



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

**Bebauungsplan der Grundstufe
Holzbrückenweg-Schober Rudolf
Entwurf**



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 401 BPL 67/20-126
Salzburg, 13.10.2020
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Sebastian Sohm



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.4 Bauhöhen	5
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2 Bauweise	5
1.3.3 BF 1 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz	5
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	6
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	6
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	6
2.1.3 Flächenwidmung	7
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	7
2.1.5 Verkehrserschließung	8
2.1.6 Technische Infrastruktur	8
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	8
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	8
2.1.9 Problemanalyse	8
2.1.10 Planungsziele	8
2.2 Verfahrensablauf	9

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

GP. Nr. 726/18 und Teile der GP. Nr. 726/3 und 726/17, KG Altenmarkt, im Ausmaß von ca. 1.450 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die max. bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl GRZ von 0,25 festgelegt.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe von 10,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 13,50 m festgelegt.

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Privatstraße auf der GP-Nr. 726/18, die vom Holzbrückenweg (Gemeindestraße) nach Norden abzweigt.

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.3 BF 1 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone ist ein Vertreter der Wildbachverbauung im Bauverfahren zu laden und sind allfällige diesbezügliche Auflagen in weiterer Folge zu berücksichtigen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt rund 1,3 km südlich des Ortszentrums von Altenmarkt in der Siedlung westlich Jägerzaun. Im direkten südlichen Anschluss befindet sich bebauter Wohnbauland, ebenso im westlichen und östlichen Nahbereich. Rund 40 Meter südlich befindet sich der Zeferergraben.

Das Planungsgebiet ist leicht nach Osten geneigt, wird als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt und weist keine Strukturelemente auf.

Die Größe des Planungsgebietes inklusive Verkehrsflächen beträgt rund 1.450 m².

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.06.2003 gemäß §13 Abs. 5 ROG 1998 beschlossen. Eine erste REK-Teiländerung (Gschwendthofwiese) wurde am 15.05.2013, eine zweite und dritte (Markterwirtswiese-Haller bzw. Zauchensee) am 19.02.2015 und eine vierte (Hirschberg/Therme/Kellerdörf/ Zauchlehen) am 13.04.2016 beschlossen. Folgende Aussagen des REK sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant.

2.3 FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
<ul style="list-style-type: none"> – <i>Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zur naturräumlichen Gefährdungsbereichen:</i> ... 	<ul style="list-style-type: none"> ... – <i>Augenmerk auf die Versiegelung im Zusammenhang mit der Errichtung von Verkehrsflächen und Bauten (z.B. im Wege der Bebauungs- und Objektplanung).</i>

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG -DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE	MASSNAHMEN
...	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Baulandausweisung vorrangig im Anschluss an bestehendes Bauland.</i>
<ul style="list-style-type: none"> – <i>Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes.</i> 	...
...	...
<ul style="list-style-type: none"> – <i>Baulandausweisung entsprechend dem Bedarf (s.o.)</i> 	...

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	MASSNAHMEN
<ul style="list-style-type: none"> – <i>Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes unter Berücksichtigung der ÖV-Einzugsbereiche. Als Richtwerte für die Baudichtenplanung gelten in Zentrumsbereichen eine Grundflächenzahl GRZ von max. 0,7, im</i>

Zentrumsrandbereich eine durchschnittliche GRZ von 0,3 (bei verdichtetem Flachbau max. 0,4) und in den Außenbereichen eine max. GRZ von 0,25.

2.1.3 Flächenwidmung

Gleichzeitig mit der Erstellung des Bebauungsplanes läuft ein Flächenwidmungsplanteiländerungsverfahren. Geplant ist u.a., auf der GP-Nr. 726/3 700 m² in „Bauland - Erweitertes Wohngebiet“ umzuwidmen. Die Erschließungsstraße im östlichen Bereich des Planungsgebietes soll in der Widmung „Grünland - Ländliches Gebiet“ verbleiben.

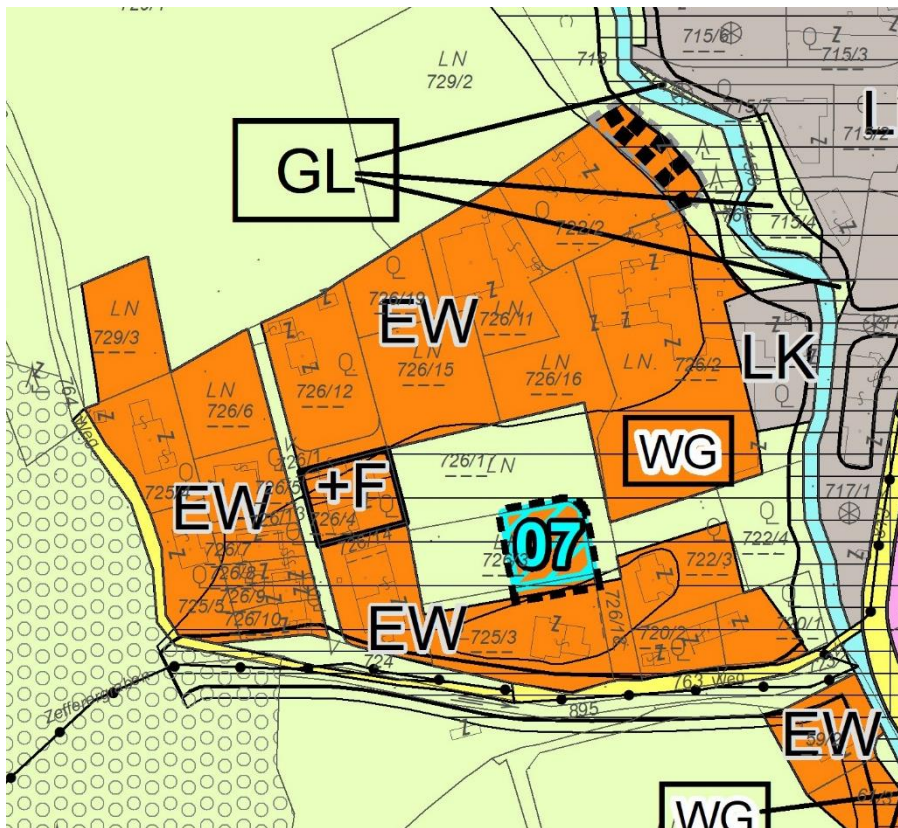


Abb. 1: Änderungsplan des Flächenwidmungsplanes (Stand: Juli 2020)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen:

Gelbe Gefahrenzone des Zeferergrabens:

Laut den Kenntlichmachungen im aktuellen Flächenwidmungsplan überlagert sich das Planungsgebiet nahezu vollständig mit der gelben Gefahrenzone des Brandstattgrabens, der mittels eines Geschiebereglers unmittelbar oberhalb der ggst. Siedlung gesichert wurde. Gemäß Stellungnahme der WLW vom 03.08.2020 bildet die gelbe Zone in diesem Fall lediglich das Restrisiko im Falle einer etwaigen Überlastung des Ablagerungsbeckens ab.

Die WLW ist bei den nachfolgenden Verfahren zu laden.

Rechtliche Beschränkungen: keine

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle "Jägerzaun" liegt in ca. 250 m fußläufiger Entfernung an der L252 Zauchensee Straße. Diese Haltestelle wird jedoch nicht das ganze Jahr über bedient. Die nächste ganzjährig bediente Haltestelle ist die Bushaltestelle "Altenmarkt i. Pg. Pension Wiederkehr", welche ca. 900 m in fußläufiger Entfernung liegt bzw. die Bahnhofstabelle in 2,1 km Entfernung.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist über eine vom Holzbrückenweg (Gemeindestraße) in Richtung Norden abzweigende Stichstraße (Privatstraße) erschlossen.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Ortskanalisation

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: keine

In der Umgebung: im südlichen und östlichen Nahbereich befinden sich Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen; im westlichen Nahbereich liegen mehrere Mehrparteienhäuser mit teils touristischer Nutzung (Apartmenthäuser) und bis zu 3 Vollgeschossen.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Die bisher lw. bewirtschaftete Fläche soll zur Deckung des gemeindeeigenen Wohnbaulandbedarfes dienen. Das Planungsgebiet ist Teil eines bisher unbebauten Bereiches, welcher überwiegend von bereits bebautem Bauland umgeben ist. Da die als Bauland ausgewiesenen bzw. im Räumlichen Entwicklungskonzept zur Bebauung vorgesehenen unbebauten Flächen in diesem Bereich das Ausmaß von 5.000 m² überschreiten, ist im Hinblick auf die Bestimmungen des §50 (2) ROG 2009 eine Planfreistellung nicht möglich und ist daher ein Bebauungsplan aufzustellen. In diesem sollen die mittelfristige Erschließung der restlichen Grundflächen und die bauliche Ausnutzbarkeit festgelegt werden.

Aufgrund der Lage in der gelben Gefahrenzone des Brandstattgrabens wurde eine Stellungnahme bei der WLW eingeholt. Allfällige Auflagen zur Vorschreibung von Objektschutzmaßnahmen sind in den nachfolgenden Bauverfahren zu berücksichtigen.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Privatstraße. Eine Durchbindung an das bestehende Straßennetz im Nordwesten ist leider aufgrund der bestehenden Bebauungspläne bzw. Bauplatzerklärungen nicht mehr möglich. Somit ist im Zuge des ggst. Be-

bauungsplanes eine LKW-taugliche Wendemöglichkeit vorzusehen. Mittelfristig soll eine davon nach Westen abzweigende Stichstraße die restlichen Flächen erschließen. Für die Bebauungsdichte werden die Ziele des REK herangezogen und wie in den umliegenden Bereichen eine max. GRZ von 0,25 festgelegt. Die offene Bauweise orientiert sich ebenso an der Umgebung, wie die Festlegung der Bauhöhen. Im Hinblick auf die Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone werden besondere Festlegungen vorgesehen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne/mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:500 - Entwurf)