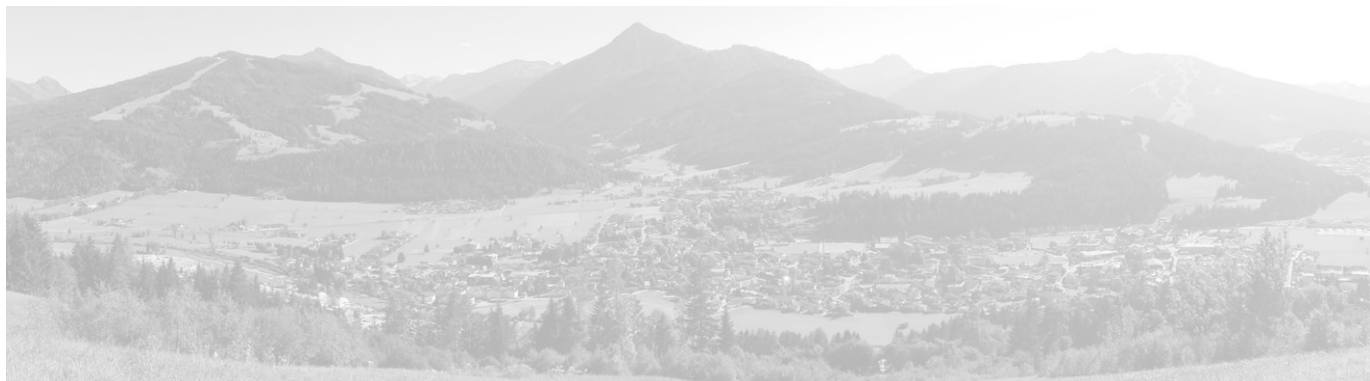




Marktgemeinde Altenmarkt i. Pg.

Bebauungsplan der Grundstufe

Kirchenfeld

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 80/25-029
Salzburg, 23.04.2025
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Edith Hofer
DI Martin Sigl



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 Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5 Bauhöhen	5
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Bauweise	5
1.3.2 Nutzung von Bauten	5
1.3.3 BF 1 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	5
1.3.4 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz	6
1.3.5 BF 3 – Oberflächenwasserbeseitigung	6
1.3.6 BF 4 – Maßnahmen zur Energieversorgung	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	7
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	8
2.1.5 Verkehrserschließung	8
2.1.6 Technische Infrastruktur	8
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	9
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	9
2.1.9 Problemanalyse	9
2.1.10 Planungsziele	9
2.2 Verfahrensablauf	10

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. der Erschließungsstraßen rund 1.200 m² und erstreckt sich über die GP-Nr. 63/2 und eine Teilfläche der GP Nr. 64/6, 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 Verkehrsfläche ident.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Von der Römerstraße-Palfen zweigt nach Süden die Gemeindestraße „Kirchenfeld“ ab und weist eine Breite von ca. 7,0 m auf. Diese wird im Bereich des Bauplatzes fortgeführt. Bis zur Erweiterung des Baulandes inkl. Durchbindungen der Straße ist auf dem Bauplatz ein prov. Wendeplatz für PKW vorzusehen.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinie verläuft entlang der Erschließungsstraße Kirchenfeld in einem Abstand von **5,0 m** zu deren Straßenfluchtlinien. Entlang des prov. Wendeplatzes wird die Baufluchtlinie mit **9,0 m** zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mit einer **Mindestdichte** von einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,20** und einer **maximalen Dichte GRZ** von **0,30** festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **minimalen Dachtraufe** von **6,50 m** und einer **maximalen Dachtraufe** von **9,00 m** und dem **höchsten Punkt des Baues** (bzw. Firsthöhe) von **minimal 9,50 m und maximal 12,00 m**, bezogen auf das natürliche Niveau, festgelegt.

1.2.6 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 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.2 Nutzung von Bauten

Im Planungsgebiet sind mindestens 2 Wohneinheiten zu schaffen.

1.3.3 BF 1 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung im

Bauverfahren beizuziehen und es sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen. Ein schadloser Wasserabfluss ohne Beeinträchtigung Dritter ist zu gewährleisten.

1.3.4 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten sind Maßnahmen zum Bodenschutz zu berücksichtigen. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren z.B.: sind PKW-Stellplätze möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Der anfallende humose Oberboden ist auf geeignete, weniger produktive Flächen, nach Möglichkeit innerhalb der Gemeinde, aufzubringen. Der Nachweis hat über das "Verwertungsformblatt Humus" (siehe Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung, Land Salzburg) zu erfolgen, welches vom Bauherrn wie auch von der Erdbaufirma der Gemeinde vorzulegen ist. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten.

1.3.5 BF 3 – Oberflächenwasserbeseitigung

Die Versickerung der Oberflächenwässer soll auf Eigengrund erfolgen (vgl. Sickerversuch Berger TB GmbH (GZ 1988)). Die Sickerfähigkeit kann aufgrund der heterogenen Untergrundverhältnisse in anderen Bereichen abweichen. Dies gilt es in weiterführenden Verfahren genauer zu überprüfen. Die Dimensionierung der entsprechenden Sickeranlagen ist auf den entsprechenden kr-Wert anzupassen und auszulegen.

1.3.6 BF 4 – Maßnahmen zur Energieversorgung

Die Energieversorgung ist in nachhaltiger Weise sicher zu stellen, bevorzugt durch Anschluss an die Fernwärme und Nutzung von Photovoltaik auf Dachflächen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich des Hauptortes im Kirchenfeld. Direkt angrenzend befindet sich im Norden ein Siedlungsverband, im Osten, Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Das ggst. Planungsgebiet umfasst einen Bauplatz mit ca. 1.085 m² sowie einen Teil der Gemeindestraße mit ca. 115 m². Das Gelände ist flach und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.07.2024 beschlossen und am 31.10.2024 genehmigt. Es enthält folgende für den Bebauungsplan relevante Aussagen:

2 Standortbezogene Festlegungen

2.2 Raumeinheiten

2.2.1 Raumeinheit Ennsbecken

59 – Kirchenfeld	
<i>Nutzung</i>	<i>Förderbarer Wohnbau</i>
<i>Widmungsvoraussetzungen</i>	<i>Grundtausch für bebaubare Grundstücke; Verbesserung Einmündung/Verlegung Römerstraße-Palfen</i>
<i>Erschließung</i>	<i>Verkehrerschließung: über Römerstraße-Palfen, Freihaltung einer Straßentrasse Richtung Kellerdörf Wasserversorgung: TWA Gde Altenmarkt Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: nach Möglichkeit versickern, sonst Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</i>
<i>Bauliche Entwicklung</i>	<i>Baudichte: mind. GRZ 0,20, mindestens 35 Wohneinheiten; GRZ 0,30 Bauhöhen: mind. TH 6,50 m, FH 9,50 m; TH 9,00 m, FH 12,00 m</i>
<i>Rahmenbedingungen</i>	<i>Bodenschutzmaßnahmen im BPL berücksichtigen; Möglichst Solar- und Nahwärmepotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Freihaltung einer Loipentrasse im BPL; Freihaltung von Flutgassen, Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLV in der gelben Zone; Siedlungsrandeingrünung im Westen und Süden</i>

2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist momentan als „Grünland – Ländliches Gebiet“ gewidmet. Die Flächen des ggst. Planungsgebietes befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung im Flächenwidmungsplanteiländerungsverfahren und werden in teilweise befristetes „Bauland – Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ bzw. „Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde“ gewidmet.

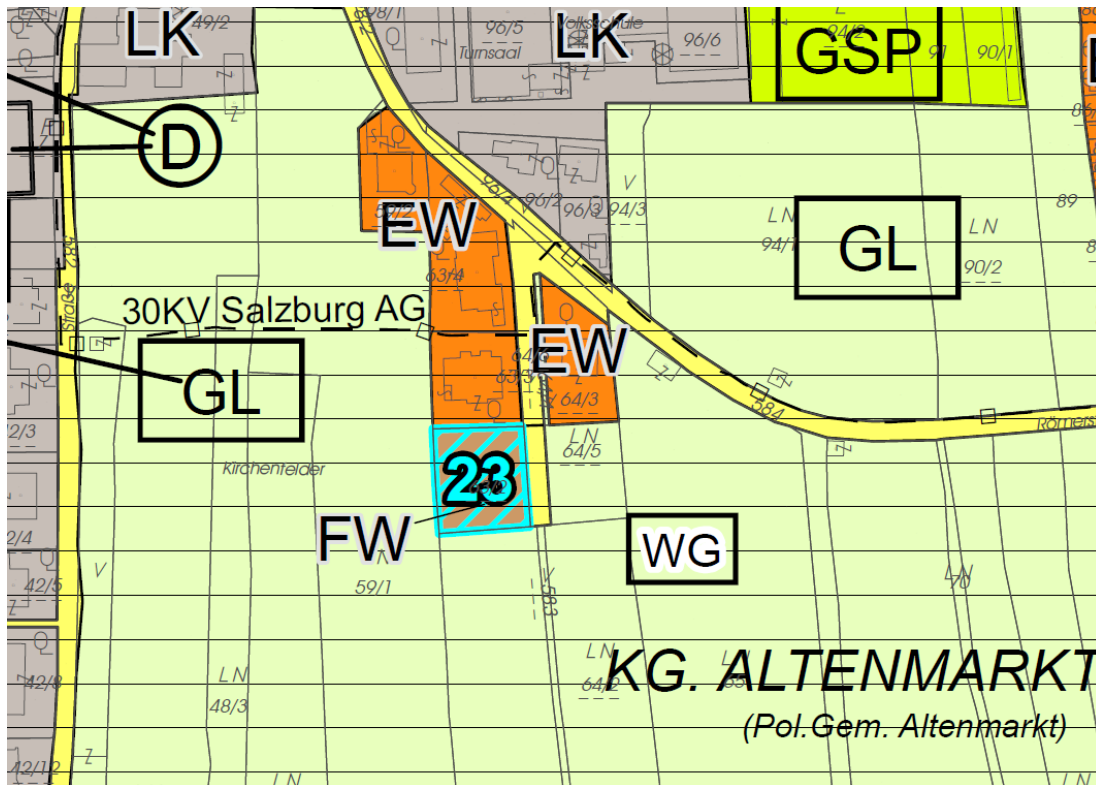


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf der Teiländerung)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: keine

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Die Stellungnahme der WLW im Zuge der Vorbegutachtung (17.02.2025) des Widmungsverfahrens ergab, dass gem. einer 2D-Hochwasserabflusssimulation mit einer Gefährdung von "maximalen Wassertiefen von 0,5 m seitens des Zauchbaches bzw. 0,2 - 0,3 m seitens der Alten Zauch" zu rechnen ist. "Dieses Gefährdungsausmaß lässt sich bei Bebauung der Fläche über entsprechende Objektschutzmaßnahmen ausgleichen." Diesbezüglich ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung im Bauverfahren zu laden (siehe Kap. 1.3.3).

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle ("Altenmarkt Schulen") liegt ca. 250 m entfernt.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist über die bestehende, um den Bauplatz zu erweiternde Gemeindestraße „Kirchenfeld“ erschlossen. Diese wird im Bereich des Bauplatzes fortgeführt. Die Möglichkeit einer Errichtung eines Gehsteiges besteht. Darüberhinaus ist ein prov. Wendehammer für PKW auf dem Bauplatz vorzusehen, bis die Aufschließungsstraße weiter fortgesetzt wird.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme

Wasserversorgung: TWA Gde. Altenmarkt

Abwasserbeseitigung: Fäkalwässer: Ortskanal; Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund (ein Nachweis wurde seitens Berger TB GmbH erbracht, s.u.)

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: keine

In der Umgebung: Im Norden befinden sich Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser bzw. die Schulen von Altenmarkt.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Da für ggst. Fläche eine Bebauungsabsicht besteht und die gemäß Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) zur Bebauung vorgesehenen unverbauten Flächen das Ausmaß von 5.000 m² überschreiten, ist eine Planfreistellung nicht möglich und ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Diese ist auch im Hinblick auf ein Gesamtkonzept für die weitere Erschließung des Kirchenfeldes (siehe auch standortbezogene Festlegungen im REK) zweckmäßig.

Der Boden verfügt lt. Bodenfunktionsbewertung (SAGIS) eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (5b) und Abflussfunktion (5), Bodenschutzmaßnahmen sind zur Verringerung der Auswirkung notwendig.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die von der Römerstraße - Palfen abzweigende, 7 m breite Gemeindestraße „Kirchenfeld“, welche nun um den Bauplatz verlängert werden soll. Die Möglichkeit zur Errichtung eines Gehsteiges besteht in diesem Bereich (bei 5,25 m breiter Fahrfläche für den Begegnungsfall LKW/PKW bei 30 km/h lt. RVS). Ebenso wird ein prov. Wendeplatz für PKW im Norden des Bauplatzes vorgesehen bis es zur Erweiterung des Kirchenfeldes inkl. verkehrstechnischen Durchbindung kommt.

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Verkehrsfläche, die Baufluchtlinie in einem Abstand von 5,0 m zu dieser. Um einen prov. Wendeplatz sicherzustellen, wird in diesem Bereich der Abstand auf 9,0 m zur Straßenfluchtlinie erhöht.

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird gemäß Zielsetzungen des REK und im Hinblick auf die Widmung als Fläche für den förderbaren Wohnbau mit einer Mindestdichte von einer Grundflächenzahl GRZ von 0,2 und einer maximalen GRZ von 0,3 festgelegt. Im Zuge der nachfolgenden Verfahren sind die Bauvorhaben darauf zu prüfen, ob sie im Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach den jeweils gültigen wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind (vgl. § 30 (1) Z. 2a lit. a) ff ROG 2009).

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß den standortbezogenen Festlegungen des REK mit der minimalen obersten Dachtraufe von 6,50 m und der maximalen Dachtraufe von 9,00 m dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von minimal 9,5 m und max. 12,0 m bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt.

Die Bauweise wird, wie ortsüblich, mit offen freistehend – oder gekuppelt definiert. Um den bodenpolitischen Zielen und dem Ziel des häuslicherischen Umganges mit Grund und Boden (max. 700 m² pro Eigenbedarf, vgl. §5 Z.2 lit. a ROG 2009) zu entsprechen, werden im Hinblick auf die Flächengröße mind. zwei Wohneinheiten im Teilgebiet vorgeschrieben.

Aufgrund der Lage im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung im Bauverfahren zu laden und es sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen. Die Möglichkeit eines schadlosen Wasserabflusses ohne die Beeinträchtigung Dritter ist hier zu gewährleisten.

Im Hinblick auf das Vorhandensein hochwertiger Böden werden Bodenschutzmaßnahmen festgelegt.

Für die Möglichkeit zur Versickerung der Oberflächenwässer auf Eigengrund wurde ein Nachweis (Berger TB GmbH, 06.02.2025 GZ: 1988) im Bereich des Schurfes erbracht. Aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse und der möglichen Abweichungen ist die Sickerfähigkeit auf Basis eines konkreten Projektes zu prüfen und die Dimensionierung der Sickeranlagen auf den entsprechenden k_f -Wert anzupassen. Da die Untergrundverhältnisse erfahrungsgemäß heterogen sind, ist die Sickerfähigkeit je nach Anordnung und Dimensionierung in weiterführenden Verfahren genau zu überprüfen. Ebenso sind die Anlagen auf den entsprechenden k_r -Wert anzupassen und auszulegen.

Zur Berücksichtigung der Zielsetzungen des REK werden Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung festgelegt. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Nahwärme, nach Möglichkeit sollte dieses Potential neben dem solaren Potential des Standortes genutzt werden.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes:	11.02.2025 bis 11.03.2025
Beschluss des Bebauungsplanes:	23.04.2025
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan – Beschluss (M 1:500)

