



Poppinger Ziviltechniker KG

Ingenieurkonsulent für Raumplanung

An die
Gemeinde Strobl

Ischlerstraße 59
5350 Strobl

Betrifft: Zweite Änderung des Bebauungsplanes Bürglstraße (ehem. Areal Energie AG)

Technischer Bericht

1. Anlass der Änderung

Der Stammaplan zum gegenständlichen Bebauungsplan (BPL) wurde im Jahr 1997 erlassen.

Er erstreckte sich im Wesentlichen auf das Areal des ehemaligen OKA-Erholungsheimes zuzüglich Richtung Südwesten benachbarter Flächen, ein eigenes, nicht mit dem größeren Gebiet in Zusammenhang stehendes Areal im Bereich Kirchenwirt war ebenfalls noch Bestandteil.

Die beiden räumlich nicht unmittelbar zusammenhängenden Teile sind mittlerweile in eigenen Bebauungsplänen repräsentiert.

Der Bebauungsplan OKA-Erholungsheim wurde im Jahr 2013 auf Grund des auf diesem Areal geplanten Hotelprojektes grundlegend überarbeitet und auch hinsichtlich des Planungsgebietes erweitert.

Aktueller Anlass der Änderung ist nunmehr eine Grundteilung auf dem ehemaligen Grundstück 46/4, welches nunmehr aus den Grundstücken 46/4 und 46/6 entsteht.

Durch die relativ kleinflächige Abgrenzung des neu konfigurierten Grundstückes 46/4 wäre bei Aufrechterhaltung des bisherigen Bebauungsplanes eine Bebauung nicht möglich.

Aus diesem Grund soll der BPL auf diesem Areal abgeändert werden.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 ROG

Anlässlich der Änderung und Erweiterung des Planungsgebietes im Jahr 2013 wurde die Bestandsaufnahme der Stammfassung entsprechend aktualisiert.

Es wird auch für die gegenständliche Änderung auf diese Aktualisierung Bezug genommen, es erfolgen im Weiteren zum jeweiligen Thema nur dann Ausführungen, wenn sich seit 2013 entsprechende Änderungen ergeben haben, insbesondere wenn sie den Bereich der Grundstücke 46/4 und 46/6 betreffen.

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Keine Änderung der Bestandsgrundlagen.

Sonstige Beschränkungen der Bebaubarkeit:

Keine Änderung der Bestandsgrundlagen.

2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die bestehende am Areal vorbeiführende Gemeindestraße.

Für die gegenständliche Änderungsfläche ergibt sich auch keine Änderung der Verkehrserschließung, es ist lediglich weiter nordöstlich im Zuge der Realisierung des Hotelprojektes eine Umlegung der Gemeindestraße geplant.

2.3 Sonstige Infrastruktur

Keine Änderung in den Bestandsgrundlagen.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenwürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz

Keine Änderung der Bestandsgrundlagen.

2.5 Für unbebaute Flächen allenfalls bestehende rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die Parzelle 46/4, auf der derzeit nur ein Würstelstand steht, liegt eine Bauplatzerklärung vor.

2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Keine Änderung der Bestandsgrundlagen.

3. Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Verordnungstext:

Änderung Nr. 1:

Entfernung einer Baufluchtlinie.

Änderung Nr. 2:

Neufestlegung einer Baufluchtlinie.

Änderung Nr. 3:

Änderung der Bauweise von offen frei stehend auf offen.

Änderung Nr. 4:

Entfall der Höhenfestlegung über die Zahl der oberirdischen Geschoße.

Änderung Nr. 5:

Neufestsetzung der Bauhöhen durch First- und Traufhöhen (Bezug: Urgelände).

Änderung Nr. 6:

Neufestsetzung einer Grenzlinie.

3.2 Planungsfachliche Erläuterungen

Änderung Nr. 1+2: Entfernung und Neufestlegung einer Baufluchtlinie

Aufgrund der Lage der Baufluchtlinie wäre nach der durchgeführten Grundteilung eine selbständige Bebauung im Bereich der Gp. 46/4 nicht möglich, weshalb der Abstand der Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie in diesem Bereich auf 5m reduziert wird. Der gesetzlich einzuhaltende Mindestabstand zur Straßenachse bleibt dadurch jedenfalls gewahrt.

Änderung Nr. 3: Änderung der Bauweise von offen freistehend auf offen

Mit dieser Festlegung wird im Bereich von Teilgebiet 9 das Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundgrenze ermöglicht, was aufgrund der schmalen Grundstücksbreite der Gp. 46/4 einen größeren Spielraum hinsichtlich der Bebaubarkeit eröffnet.

Änderung Nr. 4+5: Entfall der Höhenfestlegung über die Zahl der oberirdischen Geschosse und Neufestsetzung der Bauhöhen durch First- und Traufhöhen

In Anbetracht der kürzlich erfolgten ROG-Novelle, in der die Festlegung der ZOG nicht mehr vorgesehen ist, wird diese Art der Festlegung als nicht mehr zulässig aus dem Bebauungsplan entfernt und durch Festlegungen hinsichtlich der maximalen Bauhöhen in Form von Relativhöhen geregelt. Bezugshöhe ist das gewachsene Gelände.

Änderung Nr. 6: Neufestsetzung einer Grenzlinie.

Die bisherige Festlegung über die Zahl der oberirdischen Geschosse sah eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vor. Entsprechend dieser Vorgabe werden nun die First- und Traufhöhen angegeben, wobei es Richtung Seeufer zu einer Abstufung der Bauhöhe kommt. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen wird die Grenzlinie eingetragen.

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.*

Durch die oben genannten Umstände ist die Änderung nicht begründet.

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 durchgeführte Änderung steht weder im Widerspruch zu den Aussagen des REKs noch zum gültigen Flächenwidmungsplan.

Durch die Änderung der Höhenfestlegung kommt es zu einer Präzisierung in Form von Relativhöhen anstelle der rechtlich nicht mehr zulässigen Festlegung über die Zahl der Obergeschosse. Es wird aber dadurch keine signifikante neue bauliche Entwicklung eröffnet.

Die Änderung der Lage der Baufluchtlinie erfolgt im Sinne des Raumordnungs-Grundsatzes hinsichtlich der haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden und ermöglicht die selbstständige Bebauung eines mittlerweile geteilten Grundstücks.

Aus diesem Grunde kann festgestellt werden, dass eine mit dem bisherigen Bebauungsplan eingeleitete bauliche Entwicklung jedenfalls nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die Änderung kann daher aus rechtlicher und fachlicher Sicht positiv beurteilt werden.

Thalgau, am 17.7.2018

GZ: 35/1210d

