



An die
Marktgemeinde Straßwalchen
Mayburgerplatz 1
5204 Straßwalchen

Betreff: Bebauungsplan der Grundstufe
 Steindorf - Kreuzerwirt
 Erste Änderung

Technischer Bericht

1. Begründung der Änderung

In der Ortschaft Steindorf wurde im Bereich des sogenannten Kreuzerwirts im Jahr 2019 ein Bebauungsplan der Grundstufe aufgestellt.

Zur Deckung des Eigenbedarfs soll im noch ungewidmeten Teilbereich der Gp. 2984 Bauland ausgewiesen werden, in diesem Zusammenhang ist derzeit ein Raumordnungsverfahren zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes anhängig. Diese Fläche ist bereits durch den gegenständlichen Bebauungsplan berücksichtigt.

Um für die neu gewidmete Fläche eine der bisherigen baulichen Entwicklung entsprechende Bebauung und die Einhaltung der Lärmschutzwerte sicherzustellen, erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 des SROG

Der rechtsgültige Bebauungsplan der Grundstufe wurde im Jahr 2019 erstellt (Planverfasser Poppinger Ziviltechniker KG, GZ 04/1915a, vom 4.11.2019). Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme wird auf den seinerzeit erstellten Erläuterungsbericht 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

Für die nicht von der Flächenwidmungsplanänderung betroffenen Bereiche des Planungsgebietes hat sich seit Aufstellung keine Änderung der Widmungskategorien und Kennzeichnungen ergeben.

Der als Teilgebiet 5 ausgewiesene Bereich war bisher als Grünland der Kategorie ‚Sonstige Flächen‘ gewidmet und wird im Zuge der erwähnten Teilabänderung des Flächenwidmungsplans als Bauland der Kategorie ‚Dorfgebiet‘ ausgewiesen. Aufgrund der Nähe zur Landesstraße B1 ergibt sich für den Bereich eine Lärmbelastung, aus der die Handlungsstufe 1 resultiert.

Beschränkungen der Bebaubarkeit haben sich für das bestehende Planungsgebiet nicht verändert, für die neu aufzunehmende Fläche gibt es abseits der bereits erwähnten Lärmbelastung keine die Bebaubarkeit einschränkende Kenntlichmachungen oder Kennzeichnungen.

Im Zuge des Umwidmungsverfahrens wurden erheblich gegebene Auswirkungen auf die Produktionsfunktion und gegebene Auswirkungen auf die Reglerfunktion des Bodens festgestellt, es sind hier entsprechende Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen festzulegen.

2.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des gegenständlichen Bereichs erfolgt über eine private Zufahrtsstraße, die im Bereich der Grundparzellen .263, .264 und 2984 eine Verbindung zwischen Landesstraße B1 und Kapellenstraße herstellt.

2.3 Sonstige Infrastruktur

An den diesbezüglichen Gegebenheiten hat sich nichts geändert, alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind im Nahbereich vorhanden.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz

Die diesbezüglichen Ausführungen im Erläuterungsbericht der Stammfassung sind unverändert gültig.

2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Derartige Rechte bestehen im Planungsgebiet noch nicht.

2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

Keine Änderung seit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

3. Festlegungen des Bebauungsplanes

3.1 Verordnungstext

Übersicht über die Änderungen:

Änderung Nr. 1:

Änderung der vorgegebenen Bebauungsgrundlagen

Änderung Nr. 2:

Änderung der Aufteilung von Teilgebieten

Änderung Nr. 3:

Ergänzung einer verpflichtenden Bauplatzabgrenzung

Änderung Nr. 4:

Ergänzung der Festlegung zur Nutzung von Bauten

Änderung Nr. 5:

Ergänzung der besonderen Festlegung 6 hinsichtlich Bodenschutzes

Änderung Nr. 6:

Ergänzung der besonderen Festlegung 7 hinsichtlich Lärmschutzes

3.2 Planungsfachliche Erläuterungen

Änderung Nr. 1: Änderung der vorgegebenen Bebauungsgrundlagen

Bisher war für Teilgebiet 5 lediglich Bodenschutzmaßnahmen vorgegeben. Mit der Änderung der Widmung in Bauland sind Vorgaben zur Sicherstellung der Weiterführung der bestehenden städtebaulichen Ordnung zu treffen. Es werden dafür die Vorgaben des nördlich angrenzenden Teilgebiets 4 übernommen, diese Fläche weist die gleiche Widmungskategorie auf und ist auch aufgrund der Lage als gleichwertig zu betrachten.

Zusätzlich werden Vorgaben zur Nutzung von Bauten und die besondere Festlegung 6 festgelegt.

Änderung Nr. 2: Änderung der Aufteilung von Teilgebieten

Die Fläche der Gp. 2984 waren aufgrund der unterschiedlichen Widmungsbereiche bisher in zwei Teilgebieten aufgeteilt. Da nun der bestehende Bauplatz erweitert werden soll, werden die Teilbereiche zusammengefasst.

Änderung Nr. 3: Ergänzung einer verpflichtenden Bauplatzabgrenzung

Der bestehende Bauplatz im östlichen Bereich der Parzelle 2984 soll nach der Baulandwidmung des westlichen Bereichs erweitert werden, dafür wird eine verbindliche Abgrenzung im Bebauungsplan festgelegt. Die westliche Abgrenzung erfolgt so, dass

der Mindestabstand gemäß §25 BGG zum Baubestand auf Parzelle .264 eingehalten werden kann.

Änderung Nr. 4: Ergänzung der Festlegung zur Nutzung von Bauten

Durch die Widmungsänderung und die Festlegung zur Bauplatzabgrenzung ergibt sich eine Bauplatzgesamtfläche von etwa 1.800m². Da damit die in §5 Abs2 SROG definierte Obergrenze für den Bauland-Eigenbedarf von 700m² überschritten wird, werden Vorgaben zur Mindestanzahl von Wohneinheiten getroffen.

Änderung Nr. 5: Ergänzung der besonderen Festlegung 6 hinsichtlich Bodenschutzes

Die bisher festgelegten Maßnahmen werden zum Bodenschutz werden für den neu gewidmeten Teilbereich entsprechend dem aktuellen Maßnahmenkatalog angepasst und dafür die besondere Festlegung 6 im Verordnungstext ergänzt.

Änderung Nr. 6: Ergänzung der besonderen Festlegung 7 hinsichtlich Lärm-schutzes

Für den westlichen Bereich des Teilgebiets 5 ist eine Lärmbelastung nach Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung gegeben, als Vorgabe für das nachgeordnete Verfahren wird der Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte eingefordert.

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.*

Aus der Änderung des Flächenwidmungsplans ergibt sich auch ein zwingendes Änderungserfordernis des Bebauungsplans.

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.

Was die durch den bisherigen Bebauungsplan eingeleitete bauliche Entwicklung anlangt, die nicht erheblich gestört werden darf, ist Folgendes auszuführen:

Die Abänderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Übernahme von Bebauungsgrundlagen für einen in Bauland umgewidmeten Bereich und die Vorgabe, die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Lärmgrenzwerte nachzuweisen. Um eine sparsame Baulandnutzung zu gewährleisten werden Vorgaben zur Mindestanzahl von zu errichtenden Wohneinheiten getroffen, Maßnahmen zum Bodenschutz werden aktualisiert.

Dazu wird festgestellt, dass in Bezug auf die Änderung nicht von erheblichen Störungen der durch den bisherigen Bebauungsplan eingeleiteten baulichen Entwicklung auszugehen ist.

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

Thalgau, am 19.09.2023

GZ: 04/2319