



Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44
Postfach 63, 5024 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2680
Fax +43 662 8072
stadtplanung@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Ing. Andrea Wirrer
Tel. +43 662 8072 2289

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/87753/2020/008

17.6.2021

Betreff
Bebauungsplan der Grundstufe "Moosstraße Nord - 6 / G1"
Gsengerweg 1A bzw. Moosstraße 92
Beschlussfassung durch den Gemeinderat
Veröffentlichung im Internet

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Das Planungsgebiet umfasst die Liegenschaft Gsengerweg 1A bzw. Moosstraße 92 (Gst. 845/7, 845/11, 845/13 und 845/14 im Bauland und ein Teil des Gst. 845/1 im Grünland, alle KG Leopoldskron).

Für den gegenständlichen Bereich wurde ursprünglich der Bebauungsplan der Grundstufe „Moosstraße Nord 3/G1/N2“, rechtswirksam seit 16.7.2016, aufgestellt, der hiermit abgeändert werden soll.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfolgt demgegenüber primär eine Erweiterung des Planungsgebietes im Nordwesten, um eine für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendige Remise größtenteils im Bauland zu ermöglichen.

Die restlichen Festlegungen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans werden im Wesentlichen übernommen bzw. in Abstimmung mit dem beauftragten Architekturbüro geringfügig angepasst. Entlang des Gsengerwegs soll so künftig eine Hecke die private Liegenschaft von der öffentlichen Verkehrsfläche trennen und werden darüber hinaus die Zu- und Ausfahrtsbereiche genau definiert. Wegen der durch diese Maßnahmen verbesserten Verkehrsorganisation kann die Anzahl der möglichen Oberflächenstellplätze erhöht werden, um den betrieblichen Anforderungen Rechnung zu tragen.



Luftbild mit Abgrenzung des Planungsgebiets

2. Grundlagen der Bebauungsplanabänderung

2.1. Raumordnungsrechtliche Grundlagen

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, idgF.

Räumliches Entwicklungskonzept 2007:

Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2008 (in weiterer Folge als REK 2007 bezeichnet). Im gegenständlichen Bereich ist u.a. Ziel A.3.16. zu beachten: „Sicherung des Bestandes einer bäuerlich strukturierten Landwirtschaft zur Sicherstellung der vielfältigen Funktionen, insbesondere auch zur Pflege der Kultur- und Naturlandschaften.“

Flächenwidmungsplan:

Der Flächenwidmungsplan 1997 der Landeshauptstadt Salzburg wurde am 18.8.1998 rechtswirksam. Er weist für das Planungsgebiet gegenwärtig Bauland der Kategorie „Dorfgebiet“ und kleinräumig im Nordwesten(Erweiterungsfläche) Grünland der Kategorie „Ländliches Gebiet“ aus.

Bebauungsplan:

Für den gegenständlichen Bereich steht der Bebauungsplan der Grundstufe „Moosstraße Nord 3/G1/N2“ seit 16.7.2016 in Rechtswirksamkeit. Er weist für das Planungsgebiet eine GFZ von 0,5 und eine GRZ von 0,3 in Verbindung mit Höhenzonen von null bis zwei oberirdischen Geschoßen aus. Zu den Verkehrsflächen hin wirken Baufluchtlinien bzw. eine Baulinie. Die Oberflächenstellplätze sind auf maximal elf Stück beschränkt, in der Tiefgarage müssen mindestens zehn Stellplätze realisiert werden. Darüber hinaus sind diverse Pflanzgebote festgelegt.

2.2. Bestandserhebung

Eine Bestandserhebung gemäß § 51 Abs 1 ROG 2009 wurde durchgeführt (siehe ON 1).

2.3. Verkehrliche Belange

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Erschließungskonzept (ON 1) unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse (Gastronomie, Beherbergung, Landwirtschaft) mit einem verkehrstechnischen Amtssachverständigen der MA 5/03 und dem Straßenerhalter (MA 6/04) abgestimmt. Dieses sieht klar definierte Ein- und Ausfahrtsbereiche für die geplanten Oberflächenstellplätze und die Tiefgarage vor. Zur Beschränkung der Erschließungslänge des Bauplatzes im Bereich des öffentlichen Gutes (Gemeindestraße) wurde mit dem Bauherrn Pflanzungsmaßnahmen entlang des Gsengerwegs vereinbart.

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs wurde im elektronischen Amtsblatt am 19.4.2021 kundgemacht (35. Kundmachung, Jahrgang 2021) und erfolgte von 19.4.2021 bis einschließlich 17.5.2021.

Da die anlassgebende Baumaßnahme als untergeordnet anzusehen ist, wurde auf eine ergänzende Öffentlichkeitsarbeit verzichtet.

4. Begründung der Bebauungsplanabänderung

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 63 Abs 2 ROG 2009 geändert werden, wenn

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und
2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

Den Zielen und Maßnahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2007 wird durch die Sicherung des Bestandes einer bäuerlich strukturierten Landwirtschaft und durch die Vermeidung einer übermäßigen Errichtung landwirtschaftlicher Zweckbauten im Grünland entsprochen.

Die geplante Bebauung kommt dem Raumordnungsgrundsatz einer haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Bauland nach.

Ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan (Bauland - „Dorfgebiet“, Grünland - „Ländliches Gebiet“) ist nicht gegeben, die bisherige bauliche Entwicklung wird mit den gegenständlichen Festlegungen bzw. geplanten Änderungen nicht gestört.

Auf dem gegenständlichen Areal soll durch den vorliegenden Bebauungsplan im nordwestlichen Liegenschaftsbereich eine für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendige Remise ermöglicht werden (siehe hierzu auch die Feststellung des Bestandes einer aufrechten Landwirtschaft durch das Amt der Salzburger Landesregierung unter ON 1). Die Errichtung dieser Remise wäre unter verschiedenen Umständen grundsätzlich auch im Grünland baurechtlich zulässig. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung stellt aber eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme des geschützten Grünlands sicher.

Hierfür wird das Planungsgebiet zwecks Festlegung eines höhendefinierten Baufensters ins Grünland geringfügig erweitert. Die Anzahl der möglichen oberirdischen Stellplätze wird von derzeit 10 auf 15 erhöht und es werden Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Liegenschaft auf Grundlage eines abgestimmten Erschließungskonzepts definiert. Außerdem werden entlang des Gsengerwegs ein Grünstreifen mit Heckenbepflanzung festgelegt und andere Pflanzgebote geringfügig angepasst.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

5.1. Erfordernis von Aufbaustufen (§ 51 Abs 2 Z 6 ROG 2009)

Für das gesamte Planungsgebiet wird gemäß § 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009 ("Großprojekte") für Bauvorhaben auf einem oder mehreren zusammenhängenden Bauplätzen mit einer Gesamtgeschoßfläche von mehr als 2.000 m² oder einer Baumasse von mehr als 7.000 m³ das Erfordernis einer Aufbaustufe festgelegt.

5.1. Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009) und Verlauf der Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)

Übernommen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe.

5.2. Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien (§ 55 ROG 2009)

Übernommen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe bzw. neu festgelegt im Bereich der Remise.

5.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen (§ 56 ROG 2009)

Übernommen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe.

5.5. Bauhöhen (§ 57 Abs 2 ROG 2009)

Die Festlegung der Bauhöhe in Form von Geschoßen ist aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen (ROG 2009) nicht mehr möglich. Den neuen gesetzlichen Vorgaben entsprechend wird die Bauhöhe in relativen Höhen bezogen auf ein in Metern über Adria definiertes Niveau festgelegt.

Die Bauhöhen werden gemäß Bestand bzw. anlassgebender Remise festgelegt und beziehen sich auf den absoluten Höhenbezugspunkt von 432,45 m.

5.6. Aus- und Einfahrten von Garagen, Stellplätzen (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt (nahe dem Kreuzungsbereich mit der Moosstraße) wird eine Zufahrt zur Liegenschaft festgelegt, nahe der Remise eine Zu- und Ausfahrt.

5.6. Höchstzahl von oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge am Bauplatz (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Die Höchstanzahl für oberirdische Stellplätze auf dem Areal wird auf 15 erhöht. Die Festlegung von mindestens zehn Tiefgaragenplätzen wird aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe übernommen.

5.8. Pflanzgebot (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

Übernommen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe bzw. neu festgelegt entlang des Gsengerwegs. Die Einzelbaumpflanzungen werden teilweise angepasst.

Besondere Festlegung (BF)

Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen: Anlage einer Grünfläche.

Eine Unterbauung (Tiefgaragen, Keller udgl.) ist ausgenommen im Bereich der

Baumanpflanzungen zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von befestigten Bereichen mit Rasengittersteinen sowie von technisch erforderlichen Anlagen.

Die Errichtung von oberirdischen KFZ-Stellplätzen ist nicht zulässig.

Darüber hinausgehende deklarative Eintragungen

Grünland gem. § 36 ROG 2009.

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurde keine Einwendung eingebracht.

7. Anfallende Kosten

Aus den Festlegungen des Bebauungsplanes resultieren keine unmittelbaren Kosten für die Stadtgemeinde Salzburg.

Amtsvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen:

"Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der Bebauungsplan der Grundstufe "Moosstraße Nord - 6 / G1" für den Bereich Gsengerweg 1A bzw. Moosstraße 92 entsprechend der planlichen Darstellung ON 7 beschlossen."

Die Sachbearbeiterin:
Ing. Andrea Wirrer

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Manuel Dornstauder

Der Amtsleiter:
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

Der Abteilungsvorstand:
Dipl.-Ing. Dr. Andreas Schmidbauer

Elektronisch gefertigt

Gesehen:
Die Bürgermeister-Stellvertreterin:
Dr. Barbara Unterkofler, LL.M.

Beilagen: 2

1. Bebauungsplan der Grundstufe "Moosstraße Nord - 6 / G1"
2. Höhenplan

Ergeht an:

1. MD/01-Gemeinderatskanzlei
2. MA 06/04 Straßen- und Brückenamt



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>