



ERLÄUTERUNGEN

Raumordnungsfachliche Beurteilung zur Verordnung

Marktgemeinde **FIEBERBRUNN**

Gde.-Nr. **70403**

zum

Bebauungsplan „NEUHAUSEN 1“ (Vornbichl - Neuhausen)
vom 30.09.2015, Korr.: 21.03.2017, GZl.: FF107/15

Die Marktgemeinde Fieberbrunn beabsichtigt die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke Nr. 2326, 2264/1 und 4224/8, KG. Fieberbrunn.

Die Erlassung dieses Bebauungsplanes dient zur Sicherung der Verkehrerschließung und der Vorgaben der Fachbereiche Forst und Geologie zur Schaffung eines neuen Siedlungsgebietes für Einheimische gemäß dem neuen Örtlichen Raumordnungskonzept (Vertragsraumordnung). Weiters sollen damit bestimmte Bebauungsregeln fixiert werden, um ein möglichst einheitliches geregeltes Ortsbild zu gewährleisten.

Die Architekten/ Ziviltechniker **Filzer.Freudenschuß** wurden mit der Erstellung der erforderlichen Planunterlagen, sowie der raumordnungsfachlichen Beurteilung beauftragt, welche der Beschlussfassung durch den Gemeinderat zugrunde liegen.

PLANGRUNDLAGEN

- Digitale Katastralmappe des BEV, Datenstand gem. TIRIS 10/2015.
 - Örtliches Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Fieberbrunn in der gültigen Fassung (rechtskräftig seit 17.09.2016)
 - Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Fieberbrunn in der gültigen Fassung (elektronisch seit 01.10.2016).
 - Datenstände:
 - Tiris: Örtliches Raumordnungskonzept.
eFlächenwidmungsplan, Orthofoto, Naturschutz-
Biotopkartierung, Wald-Forstwirtschaft.
 - GeoOffice Raumplanung: Örtliches Raumordnungskonzept.
Flächenwidmungsplan.
 - Erschließungs- Parzellierungs- und Bebauungsstudie „Neuhausen 1c“ vom 15.06.2015.
 - Vorprojekt 2015 „Ausbau Zufahrtsstraße Neuhausen“ der Fa. BAUCON aus Zell am See vom November 2015.
 - Geologisches Gutachten des Ing.-Büros für Geologie, Hydrogeologie und Geotechnik, Moser/ Jaritz vom Juni 2015 aus Gmunden mit Konkretisierungen vom Dezember 2016.
 - Lärmtechnische Untersuchung durch Dipl.-Ing. Peter Fiby.
 - Änderung des Flächenwidmungsplanes, eFWP 403-2016-00004, unsere GZl.: FF157/16 vom 30.11.2016.
 - Besprechung mit Bgm. Dr. Walter Astner und Amtsleiter Mag. Kaspar Danzl von der Marktgemeinde Fieberbrunn, sowie dem Siedlungs- und Sozialausschuss der Marktgemeinde am 14.09.2015. Vorbesprechung mit Vertretern der RO-Kommission Dr. Peter Hollmann und Dipl.-Ing. Martin Joas vom Amt der Tiroler Landesregierung, im Beisein von Ing. Johannes Fischer vom Bauamt der Marktgemeinde Fieberbrunn. Weitere Besprechungen mit dem Bau- und RO-Ausschuss der Marktgemeinde, sowie Vertretern des neubesetzten Bauamtes.
 - Erhebung der örtlichen Gegebenheiten.
 - Obligatorische Stellungnahmen im Zuge der 1. Fortschreibung des ÖRK:
WLV, BFI, Geologie, Umweltschutz, BBAKU Straßenbau
- Stellungnahme: Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Raumordnung
Dipl.-Ing. Claudia Baur, GZl.: RO-Bau-2-403/1/241-2016 und
Ro-Bau-2-403/147/1-2016 vom 24.02.2016.

BESTANDSANALYSE

Planungsgebiet:

Bereich der Gst.Nr. 2326, 4224/7 und 4224/8, Katastralgemeinde Fieberbrunn.

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der o.a. bestehenden Grundstücke im Ortsgebiet Vornbichl –Neuhausen, wobei die Siedlungsfläche, die nun für eine Bebauung vorgesehen wurde, insgesamt ein Flächenausmaß von ca. 1,72 ha aufweist.

Das Areal liegt auf einer Anhöhe südlich der Landesstraße L 2 Pillerseestraße mit einem Niveauunterschied von ca. 40 m gegenüber der Einmündungsstelle an der L2. Nördlich wird die Parzelle von einem Waldstück besäumt, westlich verläuft in einem Abstand von mind. 70m und deutlich tiefer gelegen die Westbahnstrecke Salzburg – Bischofshofen – Wörgl.

Südlich des Areals befinden sich die Hofstellen Vornbichl und Neuhausen, sowie am östlichen Ende des durch die Erschließungsstraße begrenzten Grundstückes der Flurbereich Pfeifenmacher (Braunhofer).

Das Grundstück wurde bei der 1. Fortschreibung des ÖRK als neuer Siedlungsraum für Einheimische vorgeschlagen und von allen Beteiligten für in Ordnung und geeignet befunden.

Auf Grund des bislang prekären Grundstücksmangels für Siedlungszwecke in der Gemeinde, wurde bereits vor Rechtskrafterlangung des ÖRK versucht, das Widmungsverfahren durchzuführen. Dies war jedoch auf Grund des nachträglich vorgeschriebenen lärmtechnischen Gutachtens wegen der in der Nähe verlaufenden ÖBB-Westbahnstrecke nicht möglich. Die ursprünglich den neuen Grundeigentümern prognostizierte Verfahrensdauer und die dadurch in Aussicht gestellte Möglichkeit, im Sommer 2016 mit Baumaßnahmen beginnen zu können, konnte nicht eingehalten werden. Der Druck der einheimischen Bauwerber auf die Gemeinde wurde demnach sehr groß.

Verkehrsmäßig wird dieser Siedlungsabschnitt über eine Gemeindestraße Gst. Nr. 4224/7 (Öffentliches Gut) erschlossen. Der Ausbau der Straße, wie auch im neuen ÖRK vorgegeben, und die Einbindung in die L 2 Pillerseestraße wurde von der Firma Baucon aus Zell am See geplant und bereits zu großen Teilen umgesetzt. Die technischen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Örtliches Raumordnungskonzept:

Der Nutzungsbereich ist im örtlichen Raumordnungskonzept als neuer Entwicklungsbereich für *vorwiegend Wohnnutzung*, Raumstempel W 09, Zeitzone z0 und Dichte D1 mit Bebauungsplanpflicht B! ausgewiesen.

Der erforderliche Ausbau der Haupteerschließungsstraße wurde kenntlich gemacht.

Flächenwidmungen:

Eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 2326 ist als Wohngebiet W gemäß § 38 (1), Teilflächen der Gst.Nr. 2326 und Nr. 2264/1 sind als Gemischtes Wohngebiet Wg gemäß § 38 (2), sowie die restlichen Flächen als Freiland FL gemäß § 41 TROG gewidmet. Die Teilfläche der Erschließungsstraße Gst.Nr. 4224/7 ist als Bestehender örtlicher Verkehrsweg VO gemäß § 53 Abs. (3) TROG kenntlich gemacht.

Die Grundstücke entsprechen der Definition von *Bauplätzen* gem. § 2 Abs. (12) TBO 2011.

Die Bestandsaufnahme nach § 28 TROG 2016 ist Teil dieser Bestandsanalyse, die Ergebnisse sind in die Beurteilung eingeflossen.

PLANUNGSZIEL

Wie in der Bestandsanalyse angeführt, besteht auf Grund des Mangels an bebaubaren Grundstücken in der Gemeinde, Handlungsbedarf. Von den insgesamt 31 Grundstücken sollen vorerst 30 Parzellen gebildet und zum überwiegenden Teil mittels eines Vergabesystems durch die Marktgemeinde vergeben werden.

Ein großer Teil der Grundstücke wurde auf Grund der großen Nachfrage in den bislang stattfindenden Vorstellungen und Besprechungen zwischen Vertretern der Marktgemeinde und potentiellen Käufern bereits vergeben und der Druck, die Grundstücke möglichst bald bebauen zu können, lastet auf der Gemeinde.

Mit diesem Bebauungsplan werden die entsprechenden Vorgaben, die in den Ausschüssen besprochen wurden, festgesetzt. Ebenso soll mit dem Bebauungsplan die verkehrsmäßige Erschließung rechtlich gesichert werden. Die Straßensysteme wurden von der Fa. BAUCON erarbeitet und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Ein Teilungsplan entsprechend diesem Bebauungsplan ist von einem Geometer ausarbeiten zu lassen.

Im Bereich der nördlichen vier Reihenhäuser wurde einer Anfrage der neuen Grundeigentümer entsprochen, indem die Straßenhöhen vereinheitlicht wurden und sich somit gleiche Ausgangsniveaus der geplanten Gebäude ergeben, sodass die Bauführung der Reihenhäuser einfacher abgewickelt werden kann. Im östlichen Kurvenbereich ergeben sich durch diese Angleichung der Straßenlage für das erste nordöstliche Doppelhaus neue Höhenfestlegungen, HL und OG H.

PLANENTWURF

Die Festlegungen entsprechen den Vorstellungen und Zielen der örtlichen Raumplanung und den Vorgaben der Marktgemeinde Fieberbrunn. Sie ermöglichen eine zweckmäßige und Boden sparende Bebauung der geplanten Grundstücke.

Es wurden verschiedene Bauweisen festgelegt:

Offene Bauweise
Gekuppelte Bauweise
Besondere Bauweise

Ebenso wurde auf Grund der Hanglage des Geländes Höhenbezugsebenen in Meter über Adria festgelegt. Die Grenzabstände sind von dieser Bezugsebene aus gemäß der jeweiligen *Bauweise* zu ermitteln.

§ 60 TROG 2016

Bauweisen

(1) Durch die Bauweise wird die Art der Anordnung der Gebäude gegenüber den nicht straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen bestimmt. Dabei kann eine geschlossene, offene oder besondere Bauweise festgelegt werden.

(3) Bei offener Bauweise sind die Gebäude allseits frei stehend anzuordnen. Durch eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan kann abweichend davon das Zusammenbauen von Gebäuden an einer Grundstücksgrenze für zulässig erklärt werden (gekuppelte Bauweise).

(4) Soweit dies im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung von Grundstücken erforderlich ist, kann eine besondere Bauweise festgelegt werden. Für unterirdische Gebäude oder Teile von Gebäuden gilt eine besondere Bauweise nur dann, wenn dies durch eine zusätzliche Festlegung bestimmt wird. Im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise ist die Anordnung und Gliederung der Gebäude festzulegen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben. An Festlegungen können zwingende Festlegungen oder Festlegungen über Mindest- oder Höchstaumaße getroffen werden. Gegenüber Grundstücken, für die die offene Bauweise festgelegt ist, sind jedenfalls die Mindestabstände nach der Tiroler Bauordnung 2011 einzuhalten. Wird jedoch eine besondere Bauweise für ein Grundstück festgelegt, auf dem nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig ein anderes als nach der Tiroler Bauordnung 2011 in den Abstandsflächen zulässiges Gebäude besteht, so darf eine Bebauung im Umfang des § 6 Abs. 9 und 10 der Tiroler Bauordnung 2011 ermöglicht werden.

Gemäß der Widmung als Wohngebiet § 38 (1) und Gemischtes Wohngebiet § 38 (2) TROG werden die Grenzabstände mit 0,6 mal der Wandhöhe ermittelt.

Die Festlegung einer Absoluten Baugrenzlinie im Bereich der nördlichen Böschungskrone kann auf Grund der vorliegenden Konkretisierung der Geologen Moser/ Jaritz vom Dezember 2016 in eine Baugrenzlinie umgewandelt werden. Ebenso wird aufgezeigt, dass die Errichtung der geplanten Erschließungsstraße in diesem Bereich möglich ist.

Querverweis zum Bauverfahren:

Wenn die Garageneinfahrt senkrecht (90°) zur Straße geplant ist, dann muss der Abstand von den Außenwänden der Garage (Nebengebäude) bis zur Straßenfluchtlinie mindestens 5,00 Meter betragen.

BEBAUUNGSPLAN

Straßenfluchtlinie: Die Straßenfluchtlinien wurden entlang der geplanten Hupterschließungsstraße und der inneren Erschließungsstraße festgelegt.

Baufluchtlinie: Lt. Plan, im Abstand von 4,0m parallel zu den Straßenfluchtlinien.

Bauweisen: Gekuppelte Bauweise für die drei Doppelhäuser im östlichen Bereich der Siedlung.

Besondere Bauweise.

Für die vier Reihenhäuser im nördlichen Bereich.
Die Anordnung und Gliederung der Gebäudeteile wurde mit Höchstabmessungen festgelegt.

Offene Bauweise.

Mindestabstand 0,4 für die beiden Grundstücke südlich der Reihenhausanlage.
Mindestabstand 0,6 TBO für alle übrigen Grundstücke.

Baugrenzlinien: Es wurde nordseitig der Siedlung im Abstand von 5,0m parallel zur Böschungskrone eine Baugrenzlinie festgelegt (gem. Stellungnahme BFI, Nr. 13, Seite 2 und geolog. Nachtrag Moser/Jaritz).

Baudichten: Es wurden Baumassendichten mit dem Mindestmaß von 1,50 festgelegt. Baumassendichten mit Höchstmaß siehe Bebauungsplan.

Ebenso wurden Nutzflächendichten mit Höchstmaß festgelegt, sodass Wohnnutzflächen von 130 m² bis 150 m² erzielt werden können. Werte siehe Bebauungsplan.

Bauhöhen: Es wurden Höhenbezugsebenen HL in Meter über Adria, wie auch maximale Bauhöhen oberste Punkte Gebäude HG H festgelegt. Festlegungen siehe Bebauungsplan.

Es wurden maximale Wandhöhen für die Hauptgebäude im Bereich der Grundstücke mit Besonderer Bauweise festgelegt. Für die Nebengebäude wurde höchstens 1 oberirdisches Geschoß für zulässig erklärt.

Für den übrigen Plaungsbereich wurden 2 oberirdische Geschoße für zulässig erklärt.

- Dachneigung: Es wurde eine Dachneigung mit mindestens 16 Grad festgelegt.
- Firstrichtung: Es wurden die Firstrichtungen festgelegt.
- Gefahrenzonen: Es sind für das Planungsgebiet keine Gefährdungsbereiche ausgewiesen.
- Naturschutz: Es sind für das Planungsgebiet keine naturschutzrelevanten Bereiche ausgewiesen.
- Umweltauswirkungen: Die Bewertung des Entwicklungsbereiches erfolgte anhand der Schutzgüter gem. SUP-Richtlinie in Matrixform im Zuge der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Alle relevanten Stellungnahmen und Gutachten liegen vor.
Bei der Berührung von diversen Versorgungsleitungen sind Stellungnahmen der Leitungsbetreiber spätestens zum Bauverfahren einzuholen.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung besteht gegen die Erlassung dieses Bebauungsplanes **kein** Einwand. Der Bedarf wurde der Gemeinde mehrfach angezeigt. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

Die Festlegungen im Bebauungsplan entsprechen einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung in der Gemeinde. Der Bebauungsplan als Grundlage für die künftigen Baumaßnahmen in diesem Bereich wurde mit größtmöglicher Sorgfalt aller Beteiligten erarbeitet.

Die Höhen der Infopunkte sind unverbindliche Werte.
Geeignete Flächen zur Schneeablagerung müssen auf den Grundstücken vorgesehen werden. Nach der Erstellung von Gebäuden ist eine Schlussvermessung durch einen Geometer zu veranlassen, sodass die Gebäudedaten in die DKM einfließen können.



Für die Gesellschaft
Arch. Dipl. Ing. Stephan Filzer



