052/8		37	B	B	/	/
1049/1		42	710,00	707,00	/	/
1051/3		39	706,50	704,00	0,4	0,2
1046	Ellmausteinweg	2	B	B	/	/
1537 (Teilfl)			713,00	710,50		
1043/5		4	B	B	/	/
1588		5	714,00	711,00	0,1	0,2
1043/3		6	B	B	/	/
1589			714,50	712,00		
1015/3		8	715,00	712,50	2,6	2,3
1576	Ellmaustraße	18	B	B	/	/
1578/1		20	B	B	/	/
1578/2		20a	705,30	702,00	2,1	0,3
1579, 1232/8		22	B	B	/	/
1580		24	B	B	/	/
1051/7		26	705,50	703,00	1,2	1,5
1582		15	B	B	/	/
1583/1, 1583/2, 1583/3		17-21	B	B	/	/

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 weder Bauplatzerklärungen noch Baubewilligungen erteilt worden. Auf den bisher unbebauten Parzellen 1043/8 und 1043/10 wurde zwischenzeitlich mit dem Bau begonnen.

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:
Anpassung der Planungsgebietsabgrenzung

Änderung Nr. 2:
Anpassung von Grenzlinien

Änderung Nr. 3:
Anpassung der Art der Höhenfestlegung

Änderung Nr. 4:
Anpassung des Verordnungstextes zur Höhenfestlegung

Änderung Nr. 5:
Ergänzung der besonderen Festlegung 8 zur Höhenfestlegung

3.2 Planungsfachliche Erläuterungen

Änderung Nr. 1: Anpassung der Planungsgebietsabgrenzung
Wie bereits ausgeführt, bildete die Abgrenzung des Planungsgebiets im Bereich der Gp. 1052/9 bisher einen Rücksprung, der Bereich davor war allerdings bereits bisher als Bauland gewidmet. Es wurde hier eine Anpassung der Parzellenabgrenzung um diese Widmungsfläche durchgeführt, die im tagesaktuellen Katasterstand in SAGIS bereits ersichtlich ist. Das Planungsgebiet wird daher entsprechend angepasst.

Änderung Nr. 2: Anpassung von Grenzlinien
In den Teilgebieten 1, 2, 8, 9a, 9b waren bisher einzelne Bauplätze durch Grenzlinien zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen abgetrennt, für die unterschiedliche Höhenfestlegungen galten. Nachdem im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung eine Vereinheitlichung der Festlegungen erfolgt (siehe Änderungen 3, 4 und 5), ist eine Unterteilung oft nicht mehr notwendig, die Grenzlinien wurden entsprechend entfernt. Die grundsätzliche Aufteilung de Teilgebiete wurde beibehalten.
In den Teilgebieten 2 und 9b wurden Grenzlinien ergänzt, ebenfalls vor dem Hintergrund der Adaption der Höhenfestlegung.

Änderung Nr. 3: Anpassung der Art der Höhenfestlegung
und
Änderung Nr. 4: Anpassung des Verordnungstextes zur Höhenfestlegung
und
Änderung Nr. 5: Ergänzung der besonderen Festlegung 8 zur Höhenfestlegung

Wie die Analyse der Bestandshöhen sowie des möglichen Entwicklungspotentials zeigt, war die bisherige Festlegung einerseits nicht dazu dienlich, eine vollständig gleichmäßige Höhenstruktur sicherzustellen, andererseits ist das vertikale Entwicklungspotential bestehender Gebäude stark eingeschränkt. Wie bereits ausgeführt, besteht dafür grundsätzlich Wohlmeinung der Gemeinde, unter Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze ist eine vertikale Bestandsverdichtung auch aus ortsplanerischer Sicht positiv zu werten.
Im Zuge der kürzlich stattgefunden Novelle des Raumordnungsgesetzes wurde eine Privilegierung hinsichtlich der Einrechnung von Dachgeschoßen in die Geschoßfläche für (Wohn)Bauten mit bis zu neun Wohnungen ergänzt, die bisher nur für bestehende Dachgeschoße gegolten hat. Auch wenn dies für den gegenständlichen Bereich aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl zu keiner geänderten Bebauungsmöglichkeit führt, ist daraus doch die grundsätzliche Intention des Gesetzgebers abzuleiten, vertikale Verdichtung in derartig strukturierten Bereichen zu ermöglichen.
Es soll durch eine Anpassung der Höhenfestlegung bzw. der damit in Zusammenhang stehenden Vorgaben zusammengefasst die Grundlage für eine Entwicklungsmöglichkeit von Bestandsbauten im Planungsgebiet geschaffen werden.

Dafür wird für bebaute Grundflächen die Art der Höhenfestlegung insoweit angepasst, dass grundsätzlich die Höhenentwicklung dem Bestand folgt (Änderung Nr. 3).
Weiters wird die besondere Festlegung 8 ergänzt (Änderung Nr. 5), die, ausgehend von der bestehenden und bewilligten EG-FOK von Bestandsbauten eine klar definierte zusätzliche Höhenentwicklung einräumt. In Hinblick auf die ungleichmäßigen Hang- und Geländeverläufe, die unterschiedliche Positionierung einzelner Baukörper in Bezug zum Straßenniveau sowie die über mehrere Jahrzehnte entwickelte Bebauungsstruktur ist aus ortsplanerischer Sicht eine Höhenfestlegung jedenfalls nur ein Bezug zu den bestehenden Bauten möglich und zielführend.

Der grundsätzliche Verordnungstext zu den Bauhöhen wird insofern angepasst (Änderung Nr. 4), als einerseits der Passus zu den im Plan eingetragenen First- und Traufhöhen entfällt – diese Vermessung ist zumindest 12 Jahre alt und nicht mehr durchgängig gültig und daher nicht mehr als Verordnungsinhalt sinnvoll. In der Plandarstellung verbleibt sie als deskriptiver Inhalt weiterhin.
Eine wesentliche Änderung des Verordnungstextes besteht darin, die Festlegung hinsichtlich der talseitig ansichtswirksamen Geschoßigkeit insoweit anzupassen, dass ihre Wirkung nur mehr auf jene Bereiche beschränkt ist, die unterhalb der Steinbachstraße bzw. der Kreuzbichlstraße und somit in erster Baureihe liegen. Die Bestandsdokumentation zeigt zwar, dass Teile dieser Flächen derzeit großräumig durch bestehende Grünstrukturen verdeckt sind, dies ist allerdings nicht langfristig sichergestellt. Zum Entfall dieser Regelung für die Bereiche oberhalb der Steinbachstraße und der Kreuzbichlstraße ist auszuführen, dass durch die neu ergänzte besondere Festlegung 8 die Höhenentwicklung bezogen auf das angrenzende Geländeniveau auch weiterhin deutlich beschränkt bleibt.

Für die Teilgebiete 12 und 15 und die unbebauten Teilbereiche in den Teilgebieten 9b und 10 bleibt die bereits definierte Höhenfestlegung bestehen, da die damals festgelegten Absoluthöhen bereits den aus den Vorgaben der besonderen Festlegung 8 abzuleitende Höhenentwicklung entsprechen.

Die Absoluthöhen für die unbebaute Parzelle 1043/4 in Teilgebiet 9a werden entsprechend der über die BF8 ermöglichten Höhenentwicklung der angrenzenden Bauplätze angepasst.

Weiters werden Absoluthöhen für den tiefer liegenden Bereich der Gp. 1580 vorgegeben, dies erfolgt ebenfalls entsprechend der über die BF8 ermöglichten Höhenentwicklung der angrenzenden Bauplätze.

Unter Berücksichtigung der angepassten Höhenfestlegungen stellt sich das künftige vertikale Entwicklungspotential wie in der folgenden Tabelle dar.
Anzumerken dazu ist, dass die Höhen der bestehenden EG-FOK auf Basis der durch die Gemeinde bereitgestellten Unterlagen und auf Basis der Vermessungsplanung erfolgte. Für einzelne Objekte konnte kein Wert ermittelt werden. Weites wurden die angrenzenden Geländeniveaus aus dem Höhenmodell in SAGIS abgeleitet. Aus der folgenden Auflistung lässt sich demnach kein Rechtsanspruch ableiten, sie vermittelt aber einen grundsätzlichen Eindruck zu den durch die durchgeführten Änderungen ermöglichten Entwicklungspotentialen. Die ermittelten Werte stellen die maximale Höhenentwicklung dar, ob die angegebenen Maximalhöhen tatsächlich erreichbar sind, hängt weiters von der maximalen Kniestockhöhe, der bestehenden Ansichtswirksamkeit der Geschoße (Teilbereiche) und der vorgegeben Dachneigung ab.

Gp.	Adresse		EG-FOK	FH max	TH max	FH [m]	TH [m]
	Straße	Hausnummer (Reihenfolge Gebäudeanordnung)	Höhe gemäß Einreichplanung und First- und Traufhöhen gemäß Geometerplan (kein Rechtsanspruch)	Resultierende maximale Absoluthöhen aus den geänderten Höhenvorgaben (kein Rechtsanspruch)		Vertikales Entwicklungspotential vorhanden; falls ja in welchem Ausmaß (kein Rechtsanspruch)	
1206/1	Kreuzbichlstraße	2	684,95	694,95	691,95	2,4	1,5
1210/2		4	679,20	689,20	686,20	/	/
1577		1	683,28	693,28	690,28	2,5	2,1
1213/2		6	679,97	689,97	686,97	2,9	3,2
1232/6		3	682,13	692,13	689,13	0,7	0,7
1232/7		5	688,78	698,78	695,78	1,8	2,5
1232/1		8	678,00	688,00	685,00	2,5	1,0
1051/2		15	681,69	691,25	688,25	1,3	1,8
1051/9		17	684,49	694,00	691,00	0,1	0,4
1231/1		10	676,45	686,45	683,45	2,0	1,7
1052/5		12	676,39	686,39	683,39	2,1	1,8
1052/4		14	680,10	689,50	686,50	1,5	2,1
1052/3		16	?				
1052/2		18-22	680,91	690,91	687,91	1,5	1,3
1051/6		19	688,14	697,75	694,75	2,3	2,0
1052/10		24-28	680,91	690,91	687,91	1,5	1,3
1051/5, 1051/10, 1051/11, 1051/12, 1051/13, 1051/14, 1051/16, 1051/17, 1051/18		25-27	688,60	698,60	695,60	0,5	1,3
		29-31	690,80	700,80	697,80	0,5	1,3
1052/6		30	683,81	693,50	690,50	1,8	1,7
1580		23					
1052/7		32	684,99	694,99	691,99	1,5	1,0
1051/8		33	692,84	701,50	698,50	0,1	0,1
1052/9		34	690,74	700,74	697,74	2,7	2,7
1042	Steinbachstraße	17	680,25	690,25	687,25	/	0,3
1018/1		12	683,05	692,25	689,25	3,5	3,0
1018/2		14	683,39	693,39	690,39	3,3	2,4
1017/3		16	683,10	693,10	690,10	/	0,9
1043/8		21	683,00	691,50	688,50	0,3	/
1017/4		18	689,83	699,00	696,00	2,0	1,5
1043/7		23	685,92	695,92	692,92	3,4	2,9
1017/5		20	688,34	698,34	695,34	0,4	0,2
1043/6		25	686,85	696,85	693,85	3,6	3,1
1015/6			694,32	703,90	700,90	2,0	1,8
		28					
1015/7							
		30	699,70	709,70	706,70	0,1	/
1043/1 (Teilfl)			685,35	695,35	692,35	/	0,3
			686,15	696,15	693,15	/	0,3
			686,95	696,95	693,95	/	0,3

Gp.	Adresse		EG-FOK	FH max	TH max	FH [m]	TH [m]
	Straße	Hausnummer (Reihenfolge Gebäudeanordnung)	Höhe gemäß Einreichplanung und First- und Traufhöhen gemäß Geometerplan (kein Rechtsanspruch)	Resultierende maximale Absoluthöhen aus den geänderten Höhenvorgaben (kein Rechtsanspruch)		Vertikales Entwicklungspotential vorhanden; falls ja in welchem Ausmaß (kein Rechtsanspruch)	
1043/10	Steinbachstraße	31	690,50	700,50	697,50	2,3	1,8
1044/2		34	698,74	707,50	704,50	2,4	1,4
1043/9		33	688,40	698,40	695,40	/	0,7
1043/2		36	696,36	706,00	703,00	/	0,8
1045/4		35	693,52	703,00	700,00	2,4	1,8
1049/2		40	700,66	710,66	707,66	3,1	2,9
1051/1, 1052/8		37	696,86	706,86	703,86	2,0	2,9
1049/1		42	699,75	709,75	706,75	/	/
1051/3		39	701,03	708,00	705,00	1,9	1,2
1046	Ellmaustein-weg	2	?				
1043/5		4	704,80	714,80	711,80	1,8	1,8
1588		5	706,60	716,60	713,60	2,7	2,8
1043/3		6	705,50	715,50	712,50	0,5	1,0
1015/3		8	?				
1576	Ellmaustraße	18	694,86	703,50	700,50	/	0,3
1578/1		20	695,80	705,00	702,00	/	0,9
1578/2		20a	696,30	705,75	702,75	2,6	1,0
1579, 1232/8		22	696,76	706,76	703,76	0,4	2,4
1580		24	697,91	707,25	704,25	1,6	1,7
1051/7		26	698,36	707,50	704,50	3,2	3,0
1582		15	706,50	716,50	713,50	3,0	2,7
1583/1, 1583/2, 1583/3		17-21	706,11	716,00	713,00	0,4	1,4

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.*

Ein derartiges Änderungserfordernis ergibt sich im gegenständlichen Fall nicht.

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 in Widerspruch zu den Aussagen bzw. sonstigen generellen Formulierungen des REKs nocht den Festlegungen des Bebauungsplans.

Was die durch den bisherigen Bebauungsplan eingeleitete bauliche Entwicklung anlangt, die nicht erheblich gestört werden darf, ist Folgendes auszuführen:
Die Abänderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die grundsätzliche Überarbeitung der Höhenfestlegung vor dem Hintergrund, strukturverträgliche vertikale Nachverdichtung mittels Dachgeschoßausbauten zu ermöglichen, und nicht wie bisher für einen Großteil der Objekte grundsätzlich auszuschließen. Es soll eine zeitgemäße Bestandsnutzung im Sinne der Raumordnungsgrundsätze sichergestellt werden, ohne eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung zuzulassen.

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 Sicht positiv beurteilt werden.

Thalgau, am 05.08.2025

GZ: 45/2504

DI(FH) ING. GÜNTHER POPPINGER · INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG · THALGAU

Digital unterschrieben
von Günther Poppinger
Datum: 2025.10.31
09:27:24 +01'00'