

Gemeinde Soldegg
Bebauungsplan der Grundstufe
Lederer-Zweiling 2. 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 415 BPL 06Ä02/17-140
 Salzburg, 21.01.2019
 Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: Klemens Pürmayr MSC



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	6
1.3.3 Nutzung von Bauten	6
1.3.4 BF 1 - Maßnahmen zum Bodenschutz	6
1.3.5 BF 2 - Maßnahmen zum Immissionsschutz	6
1.3.6 Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.7 Pflanzbindungen, Pflanzgebote	6
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1 Begründung von Änderungen	7
2.1.1 Begründung der 1. Änderung	7
2.1.2 Begründung der 2. Änderung	7
2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	7
2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	7
2.2.3 Flächenwidmung	8
2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	9
2.2.5 Verkehrserschließung	9
2.2.6 Technische Infrastruktur	10
2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	10

2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	10
2.2.9 Problemanalyse	10
2.2.10 Planungsziele	11
2.3 Verfahrensablauf	12

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 1191/3-8, [1198](#), [1201/1](#), [1201/2](#), [1207/2](#), [1228/2](#) sowie Teilflächen der GP Nr. 1191/1, [1204](#), [1205](#), [1206/4](#) und 1438/3, alle KG Buchberg, im Ausmaß von ca. [10.7907.8553.267](#) 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

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft der Güterweg March als Gemeindestraße.

1.2.3 Baufluchtlinien ~~und Baulinien~~

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von **5 m** zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße und der Gemeindestraßen.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** von maximal **0,3¹** festgelegt.

Diese Maßzahl stellt einen Höchstwert dar, welcher bei Neu- und Umbauten nicht überschritten werden darf.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im Teilgebiet (TGB) 1 mit 2 oberirdischen Geschoßen festgelegt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im TGB 2 mit einer maximalen Traufhöhe von 9,50 m bzw. einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m über dem natürlichen Gelände Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in den TGB 3 - 4 mit einer maximalen Traufhöhe von 10,50 m bzw. einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m über dem natürlichen Gelände 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

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der bestehenden Gemeindestraße (Güterweg March) (GP Nr. 1438/2, KG Buchberg), welche von der L213 Goldegger Straße abzweigt. Im Südwesten zweigt mit einer 5 m breiten z südlich der Bauplätze verlaufenden

¹ bezogen auf die Teilgebiete 1 sowie 2 bis 5 zusammen

Straße (siehe planliche Darstellung) ab, die als Ringstraße Richtung Osten und weiter nach Norden zum Güterweg March führt. Die maximale Steigung der Erschließungsstraße darf 10% nicht überschreiten, an der Einmündung in den Güterweg sind 5 m Lauflänge der Straße eben herzustellen.

~~Am Ende dieser Stichstraße ist ein Wendeplatz für PKW festgelegt ist.~~

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.3 Nutzung von Bauten

In den **TGB 3-4** sind insgesamt mindestens 9 und maximal 29 Wohneinheiten zu schaffen.

1.3.4 BF 1 - Maßnahmen zum Bodenschutz

~~Aufgrund der sehr hohen Lebensraum- und Abflussregelungsfunktion ist dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Vorplätze und sonstige befestigte Flächen nicht überdachte Stellplätze sollen möglichst geringe Flächen in Anspruch nehmen und sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine etc.) zu errichten. Nicht überdachte Stellplätze sind möglichst sicherfähig (z.B. mit Rasenpflaster o.ä.) auszuführen. Weiters wird auf flächensparendes Bauen im ggst. Bereich geachtet (z. B. durch Festlegen einer hohen Baudichte).~~

1.3.5 BF 2 - Maßnahmen zum Immissionsschutz

Im als lärmbelastet kenntlichgemachten Erweiterten Wohngebiet (EW/L1; **TGB 4**) ist im Bauverfahren ein ausreichender Schallschutz gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung entsprechend dem schalltechnischen Projekt des Ingenieurbüros Rothbacher (GZ 18-526-G01 vom 11.01.2019).

1.3.6 Äußere architektonische Gestaltung

Die maximale Baukörperlänge in den TGB 3-4 wird mit 20 m festgelegt. Als Dachform sind Flach-, Graben- Pult- und Tonnendächer bei Hauptdächern nicht zulässig.

1.3.7 Pflanzbindungen, Pflanzgebote

In den Bereichen laut Plandarstellung sind einheimische Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 zu pflanzen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG VON ÄNDERUNGEN

~~2.1.2.1~~ Begründung der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Lederer-Zweiling wird um die neu zu widmenden Baulandflächen erweitert.

2.1.2 Begründung der 2. Änderung

Der Bebauungsplan Lederer-Zweiling 1. Änderung wird um die für ein Wohnbauprojekt neu zu widmenden Baulandflächen im Osten sowie die bereits als Bauland gewidmeten und bebauten Flächen zum Güterweg March hin erweitert.

2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009.

2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Voithofsiedlung in der Gemeinde Goldegg. Das Gebiet vom Güterweg March Richtung Osten ist leicht geneigt. Die Fläche des Planungsgebietes samt Erschließungsstraße beträgt ca. 10.790-3.267 m². Im westlichen Böschungsbereich des Güterweges March ist ein Trafo der Salzburg AG vorzufinden.

2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 15.11.1998 gemäß §13 Abs 5 ROG 1998 beschlossen, es folgten 52 Teiländerungen vom 08.03.2006, ~~und~~ 01.10.2007, 30.01.2013, 23.09.2015 und 14.12.2016. ~~Mit Beschluss vom 30.01.2013 erfolgte eine weitere Teiländerung bezüglich Wohnens in Goldegg.~~

Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:

2. FREIRAUMKONZEPT

2.1. LANDSCHAFTSGEFÜGE, NATURRAUM, UMWELTBEDINGUNGEN

Ziele

- Nachhaltige Sicherung der Luftqualität

Maßnahmen

- Nutzung der vorhandenen Potentiale klimaneutraler (erneuerbarer) Energie
- Verkehrsbewusste Raumordnung
- Förderung des Öffentlichen Personennahverkehrs als umweltfreundliches Verkehrsmittel

3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

Ziele

- Harmonisches Wachstum der Ortsteile im Einklang mit der infrastrukturellen Ausstattung.

Freiraum- und Siedlungskonzept nach Ortsteilen:

March (Voithofsiedlung):

Ziele

- Keine weitere Baulandausdehnung über bestehende Baulandfluchtlinien hinaus (außer geringfügige Korrekturen), Auffüllen vorwiegend für Wohnzwecke aufgrund der bestehenden Rechtsverhältnisse (BPL und Teiländerung).

Massnahmen

- Auffüllung und geringfügige Ergänzung insbesondere gegen Süden (bis auf die übermäßig lärmbeeinträchtigte Bereiche entlang der Landesstraße) nach Klärung der Abwasserentsorgung.

- ...

3.3 Siedlungsformen und -dichten

Ziele

...

- Die maximale Ausnutzbarkeit soll im Normalfall bei einer GRZ von 35% in zentralen Lagen und zwischen 15% in exponierten Lagen und 20% in den Außenbereichen liegen.

Gemäß Planteil des REK ist der ggst. Bereich ([blau-rote](#) Umrandung) als "Erweiterung Wohnen" ausgewiesen.

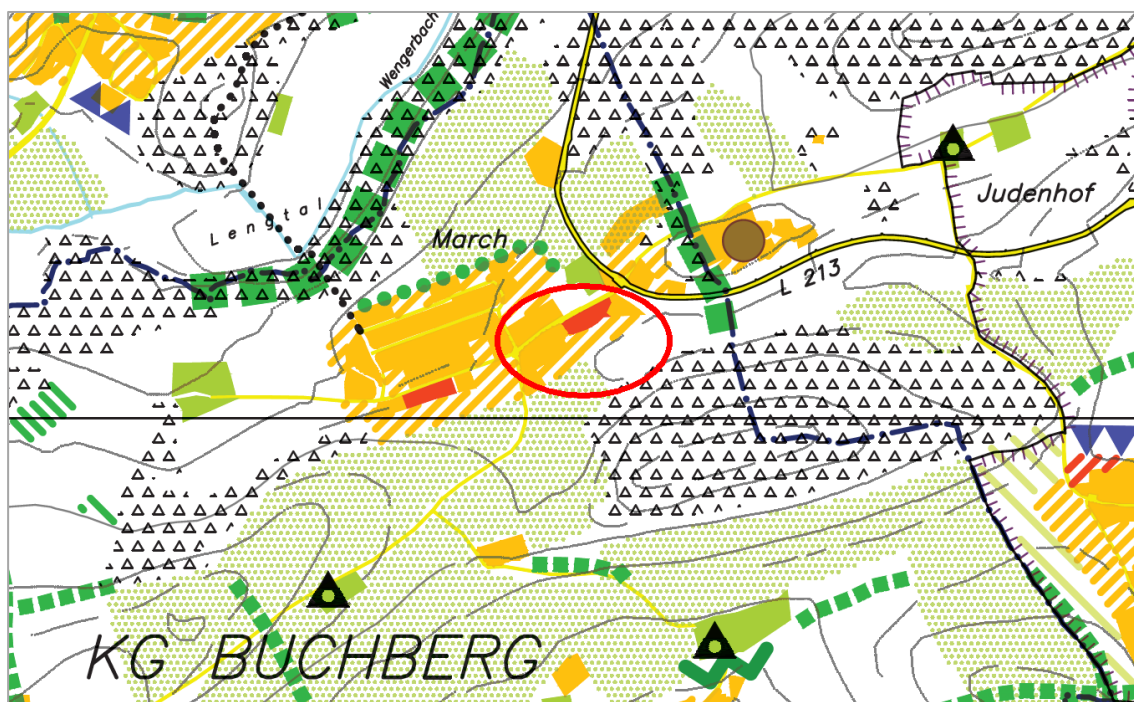


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Plan des REK

2.2.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist im Südwesten bereits als Bauland - Erweiterte Wohngebiete gewidmet, im [nordöstlichen](#) Teilbereich läuft dzt. ein Teiländerungsverfahren zur Ausweisung von „Bauland - Erweiterte Wohngebiete“ [und](#) „[Bauland - Erweiterte Wohngebiete Kennzeichnung Lärm L1](#)“ [gewidmet](#). Die Erschließungsstraße [im Westen](#) ist als „Grünland - Ländliche Gebiete“ gewidmet.

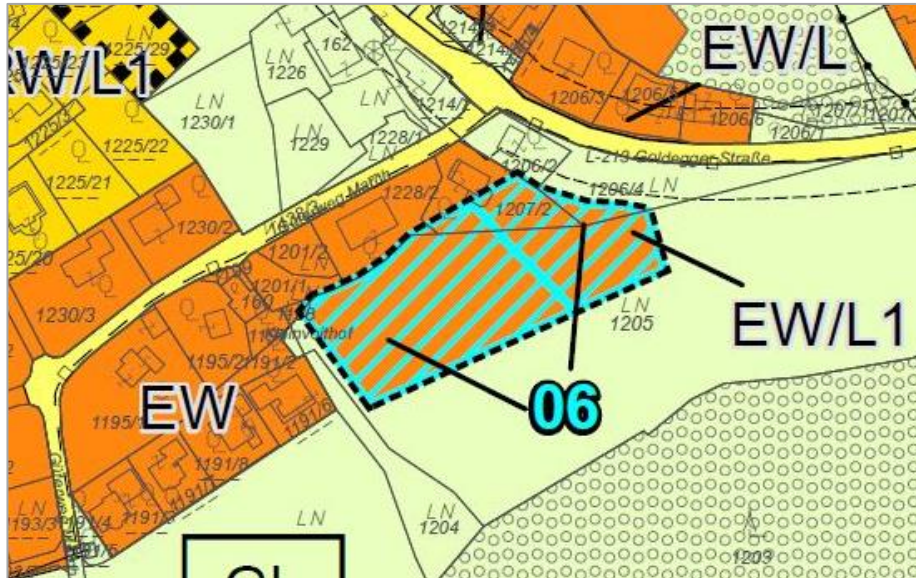


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf)

2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: keine

Bodenschutz

Die Strukturanalyse im Zuge der parallel durchgeführten Flächenwidmungsplanteiländerung hat ergeben, dass es sich laut SAGIS im Bereich der TGB 3 u. 4 um Böden mit z.T. hohem Funktionserfüllungsgrad (insbes. bei der Lebensraumfunktion und der Abflussregulierung handelt und werden daher Maßnahmen zum Bodenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lärmbelastung

Durch die L213 Goldegger Straße besteht eine Lärmbelastung im TGB 4. Daher sind im Hinblick auf die Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung im Bereich der sog. Handlungsstufen 1 Lärmschutzmaßnahmen lt. Schalltechnischem Gutachten vorzusehen.

Schmutzwasserkanal

Die TGB 3-4 werden von einem Schmutzwasserkanal durchquert, dessen Lage lt. planlicher Darstellung bei weiteren Planungen zu berücksichtigen bzw. dieser ggf. zu verlegen ist.

Rechtliche Beschränkungen: keine

2.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des 500 m Einzugsbereiches der Bushaltestelle Voithofsiedlung an der L213 Goldegger Straße.

Individualverkehr: Die Zufahrtmöglichkeit erfolgt über die L213 Goldegger Straße bis zur Abzweigung Voithofsiedlung und dann über den Siedlungsweg bzw. den Güterweg March.

2.2.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Trinkwasserversorgung durch die Ortswasserleitung der Gemeinde Goldegg.

Schmutzwasserentsorgung: durch die Ortskanalisation der Gemeinde Goldegg.

Oberflächenwässer: sollen nach Möglichkeit auf Eigengrund versickert werden.

2.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Im Böschungsbereich des Güterweges March ([im Westen des Planungsgebietes](#)) befindet sich ein Transformator der Salzburg AG, von dem aus Sicherheitsgründen ca. 7 m Abstand bei der Bebauung einzuhalten sind.

Auf den GP Nr. 1191/3, [1191/6-8 und 1207/2](#) befinden sich [zweigeschossige Wohngebäude ein EFH](#), auf der GP Nr. 1191/7 befindet sich derzeit ein Haus im Rohbau. Auf der GP Nr. 1228/2 befindet sich ein ehem. Gastronomie- bzw. Beherbergungsbetrieb.

In der Umgebung: Unmittelbar [nördwestlich](#) des Planungsgebietes befinden sich 2 Wohnhäuser, anschließend weitere Wohnhäuser der Voithofsiedlung.

Die Bebauung besteht v.a. aus offen-freistehenden überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden.

2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.2.9 Problemanalyse

Das Wohnbauland im südwestlichen Bereich wurde für den Eigenbedarf der weichenden Kinder des Zweilinggutes ausgewiesen.

Die erforderlichen Entsorgungseinrichtungen befinden sich im Planungsgebiet, für den Anschluss der Ortskanalisation an den Verbandssammler Putzengraben wurde ein Projekt ausgearbeitet, dessen wasserrechtliche Bewilligung demnächst beantragt wird. Die Wasserversorgung erfolgt über die örtliche Wassergenossenschaft, die verkehrliche Erschließung ist über den Güterweg March möglich. Durch den Niveauunterschied vom Güterweg zu den geplanten Bauplätzen ist bei der Errichtung der Aufschließungsstraße auf eine höchstzulässige Steigung von 10% zu achten, wobei bei der Einmündung in den Güterweg mindestens 5 m eben herzustellen sind, um das Wegfahren bei winterlichen Straßenverhältnissen ohne Probleme zu ermöglichen.

1. Änderung

Das Planungsgebiet soll auf die im Osten hinzugewidmete Bauparzelle erweitert und der (provisorische) Umkehrplatz entsprechend verlegt werden. Die Festlegung der max. Bauhöhe mittels oberirdischen Geschoßen ist dahingehend zu korrigieren, dass der Ausschluss von Dachgeschoßen gestrichen wird, da dies bei einer Festlegung nach der Zahl der oberirdischen Geschoße nicht zulässig ist.

2. Änderung

Das Planungsgebiet soll auf die im Osten hinzugewidmete Bauparzellen erweitert werden. Dabei ist die bestehende Erschließungsstraße im Süden zur Ringstraße Richtung Norden zum Güterweg March auszubauen. Nach Möglichkeit werden zwischen der GP 1205 und den nördlich anschließenden Grundstücken Grenzbereinigungen auf privatrechtlicher Basis werden. Der verbleibende noch unbebaute Teil der GP 1205 soll durch eine interne Stichstraße erschlossen werden. Im Sinne einer bodensparenden Raumplanung sollen hier Mehrfamilienhäuser errichtet werden (Planung BM Sepp Dandler). Auf eine dem Ortsteil entsprechende städtebauliche Körnung soll bei der Bebauung geachtet werden, ebenso auf eine Bepflanzung des Siedlungsrandes. Im Hinblick auf die Ergebnisse der Strukturanalyse im Zuge der parallel durchgeführten Flächenwidmungsplanteiländerung sind Maßnahmen zum Bodenschutz und Lärmschutz erforderlich (siehe 2.3.4).

2.2.10 Planungsziele

Wie den Zielen des REK zu entnehmen ist, soll im Bereich Voithofsiedlung das Bau-land geringfügig zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfes ergänzt werden. Aufgrund der Außenlage im Gemeindegebiet und entsprechend dem Bedarf soll die Verbauung nicht zu dicht erfolgen. Aus diesem Grund sollen sinnvollerweise unter Einhaltung des notwendigen Abstandes 3 Bauplätze mit jeweils ca. 600 m² abgeteilt werden. Im Hinblick auf die Lage am Siedlungsrand soll die Bebauung nicht zu hoch erfolgen, daher die Festlegung von max. 2 Vollgeschossen (1. Änderung).

Die Aufschließungsstraße kann eventuell später bei entsprechender Einigung mit den betroffenen Grundeigentümern gegen Nordosten bis zur Siedlungsstraße durchgezogen werden, sodass der derzeit festgelegte Umkehrplatz für PKW und LKW (lt. RVS) wegfallen kann.

2. Änderung

Im Zuge der Erweiterung für ein Baulandmodell im Osten soll nun die Aufschließungsstraße gegen Nordosten bis zur Siedlungsstraße durchgezogen werden.

Die max. bauliche Ausnutzbarkeit im Ostteil wird entsprechend jener im Westteil mit einer GRZ von 0,30 festgelegt. Die max. Bauhöhen im Ostteil werden im Hinblick darauf, dass mit Rechtskraft der Novelle des ROG 2009 mit 01.01.2018 eine Festlegung mit der Zahl an oberirdischen Geschoßen nicht mehr möglich ist, für den neu hinzukommenden Ostteil mit einer Traufenhöhe von 10,50 m und einer Firsthöhe von 11,0 m festgelegt (das entspricht 3 oberirdischen Geschoßen ohne Dachgeschoß im nach Südosten hin abfallenden Gelände). Im Hinblick auf den erforderlichen Bodenschutz (siehe 2.3.4) wird eine Mindestzahl von jeweils 59 Wohneinheiten für die Teilgebiete 3 und 4 (zusammen) festgelegt, die maximale Zahl an Wohneinheiten in diesen beiden Teilgebieten im Hinblick auf

die Lage und den Charakter des Ortsteils zusammen mit jeweils 1529 festgelegt. Im Hinblick darauf erfolgen auch Festlegungen zur max. Baukörperlänge und Dachform (kein Flach-, Pult-, Tonnen- und Grabendach bei Hauptdächern). Weiters werden Maßnahmen zum Bodenschutz vorgeschrieben (siehe auch Stellungnahme der Abt. 4 zu ggst. Flächenwidmungsplanteiländerung) und auf flächensparendes Bauen im ggst. Bereich geachtet (z. B.: durch Festlegen einer hohen Baudichte).

Ebenso wie solche werden Maßnahmen zum Lärmschutz in den betroffenen Teilbereichen und Pflanzgebote zur Begrünung v.a. des Siedlungsrandes festgelegt.

2.3 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1998:	11.01. bis 17.02.2000
Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1998:	08.05. bis 28.06.2000
Stellungnahme der Salzburger Landesregierung:	08.06.2000
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1998:	07.06.2000
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998:	...

1. Änderung

Für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das vereinfachte Verfahren bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 69 Abs 3 ROG 2009 zur Anwendung:

Schriftliche Verständigung der Grundeigentümer gem. § 68 Abs 2 Z 1 ROG 2009	03.03.2015
Auflage des Entwurfes:	05.03.2015 bis 02.04.2015
Beschluss des Bebauungsplanes:	29.04.2015
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

2. Änderung

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

<u>Auflage des Entwurfes:</u>	<u>21.01.2019 bis ...</u>
<u>Beschluss des Bebauungsplanes:</u>	<u>...</u>
<u>Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:</u>	<u>...</u>

Beilagen: Evidenzplan (1:1.250 - Entwurf)
 Rechtsplan (1:500 - Entwurf)