



ERLÄUTERUNGEN

Raumordnungsfachliche Beurteilung zur Verordnung

Gemeinde **LANGKAMPFEN**

Gde.-Nr. **70515**

zum

Bebauungsplan „**RIED - Stöllinger+Larch**“ Niederbreitenbach

vom 09.04.2024, GZl.: FF106/23

Die Gemeinde Langkampfen beabsichtigt die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Grundstückes Nr. 2363/24; KG. Langkampfen.

Die Erlassung dieses Bebauungsplanes dient zur Herstellung der rechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Nebengebäuden im vorgesehenen Bereich. Es waren umfangreiche Vorgespräche erforderlich und es wurden mehrere Verordnungsentwürfe erstellt, die jedoch nicht zur Beschlussreife gelangten.

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 10/2022.
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Langkampfen in der gültigen Fassung (rechtskräftig seit 23.12.2015).
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Langkampfen in der gültigen Fassung (elektronisch erstmals am 01.09.2013).
- Datenstände:
 - Tiris: Örtliches Raumordnungskonzept;
eFlächenwidmungsplan, Orthofoto, Naturgefahren;
Biotopkartierung;
 - GeoOffice Raumplanung: Örtliches Raumordnungskonzept;
Flächenwidmungsplan;
- Lage- und Höhenplan vom Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI Hermann Rieser aus Wörgl, GZl.: 11218/22B vom 02.11.2022.
- Hochbauentwurf zuletzt vom 06.03.2024, Holzbau Feller, Zimmerei, aus Itter.
- Mehrere Besprechungen mit Bauamtsleiter DI Thomas Painer von der Gemeinde Langkampfen. Telefonate mit der Planerin, Fr. Seelaus aus Wörgl.
- Erhebung der örtlichen Gegebenheiten.
- Stellungnahme: Wildbach- u. Lawinenerverbauung, Gebietsbaulgt. Unteres Inntal, Dipl.-Ing. Andreas Bletzacher, GZl.: 740/2-2014 vom 20.01.2014 zur 1. Fortschreibung des ÖRK.

BESTANDSANALYSE

Planungsgebiet:

Bereich des Gst.Nr. 2363/24; Katastralgemeinde Langkampfen.

Das Planungsgebiet umfasst ein bestehendes, als Bauland gewidmetes Grundstück (Baulandreserve), das in der östlichen Hälfte des Siedlungssplitters Ried liegt, der sich am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes in der Nähe der Ortsgemeindegrenze zu Mariastein hin befindet.

Der nächstliegende Ort im Gemeindegebiet befindet sich östlich davon mit deutlichem Abstand, Niederbreitenbach.

Das Grundstück befindet sich in ausgeprägter Südhanglage. Südlich und westlich bestehen bereits Einfamilienwohnhäuser im Siedlungsraum; nördlich schließt ein Grundstück im Freiland an, nordöstlich wurde im vergangenen Jahr ein Bebauungsplan für die Parzelle Nr. 2363/26 erlassen.

Die ausgeführten Projekte weisen einen erhöhten Versiegelungsgrad auf; das Ortsbild wird, zumindest teilweise, beeinträchtigt.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt für diese Parzelle über die östlich gelegene Straße, Gst.Nr. 2363/29, mit deutlicher Neigung, die von der südlich verlaufenden Landesstraße L 211 Unterinntalstraße herführt. Der Siedlungsraum wird mittlerweile mittels eines durchgängigen Straßensystems erschlossen.

Alle technischen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Örtliches Raumordnungskonzept:

Der Planungsbereich wurde bei der 1. Fortschreibung als neuer Entwicklungsbereich für vorwiegend Wohnnutzung, Raumstempel W 08, Zeitzone z0 und Dichtezone D1 mit Bebauungsplanpflicht B!, festgelegt.

Flächenwidmung:

Das Grundstück im Planungsbereich ist zur Gänze als Wohngebiet § 38 (1) TROG gewidmet.

Das Grundstück entspricht der Definition eines *Bauplatzes* gem. § 2 (12) TBO 2022.

Gefahrenzonen:

Es sind keine Gefährdungsbereiche kenntlich gemacht.

Naturschutz:

Es sind für das Planungsgebiet keine naturschutzrelevanten Bereiche ausgewiesen.

Immissionen:

Die Grundfläche liegt außerhalb der vom BMK publizierten Lärmkarte.

Umweltauswirkungen:

Die Bewertung des Entwicklungsbereiches erfolgte anhand der Schutzgüter gem. SUP-Richtlinie in Matrixform im Zuge der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Die Bestandsaufnahme nach § 28 TROG 2022 ist Teil dieser Bestandsanalyse, die Ergebnisse sind in die Beurteilung eingeflossen. Die Baulandeignung wurde im Widmungsverfahren geprüft.

PLANUNGSZIEL

Die Bauwerber beabsichtigen, auf dem Grundstück ein Einfamilienwohnhaus zu errichten, wobei dem Entwurf zu entnehmen ist, dass durch entsprechende bauliche Anlagen ein annähernd ebenes Grundstück geschaffen werden soll. Dadurch

ergeben sich an den ostseitigen, südlichen und westseitigen Außengrenzen Einfriedungen mit Höhen ab dem natürlichen Gelände von bis zu ca. 3,50 m. Südlich, nördlich und östlich des Wohngebäudes sollen Nebengebäude und bauliche Anlagen errichtet werden; östlich wurden diese bis zur Straßenfluchtlinie geplant. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen wird der überwiegende Teil des Bauplatzes versiegelt werden.

PLANENTWURF

Auf Grund des relativ schmalen Grundstückes, wie vergleichsweise die südlich angrenzende Parzelle, soll eine Höhenlage die Bebaubarkeit der Parzelle erleichtern. Der Ansatz der Entwerferin zur Schaffung eines quasi ebenen Grundstückes kann nicht befürwortet werden. Demnach kann die Festlegung einer Höhenlage nur für die Errichtung des Wohnhauses gestattet werden. Sämtliche Nebengebäude, Nebenanlagen, etc. sind vom natürlichem Gelände aus zu bemessen.

Die Entwurfsplanung entlang der Erschließungsstraße wird insofern bemängelt, als die Nebengebäude, die in bauliche Anlagen übergehen, unmittelbar an der Straßengrenze errichtet werden sollen. Zusätzlich wird hier die statische Ausführung der geplanten Gebäudeteile bezweifelt. Ebenso könnte die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden. Als Folge wird ein Streifen mit einer Breite von 1,50 m festgelegt, auf dem keine oberirdischen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades für ein relativ kleines Wohngebäude wird die Baumassendichte mit dem Wert 2,60 bedecktelt.

Die baulichen Entwürfe zur Gestaltung der südlichen und westlichen Abstandflächen werden von der Gemeinde nicht beieinwendet.

Die Baudichten entsprechen im Verhältnis jenen, die für andere Grundstücke im Ortsbereich bereits vorgegeben wurden.

Die Grenzabstände des Wohngebäudes sind von der Höhenlage aus zu ermitteln, Die mittleren Wandhöhen der Nebengebäude sind vom natürlichen Gelände aus zu ermitteln. Es gilt die *Offenen Bauweise*.

§ 60 TROG 2022

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).

Eine gekuppelte Bauweise ist nicht weiter zulässig.

Gemäß der Widmung als Wohngebiet § 38 (1) TROG werden die Grenzabstände mit 0,6 mal der Wandhöhe ermittelt. Mindestgrenzabstand = 4 Meter.

BEBAUUNGSPLAN

- Straßenfluchtlinie:** Die Straßenfluchtlinie wurde entlang der Straßen-
grundgrenze festgelegt.
- Baufuchtlinie:** Lt. Plan, im Abstand von 3,0 m parallel zur Straßen-
fluchtlinie.
- Bauweise:** Offene Bauweise, Mindestabstand 0,6 TBO.
- Baudichten:** Es wurde eine Baumassendichte mit dem Mindestmaß
von 1,50 festgelegt.
Es wurde eine Baumassendichte mit dem Höchstmaß von
2,60 festgelegt.

Es wurde eine Nutzflächendichte mit dem Mindestmaß
von 0,30 festgelegt.
Es wurde eine Nutzflächendichte mit dem Höchstmaß von
0,40 festgelegt.
- Bauhöhen:** Es wurde eine Höhenlage HL mit 544,60 in Meter über
Adria festgelegt:

Für die speziell abgegrenzte Zone ist die Höhenlage
nicht gültig. Wandhöhen und Abstände, sowie Ein-
friedungen sind ab dem natürlichen Gelände zu ermitteln.

Es wurde eine maximale Bauhöhe oberster Punkt
Gebäude HG H von 552,50 Meter über Adria festgelegt.

Es wurde eine maximale Bauhöhe oberster Punkt
sonstiger baulicher Anlagen HB H von 541,16 Meter über
Adria festgelegt. Innerhalb dieses Streifens können sohin
keine oberirdischen baulichen Anlagen errichtet werden.

RAUMORDNUNGSFACHLICHE BEURTEILUNG

WLV, GZl.: 740/2-2014 vom 20.01.2014:
[...]

Aufgrund der neuen Erkenntnis, dass nicht die gesamte Gp 2363/3 zur Ausweisung als "Bauliche Entwicklungsfläche" beantragt ist, kann die Stellungnahme vom 20.09.2013 dahingehend abgeändert werden, dass die beantragte Teilfläche der GP. 2363/3 bei Einhaltung entsprechender Vorschriften aus wildbachfachlicher Sicht grundsätzlich zur Bebauung geeignet ist. Die Errichtung der erforderlichen Schutzmaßnahmen kann im Zuge der Bebauung der Flächen erfolgen, wobei die Gebäude derart zu planen und auszuführen sind, dass keine Wässer in das Gebäudeinnere eindringen können.

Im Falle der Bebauung der beantragten Flächen ist im Bauverfahren jedenfalls eine Stellungnahme des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinverbauung einzuholen.

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 angezeigt bzw. ergibt sich dieser aus der Verpflichtung gemäß der ÖRK-Verordnung. Nutzungskonflikte mit bestehenden anderen Widmungen oder Bestandsnutzungen sind nicht zu erwarten.

Auf dem Grundstück können das Wohngebäude und die Nebengebäude mit Auflagen errichtet werden; die Nebengebäude und Nebenanlagen sind gemäß den Vorgaben im Bebauungsplan zu bemessen.

Der vorliegende Hochbauentwurf ist dahingehend zu ändern; der Einreichplan ist vom hochbautechnischen Sachverständigen zu prüfen.

Die Höhen der Infopunkte sind unverbindliche Werte.

Geeignete Flächen zur Schneeablagerung müssen am Grundstück 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