



Marktgemeinde Thalgau
Bebauungsplan der Grundstufe
Hubmühlweg - Mader -
1. Änderung
Entwurf



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
 ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
 hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
 t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
 m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 337 BPL 38Ä01/25-077
 Salzburg, 25.03.2025
 Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: DI Nils Stille



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.4 Bauhöhen	5
1.2.5 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	5
1.3.3 BF 1 – Maßnahmen zum Bodenschutz	6
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1 BEGRÜNDUNG DER 1. 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	9
2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	10
2.2.5 Verkehrserschließung	10
2.2.6 Technische Infrastruktur	10
2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	11
2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	11
2.2.9 Problemanalyse	11
2.2.10 Planungsziele	11
2.3 Verfahrensablauf	12

Anmerkung: Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan sind im Text entsprechend markiert (Streichungen durchgestrichen, Ergänzungen unterstrichen).

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. aller Erschließungsstraßen rund 3.850 m² und erstreckt sich über die GP-Nr. 374/5, 378/1, 378/5 und 378/7 sowie über je eine Teilfläche der GP-Nr. 375/4 und 797/2, alle KG Thalgau.

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 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien sind mit einem Abstand von 6,00 m zu den Straßenfluchtlinien festgelegt.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird gemäß § 56 Abs. 2 ROG 2009 durch die Grundflächenzahl GRZ von 0,200,25 festgelegt.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe von 6,07,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 10,011,00 m festgelegt.

1.2.5 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 bestehende Erschließungsstraße Hubmühlweg wird auf der gesamten Länge mit einer Breite von 6,0 m festgelegt.

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.3 Nutzung von Bauten

Im Planungsgebiet sind mindestens 4 und maximal 15 Wohneinheiten (3 x 5 Wohneinheiten) zu schaffen.

1.3.4 Abmessungen von Bauten

Die Höchstlänge von Bauten darf parallel zum Hubmühlweg 15,0 m nicht überschreiten.

1.3.5 Flächen für Abstellplätze

Die Stellflächen für Fahrzeuge sind auf eigenem Grundstück zu errichten. Es gilt ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit.

1.3.6 Wendepplatz

An der südlichen Grenze des Planungsgebiets ist für Kraftfahrzeuge ein ausreichend großer Umkehrplatz (siehe Plandarstellung) zu schaffen.

1.3.7 BF 1 – Maßnahmen zum Immissionsschutz

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg). Es sind einfache Schutzmaßnahmen am Immissionsort in den Wohnungen (etwa durch entsprechende Anordnung der Nebenräume) festzulegen.

1.3.8 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz

Im Zuge des Bauverfahrens sind unterfertigte Verbindlichkeitserklärungen hinsichtlich der Humusverwendung für das jeweilige Bauvorhaben vorzulegen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG:

Im Hinblick auf die Festlegungen des neuen Räumlichen Entwicklungskonzeptes sollen die max. zulässige bauliche Ausnutzbarkeit und Bauhöhe geringfügig angehoben werden.

2.1.2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.12.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die ggst. Fläche liegt ca. 800 m in östlicher Richtung vom Ortszentrum Thalgaus entfernt im Bereich Hubdörfli.

Das Gelände im ggst. Bereich ist eben und eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Wiese. Die Größe des Planungsgebiets umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 3.850 m², davon ca. 2.740 m² bebaubarer Fläche.

2.1.22.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Thalgau wurde gemäß ROG ~~1998~~ 2009 am ~~27.11.2006~~19.12.2023 beschlossen und am 28.02.2024 genehmigt. Ergänzend gab es 4 REK-Änderungen bzw. sind zwei davon noch laufend: die erste Änderung im Bereich Sägewerk Etter/Strumegger (GZ 337 EKTA 01/10-082, beschlossen am 13.12.2010); die zweite im Bereich Frenkenbergweg-Fischbach (GZ 337 EKTA 02/13-042, noch nicht beschlossen); die dritte im Lehmberg (GZ 337 EKTA 03/13-131, beschlossen am 28.04.2014); und die vierte REK-Änderung "Baulandmodelle Holzleiten – Seidenfeld" (GZ 337 EKTA 04/14-190, noch nicht beschlossen). Im Rahmen des REK wurden auch sog. "standortbezogene Festlegungen" für die Entwicklungsbereiche lt. Leitbild und auch den Siedlungsbestand formuliert, in welchen Bebauungsbedingungen und -vorgaben definiert wurden. So auch für den Bereich „Hubdörfli“, welchem das Planungsgebiet zuzuordnen ist. Das REK enthält folgende für den gegenständlichen Bebauungsplan besonders relevanten Aussagen:

1.3.1 Siedlungsentwicklung

...

- Der Anteil des förderbaren Miet- und Eigentumswohnbaues (abgesehen vom Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus) soll bei ca. 30% liegen.

...

1.5 ANGESTREBTE FREIRAUMENTWICKLUNG

...

- Bepflanzung künftiger Siedlungsränder mit standortgerechten Gehölzen, bessere Einbindung in die Landschaft, z.B. am künftigen West- und Ostrand des Hauptortes (siehe auch „landschaftliche Einbindung“ im Planteil)
- Augenmerk auf die Versiegelung bzw. entsprechende Retention im Zusammenhang mit der Errichtung von Verkehrsflächen und Bauten (z.B. im Wege der Bebauungs- und Objektplanung).

...

2 STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN

...

2.2.5 Hubdörfli

Siedlungsbestand Hubdörfli	
<u>Nutzung</u>	<u>Wohnen</u>
<u>Widmungsvoraussetzungen</u>	<u>keine</u>
<u>Erschließung</u>	<u>Verkehrerschließung: Hubmühlweg</u> <u>Wasserversorgung: WG Thalgau</u> <u>Abwasserentsorgung: Ortskanal</u> <u>Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung</u> <u>Energieversorgung: Salzburg AG; Solar-, tw. Grundwasser- bzw. Erdwärmepotential</u>
<u>Bauliche Entwicklung</u>	<u>Baudichte: GRZ 0,25</u> <u>Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m</u>
<u>Rahmenbedingungen</u>	<u>Bodenschutzmaßnahmen bei Baulandneuausweisung im Bauverfahren berücksichtigen (10c)</u> <u>Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen)</u> <u>Ggf. Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens innerhalb der Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen in der H.stufe 1;</u> <u>Ggf. Freihaltung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone nach Vorgaben der WLV</u>

2.3. FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
---	---
---	— <u>Bepflanzung künftiger Siedlungsråder mit standortgerechten Gehölzen, bessere Einbindung in die Landschaft, z.B. am künftigen West- und Ostrand des Hauptortes</u>
---	---
— <u>Gewährleistung einer landschaftlichen Eingliederung der Siedlungsbereiche.</u>	— <u>Angepasste Regelung der Bauhöhen in sensiblen Bereichen sowie Festschreibung von Pflanzbindungen, und -gebieten sowie Grünflächenschaffung im Bebauungsplan</u>
---	---

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE	MASSNAHMEN
---	---
— <u>Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes.</u>	— <u>Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes.</u>
---	---

FREIRAUM UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN (VON WEST NACH OST):

Thalgau-Ort:

ZIELE	MASSNAHMEN
— Schwerpunktstandort für Wohnen	... — Festlegung mit dem dörflichen Charakter vorträglicher Baudichten in der Bebauungsplanung ...

3.2. BODENPOLITIK DER GEMEINDE

ZIELE	MASSNAHMEN
...	... — Für Eigenbedarf im Wohngebiet sollen bei Umwidmungen von Grünland in Bauland je nach Lage und Verwendungszweck ca. 400-700 m² pro Wohneinheit geltend gemacht werden können, nur bei besonderen Umständen (z.B. betriebliche Nutzung, Privatzimmervermietung, besondere Konfiguration des Grundstücks, ...) mehr.
...	...

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	MASSNAHMEN
— Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Hauptortes.	... — Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes unter Berücksichtigung der ÖV-Einzugsbereiche. Als Richtwerte für die Baudichtenplanung gelten in Zentrumsbereichen eine GRZ von 0,3, im Zentrumsrandbereich eine GRZ von 0,25 und in den Außenbereichen eine GRZ von 0,15.
...	...

Gemäß Leitbild zum Entwicklungsplan des REK kommt das Planungsgebiet in einem Bereich zu liegen, der als für "Erweiterung Entwicklungsfläche für Wohnen" vorgesehen ist.

2.1.32.2.3 Flächenwidmung

Für die zum Planungsgebiet gehörenden GP-Nr. 378/1 und 378/7 sowie für eine Teilfläche der GP-Nr. 374/5 läuft parallel zur Aufstellung des ggst. Bebauungsplans ein Flächenwidmungsplanteilabänderungsverfahren. Die Flächen sollen dabei von derzeit "Grünland-Ländliche Gebiete" in "Bauland – Erweiterte Wohngebiete" /Lärmkennlichmachung L1" umgewidmet werden.

Die zum Planungsgebiet gehörenden Flächen sind überwiegend als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet, die GP-Nr. 378/1 und 378/7 sowie der überwiegende Teil der GP-Nr. 374/5 (gehört zur Erschließungsstraße) sind dabei als lärmbelastete Flächen gem. Handlungsstufe 1 lt. „Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung“ (Land Salzburg) mit Zusatz „-/L1“ zur Widmung kenntlichgemacht.

Ein kleiner Teil der GP-Nr. 374/5, die GP-Nr. 378/5 sowie der zum Planungsgebiet gehörende Teil der GP-Nr. 375/4 ist als „Grünland – Ländliches Gebiet“ ausgewiesen. Der zum Planungsgebiet gehörende Teil der GP-Nr. 797/2 ist als „Verkehrsflächen – Bundes- und Landesstraßen“ gewidmet.

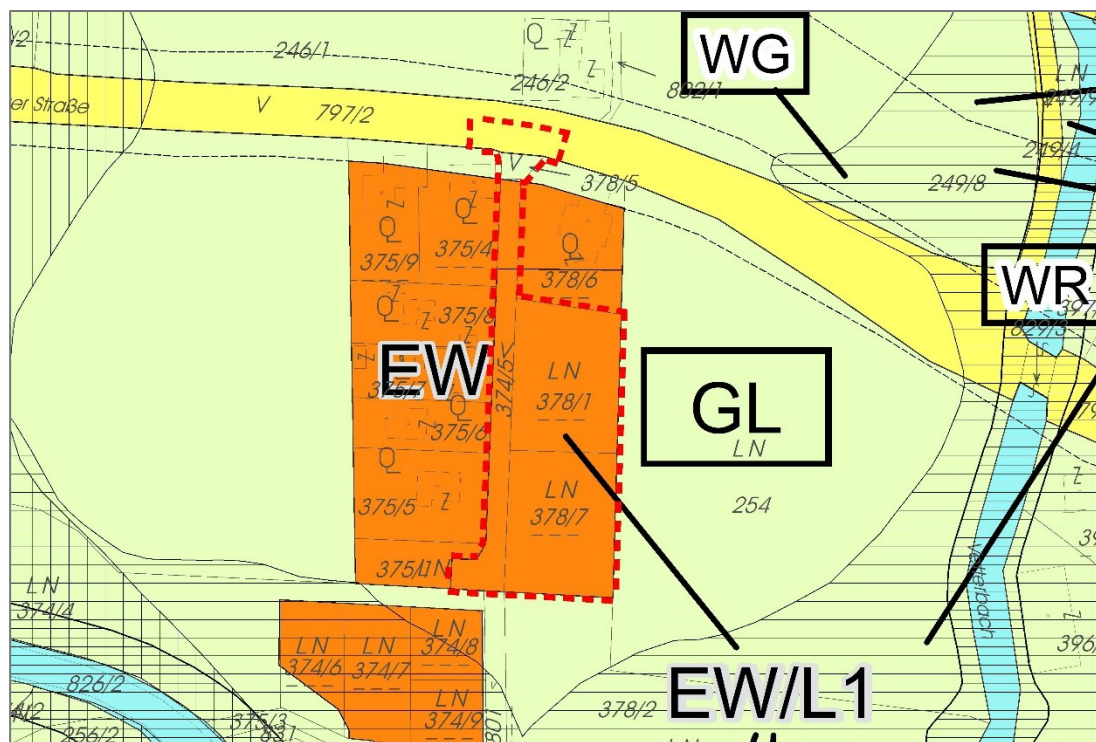


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.1.42.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet liegt nahezu zur Gänze im Bereich der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg). Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind festzulegen (siehe Kap. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).

2.1.52.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 160 m fußläufig in östlicher Richtung entfernt (an der L103). Somit liegt das Planungsgebiet innerhalb des 500 m-Haltestelleneinzugsbereichs für Bushaltestellen gem. LEP.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist über die von der L103 Thalgauser Straße in Richtung Süden abzweigende Erschließungsstraße Hubmühlweg erschlossen.

2.1.62.2.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: WG Thalgau

Abwasserbeseitigung: Ortskanal, RHV Fuschlsee-Thalgau

Oberflächenwasserbeseitigung: Versickerung auf Eigengrund

2.1.72.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Das gesamte Planungsgebiet ist unbebaut.

In der Umgebung: Die Bebauungsstruktur im Nahbereich besteht ausschließlich aus offen-freistehenden Einfamilienhäusern

2.1.82.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.92.2.9 Problemanalyse

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der Handlungsstufe 1 gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung (Land Salzburg). Daher sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

1. Änderung:

siehe 2.1.

2.1.102.2.10 Planungsziele

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Aufschließungsstraße Hubmühlweg, welcher in Richtung Süden von der L103 Thalgaauer Straße abzweigt. Um eine dem geplanten Wohnungszuwachs entsprechende Erschließung sicherzustellen, wird auf dessen gesamter Länge eine Breite von 6,00 m festgelegt. Am Ende des Planungsgebiets ist für Kraftfahrzeuge ein ausreichend großer Umkehrplatz geschaffen.

Die Baufluchtlinien werden entlang der Verkehrsflächen mit einem Abstand von 6,00 m zur entsprechenden Straßenfluchtlinie festgelegt. Damit ist ein ausreichender Abstand der Hauptgebäude zur Verkehrsfläche und eine ausreichende Breite des Verkehrsraumes gegeben.

Die Ausnutzbarkeit für das gesamte Planungsgebiet wird, entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur und den Rahmenrichtwerten des REK mit einer GRZ von 0,20 festgelegt.

Neu zu errichtende Gebäude müssen der umgebenden Baustruktur entsprechen, d.h. dass die ortsüblichen Höhen einzuhalten sind und die Höchsthöhe die größte Höhe der umliegenden Gebäude nicht übersteigen darf. Es wird daher die max. zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe von 6,00 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 10,00 m festgelegt.

Die offene Bauweise entspricht dem Großteil der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

Die Festlegung einer Mindestanzahl bzw. Maximalzahl von Wohneinheiten soll eine bodensparende Raumordnung bzw. eine angemessene Nutzung für diesen am Rand des Hauptortes gelegenen Ortsteil sicherstellen (max. 3 Kleinwohnhäuser im Sinne des § 40 BauTG) ebenso wie die Festlegung einer max. Baukörperlänge von 15 m.

Die sich aufgrund der Lage im Bereich der Handlungsstufe 1 (gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung) ergebenden notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauverfahrens festzulegen. Da es sich um hochwertige Böden handelt (vgl.

Stellungnahme der Abt. 4 zur Teiländerung des Flächenwidmungsplanes) werden Maßnahmen zum Bodenschutz im Bauverfahren festgelegt.

1. Änderung:

Im Hinblick auf die Festlegungen des neuen Räumlichen Entwicklungskonzeptes REK soll die max. zulässige bauliche Ausnutzbarkeit auf eine GRZ von 0,25 und die max. zulässige Bauhöhe (auch im Hinblick auf die festgelegten max. Bauhöhen in der Nachbarschaft) um einen Meter angehoben werden. Die Festlegung bzgl. der max. zulässigen Baukörperlänge wird auf die Richtung parallel zum Hubmühlweg konkretisiert, da das Ziel hauptsächlich die optische Durchlässigkeit in West-Ost-Richtung ist.

2.22.3 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung:

Schriftliche Verständigung der Grundeigentümer gem. § 68 Abs 2 Z 1 ROG 2009	06.05.2015
Beschluss der Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 4 ROG 2009:	30.11.2015
Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 5 ROG 2009:	09.12.2015 bis 07.01.2016
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 Abs 8 ROG 2009:	04.10.2016
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 67 Abs 10 ROG 2009:	...

1. Änderung:

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

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

Beilagen: Rechtsplan (M 1:1000 – Entwurf)