



Poppinger Ziviltechniker KG

Ingenieurkonsulent für Raumplanung

An die
Gemeinde Strobl am Wolfgangsee

Ischlerstraße 59
5350 Strobl

Betrifft: Bebauungsplan Zentrum Ost – 2. Änderung

Technischer Bericht

1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan wurde anlässlich einer größeren Ausweisung am Ostrand des Ortszentrums neu aufgestellt.

Nunmehr erfolgt eine kleine Erweiterung, weshalb auch das Planungsgebiet ausgeweitet werden soll.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan geändert werden.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 ROG

Der Bebauungsplan der Grundstufe wurde im Jahr 2007 neu aufgestellt, im Jahr 2009 erfolgte eine kleine Änderung, die aber nur die Grundabtretung für die Erschließung betroffen hat.

Aufgrund der relativ aktuellen Bestandsgrundlagen wird in weiterer Folge nur auf jene Punkte näher eingegangen, die sich seit der Neuaufstellung, respektive ersten Änderung geändert haben.

2. 1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit:

Keine Änderung seit der seinerzeitigen Bestandsaufnahme.

2. 2 Verkehrserschließung:

Die Verkehrserschließung wurde bereits umgesetzt. Im Zuge der gegenständlichen Erweiterung des Planungsgebietes wird dafür Sorge zu tragen sein, dass die weitere Verkehrserschließung gemäß REK gewährleistet wird.

2. 3 Sonstige Infrastruktur:

Das Gebiet wurde bebauungsplangemäß erschlossen, an den Gegebenheiten der Infrastruktur hat sich seit der letzten Bestandsaufnahme nichts geändert.

2. 4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz:

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise bebaut, es sind hier strukturkonforme Einfamilienhäuser entstanden.

2. 5 Für unbebaute Flächen allenfalls bestehende rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen:

Für das neu hinzugekommene Planungsgebiet sind noch keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen oder Baubewilligungen erteilt.

2. 6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes:

Keine Änderung seit der letzten Bestandsaufnahme.

3. Änderung des Bebauungsplanes

3. 1 Verordnungstext

Änderung Nr. 1:

Erweiterung des Planungsgebietes und Neuausweisung der Teilgebiete 3 und 4.

Änderung Nr. 2:

Ergänzung einer Besonderen Festlegung für Maßnahmen zum Bodenschutz (für die neuen Teilgebiete 3 und 4).

3. 2 Planungsfachliche Erläuterungen

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 Änderungserfordernis 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.

Es werden für die Erweiterungsgebiete die gleichen materiellen Bebauungsgrundlagen wie für das bisherige Planungsgebiet festgelegt, statt der nicht mehr zulässigen Festlegung über die Anzahl der oberirdischen Geschosse wird die Bauhöhe mittels maximal zulässiger First- und Traufhöhe fixiert.

Dabei wurden dieselben Höhen, die in der Bauplatzerklärung des angrenzenden Grundstückes Gp. 26/12 bewilligt wurden, herangezogen.

Es kann also nicht davon ausgegangen werden, dass eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung erheblich gestört wird.

Aus diesem Grunde kann festgestellt werden, dass diese Änderung auf Basis der raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen zur Änderung des Bebauungsplanes befürwortet werden kann.

Thalgau, am 18. 9. 2018
GZ: 35/0709c

