



---

## ABTENAU – BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE ZENTRUM NORDWEST WINDHOFER/LEITGÖB

---



### INHALTSVERZEICHNIS

---

- 1. Wortlaut zum Bebauungsplan** (Verbindlicher Verordnungstext)
    - 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
    - 1.2 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (2) ROG 2009
    - 1.3 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 53 (2) ROG 2009
  - 2. Planliche Darstellung** (Verbindlicher Ordnungsplan)
  - 3. Erläuterungsbericht**
    - 3.1 Begründung der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes
    - 3.2 Verfahrensablauf
    - 3.3 Planungsgrundlagen
    - 3.4 Problemanalyse
    - 3.5 Begründung der Festlegungen gem. § 51 (2) ROG 2009
    - 3.6 Begründung der Festlegungen gem. § 53 (2) ROG 2009
    - 3.7 Erschließungsmaßnahmen gem. § 51 (5) ROG 2009
-

---

# 1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

## VERBINDLICHER VERORDNUNGSTEXT

---

### 1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Zentrumsbereich von Abtenau.

Es umfasst die GP 1/15 u.a. der Katastralgemeinde 56002 Abtenau Markt und ist im beiliegenden Plan genau dargestellt.

Im Norden ist das Planungsgebiet durch einen Bach abgegrenzt, im Süden durch die B 162 Lammertal Straße, im Westen durch das angrenzende Gewerbegebiet und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Bebauungen.

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von 11.392 m<sup>2</sup>. Dessen Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 157 m, die Ost-West Ausdehnung ca. 137 m.



## **1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - GRUNDSTUFE**

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

#### **1.2.1 Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)**

Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen von den übrigen Grundflächen ab. Zu den Verkehrsflächen zählen auch jene Flächen, die zu deren Herstellung benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl.).

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

**Diese Verkehrsflächen sind im Plan 1:500 dargestellt.**

**Deren Ränder sind Straßenfluchtlinien im Sinne von § 54 ROG 2009.**

#### **1.2.2 Verlauf der Straße**

Das Planungsgebiet wird über die B 162 Lammertal Straße, (GP 168, KG 56002 Abtenau Markt) erschlossen. Im Osten schließt ein Fuß- und Radweg, der auch landwirtschaftlich genutzt wird, das Planungsgebiet ab.

Diese Verkehrsflächen sind im beiliegenden Plan dargestellt.

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

(1) Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.

(2) Die Baulinie ist jene Linie, an die ein oberirdischer Bau gegen die Verkehrsfläche herangebaut werden muss. Baulinien werden in diesem Bebauungsplan nicht festgelegt. Für das gegenständliche Planungsgebiet werden nur Baufluchtlinien festgelegt und im Lageplan dargestellt.

**Der Abstand der Baufluchtlinien zur B 162 Lammertal Straße beträgt 5,00 m, gemessen von der Leistensteinkante.**

**Zum Weg auf der Ostseite beträgt der Abstand 5,00 m, gemessen von der Straßenfluchtlinie.**

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

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

**Für das gesamte Planungsgebiet beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,9.**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der gesamten Geschossfläche der oberirdischen Geschoße zur Fläche des Bauplatzes. Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mind. Die Hälfte seiner Fläche über das angrenzende natürliche Gelände, oder, bei Geländeabtragungen über das neugeschaffene Niveau hinausragt.

Zur Geschossfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße.

Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mind. die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände (oder bei Geländeabtrag über das neue Niveau) hinausragt. (Bei amtsbekannten Hochwasser siehe auch § 56(4) 2a ROG 2009.)

\* Nicht in die Geschossfläche einzurechnen sind:

\* Dachterrassen, Terrassen bis 1,5 m über Terrain, Vordächer und Dachvorsprünge bis zu 2 m und freie Balkone bis zu 3 m zählen u.a. nicht zur überbauten Fläche.

\* Die Grundflächen eingeschobener Nebenanlagen für den Bedarf der Bewohner sind in folgenden Fällen nicht einzurechnen:

\* für Garagen und überdachte Abstellplätze : höchstens 15 m<sup>2</sup> je verpflichtend zu schaffendem Stellplatz.

\* für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern: höchstens 2 m<sup>2</sup> je Wohnung

\* für sonstige Nebenanlagen höchstens 20 m<sup>2</sup>, wenn damit 10% der Bauplatzfläche nicht überschritten werden (das darüber hinaus gehende Maß zählt zur Dichte).

Die Ausschöpfung dieser Dichte ist jedoch nur möglich, wenn die nachfolgenden Festlegungen eingehalten werden.

### 1.2.5 Bauhöhen (§ 57 ROG 2009)

Bei der Festlegung der Bauhöhe ist gemäß § 57(3) ROG 2009 insbesondere auf gesundheitliche Aspekte und auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

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.

Bezogen auf das natürliche Gelände gilt:

**Teilgebiet 1: max. Firsthöhe 13,00 m, max. Traufenhöhe 10,00 m.**

**Teilgebiet 2: max. Firsthöhe 13,00 m, max. Traufenhöhe 10,00 m.**

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

#### Besondere Festlegung (BF. 1.2.5):

Falls das oberste Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Baukörper mind. 2 m zurückgesetzt wird, kann dessen Traufenhöhe 10,00 m überschreiten, muss jedoch innerhalb einer gedachten Sichtweite von der verordneten max. Traufenhöhe des darunter liegenden Geschosses zur verordneten max. Firsthöhe liegen.

#### **1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe**

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

## **1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - AUFBAUSTUFE**

**Festlegungen gemäß § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F.**

#### **1.3.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe**

Keine Festlegungen.

#### **1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften**

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

Teile des Planungsgebietes befinden sich innerhalb der roten Zone. Diese Teile sind nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Der Großteil des restlichen Planungsgebietes befindet sich innerhalb der gelben Gefahrenzone der WLW. Die WLW ist daher in alle nachgeordneten Verfahren einzubinden.

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

Vorplätze und sonstige befestigte Flächen innerhalb der Bauplätze sind sickerfähig zu gestalten. Der hochwertige Humus ist im Falle einer Bebauung abziehen und sachgerecht zwischenzulagern bzw. ist ein Verwertungsnachweis im Falle einer Bebauung der Behörde vorzulegen. Die Erdarbeiten sind nach Maßgabe der „Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen“ aufgelegt vom Lebensministerium durchzuführen.

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

Die Auflagen der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung gemäß BGBl Nr. 315 von 1980 sind in den nachgeordneten Verfahren zu beachten.

**1.3.3 Bauplatzgrößen und -grenzen**

Keine Festlegungen.

**1.3.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen (§ 55 ROG 2009)**

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

Baugrenzlinien werden nicht festgelegt.

(7) Eine Situierungsbindung ist eine verbindliche Fixierung der Baufronten.

Situierungsbindungen werden nicht festgelegt.

**1.3.5 Bauweise**

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

**1.3.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten**

Keine Festlegungen.

**1.3.7 Äußere architektonische Gestaltung****Besondere Festlegung (BF. 1.3.7):**

Es sind geneigte Dächer (Sattel-, Pult- oder Walmdach) mit einer Mindestneigung von 8 Grad und einem Mindestdachvorsprung von 0,50 m vorzusehen.

Keine Festlegungen erfolgen für folgende Punkte:

**1.3.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen****1.3.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote****1.3.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen****1.3.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten****1.3.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze**

Entlang der Lammertalstraße wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot laut Plan festgelegt.

**Besondere Festlegung für Stellplätze (BF. 1.3.12a):**

Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.

Bei Wohnungsgrößen unter 35 m<sup>2</sup> verringerte sicher der Stellplatzschlüssel auf 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit.

**Besondere Festlegung (BF. 1.3.12b):**

Eine Durchwegung (Privatweg mit Öffentlichkeitsrecht) laut Plan ist im TGB 1 zu sichern. Projektbezogene Änderungen der Linienführung in den nachgeordneten Verfahren sind möglich. Die öffentliche Durchwegung, welche ausschließlich für Fußgänger vorgesehen ist, muss mit einer minimalen Breite von 2,00m ausgebildet werden.

**1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen**

Keine Festlegungen.

**1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung****Besondere Festlegung (BF 1.3.14):**

Das Pflanzgebot entlang der Lammertal Straße und des Weges im Osten ist laut Plan umzusetzen, jedoch sind geringfügige Verschiebungen im Zuge der Hochbauplanung möglich. Im Norden des Planungsgebietes hin zum Bach wird eine Pflanzbindung laut Plan verordnet. Die bestehende Bepflanzung in diesem Bereich ist zu erhalten.

Keine Festlegungen erfolgen für folgende Punkte:

**1.3.15 Einfriedungen****1.3.16 Entsorgung****1.3.17 Immissionsschutz****Besondere Festlegung (BF 1.3.17):**

Für die Bebauung des TGB 1 sind die Auflagen aus dem Schalltechnischen Projekt vom Büro DI Graml Ziviltechnik mit der Nummer 20124-SP Entwurf vom 20.07.2020 umzusetzen.

**1.3.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten**

Keine Festlegungen.

---

## 3 ERLÄUTERUNGSBERICHT

### VERFAHRENSABLAUF UND BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN

---

#### 3.1 BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

*Mit der gegenständlichen Erstellung eines Bebauungsplanes kommt die Gemeinde der im ROG vorgesehenen Verpflichtung der Aufstellung von Bebauungsplänen der Grundstufe nach.*

*Mit dem Bebauungsplan soll die Aufschließung sichergestellt, Bebauungsgrundlagen festgelegt und Rahmenbedingungen für die geordnete Bebauung geschaffen werden. Insbesondere werden auch Maßnahmen zum Schallschutz verordnet.*

#### 3.2 VERFAHRENSABLAUF GEM. § 65 ROG 2009

*\* Kundmachung der Auflage des Entwurfes  
des Bebauungsplanes: .....*

*\* Beschluss des Bebauungsplanes durch  
die Gemeindevertretung: .....*

*\* Kundmachung des Bebauungsplanes als  
Verordnung: .....*

*\* Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:  
.....*



### 3.3 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 (1) ROG 2009

*Planungsgrundlagen müssen für ein „Gebiet“ und nicht nur für eine Parzelle ermittelt werden. Daher beziehen sich die nachstehenden Planungsgrundlagen auf den zentralen Teil Abtenaus – und gelten somit auch für das gegenständliche Planungsgebiet.*

#### 3.3.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

##### Landesentwicklungsprogramm

*Das Landesentwicklungsprogramm, verordnet von der Salzburger Landesregierung am 2003-09-30 legt die Gemeinde Abtenau als Teil des "ländlichen Raumes" fest. Die Gemeinde ist ein Zentraler Ort der Stufe C festgelegt. Als solcher dient Abtenau der Versorgung der Bevölkerung einer Planungsregion mit Gütern und Diensten des höheren Grundbedarfs.*

*Nachstehende Festlegungen des LEP sind im Rahmen der gegenständlichen Widmungsänderung besonders zu beachten:*

##### *B. 1. Siedlungsentwicklung und Standortkriterien*

*\* Die künftige Siedlungsentwicklung soll vorrangig im Anschluss an bereits bestehende geeignete Siedlungen erfolgen.*

*\* Wohngebiete im Einflussbereich von Emissionsquellen - insbesondere Lärm - sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn durch entsprechende Schutzmaßnahmen die Einhaltung von Grenzwerten gesichert ist und keine geeigneteren Flächen verfügbar sind.*

##### Regionalprogramm Tennengau

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

*Für die gegenständliche Fläche enthält das Regionalprogramm darüber hinaus keine spezifischen Festlegungen.*

### Räumliches Entwicklungskonzept

*Die Fläche ist Teil der im REK als "Kernzone" ausgewiesenen Fläche und wird dem Bereich "Zentrum" zugeordnet, der wiederum als "Entwicklungsschwerpunkt" festgelegt ist:*

*Für den Zentrumsbereich ist eine dynamische Entwicklung wünschenswert. Wesentlich ist jedoch, dass diese Entwicklung hauptsächlich in einer Verdichtung des Kernes bestehen muss. Vor allem im Umfeld des Marktplatzes soll langfristig geschlossene Bebauung in einer Dichte von 1,0 und mehr möglich sein.*

*Die Bebauung des Zentrums von Abtenau ist längst über die Grenzen der Katastralgemeinde Markt expandiert, sodass die umliegenden Katastralgemeinden Dorf, Fischbach und Unterberg schon Anteil am Zentrum haben.*

*Speziell in diesen Katastralgemeinden erlangt der haushälterische Umgang mit Grund und Boden große Bedeutung.*

*Einer unkontrollierten Entwicklung entlang von Verkehrsträgern ist - wie auch einer unerwünschten Verdünnung der Bebauung - entgegenzuwirken.*

*Dichte des Gebäudebestandes: GFZ 0,08 bis 4,00*

*Eine GFZ von 0,4 sollte in der Peripherie des Marktes nicht unterschritten werden.*

*Eine verbesserte Einbindung der Siedlungsgrenzen durch Bepflanzungen ist anzustreben.*

### Flächenwidmungsplan

*Bauland - Erweitertes Wohngebiet (EW) gem. § 30 (1) Zif. 2 ROG 2009/L*

*Bauland - Betriebsgebiet (BE) gem. § 30 (1) Zif. 6 ROG 2009*

*Verkehrsflächen gem. § 35 (2) ROG 2009 Bundes- und Landesstraßen, Bahnen*

*Grünland - Sonstige Flächen (GSO) gem. § 36 (1) Zif. 15 ROG 2009*

*Grünland - Gewässer (GGW) gem. § 36 (1) Zif. 9 ROG 2009*

### Bebauungspläne

*Für das Planungsgebiet besteht kein Bebauungsplan.*

### Landschaftsstruktur und -bild

*Das Landschaftsbild kennzeichnet sich durch lückenhafte, landwirtschaftlich nicht intensiv genutzte Wiesenflächen mit umgebender Wohn- und Betriebsbebauung innerhalb des westlichen Zentrumsbereiches von Abtenau. Eine Einsichtigkeit ist von den südlichen Straße aus teilweise gegeben. Aufgrund der lückenhaften Lage im zentralen Siedlungskörper des Marktes sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering.*

### Vegetation und Tierwelt

*Die Fläche wird aktuell als Wiese genutzt, wobei im nördlichen Bereich eine große Schotterfläche (ehemaliger Pferdeauslauf) besteht. Im Norden angrenzend befindet sich der Fischbach der eine Bedeutung für die Flora und Fauna besitzt, allerdings werden aufgrund der vorhandenen roten Zone der WLV und der damit verbundenen Abstände dazu, keine Auswirkungen darauf erzeugt. Ein sensibler Bereich für Flora und Fauna ist somit vom Bauland des Bebauungsplan nicht betroffen.*

### Erholungsnutzen und Grünflächen

*Eine öffentliche Erholungsnutzung ist innerhalb des Planungsgebietes nicht gegeben. Aufgrund der Ausstattung mit großen Grünflächen im Umgebungsbereich, sowie im gesamten Gemeindegebiet von Abtenau sind die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung nur gering einzustufen. Der Zugang zu den Erholungsflächen wird durch die gegenständliche Fläche nicht eingeschränkt. Auch der optische Erholungswert erfährt keinen Einfluss.*

### Lebensräume und Biotop inkl. Vernetzung

*Objekte des Naturschutzbuches bzw. kartierte Biotop oder auch Gewässer sind teilweise innerhalb des Planungsgebietes jedoch nicht innerhalb des Baulandes. Im Norden befindet sich das Biotop "Fischbach Abtenau-Markt Abschnitt 2", allerdings ergibt sich aufgrund der vorhandenen roten Zone der WLV und der damit verbundenen Abstände ein ausreichender Puffer des Baulandes dazu. Auswirkungen durch die Bebauung werden daher nicht angenommen. Durch die zentrale Lückenlage kann auch eine Bedeutung für den Biotopverbund ausgeschlossen werden.*

### Kulturgüter und Ortsbild

*Das Siedlungsbild in der Umgebung besteht vorwiegend aus Mehr- und Einfamilienhäusern, Betrieben und Sportflächen. Denkmalgeschützte Objekte und Ortsbildschutzgebiete sind auf der Fläche nicht evident. Archäologische Verdachtsflächen sind ebenfalls nicht bekannt. Die vorhandenen Bebauungsstrukturen sollen weitergeführt werden, wodurch die Auswirkungen auf das lokale Ortsbild nur gering sind. Zudem kommt es durch die Lückenschließung zur Verdichtung des westlichen Zentrumsbereichs.*

### Geologie

*Die Fläche ist nur leicht in Richtung NO geneigt, wodurch keine Massenbewegungen zu verzeichnen, bzw. der Gemeinde auch nicht bekannt sind. Eine Bebauung unter den gleichen Bedingungen ist angrenzend vorhanden. Aufgrund der bestehenden Bauland Widmung ist auch davon auszugehen, dass eine Baugrundeignung besteht.*

### Boden

*Altlasten, Verdachtsflächen oder Umwelt-Prüfflächen sind im Umfeld nicht betroffen. Die Bodenfunktionsbewertung für die gegenständlichen Flächen zeigt gem. SAGIS folgende Werte:*

*Lebensraumfunktion: 4, Standortfunktion:-, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 4, Abflussregulierung: 1, Pufferfunktion: 3.*

*Aufgrund der Funktionalität des Bodens ist gem. Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung eine Beeinträchtigung gegeben, allerdings ist die Fläche bereits als Bauland gewidmet und durch den geschotterten Reitplatz eine anthropogene Überprägung bereits vorhanden. Etwaige bodenschonende Maßnahmen sind im anschließenden Verfahren zu behandeln. Unter Berücksichtigung dieses Aspektes ist die Widmung mit dem Teilaspekt vereinbar.*

### Land- und Forstwirtschaft

*Landwirtschaftliche Hofstellen sind im Nahbereich des Planungsgebietes nicht vorhanden. Ein Konfliktpotenzial zwischen den beiden Nutzungskategorien kann daher ausgeschlossen werden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist auf den Flächen jedoch gegeben. In der Abwägung ist aber eine Siedlungsentwicklung aufgrund der Lage im Entwicklungsschwerpunkt einer landwirtschaftlichen Nutzung vorzuziehen. Trotz der zukünftigen Bebauung sind die angrenzenden Flächen für eine eventuelle Mahd auch weiterhin uneingeschränkt zugänglich.*

### Wasser und Wasserwirtschaft

*Trinkwasserschutz- oder Schongebiete sind nicht vom Planungsgebiet betroffen. Die Flächen befinden sich allerdings innerhalb der Wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung "Salzburger Becken gemäß dem BGBl Nr. 315 von 1980. Die Auflagen sind nachgeordnet zu berücksichtigen.*

*Oberflächenwässer sind vorzugsweise vor Ort zu versickern. Die Einleitung in einen Vorfluter ist wasserrechtlich bewilligungspflichtig.*

### Naturräumliche Gefährdungen

*Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung sind nicht vorhanden, allerdings befinden sich die Baulandflächen im nördlichen Bereich in der gelben Zone der WLV. Diese ist im anschließenden Verfahren miteinzubeziehen. Aufgrund der Topografie ist von keinen Massenbewegungen auszugehen.*

### Lärm

*Gemäß Emissionskataster B+L 2015 befinden sich das Planungsgebiet im Lärmbereich durch die B 162 von dB 50 bis zu >65dB. Zudem sind Lärmeinflüsse durch nahen Betriebe und des Sportplatzes vorhanden. In Summe betrachtet, ergibt sich für die Fläche eine Handlungsstufe 2 gem. Richtlinie Immissionschutz in der Raumordnung. Um die erforderlichen Abstandswerte zu dem Gewerbegebiet einhalten zu können, wird ein Betriebsgebiet als Puffer zum Wohnbereich gewidmet. Die entsprechenden Minderungsmaßnahmen sind im anschließenden Verfahren zu behandeln. Ein schalltechnisches Gutachten (DI Graml Ziviltechnik, Projektnummer 20214-SP, 20. Juli 2020 - siehe Upload) liegt vor. Die daraus sich ableitenden Maßnahmen werden gegenständlich auch verordnet*

### Luft

*Durch die Betriebe und der Verkehrsachse sind Emissionsquellen im Umgebungsbereich vorhanden, allerdings bewirkt der hohe Grünraumanteil und die Luftzirkulation, dass die daraus resultierenden Auswirkungen gemildert werden. Durch Mehrverkehr ist von einer geringfügigen Erhöhung auszugehen. Die Bushaltestelle "Abtenau Heimhofsiedlung" befindet sich in ca. 140m fußläufiger Entfernung wodurch eine Abhängigkeit an den MIV verringert werden kann. Ebenso sind Versorgungseinrichtungen aufgrund der Lage im Entwicklungsschwerpunkt fußläufig erreichbar.*

### **3.3.2 Verkehrserschließung**

*Die Fläche ist im Süden über die B 162, die Lammertalstraße für den MIV erschlossen. Die Bushaltestelle "Abtenau Heimhofsiedlung" befindet sich in ca. 140m fußläufiger Entfernung.*

### **3.3.3 Infrastruktur**

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

### ***3.3.4 Struktur der Bausubstanz***

*Die Fläche wird als Wiese genutzt, bzw. befindet sich darauf auch ein ehemaliger Reitplatz.*

### ***3.3.5 Bestehende Bewilligungen***

*Nicht konsumierte Bauplatzerklärungen / Baubewilligungen bestehen nicht im Planungsgebiet.*

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

*Bei der gegenständlichen Erstellung eines Bebauungsplanes bzw. dem parallel dazu laufenden Verfahren zur Änderung des FWP, soll im westlichen Zentrumsbereich von Abtenau für eine größere Lückenfläche, welche ursprünglich eine Gewerbegebietwidmung aufweist, eine Wohnnutzung ermöglicht werden. (Stärkung des Zentrums.)*

*Aus diesem Grund wird einerseits ein Teil der Fläche von Gewerbegebiet in Erweitertes Wohngebiet (TGB 1) und andererseits von Gewerbegebiet in Betriebsgebiet (TGB 2) gewidmet.*

*Zudem wird jene Fläche, die aktuell in der roten Zone der WLW liegt, in „Sonstiges Grünland“ rückgewidmet.*

*Die Wahl der Widmungskategorien ergibt sich durch die zukünftige Nutzung und der strukturellen Gegebenheiten und aus Gründen des Immissionsschutzes.*

*Folgende Punkte sind in den nachgeordneten Verfahren zu beachten:*

- Bodenminderungsmaßnahmen*
- Lärminderungsmaßnahmen gemäß schalltechnischem Projekt*
- Da sich Teile im Norden der gelben Zone der WLW befinden ist diese im nachgeordneten Verfahren miteinzubeziehen.*
- Die Auflagen der Wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung "Salzburger Becken" gemäß dem BGBl Nr. 315 von 1980 sind nachgeordnet zu berücksichtigen.*
- Oberflächenwässer sind vorzugsweise auf Eigengrund zu versickern. Die Einleitung in einen Vorfluter ist wasserrechtlich bewilligungspflichtig.*

### **3.5 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (2) ROG 2009**

*Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, des REK und des FWP, sowie den Festlegungen der übergeordneten Raumplanungsinstrumente, ergeben sich die Bebauungsgrundlagen für das Planungsgebiet.*

*Die Festlegungen erfolgen auch unter Grundlage der Problemanalyse (3.4).*

#### **3.5.1 Straßenfluchtlinien**

*Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der bestehenden Verkehrsflächen, deren Linienführungen und Breiten, den im REK und im FWP angestrebten Zielen und Funktionen für diesen Bereich entsprechen.*

#### **3.5.2 Verlauf der Straße**

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

*Eine Durchwegung (Privatweg mit Öffentlichkeitsrecht) ist im TGB 1 festgelegt, um Fußgängern einen sicheren und attraktiven Weg abseits der B 162 zu ermöglichen.*

*Projektbezogene Änderungen (auch größere Verschwenkungen) der Linienführung in den nachgeordneten Verfahren sind möglich. Die Durchwegung, welche ausschließlich für Fußgänger vorgesehen ist, muss mit einer minimalen Breite von 2,00m ausgebildet werden.*

#### **3.5.3 Baufluchtlinien, Baulinien**

*Der Verlauf der Baufluchtlinien richtet sich nach dem Gebäudebestand sowie nach Anforderungen des Orts- und Straßenbildes.*

*Entlang der östlichen Straße wurde daher im Allgemeinen ein 5,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Diese Abstände sind auf Grundlage der zu erwartenden Verkehrsmengen für die Verkehrssicherheit ausreichend. Auch der in § 55(4) ROG 2009 „nach Tunlichkeit“ geforderte Mindestabstand zwischen Straßenachse und Baufluchtlinie von zwei Drittel der in diesem Bebauungsplan festgelegten maximalen Traufenhöhen, wird damit eingehalten.*

*Entlang der Lammertal Straße wurde der Abstand laut Vorgabe der Straßenverwaltung mit einem Abstand von 5,00 Meter zum Leistenstein festgelegt.*



#### **3.5.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen**

*Die bauliche Ausnutzbarkeit richtet sich nach den Zielvorgaben der übergeordneten Raumplanungsinstrumente (REK) mit dem grundsätzlichen Zielen des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden und der Verdichtung des Zentrums.*

#### **3.5.5 Bauhöhen**

*Die Festlegung der Gebäudehöhen entspricht der ortsüblichen Höhe bzw. der geplanten Zentrumsfunktion. Im Sinne von § 57(5) ROG 2009 wurden bei der Festlegung der Gebäudehöhen insbesondere „gesundheitliche Aspekte“ (Belichtung) berücksichtigt. In der „besonderen Festlegung“ für das zurückgesetzte OG wird ein Rücksprung von mind. 2 m verordnet, um das OG vom darunterliegenden Baukörper klar abzusetzen.*

#### **3.5.6 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.*

### **3.6 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 53 (2) ROG 2009**

#### **3.6.2 Besondere Aufschließungsvorschriften**

*Die besonderen Festlegungen ergeben sich aufgrund der Lage innerhalb der Gefahrenzonen der WLV und der sich daraus ergebenden Auflagen.*

*Gegebenheiten ermöglichen.*

*Die Maßnahmen zum Bodenschutz wurden in Folge der erkannten hohen Wertigkeiten der Bodenfunktionen festgelegt.*

#### **3.6.5 Bauweise**

*Die Festlegung der Bauweise erfolgt, um weiterhin eine ortstypische Bauweise zu gewährleisten.*

#### **3.6.7 Äußere architektonische Gestaltung**

*Mit der Festlegung sollen die architektonischen Gestaltungsmerkmale mit dem Ziel eines einheitlichen Ortsbildes fortgeführt werden.*

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

*Die Festlegung eine Ein- und Ausfahrtsverbotes erfolgt zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit und Konzentration des Verkehrs auf die geplanten Einfahrten.*

*Mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit sind vorzusehen, um öffentliche Verkehrsflächen nicht mit parkenden Fahrzeugen einzuengen.*

*Der verringerte Stellplatzschlüssel entspricht dem Stellplatzschlüssel gemäß §38 BauTG.*

*Eine ausreichenden Durchwegung ist sicherzustellen um Fußwegverbindungen für die Bevölkerung zu ermöglichen.*

### **3.6.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung**

*Zur besseren Einbindung der geplanten Bebauung wird entlang der Straße ein Pflanzgebot verordnet.*

*Die Pflanzbindung begründet sich auch mit dem Begleitgehölz des Fischabches*

### **3.6.17 Immissionsschutz**

*Die besondere Festlegung soll einen der Widmungskategorie entsprechenden Ruhewert sichern.*

## **3.7 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: 150,- €/qm,*

*Kanalbau: 510,- €/lfm,*

*Wasserleitung: 260,- €/lfm*