



MARKTGEMEINDE ABTENAU

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

**MOOSFELD - PICHL**

KG. 56008 RIGAUS

3. ÄNDERUNG



## 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 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

## 2. Erläuterungsbericht

- 2.1 Begründung der 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 (4) 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

---

Im Planungsgebiet des Bebauungsplans „Moosfeld - Pichl“ soll die Neuwidmung im Bereich der GN 708/17, 708/18 und 708/19 KG 56008 Rigaus stattfinden. Dementsprechend findet die Anpassung des Bebauungsplanes statt.

### 1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet umfasst die Siedlung „Pichl West“ und befindet sich ca. 5 km nordwestlich des Ortskernes von Abtenau, nördlich der Lammertal-Bundesstraße. Es umfasst die GP 707/14, 708/2, 708/3, 708/4, 708/5, 708/6, 708/7, 708/8, 708/9, 708/10, 708/11, 708/12, 708/14, 708/15, 708/16, 708/17, 708/18, 708/19, 708/20, 708/21, 710/1, 710/5, 710/6, 710/7, 710/8, 710/9, 710/10, 710/11, 710/12, 710/13, 710/14, 710/15, 710/16, 710/17, 710/18, 710/19, 710/20, 710/21, 710/22, 710/23, 710/24, 719/1, 719/2, 719/3, 719/4 u.a. sowie Teilflächen der GP 720/1, 1123/1 u.a. in der Katastralgemeinde 56008 Rigaus.

Im Norden und Osten wird das Planungsgebiet überwiegend durch die Straße „Pichl“ begrenzt.



Abbildung 1: Orthofoto der Änderungen

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von 39.600 m<sup>2</sup>. Dessen Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 248 m und die Ost-West Ausdehnung ca. 310 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 Verkehrsflächen und sind im Plan 1:500 dargestellt.

#### **1.2.2 Verlauf der Straße**

Das Planungsgebiet wird generell im Norden über die Gemeindestraße „Pichlhöhstraße“ erschlossen. Die östliche und bereits bebaute Hälfte des Planungsgebietes wird über eine bereits bestehende Aufschließungsstraße (Privatstraße) erschlossen. Diese zweigt von der Gemeindestraße in Richtung Süden ab und führt in geschwungener, an das Gelände angepasster Form in Richtung Süden und dann an den Ostrand des Planungsgebietes. Das untere südliche Ende wird mit einem Wendehammer abgeschlossen. Für die unbebauten Baulandflächen und die miteinbezogenen Grünlandflächen in der westlichen Hälfte des Planungsgebietes ist eine private Aufschließungsstraße mit entsprechenden Umkehrmöglichkeiten von Norden Richtung Süden entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze geplant und größtenteils bereits errichtet. Dies ist im beiliegenden Plan dargestellt.

#### **1.2.3 Baufluchtlinien, Baulinien (§ 55 ROG 2009)**

Baulinien werden in diesem Bebauungsplan nicht festgelegt. Für das gegenständliche Planungsgebiet werden nur Baufluchtlinien festgelegt und im Lageplan dargestellt. Diese verlaufen im Abstand von 3 m bzw. 5 m zum Straßenrand bzw. zu den Straßenfluchtlinien der Aufschließungsstraßen lt. Plan. Im Bereich der „Pichlhöhstraße“ (Gemeindestraße) verläuft die Baufluchtlinie im Abstand von 6 m zur Straßenfluchtlinie.

#### Besondere Festlegung (BF. 1.2.3):

Im Fall einer senkrechten Einfahrt zur Straßenflucht- bzw. Baufluchtlinie muss der Abstand von Garagen und Carports zum Straßenrand bzw. Straßenflucht mindestens 5 m (Abstellfläche PKW) betragen.

Ist die Baufluchtlinie nur 3 m vom Straßenrand bzw. von der Straßenfluchtlinie entfernt, so dürfen Garagen und Carports nur dann an die Baufluchtlinie herangebaut werden, wenn die Einfahrt parallel zur Straßenflucht- bzw. Baufluchtlinie erfolgt. Ansonsten ist ebenso ein Abstand von 5 Metern einzuhalten.

#### **1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen (§ 56 ROG 2009)**

Für das gegenständliche Planungsgebiet wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Geschossflächenzahl (GFZ) gelenkt. Nachstehende Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit.

Für das gesamte Planungsgebiet beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.

### 1.2.5 Bauhöhen (§ 57 ROG 2009)

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

<u>Teilgebiet A:</u>	Oberste Firsthöhe:	9,00 m
	Oberste Traufenhöhe:	6,00 m
	Oberste Gesimshöhe:	6,00 m
<u>Teilgebiet B:</u>	Oberste Firsthöhe:	10,50 m
	Oberste Traufenhöhe:	7,50 m
	Oberste Gesimshöhe:	7,50 m
<u>Teilgebiet C:</u>	Oberste Firsthöhe:	10,50 m
	Oberste Traufenhöhe:	7,50 m
	Oberste Gesimshöhe:	7,50 m

Bezugspunkt für die Traufenhöhe ist die Verschneidung der Gebäudeflucht mit dem gewachsenen Gelände. Das Urgelände ist im Plan 1:500 durch Höhenpunkte und Schichtenlinien fixiert.

Für die Bauplatzerklärung ist vom Einschreiter jedenfalls ein verbindlicher Geometerplan (Lage- und Höhenplan) vorzulegen, aus dem auch die Einpassung des Objektes in das Gelände ersichtlich ist.

### 1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht. Elemente der Aufbaustufe werden jedoch nachfolgend festgelegt.

## 1.3 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

### zusätzliche Festlegungen gemäß § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009 idgF

#### 1.3.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

##### Besondere Festlegung (BF. 1.3.1):

Die geplante Aufschließungsstraße (Privatstraße 6,0 m bzw. lt. Plan) mit ihren Verzweigungen und Umkehrflächen im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist lt. Plan auszuführen. Zwischen den Stichstraßen ist eine Fußwegverbindung lt. Plan umzusetzen.

#### 1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

##### Besondere Festlegung (BF. 1.3.2a):

Im Bereich der Wildbach-Gefahrenzonen der WLV sind Objektschutzmaßnahmen nach Maßgabe der WLV zur berücksichtigen. Die WLV ist daher in den nachgeordneten Verfahren einzubinden.

##### Besondere Festlegung (BF. 1.3.2b):

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

##### Besondere Festlegung (BF. 1.3.2c):

Folgende Maßnahmen zum Bodenschutz sind umzusetzen:

- Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen (z. B. Rasengittersteine). Davon ausgenommen sind barrierefreie Parkplätze
- Die Regenwasserversickerung hat direkt im Planungsgebiet (Mulden- oder Rigolensysteme) zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, ist ein Projekt zur Oberflächenentwässerung zu erbringen.
- Die Flächeninanspruchnahme ist, insbesondere bei Zufahrten und Erschließungen zu reduzieren.

##### Besondere Festlegung (BF. 1.3.2d):

Ein projektbezogenes geologisches Gutachten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 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 freistehende Bauweise festgelegt.

### **1.3.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten**

Keine Festlegungen.

### **1.3.7 Äußere architektonische Gestaltung**

Eine harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur ist, unter Befolgung von § 4(2) BauTG „bauliche Anlagen mit der Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass das gegebene oder beabsichtigte Orts-, Straßen-, und Landschaftsbild nicht gestört wird“ zu sichern. Daher werden folgende Richtlinien für die äußere architektonische Gestaltung festgelegt.

#### Besondere Festlegung (BF. 1.3.7):

Die Hauskörper sind an die Geländemodulation anzupassen.

- Fassadenmaterial: Als Fassadenmaterial soll vorwiegend heller Putz und Holz verwendet werden. Keinesfalls dürfen jedoch Metall-, Faserzement- oder Kunststofffassaden ausgeführt werden. Die Farbgestaltung muss in hellen Tönen in Absprache mit der Baubehörde erfolgen.
- Dachform: Generell sind silhouettenbestimmende Flachdächer, Sheddächer und extreme Dachneigungen (Spitzdächer) für Hauptbaukörper zu vermeiden. Satteldächer sind anzustreben. Gut gegliederte Dachgauben können angeordnet werden, wenn sie die Proportion des Gebäudes berücksichtigen. Dachgauben dürfen keinesfalls eine Abmessung in der Breite von 2,5 m (gemessen parallel zur Dachtraufe) überschreiten. Eine Vordachlänge (Dachvorsprung) von mind. 0,5 m ist einzuhalten.
- Dachfarbe: Für die Eindeckung ist eine zwischen grau und rot liegende dunkle, gedämpfte Farbskala anzustreben. Grelle Farben sind für die Dächer des Planungsgebietes grundsätzlich zu vermeiden.
- Dachneigung: Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 bis 34 Grad sind für das gesamte Planungsgebiet anzustreben. Die Baubehörde kann einzelne steilere Dachflächen zulassen, wenn dadurch eine formale Verbesserung des Gesamtbaukörpers erreicht wird.

### **1.3.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen**

Keine Festlegungen.

### **1.3.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote**

Keine Festlegungen.

### **1.3.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen**

Keine Festlegungen.

### **1.3.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten**

Keine Festlegungen.

### **1.3.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze**

Entlang der „Pichlhöhstraße“ wird zwischen den beiden Einfahrtstrichtern der internen Aufschließungsstraßen ein Aus- bzw. Einfahrtsverbot festgelegt.

#### Besondere Festlegung (BF 1.3.12a): Ruhender Verkehr

Je Wohneinheit sind mind. 2 Abstellplätze einzuplanen. Diese Abstellplätze können im Freien auf befestigten Flächen, pergolaförmig überdacht, oder in Garagen untergebracht werden. Garagen können sowohl in den Hauskörper integriert, angebaut, freistehend oder überschüttet ausgeführt werden.

#### Besondere Festlegung (BF 1.3.12b): Straßenböschungen

Straßenböschungen und die Böschungen von Garagenzufahrten sind als natürliche Erdböschungen, oder mit Hilfe von Natursteinen (Wasserbausteinen) - jedenfalls ohne sichtbare Stahlbetonwände oder Betonfertigteilsteine - zu gestalten. Der maximale Böschungswinkel darf ein Verhältnis von 1:2,5 (2,5 Höhenmeter auf einen Horizontalmeter) nicht übersteigen. Dieser Böschungswinkel ist vom Böschungsfuß bis zur höchsten Böschungskante zu messen. Innerhalb dieser Stufe sind jedoch Abstufungen möglich.

#### Besondere Festlegung (BF 1.3.12c): Schneedeponie

Im Bereich der Garagenzufahrten ist eine Deponiefläche für Schnee von mindestens 12 qm vorzusehen.

### **1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen**

Keine Festlegung

### **1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung**

Für alle besonderen Festlegungen gilt: 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 (BF 1.3.14):

Pflanzgebot entlang der „Pichlhöhstraße“ (Gemeindestraße) im Norden des Planungsgebietes.

- Geländegestaltung: Terrassen dürfen das natürliche, gewachsene Gelände auch an der Talseite nur um max. 1,0 m überragen. Böschungen sind als natürliche Erdböschung mit harmonischem Geländeübergang, oder mit Hilfe von Natursteinen (Wasserbausteinen) - jedenfalls ohne sichtbare Stahlbetonwände oder Betonfertigteilsteine - zu gestalten.
- Bepflanzungsplan: Die Baubehörde kann zur Bauverhandlung die Vorlage eines Bepflanzungsplanes verlangen.

- Anregungen für Baumpflanzungen: Obstbäume, Vogelbeerbäume, Spitzahorn, Bergahorn. Wichtig ist auch die Gestaltung der Parzellengrenzen mit Hecken, welche durch - in diesem Gebiet vorkommende - Gehölze erfolgen sollen.
- Anregungen für Hecken: Hainbuche, Hartriegel, Dirndlstrauch, Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Traubenkirsche u.a.
- Pflanzbindung: Das Biotop NR. 560080012 „Rispenseggensumpf“ bei Schottergr./Pichl ist laut Plan zu erhalten.

### **1.3.15 Einfriedungen**

#### Besondere Festlegung für Einfriedungen (BF. 1.3.15):

Die oben vorgeschlagene Form der Grundstücksabgrenzung (also lebende Zäune) ist anzustreben. Holz- oder Maschendrahtzäune können zusätzlich angeordnet werden, wenn sie durch Hecken verdeckt werden. Betonzäune o.a. dürfen nicht errichtet werden.

### **1.3.16 Entsorgung**

#### Besondere Festlegung (BF. 1.3.16):

Im Einmündungsbereich der östlichen Aufschließungsstraße in die „Pichlhöhstraße“ ist ein Containerplatz angeordnet. Dieser Bereich ist dicht zu umpflanzen.

### **1.3.17 Immissionsschutz**

Keine Festlegungen.

### **1.3.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten**

Keine Festlegungen.

---

## 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

### GRUNDLAGENERHEBUNGEN, ANALYSEN, ABWÄGUNGEN, BEGRÜNDUNGEN

---

#### 2.1 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES

*Die gegenständliche 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund einer geringfügigen Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes.*

*Das ROG 2009 fordert in seinen Raumordnungsgrundsätzen - § 2(2) - die haushälterische Nutzung von Grund und Boden, insbesondere den sparsamen Umgang mit Bauland.*

*Zusätzlich legt § 2(3) ROG 2009 den Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und die Vermeidung von Zersiedlung fest.*

## 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.*

*Gegenständlich handelt es sich um einen Bebauungsplan für ein Gebiet, welches im Flächenwidmungsplan als EW ausgewiesen und bereits beinahe durchgehend bebaut ist. Dieser Bebauungsplan stützt sich daher auf die bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes durchgeführte Grundlagenerhebung.*

### 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 Planungsgebiet befindet sich im Nebenzentrum, daher sind folgende die Aussagen des LEP relevant:*

#### *Aussagen zur Freiraumentwicklung*

- *Schutz vor weiterer Besiedelung*
  - *Hohe Bodenfunktionsbewertung*
  - *Grünraum- und Wanderkorridore*
  - *ökologisch bedeutsamen Flächen*
  - *unversiegelten Flächen zum Klimaschutz*
  - *für die Abflussregulierung benötigte Flächen*
  - *Rohstoffvorkommen*
  - *Zugänglichkeit von Gewässern und Seeufern*
  - *hochwertige Waldflächen*
  - *Sicherung von Grundwasservorkommen*
  - *Ruhezonen der Alpenkonvention*
  - *Naturlandschaften*
  
- *Voraussetzungen für touristische Entwicklung außerhalb Hauptsiedlungsbereich*
  - *Übereinstimmung mit LEP-Freiraumzielen*
  - *Tourismuskonzept der Gemeinde*
  - *Keine Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild*
  - *Fortentwicklung Strukturbestand*
  - *Bodensparende Bauform*
  - *schlüssiges Betriebskonzept*

- *Vertragliche Nutzungssicherstellung*
- *Sicherstellung Teilungsverbot*
- *Chalets nur im untergeordneten Ausmaß zulässig*

*Aussagen zur Siedlungsentwicklung:*

- (1) Konzentration der Entwicklung auf Hauptsiedlungsbereiche und Nebenzentren*
- (2) Verstärkte Ausrichtung auf leistbares Wohnen*
- (3) Prüfung der Umwidmungsmöglichkeit bestehenden Baulandes in "förderbaren Wohnbau"*
- (4) Wenn auf Grundlage eines absehbaren Projektes in der Widmungskategorie "förderbarer Wohnbau" mehr als die Hälfte Mietwohnungen vorgesehen sind, ist die Fläche nicht bilanzwirksam*
- (5) Flächen über 2.000 m<sup>2</sup> 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 vereinbarte 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/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 Tennengau 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). Für die Widmungsfläche sind folgende generelle Zielsetzungen relevant:*

- *Vermeidung der Zersiedelung*
- *Erhalten des Charakters der Landschaft*
- *Vermeidung von Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Umwelt*
- *Minimierung von Nutzungskonflikten*

### Räumliches Entwicklungskonzept

2a – Pichl West (Differenzplan: Nr. 2)

Primäre Nutzung: Wohnen

Widmungsvoraussetzungen:

- Umsetzung eines Baulandmodells
- Sickersversuch und Oberflächenentwässerungskonzept
- Geologisches Gutachten (Lage auf Haselgebirgsschichten)

Erschließung:

- Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Rigaus
- Abwasserentsorgung: Ortskanal
- Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal
- Verkehr: vorhanden (Gemeindestraße)
- ÖV: nicht vorhanden

Bauliche Entwicklung:

- Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 0,6 – 0,8
- Höhenentwicklung: max. 2 Vollgeschosse

Rahmenbedingungen.

- Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum im Bebauungsplan
- Erhaltung der Biotope „Rispenseggensumpf bei Schottergr./Pichl“ und „Schottergrubenböschung in Pichl“ durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan (Grenzlinien, Pflanzbindung)
- Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes im Bebauungsplan gemäß „Lesehilfe Bodenschutz“ (z.B. Wiederverwertung von Humus – Produktionsfunktion; Schaffung von Sicker-fähigen befestigten Flächen – Abflussfunktion)
- Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Bauverfahren
- 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 Berücksichtigung entsprechender Abstände zum Waldbereich
- Projektbezogene geotechnische Vorerkundung im Bauverfahren aufgrund von setzungsempfindlichen Bodenschichten
- Vereinbarung von Baulandsicherungsmaßnahmen (§ 18) nach entsprechenden Regeln der Gemeinde

### Flächenwidmungsplan

Der rechtswirksame Flächenwidmungsplan sieht für das Planungsgebiet

- Bauland - Erweitertes Wohngebiet (EW) gem. § 30 (1) Zif. 2 ROG 2009
- Verkehrsflächen - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (VGD) gem. § 35 (1) ROG 2009
- Grünland - Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009

### Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet besteht bereits ein Bebauungsplan. Gegenständlich wird die 3. Änderung durchgeführt.

### Landschaftsstruktur und -bild

*Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich „Pichl West“.*

*Die Landschaft ist durch Einfamilienhausbebauungen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie größere Wiesen- und Waldflächen geprägt. Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsgefüge.*

### Vegetation und Tierwelt

*Das Planungsgebiet wird derzeit zum Teil landwirtschaftlich genutzt und ist großteils bereits bebaut. Objekte des Naturschutzbuches und ex-lege-geschützte Bereiche sind nicht direkt vom Planungsgebiet betroffen. Folgende Biotopie liegen zum Teil innerhalb des Planungsgebietes, weshalb diese zu schützen sind:*

*560080013 „Bach SO Schottergrube / Pichl“,*

*560080012 „Rispenseggensumpf bei Schottergr. / Pichl“.*

### Erholungsnutzen und Grünflächen

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

### Lebensräume und Biotopie inkl. Vernetzung

*Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich „Pich West“ und ist durch die Lage in der Siedlung bereits anthropogen überprägt. Im Naturschutzbuch verzeichnete Objekte werden im Planungsgebiet nicht verzeichnet. Auch Amphibienwanderstrecken oder Lebensraumkorridore der Originalstudie sind im gegenständlichen Bereich nicht evident. Folgende Biotopie liegen zum Teil innerhalb des Planungsgebietes, weshalb diese zu schützen sind:*

*560080013 „Bach SO Schottergrube / Pichl“,*

*560080012 „Rispenseggensumpf bei Schottergr. / Pichl“.*

### Kulturgüter und Ortsbild

*Denkmalgeschützte Objekte, archäologische Verdachtsflächen oder Ortsbildschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht verzeichnet. Das Ortsbild im gegenständlichen Bereich ist durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise, und durch größere Wiesenflächen überprägt.*

### Geologie

*Das Planungsgebiet ist nach Osten bzw. Südosten geneigt. Massenbewegungen wurden lt. Sagis Ereigniskataster in diesem Bereich nicht verzeichnet, sind jedoch nicht auszuschließen. Gem. eBod ist der Bodentyp „Braunerde aus grobstoffreichem Moränenmaterial“ vorzufinden. Eine Bebauung des Planungsgebietes ist großteils bereits vorhanden. Eine Durchfeuchtung des Baugrundes ist, wie auch andere Hinweise auf setzungsempfindliche Schichten, nicht evident.*

### Boden

*Das Planungsgebiet ist bereits bebaut.*

*Altlasten, Verdachtsflächen oder Umwelt-Prüfflächen sind im Umfeld nicht evident. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.*

*Für Teile im Südwesten des Planungsgebietes besteht eine Bodenkartierung mit folgenden Werten:*

*Lebensraumfunktion: 4;*

*Standortfunktion: -;*

*Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 4;*

*Abflussregulierung: 1;*

*Pufferfunktion 3.*

#### Land- und Forstwirtschaft

*Der gegenständliche Bereich kennzeichnet sich durch Einfamilienhausbebauungen sowie auch Wiesenflächen. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist bis auf die Mahd nicht gegeben. Eine wirtschaftliche Konfiguration von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie auch die Zugänglichkeit zu Wald- und Wiesenflächen bleibt in Folge einer weiteren Bebauung erhalten. Landwirtschaftliche Hofstellen sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden, weshalb ein Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzungen nicht besteht.*

#### Wasser und Wasserwirtschaft

*Trinkwasserschutz- oder -schongebiete werden im gegenständlichen Bereich nicht verzeichnet. Für das Planungsgebiet gilt die wasserwirtschaftliche Rahmenverfügung „Salzburger Becken“.*

#### Naturräumliche Gefährdungen

*Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen und östlichen Bereich zu einem geringen Teil innerhalb der gelben WLIV-Gefahrenzone. Massenbewegungen wurden im gegenständlichen Bereich lt. Ereigniskataster nicht verzeichnet.*

#### Lärm

*Die nächste Lärmemissionsquelle ist die B162, zu welcher allerdings ein ausreichender Abstand gegeben ist, sodass keine negativen Einflüsse erzeugt werden. Lärmintensive Gewerbe- oder Freizeitnutzung ist im Umfeld nicht vorhanden.*

#### Luft

*Es besteht eine Entfernung zu wesentlichen Emittenten (Freizeit- und Gewerbegebiet, Landstraße).*

#### Sonstiges

*Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.*

### **2.2.2 Verkehrserschließung**

*Das Planungsgebiet wird generell im Norden über die Gemeindestraße „Pichlhöhstraße“ erschlossen.*

*Die östliche und bereits bebaute Hälfte des Planungsgebietes wird über eine bereits bestehende Aufschließungsstraße (Privatstraße) erschlossen. Diese zweigt von der Gemeindestraße in Richtung Süden ab und führt in geschwungener, an das Gelände angepasster Form in Richtung Süden und dann an den Ostrand des Planungsgebietes. Das untere südliche Ende wird mit einem Wendehammer abgeschlossen. Für die unbebauten Baulandflächen und die miteinbezogenen Grünlandflächen in der westlichen Hälfte des Planungsgebietes ist eine private Aufschließungsstraße mit entsprechenden Umkehrmöglichkeiten von Norden Richtung Süden entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze geplant und größtenteils bereits errichtet.*

### **2.2.3 Infrastruktur**

*Das Planungsgebiet ist bereits 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 teilweise bereits bebaut. Umliegend grenzen Wohnbebauungen und landwirtschaftliche Flächen an.*

### **2.2.5 Bestehende Bewilligungen**

*Das Planungsgebiet ist bereits bebaut.*

*Nicht konsumierte Bauplatzerklärungen bzw. Baubewilligungen sind daher nicht bekannt.*

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

*Die Analyse der oben angeführten Planungsgrundlagen führt zu folgenden Ergebnissen:*

*Gegenständlich handelt es sich um einen Bebauungsplan für ein Gebiet, welches teilweise bereits bebaut ist. Dieser Bebauungsplan stützt sich auf die bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes durchgeführten Problemanalysen.*

### 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:*

*Nachstehende Ziele des Landesentwicklungsprogrammes sind zu beachten:*

- 1. Die Flächengröße der Erweiterung ist als Kleinräumig zu betrachten. Die Fläche befindet sich im Siedlungsanschluss. Somit erfolgt eine Verdichtung und Abrundung, ein Auskragen in den sensiblen Landschaftsraum findet nicht statt. Zudem sind keine ökologisch sensiblen Bereiche betroffen.*
- 2. Haltestellen für den ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Die Bauweise des Umgebungsbereichs wird auf der Erweiterungsfläche fortgesetzt, um ein homogenes Siedlungsbild zu schaffen. Ein Siedlungs- und Infrastrukturanschluss ist gegeben.*
- 3. Eine touristische Entwicklung ist nicht vorgesehen.*
- 4. Chaletdörfer sind nicht geplant.*

### Regionalprogramm:

*Übereinstimmung mit dem Regionalprogramm Tennengau:*

- Der Bereich befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges bzw. in direktem Siedlungsanschluss.*
- Ein Widerspruch zu spezifischen Festlegungen des Regionalprogramms ist nicht gegeben.*
- Der gegenständliche Bereich dient der Aufnahme der Bevölkerung entsprechend den Festlegungen für Abtenau als Regionales Nebenzentrum.*
- Die gegenständliche Erweiterung ist an die bestehende Siedlung angrenzend gelegen und durch Leitungsergänzungen infrastrukturell leicht zu erschließen.*
- Eine fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖV ist gegeben.*

### Räumliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan

*Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde sieht für den gegenständlichen Bereich grundsätzlich Baulandfunktionen vor.*

*- Der Erstellung eines Bebauungsplanes wird hiermit gefolgt.*

*- Bodenschonende Maßnahmen, wie auch sickerfähige Untergründe sind in diesem Bebauungsplan festgelegt.*

- Ein geologisches Gutachten zur Baugrundeignung ist im Rahmen des Bauvorhabens zu erbringen.
- Erschließung: Die Lage an und in der bestehenden Siedlung bedingt, dass eine infrastrukturelle Erschließung, bis auf geringe Leitungsergänzungen gegeben ist.
- Bauliche Entwicklung: Das Flächenausmaß der Erweiterung entspricht jener der Umgebung, wodurch mit einer ortsüblichen Bebauung hinsichtlich Höhe und Dichte zu rechnen ist, welche auch im Bebauungsplan festgelegt wird.
- Rahmenbedingungen:
  - Maßnahmen zur Einbindung der Siedlungsränder sind festgelegt.
  - Ein Hinweis auf die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung ist im Bebauungsplan enthalten.
  - Hofstellen sind nicht im Nahebereich gelegen.
  - Die Richtlinie Immissionsschutz wird berücksichtigt.
  - Baulandsicherungsmaßnahmen sind gem. den Regeln der Gemeinde nicht erforderlich, nachdem im Rahmen der Erweiterung Eigenbedarf besteht.

Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan weist für das Planungsgebiet

- Verkehrsfläche - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde gem. § 35 (1) ROG 2009
- Bauland – Erweitertes Wohngebiet (EW) gem. § 30 (1) Zif. 2 ROG 2009
- Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009

#### Bebauungspläne

Gegenständlich findet die 3. Änderung des Bebauungsplanes statt (siehe Abschnitt 2.1 Begründung der Änderung dieses Bebauungsplans).

#### Landschaftsstruktur, Erholungsnutzen und Grünflächen

Die ursprüngliche Landschaftsstruktur ist durch die bestehende Bebauung im Planungsgebiet nicht mehr gegeben. Großräumige Grünflächen für einen Erholungsnutzen berühren das Planungsgebiet nicht. Die Bebauungsgrundlagen für den Bereich der Erweiterung werden vom Bestand übernommen. Dementsprechend sind keine ortsunüblichen Bauhöhen oder -dichten geplant. Eine erhebliche negative Beeinflussung des Landschaftsbilds durch zukünftige Bauvorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

#### Tierwelt, Vegetation, Biotope

Das Planungsgebiet ist größtenteils bereits bebaut. Das Vorkommen von seltenen Arten bzw. eine Relevanz für den Artenschutz kann daher ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet wird von drei Biotopen tangiert. Im Süden liegt das Biotop „Risenseggensumpf bei Schottergrube/Pichl“ (Biotopnr.: 560080012). Die Planungsgebietsgrenzen im Osten bzw. Nordosten sind von den Biotopen „Grauerlenau SO Schottergrube Pichl“ (Biotopnr.: 560080015) und „Bach SO Schottergrube / Pichl“ (Biotopnr.: 560080013) betroffen.

### Ortsbild und Kulturgüter

Die Siedlungsstruktur wird in diesem Teil des Gemeindegebietes, neben den ursprünglich dominanten landwirtschaftlichen Bauten, heute vorwiegend von zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Die Weiterentwicklung und Verdichtung dieser Struktur soll dieser BBP sichern.

### Geologie, Boden, Land- und Forstwirtschaft

Die Fläche ist nach Osten bzw. Südosten geneigt. Massenbewegungen wurden lt. Sagis Ereigniskataster in diesem Bereich nicht verzeichnet. Eine Baugrundeignung im Bereich der Neuwidmung kann aufgrund des ergänzenden Charakters zur angrenzenden Bebauung angenommen werden. Zudem weist der Boden hohe Werte in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und Lebensraumfunktion auf. Entsprechende bodenschonende Maßnahmen sind in diesem Bebauungsplan festgelegt. Ein Konfliktpotenzial zwischen touristischen und landwirtschaftlichen Nutzungen besteht nicht.

### Wasser und Wasserwirtschaft

Trinkwasserschutz- oder -schongebiete werden im gegenständlichen Bereich nicht verzeichnet. Der gegenständliche Bereich befindet sich in der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung „Salzburger Becken“.

### Naturräumliche Gefährdungen

Natürlichen Gefährdungen - wie Lawinen, Murgängen, Rutschungen - ist das Gebiet gemäß Gefahrenzonenplan nicht ausgesetzt. Eine Überschneidung mit Gefahrenzonen, Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLVB bzw. der Wasserwirtschaft ist außer einer geringen Überlagerung mit der gelben WLVB-Gefahrenzone im nordöstlichen und östlichen Bereich nicht gegeben. Aufgrund der Lage im Siedlungskörper und den umliegenden Geländebeziehungen sind keine Problematiken zu erwarten.

### Umweltsituation

Die Lärmsituation erfordert im gegenständlichen Bereich keine spezifischen Festlegungen im Bebauungsplan. Schallschutztechnische Gutachten liegen nicht vor und sind für diesen Bebauungsplan auch nicht erforderlich.

### Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist bereits 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.*

*Gegenständlich handelt es sich um einen Bebauungsplan für ein Gebiet, welches im Flächenwidmungsplan als EW ausgewiesen und bereits durchgehend bebaut ist. Dieser Bebauungsplan stützt sich daher auf die bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes durchgeführten Abwägungen. Zusätzliche Abwägungen sind aus o.g. Gründen für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.*

### **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. *Durch diesen Bebauungsplan soll der erforderliche Wohnraum in einer wachsenden Gemeinde, entsprechend der im REK verankerten Wachstumszielsetzungen geordnet werden. Aufgrund der Lage sind keine negativen Auswirkungen auf ökologisch sensible Bereiche zu erwarten.*
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 des bereits bestehenden Siedlungsgefüges bzw. der bestehenden Bebauung, 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.

*Das Planungsgebiet befindet sich zu geringen Teilen innerhalb des gelben Gefahrenzonenbereiches der WLIV, welche in den nachgeordneten Verfahren einzubeziehen ist.*

#### 4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft

ist sicherzustellen.

*Das Planungsgebiet wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Eine wirtschaftliche Konfiguration sowie auch die Zugänglichkeit zu Wald- und Wiesenflächen bleibt in Folge einer zukünftigen Bebauung erhalten. 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. *Dieser Bebauungsplan regelt zukünftige Wohnnutzungen. Es besteht kein negativer Einfluss auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von lokalen Betrieben. Der Abstand zu Gewerbeflächen ist gemäß der Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" ausreichend.*

#### 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.

*Dieser Bebauungsplan regelt zukünftige Wohnnutzungen und hat auf den Tourismus der Gemeinde keinen Einfluss.*

#### 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 Bauungsplan 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 Bauungsplanes liegt im Anschluss an bereits bestehendes Bauland. Es wird eine kompakte Bebauung im Siedlungskörper geschaffen und damit – im Bereich der Möglichkeiten eines Bauungsplanes – 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.

*Der Bauungsplan ermöglicht die Schaffung von neuem Wohnraum und ist damit Grundlage für die Entwicklung des Wohnungswesens im Sinne der ROG-Zielsetzungen.*

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 Räumliche Entwicklungskonzept 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 Bauungsplan relevante, Grundsätze zu beachten.

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

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

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen.

*Die angestrebte Wohnraumentwicklung innerhalb bereits bestehender Strukturen dient der Schaffung von kompakten Siedlungskörpern, der Verbesserung der Auslastung der*

*bestehenden technischen Infrastruktur und dem „haushälterischen Umgang mit Grund und Boden“ gem. ROG - und ist daher von öffentlichem Interesse.*

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;  
*Der Bebauungsplan sichert die Verdichtung einer bestehenden Siedlung 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 Lebensraumfunktion auf. Entsprechende bodenschonende Maßnahmen werden durch Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet. Zudem sind ökologisch sensible Bereiche vom Bebauungsplan mit Ausnahme der Biotope „Rispenseggensumpf bei Schottergrube/Pichl“ (Biotopnr.: 560080012), „Grauerlenau SO Schottergrube Pichl“ (Biotopnr.: 560080015) und „Bach SO Schottergrube / Pichl“ (Biotopnr.: 560080013), welche geschützt werden müssen, nicht betroffen.*

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs  
und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;  
*Eine Bushaltestelle ist im fußläufigen Einzugsbereich des Planungsgebietes vorhanden. Durch die im BBP 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 eine ortsübliche Bebauung, wodurch die regionale Identität und 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 das Planungsgebiet bereits größtenteils als Bauland gewidmet und bebaut ist. Die Gemeinde kann aber durch entsprechende Festlegungen der baulichen Ausnutzbarkeit den sparsamen Umgang mit Bauland ermöglichen.*

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 Bauungsplanes 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**

*Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der bestehenden Verkehrsflächen bzw. der neu zu schaffenden Verkehrsflächen; die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen von den übrigen Grundflächen ab. Deren Linienführungen und Breiten entsprechen den im REK und im FWP angestrebten Zielen und Funktionen für diesen Bereich. 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.).*

*Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen; neue Straßenfluchtlinien wurden daher nicht festgelegt.*

*Straßenbreite 6,0 m – 0,5 Bankett = 5,5m Straßenbreite:*

*Mit der vorhandenen Straßenbreite von 6,0 m ist das Begegnen von Bus bzw. Lkw/Pkw bei einer Geschwindigkeit von  $30 \text{ km/h} < v \leq 50 \text{ km/h}$  (gem. RVS 03.04.12 Straßenplanung, Planung und Entwurf von Innerortsstraßen, S. 14) möglich.*

### **2.5.2 Verlauf der Straße**

*Der Verlauf der Verkehrsflächen wurde dem Bestand entsprechend festgelegt.*

### **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.*

*Entlang der westlich gelegenen Aufschließungsstraße wurde generell ein Abstand von 5 m zu den Straßenrändern hin festgelegt, da über diese Fläche Ausfahrten grundsätzlich möglich sind und damit die Übersichtlichkeit gewährleistet bleibt.*

*Mit einigen Ausnahmen wurde auf Grund von sehr beengten Verhältnissen bzw. bergseitig der Straßenflächen der Abstand auf 3 m verringert, weil wegen des geringen Verkehrsaufkommens und der unterschiedlichen Höhenlage dies mit den Zielen der Verkehrssicherheit und der Gestaltung des Straßenraumes vereinbar ist. Die Abstände im Bereich der bestehenden Aufschließung im östlichen Bereich bleiben unverändert. Die besondere Festlegung zu Ein- bzw. Ausfahrten in Garagen begründet sich in der Länge eines PKW von 5 m.*

*Folgende Bauteile dürfen, gem. § 25a des Sbg. Bauungsgrundlagengesetzes, über die Baulinie, Baufluchtlinie, Baugrenzlinie sowie in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes vortreten:*

- 1. Sockel, Zierglieder, Schaufenster, Schaukästen, Vorlegestufen udgl höchstens 20 cm;*
- 2. Balkone, Erker udgl höchstens 1,50 m, dies jedoch nur in einer solchen Anzahl und in einem solchen Ausmaß, dass sie nicht selbst den Eindruck einer Front des Baues erwecken, in Verkehrsflächen überdies nur dann, wenn diese mehr als 12 m breit sind;*
- 3. Vordächer (Dachvorsprünge), Hauptgesimse höchstens 1,50 m;*
- 4. Schutzdächer für die Umgebung des Baues (Eingang, Zugang entlang der Außenwände) höchstens 1,50 m, wenn es jedoch ein besonderer Schutzzweck erfordert, bis zu 3 m;*
- 5. Werbezeichen bis zu 3 m;*
- 6. Rampen zu Eingängen höchstens 1,8 m und Rampenüberdachungen von und zu Tiefgaragen, jeweils innerhalb der Grenzen des Bauplatzes;*
- 7. Freitreppen, sofern sie nicht selbst den Eindruck einer Front des Baues erwecken, höchstens 2,5 m.*

#### **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.*

*In Übereinstimmung mit den Zielen des REK wird eine maßvolle Verdichtung angestrebt. Die Dichte von 0,5 GFZ erlaubt den Erhalt des ländlichen Charakters.*

*Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.*

- 1. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Abs 2 Anwendung. Als oberirdisch gilt dabei jedoch ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Absatz 2, Anwendung. Als oberirdisch gilt dabei jedoch ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt.*
- 2. Nicht zur Geschoßfläche zählen:*

- a) das unterste Geschoß, das weiter als nach der Z 1 dritter Satz 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; das unterste Geschoß, das weiter als nach der Ziffer eins, dritter Satz 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,
- aa) 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 oder
  - bb) wenn 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.
- c) (Anm. entfallen auf Grund LGBl Nr 105/2025).

### **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.

Da ein genauer Höhenplan vorliegt, wurden die Gebäudehöhen auf das natürliche Gelände bezogen. Die Festlegung der Gebäudehöhen entspricht der ortsüblichen Höhe bzw. dem Standard der Gemeinde. 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 Bauungsstruktur zu entsprechen. Gemäß § 57 (4) ROG 2009 ist ein Überschreiten dieser Höhen durch untergeordnete Bauteile oder Sonderbauten möglich.

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**

Ein Erfordernis für einen Bauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht, da keine besonderen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung von Orts- oder Landschaftsbild vorliegen.

## **2.6 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009**

### **2.6.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe**

*Mit den Ausmaßen der neu geplanten Verkehrsflächen und der im Plan dargestellten Flächen erfolgt eine dem Stand der Technik entsprechende Erschließung des gesamten Planungsgebietes. Mit dem Gehweg soll die fußläufige Erreichbarkeit verbessert werden. Im Bereich der unteren, steileren Hangflächen sind vorzugsweise Stufen auszuführen.*

### **2.6.2 Besondere Aufschließungsvorschriften**

*Die besonderen Festlegungen ergeben sich aufgrund der Lage innerhalb der Gefahrenzonen der WLK und der sich daraus abgeleiteten Auflagen.*

*Die Hinweise auf die Lage im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung sollen einen frühzeitigen planerischen Zugang zu den ortsspezifischen Gegebenheiten ermöglichen.*

*Aufgrund der hohen Funktionalitätswerte in Teilen des Planungsgebietes bei der Bodenfruchtbarkeit und Lebensraumfunktion und des REK, wurden Festlegungen zu Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Beispielsweise soll durch die Verwendung von Gittersteinen bei Stellplätzen die Regenwasserversickerung unterstützt und die Flächenversiegelung vermindert werden.*

*Das geologische Gutachten ist aufgrund der Lage im Bereich von Haselgebirgsschichten erforderlich.*

### **2.6.3 Bauplatzgrößen und -grenzen**

*Keine Festlegungen.*

### **2.6.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen**

*Keine Festlegungen.*

### **2.6.5 Bauweise**

*Die Festlegung der offenen freistehenden Bauweise erfolgt entsprechend dem Bestand bzw. der ortstypischen Bebauung.*

### **2.6.6 Mindest- und Höchstabmessung von Bauten**

*Keine Festlegungen.*

### **2.6.7 Äußere architektonische Gestaltung**

*Ziel der Gestaltung soll es auch sein die Maßstäblichkeit der zukünftigen Bebauung mit der bestehenden Baustruktur in Einklang zu bringen und auf die charakteristische Dachlandschaft von Abtenau einzugehen. Im Zuge der 1. Änderung wurde die Gradangabe für Dachneigungen von 22 - 34 Grad auf 18 - 34 Grad erweitert. Die Festlegungen zur architektonischen Gestaltung sollen den ortstypischen Charakter des ländlichen Raumes wahren. Durch die Verwendung traditioneller Materialien und Formen soll auch die harmonische Einbindung in die Landschaft sichergestellt werden. Die Hauskörper sind an die Geländemodulation anzupassen.*

### **2.6.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen**

*Keine Festlegungen.*

### **2.6.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote**

*Keine Festlegungen.*

### **2.6.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen**

*Keine Festlegungen.*

### **2.6.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten**

*Keine Festlegungen.*

### **2.6.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze**

*Mit den beiden Aufschließungsstraße für den jeweils westlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes und einem Ein- bzw. Ausfahrtverbot entlang der „Pichlhöhstraße“ wird eine möglichst effiziente interne Erschließung des Planungsgebietes erreicht. Der Zahl der Parkplätze wurden Erfahrungswerte zugrunde gelegt.*

### **2.6.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen**

*Keine Festlegungen.*

### **2.6.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung**

*Durch begleitende Maßnahmen (Bepflanzung, Erdbewegungen) ist die Bebauung möglichst harmonisch in das Landschaftsbild einzubinden. Mit der Festlegung des Bepflanzungsplanes soll eine ortstypische Einbindung des Bauvolumens sichergestellt werden. Damit wird auch den Forderungen der übergeordneten Raumplanungsinstrumente entsprochen. Ziel des Bepflanzungsplanes soll es sein die ursprünglichen Gestaltungsmerkmale der Landschaft (Naturlandschaft) und die geplante gärtnerische Gestaltung (Kulturlandschaft) harmonisch miteinander zu verbinden. Das Pflanzgebot entlang der „Pichlhöhstraße“ soll den öffentlichen Straßenraum aufwerten. Die Pflanzbindung für das Biotop soll die Erhaltung der ökologischen Funktion gewährleisten.*

### **2.6.15 Einfriedungen**

*Analog zur Grün- und Geländegestaltung wird auch hier den übergeordneten Raumplanungsinstrumenten entsprochen und eine entsprechende Einbindung in das bestehende Landschaftsbild berücksichtigt.*

### **2.6.16 Entsorgung**

*Keine Änderungen.*

### **2.6.17 Immissionsschutz**

*Keine Festlegungen.*

### **2.6.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten**

*Keine Festlegungen.*

## 2.7 ANGABEN ÜBER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN UND -KOSTEN

*Die internen Erschließungskosten können nur überschlägig, als durchschnittliche Meterpreise, geschätzt werden. Die Schätzung ist völlig unverbindlich, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes keine Fachprojekte vorliegen. Es ist daher unzulässig, die nachstehend geschätzten Erschließungskosten als Kalkulationsgrundlage anzusetzen.*

*Die internen Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:*

*Straßenbau: 600,- €/qm,*

*Kanalbau: 900,- €/lfm,*

*Wasserleitung: 600,- €/lfm*