



An die  
Marktgemeinde Straßwalchen  
Mayburgerplatz 1  
5204 Straßwalchen

Betreff:       Bebauungsplan der Grundstufe  
                  Steindorf - Kreuzerwirt  
                  Zweite 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, im Jahr 2023 erfolgte eine erste Änderung.

Im Zuge dieser Änderung wurde, auf Basis der bestehenden Teilungsabsichten der Eigentümer, auch eine verbindliche Bauplatzabgrenzung im Bebauungsplan festgelegt, die von der bestehenden Bauplatzerklärung eines Gesamtbauplatzes für Teilgebiet 2 und die damaligen Teilgebiete 5 und 4 abweicht.

Da sich die Planungsabsichten geändert haben, soll nun der Bebauungsplan zum zweiten Mal geändert werden und dabei die verpflichtende Bauplatzabgrenzung entfernt werden.

### **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 04.11.2019) und im Jahr 2023 zum ersten Mal abgeändert (Planverfasser Poppinger Ziviltechniker KG, GZ: 04/2319 vom 19.09.2023).

Im Hinblick auf die weitere Bestandsaufnahme wird auf den seinerzeit erstellten Erläuterungsbericht bzw. den technischen Bericht zur ersten Änderung 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**

Die erste Änderung des Bebauungsplanes wurde im Zuge einer Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes in diesem Bereich durchgeführt, wobei der bis dahin mit Teilgebiet 5 bezeichnete Bereich als Bauland der Kategorie Dorfgebiet ausgewiesen wurde. Diese FWP-Änderung ist mittlerweile rechtskräftig.

Ansonsten haben sich seit der letzten Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen des Flächenwidmungsplanes oder sonstige Beschränkungen der Bebaubarkeit für das Planungsgebiet ergeben.

### **2.2 Verkehrserschließung**

An den diesbezüglichen Gegebenheiten hat sich nichts geändert.

### **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 Stamfassung bzw. im technischen Bericht zur ersten Änderung sind unverändert gültig.

### **2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen**

Wie bereits in der Einleitung ausgeführt, war zum Zeitpunkt der ersten Änderung bereits ein Gesamtbauplatz für die Parzellen .263, .264 und 2984, alle KG 56318 Straßwalchen Land, mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung erlassen worden, dieser wurde im Jahr 2020 an die Festlegungen des Bebauungsplans angepasst und soll vorerst weiterhin bestehen (Zahl: 30302-251/5759/3-2020 vom 09.03.2020).

### **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:

Entfall einer verpflichtenden Bauplatzabgrenzung

Änderung Nr. 2:

Entfall der Festlegung zur Nutzung von Bauten

### 3.2 Planungsfachliche Erläuterungen

#### **Änderung Nr. 1: Entfall einer verpflichtenden Baulandabgrenzung**

Die im Zuge der letzten Änderung festgelegte Bauplatzabgrenzung basiert auf der damaligen Planungsabsicht der Eigentümer und deckt sich nicht mit der Abgrenzung des zu diesem Zeitpunkt bereits bestehenden Bauplatzes (letzte Änderung im Jahr 2020 durch Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung, Zahl: 30302-251/5759/3-2020).

Zwischenzeitlich hat sich die Absicht zur künftigen Grundteilung geändert, eine konkrete Neukonfiguration ist allerdings noch nicht geklärt.

Da die diesbezügliche Festlegung im Bebauungsplan der bestehenden Bauplatzerklärung entgegensteht, wird sie im Zuge dieser Änderung entfernt.

#### **Änderung Nr. 2: Entfall der Festlegung zur Nutzung von Bauten**

Die im Zuge der letzten Änderung ergänzte Festlegung zur Mindest-Anzahl von Wohneinheiten bezieht sich auf den jeweiligen Bauplatz. Da die damals festgelegte Bauplatzteilung nicht mehr weiterverfolgt wird (siehe Änderung 1), ergibt sich aus der Festlegung insofern eine Unklarheit, als in Teilgebiet 2 keine derartige Vorgabe besteht, sich der Gesamtbauplatz allerdings auch über diesen Bereich erstreckt. Zudem wird dieser Bereich überwiegend betrieblich genutzt, die Wohnnutzung steht hier nicht im Vordergrund.

Weiters befinden sich im Bestandsobjekt auf Gp. 2984 ohnehin bereits drei Wohneinheiten, die Planungsabsicht kann somit als erfüllt betrachtet werden.

Aus diesen Gründen kann die Festlegung entfallen.

## 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.*

Es ergibt sich kein 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 den Entfall einer verpflichtenden Bauplatzabgrenzung aufgrund geänderter Planungsabsichten, zusätzlich wird die Vorgabe zur Errichtung einer Mindestanzahl von Wohneinheiten entfernt, die aufgrund der vorerst weiterbestehenden Bauplatzerklärung rechtliche Unklarheit birgt.

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 22.05.2024  
GZ: 04/2407