



Gemeinde Flachau

Bebauungsplan der Grundstufe

Forellenhof

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 408 BPL 65/24-037
 Salzburg, 22.01.2024
 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 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 Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2 Bauweise	6
1.3.3 BF 2 – 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	8
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	8
2.1.5 Verkehrserschließung	9
2.1.6 Technische Infrastruktur	9
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

Der ggst. Bebauungsplan umfasst die GP-Nr. 52/1 sowie eine Teilfläche der GP-Nr. 708 (alle KG Flachau) und hat ein Ausmaß von rund 3.895 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 den Hammerrain (Gemeindestraße).

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen gemäß Plandarstellung in einem Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze der Gemeindestraße sowie tw. gestaffelt für Fronten mit einer Traufenhöhe bis 928,00 m m ü.A.).

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist durch die Grundflächenzahl GRZ = 0,35¹ festgelegt.

BF 1: Für die Errichtung bzw. Erhaltung eingeschobiger Nebenanlagen {2.8. Carports) wird ein Zuschlag von 10% zur GRZ gewährt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Bauhöhen sind in den Teilgebieten TGB 1a und 1b mit einer obersten Gesimshöhe bzw. Dachtraufe (TH) von 933,00 m über Adria und einem höchsten Punkt des Baues bzw. einer Firsthöhe (FH) von 940,00 m über Adria festgelegt. In den Teilgebieten TGB 2a, 2b und 2c sind die maximal zulässigen Bauhöhen mit einer obersten Gesimshöhe bzw. Dachtraufe (TH) von 933,50 m und einem höchsten Punkt des Baues bzw. einer Firsthöhe (FH) von 940,00 m über Adria festgelegt, in den Teilgebieten TGB 3a und 3b mit einer obersten Gesimshöhe bzw. Dachtraufe (TH) von 938,00 m und einem höchsten Punkt des Baues bzw. einer Firsthöhe (FH) von 940,00 m über Adria 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

Siehe 1.2.2.

¹ bezogen auf den gesamten Bauplatz

1.3.2 Bauweise

Es wird eine „offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt“ festgelegt.

1.3.3 BF 2 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Bei Baumaßnahmen innerhalb der Gefahrenzonen der Wildbachverbauung ist diese zum Bauverfahren zu laden und sind ggf. deren Auflagen zu berücksichtigen.

1.3.4 BF 3- Äußere architektonische Gestaltung

Dachaufbauten sind farblich in Anlehnung an die Dachhaut zu gestalten, helle Farben sind zu vermeiden.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Ortszentrums von Flachau am Hammerrain im Bereich des bestehenden Beherbergungsbetriebes Forellenhof und umfasst rund 3.895 m². Gegen Westen fällt das Gelände zur Enns ab.

Das Ortsbild in jenem Bereich ist vor allem durch den bestehenden Betrieb, im Norden durch mehrere großvolumige Gebäude und etwas weiter südlich durch Kirche und Pfarrhof geprägt.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Flachau wurde von der Gemeindevertretung am 22.07.1999 beschlossen.

Ergänzend gab es zehn REK Änderungen: die erste Änderung zur Präzisierung im Bereich Höch, welche am 25.09.2003 beschlossen wurde; die zweite im Bereich Flachauwinkel/Hundsödörfel (GZ 408 EKTA 02/06-047 Beschluss vom 20.06.2007); die dritte im Bereich Wexler (GZ 408 EKTA 03/08-176, Beschluss v. 13.05.2009); Die vierte REK Änderung wurde für das Baulandmodell Haidergründe durchgeführt und am 17.11.2009 beschlossen (GZ 408 EKTA 04/08-227). Die fünfte Teiländerung des REK (GZ 408 EKTA 05/11-047) umfasste den Bereich "Wohnen" und wurde am 20.09.2011 beschlossen. Die siebte Teiländerung des REK (GZ 408 EKTA 07/13-204) betrifft die Entwicklung einer Photovoltaikanlage am Standort Eibenberg und wurde am 28.04.2014 beschlossen. Die sechste und achte REK-Teiländerung betrifft die Bereiche Lehensiedlung-Bucher (GZ 408 EKTA 06/12-060) und Schachendörfel (GZ 408 EKTA 08/14-177), diese wurde am 23.06.2015 beschlossen. Die neunte betrifft den Bereich Griebenkarweg-Hofgasse (GZ 408 EKTA 09/15-191) und wurde am 12.04.2016 beschlossen. Die zehnte REK-Teiländerung betrifft u.a. den ggst. Bereich ("Windsfeld; Lehensiedlung-Burnstein-Feuersang", GZ 408 EKTA 10/20-147) und wurde am 27.10.2021 beschlossen.

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE ZIELE

...

⇒ Berücksichtigung des typischen Erscheinungsbildes bei künftigen Baumaßnahmen

MASSNAHMEN

- ◆ Entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan (...)

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN ZIELE

...

- Flächensparende Siedlungsformen im Zentrumsbereich, abgestufte Dichte nach außen gem. Baudichtenplanung. Die maximale Ausnutzbarkeit soll im Normalfall bei einer Grundflächenzahl von 30% in zentralen und zwischen 15% in exponierten Lagen und 25% in den Außenbereichen liegen.

...

MASSNAHMEN

- Die dem örtlichen Charakter entsprechende bauliche Ausnutzbarkeit und Bauhöhe ist im Bebauungsplan festzulegen. (...)
- Geringfügige Überschreitungen im Sinne eines Bonussystems können u.a. für folgende Maßnahmen gewährt werden:

- Abtretung von Teilflächen für Immissionsschutzzwecke
- Flächenbereitstellung für öffentliches Grün
- Vermeidung von Versiegelung
- Standortgerechte Siedlungsrandgestaltung (z.B. Baumpflanzung)
- Verkehrsberuhigung, Tiefgaragenbau

...

Gemäß Leitbild (Planteil) ist für den Bereich des ggst. Planungsgebiets "vorwiegend Zentrumsfunktion" festgelegt.

2.1.3 Flächenwidmung

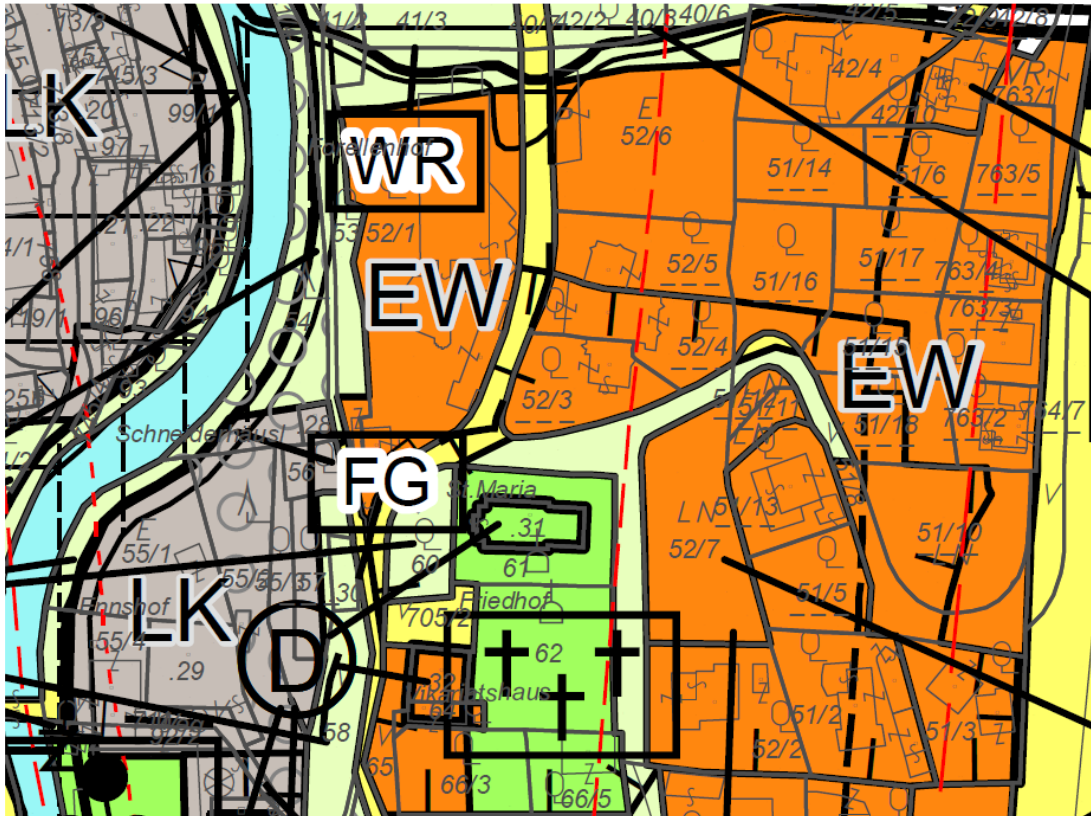


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Flachau

Das Planungsgebiet ist überwiegend als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ umgewidmet. Im Norden ist ein Teil als „Grünland – Ländliche Gebiete“ ausgewiesen, v.a., da sich diese im Nahbereich des Wexlergrabens bzw. in dessen roter Wildbachgefahrenzone befinden.

Der Hammerrain ist als „Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde“ gewidmet.

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: z.T. steile Hanglage im Westen

Rechtliche Beschränkungen: Im Norden befindet sich ein Teil des Planungsgebietes in der roten und anschließend in der gelben Wildbachgefahrenzone des Wexlergrabens.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene ganzjährig bediente Bushaltestelle (Haltestelle "Flachau Ortsmitte") liegt ca. 330 m fußläufig entfernt in nordwestlicher Richtung.

Das Planungsgebiet liegt somit innerhalb des Einzugsbereiches von 500 m für Bushaltestellen gem. LEP.

Individualverkehr: Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze verlaufenden Hammerrain.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Die Energieversorgung erfolgt über die Salzburg AG.(Bestand)

Wasserversorgung: Gemeinde Flachau (Bestand).

Abwasserbeseitigung: Fäkalabwässer: Ortskanal; Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund.

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: befindet sich das bestehende Hotel Forellenhof Nebenanlagen.

In der Umgebung: Im Süden des Planungsgebietes befindet sich die Pfarrkirche, im Osten Reihenhäuser, hangoberhalb Einfamilienhäuser, nördlich des Wexlergrabens großvolumige Objekte (Mehrfamilienhäuser, Zweitwohnungen).

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für das Planungsgebiet liegt eine rechtskräftigen Bauplatzerklärung (30402-251/3624/12-2021), welche u.a. eine max. GRZ von 0,35 zzgl. + 10% (für eingeschobige Nebenanlagen (z.B. Carports) sowie eine max. Traufenhöhe von 12,00 m und eine max. Firsthöhe von 17,00 m vorsieht, sowie eine zugehörige Baubewilligung vor.

2.1.9 Problemanalyse

Der bestehende Beherbergungsbetrieb soll um einen Ausbau im Dachgeschoß erweitert werden, welche in Teilbereichen die festgelegte Traufenhöhe übersteigt. Im Hinblick auf Festlegungen in ähnlich gelagerten Fällen in der Gemeinde, soll für untergeordnete Teilbereiche eine geänderte max. Bauhöhe festgelegt werden.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Hammerrain und orientiert sich die Straßenfluchtlinie an dessen Grundstücksgrenze bzw. einer Einzelbewilligung für ein Vordach aus 2021.

Die Baufluchtlinien sind weitgehendentsprechend der bestehenden Bauplatzerklärung, im Bereich des Vordaches werden gestaffelte Baufluchtlinien gemäß Bestand festgelegt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird in Bezug auf die bestehende Bauplatzerklärung festgelegt, die max. zulässigen Bauhöhen werden z.T. in Analogie zur bestehenden Bauplatzerklärung in Anlehnung an den Bestand als Absoluthöhen übernommen, für untergeordnete Teilbereiche (TGB 2a-c und 3a-b) werden wie in ähnlich gelagerten Fällen in der Gemeinde höhere Traufenhöhe zugelassen.

Im Hinblick auf die tw. Lage in der roten bzw. gelben Wildbachgefahrenzone werden besondere Festlegungen (Beziehung der WLK) getroffen. Für Dachaufbauten werden besondere Festlegungen hinsichtlich der Farbgebung getroffen, damit diese sich optisch in der Dachlandschaft möglichst unterordnen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

Auflage des Entwurfes:	... bis ...
Beschluss des Bebauungsplanes:	...
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:500 – Entwurf)