

Betrifft: Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 5.18 „Gallhof-Au“ der
Stadtgemeinde Bad Aussee – Vereinfachtes Änderungsverfahren

EINLADUNG ZUR ANHÖRUNG

gemäß § 39 (1) Z.1 lit. c) Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBl. Nr. 45/2022
iVm § 92 Steiermärkische Gemeindeordnung 1967, LGBl. Nr. 115 idgF.

Die Stadtgemeinde Bad Aussee beabsichtigt im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF.
nachfolgende Änderungen vorzunehmen:

Unterpunkt A: Gallhof-Au

- (1) Die Grundstücke Nr. 764/1 (Teilfl.), 764/5, 768/1 und 768/2, alle KG 67010 Straßen, im
Flächenausmaß von rund 5.335 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf
vermessungstechnische Genauigkeit), werden von bisher Freiland – land- und/oder
forstwirtschaftliche Nutzung (LF) nunmehr als Bauland – Aufschließungsgebiet für
Allgemeines Wohngebiet (WA (S44)) gemäß § 29 (3) iVm § 30 (1) Z. 2 StROG 2010 idF
LGBl. Nr. 45/2022 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4
festgelegt.
- (2) Als fehlende Aufschließungserfordernisse gem. § 29 (3) Z. 1 StROG 2010 idgF werden
festgelegt:
 - Nachweis der Äußeren Anbindung von der Grubenstraße
 - Innere Erschließung
 - Nachweis der geordneten Oberflächen- und Hangwasserentsorgung im Rahmen einer
wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
 - Umsetzung von Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung
- (3) Zur Sicherstellung der öffentlichen/siedlungspolitischen Interessen der Stadtgemeinde Bad
Aussee (äußere Anbindung an die Grubenstraße, Sicherstellung einer ortsüblich gestalteten
Bebauung, Vorgaben zur Freiraumgestaltung und Bodenversiegelung, Freihaltung von
Abflussgassen innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone, Berücksichtigung der 30 kV-
Mittelspannungsfreileitung, räumliche und zeitliche Zonierung,.....) wird für das gem. § 2
(1) leg. cit. neu festgelegte Bauland - Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet
(WA (S44)) die Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes festgelegt.
- (4) Die bereits bebauten Grundstücke Nr. 764/3 und 764/4, beide KG 67010 Straßen, im
Flächenausmaß von rund 558 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf
vermessungstechnische Genauigkeit) werden von bisher Freiland – land- und/oder
forstwirtschaftliche Nutzung (LF) nunmehr als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA),
teilweise Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG) gemäß § 30 (1) Z. 2 iVm § 29 (4) StROG

2010 idF LGBl. Nr. 45/2022 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

- (5) Das bereits bebaute Grundstück Nr. 773/1 sowie die Bauflächen Nr. .253 und .254, alle 67010 Straßen, im Flächenausmaß von rund 1.567 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) werden von bisher Freiland – land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung (LF) nunmehr als Bauland – Dorfgebiet (DO), teilweise Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG) gemäß § 30 (1) Z. 7 iVm § 29 (4) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 45/2022 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.
- (6) Als Sanierungszeitraum wird für die gem. § 2 (4) und (5) leg. cit. festgelegten Sanierungsgebiete zur Umsetzung von Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung eine Frist von 15 Jahren festgelegt. Die Umsetzung der Sanierung liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.
- (7) In der Plandarstellung (SOLL-Darstellung) wird der ersichtlich gemachte Tierhaltungsbetrieb auf dem Grundstück Nr. 764/4, KG Strassen aufgrund einer baurechtlich durchgeführten Verwendungszweckänderung gelöscht.

Unterpunkt B: Gallhof

- (8) Eine Teilfläche des bereits bebauten Grundstückes Nr. 1626, KG 67010 Straßen, im Flächenausmaß von rund 1.156 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit), wird von bisher Freiland – land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung (LF) nunmehr als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 30 (1) Z. 2 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 45/2022 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.
- (9) In der Plandarstellung (SOLL-Darstellung) wird der aktuell vorliegende Gefahrenzonenplan Bad Aussee 2021 der WLV (Rote und Gelbe Wildbachgefahrenzonen) ersichtlich gemacht.

Gemäß § 39 (1) Z.1 lit. c) Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBl. Nr. 45/2022 findet das erforderliche Anhörungsverfahren für die gegenständliche Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall lfde. Nr. 5.18 in der Zeit von **18.03.2024** bis **03.04.2024** statt.

Sie werden daher als NachbarIn/betroffene(r) GrundeigentümerIn eingeladen, an der Anhörung teilzunehmen. Innerhalb der Anhörungsfrist können Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Innerhalb der Anhörungsfrist kann in den Verordnungsentwurf der Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall lfde. Nr. 5.18 (Wortlaut, planliche Darstellung und Erläuterungsbericht), verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH vom 06.03.2024, GZ: 112FK22, im Rathaus während der Amtsstunden öffentlich Einsicht genommen werden.

Parteienverkehr: Mo, Di, Mi, Fr: jeweils von 8.00 bis 11.30 Uhr und Donnerstag 8.00 bis 14.00 Uhr.

Der Bürgermeister:



Franz Frosch

Angeschlagen am: 18.03.2024

Abgenommen am:

Stadtgemeinde Bad Aussee



Flächenwidmungsplan-Änderung
gem. § 39 (1) StROG 2010 idF. LGBl. Nr. 45/2022

Verfahrensfall lfde. Nr. 5.18

Vereinfachtes Änderungsverfahren

„Gallhof-Au“

- NEUERLICHE ANHÖRUNG -

Stand: 06.03.2024

GZ: 112FK22

Graz – Bad Aussee, März 2024



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Wortlaut	1
§ 1 Grundlagen	1
§ 2 Geplante Änderungen	1
§ 3 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik	3
§ 4 Rechtskraft	3
Verfahrensblatt	4
Rechtsplan (Ist/Soll Darstellungen)	5/6
Erläuterungsbericht	7
1. Unterpunkt A	7
2. Unterpunkt B	11
3. Verfahrensrechtliche Bestimmungen	13
4. Beilagen	14

STADTGEMEINDE BAD AUSSEE

GZ:

Bad Aussee,

Betrifft: Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall lfde. Nr. 5.18 – Vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 39 (1) StROG 2010 idF. LGBl. Nr. 45/2022 – neuerliche Anhörung

WORTLAUT

„Verordnungsentwurf über die vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Aussee zu beschließende Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall lfde. Nr. 5.18 samt Rechtsplan gem. § 39 (1) StROG 2010 idgF. Das erforderliche Anhörungsverfahren gemäß § 39 (1) Z.1 lit. c) StROG 2010 idgF. fand in der Zeit von 27.07.2022 bis 12.08.2022 statt. Aufgrund erfolgter Einwendungen und geänderter Planungsvoraussetzungen wird der geänderte Entwurf in der Zeit von 18.03.2024 bis 03.04.2024 zur neuerlichen schriftlichen Anhörung aufgelegt“

§ 1**GRUNDLAGEN**

Der Rechtsplan (IST/SOLL Darstellung), basierend auf der Planunterlage im Maßstab M: 1:2.500 (Grundlage: Digitalen Katastralmappe, Stand: 01.10.2014), verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, 8020 Graz vom 06.03.2024, GZ: 112FK22, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich der Planänderung dar.

§ 2**GEPLANTE ÄNDERUNG****Unterpunkt A: Gallhof-Au**

- (1) Die Grundstücke Nr. 764/1 (Teilfl.), 764/5, 768/1 und 768/2, alle KG 67010 Straßen, im Flächenausmaß von rund 5.335 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit), werden von bisher Freiland – land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung (LF) nunmehr als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA (S44)) gemäß § 29 (3) iVm § 30 (1) Z. 2 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 45/2022 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.
- (2) Als fehlende Aufschließungserfordernisse gem. § 29 (3) Z. 1 StROG 2010 idgF werden festgelegt:
 - Nachweis der Äußeren Anbindung von der Grubenstraße
 - Innere Erschließung
 - Nachweis der geordneten Oberflächen- und Hangwasserentsorgung im Rahmen einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
 - Umsetzung von Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung

- (3) Zur Sicherstellung der öffentlichen/siedlungspolitischen Interessen der Stadtgemeinde Bad Aussee (äußere Anbindung an die Grubenstraße, Sicherstellung einer ortsüblich gestalteten Bebauung, Vorgaben zur Freiraumgestaltung und Bodenversiegelung, Freihaltung von Abflussgassen innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone, Berücksichtigung der 30 kV-Mittelspannungsfreileitung, räumliche und zeitliche Zonierung,.....) wird für das gem. § 2 (1) leg. cit. neu festgelegte Bauland - Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA (S44)) die Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes festgelegt.
- (4) Die bereits bebauten Grundstücke Nr. 764/3 und 764/4, beide KG 67010 Straßen, im Flächenausmaß von rund 558 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) werden von bisher Freiland – land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung (LF) nunmehr als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA), teilweise Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG) gemäß § 30 (1) Z. 2 iVm § 29 (4) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 45/2022 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.
- (5) Das bereits bebaute Grundstück Nr. 773/1 sowie die Bauflächen Nr. .253 und .254, alle 67010 Straßen, im Flächenausmaß von rund 1.567 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) werden von bisher Freiland – land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung (LF) nunmehr als Bauland – Dorfgebiet (DO), teilweise Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG) gemäß § 30 (1) Z. 7 iVm § 29 (4) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 45/2022 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.
- (6) Als Sanierungszeitraum wird für die gem. § 2 (4) und (5) leg. cit. festgelegten Sanierungsgebiete zur Umsetzung von Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung eine Frist von 15 Jahren festgelegt. Die Umsetzung der Sanierung liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.
- (7) In der Plandarstellung (SOLL-Darstellung) wird der ersichtlich gemachte Tierhaltungsbetrieb auf dem Grundstück Nr. 764/4, KG Strassen aufgrund einer baurechtlich durchgeführten Verwendungszweckänderung gelöscht.

Unterpunkt B: Gallhof

- (8) Eine Teilfläche des bereits bebauten Grundstückes Nr. 1626, KG 67010 Straßen, im Flächenausmaß von rund 1.156 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit), wird von bisher Freiland – land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung (LF) nunmehr als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 30 (1) Z. 2 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 45/2022 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.
- (9) In der Plandarstellung (SOLL-Darstellung) wird der aktuell vorliegende Gefahrenzonenplan Bad Aussee 2021 der WLIV (Rote und Gelbe Wildbachgefahrenzonen) ersichtlich gemacht.

§ 3

MASSNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK

Für das gem. § 2 (1) der gegenständlichen Verordnung neu festgelegte, derzeit unbebaute Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA (S44)) wird eine Maßnahmen zur Aktiven Bodenpolitik gem. § 35 StROG 2010 idF. LGBl. Nr. 45/2022 abgeschlossen.

§ 4

RECHTSKRAFT

Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Der Bürgermeister:

Franz Frosch

STADTGEMEINDE BAD AUSSEE**Vereinfachte Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall lfde. Nr. 5.18 gemäß § 39 (1) StROG 2010 idF. LGBl. Nr. 45/2022**

1. Das Anhörungsverfahren gemäß § 39 (1) Z.1 lit. c) StROG 2010 idF. LGBl. Nr. 45/2022 fand in der Zeit von 27.07.2022 bis 12.08.2022 statt. Aufgrund erfolgter Einwendungen und geänderter Planungsvoraussetzungen wird der geänderte Entwurf in der Zeit von 18.03.2024 bis 03.04.2024 zur neuerlichen schriftlichen Anhörung aufgelegt.

Der Bürgermeister

Planverfasser

Datum:

GZ:

Datum: 06.03.2024 *

GZ: 112FK22



2. Beschluss des Gemeinderates gemäß § 39 (1) iVm § 38 (7) StROG 2010 idF. LGBl. Nr. 45/2022

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Planverfasser

Datum:

GZ:

Datum:

GZ: 112FK22

3. Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967, Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 13

Datum:

GZ:

STADTGEMEINDE BAD AUSSEE

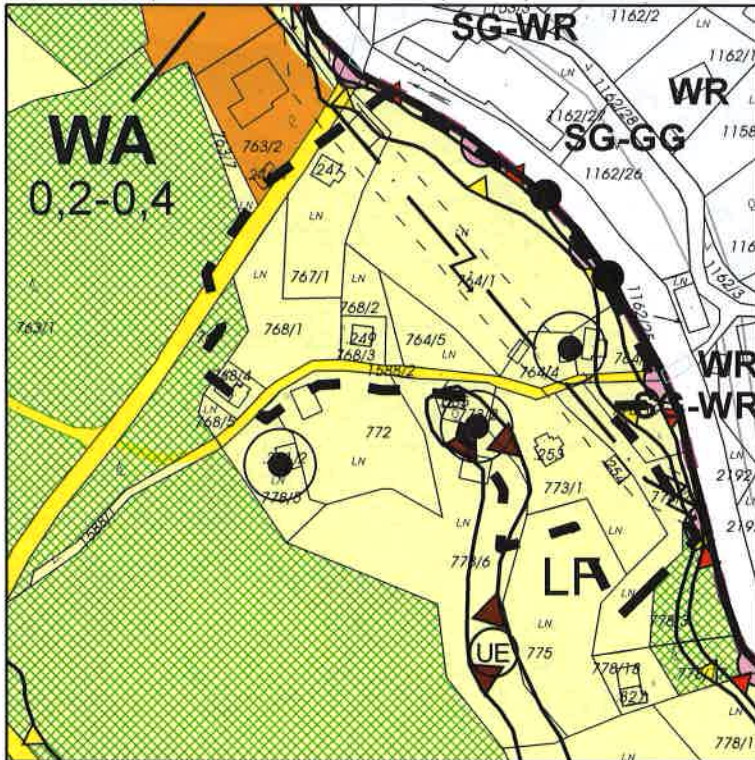
Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 - Verfahrensfall lfde. Nr. 5.18

"Gallhof-Au"

IST-SOLL-Darstellung (Unterpunkt A)



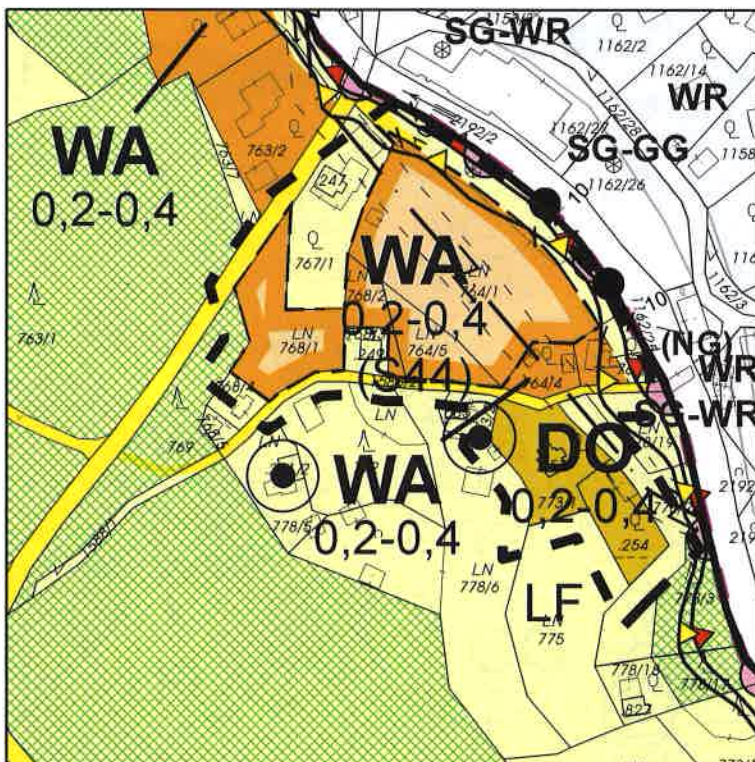
IST-Darstellung (Rechtsbezug: StROG 2010,
LGBI. Nr. 49/2010 idF LGB. Nr. 140/2014)



Legende

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenzen gem. DKM Stand 01.10.2014 (IST-Darstellung)
- Grundstücksgrenzen gem. DKM Stand 01.04.2023 (SOLL-Darstellung)
- LF Land- und forstwirtschaftliche Nutzung gem. § 33 (1) StROG 2010
- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 30 (1) Z. 2 StROG 2010
- DO Dorfgebiete gem. § 30 (1) Z. 2 StROG 2010
- WA (S44) Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit lfde. Nr. S 44 gem. § 29 (3) iVm § 30 (1) Z.2 StROG 2010
- Mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte gem. §30 (4) StROG 2010
- Verkehrsflächen gem. § 32 (1) StROG 2010
- Tierhaltungsbetrieb (G<20)
- Rote Wildbachgefahrenzone
- Gelbe Wildbachgefahrenzone
- Hochspannungsfreileitung (30kV) mit Leitungsschutzzone
- Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG)
- Waldflächen
- Kurbezirk
- Gemeindegrenze

SOLL-Darstellung (Rechtsbezug: StROG 2010,
LGBI. Nr. 49/2010 idF LGBI. Nr. 45/2022)



Stadtgemeinde	Planverfasser



GZ: 112FK22

Bearb.: Ep/BI

Datum: 06.03.2024

0 25 50 100 Meter

1:2 500



staatlich befähigte und besoldete Ziviltechniker
Raumplanung & Raumordnung, Geographie
Dipl. Maximilian Pumpernik
Mag. Christine Schwabegger
Mag. Gernot Pauer, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel. 0316/833170, Fax 0316/8331703
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

**Pumpernig
& Partner**

STADTGEMEINDE BAD AUSSEE

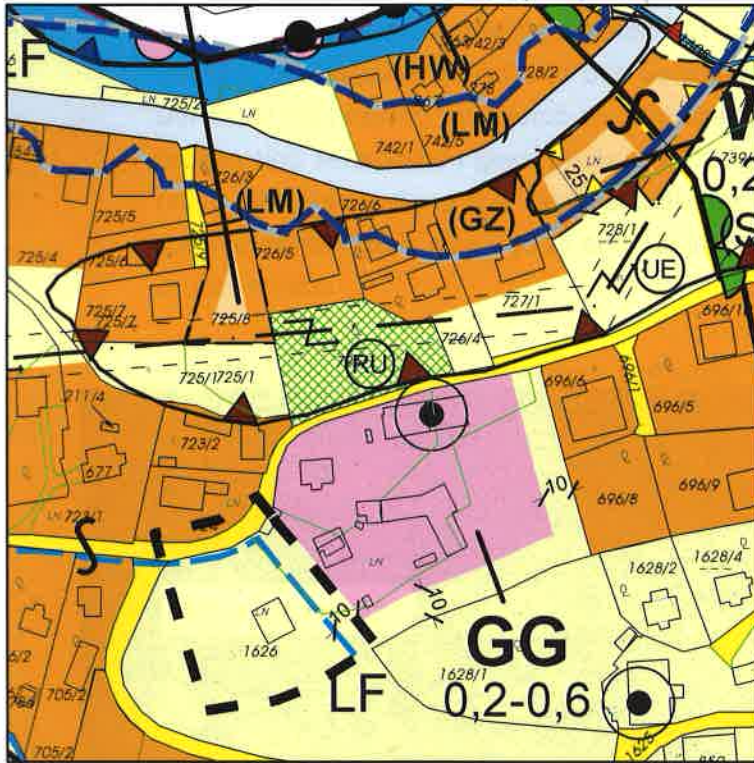
Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 - Verfahrensfall lfde. Nr. 5.18

"Gallhof-Au"

IST-SOLL-Darstellung (Unterpunkt B)



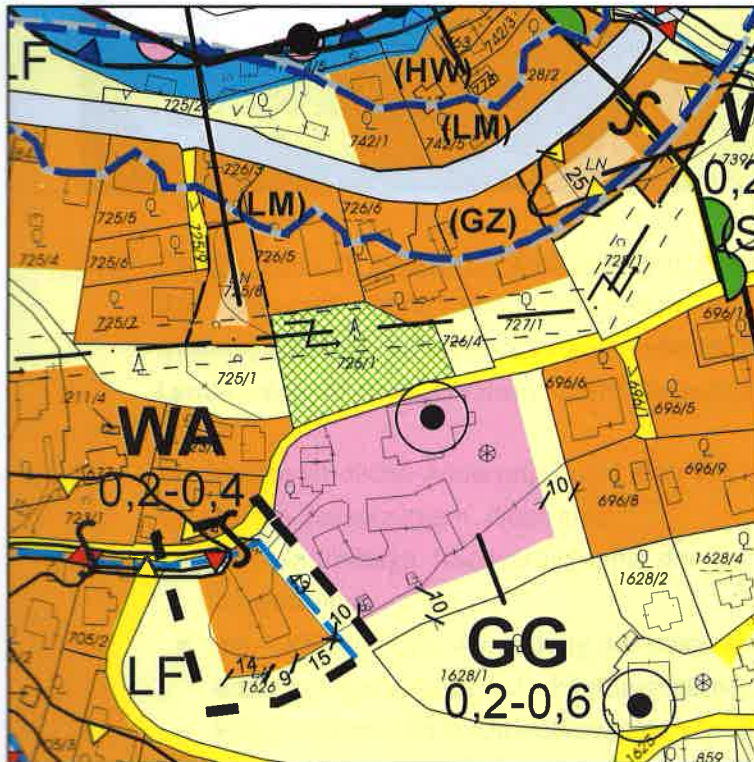
IST-Darstellung (Rechtsbezug: StROG 2010,
LGBI. Nr. 49/2010 idF LGB. Nr. 140/2014)



Legende

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenzen gem. DKM Stand 01.10.2014 (IST-Darstellung)
- Grundstücksgrenzen gem. DKM Stand 01.04.2023 (SOLL-Darstellung)
- Land- und forstwirtschaftliche Nutzung gem. § 33 (1) StROG 2010
- Allgemeine Wohngebiete gem. § 30 (1) Z. 2 StROG 2010
- Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet gem. § 29 (3) iVm § 30 (1) Z.2 StROG 2010
- Gewerbegebiete gem. § 30 (1) Z. 2 StROG 2010
- Mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte gem. §30 (4) StROG 2010
- Verkehrsflächen gem. § 32 (1) StROG 2010
- Tierhaltungsbetrieb (G<20)
- Sondernutzung im Freiland für Auffüllungsgebiete gem. § 33 (3) Z. 2 StROG 2010
- Waldflächen
- Gerinne (offen und verrohrt)
- Rote Wildbachgefahrenzone
- Gelbe Wildbachgefahrenzone
- Hochspannungsfreileitung (30kV) mit Leitungsschutzzone

SOLL-Darstellung (Rechtsbezug: StROG 2010,
LGBI. Nr. 49/2010 idF LGBI. Nr. 45/2022)



Stadtgemeinde	Planverfasser



GZ: 112FK22
Bearb.: Ep/BI
Datum: 06.03.2024

0 25 50 100
Meter
1:2 500



staatlich befugte und besoldete Ziviltechniker
Raumplanung & Raumordnung, Geographie
DI Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schwabinger
Mag. Gernot Peier, MSc.
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel. 0316/833170, Fax 0316/8331703
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

**Pumpernig
& Partner**

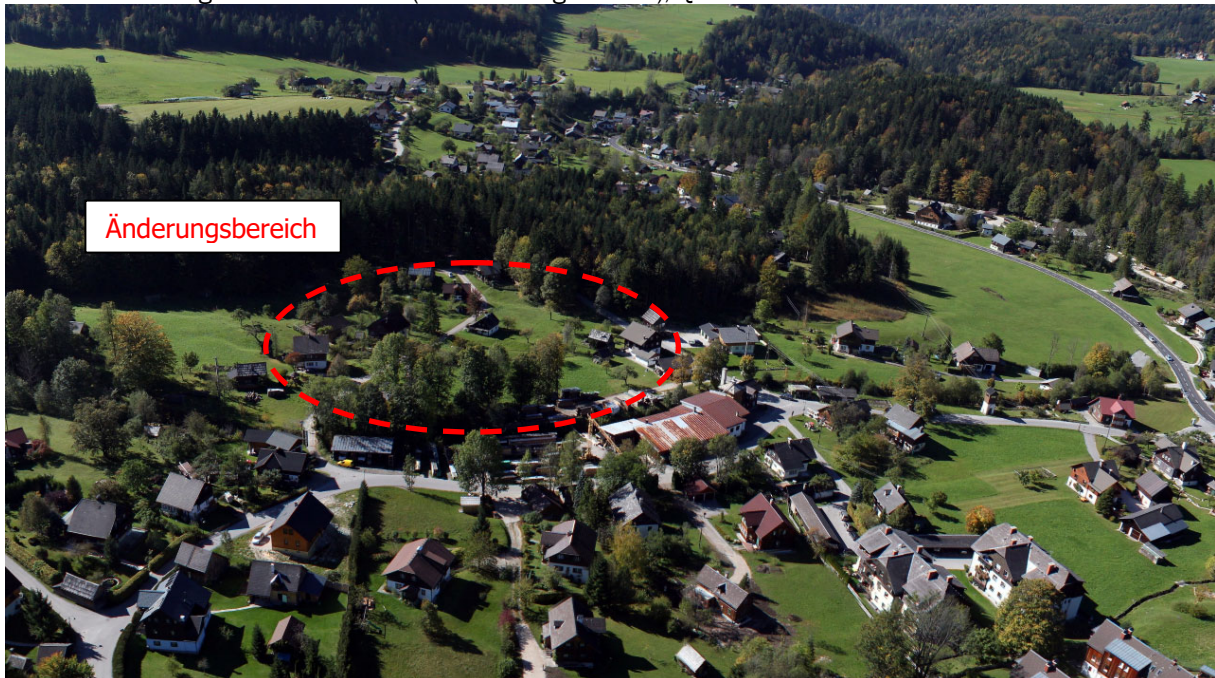
ERLÄUTERUNGSBERICHT
ZUR FLÄCHENWIDMUNGSPLAN-ÄNDERUNG, VERFAHRENSFALL lfd. Nr. 5.18:

1. Unterpunkt A: Gallhof-Au:

1.1 Gebietsbeschreibung:

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Gallhof-Au unmittelbar westlich des Weißenbaches und der Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Grundlsee. Der Siedlungsbestand wird durch eine freistehende Wohnbebauung beidseits des Weißenbaches und vereinzelt gewerblichen Nutzungen und landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Die Erschließung des gegenständlichen Änderungsbereiches erfolgt über die Bestandszufahrten bzw. eine neu zu errichtenden Zufahrt aus nordwestlicher Richtung an die Grubenstraße.

Schrägluftbildaufnahme (Blickrichtung Westen), Quelle: www.ausseerlandvonoben.at



1.2 Festlegungen im geltenden Stadtentwicklungskonzept/ Entwicklungsplan Nr. 5.00:

Der gegenständliche Änderungsbereich ist im gelt. Stadtentwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee als Funktionsbereich „Wohnen und Landwirtschaft“ bzw. „Landwirtschaft“ festgelegt.

Die gegenständliche Änderung deckt sich mit den im Stadtentwicklungskonzept Nr. 5.00 definierten Zielsetzungen, diese sind:

- Die planmäßige Nachverdichtung der im Entwicklungsplan näher definierten Siedlungsräume,
- die Auffüllung bzw. Abrundung der bestehenden Siedlungsgebiete durch Festlegen von dafür gut geeigneten Aufschließungsgebieten innerhalb der festgelegten äußeren Entwicklungsgrenzen lt. Entwicklungsplan Nr. 5.00 sowie

- das Halten von Jungfamilien bzw. Schaffen von Anreizen der Zuwanderung, insbesondere von Jungfamilien, die sich im Stadtgebiet von Bad Aussee niederlassen wollen, sowie die planmäßige und auf den Bedarf abgestimmte Sicherung von leistbarem Wohnraum (zB geförderter Wohnbau,).

Somit entspricht die gegenständliche kleinräumige Erweiterung des bestehenden Baulandes innerhalb des bestehenden, überwiegend bereits bebauten Siedlungsraumes von Gallhof-Au vollinhaltlich den Vorgaben des Entwicklungsplanes zum Stadtentwicklungskonzept Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee.

1.3 Festlegungen im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00:

Der gegenständliche Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF als Freiland – land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung (LF) ausgewiesen. Die unmittelbar nördlich der Grubenstraße angrenzenden Grundstücke sind als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

Beschränkungszone für Zweitwohnsitze:

Die Stadtgemeinde Bad Aussee wurde gemäß dem Stmk. Grundverkehrsgesetz 1995 idgF als Vorbehalts-gemeinde festgelegt. Gemäß § 19 des o. zitierten Grundverkehrsgesetzes und des § 30 (2) Steiermärkisches Raumordnungsgesetzes 2010 wurde im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 eine Beschränkungszone für Zweitwohnsitze festgelegt. Ausgenommen von dieser Beschränkungszone sind die ehemaligen Ferienwohngebiete des früheren Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 idgF. und planlich festgelegte Kerngebiete im Stadtzentrum. Da für das im Rahmen des gegenständlichen Änderungsverfahrens neu festgelegte Bauland eine Beschränkungszone bereits festgelegt ist, ist innerhalb dieses neu festgelegten Baulandes die Begründung von Zweitwohnsitzen nicht zulässig.

Nahelage zum Weißenbach:

Entlang des Weißenbaches werden die erforderlichen 10 m Uferstreifen von einer Baulandfestlegung freigehalten und somit die Vorgaben gemäß § 4 der Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 12.09.2005 über ein Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (Sapro Hochwasser) und des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Planungsregion Liezen (RK: 16.07.2016) jedenfalls erfüllt.

Der Änderungsbereich befindet sich teilweise im Randbereich der Gelben Wildbachgefahrenzonen und wurde bereits eine Stellungnahme der zuständigen Wildbach- und Lawinerverbauung hinsichtlich der Einhaltung der vorgegebenen Parameter gemäß Leitfaden der WLV und der Abteilung 13 zur Ausweisung in Gefahrenzonen der WLV eingeholt. In dieser Stellungnahme der Wildbach- und Lawinerverbauung, Gebietsbauleitung Steiermark Nord vom 25.04.2022, GZ: FWP-336-2022, Sachbearbeiter: HR DI Markus Mayerl und DI Stefan Janu (vgl. Beilage 4.4) wird festgestellt, dass bei entsprechenden Schutzmaßnahmen gem. Stellungnahme die Kriterien gem. Leitfaden „Parameter für Ausweisungen in Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinerverbauung“ hinsichtlich gegenständlicher Änderung innerhalb der Gelben Gefahrenzonen eingehalten werden können. Eine Freihaltung von Abfluss-

gassen ist möglich und muss im Zuge einer künftigen Bebauung unbedingt beachtet werden.

Für jene als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet neu festgelegte Fläche, die sich innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzonen der WLV befindet, ist die Umsetzung von Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung als Aufschließungserfordernis näher festgelegt und im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren verpflichtend beizubringen. Die Freihaltung entsprechender Abflussgassen ist im Zuge des verpflichtend zu erstellenden Bebauungsplanes ebenfalls sicherzustellen.

Das Aufschließungserfordernis wird durch Umsetzung von Schutzmaßnahmen bzw. Einhaltung der Auflagen der WLV erfüllt. Da es sich dabei um bauplatzbezogene Maßnahmen handelt, sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Tatbestände:

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Landschaftsschutzgebietes Nr. LS 14a (Dachstein - Salzkammergut). Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. LS 14a dürfen gemäß § 43 (5) Stmk Baugesetz 1995 idgF. bauliche Anlagen und sonstige Maßnahmen, sofern diese im Bauland errichtet werden, den Festlegungen einer für den Bauplatz geltenden Verordnung der Landesregierung über die Erklärung zu einem Landschaftsschutzgebiet nicht widersprechen und ist somit die Berücksichtigung der visuellen Sensibilität des Landschaftsraumes von Seiten der Behörde im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren wahrzunehmen.

Tierhaltungsbetriebe:

Im Rahmen der Revision zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee wurden im Zuge der Bestandsaufnahme die Tierbestände der Tierhaltungsbetriebe erhoben und die Belästigungsbereiche und die Geruchsschwellenabstände der Tierhaltungsbetriebe gemäß § 27 Stmk. ROG 2010 idgF ermittelt. Im Planwerk zum Flächenwidmungsplan wurden entsprechend der zum damaligen Zeitpunkt noch geltenden Planzeichenverordnung 2007 idgF. die bestehenden Tierhaltungsbetriebe (Punktsymbol ohne Geruchskreisdarstellung für $G < 20$) plangraphisch ersichtlich gemacht.

Der ehemalige Tierhaltungsbetrieb innerhalb des gegenständlichen Änderungsbereichs wird zwischenzeitlich nicht mehr als solcher genutzt und wurde eine Nutzungsänderung baurechtlich bereits durchgeführt und wird somit die Ersichtlichmachung des baurechtlichen Konsenses für die Tierhaltung gelöscht.

30-kV Mittelspannungsfreileitung:

Der Änderungsbereich wird durch eine 30kV-Mittelspannungsfreileitung der Energie AG durchquert und wird die Berücksichtigung dieser als öffentliches Interesse festgelegt, welches im noch zu erstellenden Bebauungsplan zu berücksichtigen ist. Bei Bauführungen im Nahbereich von Starkstromfreileitungen ist zur Festlegung der Schutzabstände zu Bauwerken die ÖVE/ÖNORM E 8111 (1 bis 45 kV) heranzuziehen sowie im Bedarfsfalle die Vertretung des Energieversorgungsunternehmens (EVU) verbindlich beizuziehen.

1.4 Begründungen/ Erläuterungen:

Zur Sicherstellung von verfügbaren und leistbaren Wohnraum entwickelt die Stadtgemeinde Bad Aussee ein sog. „Einheimischenmodell“ und konnte mit dem Grundstückseigentümer (Österreichische Bundesforste AG) ein Übereinkommen für die Heranziehung der unbebauten Grundstücke des gegenständlichen Änderungsbereiches erzielt werden.

Das gegenständliche Änderungsverfahren sieht deshalb vor, die unbebauten Grundstücke westlich des Weißenbaches und südöstlich der Grubenstraße, entsprechend den Festlegungen des Entwicklungsplanes zum Stadtentwicklungskonzept Nr. 5.00 idGF. als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,4 festzulegen, um die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen baulichen Verwertung dieser unbebauten Grundstücksflächen im Rahmen des „Einheimischenmodells“ zu schaffen, um für Jungfamilien verfügbaren und leistbaren Wohnraum zu schaffen.

Zusätzlich werden die bereits bebauten Grundstücke (ebenso im Eigentum der Österreichische Bundesforste AG befindlich) nördlich der bestehenden Zufahrtsstraße als Bauland – Allgemeines Wohngebiet mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,4 festgelegt.

Das bereits bebaute Grundstück südlich der bestehenden Zufahrtsstraße wird entsprechend den Festlegungen des Entwicklungsplanes zum Stadtentwicklungskonzept Nr. 5.00 idGF. als Bauland – Dorfgebiet mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,4 festgelegt, da für dieses Grundstück ein konkretes Verwertungsinteresse zur Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses vorliegt.

Teilflächen der bereits bebauten Grundstücke, welche sich im Randbereich der Gelben Wildbachgefahrenzone bzw. des Braunen Hinweisbereiches der WLV befinden und zukünftig als Bauland festgelegt werden, werden als Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG) festgelegt. Als Sanierungszeitraum zur Umsetzung von Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung wird eine Frist von 15 Jahren festgelegt.

Die weiteren bereits bebauten Grundstücke im Ortsteil Gallhof-Au werden unverändert als Freiland ausgewiesen, da eine Baulandfestlegung von den betroffenen Grundstückseigentümern ausdrücklich nicht gewünscht wird.

Das gegenständliche Änderungsverfahren entspricht vollinhaltlich den im Wortlaut zum Stadtentwicklungskonzept (STEK) Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee festgelegten Zielen und Maßnahmen und liegt daher im öffentlichen/ siedlungspolitischen Interesse der Stadtgemeinde Bad Aussee.

Als Aufschließungserfordernisse werden der Nachweis der äußeren Anbindung (von der Grubenstraße), die innere Erschließung, die Umsetzung von Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung aufgrund der teilweisen Lage im Randbereich der Gelben Wildbachgefahrenzone

des Weißenbaches und der Nachweis der geordneten Entsorgung der anfallenden Oberflächen- und Hangwässer festgelegt (Sicherung von Abflussgassen).

Zur Sicherstellung der öffentlichen/siedlungspolitischen Interessen der Stadtgemeinde Bad Aussee (äußere Anbindung an die Grubenstraße, Sicherstellung einer ortsüblich gestalteten Bebauung, Vorgaben zur Freiraumgestaltung und Bodenversiegelung, Freihaltung von Abflussgassen innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone Berücksichtigung der 30 kV-Mittelspannungsfreileitung.....) wird für das neu festgelegte, unbebaute Bauland - Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA (S44)) die Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes festgelegt.

Zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele der Stadtgemeinde Bad Aussee wird mit den Eigentümern der unbebauten Grundstücke, welche neu als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet festgelegt werden, eine Vereinbarung gemäß § 35 StROG 2010 (privatwirtschaftliche Maßnahmen zwischen Grundstückseigentümer und Stadtgemeinde) abgeschlossen.

Gemäß § 42 (8) StROG 2010 idGF darf eine Änderung des Flächenwidmungsplanes bei einer Änderung der Planungsvoraussetzungen vorgenommen werden. Im gegenständlichen Änderungsverfahren stellt das „Einheimischenmodell“ der Stadtgemeinde Bad Aussee, die Einigung mit dem Grundstückseigentümer (ÖBf) und somit die Grundstücksverfügbarkeit bzw. das kurzfristige Verwertungsinteresse des Grundstückseigentümers (konkretes Bauvorhaben südlich der Zufahrtsstraße vorliegend) die geänderten Planungsvoraussetzungen dar.

2. Unterpunkt B: Gallhof:

2.1 Gebietsbeschreibung:

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Gallhof im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet entlang der Gallhofstraße.

Schrägluftbildaufnahme (Blickrichtung Westen), Quelle: www.ausseerlandvonoben.at



Der Umgebungsbereich des Ortsteils Gallhof wird durch überwiegend freistehende Wohngebäude und historisch tradierte landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Die Erschließung des gegenständlichen Änderungsbereiches erfolgt direkt über die Gallhofstraße (Öffentliches Gut der Stadtgemeinde Bad Aussee).

2.2 Festlegungen im geltenden Stadtentwicklungskonzept/ Entwicklungsplan Nr. 5.00:

Der gegenständliche Änderungsbereich ist im gelt. Stadtentwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee als Funktionsbereich „Wohnen (Potential)“ festgelegt.

Die gegenständliche Änderung deckt sich mit den im Stadtentwicklungskonzept Nr. 5.00 definierten Zielsetzungen, diese sind:

- Die planmäßige Nachverdichtung der im Entwicklungsplan näher definierten Siedlungsräume,
- die Auffüllung bzw. Abrundung der bestehenden Siedlungsgebiete durch Festlegen von dafür gut geeigneten Aufschließungsgebieten innerhalb der festgelegten äußeren Entwicklungsgrenzen lt. Entwicklungsplan Nr. 5.00.

Somit entspricht die gegenständliche Erweiterung des bestehenden Baulandes innerhalb des bestehenden, überwiegend bereits bebauten Siedlungsraumes vollinhaltlich den Vorgaben des Entwicklungsplanes zum Stadtentwicklungskonzept Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee.

2.3 Festlegungen im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00:

Der gegenständliche Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF als Freiland – land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung (LF) ausgewiesen. Die unmittelbar nördlich der Gallhofstraße angrenzenden Grundstücke sind als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt. Der unmittelbar östlich angrenzende Betriebsstandort ist als Bauland – Gewerbegebiet mit einem zulässigen Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,6 festgelegt.

Beschränkungszone für Zweitwohnsitze:

Die Stadtgemeinde Bad Aussee wurde gemäß dem Stmk. Grundverkehrsgesetz 1995 idgF als Vorbehaltsgemeinde festgelegt. Gemäß § 19 des o. zitierten Grundverkehrsgesetzes und des § 30 (2) Steiermärkisches Raumordnungsgesetzes 2010 wurde im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 eine Beschränkungszone für Zweitwohnsitze festgelegt. Ausgenommen von dieser Beschränkungszone sind die ehemaligen Ferienwohngebiete des früheren Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 idgF. und planlich festgelegte Kerngebiete im Stadtzentrum. Da für das im Rahmen des gegenständlichen Änderungsverfahrens neu festgelegte Bauland eine Beschränkungszone bereits festgelegt ist, ist innerhalb dieses neu festgelegten Baulandes die Begründung von Zweitwohnsitzen nicht zulässig.

Private, verrohrte Entwässerungsanlage:

Im Stammplan zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee ist die bestehende, private Entwässerungsanlage als Gerinne ersichtlich gemacht. Da es sich um eine private verrohrte Entwässerungsanlage handelt, stellt dieses kein natürlich fließendes Gewässer dar und ist dieses in der Gewässerkarte nicht näher dargestellt. Somit ist das Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (Sapro Hochwasser) nicht anzuwenden. Aufgrund der Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee ist die bestehende, verrohrte Entwässerungsanlage in den nachfolgenden Individualverfahren jedoch entsprechend zu berücksichtigen.

2.4 Begründungen/ Erläuterungen:

Das gegenständliche Änderungsverfahren sieht vor, den bereits bebauten Bauplatz unmittelbar südlich der Gallhofstraße, entsprechend den Festlegungen des Entwicklungsplanes zum Stadtentwicklungskonzept Nr. 5.00 idgF. als Bauland – Allgemeines Wohngebiet mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,4 festzulegen, um die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen baulichen Erweiterung der Bestandsbebauung (konkreter Bauwunsch vorliegend) zu schaffen.

Das gegenständliche Änderungsverfahren entspricht vollinhaltlich den im Wortlaut zum Stadtentwicklungskonzept (STEK) Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee festgelegten Zielen und Maßnahmen und liegt daher im öffentlichen/ siedlungspolitischen Interesse der Stadtgemeinde.

Gemäß § 42 (8) Stmk. ROG 2010 idgF darf eine Änderung des Flächenwidmungsplanes bei einer Änderung der Planungsvoraussetzungen vorgenommen werden. Im gegenständlichen Änderungsverfahren stellt das kurzfristige Verwertungsinteresse des Grundstückseigentümers (konkretes Bauvorhaben vorliegend) die geänderten Planungsvoraussetzungen dar.

3. Verfahrensrechtliche Bestimmungen:

Gem. den Bestimmungen des § 39 (1) Z. 1 lit. c) StROG 2010 idgF. kann bei Vorliegen eines genehmigten Stadtentwicklungskonzeptes ein Anhörungsverfahren durchgeführt werden, wenn die beabsichtigten Änderungen nur auf anrainende oder durch Straßen, Flüsse, Eisenbahnen udgl. getrennte Grundstücke Auswirkungen haben.

Nachdem die gegenständlichen Flächenwidmungsplan-Änderungen, Unterpunkte A und B innerhalb der bestehenden, überwiegend bereits bebauten Siedlungsgebiete erfolgen, sind keine Auswirkungen auf nicht unmittelbar angrenzende Grundstücke zu erwarten.

3.1 Nachweis des Baulandbedarfes gem. § 26 (1) StROG 2010:

Im Rahmen der Revision zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee wurde eine aktuelle Flächenbilanz und der Wohnbaulandbedarf gem. Formblatt der Abteilung 13 ermittelt. Der dabei ermittelte Mobilitätsfaktor von 0,68 ergibt sich aus der Baulandreserve von 33,71 ha und dem rechnerisch ermittelten Wohnbaulandbedarf von 49,28 ha. Somit wird der Baulandbedarf gem. § 25 (3) Stmk ROG 2010 nachgewiesen.

3.2 Bestimmungen der Alpenkonvention:

Im gegenständlichen Verfahren kann kein Widerspruch zu den Bestimmungen der Alpenkonvention (LGBl. Nr. 477/1995 idgF) sowie den Protokollen zur Durchführung der Alpenkonvention von 1991 (BGBl. III Nr. 230-238/2002 idgF) abgeleitet werden, da die kleinflächigen Arrondierungen des bestehenden Baulandes südöstlich der Grubenstraße bzw. südlich der Gallhofstraße unter Beachtung von Naturgefahren sowie der Vermeidung von Über- und Unternutzung einer vorausschauenden Planung entspricht.

Ferner erfolgt der Hinweis, dass die unter Art. 2 (2) lit. b) der Alpenkonvention festgelegten Bestimmungen inhaltlich gleich lautend mit den Raumordnungsgrundsätzen gem. § 3 StROG 2010 idgF sind. Da die gegenständliche Änderung mit den Raumordnungsgrundsätzen übereinstimmt, werden auch die Ziele der Alpenkonvention gewahrt.

3.3 Umweltprüfung¹:

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt (STEK Nr. 5.00) und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Abschichtung).

Für das gegenständliche Verfahren ist somit keine weitere Umweltprüfung notwendig, da diese im Rahmen der Revision zum Stadtentwicklungskonzept/ Entwicklungsplan Nr. 5.00 der Stadtgemeinde Bad Aussee bereits durchgeführt wurde und keine neuen Erkenntnisse aufgrund der gleichbleibenden Planungsvoraussetzungen zu erwarten sind.

4. Beilagen:

- 4.1 Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum Stadtentwicklungskonzept Nr. 5.00
- 4.2 Orthofotodarstellung samt Digitaler Katastralmappe, Unterpunkt A
- 4.3 Orthofotodarstellung samt Digitaler Katastralmappe, Unterpunkt B
- 4.4 Stellungnahme der WLV vom 25.04.2022, GZ: FWP-336-2022

Bearb.: Pu/Ep/Pap

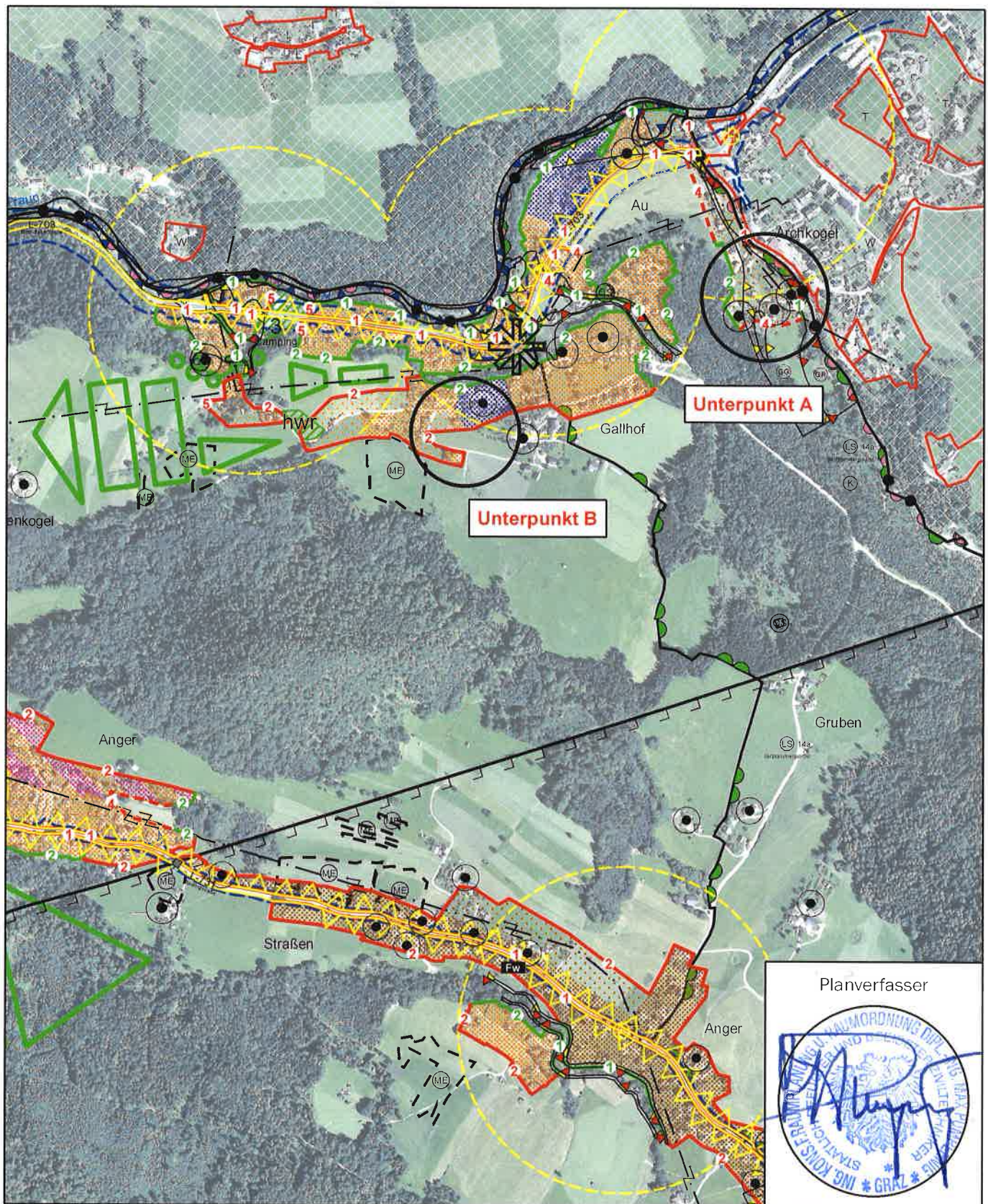
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\L\Bad Aussee\Gde\112FK22_Bad Aussee_FWP 5.18_Au_Gallhof\04 Entwurf\20240306_112FK22_Ep_FWP 5.18_neuerliche Anhörung.doc

¹ gem. Leitfaden zur Beurteilung der Umwelterheblichkeit in der örtlichen Raumplanung, herausgegeben von der FA 13B, Stand April 2011 (2.Auflage)

4.1 Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum Stadtentwicklungskonzept Nr. 5.00 –

STADTGEMEINDE BAD AUSSEE

Stadtentwicklungskonzept Nr. 5.00 idgF Entwicklungsplan



Planverfasser



Bearb.: Ru/Te
Stand: 06.03.2024



1:10.000

0 125 250 500
Meter

staatlich befugte und bewährte Ziviltechniker
Raumplanung & Raumordnung, Geographie
DI Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schweitzer
Mag. Gerhart Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilfstraße 20/3/9
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

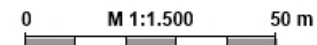
**Pumpernig
& Partner**

4.2 Orthofotodarstellung samt Digitaler Katastralmappe, Unterpunkt A

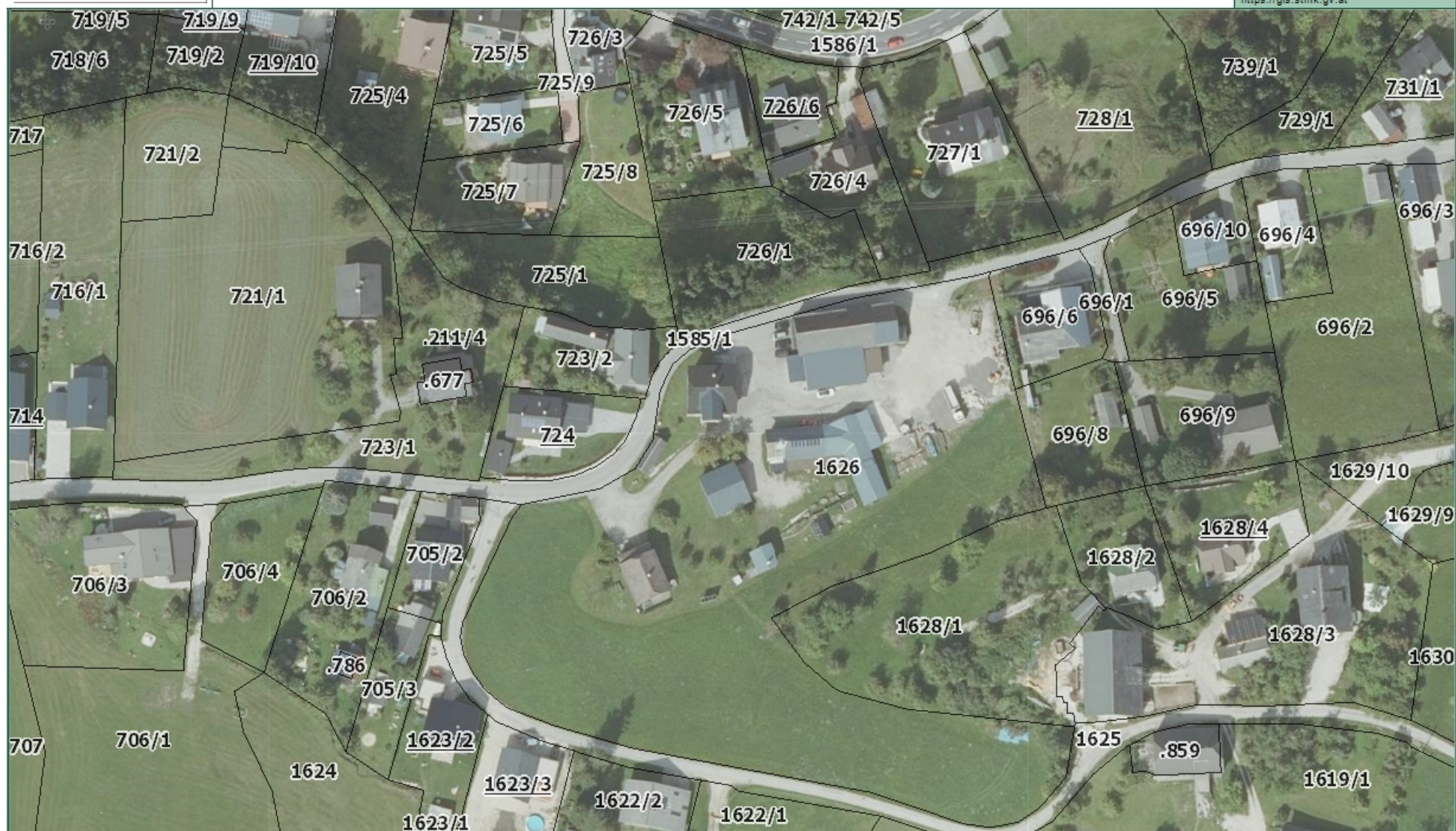


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 09.05.2022



4.3 Orthofotodarstellung samt Digitaler Katastralmappe, Unterpunkt B



4.4 Stellungnahme der WLV vom 25.04.2022, GZ: FWP-336-2022

Stadtgemeinde Bad Aussee
Bauabteilung
Hauptstraße 48
8990 Bad Aussee

Gebietsbauleitung Steiermark Nord
liezen@die-wildbach.at

Dipl.-Ing. Stefan Janu
Gebietsbauleiterstellvertreter

stefan.janu@die-wildbach.at
+43 3612 26360-15
Fax +43 3612 26360-4
Schönaustrasse 50, 8940 Liezen

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an liezen@die-wildbach.at zu richten.

Geschäftszahl: FWP-336-2022

Ihr Zeichen:

**Weißbach: FWP-Änderung Revision 5.17; Gst. 768/1, 773/1, 764/4,
764/1 und 1144/3 (vormals 764/3), KG Straßen,
Stellungnahme**

Liezen, 25. April 2022

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Stadtgemeinde Bad Aussee hat den Verordnungsentwurf für eine vereinfachte Flächenwidmungsverfahren lfde. Nr. 5.17 Au ausgearbeitet. Für die Flächen der Grundstückes Nr. 768/1, 773/1, 764/4, 764/1 und 1144/3 (vormals 764/3), KG Straßen, ersucht die Stadtgemeinde um Stellungnahme hinsichtlich einer möglichen Ausweisung als Bauland.

Gutachten des Vertreters für Wildbach- und Lawinenverbauung, Dipl.-Ing. Stefan Janu:

Sachverhalt:

Grundlage für diese Stellungnahme ist der ministeriell genehmigte Gefahrenzonenplan der Stadtgemeinde Bad Aussee, Revision 2021 mit der Genehmigungszahl „2021-0.514.624“ vom 02.08.2021.

Die Beurteilung erfolgt gemäß „Leitfaden über Parameter zur Ausweisung von neuem Bauland in (Gelben) Gefahrenzonen“ von HR Dipl.-Ing. Baumann und HR Mag. Teschinegg, September 2013, der mittels Email als interne Anweisung am 04.09.2013 in Kraft gesetzt wurde.

Des Weiteren wurden die Vorgaben des Sachprogramms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (Verordnung der. Stmk. Landesregierung vom 12. September 2005) berücksichtigt.

Die Ausweisung von neuem Bauland in Roten Gefahrenzonen ist gemäß ROG, SAPRO nicht möglich. Neuausweisungen dürfen gemäß oben genanntem Leitfaden nur in Gebieten mit geringem Gefährdungsgrad erfolgen, wo wesentliche Teile der zu bebauenden Fläche mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen gefahrenfrei gestellt werden können.

Befund:

Gemäß vorliegender Anfrage zur FWP-Änderung sollen auf den **Grundstücken Nr. 768/1, 773/1, 764/4, 764/1 und 1144/3 (vormals 764/3), KG Straßen**, Bereiche in Bauland umgewidmet werden.

Die Grundstücke Nr. 768/1, 773/1 und 764/4 befinden sich laut ministergenehmtem Gefahrenzonenplan Revision 2021 jetzt außerhalb einer Gefahrenzone des Weißenbaches. Durch die Verbauungsmaßnahmen am Weißenbach durch die Wildbach- und Lawinerverbauung in den Jahren 1993 – 1997 hat sich hier die Gefährdungssituation wesentlich verbessert.

Die Grundstücke Nr. 764/1 und 1144/3 (vormals 764/3) befinden sich laut ministergenehmtem Gefahrenzonenplan Revision 2021 zum Teil in der Gelben und in der Roten Gefahrenzone des **Weißenbaches**.

Im Bereich der Roten Gefahrenzone muss hier im Ereignisfall mit großen Energiehöhen und massiven Geschiebeablagerungen, sowie mit massiven Ufererosionen und Nachböschungserscheinungen gerechnet werden.

Der Bach entwässert insgesamt, d.h. bei der Mündung, ein 7,57 km² großes Einzugsgebiet, aus dem bei einem Bemessungsereignis mit einer Abflussspitze und einem daraus resultierenden Bemessungsabfluss von 31,2 m³/s zu rechnen ist. Außerdem ist gemäß ministergenehmtem Gefahrenzonenplan bei einem Bemessungsereignis mit einer Geschiebefracht von 3.500 m³ zu rechnen.

Gutachten:

Die Gefährdung der gegenständlichen Grundparzellen Nr. 764/1 und 1144/3 (vormals 764/3) in der Gelben und Roten Gefahrenzone ist durch Überflutung und Überschotterung aus südöstlicher Richtung gegeben und ergibt sich aus Verklausungen, Bachausbrüchen und Geschiebeablagerungen. Weiters muss mit Ufererosionen und Nachböschungerscheinungen gerechnet werden.

Für den Weißenbach sind seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung zweidimensionale hydronumerische Simulationen durchgeführt worden, die in die Beurteilung mitberücksichtigt wurden.

Aufgrund des Leitfadens „Parameter für Ausweisungen (ÖEK und FWP) in Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung“ für die Ausweisung als Bauland, wird folgendes festgestellt:

Für die gegenständigen Bereiche in der Gelben Gefahrenzone ist mit Energiehöhen (stehendes und fließendes Wasser) von $> 0,4$ m bei einem Bemessungsereignis nicht zu rechnen.

Bei einem Bemessungsereignis ist für die gegenständigen Bereiche in der Gelben Gefahrenzone mit Geschiebeablagerungen von $> 0,4$ m nicht zu rechnen.

Eine Gefährdung von Muren kann aus wildbachtechnischer Sicht ausgeschlossen werden.

Eine nennenswerte Ausbildung von Erosionsrinnen ist für die gegenständigen Bereiche in der Gelben Gefahrenzone nicht zu erwarten.

Für die gegenständigen Bereiche in der Gelben Gefahrenzone ist nicht mit der Ablagerung von verklausungsfähigem Wildholz zu rechnen.

In der Gelben Gefahrenzone können bei entsprechenden Schutzmaßnahmen, wie die Ausführung von Abflussmulden, Aufschüttungen etc., wesentliche Teile der Grundstücke (Gebäude inklusive Carports, Terrassen, Zugänge, Kinderspielplätze und ähnliches) ohne eine Gefährdung Dritter (Unterlieger, Seitenanlieger) hochwasserfreigestellt werden. Durch Aufschüttungen darf es jedoch nicht zu einer Umleitung des Hochwasserabflusses und einer wesentlichen Erhöhung der Gefährdung für andere Bereiche kommen.

Eine Freihaltung bestehender Abflussgassen ist möglich und muss im Zuge einer etwaigen Bebauung unbedingt beachtet werden.

Ein Mindestabstand zum Gewässer muss laut SAPRO eingehalten werden.

In der Roten Gefahrenzone muss hier im Ereignisfall mit großen Energiehöhen und massiven Gesteinsablagerungen, sowie mit Erosions- und Nachböschungserscheinungen gerechnet werden. Die Ausweisung als Bauland ist in diesen Bereichen daher nicht möglich.

Konkrete Auflagen für den Objektschutz müssen aus der Sicht der Wildbach- und Lawinerverbauung im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens von der Baubehörde berücksichtigt werden.

Mit besten Grüßen


HR Dipl.-Ing. Markus Mayerl
Gebietsbauleiter



