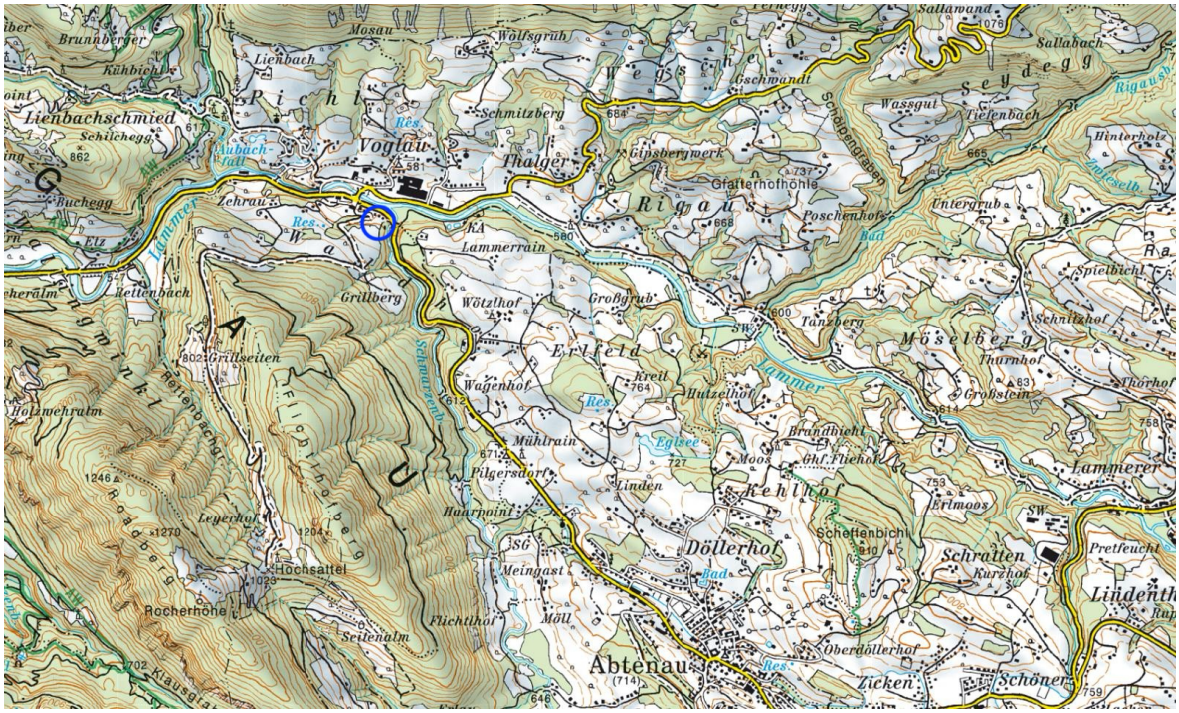
SALMHOFER
ARCHITEKTEN
ZT GmbH
A-5400 Hallein | Winterstall 8 | +43 (0) 6245 84128 | office@salmhofer.com | www.salmhofer.com

MARKTGEMEINDE ABTENAU

BENZENAU 2 (EGGER)

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

KG. 56001 ABTENAU DORF



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 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 (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

1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet befindet sich in der Benzenau, ca. 4 km Luftlinie nordwestlich des Zentrums von Abtenau. Es umfasst Teilflächen der GP 76/6 und 84/1 sowie die GP 84/6 der Katastralgemeinde 56001 Abtenau Dorf und ist im beiliegenden Plan genau dargestellt.
Im Norden und Westen des Planungsgebietes befinden sich Einfamilienhäuser in offener sowie auch gekuppelter Bauweise und südlich grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche sowie Wald im Osten an.

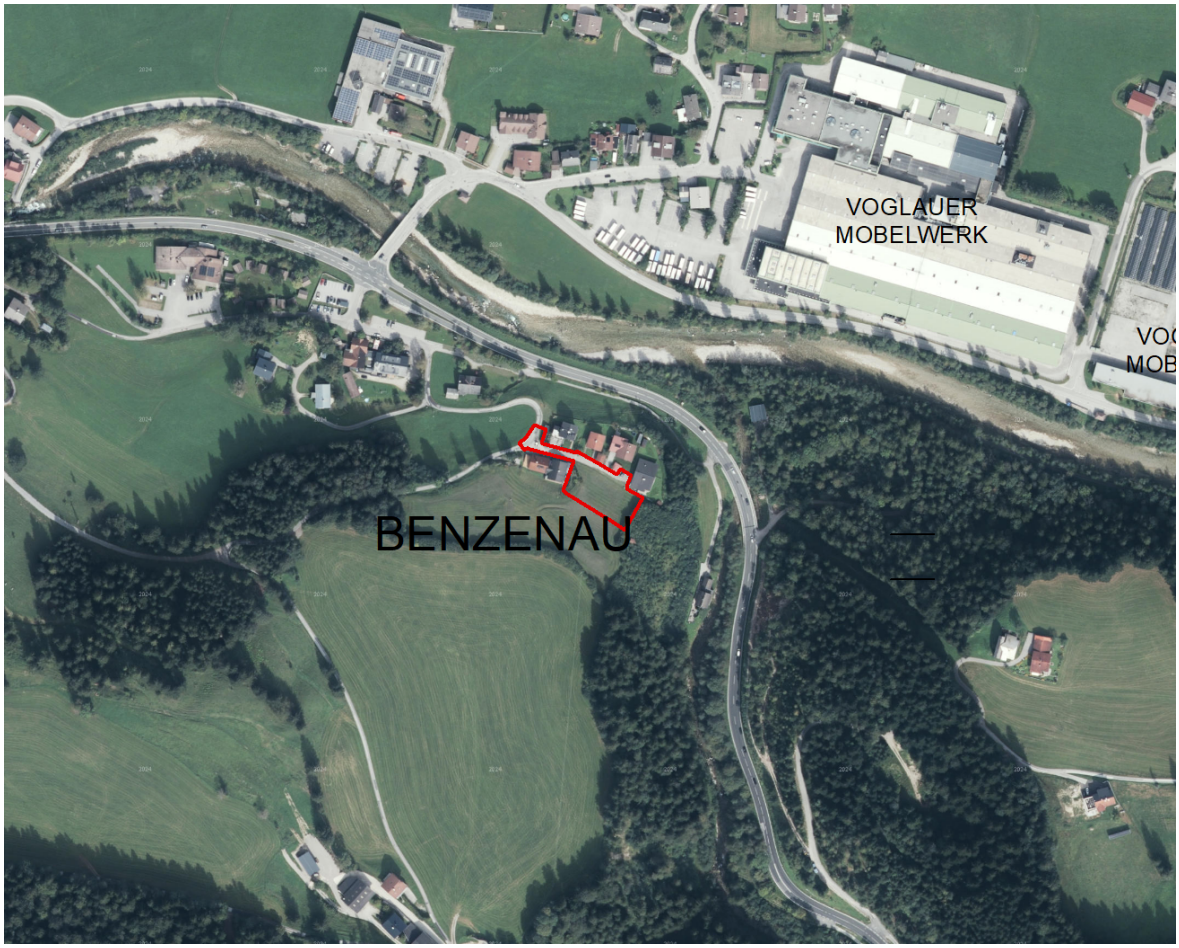


Abbildung 1: Orthofoto

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von 1.968 m². Dessen Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 40 m, die Ost-West Ausdehnung ca. 90 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. Die Breite der Verkehrsflächen wird teils dem Bestand entsprechend festgelegt und teilweise verbreitert (siehe Plan).

1.2.2 Verlauf der Straße

Das Planungsgebiet wird über Grillseitenweg (GP 76/6 der KG 56001 Abtenau Dorf) erschlossen. Der Verlauf der Straße ist im beiliegenden Plan dargestellt.

1.2.3 Baufluchtlinien, Baulinien (§ 55 ROG 2009)

Für das gegenständliche Planungsgebiet werden Baufluchtlinien festgelegt und im Lageplan dargestellt. Der Abstand der Baufluchtlinien zur Straßenfluchtlinie im Bereich der Zufahrtsstraße beträgt 5,0 m.

Besondere Festlegung (BF 1.2.3):

Garagen und Carports dürfen bis auf 2 m vom Straßenrand bzw. von der Straßenfluchtlinie herangebaut werden, wenn die Einfahrt parallel zur Straßenflucht- bzw. Baufluchtlinie erfolgt. Im Fall einer senkrechten Einfahrt zur Straßenflucht- bzw. Baufluchtlinie muss der Abstand zum Straßenband bzw. zur Straßenflucht mindestens 5 m (Abstellfläche PKW) betragen.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen (§ 56 ROG 2009)

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

Für das gesamte Planungsgebiet beträgt die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

1.2.5 Bauhöhen (§ 57 ROG 2009)

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

Oberste Firsthöhe:	8,5 m
Oberste Traufenhöhe:	6,5 m
Oberste Gesimshöhe:	6,5 m

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

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.
- Sickerfähige Beläge zur Versickerung von Niederschlagswasser sind aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht zulässig (siehe BF 1.3.2c).
- 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 Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung (BGBl. 1980 Nr. 315) sind zu berücksichtigen.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2c):
Für alle Bauvorhaben im Planungsgebiet sind die im geologisch-hydrogeologischen und baugeologischen Gutachten der geo² zt gmbh (GZ 9829 vom 20.10.2026) angeführten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen umzusetzen und im Bauverfahren nachzuweisen. Dies sind insbesondere:

- Baugrubenböschungen sind vor Witterung zu schützen; die Gründungssohle ist unmittelbar nach Erreichen mit einer Sauberkeitsschicht zu versiegeln.
- Die Stahlbeton-Bodenplatte ist statisch so zu bemessen, dass punktuelle Erdfälle bis zu einem Durchmesser von 5,0 m schadlos aufgenommen werden; die Bodenplatte ist rd. 1,2 m über die Außenwände auskragend auszuführen.
- Für alle erdberührten Betonbauteile ist sulfatbeständiger Beton zu verwenden.
- Die Hinterfüllung zu den Einschnittböschungen ist mit gut wasserdurchlässigem Material und einer dauerhaft wirksamen Drainage herzustellen; die Drainage ist in ein geschlossenes System auszuleiten (siehe BF 1.3.2d).
- Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist unzulässig.
- An der hangseitigen Gebäudewand sind keine Lichtschächte sowie keine bis zum künftigen Gelände reichenden Fenster- und Türöffnungen zulässig.
- An der West- oder Ostseite der Gebäude ist eine Zufahrtsmöglichkeit für schweres Gerät zur Hangseite freizuhalten (Räumung bei kleinen Murereignissen aus dem Oberhang).
- Erdwärme-Tiefensonden sind aufgrund des zu erwartenden Haselgebirges nicht zulässig.

- Das Planungsgebiet liegt in einem Radonvorsorgegebiet; Radonschutzmaßnahmen sind gemäß ÖNORM S 5280-2 vorzusehen.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2d):
Eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwässern ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Die Oberflächenwässer der Dach- und befestigten Flächen sind entsprechend dem Projekt „Aufschließung Waldhof – Oberflächenwasserbeseitigung“ der Karl & Peherstorfer ZT-GmbH (GZ 8288 vom 12.10.2026) zu sammeln, auf dem jeweiligen Bauplatz in einer Einzel-Retentionsanlage zurückzuhalten und gedrosselt über einen Hausanschlusskanal in den Regenwasserkanal mit Einleitung in den Schwarzenbach abzuleiten. Dabei gilt:

- Die gedrosselte Ableitungsmenge ist je Bauplatz auf den rechnerischen Grünlandabfluss (Abflussbeiwert ψ = 0,25, Bemessungsregenspende 150 l/s.ha) zu begrenzen. Dies entspricht für die GP 84/9 max. 2,1 l/s, für die GP 84/7 max. 1,2 l/s und für die GP 84/8 max. 1,3 l/s (Grundstücksnummern lt. Teilungsvorschlag).
- Die Retentionsanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend auf ein 30-jährliches Bemessungsereignis zu dimensionieren, ohne Versickerung (dicht) auszuführen und mit einem schadlosen Notüberlauf in den Regenwasserkanal zu versehen.
- Drainagewässer (siehe BF 1.3.2c) sind ebenfalls in das geschlossene System einzuleiten.
- Die Bemessung der Retentionsanlage ist im Bauverfahren nachzuweisen. Die wasserrechtliche Bewilligung des Regenwasserkanals durch die Bezirkshauptmannschaft Hallein ist im Bauverfahren vorzulegen.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2e):
Geländeveränderungen sind so auszuführen, dass der aus dem Oberhang zufließende Oberflächenabfluss schadlos um die Gebäude herum- und abgeleitet wird. Die Abflussverhältnisse für angrenzende und unterliegende Grundstücke dürfen nicht verschlechtert werden. Eine Konzentration oder Umleitung des Abflusses auf Nachbargrundstücke ist unzulässig.

1.3.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Besondere Festlegung (BF. 1.3.3):
Der maximale Verbrauch an Bauplatzfläche darf pro Wohneinheit 700 m2 nicht überschreiten.

1.3.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen (§ 55 ROG 2009)
Keine Festlegungen.

1.3.5 Bauweise
Für das Planungsgebiet wird eine offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt) 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
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

Besondere Festlegung für Stellplätze (BF. 1.3.12a):
Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.

Besondere Festlegung für Stellplätze (BF. 1.3.12b):
Ein Standort für Abfallbehälter ist laut Plan vorzusehen.

1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen
Keine Festlegungen.

1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung
Keine Festlegungen.

1.3.15 Einfriedungen
Keine Festlegungen.

1.3.16 Entsorgung
Keine Festlegungen.

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 AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES

Im gegenständlichen Bereich wurde Grünland in Bauland (EW) umgewidmet. Gem. § 50 (1) ROG 2009 kommt die Gemeinde ihrer vorgesehenen Verpflichtung nach, für Gebiete mit Baulandwidmung Bebauungspläne aufzustellen. Im verfahrensgegenständlichen Bereich soll Wohnraum 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: Planungsgebiet

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

Raumordnungsgesetz 2009
Nachstehende Ziele des § 2 Abs. 1 ROG 2009 sind relevant:
1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.
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.
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.
4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen.
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.
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.
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.
8. Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.
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.
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.

Dabei sind folgende Grundsätze gem. § 2 Abs. 2 ROG 2009 zu beachten:
1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
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;
5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

<u>Landesentwicklungsprogramm:</u>
(1) 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
(2) Bei Übereinstimmung mit Freiraumzielen sind Baulandausweisungen im Freiraum zulässig für:
• Freiraumgebundene Nutzungen
• Sonderflächen für standortgebundene Nutzungen und bestehende Betriebe
• Schaffung kompakter Siedlungskörper sofern durch Wohnnutzung überprägt und ausreichender Siedlungsgröße
• Besonderes öffentliches Interesse
• Bei nachweislich geringen Potenzialen im Hauptsiedlungsbereich
• Baulandsicherungsmodelle, wenn Siedlungsbestand mit Erweiterungspotenzial ohne erhebliche Umweltauswirkungen, gesicherte Verfügbarkeit, leistbare Grundstückskosten, ÖV-Erreichbarkeit, Mindestdichten, Umbaupotenziale für Mehrgenerationenhäuser, Einfügung in Orts- und Landschaftsbild, energetische Nachhaltigkeit, Bebauungsplan, Baulandsicherungsvertrag
(3) 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
(4) Chalets sind nur im untergeordnetem Ausmaß zulässig

<u>Sachprogramme:</u>
Das Gemeindegebiet von Abtenau ist gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes Teil des "Ländlichen Raumes" und daher außerhalb des Planungsgebietes des Sachprogrammes gelegen.

<u>Regionalprogramm</u>
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

<u>Räumliches Entwicklungskonzept</u>
3a – Benzenau (Differenzplan: Nr. 12)
Primäre Nutzung: Wohnen
Widmungsvoraussetzungen:
• Geologisches Gutachten (Lage auf Haselgebirgsschichten)
• Umsetzung eines Baulandmodells
Erschließung:
• Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Rigaus
• Abwasserentsorgung: Ortskanal
• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal
• Verkehr: vorhanden (Gemeindestraße und Privatstraße)
• ÖV: vorhanden (Bushaltestelle Voglau Lammerbrücke innerhalb des 500m Gehwegabstandes)
Bauliche Entwicklung:
• Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 0,6 – 0,8
• Höhenentwicklung: max. 2 Vollgeschosse
Rahmenbedingungen:
• Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum im Bebauungsplan
• 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
• Einbeziehen der Bundeswasserbauverwaltung in das Raumordnungsverfahren bzw. projektbezogene Auflagen im Baubewilligungsverfahren
• Geologisch-geotechnische Festlegung von begleitenden Maßnahmen zur Hangsicherung 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
• Vereinbarung von Baulandsicherungsmaßnahmen (§18) nach entsprechenden Regeln der Gemeinde

<u>Flächenwidmungsplan</u>
• Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009
• Bauland – Erweitertes Wohngebiet (EW) gem. § 30 (1) Zif. 2 ROG 2009
• Verkehrsflächen - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (VGD) gem. § 35 (1) ROG 2009

<u>Bebauungspläne</u>
Das Planungsgebiet ist noch nicht von einem Bebauungsplan erfasst.

Landschaftsstruktur und -bild
Die Landschaft im Umgebungsbereich ist durch Einfamilienhausbebauungen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, größeren Wiesen- und Waldflächen, sowie die Lammer geprägt. Die gegenständliche Fläche bildet eine südöstliche Ergänzung zu bestehender Bebauung mit zweiseitigem Siedlungsanschluss. Somit entsteht ein kompakter Siedlungskörper. Ein Auskragen des Siedlungskörpers in den sensiblen Landschaftsraum ist ausgeschlossen. Aufgrund der Hanglage ist zwar eine erhöhte Sichtbarkeit gegeben, wegen der Kleinräumigkeit sind die Auswirkungen aber nicht maßgeblich.

Vegetation und Tierwelt
Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist daher unbebaut. Objekte des Naturschutzbuches, ex-lege- geschützte Bereiche oder kartierte Biotope sind nicht direkt vom Planungsgebiet betroffen. Ebenso werden keine Amphibienwanderstrecken im gegenständlichen Bereich verzeichnet.

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

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung
Objekte nach dem Naturschutzbuch, in der Biotopkartierung erfasste Biotope, sowie landschaftsbildende Gewässer sind nicht auf der Fläche noch angrenzend dazu vorhanden. Auch ein Lebensraumkorridor bzw. eine Amphibienwanderstrecke sind nicht betroffen.

Kulturgüter und Ortsbild
Denkmalgeschützte Objekte, archäologische Verdachtsflächen oder Ortsbildschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht verzeichnet. Das Ortsbild im gegenständlichen Bereich ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser und landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Waldflächen überprägt.

Geologie
Das Planungsgebiet weist eine Hanglage auf, weshalb geologisch-geotechnische begleitenden Maßnahmen zur Hangsicherung im Bauverfahren durchzuführen sind. Im Ereigniskataster ist am 12.08.2002 eine Rutschung/Setzung/Hangmure im Bereich der Parzelle 82, etwa 30 m NW der fraglichen Fläche, eingetragen. In der eBod wird die Fläche hinsichtlich der Erosionsgefahr als stark gefährdet durch Abschwemmung und Rutschung ausgewiesen. Eine Bebauung unter gleichen Bedingungen ist westlich angrenzend bereits vorhanden. Ein geologisch-hydrogeologisches Gutachten der geo² zt gmbh (GZ 9829 vom 20.10.2026) liegt vor. Die Maßnahmen zur Baugrundsicherung werden mit BF 1.3.2c und BF 1.3.2e verordnet.

Boden

Altlasten, Verdachtsflächen oder Umwelt-Prüfflächen sind auf der Fläche, sowie im Umfeld nicht vorhanden. Die Bodenfunktionsbewertung für die gegenständlichen Flächen zeigt gem. SAGIS folgende Werte:
Lebensraumfunktion: 4;
Standortfunktion: -;
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 4;
Abflussregulierung: 1;
Pufferfunktion: 3.
Aufgrund der Bewertung der Funktionalität des Bodens ergibt sich gem. "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" eine Beeinträchtigung hinsichtlich der Lebensraumfunktion und der Produktionsfunktion. Aus diesem Grund sind in diesem Bebauungsplan Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens festgelegt.

Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaftliche Hofstellen sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden.
Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist bis auf die Mahd nicht gegeben.

Wasser und Wasserwirtschaft

Trinkwasserschutz- und schongebiete, sowie stehende und fließende Gewässer werden im Planungsgebiet nicht verzeichnet. Es befindet sich allerdings innerhalb des Wirkungsbereichs der Rahmenverfügung "Salzburger Becken". Eine Versickerung ist gemäß geologischem Gutachten unzulässig. Die Oberflächenwässer der Dach- und befestigten Flächen sind entsprechend dem Projekt „Aufschließung Waldhof – Oberflächenwasserbeseitigung“ der Karl & Peherstorfer ZT-GmbH (GZ 8288 vom 12.10.2026) zu sammeln.
Gemäß den Gefahrenhinweiskarten Oberflächenabfluss im SAGIS (Abflusstiefen und Fließgeschwindigkeiten) verlaufen die maßgeblichen Abflusskorridore westlich der Widmungsfläche. Sie führen aus dem Oberhang über die landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Grillseitenweg und Lammertalstraße. In diesen Korridoren treten überwiegend Abflusstiefen von 0,035–0,20 m und Fließgeschwindigkeiten von 0,6–2 m/s auf. Größere Abflusstiefen (0,20 bis > 0,5 m) treten erst im Bereich der Bebauung an der Lammertalstraße auf.

Naturräumliche Gefährdungen

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen, Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLV sowie Zonen der Bundeswasserbauverwaltung. Die im Westen und Norden angrenzenden Flächen sind bereits bebaut. Im Ereigniskataster ist am 12.08.2002 eine Rutschung/Setzung/Hangmure im Bereich der Parzelle 82, etwa 30 m NW der fraglichen Fläche, eingetragen. In der eBod wird die Fläche hinsichtlich der Erosionsgefahr als stark gefährdet durch Abschwemmung und Rutschung ausgewiesen.

Lärm

Aufgrund der Abstände zu überregionalen Verkehrsachsen ist eine Lärmbeeinträchtigung durch Verkehr nicht gegeben. Ebenso befinden sich keine lärmintensiven Freizeiteinrichtungen im Nahbereich.

Luft
Eine ortsunübliche Emission in Folge der Bebauung ist ausgeschlossen. Emissionsquellen sind im Nahbereich nicht vorhanden. Auch ein Konfliktpotenzial mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle kann nicht verzeichnet werden. Eine Haltestelle des ÖPNV ist zudem fußläufig erreichbar und mindert die Abhängigkeit vom MIV.

Sonstiges
Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.2.2 Verkehrserschließung
Das Planungsgebiet wird über Grillseitenweg (GP 76/6 der KG 56001 Abtenau Dorf) 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). Die Oberflächenentwässerung erfolgt retendiert über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal mit Einleitung in den Schwarzenbach (wasserrechtliche Bewilligung durch die BH Hallein erforderlich).
Neue Bauvorhaben sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

2.2.4 Struktur der Bausubstanz
Das Planungsgebiet ist unbebaut. Umliegend grenzen Wohnbebauungen (Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise) und landwirtschaftliche Flächen an.

2.2.5 Bestehende Bewilligungen
Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Umwidmung der Grünlandfläche in Bauland. Nicht konsumierte Bauplatzerklärungen bzw. Baubewilligungen bestehen daher nicht im Planungsgebiet.

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

Die Analyse der oben angeführten Planungsgrundlagen führt zu folgenden Ergebnissen:

Übereinstimmung mit den Zielen des ROG:
1. Es wird die Grundlage für neuen Wohnraum geschaffen, wobei die dadurch entstehenden Einflüsse auf die Umwelt aufgrund des moderaten Flächenausmaßes gering bleiben.
2. Aufgrund des bereits bestehenden Siedlungsgefüges und der Fortsetzung der bestehenden Bebauungsstruktur sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erwarten. Die Fläche weist einen kleinräumigen, abrundenden Charakter auf, sodass Auswirkungen auf die Zugänglichkeit der Natur ausgeschlossen werden können.
3. Gefahrenzonen sind nicht betroffen. Aufgrund der Lage innerhalb der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung sind die entsprechenden Vorgaben im nachgeordneten Verfahren zu behandeln.
4. Ein Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft wird, aufgrund bestehender Abstände nicht verzeichnet. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umgebungsbereich bleiben uneingeschränkt erreichbar.
5. Es handelt sich um eine zukünftige Wohnnutzung. Es besteht kein negativer Einfluss auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von lokalen Betrieben. Insbesondere sind aufgrund der Abstände zu Gewerbeflächen keine Einschränkungen bzw. Einflüsse zu erwarten.
6. Auf den Tourismus der Gemeinde wird kein Einfluss genommen.
7. Aufgrund der Flächengröße bestehen keine negativen Auswirkungen auf die lokalen ökologischen Gegebenheiten. Eine Haltestelle für den ÖPNV ist fußläufig erreichbar.
8. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage mit geringen Leitungsergänzungen infrastrukturell leicht zu erschließen.
9. Die Grundlage für die Schaffung von neuem Wohnraum wird geschaffen. Das Wohnungswesen in der Gemeinde wird somit gestärkt.
10. Maßgebliche Änderungen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur werden nicht erzeugt.

Übereinstimmung mit den Grundsätzen des ROG:
1. Die Fläche weist eine Lage innerhalb des Siedlungsgefüges auf. Durch die Begrenzung des Maximalverbrauchs an Bauland pro Wohneinheit ist ein haushälterischer Umgang mit Bauland gewährleistet.
2. Eine Wohnraum-Entwicklung innerhalb bereits bestehender Strukturen dient der Schaffung von kompakten Siedlungskörpern und führt zu einer verbesserten Auslastung der bestehenden technischen Infrastruktur. Ein Einklang mit den öffentlichen Interessen und die Umsetzung der Entwicklungsziele der Gemeinde sind gegeben.
3. Es handelt sich um eine kleinräumige Ergänzungsfläche im Bereich einer bestehenden Aufschließungsinfrastruktur zu einer bestehenden Siedlung. Somit findet kein Auskragen in den sensiblen Landschaftsraum statt.

4. Ökologisch sensible Bereiche sind nicht betroffen und das Landschaftsbild wird aufgrund der Kleinräumigkeit der Fläche nicht negativ beeinflusst.
5. Die fußläufige Erreichbarkeit einer ÖPNV-Haltestelle ist gegeben.
6. Auswirkungen auf das lokale Ortsbild sind aufgrund der Fortsetzung der ortsüblichen Bebauung auszuschließen.
7. Die Fläche ist kleinräumig und erfolgt zum Teil für den Eigenbedarf. Eine aktive Bodenpolitik von Seiten der Gemeinde wird durch die Erstellung eines §18-Vertrages umgesetzt.
8. Neue optimierte Möglichkeiten zur Energieversorgung sind aufgrund eines möglichen Neubaus möglich. Die mögliche Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers ist für die nachhaltige Nutzung von Energie zudem sinnvoll.
9. Eine Benachteiligung von weniger mobilen Bevölkerungsgruppen wird aufgrund der Eigenbedarfsnutzung in Kombination mit der fußläufig erreichbaren Bushaltestelle nicht erzeugt.

<u>Landesentwicklungsprogramm, Regionalprogramm</u>
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:

- *Ökologisch bedeutsame Flächen, Grünraum- und Wanderkorridore, ein Rohstoffvorkommen oder Ruhezonen der Alpenkonvention sind vom Planungsgebiet nicht betroffen.*
- *Aufgrund des hochwertigen Bodens werden im gegenständlichen Bebauungsplan Minderungsmaßnahmen verordnet.*
- *Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Rahmenverfügung „Salzburger Becken“. In den nachgeordneten Verfahren sind daher wasserwirtschaftliche Auflagen zu beachten.*
- *Ein Näheverhältnis zu Gewässern besteht nicht. Waldflächen sind nicht direkt betroffen.*
- *Das Planungsgebiet befindet sich weder im Hauptsiedlungsbereich noch im Nebenzentrum.*
- *Das Planungsgebiet befindet sich im ÖV-Einzugsbereich.*
- *Es handelt sich um die Schaffung neuer Wohnräume in einer bestehenden Siedlung, mit abrundendem Charakter zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers. Chalets sind nicht geplant.*
- *Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“.*

<u>Räumliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan</u>
Das rechtskräftige Räumliche Entwicklungskonzept sieht für den gegenständlichen Bereich Wohnfunktion vor. Es ist grundsätzlich eine Übereinstimmung gegeben.

- *Der gegenständliche Bebauungsplan legt Baugrundlagen (Bauweise, Gebäudehöhe, Baudichte, architektonische Gestaltung) fest, welche es ermöglichen neue Bauten in Harmonie mit der bestehenden Bebauung zu errichten.*
- *Die Baustruktur wird durch die Festlegung der offenen Bauweise – freistehend oder gekuppelt - bestimmt.*
- *Als Bebauungsdichte wurde eine GFZ von 0,8 gewählt.*
- *Die festgelegte Gebäudehöhe ermöglicht maximal 2 Vollgeschosse.*

- *Aufgrund der Lage innerhalb der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung sind Auflagen der Wasserwirtschaft im Bauverfahren zu berücksichtigen (BF 1.3.2b).*

Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan weist für das Planungsgebiet
- *Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009*
- *Bauland – Erweitertes Wohngebiet (EW) gem. § 30 (1) Zif. 2 ROG 2009*
- *Verkehrsflächen - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (VGD) gem. § 35 (1) ROG 2009*

Bebauungspläne
Für das Planungsgebiet besteht kein Bebauungsplan.

Landschaftsstruktur, Erholungsnutzen und Grünflächen
Die ursprüngliche Landschaftsstruktur ist durch die bestehende Bebauung im Umgebungsbereich bzw. auch der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr gegeben. Großräumige Grünflächen für einen Erholungsnutzen berühren das Planungsgebiet nicht. Festlegung hinsichtlich der Gebäudehöhe, Baudichte und Bauweise sollen eine harmonische Eingliederung in die bestehende Siedlung ermöglichen. Eine erhebliche negative Beeinflussung des Landschaftsbilds durch zukünftige Bauvorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Tierwelt, Vegetation, Biotope
Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsgebiets sind Rückzugsräume für Fauna und Flora nicht mehr vorhanden. Zudem haben sich die Voraussetzungen für die Entwicklung der ursprünglichen Vegetation stark geändert. Der Biotopkataster weist keine entsprechenden Flächen aus.

Ortsbild und Kulturgüter
Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich Benzenau. Dieser Bereich ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener sowie auch gekuppelter Bauweise geprägt. Durch die Festlegungen im Bebauungsplan soll die Weiterentwicklung dieser Strukturen gesichert werden.

Geologie, Boden, Land- und Forstwirtschaft
Die Fläche ist in Richtung Norden abfallend geneigt. Im Westen wurden Parzellen unter ähnlichen Bedingungen bebaut. Genauere Untersuchungen sind im Zuge der nachgeordneten Bauverfahren durchzuführen. Ein geologisch-hydrogeologisches Gutachten der geo² zt gmbh (GZ 9829 vom 20.10.2026) liegt vor. Die Maßnahmen zur Baugrundsicherung werden mit BF 1.3.2c und BF 1.3.2e verordnet.
Zudem weist der Boden hohe Werte hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der Lebensraumfunktion auf. Entsprechende bodenschonende Maßnahmen wie z.B. Verwertung des Humus oder die Minimierung der Versiegelung werden im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet. In Folge einer zukünftigen Bebauung bleibt eine wirtschaftliche Grünlandkonfiguration sowie die Zugänglichkeit zu den umliegenden Wiesenflächen erhalten.

Ein Konfliktpotenzial zwischen der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung besteht daher nicht.

Wasser und Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Wasserschongebieten gemäß § 34 WRG 1959. Innerhalb der Fläche sind keine stehenden oder fließenden Gewässer verzeichnet. Die Fläche liegt jedoch im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung „Salzburger Becken“ (BGBl. Nr. 315/1980). Diese dient dem Schutz der Grundwasservorkommen im südlichen Salzburger Becken und im unteren Lammertal sowie der Karstwasservorräte des Tennengebirges, Hagengebirges und Hohen Göll. Die damit verbundenen Auflagen sind in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen (BF 1.3.2b). Eine Versickerung ist gemäß geologischem Gutachten unzulässig. Die Ableitung erfolgt retendiert über einen Regenwasserkanal in den Schwarzenbach (Projekt Karl & Peherstorfer ZT-GmbH, GZ 8288).

Naturräumliche Gefährdungen

Eine Überschneidung mit Gefahrenzonen, Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLV bzw. der Wasserwirtschaft ist nicht gegeben. Aufgrund der Lage im Siedlungskörper sind Problematiken unwahrscheinlich, jedoch können diese aufgrund der Geländeverhältnisse nicht ausgeschlossen werden.

Umweltsituation

Die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ wurde berücksichtigt. Maßnahmen zum Lärmschutz sind aufgrund der Abstände zu Emittenten nicht notwendig.

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.
Grundsätzlich sind keine ökologisch sensiblen Bereiche vom Planungsgebiet betroffen, lediglich der Boden weist teils hohe Werte auf. Entsprechende bodenschonende Maßnahmen werden im gegenständlichen Bebauungsplan festgelegt. Die Umweltbedingungen sind aufgrund des Abstandes zur Landesstraße günstig. Aufgrund der Entfernung zu Gewerbegebieten ist ein Konfliktpotential auszuschließen.

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. den Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan, 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 ist nicht gegeben.

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

Das Planungsgebiet wird derzeit 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 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.
Der Bebauungsplan 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 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 einer 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 Ergänzung einer bestehenden Siedlung bzw. der Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers 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 (BF 1.3.2a).

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 die gegenständliche Fläche bereits als Bauland gewidmet 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 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

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 Räumlichen Entwicklungskonzept 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 durch eine 5,0 m breite Straße erschlossen. Eine Verbreiterung der Verkehrsfläche im Bereich nördlich der GN 84/6 auf 6,0 m laut Plan ist vorgesehen.

Straßenbreite 5,0m – 0,5m Bankett = 4,5m Straßenbreite:
Mit der vorhanden Straßenbreite von 5,0 m ist das Begegnen von Pkw/Pkw bei einer Geschwindigkeit von 10 km/h < v ≤ 30 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 Straßen wurde daher im Allgemeinen ein 5,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Dieser Abstand entspricht der Aufstelllänge eines Pkw und damit dem Standard in der Gemeinde. Der Abstand der Baufluchtlinie zu Garagen richtet sich nach der Verkehrssicherheit und den Sichtachsen und beträgt 2,0 m.

Folgende Bauteile dürfen, gem. § 25a des Sbg. Bebauungsgrundlagengesetzes, 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.Freitreppen und Rampen zu Eingängen im Erdgeschoß innerhalb der Grenzen des Bauplatzes höchstens 1,8 m.
Ein Vortreten solcher Bauteile in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes ist jedoch nur insoweit zulässig, als ein Mindestabstand von 3 m verbleibt.

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.
Im derzeit zur Genehmigung befindlichen Räumlichen Entwicklungskonzept werden Verdichtungen im Bereich einer GFZ von max. 0,6 – 0,8 angestrebt. Für das Planungsgebiet wird eine maximale GFZ von 0,8 festgelegt, da das gesamte Grundstück einen geringen Baulandanteil bzw. einen geringen Flächenanteil aufweist, welcher mit einem Hauptbaukörper zu bebauen ist. Daher wurde die Dichte mit einer GFZ von 0,8 am oberen Rand festgelegt. Diese Ausnutzbarkeit soll auch die Möglichkeit der Wohnbauförderung (GFZ mind. 0,7) sichern.
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 56 (4) ROG 2009 ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.
Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Abs. 2 Anwendung. Dachterrassen sind jedoch nicht zu berechnen.
Nicht zur Geschoßfläche 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.

Weitere Definitionen zur Dichteberechnung gem. ROG 2009

** Als oberirdisch gilt 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.*

** Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Geschoßflächenzahl sind so festzulegen, dass bei sparsamer Verwendung von Grund und Boden genügend Raum für eine den Gesundheitserfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere auf die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts, die Festlegungen des Flächenwidmungsplans und die gegebenen und vorausschaubaren Strukturverhältnisse sowie auf die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und im Planungsgebiet Bedacht zu nehmen.*

** 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.

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).

Die Festlegung der Gebäudehöhen entspricht der ortsüblichen Höhe sowie auch den Vorgaben von maximal zwei Vollgeschossen des Räumlichen Entwicklungskonzepts.

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. Gemäß § 57 (4) ROG 2009 ist ein Überschreiten dieser Höhen durch untergeordnete Bauteile oder Sonderbauten möglich.

2.5.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan 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

Keine Festlegungen.

2.6.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

BF 1.3.2a – Bodenschutz: Der Boden ist in seiner natürlichen Bodenfruchtbarkeit und Lebensraumfunktion hoch bewertet. Die Minderungsmaßnahmen sollen den Funktionsverlust durch die Bebauung begrenzen. Sie betreffen vor allem eine geringere Versiegelung und die Verwertung des Humus. Sickerfähige Beläge, wie sie die Lesehilfe Bodenschutz üblicherweise vorsieht, sind hier ausgeschlossen. Grund ist der wasserempfindliche Untergrund. Die Abflussregulierungsfunktion ist zudem nur gering bewertet.

BF 1.3.2b – Rahmenverfügung: Das Planungsgebiet liegt im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung „Salzburger Becken“. Der Hinweis stellt sicher, dass deren Auflagen zum Schutz der Grund- und Karstwasservorkommen in den Bauverfahren frühzeitig berücksichtigt werden.

BF 1.3.2c – Geologie: Laut geologischem Gutachten der geo² zt gmbh (GZ 9829) besteht der Untergrund aus Werfener Schichten und/oder Haselgebirge. Haselgebirge ist bei Wasserzutritt problematisch, weil es quellen, ausgelaugt werden und Hohlräume bilden kann. Das führt zu Erdfällen, Setzungen und Betonangriff durch Sulfat. Zusätzlich sind in der Hanglage bei Starkregen kleine Murereignisse aus dem Oberhang nicht auszuschließen. Das Gutachten hält eine Bebauung unter diesen Voraussetzungen für möglich, empfiehlt aber, die angeführten Schutzmaßnahmen im Bauverfahren vorzuschreiben. Mit der Festlegung werden sie für alle Bauvorhaben verbindlich.

BF 1.3.2d – Oberflächenwasser: Eine Versickerung ist wegen des gering durchlässigen und laugungsfähigen Untergrunds nicht möglich und unzulässig. Das Projekt der Karl & Peherstorfer ZT-GmbH (GZ 8288) sieht stattdessen Retentionsanlagen auf den Bauplätzen vor. Von dort wird das Wasser gedrosselt über einen Regenwasserkanal in den Schwarzenbach abgeleitet. Die Begrenzung auf den Grünlandabfluss stellt sicher, dass nach der Bebauung nicht mehr Wasser abfließt als im unbebauten Zustand.

BF 1.3.2e – Hangwasser: Laut den Gefahrenhinweiskarten Oberflächenabfluss (SAGIS) verlaufen Abflusskorridore aus dem Oberhang westlich der Fläche. Die Fläche selbst ist nur randlich mit flachen Abflüssen betroffen. Da Hangwasser nicht versickern kann, muss es oberflächig schadlos abgeleitet werden. Die Festlegung schützt die Gebäude vor eindringendem Wasser. Sie stellt zudem gemäß § 39 WRG 1959 sicher, dass sich die Abflussverhältnisse für Nachbarn und Unterlieger nicht verschlechtern.

2.6.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Die Begrenzung der Maximalfläche pro Bauplatz soll einen sparsamen Umgang mit Bauland in Umsetzung der Grundsätze des ROG gewährleisten.

2.6.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen (§ 55 ROG 2009)

Keine Festlegungen.

2.6.5 Bauweise

Die Festlegung der offenen Bauweise erfolgt entsprechend der ortstypischen Bebauung.

2.6.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten

Keine Festlegungen.

2.6.7 Äußere architektonische Gestaltung

Keine Festlegungen.

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

Die Festlegung der Stellplätze pro Wohneinheit soll eine entsprechende Vorsorge aufgrund der Lage abseits der fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen sicherstellen. Durch die Standortplanung für Abfallbehälter im Einzugsbereich wird die Entsorgungsinfrastruktur geregelt, bzw. auf den für Müllfahrzeuge untauglichen Umkehrplatz reagiert.

2.6.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen

Keine Festlegungen.

2.6.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Keine Festlegungen.

2.6.15 Einfriedungen

Keine Festlegungen.

2.6.16 Entsorgung

Keine Festlegungen.

2.6.17 Immissionsschutz

Keine Festlegungen.

2.6.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten

Keine Festlegungen.

2.7 ANGABEN ÜBER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN UND -KOSTEN

Die 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: 300,- €/qm,
Kanalbau: 900,- €/lfm,
Wasserleitung: 380,- €/lfm