



Gemeinde Fuschl am See
Dorfplatz 1
5330 Fuschl am See

Betreff: Bebauungsplan der Grundstufe
Kirchenstraße – Kindergarten – Volksschule
Erste Änderung

Technischer Bericht

1. Begründung der Änderung

Für den Bereich des Kindergartens und der Volksschule sowie den an der Kirchenstraße angrenzenden Objekten wurde zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung erst kürzlich ein Bebauungsplan der Grundstufe aufgestellt.

Anlass war konkret die geplante Erweiterung des bestehenden Kindergartens.

Aufgrund des beschränkten Platzangebotes wurde hier in Teilbereichen auch mit der Festlegung von Baugrenzl原因en gearbeitet, die im südwestlichen Teil des Planungsgebietes auch nach Höhen gestaffelt vorgegeben wurden.

In diesem Bereich soll nun entgegen der ursprünglich vorliegenden Planung mit dem Anbau des Kindergartens über die volle zulässige Höhe (Traufe) an die äußere Baugrenzlinie herangebaut werden können, weshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 SROG

Der rechtsgültige Bebauungsplan der Grundstufe wurde im Jahr 2021 erstellt (Planverfasser Poppinger ZT KG, GZ: 45/2104, vom 05.10.2021) und ist seit 12.11.2021 rechtswirksam.

Aufgrund der großen zeitlichen Nähe zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind die einzelnen Punkte der Bestandsaufnahme nach wie vor aktuell, weshalb in diesem Zusammenhang auf den Erläuterungsbericht zur Stammfassung verwiesen wird.

3. Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Verordnungstext

Übersicht über die Änderungen:

Änderung Nr. 1:

Änderung von Baugrenzlinien.

3.2 Planungsfachliche Erläuterungen

Änderung Nr. 1: Änderung von Baugrenzlinien

Im Bereich des Teilgebietes 1B waren im Nahbereich zur südlichen Planungsgrenze die Baugrenzlinien bisher nach Höhen gestaffelt festgelegt, es ist nun geplant, hier über die volle zulässige Höhe auf einen Abstand von 4m an die Grundgrenzen heranzubauen.

Die Baugrenzlinien sind grundsätzlich so festzulegen, dass die auf den jeweiligen und den benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zur Errichtung kommenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume so weit wie möglich vor Lärmeinwirkungen geschützt sind.

Auswirkungen aufgrund der Änderung bestehen in erster Linie für das südlich angrenzende Bestandsobjekt auf GP 1151/9 sowie für das etwas südöstlich gelegene Bestandsobjekt auf GP 1151/10.

Aufgrund der Situierung des geplanten Kindergarten-Anbaus nördlich dieser Objekte und der verbleibenden Abstände zueinander kann jedenfalls davon ausgegangen werden, dass den auf den benachbarten Bauplätzen bestehenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung in ausreichendem Ausmaß zukommen kann.

Zusammenfassende Beurteilung:

In 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.*

Im gegenständlichen Fall gibt es kein derartiges zwingendes Änderungserfordernis.

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.

Die einzige Änderung des Bebauungsplanes besteht darin, zwei bisher höhenmäßig gestaffelte Baugrenzen durch eine einheitliche Baugrenze zu ersetzen, aufgrund der Änderung kann nun über die volle in diesem Teilgebiet geltende Traufhöhe bis auf 4m an die Bauplatzgrenze herangebaut werden.

Zuvor war dieser Bereich auf eine um 3m niedrigere Höhenentwicklung beschränkt.

Aufgrund der Lage im Planungsgebiet wird davon ausgegangen, dass durch die Änderung keine nachteiligen Auswirkungen auf die ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung der benachbarten Bauplätze erfolgen.

Da es sich bei dieser Änderung um eine Änderung der Höhenfestlegung in Verbindung mit der Lage eines Baus am Bauplatz handelt, der lediglich einen Bereich von ca. 45m² umfasst, kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch diese geringfügige Änderung die durch den bisherigen Bebauungsplan eingeleitete bauliche Entwicklung erheblich gestört wird.

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

Thalgau, am 20.01.2022

GZ: 45/2104a