



MARKTGEMEINDE ABTENAU

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

TOURISMUSSTANDORT ZENTRUM SÜDWEST

KG. 56002 ABTENAU MARKT



1. Verbindlicher Verordnungstext: Wortlaut zum Bebauungsplan

- 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.2 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.
- 1.3 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (3) iVm § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F

2. Erläuterungsbericht

- 2.1 Begründung der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes
- 2.2 Grundlagenerhebung gem. § 51 (1) ROG 2009 i.d.g.F.
- 2.3 Problemanalyse
- 2.4 Abwägung gem. § 2 und § 3 ROG 2009 i.d.g.F.
- 2.5 Begründung der Festlegungen gem. § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.
- 2.6 Begründung der Festlegungen gem. § 51 (3) iVm § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F.
- 2.7 Erschließungsmaßnahmen gem. § 51 (5) ROG 2009 i.d.g.F.

1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

VERBINDLICHER VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem Plateau oberhalb des Zentrums der Marktgemeinde, ca. 350 m Luftlinie westlich der Kirche.

Es umfasst die GP 4/97 und 4/14 sowie auch Teilflächen der GP 168, 19/5, 4/98, 19/1, 4/13 u.a. der Katastralgemeinde 56002 Abtenau Markt und ist im beiliegenden Plan genau dargestellt.

Der Zentrumsbereich ist charakterisiert durch eine Funktionsdurchmischung aus Wohnen und Arbeiten, Touristik und öffentlichen Funktionen.

Im Süden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, im Südwesten befinden sich Einfamilienhausbebauungen.



Abbildung 1: Orthofoto Planungsgebiet

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von 15.933 m². Dessen Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 178 m, die Ost-West Ausdehnung ca. 326 m.

1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - GRUNDSTUFE

Festlegungen gemäß § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

1.2.1 Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Verkehrsfläche und sind im Plan 1:500 dargestellt. Zu den Verkehrsflächen zählen auch jene Flächen, die zu deren Herstellung benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl.).

1.2.2 Verlauf der Straße

Das Planungsgebiet wird über die B 162 Lammertal Straße (GP 168, KG 56002 Abtenau Markt) erschlossen. Der Verlauf der Straße ist im beiliegenden Plan dargestellt. Verlauf und Breite der Aufschließungsstraße und deren Einmündung in die Landesstraße werden entsprechend dem Projekt vom 2024-02-08 der Baucon ZT GmbH, Bayerhamerstraße 57, 5020 Salzburg festgelegt (siehe Plan).

1.2.3 Baufluchtlinien, Baulinien (§ 55 ROG 2009)

Baulinien werden in diesem Bebauungsplan nicht festgelegt.

Für das gegenständliche Planungsgebiet werden nur Baufluchtlinien festgelegt.

Generell entsprechen die Baufluchtlinien den Straßenfluchtlinie (siehe Plan).

(Ausgenommen bei der Zufahrt zu den südlich an das Planungsgebiet anrainenden Grundstücke.)

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen (§ 56 ROG 2009)

Für das gegenständliche Planungsgebiet wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Geschossflächenzahl (GFZ) gelenkt. Die Geschosßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschosßfläche zur Fläche des Bauplatzes.

Für das gesamte Planungsgebiet beträgt die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0

1.2.5 Bauhöhen (§ 57 ROG 2009)

Bezogen auf das natürliche Gelände bzw. Meereshöhe gelten folgende max. Bauhöhen im Planungsgebiet:

<u>Teilgebiet 1:</u>	Oberste Firsthöhe:	4,00 m
	Oberste Traufenhöhe	4,00 m
	Oberste Gesimshöhe:	4,00 m
<u>Teilgebiet 2:</u>	Oberste Firsthöhe:	740,25 m
	Oberste Traufenhöhe:	738,25 m
	Oberste Gesimshöhe:	738,25 m

<u>Teilgebiet 3:</u>	Oberste Firsthöhe:	744,25 m
	Oberste Traufenhöhe:	742,25 m
	Oberste Gesimshöhe:	742,25 m
<u>Teilgebiet 4:</u>	Oberste Firsthöhe:	737,50 m
	Oberste Traufenhöhe:	735,50 m
	Oberste Gesimshöhe:	735,50 m
<u>Teilgebiet 5:</u>	Oberste Firsthöhe:	741,25 m
	Oberste Traufenhöhe:	739,25 m
	Oberste Gesimshöhe:	739,25 m
<u>Teilgebiet 6:</u>	Oberste Firsthöhe:	743,25 m
	Oberste Traufenhöhe:	741,25 m
	Oberste Gesimshöhe:	741,25 m
<u>Teilgebiet 7:</u>	Oberste Firsthöhe:	730,25 m
	Oberste Traufenhöhe:	730,25 m
	Oberste Gesimshöhe:	730,25 m
<u>Teilgebiet 8:</u>	Oberste Firsthöhe:	736,50 m
	Oberste Traufenhöhe:	735,00 m
	Oberste Gesimshöhe:	735,00 m
<u>Teilgebiet 9:</u>	Oberste Firsthöhe:	731,50 m
	Oberste Traufenhöhe:	730,00 m
	Oberste Gesimshöhe:	730,00 m
<u>Teilgebiet 10:</u>	Oberste Firsthöhe:	744,00 m
	Oberste Traufenhöhe:	742,00 m
	Oberste Gesimshöhe:	742,00 m
<u>Teilgebiet 11:</u>	Oberste Firsthöhe:	735,0 m
	Oberste Traufenhöhe:	735,0 m
	Oberste Gesimshöhe:	735,0 m

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht.

1.3 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

zusätzliche Festlegungen gemäß § 51 (3) iVm § 53 (2) ROG 2009 idgF

1.3.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2a):

In den nachgeordneten Verfahren sind funktionsbezogene Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz vorzusehen. Diese sind aus der Lesehilfe Bodenfunktionsbewertung „Schutzgut Boden im SAGISonline“ auszuwählen und können unter anderem sein:

- Verminderung der Flächenversiegelung.
- Verwendung von möglichst sickerfähigem Material.
- Hochwertiger Humus ist im Fall einer Bebauung abzuziehen und sachgerecht zwischenzulagern bzw. ist ein Verwertungsnachweis der Behörde vorzulegen.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2b):

Die Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung ist entsprechend dem Projekt vom 2023-12-12 der DI Anselmi, ZT GmbH, Obere Walsbergstraße 28, 5071 Wals-Siezenheim, auszuführen (siehe Plan und techn. Bericht).

Die Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverordnung (BGBl. 1980 Nr. 315) sind dabei zu berücksichtigen.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2c):

Im Rahmen der Baubewilligung ist projektbezogen eine geologische Begutachtung vorzulegen.

1.3.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Keine Festlegungen.

1.3.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen (§ 55 ROG 2009)

Keine Festlegungen.

1.3.5 Bauweise

Für das Planungsgebiet wird eine offene Bauweise festgelegt.

1.3.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten

Keine Festlegungen.

1.3.7 Äußere architektonische Gestaltung

Keine Festlegungen.

1.3.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen

Überdachungen sind in allen Teilgebieten und auch zwischen den Teilgebieten möglich.

Keine Festlegungen werden für folgende Punkte getroffen:

1.3.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote

1.3.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen

1.3.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten

1.3.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Besondere Festlegung (BF 1.3.12a):

Sämtliche PKW-Stellplätze sind - mit Ausnahme der Stellplätze für die Be- und Entladung - in der Tiefgarage zu anzuordnen.

Besondere Festlegung (BF 1.3.12b):

Für die gesamte Aufschließungsstraße besteht ein Verbot der Einmündungen der Zu- und Ausfahrten. Ausgenommen von diesem Verbot sind nur drei Stellen: die Zufahrt für die interne Erschließung des Planungsgebietes (Einsatzfahrzeuge, Service, Wartung), die Zufahrt zu den südlich an das Planungsgebiet anrainenden Grundstücke und die Tiefgaragenzufahrt.

.

1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen

Keine Festlegungen.

1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Bepflanzungsmaßnahmen sind mit der Gemeinde abzustimmen und in einem Bepflanzungsplan, der einen Bestandteil der Einreichunterlagen für geplante Baumaßnahmen bildet, darzustellen. Für das gesamte Planungsgebiet sind heimische Pflanzen, welche an das Klima, an die Fauna und an die räumliche Umgebung angepasst sind, zu wählen.

Besondere Festlegung entlang der Aufschließungsstraße (BF 1.3.14a):

Entlang der Aufschließungsstraße ist talseitig eine Baumreihe (Bäume 1. Ordnung, Spitzahorn) im Abstand von ca. 7 m zu pflanzen.

Besondere Festlegung für die Eingrünung (BF 1.3.14b):

Entlang der Planungsgebietsgrenze ist ein lebender Zaun vorzusehen.

Dazu sind Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen (1. und 2. Ordnung) zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung

Anforderungen: autochthon, StU 18/20 cm

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanoides*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume 2. Ordnung/ regionaltypische Obstbäume

Anforderungen: autochthon, StU 12/14 cm

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparai*)
- Grauerle (*Alnus incana*)
- Wildkirsche (*Prunus avium*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Sträucher

Anforderungen: autochthon, 100- 150 cm

- Hartriegel (*Cornus mas/ sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Einkern-Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hundsrose (*rosa canina*)

1.3.15 Einfriedungen

Besondere Festlegung für die Einfriedungen (BF 1.3.15):

Im Süden des Teilgebietes 1 und 11 ist ein geschlossener Holzzaun laut Plan zu errichten.

Keine Festlegungen werden für folgende Punkte getroffen:

1.3.16 Entsorgung**1.3.17 Immissionsschutz****1.3.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten**

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

GRUNDLAGENERHEBUNGEN, ANALYSEN, ABWÄGUNGEN, BEGRÜNDUNGEN

2.1 BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES

Mit der gegenständlichen Erstellung eines Bebauungsplanes kommt die Gemeinde der im § 50(1) ROG 2009 vorgesehenen Verpflichtung nach, für Gebiete mit Baulandwidmung Bebauungspläne aufzustellen. Im verfahrensgegenständlichen Bereich soll ein touristischer Betrieb mit 200 Zimmern gem. Flächenwidmungsplan, in Harmonie mit der vorhandenen Bebauungsstruktur, errichtet werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung im Planungsgebiet zu regeln. Dies gem. § 50(3) ROG 2009, unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch, auf eine geordneten Siedlungsentwicklung und in Berücksichtigung der Erfordernisse des Brandschutzes und der Hygiene. Mit diesem Bebauungsplan werden Bebauungsgrundlagen festgelegt, die Aufschließung sichergestellt und Rahmenbedingungen für die geordnete Bebauung geschaffen.



Abbildung 2: Aufnahme Geländeformation

2.2 GRUNDLAGENERHEBUNG GEM. § 51 (1) ROG 2009 i.d.g.F.

Planungsgrundlagen müssen in Verfolgung des Zieles einer „städtebaulichen Ordnung“ gem. § 50(3) ROG 2009 für ein „Gebiet“ und nicht nur für einzelne Parzellen ermittelt werden. Daher beziehen sich die nachstehenden Planungsgrundlagen auf ein im REK und im FWP behandeltes Gebiet, die auch maßgebend für das gegenständliche Planungsgebiet sind.

2.2.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm konkretisiert die im ROG allgemein gehaltenen Raumordnungsziele und -grundsätze als Leitlinien der Landesplanung und gliedert das Land in Gebiete unterschiedlicher Siedlungsstrukturen.

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich im Hauptsiedlungsbereich, daher sind folgende die Aussagen zur Siedlungsentwicklung des LEP relevant:

- (1) Konzentration der Entwicklung auf Hauptsiedlungsbereiche und Nebenzentren.*
- (2), (3), (4) Diese Punkte beziehen sich auf „leistbares“ und „förderbares“ Wohnen und können daher in diesen Bebauungsplan nicht einfließen.*
- (5) Flächen über 2.000 m² im Hauptsiedlungsraum sind im REK auf Eignung für förderbaren Wohnbau zu prüfen. Bei Eignung sind Mindestdichten, Mindesthöhen und eine Mindestzahl an Wohneinheiten festzulegen.*
- (7) Bei Neuausweisung für Baulandmodelle sind die Erreichbarkeit der Grundversorgung und Haltestellen sowie Bauform und Dichte in Abhängigkeit von Gemeindefunktion sowie Raumtyp und Lage zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist zu erstellen. Bei Abschluss einer §18-Vereinbarung ist die Ausweisung nicht bilanzwirksam.*
- (8) Entwicklungen mit Chaletdörfern sind nur zulässig, wenn ausreichend verfügbare Entwicklungsflächen für Wohnbau vorhanden sind, ein Teilungsverbot privatrechtlich vereinbart wird und ein schlüssiges Betriebskonzept vorliegt.*
- (9) Zweitwohngebiete sind nur zulässig, wenn ausreichend leistbarer Wohnraum verfügbar ist und keine negativen Auswirkungen auf die Sozial-, Wirtschafts- und Freiraumentwicklung festzustellen sind, und keine wertvollen landwirtschaftlichen Flächen verbraucht werden.*
- (10) Neuansiedlung für Gewerbe (erhöhten Flächenbedarf und Verkehr- und Emissionsaufkommen) soll bevorzugt in Freihaltezonen Arbeiten erfolgen.*
- (11) Außerhalb von Freihaltezonen nur Weiterentwicklung für bestehende Betriebe bzw. für Betriebe mit Flächenbedarf <4ha. Entwicklung von Innen nach Außen und Verkehr sind zu berücksichtigen.*
- (12) Es sind konfliktfreie Strukturen nach Richtlinie Immissionsschutz und Tabellen gem. Abschnitt 6 zu schaffen.*

Regionalprogramm

Die Gemeinde Abtenau ist im Regionalprogramm als „Regionales Nebenzentrum“ festgelegt. Regionale Nebenzentren haben die Aufgabe der Versorgung des südlichen Tennengaus mit Gütern und Diensten des höheren Grundbedarfes (regionale Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsplatzfunktion). Folgende Ziele sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevant:

- Der Tennengau soll in seiner Funktion als hochwertiger Produktion- und Wirtschaftsstandort für den gesamten Zentralraum gesichert, die Arbeitsplatzversorgung deutlich verbessert und weitere Technologie- und Ausbildungsstandorte in der Region aufgebaut werden.
- Sicherung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen vorhandenen Arbeitsplätzen und berufstätiger Wohnbevölkerung.
- Sicherung der touristischen Entwicklungsmöglichkeiten der Region. Dazu soll sowohl eine räumliche Schwerpunktsetzung als auch eine funktionale Schwerpunktsetzung erfolgen.
- Sicherung und Ausbau der Destination Tennengau bzw. seiner Teilregionen (Lammertal und Salzachtal) als attraktive Tourismus- und Freizeitregionen mit dem Ziel, bei den Übernachtungen wieder den Stand von 1,2 Mio. Nächtigungen (Jahresdurchschnitt in der zweiten Hälfte der 80er Jahre) zu erreichen.
- Hebung der Qualität bei den gewerblichen und privaten Beherbergungsbetrieben (Qualitätsbetten).

Räumliches Entwicklungskonzept

- Primäre Nutzung: Tourismus/Wohnen
- Widmungsvoraussetzungen: keine
- Erschließung:
 - Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Abtenau
 - Abwasserentsorgung: Ortskanal
 - Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal
 - Verkehr: vorhanden (B162 Lammertal Straße)
 - ÖV: vorhanden (Bushaltestelle Abtenau Heimhofsiedlung in 350m Gehwegabstand)
- Bauliche Entwicklung:
 - Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 1,0 und mehr
 - Höhenentwicklung: max. 4 Vollgeschosse
 - Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes im Bebauungsplan gemäß „Lesehilfe Bodenschutz“ (z.B. Wiederverwertung von Humus – Produktionsfunktion; Schaffung von Sickerfähigen befestigten Flächen – Abflussfunktion)
 - Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Bauverfahren
 - Beachtung des Mehrverkehrs
 - Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens
 - Vereinbarung von Baulandsicherungsmaßnahmen (§18) nach den Regeln der Gemeinde.



Abbildung 3: Räumliches Entwicklungskonzept

Flächenwidmungsplan

- Verkehrsfläche - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde gem. § 35 (1) ROG 2009
- Bauland - Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG) gem. § 30 (1) Zif. 11 ROG 2009
- Bauland - Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG) gem. § 30 (1) Zif. 11 ROG 2009
- Lärmbelastet Fläche gem. § 37 ROG 2009
- Bauland - Sonderfläche (SF) gem. §30 (1) Zif. 12 ROG 2009
- Grünland - Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009

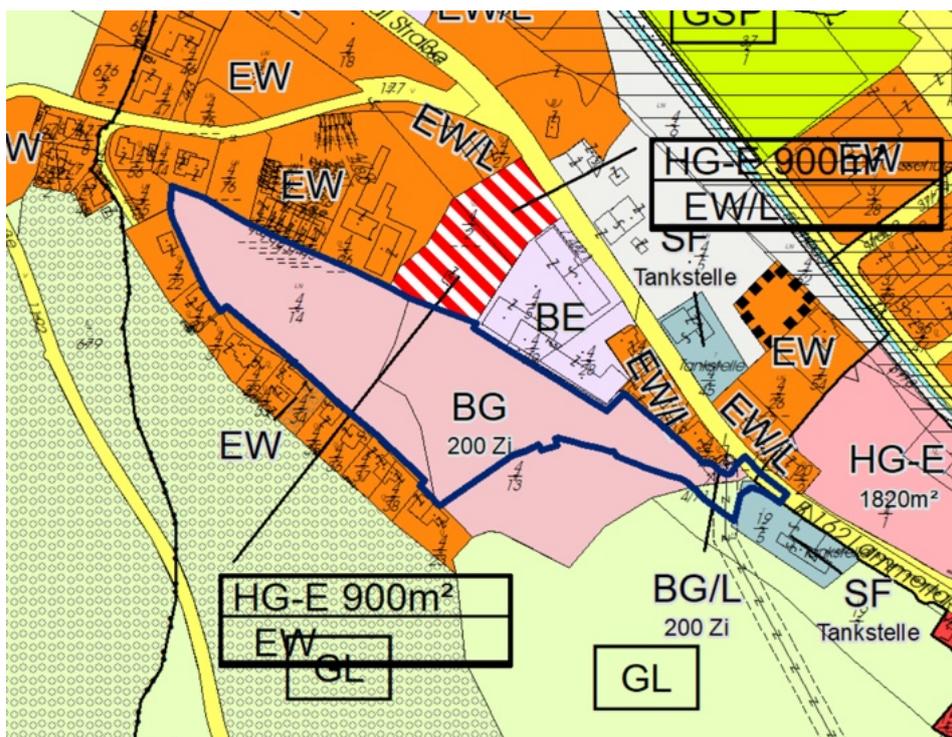


Abbildung 4: Flächenwidmungsplan, Planungsgebiet

Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet besteht kein Bebauungsplan.

Landschaftsstruktur und -bild

Das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich zeigt eine große Hangwiesenfläche im Übergang zu den Zentrumsstrukturen von Abtenau. Der nördlich angrenzende Bereich wird durch eine Funktionsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten geprägt. Südlich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und südwestlich eine Einfamilienhausstruktur. Eine geringfügige Einsichtigkeit ist von der B 162 Lammertal Straße gegeben.



Abbildung 5: Aufnahme von Osten auf das gegenständliche Plateau (Grünstreifen oberhalb des Marktes).

Vegetation und Tierwelt

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Dreiseitig, direkt angrenzend, befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie auch betrieblich genutzte Bebauten. Das Planungsgebiet ist nicht von Objekten des Naturschutzbuches, ex-lege- geschützten Bereichen oder kartierten Biotopen betroffen.

Erholungsnutzen und Grünflächen

Eine öffentliche Erholungsnutzung ist nicht gegeben. Die Grünflächenausstattung ist im gegenständlichen Bereich grundsätzlich als gut einzustufen.

Lebensräume und Biotopie inkl. Vernetzung

Biotopie, Lebensraumkorridore oder Amphibienwanderstrecken werden auf den gegenständlichen Flächen nicht verzeichnet. Das Planungsgebiet ist dreiseitig von Bebauungen begrenzt.

Kulturgüter und Ortsbild

Denkmalgeschützte Objekte, archäologische Verdachtsflächen oder Ortsbildschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht verzeichnet. Das Ortsbild im gegenständlichen Bereich ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- und Verkaufsflächen bzw. durch größere Gebäudevolumen, Wald- und Wiesenflächen überprägt. Von der B 162 Lammertal Straße besteht eine Einsichtigkeit in das Planungsgebiet.

Geologie

Das Planungsgebiet weist eine Neigung in Richtung Nordosten auf (ca. 8°). Massenbewegungen wurden lt. Sagis Ereigniskataster in diesem Bereich nicht verzeichnet.

Boden

Altlasten, Verdachtsflächen oder Umwelt-Prüfflächen sind im Umfeld nicht betroffen.

Laut eBod ist der Bodentyp Braunerde im Planungsgebiet vorzufinden.

Gemäß SAGISonline ergibt sich folgende Bewertung der Bodenfunktionen:

Lebensraumfunktion: 4;

Standortfunktion: Keine Bewertung kartiert;

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3-5a;

Abflussregulierung: 1-5;

Pufferfunktion: 3-4;

Land- und Forstwirtschaft

Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist bis auf Mahd nicht gegeben.

Landwirtschaftliche Hofstellen sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden.

Wasser und Wasserwirtschaft

Trinkwasserschutz- oder -schongebiete werden im gegenständlichen Bereich nicht verzeichnet. Die Fläche befindet sich aber innerhalb des Wirkungsbereichs der Wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung "Salzburger Becken" (A1737153R158).

Gem. der Bodenfunktionsbewertung ist die Abflussregulierungsfunktion im gegenständlichen Bereich partiell als hochwertig einzustufen. Die Einleitung in einen Vorfluter ist wasserrechtlich bewilligungspflichtig.

Naturräumliche Gefährdungen

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen, Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLV sowie Zonen der Bundeswasserbauverwaltung.

Lärm

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets wird für einen kleinräumigen Bereich im Widmungsverfahren die Handlungsstufe 2 festgestellt bzw. eine L Kennzeichnung durchgeführt (TGB 1a).

Luft

Eine allenfalls geringfügige Beeinträchtigung ergibt sich aufgrund der Mehrbelastung durch den erzeugten Verkehr. Das Zentrum und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind jedoch fußläufig zu erreichen.

Sonstiges

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

2.2.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird über die B 162 Lammertal Straße (GP 168, KG 56002 Abtenau Markt) erschlossen.

2.2.3 Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an den Rändern mit Wasser, Strom und Datenkabel erschlossen. Ebenso ist die Abwasserbeseitigung möglich (Anschluss an den öffentlichen Kanal). Neue Bauvorhaben sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

2.2.4 Struktur der Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Umliegend grenzen Zentrumsfunktionen sowie Wohnbebauungen und landwirtschaftliche Flächen an.

2.2.5 Bestehende Bewilligungen

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Nicht konsumierte Bauplatzerklärungen bzw. Baubewilligungen sind nicht bekannt.

2.3 PROBLEMANALYSE: LAGE, ROG, REK, LEP U. A

Die Analyse der oben angeführten Planungsgrundlagen führt zu folgenden Ergebnissen:

Landesentwicklungsprogramm, Regionalprogramm

Die Aussagen der übergeordneten Planungen wurden im Räumlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan der Gemeinde behandelt. Für diesen Bebauungsplan waren jedoch u.a. folgende Punkte zu überprüfen:

- Das Planungsgebiet befindet sich im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Abtenau.
- Gegenständlich handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine touristische Entwicklung. Die Prüfung auf förderbaren Wohnbau bzw. die Ermöglichung eines Baulandsicherungsmodells entfällt.
- Es handelt sich nicht um die Aufstellung von Bebauungsgrundlagen für ein Chaletdorf oder ein Zweitwohngebiet.
- Die getroffenen Festlegungen ermöglichen eine verbesserte touristische Entwicklung der Marktgemeinde Abtenau. Ein Bereich für gewerbliche Entwicklung ist nicht betroffen.
- Die Arbeitsplatzsituation der Gemeinde wird mit der Ausweisung des Beherbergungsgroßbetriebs verbessert.
- Die Aufstellung des Bebauungsplans findet unter Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ statt.
- Der Tourismus der Gemeinde sowie auch der Region wird durch die Ermöglichung eines attraktiven Beherbergungsbetriebs gestärkt.
- Mit den festgelegten Bebauungsgrundlagen wird eine zeitgemäße, touristische Entwicklung ermöglicht.

Räumliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan

- Für den gegenständlichen Bereich ist eine touristische Entwicklung vorgesehen.
- Der Bebauungsplan legt eine bauliche Ausnutzbarkeit einer GFZ von 1,0 gem. den Vorgaben der baulichen Entwicklung fest.
- Aufgrund der erhöhten Werte der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und Abflussregulierungsfunktion des Bodens gem. Sagis Bodenfunktionsbewertung werden im Bebauungsplan Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes getroffen (BF 1.3.2a).
- Das Planungsgebiet befindet sich in der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfugung „Salzburger Becken“. Die Berücksichtigung der Auflagen wird im gegenständlichen Bebauungsplan mit der BF 1.3.2b verordnet.
- Das Zentrum sowie eine Bushaltestelle befinden sich in fußläufiger Entfernung. Zudem wird die Unterbringung der verpflichtenden Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet um das Landschaftsbild bzw. den ländlichen Charakter zu schützen.
- Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ erstellt.

- *Verfahrensgegenständlich ist eine touristische Nutzung geplant. Eine Vereinbarung von Baulandsicherungsmaßnahmen (§18) besteht daher nicht.*

Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan weist für das Planungsgebiet

- *Verkehrsfläche - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde gem. § 35 (1) ROG 2009,*
- *Bauland - Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG) gem. § 30 (1) Zif. 11 ROG 2009,*
- *Bauland - Sonderfläche (SF) gem. §30 (1) Zif. 12 ROG 2009 und*
- *Grünland - Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009 aus.*

Bebauungspläne

Das Planungsgebiet ist noch nicht von Bebauungsplänen erfasst. Mit der gegenständlichen Erstellung eines Bebauungsplanes kommt die Gemeinde der im § 50 (1) ROG 2009 vorgesehenen Verpflichtung nach, für Gebiete mit Baulandwidmung Bebauungspläne aufzustellen (siehe Abschnitt 2.1 Begründung der Aufstellung dieses Bebauungsplans).

Landschaftsstruktur, Erholungsnutzen und Grünflächen

Die ursprüngliche Landschaftsstruktur ist durch die bestehende Bebauung im Umgebungsbereich nicht mehr gegeben. Großräumige Grünflächen für einen Erholungsnutzen berühren das Planungsgebiet nicht. Im vorliegenden Bebauungsplan werden u.a. Festlegungen zur Begrünung entlang der Planungsgebietsgrenze getroffen. Damit wird die Einsichtigkeit in das Planungsgebiet gemindert und eine Einbindung in das umgebende Landschaftsbild erzeugt. Eine erhebliche negative Beeinflussung des Landschaftsbilds durch zukünftige Bauvorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Tierwelt, Vegetation, Biotope

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsgebiets, dem Nahverhältnis zur B 162 Lammertal Straße und dem Zentrum sind Rückzugsräume für Fauna und Flora nicht mehr vorhanden. Zudem wird das Planungsgebiet dreiseitig von Bebauungen begrenzt. Das Vorkommen von seltenen Arten ist daher auszuschließen. Der Biotopkataster weist keine entsprechenden Flächen aus.

Ortsbild und Kulturgüter

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrumsrand der Marktgemeinde Abtenau. Das Zentrum ist gekennzeichnet durch die Funktionsdurchmischung von Wohnen, Arbeiten und Tourismus und auch durch ähnliche Dichten und Höhen, wie sie im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet sind. Die getroffenen Festlegungen hinsichtlich der Einbindung in das Ortsbild mindern die Einsichtigkeit von der B 162 Lammertal Straße und fördern die Einbindung in das umgebende Landschaftsbild (BF 1.3.14b).

Geologie, Boden, Land- und Forstwirtschaft

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten wird als Vorgabe für die Hochbauplanung eine projektbezogene, geologisch - geotechnische Begutachtung zur Standfestigkeit im Rahmen der Baubewilligung festgelegt (BF 1.3.2c). Zudem weist der Boden hohe Werte in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der Abflussregulierungsfunktion auf. Bodenschonende Maßnahmen werden daher im gegenständlichen Bebauungsplan festgelegt. Ein Konfliktpotenzial zwischen touristischen und landwirtschaftlichen Nutzungen besteht nicht.

Wasser und Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich in der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung „Salzburger Becken“. Die damit verbunden Auflagen sind im Bauverfahren einzuhalten bzw. wird die Berücksichtigung im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet (BF 1.3.2b).

Naturräumliche Gefährdungen

Eine Überschneidung mit Gefahrenzonen, Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLVB bzw. der Wasserwirtschaft ist nicht gegeben. Das Planungsgebiet befindet sich in Hanglage. Nähere geologische Untersuchungen im nachgeordneten Bauverfahren sollen Aufschluss über den Untergrund bzw. sollen daraus Rückschlüsse für die Gründung und Baugrubensicherung möglich sein.

Umweltsituation

Man befindet sich im Lärmeinflussbereich der B 162. Im Teilgebiet 1a wird im Widmungsverfahren eine L Kennzeichnung durchgeführt. In diesem Bereich befindet sich jedoch die Aufschließung des Planungsgebiets. Dementsprechend erfordert die Lärmsituation im gegenständlichen Bereich keine spezifischen Festlegungen im Bebauungsplan.

Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an den Rändern mit Verkehrsflächen, öffentlichen Wasserleitungen, Strom und Telefon erschlossen. Ebenso ist die Abwasserbeseitigung gesichert (Anschluss an den öffentlichen Kanal). Neue Bauvorhaben sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

2.4 ABWÄGUNG GEM. § 2 UND § 3 ROG 2009 i.d.g.F

Gem. § 3 ROG 2009 i.d.g.F. sind „bei Planungen auf Grund dieses Gesetzes Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkung der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind“.

Die o.a. Grundlagenerhebung und die daran anschließende Analyse bilden die Basis für die nachstehende Abwägung gem. § 3 ROG 2009.

Diese Abwägung folgt dem strukturellen Gerüst von § 2 ROG 2009 (Raumordnungsziele und Raumordnungsgrundsätze) – sofern diese für den gegenständlichen Bebauungsplan relevant sind.

Raumordnungsziele gem. § 2(1) ROG 2009

Gemäß § 2 (1) des ROG 2009 hat die Raumordnung u.a. folgende, für diesen Bebauungsplan relevante, Raumordnungsziele zu verfolgen:

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen,

Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.

Die Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan ermöglichen funktionsbedingte Bauvolumina, welche eine touristische Weiterentwicklung umsetzbar machen. Dadurch werden wiederum Arbeitsplätze geschaffen und auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde gestärkt. Grundsätzlich sind keine ökologisch sensiblen Bereiche betroffen, lediglich der Boden weist hohe Werte in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und Abflussregulierungsfunktion auf. Entsprechende bodenschonende Maßnahmen werden daher im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.

2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen,

um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Gleichbedeutsam sind der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter, Naturgegebenheiten und des Landschaftsbildes. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten ist zu sichern bzw. anzustreben.

Aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsgefüge bzw. der Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan hinsichtlich der Eingrünung des Planungsgebiets, sind nur marginale Auswirkungen auf das lokale Landschaftsbild und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erwarten.

3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben, wobei auf bestehende Dauersiedlungs- und Wirtschaftsräume Bedacht zu nehmen ist. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können.

Eine Überschneidung mit Gefahrenzonen oder bekannten Rohstoffvorkommen ist nicht gegeben.

4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen.

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Zugänglichkeit zu Wald- und Wiesenflächen wird nicht beeinträchtigt. Landwirtschaftliche Hofstellen sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden, wodurch ein Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzungen nicht besteht.

5. Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.

Durch die getroffenen Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan werden funktionsbedingte Gebäudevolumen bzw. eine touristische Weiterentwicklung ermöglicht. Dadurch werden Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde gesteigert.

6. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raums, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes sowie der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.

Die Bebauung dient der Entwicklung des Tourismus entsprechend den Vorgaben des ROG 2009.

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

- a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,
- b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,
- c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,

- d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,
- e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird und
- f) die Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde wurde unter Berücksichtigung der o.g. Punkte a) bis f) erstellt. Dieser Bebauungsplan konkretisiert – soweit dies in diesem Planungsschritt möglich ist – diese Vorgaben.

8. Energieversorgung. Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.

Das Planungsgebiet dieses Bebauungsplanes liegt im Anschluss an bereits bestehendes Bauland. Es wird eine kompakte Bebauung im Siedlungskörper geschaffen und damit – im Bereich der Möglichkeiten eines Bebauungsplanes – die Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieverteilung unterstützt.

9. Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.

Mit der geplanten touristischen Nutzung erfolgt ein wichtiger Schritt zur Modernisierung der Beherbergungsinfrastruktur in der Region und damit die Sicherung und der Ausbau von Arbeitsplätzen in der Beherbergung. Der Bebauungsplan legt die Grundlagen für eine geordnete Bebauung fest und ermöglicht größere Bauvolumina, welche eine touristische Weiterentwicklung ermöglichen.

10. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts- und Sozialstruktur und aktiver Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums anzustreben.

Das REK der Gemeinde wurde unter Berücksichtigung dieses Punktes erstellt.

Raumordnungsgrundsätze gem. § 2(2) ROG 2009

Gemäß § 2 (2) des ROG 2009 sind bei der Verfolgung der Raumordnungsgrundsätze u.a. folgende, für diesen Bebauungsplan relevante, Grundsätze zu beachten.

1. Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland.

Der Bebauungsplan sichert den haushälterischen Umgang mit Grund und Boden durch die Festlegung der entsprechenden Bebauungsdichte.

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen.

Die festgelegten Bebauungsgrundlagen ermöglichen die Schaffung eines touristischen Betriebs, wodurch Arbeitsplätze entstehen. Aus diesem Aspekt erfolgt die Erstellung des Bebauungsplans auch im Sinne der Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses von Wohn- zu Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet gemäß den Entwicklungszielen der Gemeinde - und somit auch im öffentlichen Interesse.

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
Der Bebauungsplan sichert die Verdichtung im Randbereich des Zentrums und trägt damit zur „Vermeidung von Zersiedelung“ bei.

4. Verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende
Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes.
Grundsätzlich sind keine ökologisch sensiblen Bereiche vom Planungsgebiet betroffen, lediglich der Boden weist hohe Werte in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und Abflussregulierungsfunktion auf. Entsprechende bodenschonende Maßnahmen werden im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs
und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
Eine Bushaltestelle und das Zentrum sind im fußläufigen Einzugsbereich des Planungsgebietes vorhanden. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene geordnete Bebauung in diesem Gebiet wird die Wirtschaftlichkeit des ÖV gestärkt.

6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten
Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
*Das REK nimmt Rücksicht auf das „Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung“.
Der Bebauungsplan sichert die Einbindung in das umgebende Landschaftsbild, wodurch der harmonische Übergang zur angrenzenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.*

7. Aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
*Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde kann in diesem Planungsschritt nicht umgesetzt werden, da die gegenständliche Fläche bereits als Bauland gewidmet ist.
Die Gemeinde kann aber durch entsprechende Festlegungen der baulichen Ausnutzbarkeit den sparsamen Umgang mit Bauland (ROG-Ziel) sichern.*

8. Sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer, erneuerbarer Energieträger.

Neue, optimierte Möglichkeiten zur Energieversorgung werden in diesem Bebauungsplan nicht festgelegt. Es wird auf die OIB verwiesen. Dies, da sich diesbezügliche Standards kurzfristig ändern können, Bebauungspläne aber im Allgemeinen über Jahrzehnte rechtskräftig bleiben.

9. Verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

Für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ist eine Bushaltestelle im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden.

2.5 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

Die Festlegungen dieses Bebauungsplanes erfolgen auf Basis der Bestandsaufnahme, der Grundlagenerhebung (2.2), der Problemanalyse (2.3) und der Abwägungen (2.4). Der Flächenwidmungsplan, das Räumliche Entwicklungskonzept, sowie die Festlegungen der übergeordneten Raumplanungsinstrumente waren dabei zu berücksichtigen.

2.5.1 Straßenfluchtlinien

Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung von Verkehrsanlagen bestimmt sind.

Zu den Verkehrsflächen zählen auch jene Flächen, die zu deren Herstellung benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl.) – in diesem Fall unter Grundlage des Projektes der BAUCON.

Die Straßenfluchtlinien verlaufen daher entlang der neu zu schaffenden Verkehrsflächen; die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen von den übrigen Grundflächen ab.

2.5.2 Verlauf der Straße

Die Aufschließung des Planungsgebiet erfolgt über die B 162 Lammertal Straße.

Diese Aufschließungsstraße führt bis zur Tiefgarage, die den gesamten ruhenden Verkehr im Planungsgebiet aufnehmen soll. Eine interne Erschließung des Planungsgebietes ist daher in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich. Die interne Zufahrt für die Feuerwehr und Rettung ist im Zuge der Bauverhandlung festzulegen.

Die unter Grundlage des Projektes der BAUCON festgelegte Aufschließungsstraße ermöglicht auch den Anschluss an die im Süden liegenden Grundstücke.

2.5.3 Baufluchtlinien, Baulinien

Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf. Der Verlauf der Baufluchtlinien richtet sich nach dem Gebäudebestand sowie nach Anforderungen des Orts- und Straßenbildes.

Generell entsprechen in diesem Bebauungsplan die Baufluchtlinien den Straßenfluchtlinie. Für die gesamte Aufschließungsstraße besteht daher ein Verbot der Einmündungen der Zu- und Ausfahrten.

Ausgenommen von diesem Verbot sind nur zwei Stellen: die Zufahrt für die interne Erschließung des Planungsgebietes (Einsatzfahrzeuge) und die Zufahrt zu den südlich an das Planungsgebiet anrainenden Grundstücke. In diesen Bereichen wird ein Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt; dies entspricht der Länge eines Parkplatzes.

2.5.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit richtet sich nach den Zielvorgaben der übergeordneten Raumplanungsinstrumente (ROG 2009 i.d.g.F.) und dem Wunsch der Gemeinde nach einer homogenen, ortstypischen Bebauung. Die bauliche Ausnutzbarkeit wird im Planungsgebiet über die Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Die Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 56(3) ROG 2009 ist das Verhältnis der Gesamtgeschosfläche zur Fläche des Bauplatzes.

Die festgelegte Baudichte einer GFZ von 1,0 entspricht den Vorgaben des räumlichen Entwicklungskonzepts und ermöglicht dadurch eine touristische Entwicklung im Zentrum der Gemeinde.

Die GFZ ist auf den gesamten Bauplatz bezogen - und nicht auf die einzelnen Baufelder.

Die einzelnen Baufelder können daher (in der nachgeordneten Planung) höhere oder geringere Dichten ergeben; entscheidend ist der Quotient der Geschosfläche aus der Gesamtsumme aller Bauwerke, geteilt durch die gesamte Bauplatzfläche des Planungsgebietes.

Nicht zur Geschosfläche zählen:

a) das unterste Geschoß, das weiter als nach Abs. 5 bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekannten oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;

b) das oberste Geschoß, wenn es wegen seiner geringen Raumhöhe, seiner Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist und eine solche Eignung auch nicht herbeigeführt werden kann;

c) bei Bestandsbauten das oberste Geschoß abweichend von lit. b auch dann, soweit es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60 m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht. Unter Bestandsbauten sind dabei solche Bauten zu verstehen, für die am 1. Juli 1999 eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.

* In die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sind Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz beträgt:

* für Garagen oder überdachte Abstellplätze: höchstens 15 m² je Pflichtstellplatz bzw. 20 m² je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz) bei Wohnbauten und sonstigen Bauten

* für überdachte Fahrradstellplätze: höchstens 2 m² je Pflichtstellplatz. (Bei Wohnbauten und sonstigen Bauten ansonsten 4 m² je Wohnung.)

* Bei Wohnbauten für sonstige Nebenanlagen höchstens 20 m².

* Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 12 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wird diese Grenze überschritten, ist nur das darüber hinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzurechnen.

2.5.5 Bauhöhen

Gemäß § 57(2) ROG 2009 hat sich die Höchsthöhe der Bauten auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die obersten Traufe - gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt zu beziehen.

Bei der Festlegung der Gebäudehöhen war dem „sparsame Umgang mit Grund und Boden“, aber auch „gesundheitlichen Aspekten“ (Belichtung) und dem Wunsch der Gemeinde nach einer harmonischen, ortstypischen Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur zu entsprechen. Die Gebäudehöhen entsprechen daher den für Abtenau typischen Höhen von touristisch genutzten Gebäuden. Gemäß § 57 (4) ROG 2009 ist ein Überschreiten dieser Höhen durch untergeordnete Bauteile oder Sonderbauten möglich.

Anmerkung:

Unter „Gesims“ ist ein waagrecht liegender, schmaler, profilierter Bauteil, der über die Fassade vorstehend diese gliedert oder vor Regen schützt oder beides zu verstehen (VwGH 17.12.2009, 2008/06/0080).

„Oberste Dachtraufe“: Das ist der untere, waagrechte Rand eines geneigten Daches, über den das Regenwasser abtropft („Regenabtropfkante“ – vgl VwGH 22.10.2008, 2005/06/0230).

2.5.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Für das gegenständliche Planungsgebiet wurde bereits – auf Wunsch der Gemeinde – ein konkretes Projekt entwickelt, um die Nutzung des Abtenauer Heilwassers zu sichern. Dieses Projekt geht in seiner Ausarbeitung über die Erfordernisse eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe hinaus. Daher – und auch im Sinne einer konzentrierten Verwaltungsarbeit – ist ein Bebauungsplan der Aufbaustufe nicht mehr erforderlich.

2.6 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (3) iVm § 53 (2) ROG 2009

2.6.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

2.6.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Die Hinweise auf die Lage im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung sollen einen frühzeitigen planerischen Zugang zu den ortsspezifischen Gegebenheiten ermöglichen. Aufgrund der hohen Funktionalitätswerte bei der Bodenfruchtbarkeit und Abflussregulierungsfunktion wurden Festlegungen zu Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Beispielsweise soll durch die Verwendung von Gittersteinen bei Stellplätzen die Regenwasserversickerung unterstützt und die Flächenversiegelung vermindert werden.

Auch wurde aus o.g. Gründen parallel zur Erstellung dieses Bebauungsplanes ein Projekt für die Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung erstellt. (Projekt vom 2023-12-12 der DI Anselmi, ZT GmbH, 5071 Wals-Siezenheim)

Wegen der teilweisen Hanglage wird als Vorgabe für die Hochbauplanung auch eine projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung festgelegt.

2.6.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Keine Festlegungen.

2.6.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen

Baugrenzlinien sind Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.

Die Festlegung der Baugrenzlinien sichert eine kleinstrukturierte Bauweise und damit die Erhaltung des ländlichen Charakters bzw. des Landschaftsbildes. Mit der Festlegung dieser Baugrenzlinien soll die übliche Hotelbauweise - mit einem einzigen mächtigen und hohen Gebäude - vermieden werden.

2.6.5 Bauweise

Die Festlegung der offenen Bauweise erfolgt entsprechend der ortstypischen Bebauung.

Keine Festlegungen erfolgen für:

2.6.6 Mindest- und Höchstabmessung von Bauten

2.6.7 Äußere architektonische Gestaltung

2.6.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote

Keine Festlegungen erfolgen weiters für:

2.6.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen

2.6.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten

2.6.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Im Sinne des Landschaftsbildes bzw. zum Erhalt des ländlichen Charakters sind die PKW-Stellplätze in der Tiefgarage zu anzuordnen.

2.6.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Aufgrund des hochwertigen Bodens hinsichtlich der Abflussregulierungsfunktion gem. der Sags Bodenfunktionsbewertung sowie auch der Flächengröße bzw. der festgelegten Bebauungsdichte wird die Gestaltung von Stellplätzen und Gehwegen mit versickerungsfähigem Material vorgeschrieben und der Flächenversiegelung entgegengewirkt. Zur Schaffung einer Sichtkulisse zwischen unterschiedlichen Nutzungen bzw. zur Minderung der Einsichtigkeit werden lebende Zäune festgelegt. Zudem sichert eine ausreichende Durch- und Begrünung die Einbindung in das umgebende Grün- und Landschaftsbild.

2.6.15 Einfriedungen

Die Festlegungen zur Einfriedung erfolgt, um eine Sichtkulisse zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu erzeugen sowie auch um naturnahe Gestaltung zu schaffen.

Für folgende Punkte sind keine Begrünungen erforderlich:

2.6.16 Entsorgung

2.6.17 Immissionsschutz

2.6.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten

2.7 ANGABEN ÜBER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN UND -KOSTEN

Verlauf und Breite der Aufschließungsstraße und deren Einmündung in die Landesstraße wurde entsprechend dem Projekt vom 2024-02-08 der Baucon ZT GmbH, Bayerhamerstraße 57, 5020 Salzburg festgelegt (siehe Plan).

Auch wurde parallel zur Erstellung dieses Bebauungsplanes ein Projekt für die Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung erstellt. (Projekt vom 2023-12-12 der DI Anselmi, ZT GmbH, 5071 Wals-Siezenheim).

Die internen Erschließungskosten können jedoch in diesem Stadium der Projekte noch nicht verbindlich ermittelt werden.