



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

Bebauungsplan der Grundstufe

Buchenweg - Kirchner

Beschluss



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 68/21-132
 Salzburg, 15.12.2021
 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 Baugrenzlinien	5
1.3.3 Bauweise	5
1.3.4 BF 1 – Maßnahmen zum Bodenschutz	5
1.3.5 BF 2 – Maßnahmen zum Lärmschutz	6
1.3.6 BF 3 – Sicherheitsbereich des Verbandkanals	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	9
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	10
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	10
2.1.9 Problemanalyse	10
2.1.10 Planungsziele	10
2.2 Verfahrensablauf	12

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. des Anteils der Erschließungsstraßen rund 2.586 m² und erstreckt sich über die GP 816 und Teilflächen der GP 489/1, 615, 770 und 805, 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 Baufluchtlinien verlaufen im Bereich des TGB (Teilgebietes) 1 in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße. Im TGB 2 verläuft die Baufluchtlinie im nördlichen Abschnitt in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenfluchtlinie und weitet sich im Süden auf einen Abstand von 6,50 m auf.

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 über den bestehenden Buchenweg erschlossen, somit ist für das ggst. Planungsgebiet keine neue Erschließungsstraße notwendig.

1.3.2 Baugrenzlinien

Im Teilgebiet 2 wird entlang der Baulandgrenze eine Baugrenzlinie festgelegt.

1.3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.4 BF 1 - Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonität ist dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Die Weg- und Parkplatzflächen sollen möglichst geringe Flächen in Anspruch nehmen und sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. 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.

1.3.5 BF 2 – Maßnahmen zum Lärmschutz

Es sind Lärmschutzmaßnahmen gemäß dem schalltechnischen Projekt der Ingenieurbüro Rothbacher GmbH (Projekt-Nr.: 21-182-STP01) oder eines gleichwertigen Projektes umzusetzen.

1.3.6 BF 3 – Sicherheitsbereich des Verbandkanals

Zum unterirdisch verlaufenden Verbandkanal der Gemeinde ist mit der Bebauung ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

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 nordwestlichen Rand des Siedlungsgefüges Oberndorf. Im Norden sowie im Osten befindet sich bereits bebautes Bauland. Im Osten schließt der Buchenweg an. Südlich verläuft der Mühlbach und im Westen erstrecken sich Wiesen- oder Weidenflächen. Derzeit wird das Planungsgebiet (GP 805, KG Altenmarkt) als landwirtschaftliche Wiese- oder Weidenfläche genutzt.

Die Größe des Planungsgebietes umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 2.586 m², die bebaubaren Teilgebiete zusammen 1.339 m².

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/Kellerdörfli/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)

...

2.2. Freiraumsystem

Ziele:

...

- Gewährleistung der Lebensqualität für Einheimische und Gäste
- Vermeidung von Konflikten zwischen unterschiedlichen Nutzungen durch Abstimmung der Widmungen.

Maßnahmen:

- Rücksichtnahme auf vorhandene Umweltbeeinträchtigungen bei der Flächenwidmung. Bei stärkerer Lärmbelastung (sog. Handlungsstufe 2) Neuausweisung von Wohnbauland als Aufschließungsgebiete nur im Ausnahmefall (z.B. Baulücken)

2.3. Freiflächennutzung

Ziele:

- ...
- *Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zu naturräumlichen Gefährdungsbereichen*
- ...

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);*

...

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. Die Fläche soll dabei von „Grünland – Ländliches Gebiet“ in „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ umgewidmet werden. Für die Fläche ergibt sich dadurch eine Befristung gemäß § 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2 ROG 2009. Die Fläche wird außerdem, aufgrund der durch die Nähe zur nördlich verlaufenden Bahntrasse der ÖBB verursachten Lärmbeaufschlagung, als Aufschließungsgebiet (§ 37 Abs 1 ROG 2009) mit der Aufschließungsvoraussetzung Lärmschutz festgelegt.

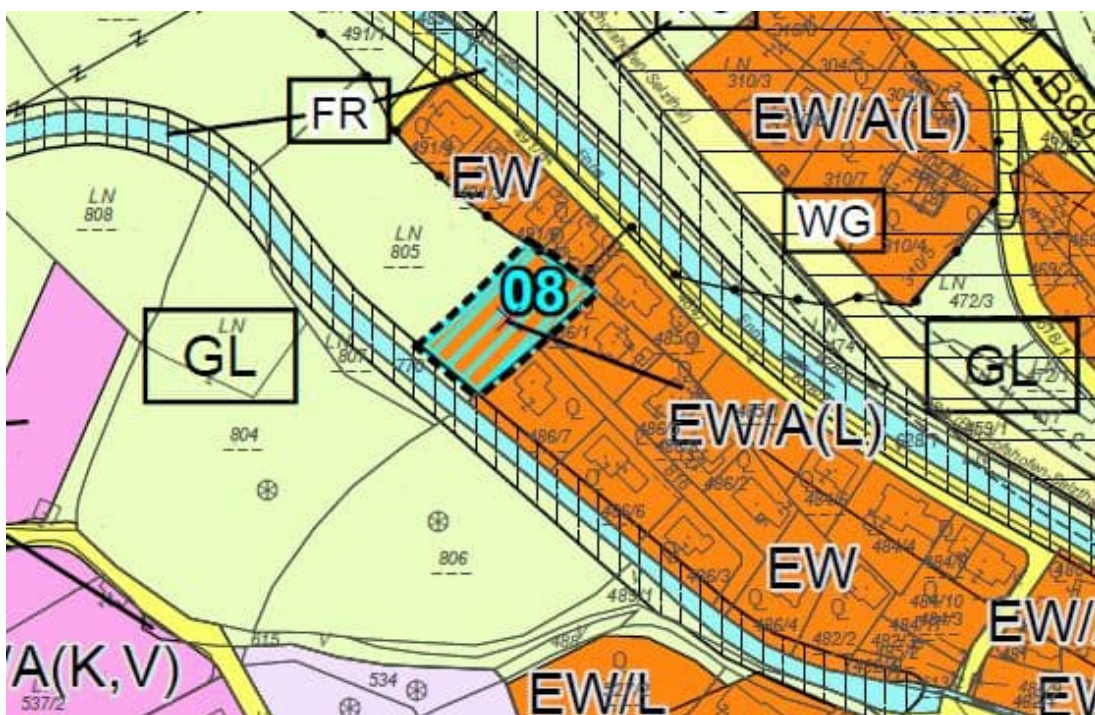


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: Innerhalb des östlichen Bereichs der GP 805, KG Altenmarkt verläuft der Verbandskanal der Gemeinde Altenmarkt, entsprechende Abstände sind einzuhalten.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle „Altenmarkt Kesselgrub“ befindet sich ca. 220 m südöstlich des ggst. Planungsgebiets

Individualverkehr: Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den östlich anschließenden Buchenweg.

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 Norden und Osten 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 Wiesen- bzw. Weideflächen genutzte Planungsgebiet soll zur Deckung des Wohnraum-Eigenbedarfs dienen. Dieser Bereich soll mittelfristig als Wohnbauland entwickelt und eine entsprechende verkehrliche Erschließung (möglichst als Ringstraße) sichergestellt werden. Aufgrund der laut SAGIS sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit ist eine flächensparende Bebauung sowie möglichst geringe Versiegelung vorgesehen. Zudem ist der Bereich des Planungsgebietes durch die nördlich verlaufende Bahntrasse (vor allem in der Nacht) stark lärmbelastet. Auch zum unterirdisch verlaufende Verbandskanal der Gemeinde ist ein entsprechender Abstand einzuhalten. Nicht zuletzt im Hinblick darauf sollen die Bebauungsgrundlagen in einem Bebauungsplan festgelegt werden.

2.1.10 Planungsziele

Der vorhandene Buchenweg ist für die Erschließung ausreichend breit, die Verlängerung wird wie in der Gemeinde üblich mit 7,5 m Breite vorgesehen (davon 1,5 m für eine Gehsteig), am Ende der Erschließungsstraße ist bis zur Durchführung der Ringstraße ein provisorischer Wendepunkt (geeignet für 3-achsige Kommunalfahrzeuge) vorgesehen. Um einen ausreichenden Abstand der Hauptgebäude zur Straßenfluchtlinie bzw. ggf. entsprechende Stellplatztiefe für PKW sicherzustellen, wird die Baufluchtlinie im TGB 1 wie bei den meisten Bebauungsplänen im Gemeindegebiet mit 5,00 m Abstand festgelegt. Zur besseren Bebaubarkeit des Teilgebietes wird aufgrund des verpflichtenden Einhaltens eines Abstands von 2,00 m zum Verbandskanal, die Baufluchtlinie im Norden mit einem Abstand von 3,00 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Im Süden weitet sie sich auf einen Abstand von 6,50 m auf. Für die Bebauungsdichte wird die maximale Ausnutzbarkeit der Fläche im 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 südwestlichen Baulandgrenze (rote Flussbaugefahrenzone) wird für eine zweckmäßige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes eine Baugrenzlinie festgelegt, im Hinblick auf die hohe Bodenbonität werden entsprechende besondere Festlegungen zum Bodenschutz getroffen. Zudem werden sowohl die Lärmschutzmaßnahmen gemäß schalltechnischem Projekt der

Ingenieurbüro Rothbacher GmbH als auch die einzuhaltenden Abstände zum Verbandskanal der Gemeinde in die besonderen Festlegungen übernommen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes:	19.10.2021 bis 16.11.2021
Beschluss des Bebauungsplanes:	15.12.2021
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (- Beschluss)