

Gemeinde Unternberg

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Unternberg einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich 'Gst.Nr. 285/7, Mitterbergweg' mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.unternberg.gv.at einsehbar ist. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister
Andreas Fanninger

Bei Anschlag am: 11.4.2024

Abnahme nach dem: 9.5.2024

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Grunddaten des Antrags
Gemeinde- und Verfahrensdaten
Gemeindenummer: 50513
Gemeindename: Unternberg
Bereichsbezeichnung: Gst.Nr. 285/7, Mitterbergweg
Betroffene Grundeigentümer: Julia Pagitsch/Johannes Tockner, Moosham 70
Teilabänderungsnummer
Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP
Antrag auf: Vorbegutachtung
Aktenzahl der Gemeinde: ZEN/8155/2020
BearbeiterIn: Amtsleiter Bernhard A.Knapp
Bearbeitung - Ortsplanung
AuftragnehmerIn: Zeller ZT GmbH
Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: 513TA05-2020
ProjektleiterIn: Dipl.-Ing. Georg Zeller
SachbearbeiterIn: Dipl.-Ing. Cornelia Pichler
Bearbeitung - Abteilung 10
Juristische/r SachbearbeiterIn: Dr. Iris Rabitsch
Technische/r SachbearbeiterIn: Mag. Margit de Lara Fernandez-Brand
Frühere Aktenzahl (bei bereits vorhandenem Vorakt)
Schriftliche Stellungnahme des Landes
Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP): Uploaded File: T513_26_5_Ergebnis_Vorbegutachtung_21_10_2020.pdf;
Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Verfahrensablauf 09
Voraussetzung:
Öffentlichkeitsarbeit
Nutzungserklärung(en)
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung (und Umwelterheblichkeitsprüfung)
Antrag auf Vorbegutachtung: 09.10.2020
Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung: 22.10.2020
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Bescheidzahl
Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)
Kundmachungszeitraum
von:
bis:
Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)
Antragsteil 'Verfahrensablauf 09' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Verfahrensablauf 18

Voraussetzung:

Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. Vorbegutachtung (und UEP bzw. UP)

Antrag auf Vorbegutachtung: 09.10.2020

Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung: 22.10.2020

Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme

Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme

Bescheidzahl

Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

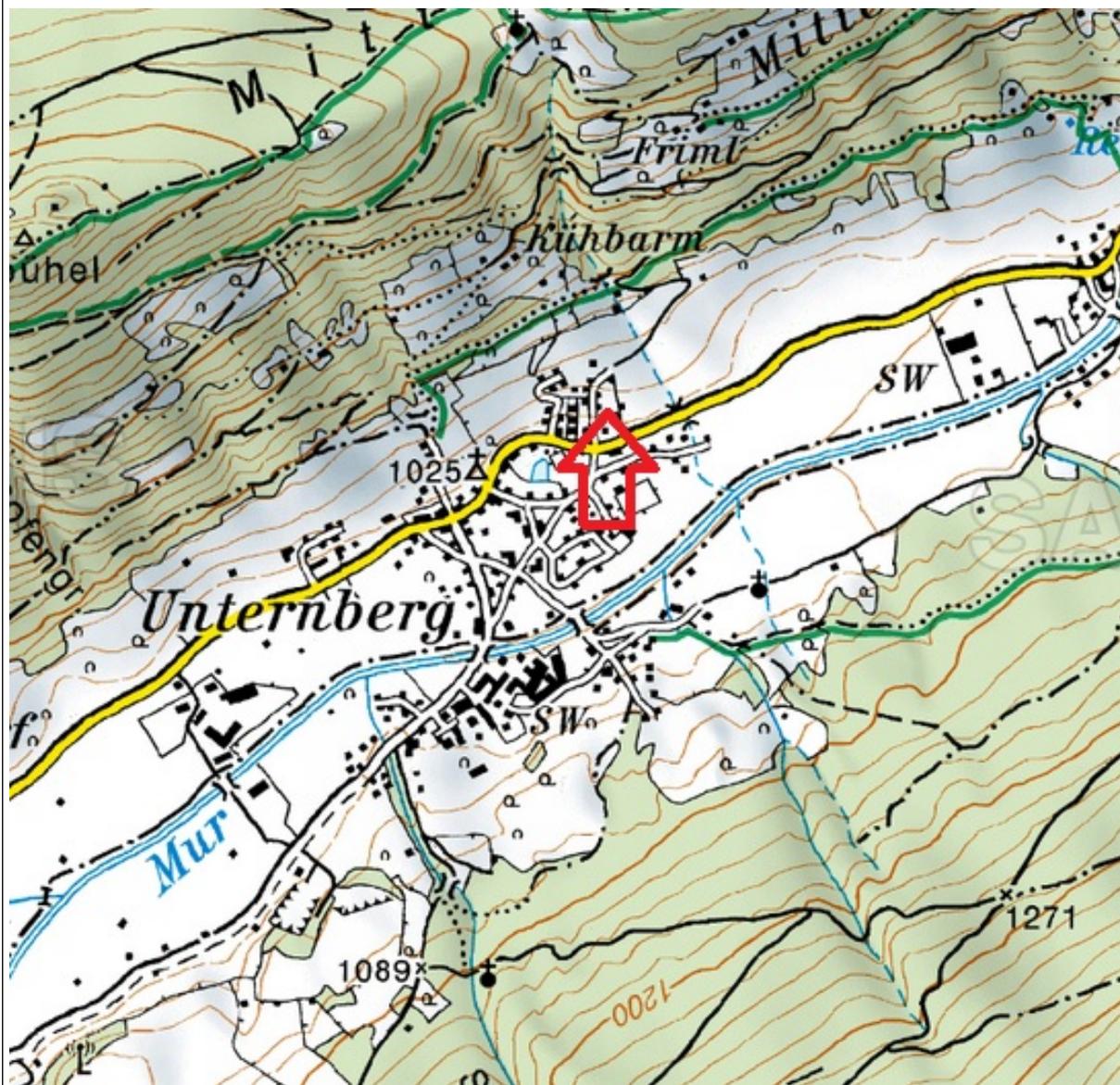
Die Antragsteller haben um Umwidmung der GP 285/7, KG 58034 Vordersdorf, von Grünland-ländliche Gebiete in Bauland-erweiterte Wohngebiete angesucht. Die ggst. Flächen sollen der widmungskonformen Nutzung für den Eigenbedarf zur Errichtung eines Wohnhauses dienen.

Datum der TAÄ-Anregung

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die ggst. Änderungsfläche befindet sich rund 360 m nordöstlich des Ortszentrums von Unternberg, innerhalb der Siedlung am Mitterbergweg, nördlich der B 96 Murtalstraße. Das Änderungsgebiet stellt eine Freifläche innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebiets dar. Die größeren Freiflächen in der nächsten Umgebung sind landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Übersichtsplan



Grundstücke		
Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
285/7	58032	Unternberg

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?
 Die Gemeinde Unternberg ist bestrebt, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben. Wenn geeignete Grundstücke in der Gemeinde zum Kauf oder in Versteigerungen angeboten werden, wird sich die Gemeinde Unternberg um den Erwerb bemühen.

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4922-5000

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
898	GLG	

Prüfliste Befristung

(1.) Handelt es sich um eine Ausweisung von Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland (Baulandwidmungen § 5 Z3)?

(2.) Handelt es sich um eine unbebaute Fläche?

(3.) Handelt es sich um eine selbständig bebaubare Fläche?

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	J	J	J

Umwidmung in

TLF	Fläche [m²]	Widmungskategorie	Folgewidmung

1	898	EW		GLG
---	-----	----	--	-----

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 898
Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung
Befristung
Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:
Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Umweltrelevanz
Schwellenwertprüfung
Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 898
[m ²]
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 0
[m ²]
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 898
[m ²]
Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein
Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 5 ha
Allfällige Begründungen oder Erläuterungen
Das Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Teilfläche beträgt 898 m ² (ca. 0,09 ha) und liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 5 ha gemäß SUP Verordnung. Eine Schwellenwertüberschreitung liegt damit nicht vor.
Ausschlusskriterienprüfung
A: Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätz. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten: Ja
B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.: Nein
C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.: Nein
D. Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung und Fortschreibung eines Planes dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentl. beeinflusst werden.: Nein
Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums
Für die ggst. Flächen wurde bereits im Vorfeld, im Rahmen der 1. Teilabänderung des REK eine Umweltprüfung durchgeführt, und die Flächen sind als Entwicklungsflächen ins REK aufgenommen worden, weshalb aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind und damit das Ausschlusskriterium A zutrifft.
Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten
Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes: Nein
Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten: Ja

Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

Es ist auszuschließen, dass die vorliegenden TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete aufweist, da sich die ggst. TAÄ nicht innerhalb von oder in der Nähe eines Europaschutz- oder Wild-Europaschutzgebiets befindet.

Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Eine Umweltprüfung ist erforderlich: Nein

Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz

Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

§ 2 ROG 2009

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

- a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,
- b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,
- c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,
- d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,
- e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird und
- f) die Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;
5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (Gesamtüberarbeitung 2022; LGBl Nr 104/2022) beinhaltet folgende, für ggst. Flächenwidmungsplan-Teilabänderung relevante Aussagen: Gem. Strukturmodell zählt die Gemeinde Unternberg zum "inneralpinen Gebirgsraum außerhalb der Stadtregionen.

4.2 Zur Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie zur angestrebten Energieversorgung

4.2.1 Für das gesamte Land

Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung

(4) Berücksichtigung der erarbeiteten Mobilitätskonzepte als Planungsgrundlage bei der Erstellung und Überarbeitung von Räumlichem Entwicklungskonzept (REK), Flächenwidmungsplan (FWP) und Bebauungsplan (BPL).

4.4 Siedlungsentwicklung

4.4.1 Für das gesamte Land Salzburg

Siedlungsentwicklung – Wohnen

(1) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren.

(2) Die Planungstätigkeit von Gemeinden und Regionen soll künftig verstärkt auf die Sicherung von Flächen für leistbares Wohnen ausgerichtet sein.

...

6.2 Hauptsiedlungsbereich

Ausgehend von der Definition des Siedlungsschwerpunktes lt. ROG § 5 Abs 14 idgF ist diese Fläche als potentieller Hauptsiedlungsbereich gekennzeichnet (siehe auch REK Datenpaket für Ortsplaner).

Regionalprogramm

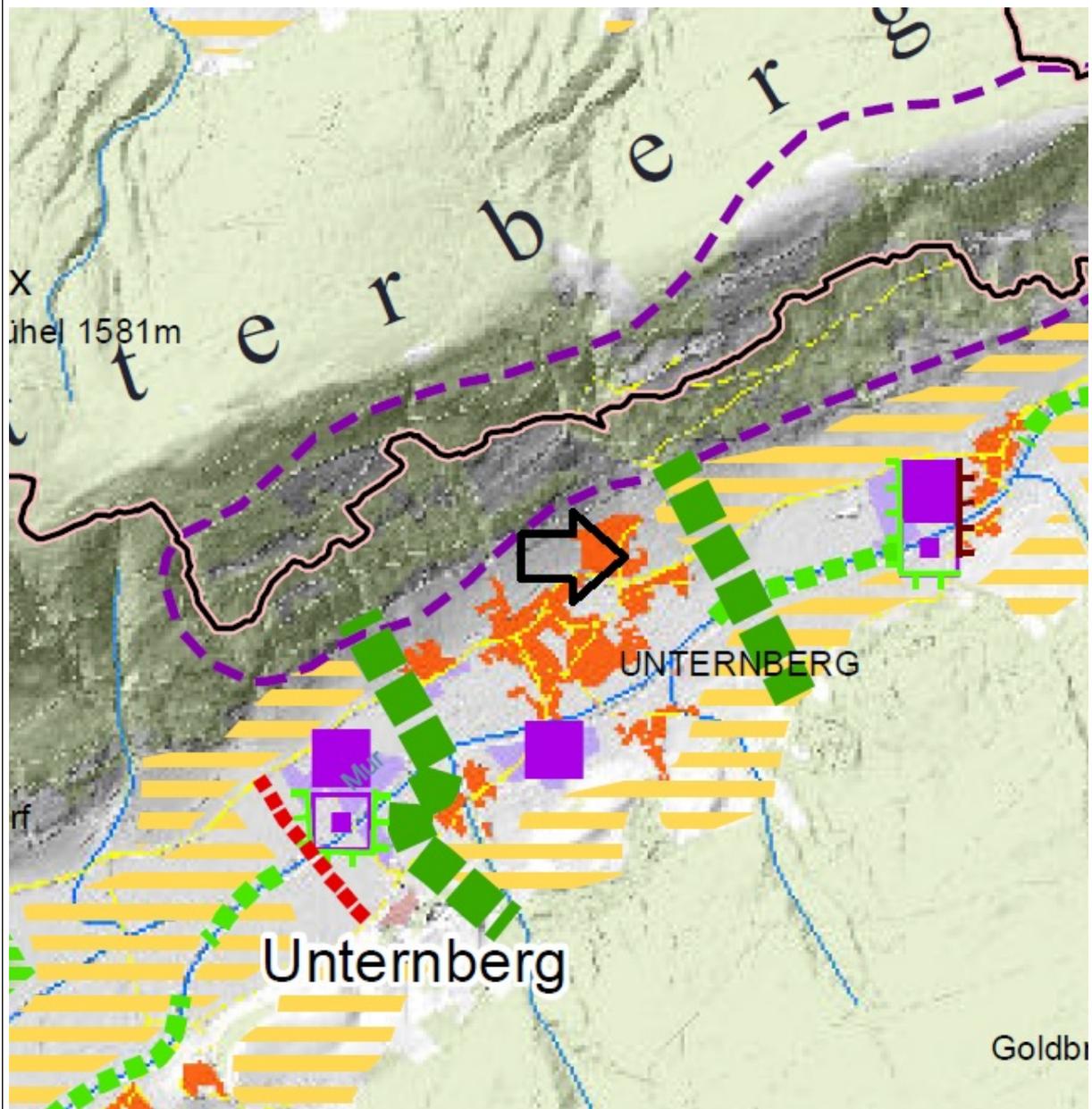
Regionalprogramm Lungau

2.5. Entwicklungsaufgaben in den Gemeinden

Unternberg: Wohnstandort mit Abrundung, Gewerbeausbaustandort, touristischer Sonderstandort (Burg Moosham), naturbetonter Tourismus, zentrale Dienste zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten des Grundbedarfes in ihrem Einzugsbereich

In der Plandarstellung zum Regionalprogramm ist im Bereich der ggst. Umwidmungsflächen Bau- und Siedlungsgebiet eingetragen. Deutlich östlich der Bestandssiedlung ist eine regionale Grünverbindung eingetragen, oberhalb des Umwidmungsstandortes, in ausreichender Entfernung beginnt die Eintragung einer kulturlandschaftlich hochwertigen Produktivzone.

Regionalprogramm - Planausschnitte



Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

2.2.2. Übersicht über die einzelnen Standorte
Bereich Ortszentrum von Unternberg nördlich der Mur
Bereiche mit möglicher baulicher Entwicklung
Entwicklungsfläche 1 (1. Änderung REK 2016)

Nutzung: Wohnen

Widmungsvoraussetzungen: keine

Erschließung: Durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Unternberg. Die ggst. Flächen liegen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und sind zu drei Seiten von bebautem Bauland umgeben – die notwendigen Erschließungen sind daher bereits Bestand.

Bauliche Entwicklung: Auffüllen gemäß Plandarstellung; Strukturkonforme bauliche Entwicklung, niedrige Dichten und mittlere Höhenfestlegung.

Rahmenbedingungen:

Baugrundeignung: Vorabklärung im Zuge des Umwidmungsverfahrens.
Nachweis einer Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Niederschlagswässer.

Bodenschutz: Minimierung Versiegelungsgrad, Maßnahmen in Richtung Regenwasserrückhalt und -versickerung.

Der Verkehrslärm ist zu beachten.

Gefährdung gelbe Zone: Miteinbeziehung der WLVI ins Widmungsverfahren;

Berücksichtigung von Abflussgassen im Bebauungsplan, Vorschreibung von Maßnahmen zur Sicherung der Baukörper.

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als „Entwicklungsfläche für Wohnen“ mit besondere Festlegungen festgelegt. Die Flächen befinden sich innerhalb des Siedlungsschwerpunktes in der Gemeinde Unternberg.

REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

Im Osten, Süden und Westen EW, im Norden GLG

FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja

Naturschutz

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Für die ggst. Flächen bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich des ggst. Sachbereichs. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich in ausreichender Entfernung zur Änderungsfläche.

Das gesamte Gemeindegebiet von Unternberg gehört zum Biosphärenpark Lungau. Die ggst. Flächen liegen jedoch innerhalb der "Entwicklungszone" gem. den Festlegungen für den Biosphärenpark. Damit bestehen keine naturschutzrelevanten Beschränkungen für die betreffenden Flächen.

Wasserwirtschaft

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb von Wasserschutz- oder -schongebieten und liegen auch nicht im Bereich von Brunnen oder Quellen oder sonstigen wasserwirtschaftlichen Beschränkungen. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

Wildbach und Lawinverbauung

Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

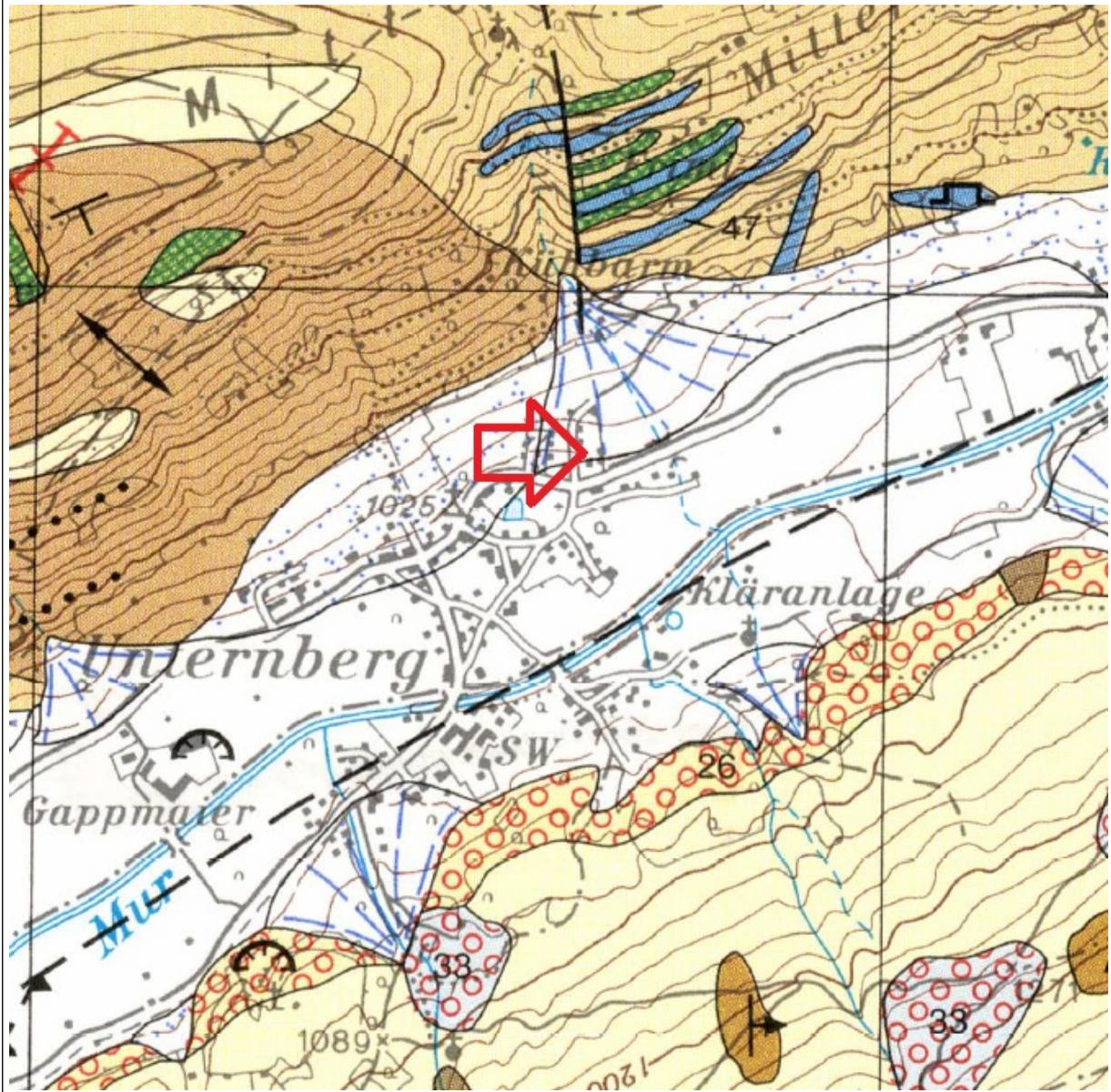
Die ggst. Flächen befinden sich innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone der WLV. Auch ist auf der Umwidmungsfäche die Festlegung eines braunen Hinweisbereiches zu entnehmen. Diese Kennzeichnung ist auf vergangene Rutschungsereignisse zurückzuführen.

Die WLV ist in das nachfolgende Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Auflagen sind jedenfalls umzusetzen. Hinsichtlich der Lage innerhalb des braunen Hinweisbereiches ist im nachfolgenden Bauverfahren ein geologisches Gutachten einzuholen.

Geologie

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)





Beschreibung

Gem. der geologischen Karte befinden sich die ggst. Flächen im Bereich des Schwemmfächers, Murenkegels. Die Flächen fallen Richtung Süden leicht ab. Daher sowie aufgrund der Umgebungsbebauung ist von einer guten Baugrundeignung auszugehen. Somit liegen hinsichtlich des ggst. Sachbereichs keine Beschränkungen vor. Hinsichtlich der Lage im braunen Hinweisbereich der WLVI ist die WLVI in das nachfolgende Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind jedenfalls umzusetzen. (sh. Pkt. Wildbach- und Lawinenverbauung)

Wald

Beschränkung vorhanden: Nein

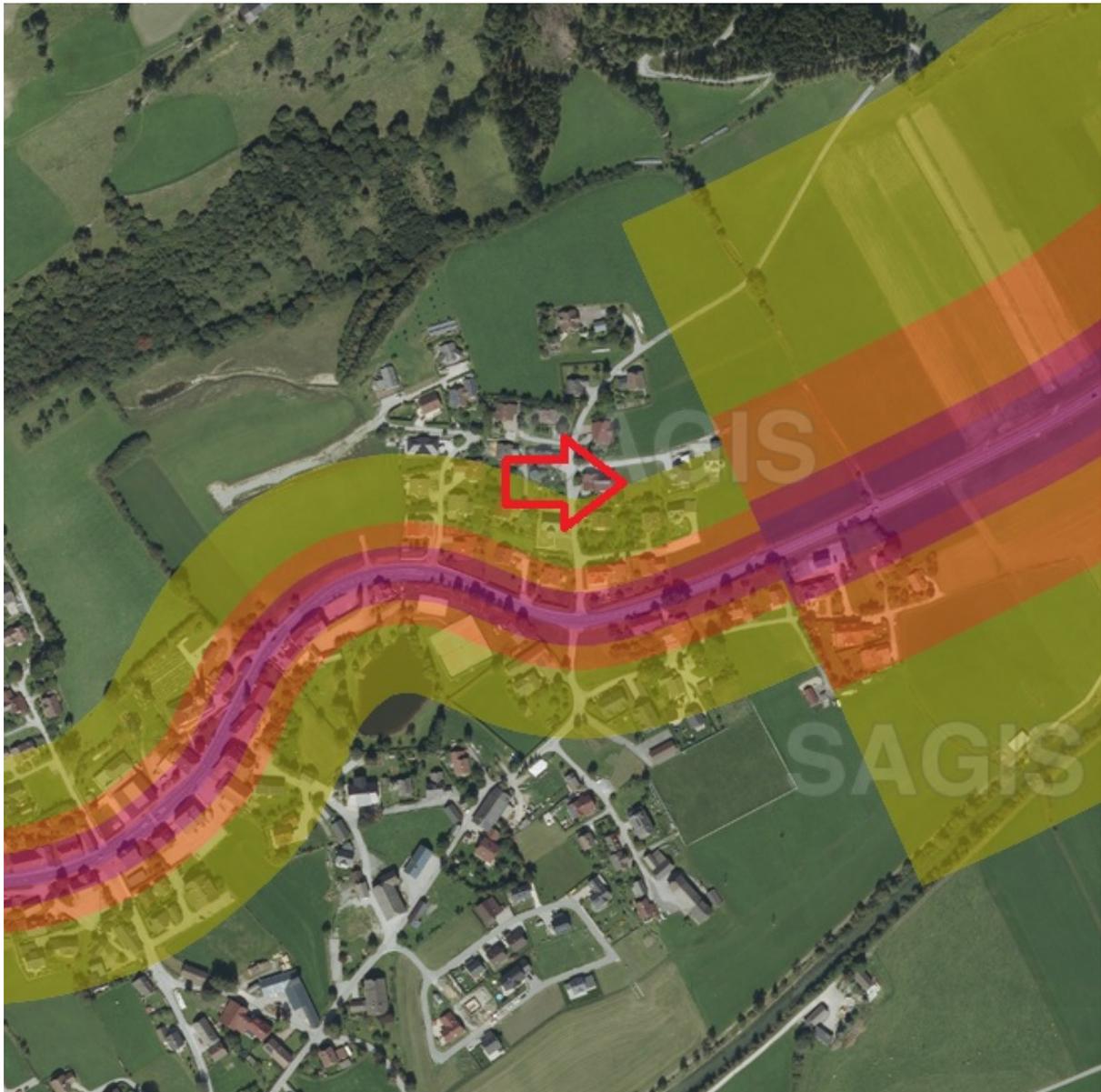
Beschreibung

Die Änderungsflächen sind nicht bewaldet, womit hinsichtlich des ggst. Fachbereichs keine Beschränkung besteht.

Lärm

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Die Änderungsflächen befinden sich gem. der Emissionskataster Prognose 2015 tags zum Teil innerhalb des Verlärmungsbereichs zw. 50-55 dB der B96 Murtalstraße und somit im Bereich des sog. Regelfalls für die Widmungskategorie EW gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung.
Eine Beschränkung liegt hinsichtlich des ggst. Sachbereichs somit nicht vor.

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Die ggst. Flächen befinden sich in keinem Bauverbotsbereich, eine dahingehende Beschränkung liegt somit nicht vor.

Altlasten und Verdachtsflächen

Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein

Beschreibung

Im Bereich der Umwidmungsfläche und im Umkreis von 50 m gibt es keine Altlasten oder Verdachtsflächen o.d.gl. Damit besteht hinsichtlich des ggst. Fachbereichs Altlasten und Verdachtsflächen keine Beschränkung.

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Eine Beschränkung liegt hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)

Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Infrastrukturelle Erschließung
Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Nein
Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich
Trinkwasserversorgung
Vorhanden: Ja
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Lageplan.pdf;
"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Formblatt Wasser_Kanal.pdf;
Beschreibung
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Netz der Trinkwasserversorgungsanlage Tamsweg – Unternberg.
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)
Vorhanden: Ja
Beschreibung
Die Schmutzwässer werden durch den öffentlichen Kanal der Gemeinde Unternberg entsorgt. Die Oberflächenwässer werden durch Versickerung auf Eigengrund entsorgt.
Verkehrerschließung
Vorhanden: Ja
"Verkehr" - Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Formblatt Verkehr.pdf;
Beschreibung
Die Verkehrerschließung erfolgt von Norden über den Mitterbergweg. (Bestand)
Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Station "Unternberg Ortsmitte" am Dorfplatz. Die Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von rund 500 m zum Änderungsgebiet.
innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja
Sonstige infrastrukturelle Erschließungen
Vorhanden: Ja

Beschreibung

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich im nahegelegenen Ortskern von Unternberg bzw. in der Nachbargemeinde Tamsweg:

Gemeindeamt: ca. 430 m
Nahversorger: Marktgemeinde Tamsweg
Ärzte, Apotheke: Marktgemeinde Tamsweg
Volksschule: ca. 430 m
Bank: ca. 430 m
Wirtshaus: ca. 280 m
Kirche Unternberg: 430 m

Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)**Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)**

Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Der ggst. Bereich befindet sich unweit nordöstlich des Ortszentrums von Unternberg in der Siedlung "Mitterbergweg", hangoberhalb der B 96 Murtalstraße. Die Wohnsiedlung besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Die ggst. Änderungsfläche stellt eine Freifläche innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets dar. Die großzügigen Freiflächen in der Umgebung unterliegen der Nutzung als landwirtschaftliche Grünlandfläche.

Nördlich, in einer Entfernung von etwa 300 m zum Änderungsgebiet, bestehen die großen Waldflächen des Mitterberges.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Vegetation stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Wiese dar, welche durch Bebauung und Verkehrswege begrenzt ist. Die Vegetation weist damit keine Besonderheiten auf und entspricht den Bedingungen im Landschaftsraum. Dasselbe ist für die Tierwelt anzunehmen.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Änderungsflächen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung, wie auch die angrenzenden Freiflächen. Der Bereich ist von Bebauung der bestehenden Siedlung umgeben, die angrenzenden Flächen sind bereits als Bauland gewidmet. Wanderwege oder vergleichbare Nutzungen bestehen im Bereich der Änderungsfläche keine. Damit hat der betroffene Bereich keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Für die ggst. Teilflächen liegen keine naturschutzrechtlichen Beschränkungen vor (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

Antragsteil 'Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

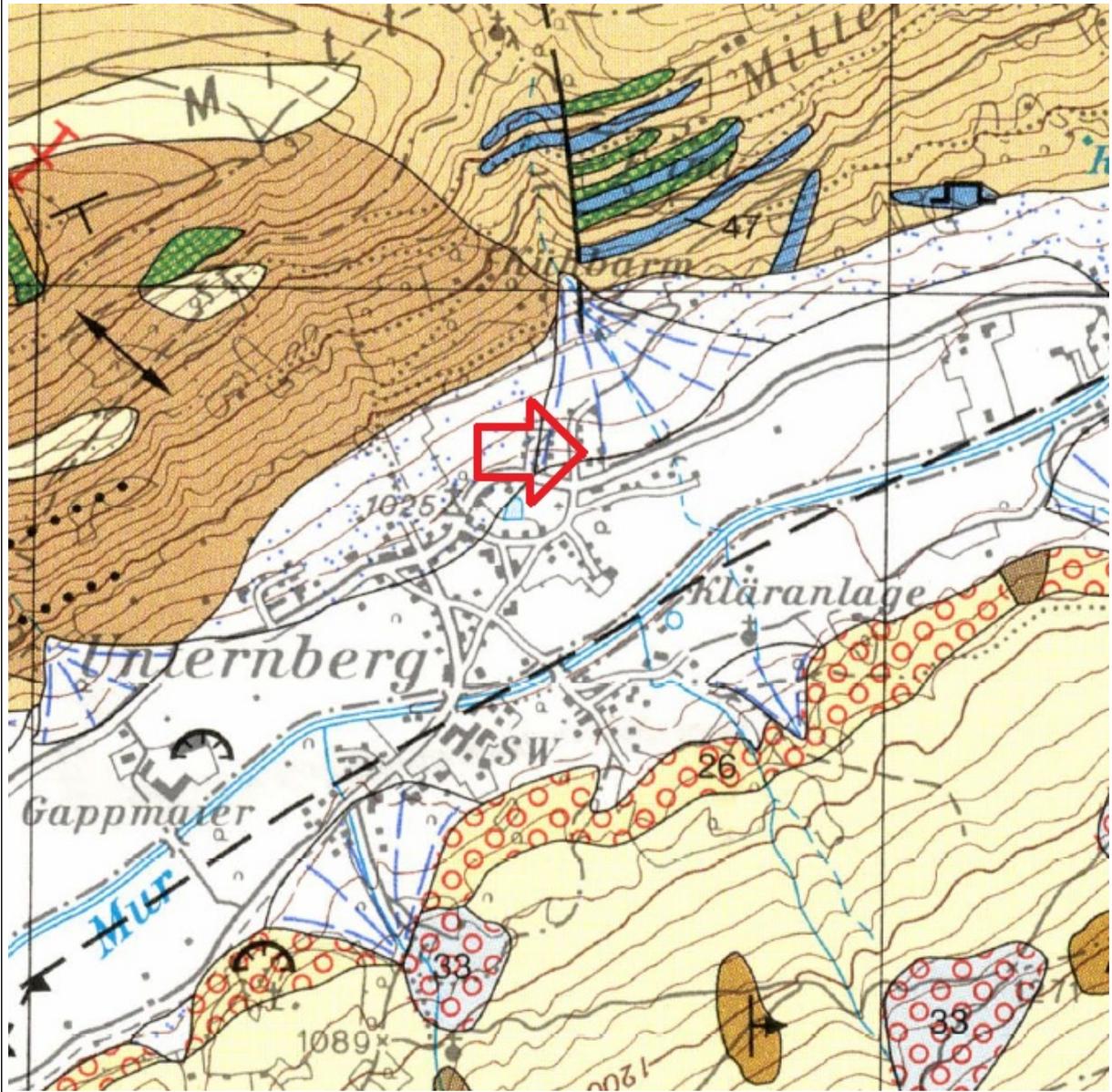
Kulturgüter oder schützenswerte Ortsbilder befinden sich keine im Bereich der Änderungsfläche, wie auch keine archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche. Sichtachsen oder -beziehungen zu Kulturgütern liegen ebenfalls nicht vor. Es sind daher hinsichtlich des ggst. Sachbereiches keine Beschränkungen gegeben.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Geologie

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet





Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Gem. der geologischen Karte befinden sich die ggst. Flächen im Bereich des Schwemmfächers, Murenkegels. Die Flächen fallen Richtung Süden leicht ab. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist von einer guten Baugrundeignung auszugehen. Somit liegen hinsichtlich des ggst. Sachbereichs keine Beschränkungen vor. Aufgrund der Lage innerhalb des braunen Hinweisbereichs ist die WLV in das nachfolgende Bauverfahren mit einzubeziehen. (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Boden

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Für die ggst. Flächen bestehen keine Bodenfunktionsbewertungen. Daher bestehen hinsichtlich des ggst. Sachbereichs keine Beschränkungen.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Flächen stellen eine Auffüllung des bestehenden Baulands, im Bereich der Siedlung am Mitterbergweg dar. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich keine in der Nähe, womit auch keine Bewirtschaftungsschwernisse für Landwirtschaften durch die geplante Baulandwidmung auftreten. Landwirtschaftliche Wirtschaftswege führen nicht über die Änderungsfläche, wodurch die ggst. Flächen insgesamt betrachtet daher keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung haben. Im Zuge der Interessensabwägung ist einer Bebauung jedenfalls der Vorzug zu geben.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb von Wasserschutz- oder -schongebieten und liegen auch nicht im Bereich von Brunnen oder Quellen oder sonstigen wasserwirtschaftlichen Beschränkungen (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

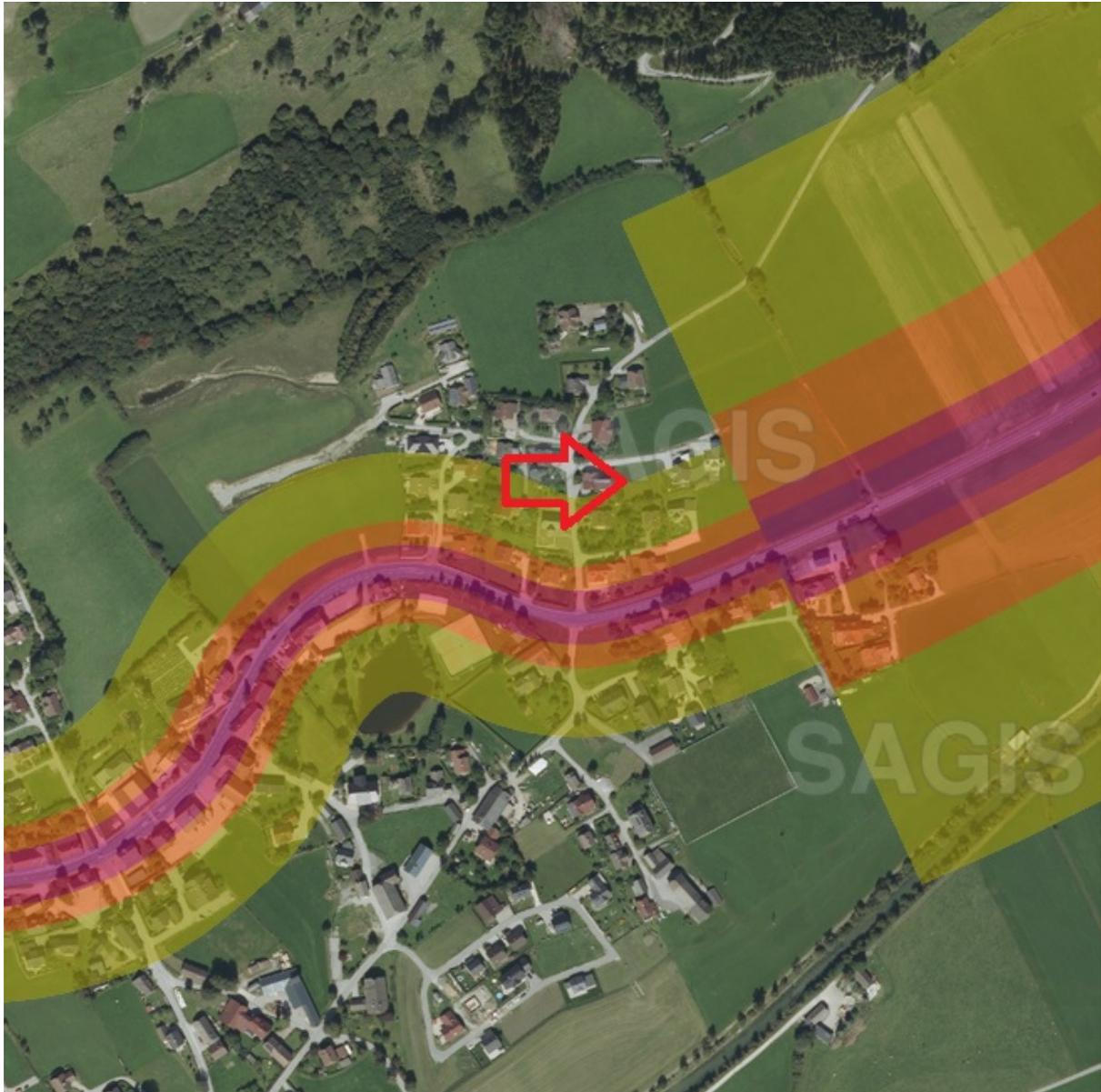
Das ggst. Änderungsgebiet befindet sich innerhalb eines braunen Hinweisbereiches, welcher auf vergangene Rutschungsereignisse hindeutet, und auch innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone der WLV. Es ist daher die WLV in das nachfolgende Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Auflagen sind umzusetzen. (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Lärm

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Änderungsflächen liegen gem. Immissionskataster Prognose tags 2015 zum Teil innerhalb des Verlärmungsbereichs der B96 Murtalstraße mit einer Lärmbelastung zwischen 50-55 dB und damit liegt gem. der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung der Regelfall für die Widmungskategorie EW vor. Es bestehen daher keine Beschränkungen hinsichtlich des ggst. Sachbereichs. (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Änderungsfläche schließt im Osten, Süden und Westen an zusammenhängend bebautes Siedlungsgebiet an. Südöstlich, in einem Abstand von etwa 70 m verläuft die B96 Murtalstraße. Diese Gegebenheiten bewirken Schadstoffbelastungen der Luft, wodurch die zusätzliche Belastung aus Quell- und Zielverkehr sowie aus Hausbrand hier nicht merklich zu einer Erhöhung der Belastung führen wird.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Das Planungsgebiet stellt eine leicht Richtung Süden geneigte Hangfläche nördlich der B 96 Murtalstraße dar. Derzeit wird sie, wie die großzügigen Freiflächen in der Umgebung, als landwirtschaftliches Grünland genutzt, liegt jedoch innerhalb des zusammenhängenden bebauten Siedlungsgebiets. Die Bebauungsstruktur in der Umgebung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Landschaftlich ist die Umgebung der Änderungsfläche von den bewaldeten Hangflächen des Mitterberges bestimmt.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen zur Umwidmung oder Freigabe (Vorbegutachtung)

Behandlung der FD-Stellungnahmen aus der Vorbegutachtung durch den/die OrtsplanerIn

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Bebauungsplanung
Bebauungsplan der Grundstufe
Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein
Begründung
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)
Bebauungsplan - Plandarstellung: Uploaded File: bpl_gst.nr.285-7-mitterbergweg-e_20240313-BPL500.pdf;
Bebauungsplan - Textteil: Uploaded File: bpl_gst.nr.285-7-mitterbergweg-e_20240313.pdf;
Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)
Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe
Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes
Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 11.4.2024 von Zeller Georg

Baulandbilanz
Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz
Die zusätzliche Baulandausweisung liegt innerhalb des errechneten 10-Jahres-Baulandbedarfes.
Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz
Allfällige Anmerkungen
Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: Baulandbilanz_20240305.pdf;
Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10
Baulandreserven
Baulandreserven Wohnen (in m²)
Baulandreserven Gewerbe (in m²)
Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Die geplante Teiländerung erfüllt die Vorgaben des ROG und der überörtlichen Raumplanung v.a. im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Bauland und die Vermeidung von Zersiedelung und den Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Widmungsänderung der verfahrensgegenständlichen Fläche berücksichtigt die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms betreffend der "Siedlungsentwicklung", da die ggst. Fläche im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Unternberg gem. § 5 Abs 14 ROG 2009 idgF liegt (siehe auch REK Datenpaket für Ortsplaner).

Das Vorhaben steht durch die Nähe zur Bushaltestelle "Unternberg Ortsmitte" im Einklang den Zielsetzungen hinsichtlich der Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung entlang des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs, da die Bushaltestelle in ca. 500 m fußläufiger Entfernung liegt.

Die Vorgaben des Regionalprogramms Lungau hinsichtlich der Entwicklungsschwerpunkte für Unternberg bezüglich Wohnstandort mit Abrundung und zentrale Dienste zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten des Grundbedarfes in ihrem Einzugsbereich wurden berücksichtigt und sind erfüllt.
Im Regionalprogramm Lungau sind die Flächen Teil des Siedlungsgebiets von Unternberg, womit eine Übereinstimmung mit der ggst. Umwidmung als Bauland besteht.

Die geplante Teiländerung erfüllt somit die Vorgaben der überörtlichen Raumplanung.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Die geplante Teiländerung erfüllt Vorgaben des ROG 2009 und die Raumordnungsziele und -grundsätze werden umgesetzt, vor allem hinsichtlich der "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden", des "Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen", des "Vorrangs einer Siedlungsentwicklung nach innen", der "Vermeidung von Zersiedelung", sowie der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und den sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen".

Dem Grundsatz einer "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden" wird dadurch entsprochen, dass bedarfsgerecht gewidmet wird.

Die ggst. Widmung ist im REK der Gemeinde Unternberg vorgesehen und ist damit Planungsabsicht der Gemeinde. Daher kann dem Grundsatz des Vorrangs von öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen entsprochen werden.

Die Grundsätze des "Vorrangs einer Siedlungsentwicklung nach innen" und der "Vermeidung von Zersiedelung" werden dadurch erfüllt, dass das ggst. Planungsgebiet im Hauptort der Gemeinde Unternberg, innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiets liegt.

Der Grundsatz der „verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum sowie Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes“ wird dadurch berücksichtigt, dass das Planungsgebiet keine Schutzgebiete und keine geschützten Lebensräume gemäß Salzburger NSchG 1999 berührt. Eine zusätzliche abträgliche Beeinträchtigung des Naturraums ist nicht zu erwarten. Infolge der Widmung werden die Belange des Umweltschutzes und des Klimaschutzes nur marginal berührt.

Durch die vertretbare Lage zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen wird dem Grundsatz der Orientierung der Siedlungsentwicklung an sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen entsprochen. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in einer fußläufigen Entfernung von etwa 500 m zur ggst. Umwidmung. Daher wird auch dem Grundsatz der Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs entsprochen.

Die Grundsätze der „Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung“ wurden bereits bei der Erstellung des REK berücksichtigt. Hinsichtlich des Grundsatzes der „angestrebten Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität“ ist gegenständliche Widmung neutral.

Dem Grundsatz "aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland" wird insofern entsprochen, als dass die Gemeinde Unternberg bestrebt ist, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben. Wenn geeignete Grundstücke in der Gemeinde zum Kauf oder in Versteigerungen angeboten werden, wird sich die Gemeinde Unternberg um den Erwerb bemühen. Im ggst. Fall handelt es sich jedoch um Flächen, die zur Wohnnutzung für den Eigenbedarf umgewidmet werden.

Der Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger“ wird insofern berücksichtigt, als dass der Standort lt. SAGIS ein sehr gutes bis gutes Solarpotenzial aufweist.

Hinsichtlich des Grundsatzes der „verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung“ ist die gegenständliche Fläche durch die Lage zu Nahversorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schule ... und zu den ÖPNV-Haltestellen als günstig zu bezeichnen.

Die geplante Teiländerung erfüllt somit die Vorgaben des ROG 2009.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem REK der Gemeinde Unternberg hinsichtlich der Festlegungen im Siedlungskonzept für den Bereich des Ortszentrums von Unternberg nördlich der Mur.

Dabei befindet sich die ggst. Fläche im Bereich mit möglicher baulicher Entwicklung (Nr. 1). Als Nutzung wurde für diesen Bereich im REK "Wohnen" festgelegt. Die bauliche Entwicklung soll gemäß Plandarstellung erfolgen. Es ist auf eine niedrige Verdichtung zu achten, die Höhe soll mittel sein.

Als Rahmenbedingung wurden im REK Baugrundeignung (Vorabklärung im Zuge des Umwidmungsverfahrens), Nachweis einer Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Niederschlagswässer, Bodenschutz (Minimierung Versiegelungsgrad, Maßnahmen in Richtung Regenwasserrückhalt und -versickerung), der Verkehrslärm und Gefährdung gelbe Zone (Miteinbeziehung der WLV ins Widmungsverfahren, Berücksichtigung von Abflussgassen im Bebauungsplan, Vorschreibung von Maßnahmen zur Sicherung der Baukörper) festgelegt.

Hinsichtlich einer möglichen Gefährdung durch die teilweise Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLV ins nachfolgende Bauverfahren mit einzubeziehen und mögliche Sicherungsmaßnahmen sind umzusetzen. Auch ist auf der Umwidmungsfläche die Festlegung eines braunen Hinweisbereiches zu entnehmen. Diese Kennzeichnung ist auf vergangene Rutschungsereignisse zurückzuführen. Die WLV ist in das nachfolgende Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Auflagen sind jedenfalls umzusetzen. Hinsichtlich der Lage innerhalb des braunen Hinweisbereiches ist im nachfolgenden Bauverfahren ein geologisches Gutachten einzuholen - dies ist im Bebauungsplan als Besondere Festlegung aufgenommen. Des weiteren ist die Berücksichtigung von Abflussgassen im Bebauungsplan und die Vorschreibung von Maßnahmen zur Sicherung der Baukörper ebenfalls als Besondere Festlegung mit dem Bebauungsplan verordnet.

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als „Entwicklungsfläche für Wohnen“ mit besondere Festlegungen festgelegt. Die Flächen befinden sich innerhalb des Siedlungsschwerpunktes in der Gemeinde Unternberg.

Somit steht die Umwidmung der Änderungsflächen in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des REK der Gemeinde Unternberg.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche





Entwicklungsfläche 1: Ansicht Richtung Südwesten

Schlussfolgerung

Das ggst. Entwicklungsgebiet liegt in der Nähe östlich des Ortszentrums von Unternberg, innerhalb der Siedlung im Bereich des Mitterbergweges.

Die Antragssteller haben um Baulandwidmung der GP Nr. 285/7 von Grünland - ländliche Gebiete in Bauland - erweitertes Wohngebiet, im Ausmaß von 898 m² angesucht. Die Folgewidmung ist wiederum mit Grünland - ländliche Gebiete festgelegt.

Die Erweiterung entspricht den Festlegungen im REK der Gemeinde Unternberg (1. Änderung des REK). Überörtlichen Zielsetzungen sowie dem ROG 2009 wird durch die ggst. Baulandwidmung nicht widersprochen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind durch die Bushaltestelle "Unternberg Ortsmitte" in einer fußläufigen Entfernung von rund 500 m - und somit innerhalb des erforderlichen fußläufigen Einzugsbereichs - zu erreichen. Versorgungseinrichtungen befinden sich im Zentrum von Unternberg und in der Nachbargemeinde Tamsweg.

Auf der Fläche sind keine Nutzungsbeschränkungen vorhanden, die gegen die Ausweisung als Bauland sprechen würden.

Die Fläche befindet sich im braunen Hinweisbereich gem. Gefahrenzonenplan der WLW. Im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens ist ein entsprechendes Gutachten einzuholen und mögliche Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind umzusetzen. Dies ist als Besondere Festlegung im Bebauungsplan festgelegt.

Hinsichtlich der teilweisen Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLW in das nachfolgende Verfahren mit einzubeziehen und allfällige Sicherungsmaßnahmen sind umzusetzen. Dies ist ebenfalls in den Bebauungsplan als Besondere Festlegung aufgenommen.

Für das Planungsgebiet wurde ein Bebauungsplan erstellt. Das Verfahren dazu verläuft parallel zum ggst. Änderungsverfahren.

Die Änderungsfläche wurde bereits bei der Erstellung des REK einer Umweltprüfung unterzogen und es handelt sich um die geringfügige Erweiterung von Bauland, wodurch durch die Art und das Ausmaß von nur unwesentlichen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich, ebenso wenig eine Umweltprüfung.

Gemäß Baulandflächenbilanz wird durch die vorliegende Bauland-Neuausweisung der 10-Jahresbedarf nicht überschritten.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht der Ortsplanung ist die ggst. Baulandwidmung daher positiv zu beurteilen.

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung

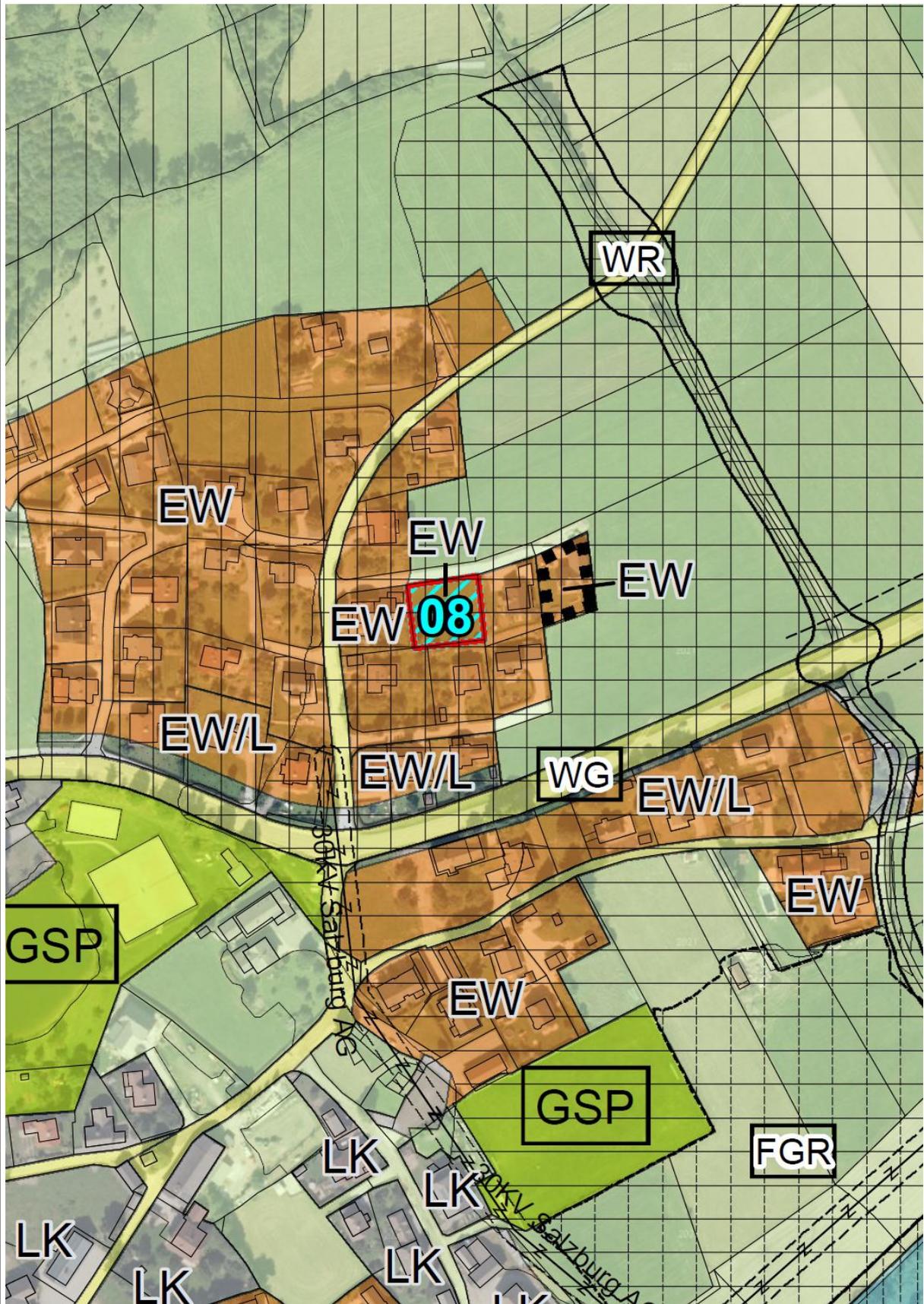
Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

Planauszüge

Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50513_4922-5000_04.pdf;

Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: T513-26_Beiblatt.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



: Uploaded File: T513-26_fwp-Ausschnitt_neu_2.500.pdf;

Stellungnahme ASV Raumplanung

Stellungnahme zur Vorbegutachtung

Zur Veranlassung (Ausgangslage)

Umwidmung von 898 m² Grünland/Ländliches Gebiet in Bauland/Erweitertes Wohngebiet zum Zweck der Eigenbedarfsnutzung im nordöstlichen Rand des Ortszentrums von Unternberg an einem nach Süden exponierten Hang.

Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen

Im Gutachtenteil sind andere Aspekte des LEP gewürdigt worden als in den Planungsgrundlagen angeführt.

Zur Übereinstimmung mit dem REK

Im Gutachtenteil-, Kapitel 'Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes'

wird ausgeführt: "Das Vorhaben steht im Einklang mit dem REK der Gemeinde Unternberg hinsichtlich der Festlegungen im Siedlungskonzept für den Bereich östlicher Ortseingang nördlich der Landesstraße, dass "strukturkonformes Auffüllen und Abrunden von noch unbebauten Flächen" möglich ist. Als Nutzung wurde für diesen Bereich im REK "Wohnen" festgelegt...

Im Planteil zum REK bestehen für den ggst. Bereich keine speziellen Festlegungen. Sie befinden sich im Bereich des Siedlungsstandorts mit möglicher Wohnbaulandentwicklung "Östlicher Ortseingang nördlich der Landesstraße". Für die ggst. Änderungsfläche ist die Umwidmung von GLG in EW geplant. Durch die vorgesehene Baulandwidmung entspricht das Änderungsvorhaben den Zielsetzungen des REK Unternberg für den betreffenden Bereich. "

Aus Sicht der amtlichen Raumplanung sind die im Erläuterungsbericht getätigten Ausführungen zur Siedlungs-/Entwicklungs-/Baugrenze nicht Ausschlag gebend wegen der Präzisierungen im REK-Textteil, Kapitel 'Siedlungsbezogene Festlegungen Pkt 2.1 Seite 6: "Zunächst werden die bestehenden Siedlungsstandorte abgegrenzt (es handelt sich dabei um die Standorte, die im Plan mit einem kreisförmigen Symbol gekennzeichnet sind).

Die Abgrenzung ergibt sich aus einer in diesem Bereich bereits bestehenden Baulandwidmung und/oder auch einer entsprechenden (baulichen) Nutzung. Die im Entwicklungsplan eingetragene Begrenzung durch eine schwarze Linie ist bei diesen bestehenden Siedlungsstandorten auch als Baulandgrenze anzusehen. Überschreitungen dieser Grenze zwecks Schaffung neuer selbständig bebaubarer Bauflächen sind nicht zulässig, hingegen sind geringfügige Baulandentwicklungen, die der baulichen Entwicklung bereits bebauter oder genutzter Liegenschaften dienen, bei entsprechendem Erfordernis möglich.

Bauliche Weiterentwicklungen dieser bestehenden Standorte sind entweder als „Festlegung für Bereiche mit möglicher baulicher Entwicklung“, oder „kleinflächige bauliche Entwicklungen“ bezeichnet. Die Begriffe stehen auch in Bezug zur Umweltprüfung, für Entwicklungsbereiche wurde eine derartige Umweltprüfung durchgeführt, für kleinflächige bauliche Entwicklungen nicht."

Im Textteil zu den standortbezogenen Festlegungen, Seite 11, ist für den Bereich Z3, der den bestehenden Siedlungsstandorten zugeordnet ist, festgelegt: "Strukturkonformes Auffüllen und Abrunden von noch unbebauten Flächen."

Aus oben genannten textlichen und planlichen Vorgaben des REK ergibt sich, dass die ggstl. Fläche nicht gemäß REK zu Bauland umgewidmet werden kann, weil:

- Auffüllen und Abrunden von noch unbebauten Flächen nur innerhalb der schwarzen Umgrenzungslinie statt finden kann. Die ggstl. Fläche kommt außerhalb der schwarzen Siedlungs-Begrenzungslinie zu liegen.
- Klare Begrenzung des bestehenden Siedlungsstandortes durch die schwarze Linie mit keiner Interpretation für eine Baulandwidmung im Ausmaß einer selbständig bebaubaren Fläche nach außen. Die ggstl. Fläche ist selbständig bebaubar.
- Es besteht kein Anschluss an eine Entwicklungsfläche lt Entwicklungsplan.

In Erinnerung gerufen wird, dass die Gemeinde sich lt 2. GV-Beschluss entschieden hat, die ggstl. Fläche nicht mehr im Entwicklungsplan vorzusehen. Der ggstl. Umwidmungswille steht somit in Widerspruch zu dieser Planungsentscheidung.

Der ggstl. Standort ist- basierend auf dem 2. GV-Beschluss- nicht mehr im Entwicklungsplan enthalten.

In der Niederschrift der 10. öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung vom 20.01.2016 zum REK heißt es:

"Lt. Amtsbericht: Am 18. Dezember 2015 fand ein Gespräch Bürgermeister, Vizebürgermeister, Amtsleiter und Raumplaner Dipl.-Ing. Günther Poppinger im Gemeindeamt Unternberg statt. Dabei wurden die Flächen im Speziellen für Wohnen genau besprochen und Streichungen vorgenommen. Der Raumplaner hat aufgrund dieses Gespräches eine neue Berechnung der Flächen durchgeführt. Der Wohnbaulandbedarf

für 20 Jahre beträgt nunmehr 8 ha. Damit dürfte das Plansoll erreicht worden sein. Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 14. Jänner d.J. mit dem REK eingehend befasst und Übereinstimmung erzielt, dass nun diese Fassung die Gemeindevertretung beschließen kann. In weiterer Folge wird das beschlossene REK zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Landesregierung vorgelegt."

Eine Baulandwidmung könnte erst nach einer Änderung des REK erfolgen. Als Begründung für die Änderung des REK kann eine Anpassung an das ROG 2018 herangezogen werden. Hierfür sind alle gesetzlichen Inhalte gemäß § 25 ROG zu behandeln (ds auch 25 Jahres-Baulandbedarf, Siedlungsschwerpunkt, Energieraumplanung, förderbarer Wohnbau etc). Auf einen nicht unerheblichen Aufwand wird hingewiesen.

Hinsichtlich der hohen Baulandreserven im Ausmaß von 3,51 ha sollten Überlegungen angestellt werden, auf bereits vorhandenes, unbebautes Bauland andernorts zuzugreifen.

Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele

Die Darlegungen der Raumordnungsgrundsätze und der Raumordnungsziele werden zur Kenntnis genommen.

Zur Umweltrelevanz

Ausschlusskriterium A trifft auch zu, weil das gesamte REK einer Umweltprüfung unterzogen wurde. Zudem war der ggstl. Standort Inhalt des REK bei den unerlässlichen Untersuchungen.

Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Darlegung der Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen erscheint plausibel.

Zur infrastrukturellen Erschließung

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind für eine Baulandausweisung gegeben.

Zur Bebauungsplanung

Den Argumentationen kann gefolgt werden.

Zur Baulandflächenbilanz

Basis der Berechnungen der Baulandflächenbilanz stellen die Daten der Bedarfe laut dem am 05.04.2016 genehmigten REKneu dar. Die Abfrage des SAGIS-Baulandreportes am 13.10.2020 ergibt dieselben Daten wie die im Erläuterungsbericht dokumentierten vom 07.20.2020. Demgemäß wird der 10-Jahres-Wohnbaulandbedarf mit der ggstl. Umwidmung nicht überschritten, es bleiben noch 4002 m² für Umwidmungen. Zieht man in Betracht, dass mit den anhängigen Teilabänderungen (Status: nach Vorbegutachtung des Landes bei der Gemeinde) noch 5172 m² umgewidmet werden sollen (Subzahl 24 mit 3682 m² und Subzahl 25 mit 1490 m²), ergibt dies ein Minus in der Wohnbaulandbilanz im Ausmaß von 1170 m². Es ist daher Aufgabe der Gemeinde zu entscheiden, welche Umwidmungen sie vorrangig weiter behandeln möchte. Angemerkt wird, dass die Baulandreserven im Ausmaß von -3,51 ha (Baulückenregelung berücksichtigt) als hoch zu bezeichnen sind. Seit der Genehmigung des REKneu im Jahr 2016 sind einige große Flächen umgewidmet worden und sind diese zum überwiegenden Teil noch unbebaut.

Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen

Die WLV hat eine Leermeldung abgegeben.

Anmerkungen /Sonstiges

Generell bei Vorlagen zur aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme: Bei jeder Teilabänderung ist es erforderlich, auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung Punkt für Punkt einzugehen und dabei das Datenfeld "Reaktion des Ortsplaners auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung" zu verwenden.

Raumplanungsfachliche Zusammenfassung

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist festzustellen, dass ein Widerspruch zum REK betreffend die grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeit zu Bauland besteht und der 10-Jahres Wohnbaulandbedarf überschritten wird, falls die noch anhängigen Teilabänderungsverfahren des Flächenwidmungsplanes genehmigt würden. Eine Fortführung des ggstl. Verfahrens kann nicht empfohlen werden.

Beilage:**Abbildung:**

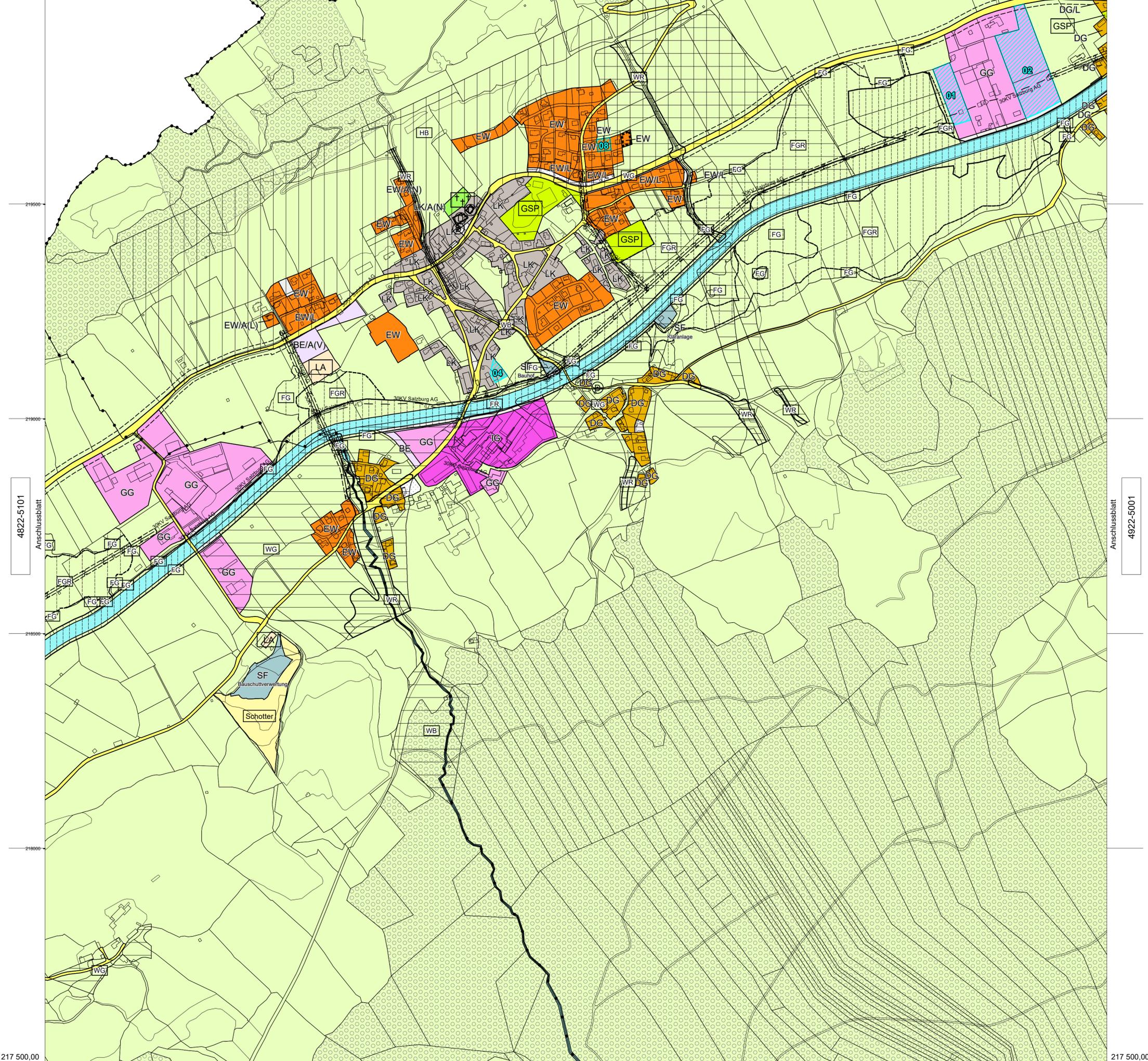
Antragsteil 'Stellungnahme ASV Raumplanung' unterschrieben am 14.3.2024 von Zeller Georg

4923-5202
Anschlussblatt

4922-5000

220 000,00
30 000,00

220 000,00
32 500,00



4822-5101
Anschlussblatt

Anschlussblatt
4922-5001

217 500,00
217 500,00

217 500,00
32 500,00

NR.	DATUM:	GEBIET:
1.	GP 333/6	KG Unternberg (Lüftengger Raimund), Umwid. EW
2.	GP 292/15	KG Unternberg (Otfreier Marianne), Umwid. EW
3.	GP 162 a-a	KG Unternberg (Doppler Reinhard), Umwid. LK
4.	GP 224/3	KG Unternberg (Lüftengger Johann), Umwid. EW
5.	GP 925/2	KG Unternberg, Op. 746/2, KG Voersdorf, Umwid. GG
6.	GP 759/5	KG Unternberg (Bogensberger Thomas), Umwid. DG
7.	GP 225/3, 226	KG Unternberg (Doppler Reinhard), Umwid. LK
8.	GP 448	KG Unternberg (Doppler Daniel), Umwid. JG, GS
9.	GP 619	KG Voersdorf (Gemeinde), Umwid. GG, GS
10.	GP 224/1	KG Unternberg (Kirchenwirtsfeld), Umwid. EW
11.	GP 286/1	KG Unternberg (Otfreierfeld), Umwid. EW
12.	TS13/3, GP 741	KG Unternberg (Ginber), Umwid. GG
13.	GP 575/5	KG Unternberg (Graggaber), Umwid. GG, GSO

NR.	DATUM:	GEBIET:
14.	GP 224/1, 224/6	KG Unternberg, Freigabe Aufschließungsgebiet Kirchenwirtsfeld
15.	TS13/7, GP 484/2	KG Unternberg (Bindler), Umwid. KG
16.	TS13/6, GP 224/4	KG Unternberg (Kirchenwirtsfeld), Umwid. EW
17.	TS13/8, GP 224/1, 224/6	KG Unternberg (Kirchenwirtsfeld), Umwid. EW
18.	TS13/9, GP 375/1	KG Unternberg, Umwidmung LK (Sampl)
19.	TS13/11, GP 375/1	KG Unternberg, Umwidmung LK (Fanningger-Ruapen)
20.	TS13/12, GP 282/1	KG Unternberg, Umwidmung EW (Kamer)
21.	TS13/13, GP 743/1	KG Voersdorf, Umwidmung GG (GG West-Doppler)
22.	TS13/13, GP 929	KG Unternberg, Umwidmung EW (Graggaber Christian)
23.	TS13/15, GP 292/1	KG Unternberg, Umwidmung EW (Gfrerer)

Weitere Änderungen sind im Beiblatt ersichtlich.

Anschlussblatt
4922-5002

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG
LIEGT DEM BESCHIED

Zahl: 21003-
ZUGRUNDE



GEMEINDE:
Unternberg

04

KATASTERPLAN 1:5 000

0 25 50 100 150 200 250
Meter

4922-5000

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM):
(c) Bundesamt für Eich- u Vermessungswesen in Wien; Stand 10/2021

GEMEINDE

UNTERNBERG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
GP 285/7, MITTERBERGWEG

ENTWURF ZUR AUFLAGE



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Unternberg
Am Dorfplatz 12
5585 Unternberg

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 1a
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David, BSc

Geschäftszahl

513BPL03-2024

Datum

Anif, am 13.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERORDNUNGSTEXT	4
1.1. GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009.....	4
1.2.1. Straßenfluchtlinien.....	4
1.2.2. Baufluchtlinien	4
1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	4
1.2.4. Bauhöhen.....	4
1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	4
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009.....	5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2. Bauweise	5
1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung.....	5
1.3.4. Besondere Festlegung BF 1 – Gefährdung gelbe Wildbachgefahrenzone	5
1.3.5. Besondere Festlegung BF 2 – Gefährdung brauner Hinweisbereich.....	5
1.3.6. Freiraumgestaltung: Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzen...	5
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	6
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	6
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	6
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	8
2.1.3. Flächenwidmung.....	10
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.1.5. Verkehrserschließung	12
2.1.6. Technische Infrastruktur	12
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	12
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	12
2.1.9. Problemanalyse.....	13
2.1.10. Planungsziele	13
2.2. VERFAHRENSABLAUF.....	14

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Änderungsgebiet befindet sich rund 360 m nordöstlich des Ortszentrums von Unternberg, innerhalb der Siedlung am Mitterbergweg, nördlich der B 96 Murtal Straße. Das Änderungsgebiet stellt eine Freifläche innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebiets dar. Die größeren Freiflächen in der nächsten Umgebung sind landwirtschaftlich genutztes Grünland. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 1.043 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der Erschließungsstraße (Mitterbergweg) auf GP 285/10 gem. planlicher Darstellung. Die **Straßenbreite** der Erschließungsstraße beträgt **6,0 m**.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von **5,0 m** zur Straßenfluchtlinie gem. planlicher Darstellung.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **max. 0,20** festgelegt.

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, bezogen auf das natürliche Gelände, wie folgt festgelegt:

Max. Traufhöhe (TH): **7,00 m**

Firsthöhe (FH): **11,00 m**

1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

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

1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt über die von der B 96 Murtal Straße Richtung Norden abzweigende Gemeindestraße und weiter über die Richtung Osten abzweigende Erschließungsstraße „Mitterbergweg“, auf GP 285/10.

1.3.2. Bauweise

Es wird eine **offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt** festgelegt.

1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

Als Dachform wird das **Krüppelwalmdach (KWD)** (Anm: Schopfwalm) festgelegt.

Dachneigung

Die **Dachneigung** wird mit **36° - 45°** festgelegt.

1.3.4. Besondere Festlegung BF 1 – Gefährdung gelbe Wildbachgefahrenzone

Die ggst. Fläche befindet sich im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Bei der Errichtung von Gebäuden sind konkrete Objektschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bauverfahren nach Vorlage von Detailplänen von der WLW festzulegen sind.

1.3.5. Besondere Festlegung BF 2 – Gefährdung brauner Hinweisbereich

Die ggst. Fläche befindet sich zur Gänze im braunen Hinweisbereich. Bei der nachfolgenden Errichtung von Gebäuden ist ein geologisches Gutachten einzuholen und allfällige Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind umzusetzen.

1.3.6. Freiraumgestaltung: Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzen

Im Bereich des Planungsgebiets sind gem. der Plandarstellung am Siedlungsrand Bäume oder Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische, dem Standort entsprechende Laubgehölze. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht koordinatengetreu verbindlich festgelegt.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zur Flächenwidmungsplan-Teilabänderung „T513/26 Gst. Nr. 285/7, Mitterbergweg“ erstellt. Die entsprechenden Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verlaufen damit zusammen.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt rund 360 m nordöstlich des Ortszentrums von Unternberg, innerhalb der Siedlung am Mitterbergweg, nördlich der B 96 Murtal Straße. Die Wohnsiedlung besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die ggst. Änderungsfläche stellt eine Freifläche innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes dar. Die großzügigen Freiflächen in der Umgebung unterliegen der Nutzung als landwirtschaftliche Grünlandfläche. Nördlich, in einer Entfernung von etwa 300 m zum Änderungsgebiet, bestehen die großen Waldflächen des Mitterberges. Das Planungsgebiet umfasst somit eine Fläche von insgesamt 1.043 m².

Abb.: Orthofoto des Planungsgebietes



Quelle: SAGIS, 2024.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Südwesten



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2023.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Süden



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2023.

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept 2016, 1. Teilabänderung wurde von der Gemeinde am 25.01.2024 beschlossen. Für den ggst. Bereich sind im Siedlungs- und Ortsbildkonzept folgende relevante Aussagen im REK enthalten:

2.2.3 Ortszentrum von Unternberg zwischen B96 und Mur

Bereiche mit möglicher baulicher Entwicklung:

Entwicklungsfläche 1:

Nutzung: Wohnen

Widmungsvoraussetzungen: keine

Erschließung: Durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Unternberg. Die ggst. Flächen liegen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und sind zu drei Seiten von bebautem Bauland umgeben – die notwendigen Erschließungen sind daher bereits Bestand.

Bauliche Entwicklung: Auffüllen gemäß Plandarstellung; Strukturkonforme bauliche Entwicklung, niedrige Dichten und mittlere Höhenfestlegung.

Rahmenbedingungen:

Baugrundeignung: Vorabklärung im Zuge des Umwidmungsverfahrens.

Nachweis einer Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Niederschlagswässer.

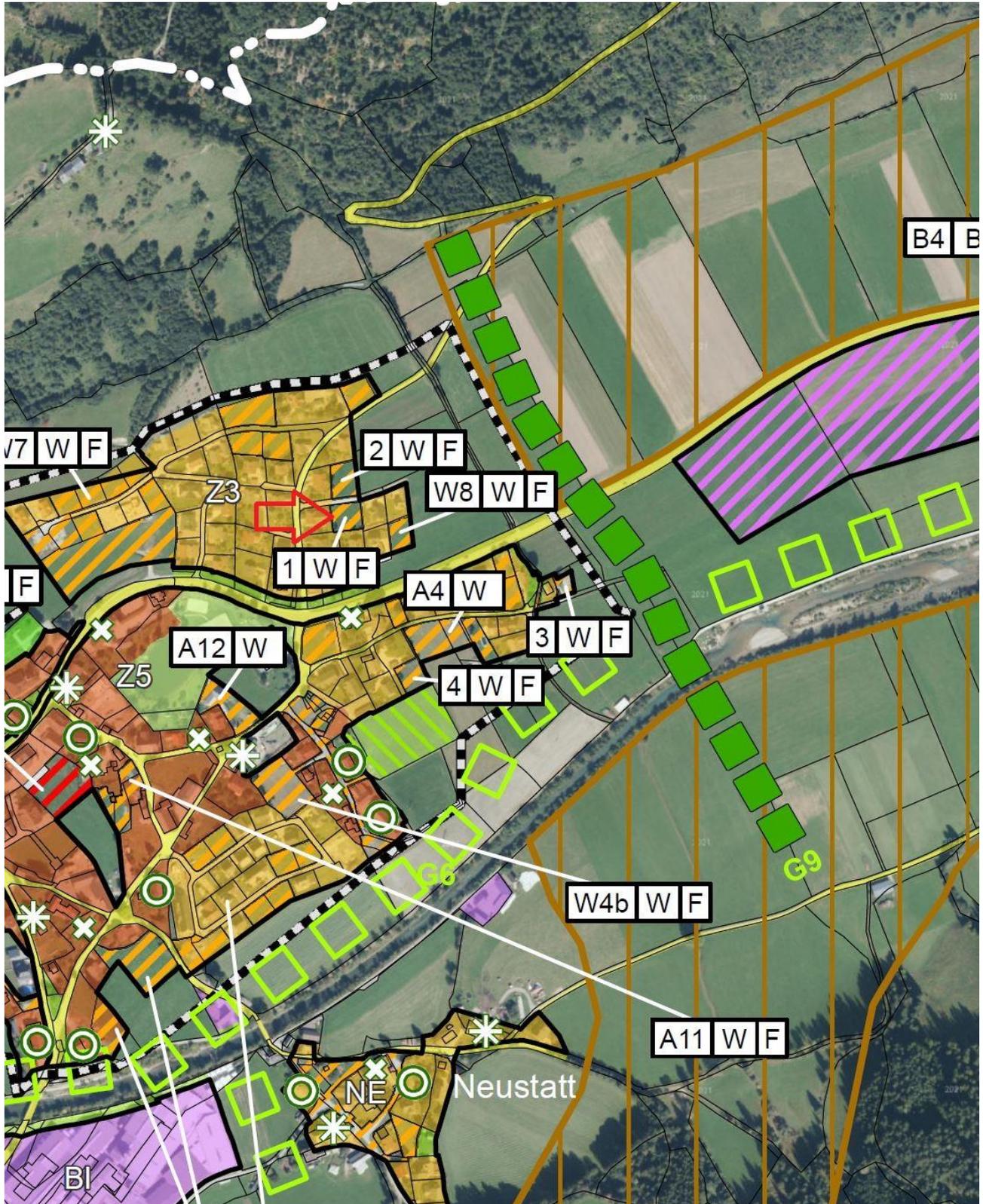
Bodenschutz: Minimierung Versiegelungsgrad, Maßnahmen in Richtung Regenwasserrückhalt und -versickerung.

Der Verkehrslärm ist zu beachten.

Gefährdung gelbe Zone: Miteinbeziehung der WLVI ins Widmungsverfahren; Berücksichtigung von Abflussgassen im Bebauungsplan, Vorschreibung von Maßnahmen zur Sicherung der Baukörper.

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als „Entwicklungsfläche für Wohnen“ mit besondere Festlegungen festgelegt. Die Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungsschwerpunktes in der Gemeinde Unternberg.

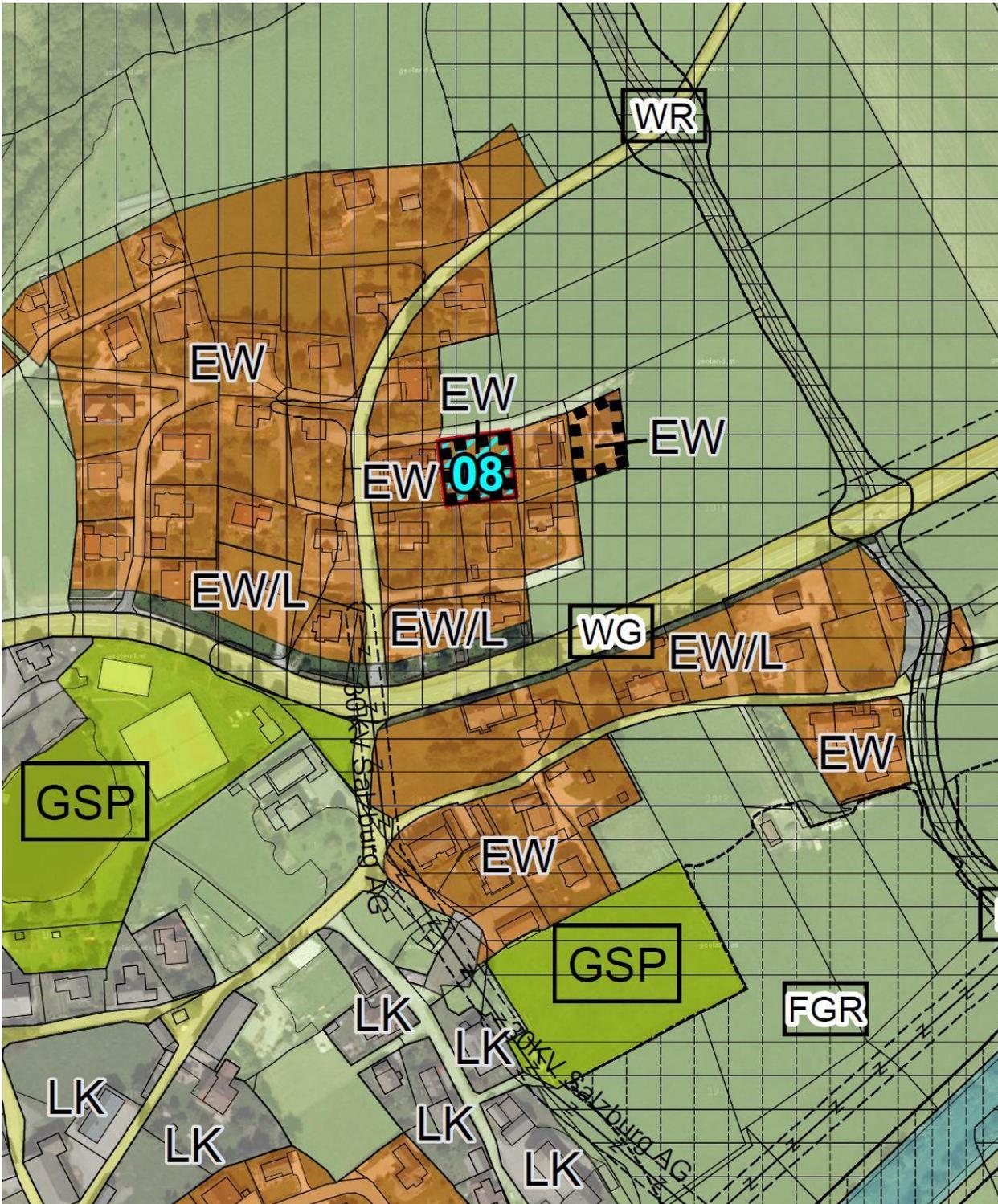
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde Unternberg



Quelle: REK Unternberg 2016, 1. Änderung 2024, Planteil.

2.1.3. Flächenwidmung

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Unternberg



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2024.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Unternberg wird das Planungsgebiet bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplans als Bauland – erweitertes Wohngebiet ausgewiesen sein. Das Teilabänderungsverfahren verläuft parallel zum ggst. Verfahren.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Wildbachgefahrenzone

Die ggst. Fläche liegt innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone der WLW. Bei der WLW ist dazu um Stellungnahme anzusuchen und allfällige Auflagen sind im nachfolgenden Bauverfahren zwingend zu berücksichtigen, zu welchem die WLW zu laden ist. Dies wird als Besondere Festlegung BF 1 mit dem Bebauungsplan verordnet (vgl. Pkt. 1.3.4. Besondere Festlegung BF 1).

Abb.: Wildbachgefahrenzone



Quelle: SAGIS, 2024.

Brauner Hinweisbereich

Die ggst. Fläche, sowie die umgebenden Flächen, befinden sich zur Gänze im braunen Hinweisbereich des Gefahrenzonenplans. Im nachfolgenden Bauverfahren ist dementsprechend ein geologisches Gutachten einzuholen und allfällige Sicherungsmaßnahmen sind jedenfalls umzusetzen. Dies wird als Besondere Festlegung BF 2 mit dem ggst. Bebauungsplan verordnet (vgl. Pkt. 1.3.5. Besondere Festlegung BF 2).

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt über die von der B 96 Murtal Straße Richtung Norden abzweigende Gemeindestraße und weiter über die Richtung Osten abzweigende Erschließungsstraße „Mitterbergweg“, auf GP 285/10.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Unternberg Ortsmitte“ mit einer Entfernung von etwa 500 m Fußweg.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Öffentliches Netz der Gruppenwasserversorgung Tamsweg - Unternberg
Schmutzwasser	Entsorgung über den öffentlichen Kanal der Gemeinde Unternberg
Dach- Oberflächenwässer	sind nach vorheriger Retention auf Eigengrund dem dortigen Mischwasserkanal zuzuführen.
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Keine

2.1.9. Problemanalyse

Im Zuge der Umwidmung der Grünlandfläche auf GP 285/7, KG Unternberg in Bauland wird für das ggst. Planungsgebiet ein Bebauungsplan erstellt. Die Erstellung des ggst. Bebauungsplans wird gleichzeitig mit dem entsprechenden Teilabänderungsverfahren des Flächenwidmungsplans durchgeführt.

Die ggst. Fläche befindet sich rund 360 m nordöstlich des Ortszentrums von Unternberg, innerhalb der Siedlung am Mitterbergweg, nördlich der B 96 Murtal Straße. Die Baulandwidmung stellt eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebiets dar, welche im Einklang mit dem REK der Gemeinde Unternberg steht.

Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind entsprechende Festlegungen zu treffen, sowie auch hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Hinsichtlich der Lage im braunen Hinweisbereich und der gelben Gefahrenzone der WLV sind konkrete Maßnahmen festzulegen.

Die Bepflanzung bzw. Begrünung hat generell mit heimischen Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung des umliegenden Bestandes zu erfolgen.

2.1.10. Planungsziele

Grundsätzlich orientieren sich die Bebauungsbedingungen an der Bestands- und Umgebungsbebauung sowie an der Widmung. Die Festlegung der Straßen- und Baufluchtlinien erfolgt unter Fortschreibung des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung in Unternberg ab.

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt über die von der B 96 Murtal Straße Richtung Norden abzweigende Gemeindestraße und weiter über die Richtung Osten abzweigende Erschließungsstraße „Mitterbergweg“, auf GP 285/10.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,20 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild. Auch die Festlegung der Höhen erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

Um die bestehende Wohn-Siedlungsstruktur fortzuführen, wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt verordnet.

Hinsichtlich der Höhe wird die Bezugshöhe mit dem natürlichen Gelände festgelegt. Dabei wird die max. Traufenhöhe auf 7,00 m und die Firsthöhe auf 11,00 m festgelegt.

In Bezug auf die bauliche Gestaltung wird als Dachform das Krüppelwalmdach (Anm.: Schopfwalmdach) mit einer Dachneigung von 36-45° festgelegt.

Das Planungsgebiet befindet sich in der gelben Wildbachgefahrenzone. Eine Bebauung dieser Fläche ist unter Einhaltung von Schutzmaßnahmen der WLV möglich und die WLV ist in das nachfolgende Bauverfahren miteinzubeziehen. Dies wird als Festlegung BF 1 im ggst. Bebauungsplan verordnet.

Die ggst. Fläche, sowie das umliegende Siedlungsgebiet, liegt zur Gänze im braunen Hinweisbereich der WLV. Eine Bebauung der Fläche ist unter Auflagen möglich. Diesbezüglich ist ein geologisches Gutachten einzuholen. Dies wird im ggst. Bebauungsplan verordnet. (sh. BF 2).

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes im Hinblick auf einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft sind die Siedlungsränder des Planungsgebiets gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Dadurch kann ein sensibler Übergang zwischen Bebauung und Grünraum gewährleistet werden.

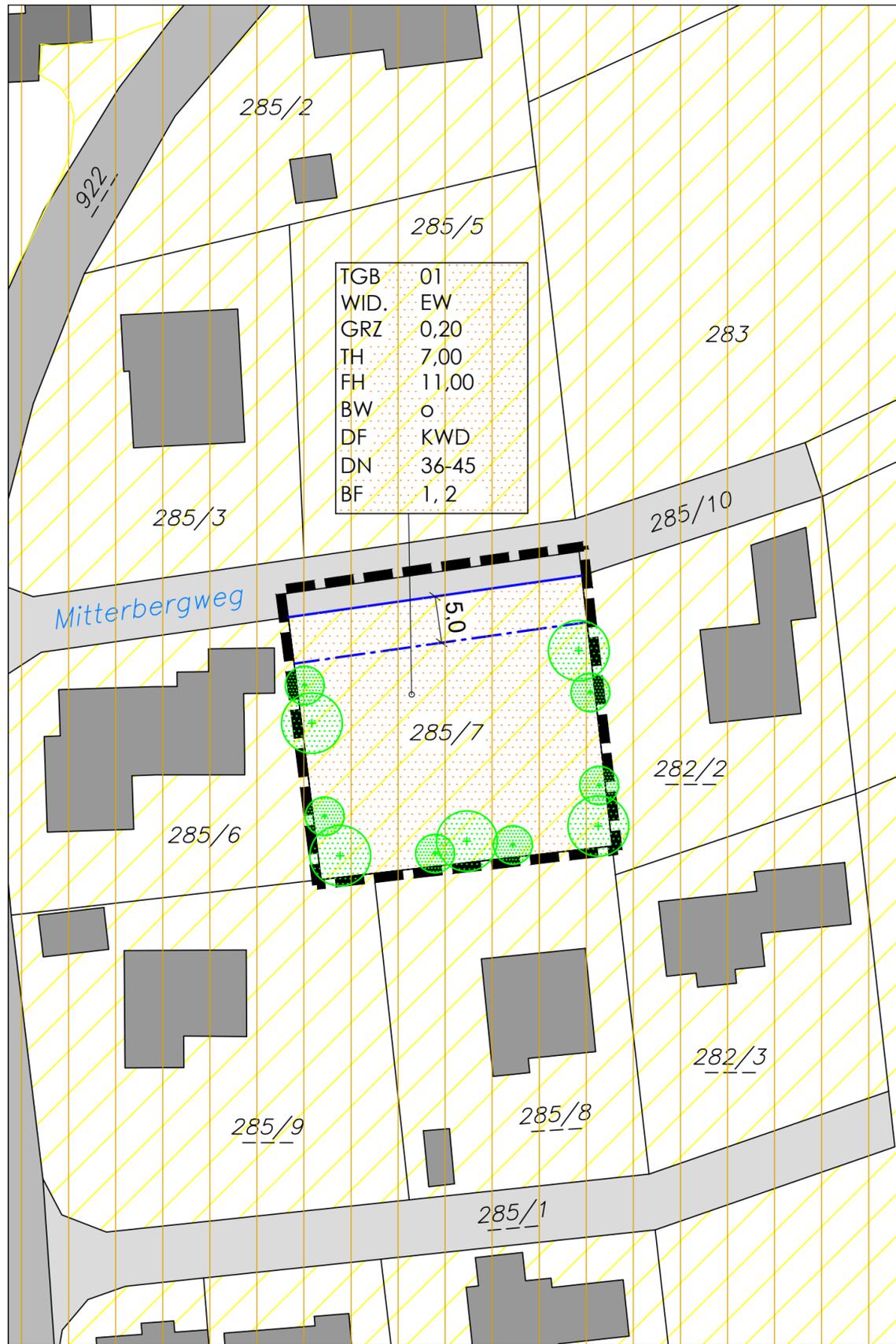
2.2. VERFAHRENSABLAUF

Für die Aufstellung des ggst. Bebauungsplans kommt folgendes Verfahren zur Anwendung:

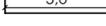
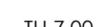
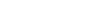
Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplans gem. § 66 ROG 2009

Verständigung des Gestaltungsbeirats Bebauungsplan der Aufbaustufe gem. § 65 Abs. 3 Z. 2 ROG 2009	-
Auflage des Entwurfs gem. § 65 Abs. 3 ROG 2009	
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	

Beilagen: Bebauungsplan Entwurf zur Auflage, M 1:500



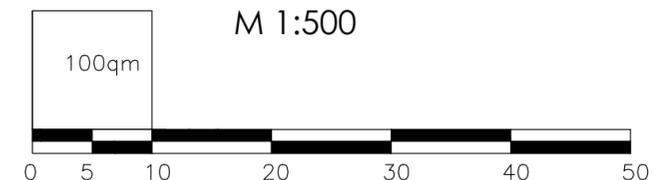
LEGENDE

-  Grundstücksgrenze lt. Kataster
-  12/16 Grundstücksnummer gem. DKM
-  Bebauung lt. Kataster
-  Grenze des Planungsgebietes
-  5.0 Bemaßung in Meter
-  Straßenfluchtlinie
-  Baufluchtlinie
-  BW o Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt
-  GRZ 0,20 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche - Grundflächenzahl
-  TH 7,00 Bauhöhe - oberste Traufhöhe
-  FH 11,00 Bauhöhe - Firsthöhe
-  DF KWD Dachform - Krüppelwalmdach
-  DN 36-45 Dachneigung - Gradangabe
-  Pflanzgebote - Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen
-  Verkehrsflächen
-  Gemeindefraße
-  Sonstige Straße

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	01	Teilgebiet	
WID.	EW	Widmungskategorie	EW - Bauland - erweitertes Wohngebiet
GRZ	0,20	bauliche Ausnutzbarkeit	
TH	7,00	oberste Traufhöhe	
FH	11,00	Firsthöhe	
BW	o	Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt	
DF	KWD	Dachform - Krüppelwalmdach	
DN	36-45	Dachneigung - Gradangabe	

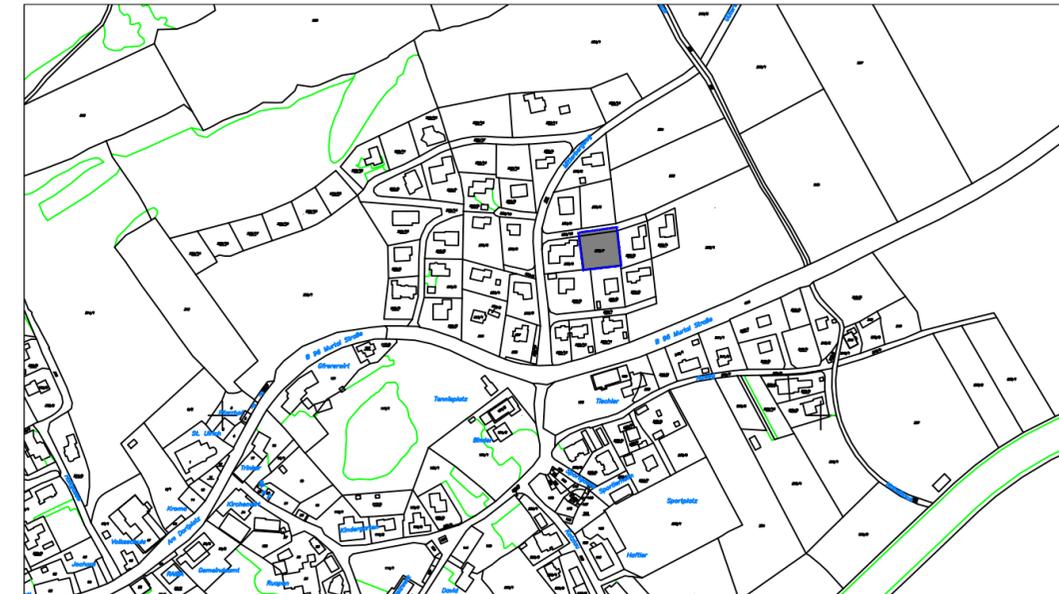
Besondere Festlegung im Text - BF:
 BF1: Gefährdung gelbe Wildbachgefahrzone
 BF2: Gefährdung brauner Hinweisbereich



BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE GP 285/7, Mitterbergweg

Entwurf zur Auflage

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Verständigung des Gestaltungsbeirats: vom: -	Rundsiegel Bürgermeister
Kundmachung der öffentlichen Auflage des BPL von: bis:	
Beschluss der Gemeindevertretung vom:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung vom:	

Plangrundlage: DKM
Stand: 04/2016

M 1 : 500

Planverfasser: Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstr. 1a, 5081 Anif



Geschäftszahl: 5138PL03-2024
Datum: Anif, 13.03.2024



Rundsiegel Ziviltechniker