

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Verfahrensschritte:

Vorbegutachtung	...
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung (Auflage)	...
Beschluss der Gemeindevertretung	...
Aufsichtsbehördliche Genehmigung	...

Inhaltsverzeichnis:

0. Änderungen des Bebauungsplanes	Seite 2
1. Lage und Umfang des Planungsgebietes	Seite 2
2. Vorgaben der Örtlichen Raumplanung	Seite 2
2.1. Räumliches Entwicklungskonzept	
2.2. Flächenwidmungsplan	
3. Strukturelle Grundlagen	Seite 3
3.1. Landschafts- und Siedlungsstruktur	
3.2. Verkehrsstruktur	
3.3. Technische Infrastruktur	
3.4. Gefährdungsbereiche und Nutzungsbeschränkungen	
4. Planungskonzept	Seite 5
5. Verkehrs- / Infrastrukturkonzept	Seite 5
6. Freiraum- / Durchgrünungskonzept	Seite 6
7. Verordnungstext	Seite 7
7.1. Fluchtlinien	
7.2. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	
7.3. Bauhöhen	
7.4. Bauweisen	
7.5. Äußere architektonische Gestaltung von Bauten	
7.6. Erhaltungs- und Abbruchgebote	
7.7. Besondere Festlegungen	
... bezüglich der Situierung der Objekte (BF1)	
... bezüglich des Bodenschutzes (BF2)	
... bezüglich der Oberflächenentwässerung (BF3)	
... bezüglich der Gefährdung durch das Zillerbachl (BF4)	

0. ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Änderung 1 (T615/45)

Im Rahmen der Teilabänderung wird das Bauland Richtung Norden vergrößert und Bebauungsgrundlagen für das Teilgebiet 3 festgelegt.

Weiters wird der provisorische Umkehrplatz Richtung Osten verlegt um die Nutzung des bereits parzellierten Grundstückes zu ermöglichen. Im selben Bereich wird ein provisorisches Schneedepot vorgesehen.

Weiters werden die künftige Verkehrsverbindung sowie ein notwendiges Schneedepot im Bebauungsplan dargestellt.

Im Bereich des neuen Umkehrplatzes wird ein Abbruchgebot festgelegt.

1. LAGE UND UMFANG DES PLANUNGSGEBIETES

Die gegenständliche Planungsfläche (GN. 73/1, 73/2 und 73/11 - /17, KG Niedernsill) liegt im zentralen Ortsraum am sogenannten Försterfeld südlich des Kirchenensembles, sowie östlich des Freizeitzentrums.

Die Fläche des Planungsgebietes (~~Bauland und Grünland~~) umfasst rund 8.200,00m².

Änderung 1 (T615/45)

Im Rahmen der Teilabänderung T615/45 wird der nördliche Bereich als Bauland ausgewiesen.

2. VORGABEN DER ÖRTLICHEN RAUMPLANUNG

2.1. RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (REK)

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Niedernsill wurde am 21. Juni 2016 von der Niedernsiller Gemeindevertretung beschlossen und am 16. August 2016 durch das Amt der Salzburger Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt.

Die Fläche wird im REK Niedernsill als Teil der Entwicklungsfläche 29 geführt, weshalb die Übereinstimmung mit dem REK jedenfalls gegeben ist.

Weiters wurde im Entwicklungsplan die maximal zulässige GFZ mit 0,80 und die maximal zulässige Bauhöhe mit ZOG 3 festgelegt.

2.2. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die gegenständliche Fläche ist im rechtskräftigen FWP der Gemeinde Niedernsill als Bauland / erweiterte Wohngebiete bzw. Grünland / ländliche Gebiete gewidmet.

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 2000 sind für den gegenständlichen Bereich folgende Widmungen gemäß § 30 ROG 2009 bzw. Kenntlichmachungen gemäß § 27 ROG 2009 eingetragen (siehe Beilage - Auszug FWP M 1:5000):

- ✓ Widmungen / Kenntlichmachungen
 - Bauland / Erweiterte Wohngebiete
 - Grünland / Ländliche Gebiete
 - Grünland / Gebiete für Friedhöfe
 - Grünland / Gebiete für Sportanlagen, Spielplätze und Freibad
 - Grünland / Erholungsgebiete
 - Grünland / Größere Gewässer
 - Verkehrsflächen

- Wildbachgefahrenzone gelb / rot
- Hochwasserabflussgebiete (HQ30)
- Planfreistellungen

3. STRUKTURELLE GRUNDLAGEN

3.1. LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Das Ortsbild ist geprägt durch die mischgenutzte Bebauung des Zentrums der Gemeinde Niedernsill (Wohnen, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten), das Kirchenareal inklusive Friedhof und das Freizeitzentrum der Gemeinde.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche inmitten des Ortszentrums der Gemeinde Niedernsill. Das Landschaftsbild ist im gegenständlichen Bereich deutlich baulich vorgeprägt.

3.2. VERKEHRSSTRUKTUR

Die Zufahrt erfolgt abzweigend von der Mittersiller Landesstraße über die Dorfstraße und weiter über den Seeweg.

Alle betroffenen Verkehrsflächen sind Gemeindestraßen bzw. dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Der Bahnhof Niedernsill weist eine Entfernung von rund 625m auf.

3.3. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der erforderlichen technischen Infrastruktur voll aufgeschlossen und verfügen die öffentlichen Netze über ausreichende Kapazitäten.

- ✓ Wasserversorgung:
Anschluss an die WVA der WG Niedernsill
- ✓ Abwasserbeseitigung:
Anschluss an das bestehende Ortskanalnetz mit Einleitung in die Zentralkläranlage Oberpinzgau Mitte
- ✓ Oberflächenentwässerung:
Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wird auf das beiliegende wasserrechtlich bewilligt Projekt des Planungs GmbH BM Ing. Josef Straif verwiesen. Eine Versickerung von anfallenden Regenwässern auf Eigengrund erscheint möglich.
- ✓ Energieversorgung:
Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Salzburg AG

3.4. GEFÄHRDUNGSBEREICHE UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Die bedeutendsten Bodenfunktionen sind die Natürliche Bodenfruchtbarkeit (5b) und die Abflussregulierung (5).

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze in der gelben Gefahrenzone des Zillerbachs.

Eine Lärmbelastung ausgehend vom Freizeitzentrum der Gemeinde wird aufgrund der Entfernung von mind. 100m nicht erwartet.

Durch die Umwidmung werden keine bestehenden, der Bevölkerung dienenden Erholungs- bzw. Grünflächen für Freizeitnutzung berührt.

Das Freizeitzentrum sowie der Badeteich liegen rund 100m westlich der gegenständlichen Fläche. Negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

4. PLANUNGSKONZEPT

Das grundsätzliche Bebauungspotential wurde bereits im Zuge der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes festgestellt. Die Grundstücke sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der Besonnungsverhältnisse sowie der umliegenden Baustruktur für eine Wohnbebauung geeignet.

Durch die Definition entsprechender Bebauungsfestlegungen (v.a. der Bebauungsdichte) wird – im Sinne des Raumordnungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – die bestehende Bebauungsstruktur kontinuierlich weitergeführt.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept wurde eine max. Dichte von "mittel" (max. GFZ 0,80) sowie eine max. Bauhöhe "h2" (max. ZOG 3) für den betroffenen Standort festgelegt.

Im Planungsgebiet ist – entsprechend der Bebauungsstruktur bzw. dem Maßstab des näheren Umfeldes – die Errichtung von freistehenden oder gekuppelten Einfamilienwohnhäusern, Doppel- oder Reihenhäusern möglich.

5. VERKEHRS- / INFRASTRUKTURKONZEPT

Das Planungsgebiet kann - abzweigend von der Mittersiller Landesstraße - über die Dorfstraße und weiter über den Seeweg erreicht werden.

Die interne Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Stichstraße mit einer Mindestbreite von 6,00m und mündet in einem Umkehrplatz.

Auf halbem Wege zweigt die Straße nach Westen ab und mündet in die Verkehrsfläche GN. 66, KG Niedernsill. Über die GN. 73/2, KG Niedernsill kann das Planungsgebiet langfristig wieder mit der Dorfstraße verbunden werden ~~wodurch der derzeit notwendige Umkehrplatz obsolet werden und hier ein weiteres Grundstück entstehen könnte~~. Südlich der Abzweigung in die Dorfstraße wird ein Schneedepot vorgesehen.

Südlich der Verbindungsstraße zur GN. 66, KG Niedernsill ist ein Schneedepot mit einer Tiefe von 6,00m vorgesehen. Ein weiteres (provisorisches) Schneedepot ist im Bereich des neuen provisorischen Umkehrplatzes zu errichten.

Im Süden des Planungsgebietes entlang des Seeweges ist - wie im Planteil verzeichnet - ein 1,50m breiter Gehsteig zu errichten.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden den einzelnen Objekten direkt zugeordnet.

Eine möglichst hochwertige Energieversorgung ist anzustreben (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen, Anschluss Fernwärmenetz, etc.). Laut Solarpotenzialanalyse

verfügt das Planungsgebiet über ein natürliches Solarpotenzial im Ausmaß von rund 1.100 kWh/m². Darüber hinaus ist das Planungsgebiet im Einzugsbereich des Fernwärmenetzes der Gemeinde Niedersnill.

Abb.1 Auszug Solarpotenzialanalyse SAGIS, 04.02.2019



Es wurde ein Projekt zur Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes (Verkehrsflächen, Schneedepot, etc.) erstellt und zwischenzeitlich wasserrechtlich bewilligt. Die einzelnen Grundparzellen wurden nicht berücksichtigt. Es wurde allerdings im beiliegenden Plan angegeben, dass eine Entsorgung anfallender Regenwässer über die Versickerung auf Eigengrund anzustreben ist.

Änderung 1 (T615/45)

Der provisorische Umkehrplatz wird Richtung Osten, an das neue Ende der Stichstraße verlegt. Hier ist auch Platz für ein ausreichend dimensioniertes provisorisches Schneedepot vorzusehen. Ein weiteres Schneedepot ist im Bereich der Zufahrt zur Dorfstraße, südlich der Verbindungsstraße zu errichten.

6. FREIRAUM- / DURCHGRÜNUNGSKONZEPT

Die zwischen den Einzelobjekten verbleibenden Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen, die eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebietes sicherstellen.

Zur Minimierung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe in die natürlichen hochwertigen Bodenfunktionen im Planungsgebiet werden im Verordnungstext unter "Besondere Festlegungen in Textform" entsprechende Bodenschutzmaßnahmen verordnet, welche in den weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

7. VERORDNUNGSTEXT

7.1. FLUCHTLINIEN

- Straßenfluchtlinien – siehe Plandarstellung
- Baufluchtlinien – siehe Plandarstellung

Die Baufluchtlinie wird im Abstand von 4,00m zur Straßenfluchtlinie der internen Verkehrserschließung bzw. bestehenden Erschließungsstraße festgelegt. Nebengebäude (Garagen, Carports, Abstellräume, Vordächer, etc.) dürfen die Baufluchtlinie überragen.

7.2. BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,60 festgelegt.

Zur Berechnung der Geschoßfläche ist die jeweilige Bauplatzfläche heranzuziehen.

7.3. BAUHÖHEN

- max. Firsthöhe FH 9,00m
- max. Traufhöhe TH 7,50m

Als Bezugshöhe wird das natürliche Gelände herangezogen.

7.4. BAUWEISEN

Für das Planungsgebiet wird eine offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt) festgelegt.

7.5. ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN

Zur Wahrung des Ortsbildes die Errichtung geneigter Dachformen (Satteldächer oder Walmdächer) festgelegt.

7.6. ERHALTUNGS- UND ABRUCHGEBOTE

Das verfallene Objekt im Bereich des provisorischen Umkehrplatzes und Schneedepots ist abzutragen.

Änderung 1 (T615/45)

Das Abbruchgebot wurde ergänzt.

7.7. BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM...

... BEZÜGLICH DER SITUIERUNG DER OBJEKTE (BF1)

Unter Bezugnahme auf § 25 Bebauungsgrundlagengesetz (Lage der Bauten im Bauplatz) ist aufgrund der möglichen Ausrichtung der Objekte eine entsprechende Belichtung und Besonnung gewährleistet, eine Unterschreitung der gesetzlichen Mindestabstände der geplanten Objekte untereinander bzw. zu den innerhalb des Planungsgebietes liegenden bestehenden oder künftigen Grundgrenzen ist zulässig und kann somit – unter Vorgabe der rechtlichen Rahmenbedingungen – baubehördlich bewilligt werden.

... BEZÜGLICH DES BODENSCHUTZES (BF2)

Zum Schutz bzw. Ausgleich der Bodenfunktionen sind folgende Vermeidungs- / Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Bauverfahrens umzusetzen:

- Minimierung zusätzlicher Versiegelung (Freihalten von zumindest 25% des gewidmeten Baulandes von jeglicher Versiegelung)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (flächensparendes Bauen, Verkürzung von Trassen, optimierte Erschließung, weitestgehende Vermeidung von flächenintensiven Flächentypen, etc.)
- Optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsarten (z.B. Rasengitter, wassergebundene Oberflächen, durchlässige Betondecken, etc.)
- Oberflächenentwässerung durch Versickerung auf Eigengrund (z.B. durch den Einsatz von Mulden- oder Rigolensystemen)
- Sachgerechte Verwertung des anfallenden Bodenaushubmaterials, um die negativen Auswirkungen aufgrund des hohen Funktionserfüllungsgrades der Produktionsfunktion (5b) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können.

... **BEZÜGLICH DER OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (BF3)**

Es wurde ein Projekt zur Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes (Verkehrsflächen, Schneedepot, etc.) erstellt und zwischenzeitlich wasserrechtlich bewilligt.

Die einzelnen Grundparzellen wurden nicht berücksichtigt, wobei im beiliegenden Plan angegeben wurde, dass eine Entsorgung anfallender Regenwässer über die Versickerung auf Eigengrund anzustreben ist.

Die Maßnahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes sind in den weiteren Schritten entsprechend umzusetzen.

... **HINSICHTLICH DER GEFÄHRDUNG DURCH DAS ZILLERBACHL (BF 4)**

Aus wildbachtechnischer Sicht sind – laut Stellungnahme im Rahmen der Vorbegutachtung – folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Im Rahmen der Bauplatzerklärungen bzw. der Baubewilligungsverfahren sind im Hinblick auf erforderliche Objektschutzmaßnahmen (z.B. dichte Ausführung des Kellergeschoßes, Lage und Ausgestaltung von Zufahrts- und Eingangsöffnungen) vor der Einreichung Abstimmungen mit der Gebietsbauleitung Pinzgau durchzuführen.
2. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten. Durchgehende Zaunsockelmauern, die eine Verschärfung der Abflussverhältnisse zu Lasten Dritter hervorrufen, sind nicht gestattet.

Der Planverfasser / März 2022