



Gemeinde Dorfgastein

**Bebauungsplan der Grundstufe
Alte Straße (Gruber-Hutter)**

1. Änderung

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 405 BPL 26Ä01/20-044
Salzburg, 23.01.2020
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Sebastian Sohm



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 und Baulinien	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 Bauweise	5
1.3.2 Abmessung von Bauten	6
1.3.3 BF1 – Pflanzbindungen, Pflanzgebote	6
1.3.4 BF2 – Maßnahmen zum Immissionsschutz	6
1.3.5 BF3 – Maßnahmen zum Bodenschutz	6
1.3.6 BF4 – Maßnahmen zum Biotopschutz	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	9
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	10
2.1.5 Verkehrserschließung	10
2.1.6 Technische Infrastruktur	11
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	11
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	11
2.1.9 Problemanalyse	11
2.1.10 Planungsziele	12
2.2 Verfahrensablauf	12

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst ~~Teilflächen der~~ die GP Nr. 242/1-9, 242/11, 243 u. ~~eine Teilfläche der~~ 1223/2 (Alte Straße), KG Dorfgastein im Ausmaß von ca. 8.016 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

Auf der GP Nr. 1223/2 KG Dorfgastein verläuft eine Gemeindestraße – Alte Straße. Zwischen dieser und der Salamandersiedlung im Westen ist eine Gemeindestraße mit 6 m Breite (für den Anrainerverkehr) vorgesehen. Als Erschließung Richtung Süden (Sportplatz) ist eine Gemeindestraße mit 5 m Breite im Südwesten des Planungsgebietes festgelegt.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien sind entlang der Alten Straße beim Teilgebiet 1b in einem Abstand von 3,4 m bzw. 3,7 m im nördlichen bzw. südlichen Bereich zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Beim Teilgebiet 2 ist die Straßenfluchtlinie zur Alten Straße hin in einem Abstand von 2,7 m (nördlicher Bereich) bzw. 3,6 m (südlicher Bereich) entsprechend der planlichen Darstellung festgelegt. Entlang der übrigen Straßen sind die Baufluchtlinien ~~sind~~ in einem Abstand von 5 m zu den Straßenfluchtlinien ~~der Straßen~~ festgelegt. Im Teilgebiet 5 ist die Baufluchtlinie entlang der Straße Richtung Süden mit einem Abstand von 2 m festgelegt.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die minimale bzw. maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird in den **Teilgebieten 1a, 1b u. 2** durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **0,20 – 0,30** und in den **Teilgebieten 3, 4 u. 5** durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **0,20 – 0,25** festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

In den **Teilgebieten 1a, 1b u. 2** werden die Bauhöhen mit einer **max. Traufenhöhe** von **9,0 m** und mit einer **max. Firsthöhe** von **13,0 m** festgelegt.

In den **Teilgebieten 3 u. 4** werden die Bauhöhen mit einer **max. Traufenhöhe** von **8,0 m** und mit einer **max. Firsthöhe** von **12,0 m** festgelegt.

Im **Teilgebiet 5** werden die Bauhöhen mit einer **max. Traufenhöhe** von **4,0 m** und mit einer **max. Firsthöhe** von **5,0 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 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.2 Abmessung von Bauten

In den Teilgebieten **1a, 1b, 3 u. 4** darf die **Länge der Bauten 20 m** nicht überschreiten.

1.3.3 BF1 – Pflanzbindungen, Pflanzgebote

Die bestehenden Einzelbäume entlang der alten Straße sind zu erhalten (Pflanzbindung) bzw. zu ergänzen (Pflanzgebot). Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

1.3.4 BF2 – Maßnahmen zum Immissionsschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Handlungsstufe 1 bzw. 2 gemäß Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg). Es sind die im schalltechnischen Projekt vom Ingenieurbüro Rothbacher (GZ 16-002-G01 vom 10.08.2016) festgelegten Maßnahmen zu treffen, um den geforderten Freiraum- und Innenraumschutz zu gewährleisten. U.a. ist ,bei der Anordnung von Baukörpern ist darauf zu achten, den Straßen- und Schienenverkehrslärm bestmöglich abzuschirmen; Wohn- und Schlafräume sind bevorzugt an der schallabgewandten Ostseite anzuordnen, ...`.

Für eine zukünftige Bebauung sind die schalltechnischen Maßnahmen jedenfalls geschoßweise schalltechnisch zu beurteilen.

1.3.5 BF3 – Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der sehr hohen Bodenbonitäten sollen PKW-Stellplätze möglichst geringe Flächen in Anspruch nehmen und sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B.: Rasenpflaster) zu errichten.

Der abgetragene Mutterboden soll fachgerecht zwischengelagert und für die Gartenbegrünung wieder verwendet werden oder alternativ in der Gemeinde auf landwirtschaftlichen Nutzflächen mit schlechteren Böden aufgebracht werden. Dabei sind die „Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen“ des Fachbeirats für Bodenfruchtbarkeit und Bodenschutz zu beachten.

1.3.6 BF4 – Maßnahmen zum Biotopschutz

Das südwestlich unterhalb des Planungsgebietes befindliche geschützte Biotop ,Schilfröhricht, S Rand Dorfgastein` (Biotopkennzahl: 550040084) soll erhalten werden. Um den Wasserhaushalt dieses Biotopes trotz der geplanten Siedlungstätigkeit aufrechtzuerhalten, wurde vom Büro Moser eine wasserfachliche Stellungnahme erstellt (GZ 17/246 vom 13.09.2017) lt. der künftig unbelastete Oberflächenwässer einer ca. 177m² Teilfläche des Planungsgebietes zum Biotop hin entwässert werden sollen. (für detaillierte Maßnahmen siehe Stellungnahme bei der Teiländerung ,Alte Straße (Gruber-Hutter)`)

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich angrenzend an das Ortszentrum von Dorfgastein. Im Westen, Norden und Osten wird es vom bestehenden Siedlungsgebiet und im Süden von lw. genutzten Mähwiesen begrenzt. Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird als lw. Mähwiese genutzt.

Die bebaubare Fläche umfasst: 807 m²(TGB1a), ~~868920~~ m²(TGB1b), ~~1.700.622~~ m² (TGB2), 1.252 m² (TGB3), ~~3.0172.210~~ m² (TGB4) u. 92 m² (TGB5.)

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 18.04.2000 beschlossen. Ergänzend gab es zwei REK-Teiländerung welche am 12.12.2005 und am 14.04.2016 beschlossen wurden. Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:

1.3. BEVÖLKERUNG

ZIELE

- 1.3.1 *Die Dorfgasteiner Bevölkerung findet optimale Lebensbedingungen vor.*
- 1.3.4 *Der wertvolle Siedlungsraum und andere Ressourcen der Gemeinde sollen vorwiegend für den Eigenbedarf der Dorfgasteiner Bevölkerung verwendet werden.*

MASSNAHMEN

- 1.3.1.b *Bereitstellung von Wohnraum, Arbeitsplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Teilzeitarbeitsplätzen, Freizeiteinrichtungen etc., damit die Dorfgasteiner Bevölkerung nicht zum Abwandern gezwungen wird.*
- 1.3.4.a *Ausweisung von ausreichend Bauland für den Bedarf der Dorfgasteiner Bevölkerung.*

3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE

- 3.1.1 *Geordnete, kompakte Siedlungsentwicklung, besonders an Orten mit geeigneter Infrastruktur.*
...
- 3.1.2 *Durchmischung verträglicher Nutzungen im Zentrum des touristisch geprägten Ortes.*
...
- 3.1.4 *Möglichst gesundes und konfliktfreies Leben und Wirtschaften*

MASSNAHMEN

3.1.1.a *Als Hauptsiedlungsgebiete gelten das Dorf und Mühlbach. Hier soll sich der überwiegende Teil der Neubauten befinden.*

...

3.1.1.e *Die Auffüllung der Siedlungsstandorte kann nur im Anschluss an bereits bebautes bzw. zumindest gewidmetes Bauland oder Grünflächen zur Gliederung des Baulandes erfolgen. Ausnahmen davon sind nur z. B. für größere Siedlungen wie Baulandmodelle, oder Projekte, die im besonderen Interesse der Gemeinde liegen etc. möglich.*

...

3.1.2.a *Ermöglichen einer gemischten Nutzung im Zentrumsbereich z. B. durch eine entsprechende Wahl der Widmungskategorie.*

...

3.1.4.b *Potentielle Nutzungskonflikte sind mit geeigneten Mitteln zu lösen, z. B. Wahl der gewünschten Widmungskategorie, bauliche Maßnahmen, Wahl der geeigneten Nutzung o. ä..*

3.2. BODENPOLITIK DER GEMEINDE

ZIELE

3.2.1 *Ziel der Bodenpolitik soll es sein, ein solches Maß an Wohnbauland zu mobilisieren, dass Gasteiner und Zuzügler ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten finden und die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde zugleich finanzierbar bleiben.*

3.2.2 *Im Zuge der Bodenpolitik sollen weitere Ziele der Gemeinde verwirklicht werden.*

MASSNAHMEN

3.2.1.a *Vorrang für die Ausweisung von Bauland für den Eigenbedarf*

...

3.2.2.a *Verwirklichung von gewünschten Wegeführungen, Gestaltungsmaßnahmen, Grundtausch, Biotopschutz etc. im Zuge der Bodenpolitik.*

3.2.2.b *Zur Grundstücksvorsorge für Schule, Kindergarten, Spielplatz, andere öffentliche Einrichtungen etc. können ebenfalls Mittel der Bodenpolitik eingesetzt werden. (Widmung, Bebauungsdichten, Höhen etc.)*

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE

3.3.1 *Geordnete Siedlungsentwicklung*

3.3.2 *Bebauungsdichten gemäß dem Bedarf*

MASSNAHMEN

3.3.1.a Im Kern des Dorfes können die Bebauungsdichten entsprechend der Zentrumsfunktion hoch sein. An den Rändern des Dorfes, vor allem in den von Einfamilienhäusern dominierten Bereichen sollte die Bebauungsdichte entsprechend niedriger sein.

...

3.3.1.c Entlang der Lärmemittenten sollten solche Gebäudeanordnungen und Höhen überlegt werden, dass gleichzeitig Lärmschutzfunktion gegeben ist und der Lärm nicht in andere, bisher begünstigte Bereiche reflektiert wird.

3.3.2.a Gemäß dem Bedarf wird vorwiegend mit der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern gerechnet. Ein weiterer Schwerpunkt liegt bei den verdichteten Bauformen.

4. VERKEHRSKONZEPT

ZIELE

4.1 Sehr gute Verkehrserschließung bei gleichzeitiger Minimierung der Belastungen durch den Verkehr.

MASSNAHMEN

...

4.1.e Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Verkürzung der Wegzeiten für öffentliche Ver- und Entsorgung (Post, Müll etc.) durch geeignete Straßenführung, Ringstraßensysteme, Vermeidung von Sackgassen, etc.

4.1.f Rechtliche Absicherung von Wegen, die von der Allgemeinheit benutzt werden.

...

4.1.i Schließen von Lücken im Fuß- und Radwegenetz

Dorf:

- Querverbindung zwischen Mühlbach, Ahornegg und Durchganggraben,
- im Bereich östlich des Sportplatzes,
- zwischen Gärtnerei und Fleischhauerei
- kurze Verbindung zwischen Dorf und Sportplatz

Im Leitbild des REK (Planteil) ist für die ggst. Flächen die Erweiterung 'Schwerpunkt Mischfunktion und Tourismus' sowie die Verbesserung bzw. Schaffung einer 'Fuß- und Radwegverbindung' vorgesehen.

2.1.3 Flächenwidmung

Ein Teil des Planungsgebietes ist ~~bereits~~ als ‚Bauland – Kerngebiete L1‘ (Teilgebiet 1) gewidmet. ~~Für den der Großteil des Planungsgebietes läuft derzeit ein Flächenwidmungsplanteiländerungsverfahren. Geplant ist die Widmung in als~~ ‚Bauland - Erweiterte Wohngebiete Aufschließungsgebiet Lärmschutz‘ (v.a. Teilgebiete 1a, 2-4). Die (Anmerkung: vor der Mappenberichtigung) geplanten Erweiterung der Straßenfläche auf der GP Nr.

1223/2 sollen ist als ‚Verkehrsfläche – Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde‘ gewidmet werden.

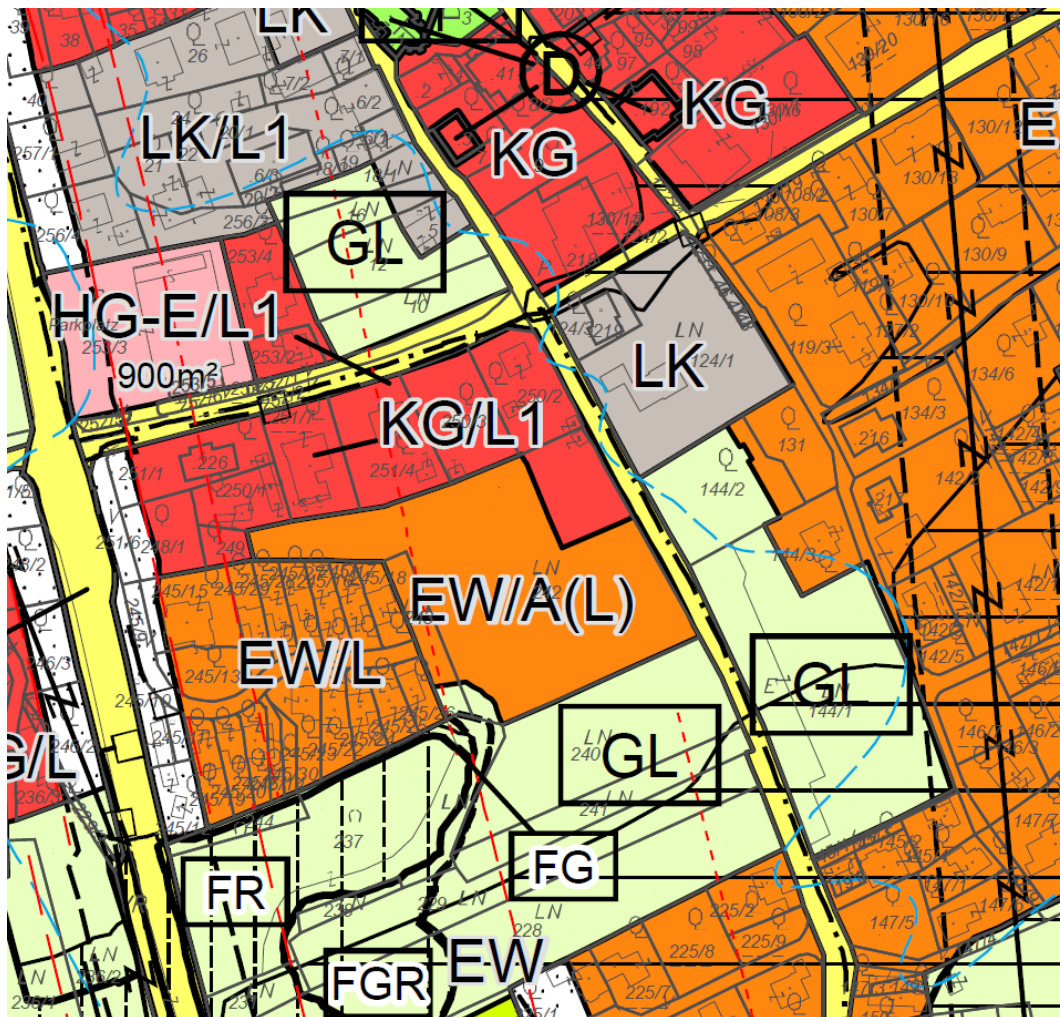


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet oder Teile davon befinden sich außerhalb von Gefahrenzonen sowohl der Wildbach- und Lawinerverbauung als auch der Bundeswasserbauverwaltung.

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich von vier Lärmquellen, nämlich der B167 Gasteiner Straße im Abstand von ca. 100 m sowie der ÖBB Tauernbahn im Abstand von ca. 200-300 m, des Sportplatzes in ca. 100 m Entfernung und der südöstlich gelegenen Stockbahn. Da die Fläche zum Teil in der Handlungsstufe 2 liegt, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, die darin geforderten Maßnahmen sind unter BF 2 festgehalten.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Haltestelle der öffentlichen Buslinie liegt in ca. 200 m Entfernung (Hst. Dorfstraße) entlang der B137 Gasteiner Straße. Die nächste Bahnhofhaltestelle (Bahnhof Dorfgastein) befindet sich in ca. 450 m fußläufiger Entfernung.

Individualverkehr: Die ggst. Fläche ist für den (motorisierten) Individualverkehr Verkehr von der Gemeindestraße (Alte Straße) erschlossen und soll eine Verbindung zur Salamandersiedlung geschaffen werden.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: WG Dorfgastein

Abwasserbeseitigung: Ortskanal (RHV Gasteinertal)

Oberflächenwasserentsorgung: nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: keine

In der Umgebung: Die angrenzende Bebauung im Norden ist vorwiegend zweigeschossig mit einer GRZ von ca. 0,1. Bei der westlich gelegenen Salamandersiedlung sind ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude (als Reihenhäuser) errichtet worden, die eine GRZ von ca. 0,28 aufweisen.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Die Erschließung erfolgt über die Alte Straße. Gemäß REK sollen kurze v.a. fußläufige Wegverbindungen zur Salamandersiedlung bzw. zur Haltestelle Dorfstraße sowie zum Sportplatz geschaffen werden.

Die Bebauung im Umfeld ist geprägt durch offen freistehende (Norden u. Osten) und gekuppelte Wohngebäude (Westen). Der Charakter der kompakten Siedlung im Westen soll durch die zukünftige Bebauung fortgesetzt werden.

Im Teilgebiet 2 plant die Gemeinde die Errichtung eines Vereinsheimes ev. mit Räumen für eine Kindergruppe sowie einer oder mehreren Wohnungen.

In den Teilgebieten 1a und 1b ist die Errichtung von Wohnungen in verdichteter Bauweise im Rahmen der Salzburger Wohnbauförderung geplant (1. Änderung).

Aufgrund der Lage im lärmbelasteten Bereich der B167 Gasteiner Straße, Tauernbahn, Sportplatz und Asphalterschützenanlage sind für die geplanten Bauten Schallschutzmaßnahmen erforderlich, aufgrund der hochwertigen Böden Maßnahmen zum Bodenschutz.

Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich ein geschütztes Biotop - Schilfröhricht, dessen Wasserhaushalt durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden soll. Maßnahmen zum Biotopschutz werden daher festgelegt.

2.1.10 Planungsziele

Die **Straßenfluchtlinien** sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident. Die Straßenfluchtlinien entlang der Alten Straße werden an den aktuellen Kataster angepasst. Die Alte Straße soll auf eine Breite von 8-9,1 m (inkl. Gehsteig) ausgebaut werden. Die zu errichtende Straße Richtung Salamandersiedlung soll mit einer Breite von 6 m ausgeführt werden. Die davon Richtung Süden (Sportplatz) abzweigende Straße soll mit 5 m ausgeführt werden.

Die Festlegung der **Baufuchtlinien** soll ausreichende Abstände der Hauptgebäude vom Straßenraum und die Gestaltung von Vorgärten ermöglichen. Die Baufluchtlinien bleiben gegenüber der Erstfassung des ggst. Bebauungsplanes lagemäßig ident (Anmerkung: damals waren 5 m Abstand zu den geplanten Grundstücksgrenzen der Straße vorgesehen, durch eine zwischenzeitlich durchgeführte Mappenberichtigung kommt es nun zu kleineren Abständen, was angesichts der großen Straßenraumbreite vertretbar erscheint).

Die Festlegung der **Höhe** der Bebauung orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung, wobei entlang der Alten Straße in den Teilgebieten 1a, 1b (Anmerkung: das ursprüngliche Teilgebiet 1 wird im Zuge der 1. Änderung etwas gegen Westen vergrößert) und 2 Richtung Zentrum entsprechend der vorwiegend öffentlichen Funktion bzw. geplanten Verwendung für den geförderten Wohnbau eine höhere Bebauung ermöglicht werden soll.

Bei den **Baudichten** sind angesichts des Zieles des sparsamen Umganges mit der Resource Boden sowohl Mindest- wie auch Höchstdichten festgelegt.

Um die Errichtung großvolumiger, nicht dem Dorfcharakter entsprechender Baukörper zu verhindern, wird in den Teilgebieten 1 a, 1b, 3 u. 4, die maximale **Baukörperlänge (bezogen auf die durchgehende Fassadenlänge)** mit 20 m festgelegt.

Maßnahmen zum Lärmschutz sind auf Basis eines schalltechnischen Projektes des Ingenieurbüros Rothbacher (GZ 16-002-G01 vom 10.08.2016) als Besondere Festlegungen vorgesehen. Die im Gutachten beschriebene „geschlossene“ Bauweise ist keine solche im Sinne des ROG, da die Baukörper vorrangig Nord-Süd ausgerichtet werden sollen und daher hinsichtlich der Erschließungsstraße eine offene Bauweise aufweisen. Hinsichtlich des erforderlichen Bodenschutzes aufgrund der hochwertigen Böden werden ebenso besondere Maßnahmen festgelegt. Entlang der Alten Straße soll die Baumreihe, welche diese auch weiter gegen Süden begleitet, erhalten bzw. ergänzt werden.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das normale Verfahren ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 71 ROG 2009 zur Anwendung:

Schriftliche Verständigung der Grundeigentümer
gem. § 68 Abs 2 Z 1 ROG 2009 9.11.2017

Beschluss der Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 4 ROG 2009: 15.11.2017

Auflage des Entwurfes: 28.11.2017 bis 27.12.2017

Beschluss des Bebauungsplanes: 20.02.2018

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ~~...~~27.04.2018 bis 11.05.2018

1. Änderung

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes:

Beschluss des Bebauungsplanes:

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:

Beilagen: Rechtsplan (1:500 - Entwurf)

Evidenzplan (1:1.000)