

Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee
Stiftsgasse 1
5201 Seekirchen

Projekt: Hr. Rasidovic Smajo, Ried 37, TG 16
Projekt-Nr.: 1004/01b (TG 16/06)
Betreff: Anfrage Bebauungsgrundlagen
Erstbeurteilung des Ortsplaners

Datum: 25.11.2024
Name: M.Hayder/A.Hochreiter
DW: -17/-22

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 Anlass und erforderliche Änderung der Bebauungsgrundlagen

Hr. Rasidovic ist Eigentümer der Liegenschaft Ried 37 – GN 1998/17 KG 56309 Marschalln, welche mit einem Wohnbestand aus den 1950/1970er Jahren bebaut ist. Da es sich um einen alten Bestand handelt, möchte der Eigentümer das Gebäude umbauen, bzw. erweitern und sich hierfür über die ortsverträglichen Bebauungsgrundlagen der Liegenschaft informieren. Eine Bauplatzerklärung liegt aufgrund des Bestandsalters nicht vor. Der Eigentümer hat bereits eine Bebauungsstudie vorliegend. Diese soll nun in Hinblick auf die umliegende Struktur überprüft werden. Zudem wird um eine erste Beurteilung über die max. verträgliche Dichte und Höhe ersucht.

Als Ortsplaner der Stadtgemeinde Seekirchen gebe ich, betreffend der Anfrage, folgende Erstbeurteilung ab:

2 Vorhandene und verwendete Unterlagen

- ▶ Besprechungsergebnis mit Hr. Rasidovic als Grundeigentümer und Hr. Rastl als Makler im Rahmen des Ortsplanersprechtages am 17.10.2024.
- ▶ Bauplan Bestand + Einreichplan Erweiterung vom 16.03.1952 und 28.03.1979.
- ▶ Entwurf Bebauungsstudie, Baumeister Ing. Gerald Moser, vom 07.10.2024.
- ▶ REK Nr. 2 und FWP 02 der Stadtgemeinde Seekirchen
- ▶ Lokalausweis vom 12.11.2024.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die betroffene Fläche befindet sich dezentral zum Stadtgebiet im sogenannten „Blumental“. Es handelt sich hierbei um ein reines Wohnsiedlungsgebiet, welches durch die Widmung EW- Erweitertes Wohngebiet geprägt ist. Die Parzelle liegt in der Randzeile des Siedlungsbereiches, unmittelbar angrenzend zu einer geplanten Siedlungserweiterungsfläche gemäß rechtswirksamen REK Nr. 2. Zu den anderen drei Seiten ist das Grundstück von weiteren Wohngebäuden umgeben. Die Erschließung der

Liegenschaft mittels MIV erfolgt über die Obertrumer Landesstraße und weiter über Mayerlehen/Wies. Die Bahnhaltestelle Eugendorf ist fußläufig in 12 Minuten erreichbar und weniger als 1 km entfernt.

Folgende lagespezifische Informationen kennzeichnen das Planungsgebiet:

Bezirk: Salzburg Umgebung
Katastralgemeinde(n): KG 56309 Marschalln
GN: 1998/17
Flächenwidmung: EW/L (Erweiterte Wohngebiete / Lärmbelastet)
Grundstücksfläche: ca. 818 m²
REK Nr. 2: Wohnfunktion

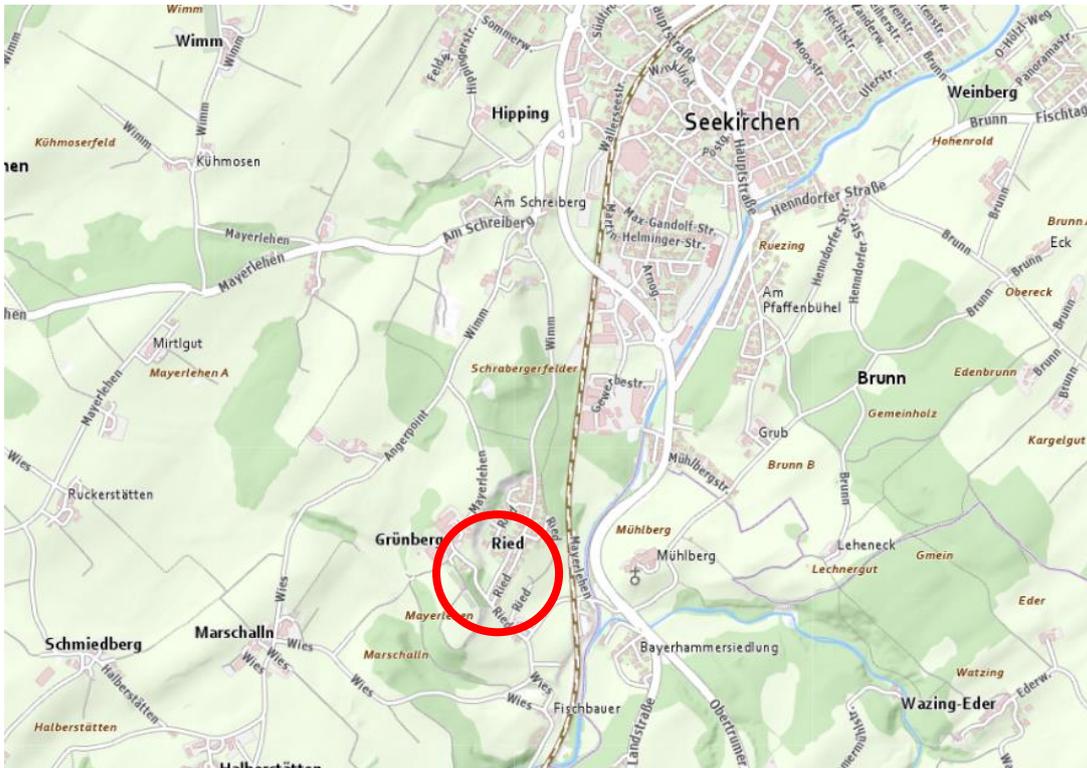


Abb. 1: Lage im Teilgebiet 16 – Ried.



Abb. 2: Lage im Detail. Google maps

4 Nutzungsbeschränkung

Das betroffene Grundstück befindet sich sowohl im verlärmten Bereich der Obertrumer Landesstraße, sowie jener der Westbahnstrecke.



Abb. 3: Lärmkarte, Lnight Linien und Lden Zonen Landesstraße, Quelle: SAGIS 11/24

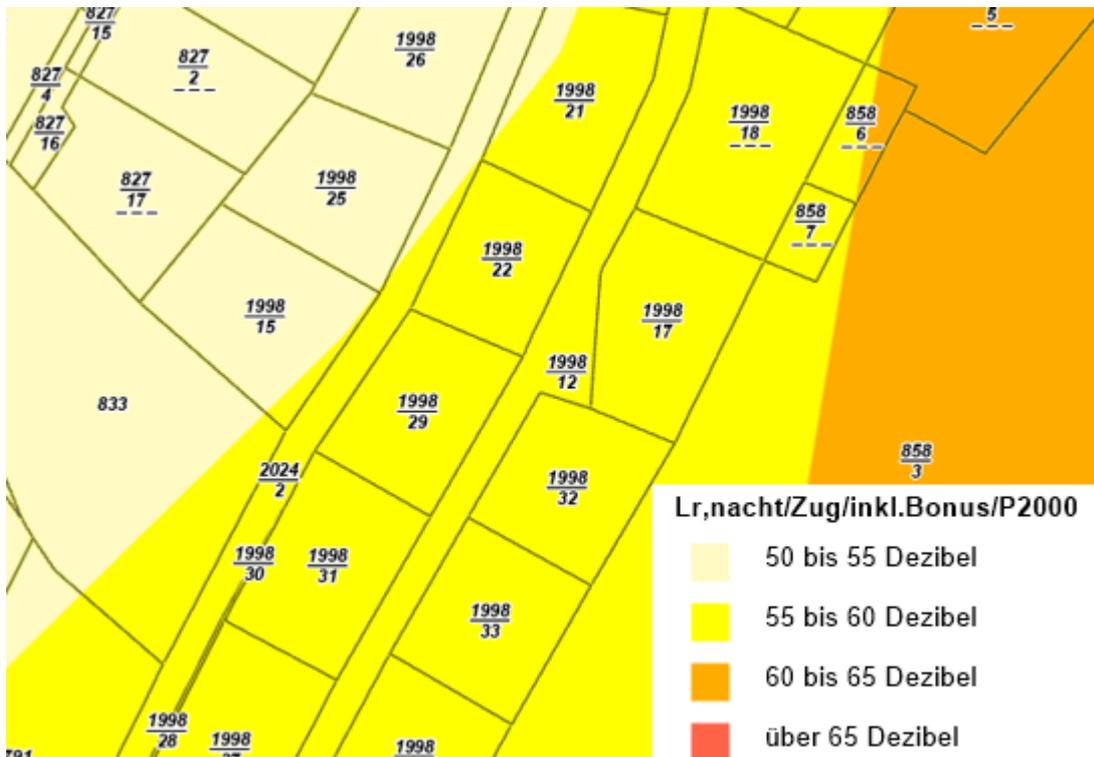


Abb. 4: Lärmkarte, LR nacht Bahnlärm, Quelle: SAGIS 11/24

5 Räumliches Entwicklungskonzept REK Nr. 2

Die gegenständliche Grundfläche liegt innerhalb der Zone B gemäß dem REK Nr. 2 und in einem Siedlungsraum, welcher im REK der Stadtgemeinde als dezentraler Siedlungsraum definiert ist. Der Teilraum 16 Ried ist als eigener Siedlungsbereich mit konkreten Zielsetzungen bzw. Funktionen erfasst, die gegenständliche Fläche ist jedoch nicht von einer Prüffläche betroffen, welche eine Umweltprüfung erforderlich gemacht hätte (vgl. nachfolgende Abbildung). Die allgemeinen ortsbezogenen Festlegungen lauten wie folgt:

Das rechtswirksame räumliche Entwicklungskonzept (REK Nr. 2) sieht im gegenständlichen Teilgebiet sowohl im Bestand als auch als Ziel eine niedrige bauliche Dichte vor. Dies bedeutet eine Geschosflächenzahl (GFZ) von bis zu 0,50 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,80 in begründete Einzelfälle.

Begründete Einzelfälle können sein:

- Besonderes öffentliches Interesse.
- Konversionsflächen.
- Mischnutzungen (z.B.: im EG Geschäfte – Büro – Dienstleistungen und in den Obergeschossen Wohnungen).
- Gemeinnütziger Wohnbau.
- Mietwohnbau allgemein.
- Erhöhter Grünflächenanteil durch z.B.: Errichtung einer Tiefgarage, Sammelgarage, etc.

Weiters sind max. II Geschoße plus ausbaufähiges Dachgeschoß unter Einhaltung einer max. Traufe 8,50 m über dem Naturgelände als Ziel verankert.

<p>Teilgebiet 16: Ried Standortnummer: 157</p> 	<p>Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2</p> <p>Maßvolle Siedlungserweiterung / Abrundung des Siedlungsraumes unter Berücksichtigung der Nähe zur Bahnlinie.</p> <p>Bei Bedarf geologische Gutachten bei Neubauten unterhalb des Hanges der ehem. Schottergrube</p> <p>Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bestand: Wohnen ▶ Ziel: Wohnen <p>Bebauungsgrundlagen:</p> <p>Bebauungsweise des Teilgebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung <p>Dichte (GFZ) des Teilgebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschoße plus ausbaufähiges Dachgeschoß (TH max. = 8,50 m)
---	---

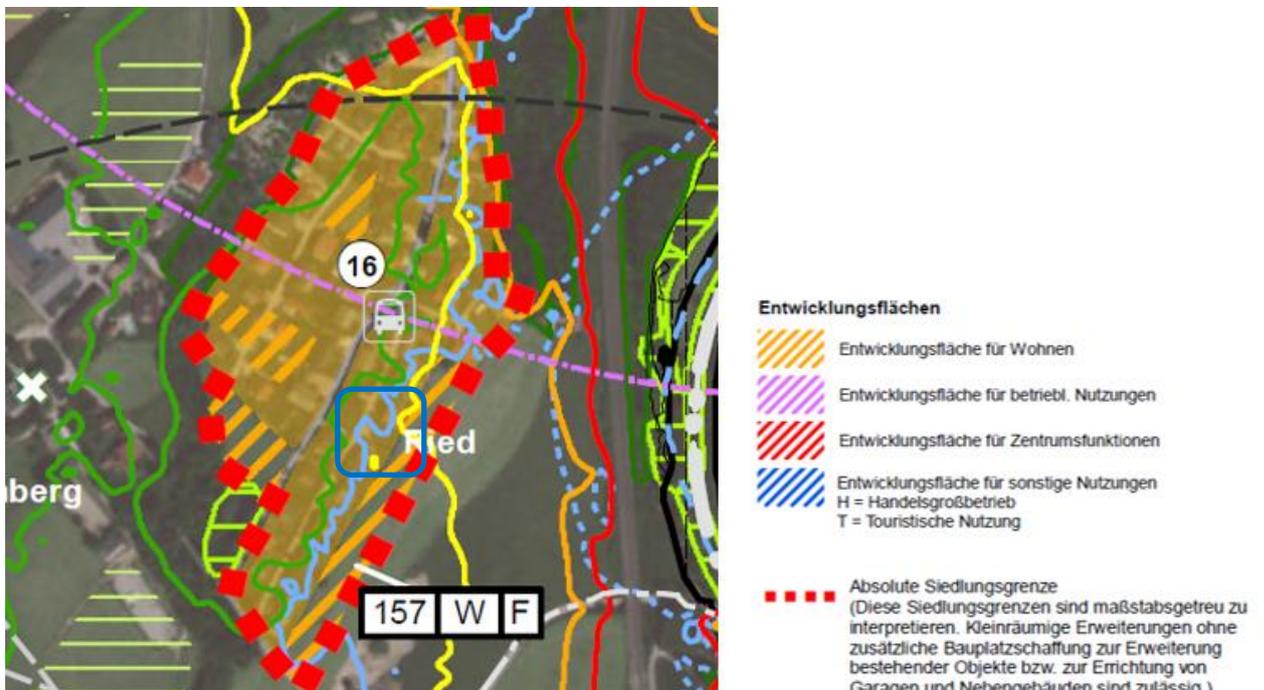


Abb. 5: Auszug aus dem REK Nr. 02 mit Darstellung des beurteilungsgegenständlichen Grundstücks (blau umrandet)

6 Flächenwidmungsplan

Der betroffene Bereich ist als EW/L – Bauland Erweitertes Wohngebiet, Kennzeichnung für Lärm ausgewiesen. Lärmverursachend wirkt hier sowohl der Schienenlärm der Westbahnlinie als auch die Landesstraße L102. Die umliegenden Widmungen sind gleichfalls EW/L.

Die betroffenen und benachbarten Widmungen sind in folgender Abbildung dargestellt:



Abb. 6: Auszug aus dem FWP Nr. 02

7 Festlegungen in der Nachbarschaft/ benachbarte Bebauungspläne

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich derzeit noch keine Bebauungspläne. Die nächsten Bebauungspläne liegen in einer Luftlinie von ca. 100 m entfernt und sind daher für das betroffene Gebiet nicht relevant.

8 Bestands- und Umgebungssituation und Planungsabsicht

Grundsätzlich ist es für die Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes erforderlich, dass abgrenzbare Siedlungen ein einheitliches Bild darstellen.

Die Nachbargebäude weisen im Allgemeinen eine maximale Geschosshöhe von 2 + Dachraum, in Ausnahmefällen 2 + Dachgeschoß, sowie eine maximale GFZ von 0,74 bei freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern und eine maximale GFZ von 0,78 bei Doppel- und Reihenhäusern auf. Hierbei muss allerdings erwähnt werden, dass sowohl die Geschosanzahl und vor allem die GFZ im unmittelbar benachbarten Gebiet sehr stark variiert. Die durchschnittliche Geschosanzahl liegt bei 2 und die

durchschnittliche GFZ bei 0,44. Die Umgebung weist daher eine starke Durchmischung der Dichte auf.

Das Bestandsgebäude liegt mit zwei Geschoßen, einer Firsthöhe von 10,85 m, einer Traufenhöhe von 8,35 m (in etwa über Bestandsgelände) und einer GFZ von 0,31 unter dem Durchschnitt der Umgebungsstruktur. Eine maßvolle Verdichtung in Verbindung mit der räumlichen Ausdehnung kann daher ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaft angestrebt werden.

Wie aus der vorliegenden Bebauungsstudie zu entnehmen ist, ist nun ein Zubau in Form eines zweigeschoßigen Gebäudes mit zurückversetztem Dachgeschoß geplant. Nach dem Entwurf sollen in Summe 7 Wohneinheiten geschaffen werden, davon ist eine für den Eigenbedarf vorgesehen. Die geplante Gebäudehöhe wird gem. Planunterlagen mit einer Firsthöhe von ca. 10 m über dem Bestands EG angegeben, die GFZ würde sich auf ca. 0,84 deutlich erhöhen.



Abb. 7: Bestandsgebäude

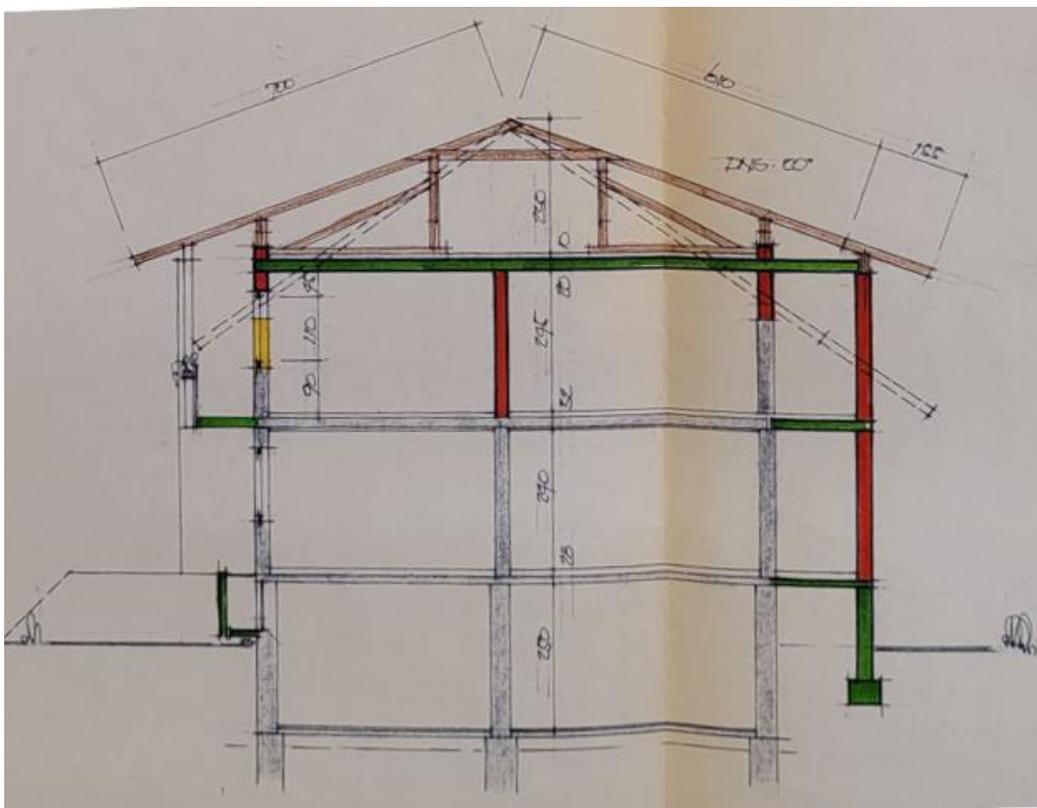


Abb. 8: Schnitt des Bestandes



Abb. 9: Geplantes Gebäude gem. Entwurf Bebauungsstudie

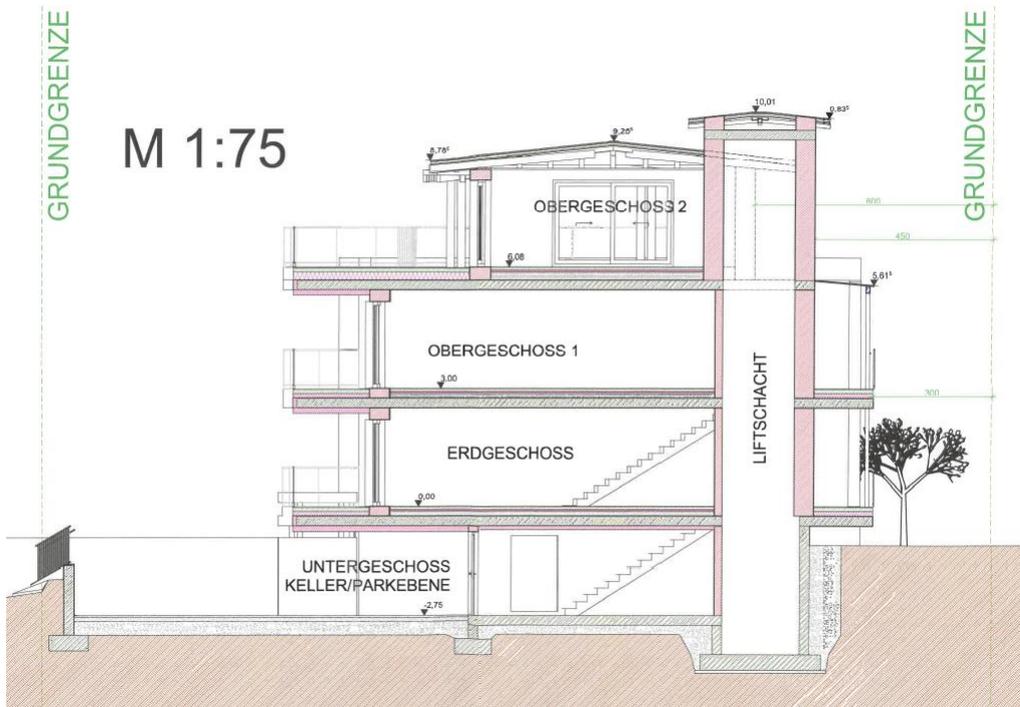


Abb. 10: Schnitt gem. Entwurf Bebauungsstudie



Abb. 12: Angrenzende bzw. benachbarte Bestandsgebäude



Abb. 13: Umgebungsstruktur, Geschößanzahlen in der Nachbarschaft

9 Ortsplanerische Stellungnahme

Das gegenständliche Wohnhaus liegt eingebettet im Siedlungsgefüge an der äußeren, von der Zufahrt aus ansichtswirksamen Häuserzeile. Im Hinblick auf das Planungsziel gemäß dem rechtswirksamen REK kann einer Erhöhung der GFZ von derzeit 0,31 (Bestand) auf das im REK vorgegebene Ziel von max. 0,50 zugestimmt. Begründete Einzelfälle, welche eine sog. punktuelle Überschreitung dieses Zielvorgabe rechtfertigen würde, gehen aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht hervor. Die Errichtung einer Tiefgarage wäre zu begrüßen und könnte eine begründete Erhöhung der GFZ auf max. 0,55 darstellen. Pro Wohneinheit sind jedenfalls zwei KFZ Stellplätze auf Eigengrund bereit zu stellen und somit in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Ebenso kann in Verbindung mit der Geschößigkeit max. II+DG (ausbaufähiges Dachgeschoss) als umfeldverträglich eingestuft werden. Anm.: Bzgl. Geschößfläche in Verbindung mit der GFZ gilt eine Nicht-einrechnung des obersten Geschößes sofern dies innerhalb eines bestimmten gedachten Umrisses bleibt (45 Grad unter Bezug auf Kniestockhöhe von 1,6 m).

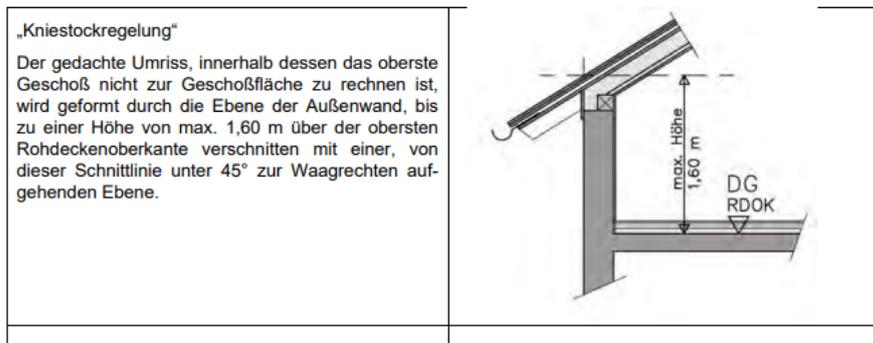


Abb. 14: Auszug „Handbuch für Raumordnung“; Amt der Salzburger LRG, 12. Ausgabe 2012

Weiters kann einer Traufe bis auf max. 8,50 m (gemessen vom Naturgelände / Bestandsgelände) zugestimmt werden. Der vorliegende Entwurf geht von einer Traufhöhe von ca. 8,78 m über dem +- 0,0 des EG und widerspricht daher ebenso der Zielvorgabe des REK. Demzufolge ist für die weitere Planung sowohl ein Lage- und Höhenplan als auch in den Schnitten das Bestandsgebäude (in Gelb) darzustellen, um Auswirkungen des Vorhaben auf die unmittelbare Nachbarschaft beurteilen zu können. Jedenfalls ist eine ansichtswirksame Dreigeschoßigkeit (Anm.: Achtung auf sichtbares Kellergeschoß) aufgrund der dargelegten Umgebungsbebauung als strukturunverträglich einzustufen und daher ausgeschlossen.

Die unmittelbare Nachbarschaft in der Widmung EW/L ist geprägt von Wohnhäusern. Sofern mit den oben genannten Parametern vereinbar, spricht aber insbesondere aufgrund der Umgebungssituation nichts gegen eine Doppel- oder Mehrfamilienhausbebauung.

Betreffend Abstände von Bauteilen zu den Nachbargrundgrenzen gelten die Bestimmungen gem. § 25 des Bebauungsgrundlagengesetzes (BebGG).

Für die Bebaubarkeit ist aufgrund der bestehenden Lärmbelastung (siehe Pkt. 4 Nutzungsbeschränkungen) entsprechend der „Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung“ idgF. ein Lärmschutzprojekt erforderlich.

In der Hoffnung Ihnen mit dieser Stellungnahme gedient zu haben verbleibe ich

Mit freundlichen Grüßen

Mario Hayder
(Geschäftsführer)