



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

Bebauungsplan der Grundstufe

Baierwiesenweg - Wieser

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 69/21-134
Salzburg, 28.07.2021
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Klara Kostansek



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 Nutzung von Bauten	5
1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	5
1.3.5 BF – 1 Maßnahmen zum Bodenschutz	5
1.3.6 BF – 2 Maßnahmen zum Grundwasserschutz	6
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	7
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	7
2.1.3 Flächenwidmung	8
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	9
2.1.5 Verkehrserschließung	9
2.1.6 Technische Infrastruktur	9
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	9
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	10
2.1.9 Problemanalyse	10
2.1.10 Planungsziele	10
2.2 Verfahrensablauf	10

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. des Anteils der Erschließungsstraßen rund 1.356 m² und erstreckt sich über Teilflächen der 506/1 und 611, KG Altenmarkt.

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 Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl GRZ von 0,30 festgelegt.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe von 8,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 11,00 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

Das Planungsgebiet wird südlich vom bestehenden Baierwiesenweg erschlossen, welche geringfügig zu verbreitern ist.

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.3 Nutzung von Bauten

Im Planungsgebiet sind mindestens 2 Wohneinheiten zu schaffen.

1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Um den Siedlungsrand in die Landschaft einzufügen, ist an der westlichen Grenze des Planungsgebiets ein Pflanzgebot festgelegt. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

1.3.5 BF - 1 Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonität ist dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Die Weg- und Stellplatzflächen sollen möglichst geringe Flächen in Anspruch nehmen. Der Oberboden ist sachgemäß abzutragen und weitgehend wiederzuverwenden oder

ggf. zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Gemeinde Altenmarkt im Pongau zu verwenden (Nachweis über Formular zur Humusverwertung vgl. Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung). Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten.

1.3.6 BF – 2 Maßnahmen zum Grundwasserschutz

Durch geeignete Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde negative Auswirkungen auf den Grundwasserleiter zu vermeiden.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Altenmarkt im Pongau am westlichen Rand des Siedlungsgefüges Oberndorf. Im Osten sowie im Süden befindet sich bereits bebautes Bauland. Im Süden verläuft der Baierwiesenweg. Im Norden und Westen erstrecken sich Wiesen- und Weidenflächen. Der östliche Bereich des Planungsgebietes wird derzeit als Privatgarten genutzt.

Die Größe des Planungsgebietes umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 1.356 m², wovon 1.200 m² bebaubar sind.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.06.2003 gem. §13 Abs 5 ROG 1998 beschlossen und bisher 4-mal abgeändert (4. Teiländerung Kirschberg/Therme/Kellerdörfel/Zauchenlehen am 13.04.2016 beschlossen.) Folgende Aussagen des REK sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

1.2. Bevölkerung

Ziele:

- Die Bevölkerung soll 2024 ca. 4.350 Einwohner betragen (d.e. +15% in 10 Jahren). Die Entwicklung soll dabei gegenüber dem Zuzug zumindest ebenbürtig sein.

Maßnahmen:

- Baulandausweisung entsprechend dem 10-Jahresbedarf unter Berücksichtigung der gemischten Nutzungsstruktur
- Baulandausweisung nur bei konkretem Bedarf (nachgewiesen durch Nutzungserklärung)

3.1. Siedlungsentwicklung und Flächennutzung der Siedlungsgebiete

Ziele:

- Die Bevölkerung soll 2024 ca. 4.350 Einwohner betragen (d.e. +15% in 10 Jahren). Die Eigenentwicklung soll dabei gegenüber dem Zuzug zumindest ebenbürtig sein

...

- Baulandausweisung entsprechend dem Bedarf (s.o.)

Maßnahmen:

- Baulandausweisung vorrangig im Anschluss an bestehendes Bauland
- Keine Neuausweisung für Wohnzwecke außerhalb der im Ortsteilkonzept genannten Siedlungsstandorte

...

- Bauland(wieder)ausweisung nur bei konkretem Bedarf (nachgewiesen durch Nutzungserklärungen). Bei größeren Baulandausweisungen Berücksichtigung der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes ...

Freiraum- und Siedlungskonzept nach Ortsteilen - Oberndorf

Ziele:

- *Beschränkte Ergänzung der Wohnnutzung am südwestlichen Ortsrand von Oberndorf im Anschluss an die bestehende Wohnsiedlung (Vorsicht vor möglichen Konflikten mit Gewerbe und Landwirtschaft);*

...

Maßnahmen:

...

- *Bepflanzung des westlichen Ortsrandes*

3.3 SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

...

Maßnahmen:

- *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 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

Für die Fläche des ggst. Planungsgebiets läuft derzeit ein Umwidmungsverfahren, welches parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans abgewickelt wird. Dabei soll die Fläche von „Grünland – Ländliches Gebiet“ in „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ umgewidmet werden. Für diese Fläche ergibt sich dadurch eine Befristung gemäß §27 Abs 7 bzw. §29 Abs 2 ROG 2009. Zusätzlich wird ein schmaler Streifen von „Grünland – Ländliches Gebiet“ in „Verkehrsflächen – Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde“ gewidmet, um den bestehenden Baierweisenweg auf 7,5 m zu verbreitern.

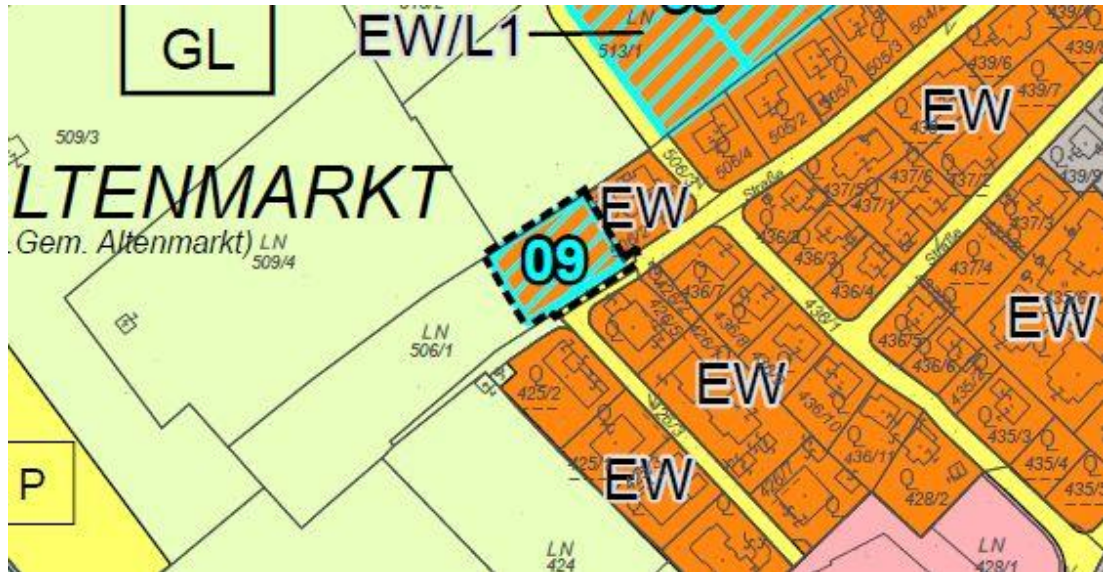


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: Es gibt im Planungsgebiet derzeit kein Schutz- oder Schongebiet nach dem Wasserrechtsgesetz. Allerdings kommt es innerhalb der vorläufigen Abgrenzung des möglichen Einzugsbereichs des Wasserschongebiets „Schlattebergbrunnen“ (A7667479) der Gemeinde Altenmarkt im Pongau zu liegen. Da die Abgrenzung des Schongebietes noch nicht endgültig fixiert ist, ist in den nachfolgenden Behördenverfahren das wasserwirtschaftliche Planungsorgan beizuziehen.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle „Altenmarkt Kesselgrub“ befindet sich ca. 390 m nordöstlich des ggst. Planungsgebiets

Individualverkehr: Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den südlich verlaufenden Baierwiesenweg.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Schmutzwässer: Ortskanalisation; Oberflächenwässer: nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Das gesamte Planungsgebiet ist unbebaut

In der Umgebung: Bei der Bebauung im Osten und Süden handelt es sich hauptsächlich um offen-freistehende zweigeschossige Einfamilienhäuser.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Das bisher als private Gartenfläche und Wiesen- bzw. Weidenflächen genutzte Planungsgebiet soll zur Deckung des Wohnraum-Eigenbedarfs dienen. Der Baierwiesenweg im Süden des Planungsgebietes ist wie im restlichen Verlauf auf 7,5 m zu verbreitern. Aufgrund der laut SAGIS sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit ist eine flächensparende Bebauung sowie möglichst geringe Versiegelung vorzusehen. Zudem kommt das ggst. Planungsgebiet innerhalb der vorläufigen Abgrenzung des möglichen Einzugsbereichs des Wasserschongebiets „Schlatterbergbrunnen“ der Gemeinde Altenmarkt zu liegen. Da die Abgrenzung des Schongebiets noch nicht endgültig fixiert ist, ist in den nachfolgenden Behördenverfahren das wasserwirtschaftliche Planungsorgan beizuziehen. Nicht zuletzt im Hinblick darauf sollen die Bebauungsgrundlagen in einem Bebauungsplan festgelegt werden.

2.1.10 Planungsziele

Im Hinblick auf die festgelegte Baufluchtlinie ist der vorhandene Baierwiesenweg auf 7,5 m zu verbreitern. Um einen ausreichenden Abstand der Hauptgebäude zur Straßenfluchtlinie bzw. ggf. entsprechende Stellplatztiefe für PKW sicherzustellen, wird die Baufluchtlinie wie bei den meisten Bebauungsplänen im Gemeindegebiet mit 5,0 m Abstand festgelegt. Für die Bebauungsdichte wird die maximale Ausnutzbarkeit der Fläche in Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit dem Bauland mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,30 festgelegt. Die zulässige maximale Bauhöhe wird im Hinblick auf eine angestrebte 2-geschoßige Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoß mit einer Traufenhöhe von 8,00 m und einer Firsthöhe von 11,00 m festgelegt. Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze wird zum Zwecke der Eingrünung des Siedlungsgefüges (vgl. REK) ein 4,00 m breites Pflanzgebot festgelegt. Im Hinblick auf die hohe Bodenbonität und den gemäß § 5 ROG 2009 max. zulässigen 700 m² pro Eigenbedarfsfläche wird die Zahl an mindestens zu schaffenden Wohneinheiten mit 2 festgelegt sowie besondere Festlegungen zum Bodenschutz getroffen. Zudem werden Maßnahmen zum Grundwasserschutz vorgesehen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes:	... bis ...
Beschluss des Bebauungsplanes:	...
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (- Entwurf)