

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Verfahrensschritte:

Kundmachung des Entwurfs

Beschluss der Gemeindevertretung

Kundmachung der Verordnung

Rechtswirksamkeit

## Inhaltsverzeichnis:

0.	Änderung des Bebauungsplanes	Seite 2
1.	Lage und Umfang des Planungsgebietes	Seite 2
2.	Vorgaben der Örtlichen Raumplanung	Seite 2
	2.1. Räumliches Entwicklungskonzept	
	2.2. Flächenwidmungsplan	
3.	Strukturelle Grundlagen	Seite 3
	3.1. Landschafts- und Siedlungsstruktur	
	3.2. Verkehrsstruktur	
	3.3. Technische Infrastruktur	
	3.4. Gefährdungsbereiche und Nutzungsbeschränkungen	
4.	Planungskonzept	Seite 5
5.	Verkehrs- / Infrastrukturkonzept	Seite 5
6.	Freiraum- / Durchgrünungskonzept	Seite 6
7.	Verordnungstext	Seite 6
	7.1. Fluchtlinien	
	7.2. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	
	7.3. Bauhöhen	
	7.4. Bauweisen	
	7.5. Besondere Festlegung bezüglich Lage der Bauten Im Bauplatz	

## 0. ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### Änderung 1 (T623/54)

Im Rahmen der Änderung 1 werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Ergänzung einer Situierungsbindung für verbindliche Lagen von Baufronten (GN 158/4, KG Unken)
- Rückwidmung des Grundstücks GN. 160, KG Unken in Grünland / ländliche Gebiete
- Festlegung der Bauhöhen über First- und Traufhöhen
- Erhöhung der GFZ von 0,55 auf 0,80 im TGB 2

Zusätzlich wird die Planungsgrundlage (DKM) aktualisiert.

### Änderung 2 (B623/6)

Im Rahmen der Änderung 2 wird eine Situierungsbindung für verbindliche Lagen von Baufronten auf dem Grundstück GN. 158/5, KG Unken ergänzt.

Weiters wird – aufgrund einer notwendigen Aufschüttung - die maximale Firsthöhe im Teilgebiet 2 auf 555,50m erhöht.

## 1. LAGE UND UMFANG DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Ortsraum der Gemeinde Unken, östlich der Ortsdurchfahrt, sowie südlich des Adeg-Marktes und umfasst die Grundstücke GN. .37, .198, 158/2, 158/4, 158/5, 160, 163/1, 163/6, 163/8, 163/10, 163/11, 163/12, 163/13, 163/14 (alle KG Unken).

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt rund 2,00 ha.

## 2. VORGABEN DER ÖRTLICHEN RAUMPLANUNG

### 2.1. RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (REK)

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Unken wurde im Mai 2016 durch die Gemeindevertretung beschlossen und am 05. Dezember 2016 durch das Amt der Salzburger Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt.

Die betroffene Fläche ist seit Jahren als Bauland gewidmet und wurden im rechtskräftigen Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde keine planlichen Festlegungen gemacht.

## **2.2. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**

Die gegenständliche Fläche ist im rechtskräftigen FWP der Gemeinde Unken als Bauland / erweiterte Wohngebiete gewidmet.

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind für den Nahbereich folgende Widmungen gemäß § 30 ROG 2009 bzw. Kenntlichmachungen gemäß § 27 ROG 2009 eingetragen:

- ✓ Widmungen:
  - Bauland / erweiterte Wohngebiete
  - Grünland / ländliche Gebiete
  - Grünland / größere Gewässer
  - Verkehrsflächen
  
- ✓ Kenntlichmachungen
  - 30kV Freileitung
  - Hochwasserabflussgebiete HQ<sub>100</sub> / HQ<sub>30</sub>
  - Flussbaugeschützungen gelb / gelbrod / rot

## **3. STRUKTURELLE GRUNDLAGEN**

### **3.1. LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR**

Die Planungsfläche – das sogenannte Kramerfeld – liegt im zentralen Ortsbereich, südlich des Adeg-Marktes sowie östlich der Unken Landesstraße.

Das Ortsbild bzw. die umgebende Bebauung ist geprägt durch:

- Die bereits bestehenden Wohngebäude am Kramerfeld
- den Adeg-Markt inklusive zugehöriger Parkflächen nord-westlich des betroffenen Bereichs
- die Verkehrsstrassen der Unken Landesstraße

Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch voll aufgeschlossen und ist die technische Infrastruktur (öffentliche Netze) vorhanden.

Die gegenständliche Fläche ist zum Überwiegenden Teil bereits als Bauland / erweiterte Wohngebiete gewidmet und teilweise bebaut.

Östlich des Planungsgebietes befindet sich die Saalach inklusive ihrer Ufergehölze, welche durch die Umwidmung bzw. Umnutzung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Waldfläche sind im betroffenen Bereich nicht vorzufinden.

### **3.2. VERKEHRSTRUKTUR**

Das Kramerfeld ist direkt von der L272 (Unkener Landesstraße) sowie durch die geplante interne Erschließung (siehe Plandarstellung) verkehrsmäßig aufgeschlossen.

Die umzuwidmende Teilfläche ist durch den Bus 260 (Bad Reichenhall Bahnhof – Loferer Hauptschule / Tourismusverband) an die Einrichtungen des ÖPNV angeschlossen. Die fußläufige Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle (Unken Ortsmitte) beträgt ca. 330m.

### **3.3. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Der Anschluss an die technischen Infrastruktureinrichtungen ist problemlos möglich und verfügen die öffentlichen Netze über ausreichende Kapazitäten.

- ✓ Wasserversorgung:  
bestehender Anschluss an die Ortswasserleitung
- ✓ Abwasserbeseitigung:  
bestehender Anschluss an den Ortskanal der Gemeinde Unken / Einleitung in die Kläranlage des RHV Pinzgauer Saalachtal
- ✓ Oberflächenentwässerung:  
Anfallende Oberflächenwässer sollen durch Versickerung am Eigengrund entsorgt werden.
- ✓ Energieversorgung:  
Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Salzburg AG bzw. des Fernwärme – Heizwerk

### **3.4. GEFÄHRDUNGSBEREICHE UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**

Durch die geplanten Umwidmungen sind keine Eingriffe in erhaltenswerte Naturgegebenheiten, ökologisch bedeutende Naturraumpotentiale oder andere landschaftsprägende Freiraumstrukturen festzustellen bzw. bleibt die Erholungsqualität der Landschaft insgesamt gegeben. Es werden keine Trinkwasserschutz- oder -schongebiete oder sonstige durch Landes- oder Bundesgesetze geschützten Flächen berührt. Die im Rahmen der Landes-Biotopkartierung gem. § 24(2) NSchG aufgenommenen schützenswerten Lebensräume werden durch die Umwidmung nicht gefährdet.

Östlich des Kramerfeldes befindet sich die Saalach inklusive ihrer Ufergehölze, welche auf Grund des ex-lege-Schutzes von Gewässern als Biotope zu bewerten sind.

Die Fläche liegt außerhalb jeglicher Gefahrenzonen für Wildbäche und Lawinen sowie blauer Vorbehaltsbereiche für Wildbachverbauungen.

Eine Steinschlaggefährdung bzw. Hangrutschungen im Bereich der betreffenden Grundfläche ist nicht bekannt (Brauner Hinweisbereich).  
Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder des Geländes abhängen, sind nicht betroffen (Violetter Hinweisbereich).  
Der umzuwidmende Bereich liegt innerhalb des Freihaltebereichs entlang der Saalach. Es wird auf die Stellungnahme der Fachabteilung Wasserwirtschaft vom 02. Oktober 2009 verwiesen.

#### **4. PLANUNGSKONZEPT**

Durch die Definition entsprechender Bebauungsfestlegungen (v.a. der Bebauungsdichte) wird – im Sinne des Raumordnungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – die bestehende Bebauungsstruktur kontinuierlich weitergeführt sowie der gewünschten baulichen Verdichtung bestehender Siedlungskörper entsprochen.

Im Zuge laufender Planungsschritte ergab sich eine Teilung des Gebietes in zwei Zonen (westlicher und östlicher Teil), welche sich nach Gebäudehöhe, Dichte / Bauliche Ausnutzbarkeit und Besonderen Festlegungen unterscheiden.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes soll die Errichtung mehrgeschossiger Objekte mit Mischnutzung (Wohnen / Handel / Dienstleistung / nicht störendes Gewerbe) ermöglicht werden, der größere südliche Teil soll in Anlehnung an die bestehende Baustruktur mit Einfamilienhäusern (in abnehmender Dichte und Bauhöhe) bebaut werden.

#### **5. VERKEHRS- / INFRASTRUKTURKONZEPT**

Die interne Aufschließung erfolgt – in Abzweigung von der Unkener Landesstraße unmittelbar südlich des Adeg-Marktes - durch eine 5,00m breite Straße, welche im Bereich der Grundstücke GN. 163/11 bzw. GN. 163/12 einen Wendepplatz (ca. 10,00m / 10,00m) aufweist.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden den einzelnen Objekten direkt zugeordnet.

## 6. FREIRAUM- / DURCHGRÜNUNGSKONZEPT

Die zwischen den Einzelobjekten verbleibenden Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen, die eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebietes sicherstellen.

Gewisse Bereiche sollen zur Optimierung der Struktur von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Der Versiegelungsgrad der Parkflächen sollte – mit dem Ziel einer natürlichen Versickerung des Oberflächenwassers – durch z.B. Verwendung von Rasensteinen, möglichst gering gehalten werden.

Die Ufergehölze entlang der Saalach sind als Biotope kartiert und dürfen durch die Verbauung der Baulandflächen nicht beeinträchtigt werden.

## 7. VERORDNUNGSTEXT

### 7.1. FLUCHTLINIEN

Straßenfluchtlinien

– siehe Plandarstellung

Baufluchtlinien

– siehe Plandarstellung

Grenzlinie zwischen unterschiedlichen  
Bebauungsbestimmungen

– siehe Plandarstellung

Situierungsbindung

(verbindliche Lage der Baufronten)

– siehe Plandarstellung

#### Änderung 1 (T623/54)

Eine Situierungsbindung für das Grundstück GN. 158/4, KG Unken wird ergänzt.

#### Änderung 2 (B623/6)

Eine Situierungsbindung für das Grundstück GN. 158/5, KG Unken wird ergänzt.

Die Baufluchtlinie wird im Abstand von 4,00m zur Straßenfluchtlinie der internen Aufschließungsstraße bzw. 5,00m zur Straßenfluchtlinie der Ortsdurchfahrt / Unkener Landesstraße festgelegt.

Im Westen sowie Osten des Planungsgebietes fällt die Straßenfluchtlinie größtenteils mit der Baulandgrenze zusammen.

Zwischen den Grundstücken GN. 163/1 sowie GN. 163/11 und 163/13 wurde die Grenzlinie zwischen unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen festgelegt.

## 7.2. BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird wie folgt festgelegt:

- TGB 1,2: 0,80
- ~~TGB 2: 0,55~~

Als Bezugsfläche für die Berechnung ist die jeweilige Bauplatzfläche heranzuziehen.

### Änderung 1 (T623/54)

Zur besseren baulichen Ausnutzbarkeit wird die Geschossflächenzahl für das Teilgebiet 2 auf 0,80 angehoben.

## 7.3. BAUHÖHEN

Die Zahl der oberirdischen Geschoße wird wie folgt festgelegt:

- ~~Zone A: III~~
- ~~Zone B: II~~

Die Bauhöhe wird wie folgt limitiert:

TGB 1	max. Firsthöhe	552,50m	
	max. Traufhöhe	551,00m	
TGB 2	max. Firsthöhe	<del>554,00m</del>	555,50m
	max. Traufhöhe	553,00m	

Bezug der Bauhöhe auf Meereshöhe

### Änderung 1 (T623/54)

Die Bauhöhen werden über Absoluthöhen der Firste und Traufen festgelegt.

### Änderung 2 (B623/6)

Die maximale Firsthöhe im Teilgebiet 2 wird auf 555,50m erhöht.

## 7.4. BAUWEISEN

Für das Planungsgebiet wird eine offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt) festgelegt.

## **7.5. BESONDERE FESTLEGUNG BEZÜGLICH DER LAGE DER BAUTEN IM BAUPLATZ (BF)**

- Unter Bezugnahme auf § 25 Bebauungsgrundlagengesetz (Lage der Bauten im Bauplatz) ist aufgrund der möglichen Ausrichtung der Objekte eine entsprechende Belichtung und Besonnung gewährleistet, eine Unterschreitung der gesetzlichen Mindestabstände der geplanten Objekte untereinander bzw. zu den innerhalb des Planungsgebietes liegenden künftigen Grundgrenzen ist zulässig und kann somit – unter Vorgabe der rechtlichen Rahmenbedingungen – baubehördlich bewilligt werden.
- Ein Abstand der Hauptgebäude zu den Nachbargrundgrenzen von zumindest 4,00m ist jedenfalls einzuhalten.

Der Planverfasser / April 2026