



Marktgemeinde Thalgaun

**Bebauungsplan der Grundstufe
Enzersberger Straße - Schroffner
Entwurf**



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 337 BPL 43/24-080
Salzburg, 22.03.2024
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3 Baufluchtlinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5 Bauhöhen	5
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2 Bauweise	5
1.3.3 BF 1 – Maßnahmen zum Bodenschutz	5
1.3.4 BF 2 – Maßnahmen zum Immissionsschutz	6
1.3.5 BF 3 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	6
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1 Planungsgrundlagen gem. § 51 ABS 1 ROG 2009	7
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	7
2.1.3 Flächenwidmung	7
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	8
2.1.5 Verkehrserschließung	8
2.1.6 Technische Infrastruktur	8
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	9
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	9
2.1.9 Problemanalyse	9
2.1.10 Planungsziele	9
2.2 Verfahrensablauf	10

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP.-Nr. 160/4, 160/6 und 162/4 sowie Teilflächen der GP.-Nr. 160/7 und 824/7 (alle KG Enzersberg), im Ausmaß von rund 1.420 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die im Norden des Planungsgebiets verlaufende Enzersberger Straße (Gemeindestraße) und eine, von der Gemeindestraße in Richtung Süden abzweigende, neu zu errichtende Zufahrtsstraße (siehe Kap. 1.3.1). Die Gemeindestraße weist eine Breite von 7,0 m auf.

1.2.3 Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft zur Straßenfluchtlinie der privaten Zufahrtsstraße hin in einem Abstand von 5,0 m.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird für das Planungsgebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,25 festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer obersten Dachtraufe von 8,0 m und einem höchsten Punkt des Baues (bzw. einer Firsthöhe) von 12,0 m festgelegt.

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Von der Enzersberger Straße in Richtung Süden abzweigend ist eine private Zufahrtsstraße in der Breite von 5,0 m zu errichten (Wegparzelle 160/4).

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.3 BF 1 – Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund des hochwertigen Bodens im Bereich des Planungsgebiets ist im Bauverfahren auf eine dem Stand der Technik entsprechende Behandlung des humosen Oberbodens zu achten. D.h. dieser ist sachgerecht abzutragen nach Möglichkeit zur Verbesserung

von Böden im Nahbereich bzw. im Gemeindegebiet zu verwenden (Nachweis mittels dafür vorgesehener Formulare, vgl. Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung).

1.3.4 BF 2 – Maßnahmen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur (derzeit ruhenden) lw. Hofstelle nördlich der Enzersberger Straße sind aus Gründen des Immissionsschutzes (bei Wiederaufnahme des lw. Betriebes) die Nebenräume der künftigen Bebauung auf der Nordseite (also in Richtung Hofstelle) zu situieren.

1.3.5 BF 3 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet kommt fast zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone zu liegen. Wie in den „Standortbezogenen Festlegungen“ zum REK formuliert (siehe auch Ausführungen im Kap. 2.1.2) sind deshalb zum einen Flutgassen freizuhalten. Dementsprechend wird im Süden des Planungsgebiets eine ca. 12 m breiter Streifen als Flutgasse festgelegt (siehe Plandarstellung). Darüberhinaus ist im Bauverfahren auch die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung zu laden und es sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 700 m westlich des Zentrums von Thalgau südlich der Enzersberger Straße. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt rund 1.420 m². Das Gelände ist eben.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Thalgau wurde gemäß § 65 Abs. 6 ROG 2009 am 19.12.2023 beschlossen. Im Rahmen des REK wurden auch sog. "standort-bezogene Festlegungen" für die Entwicklungsbereiche lt. Leitbild formuliert, in welchen Bebauungsbedingungen und -vorgaben definiert wurden. So auch für den Bereich „Sagerstraße bzw. Enzersbergerstraße“, welchem das Planungsgebiet zuzuordnen ist.

2.2.1 Thalgau-Ort

...

51a+b+c+d – Sagerstraße bzw. Enzersbergerstraße	
Nutzung	Wohnen (51a, c+d); Förderbarer Wohnbau (51b)
Widmungsvoraussetzungen	Bei 51a und b: §18-Vertrag über die Hälfte der über den Eigenbedarf hinausgehenden Flächen
Erschließung	Verkehrerschließung: Brunnbachweg (51a) bzw. Enzersberger Straße (51b) Wasserversorgung: WG Thalgau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GRZ von (mindestens) 0,25 (bei 51b) bis 0,30, mind. 17 Wohneinheiten (bei 51b) Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen (Bauverfahren) Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen), falls nicht mgl. Erd- und Grundwasserwärmepotential nutzen Widmung als /L1 im Nordwesten (soweit nicht bereits Bauland), einfache Lärmschutzmaßnahmen in der Handlungsstufe 1; Freihaltung von Flutgassen, Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLV (BPL) Situierung von Nebenräumen im Wohngebiet auf die Nordseite (Richtung Hofstelle); ggf. besondere Festlegung im Bebauungsplan Siedlungsrandeingrünung im Westen

2.1.3 Flächenwidmung

Parallel zur Aufstellung des ggst. Bebauungsplan läuft parallel eine Flächenwidmungsplan-teilabänderungsverfahren, bei dem die zum Planungsgebiet gehörenden Flächen von derzeit „Grünland – Ländliches Gebiet“ in „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“, „Grünland - Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsflächen ausgewiesene Gebiete“

bzw. geringfügig in „Verkehrsflächen – Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde“ umgewidmet werden sollen.

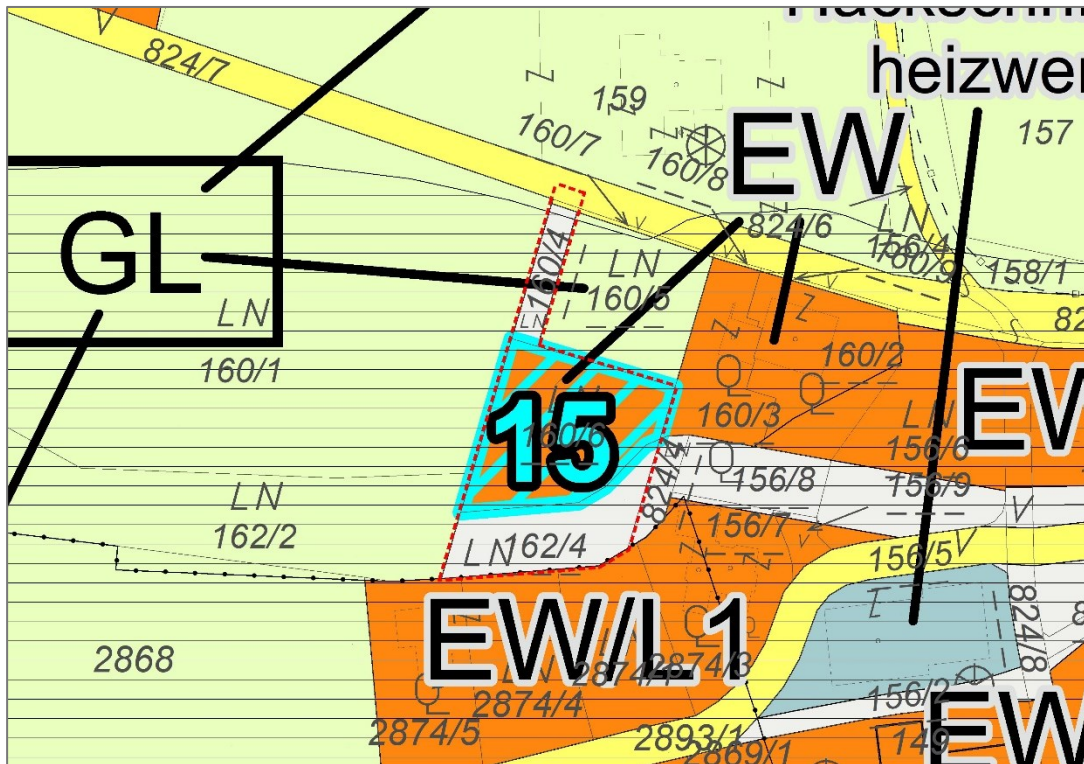


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf – rot umrandet ist die Grenze des Planungsgebiets des ggst. Bebauungsplans dargestellt)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet befindet sich fast zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich sind in den „Standortbezogenen Festlegungen“ zum REK bestimmte Maßnahmen formuliert, die im ggst. Bebauungsplan berücksichtigt werden (siehe Ausführungen im Kap. 1.3.5). **Eine Stellungnahme der Wildbach und Lawenverbauung WIRD EINGEHOLT.**

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle („Thalgau Matthias-Reiter-Straße“) liegt in ca. 480 m fußläufiger Entfernung südwestlicher Richtung an der L103 Thalgauer Landesstraße.

Individualverkehr: Für den motorisierten Individualverkehr ist das Planungsgebiet über die Enzersberger Straße bzw. über eine von dieser in Richtung Süden abzweigende neu zu errichtende Zufahrtsstraße (siehe Ausführungen in den Kap. 1.2.2 und 1.3.1).

2.1.6 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung: WG Thalgau

Abwasserbeseitigung: Schmutzwasser: Ortskanal; Oberflächenwasser: Versickerung auf Eigengrund

Energieversorgung: Strom: Salzburg AG; Anschluss an Nahwärme möglich

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Keine.

In der Umgebung: Die Bebauungsstruktur in der Umgebung ist in erster Linie durch offenfreistehende Einfamilienhäuser geprägt.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Da ggst. Fläche lt. REK Teil einer Entwicklungsfläche über 5000 m² ist, ist ein Bebauungsplan aufzustellen, worin die Bebauungsgrundlagen mit Berücksichtigung der standortbezogenen Festlegungen definiert werden.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die im Norden vorbeiführende Enzersberger Straße bzw. über eine von dieser in Richtung Süden abzweigende neu zu errichtende Zufahrtsstraße. Diese ist in einer Breite von 5,0 m zu errichten.

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident. Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie der neu zu errichtenden Zufahrtsstraße.

Die bauliche Ausnutzbarkeit bzw. die Bauhöhen werden in Hinblick auf die in den „Standortbezogenen Festlegungen“ des REK formulierten Rahmenrichtwerte festgelegt. Demnach wird für das Planungsgebiet eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und die Bauhöhen mit einer obersten Gesimshöhe bzw. Dachtraufe (TH) von 8,00 m und einem höchsten Punkt des Baues bzw. einer Firsthöhe (FH) von 12,00 m festgelegt. Die Bauweise wird als offen (freistehend oder gekuppelt) festgelegt.

Aufgrund des hochwertigen Bodens im Bereich des Planungsgebiets sind, wie ebenfalls in den „Standortbezogenen Festlegungen“ formuliert, entsprechende Bodenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Dementsprechend ist im Bauverfahren auf eine dem Stand der Technik entsprechende Behandlung des humosen Oberbodens zu achten. D.h. dieser ist sachgerecht abzutragen nach Möglichkeit zur Verbesserung von Böden im Nahbereich bzw. im Gemeindegebiet zu verwenden (Nachweis mittels dafür vorgesehener Formulare, vgl. Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung).

Aufgrund der Nähe zur (derzeit ruhenden) lw. Hofstelle nördlich der Enzersberger Straße sind, wie in den „Standortbezogenen Festlegungen“ formuliert, aus Gründen des Immissionsschutzes (bei Wiederaufnahme des lw. Betriebes) die Nebenräume der künftigen Bebauung auf der Nordseite (also in Richtung Hofstelle) zu situieren.

Hinsichtlich der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone werden die in den „Standortbezogenen Festlegungen“ dazu formulierten Maßnahmen umgesetzt. So wird zum einen im Süden des Planungsgebiets ein ca. 12 m breiter Streifen als Flutgasse festgelegt (siehe Plandarstellung) und zum anderen ist im Bauverfahren auch die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung zu laden und es sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:500 – Entwurf)