

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Verfahrensschritte:

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes
Kundmachung der Entwurfsauflage
Beschluss durch die Gemeindevertretung
Kundmachung als Verordnung

Inhaltsverzeichnis:

1.	Lage und Umfang des Planungsgebietes	2
2.	Vorgaben der Örtlichen Raumplanung	2
	2.1. Räumliches Entwicklungskonzept	
	2.2. Flächenwidmungsplan	
3.	Strukturelle Grundlagen	5
	3.1. Landschafts- und Siedlungsstruktur	
	3.2. Verkehrsstruktur	
	3.3. Technische Infrastruktur	
	3.4. Gefährdungsbereiche und Nutzungsbeschränkungen	
4.	Planungskonzept	8
5.	Verkehrs- / Infrastrukturkonzept	8
6.	Freiraum- / Durchgrünungskonzept	9
7.	Verordnungstext	10
	7.1. Fluchtlinien, Grenzlinien	
	7.2. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	
	7.3. Bauhöhen	
	7.4. Bauweisen	
	7.5. Besondere Festlegungen in Textform	
	1) ... bzgl. der Situierung der Objekte (BF1)	
	2) ... bzgl. der äußeren architektonischen Gestaltung von Bauten (BF2)	
	3) ... bzgl. der Freiraumgestaltung (BF3)	
	4) ... zum ruhenden Verkehr (BF4)	
	5) ... zur Oberflächenentwässerung (BF5)	
	6) ... bzgl. der Lage der Bauten im Bauplatz (BF6)	
	7) ... bzgl. der Beurteilung v. Hochbauprojekten durch den Gestaltungsbeirat (BF7)	

1. LAGE UND UMFANG DES PLANUNGSGEBIETES

- Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Bramberger Hauptortes und umfasst die GN. 142, 143, 146/1 und 147/1 KG Bramberg.
- Die Fläche des gesamten Planungsgebietes beträgt rund 49.450,00m².

2. VORGABEN DER ÖRTLICHEN RAUMPLANUNG

2.1. RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (REK)

- Das REK Bramberg am Wildkogel wurde von der Gemeindevertretung am 03. Dezember 1998 beschlossen und im Jahr 2008 im Zuge eines Änderungsverfahrens modifiziert (Beschluss Dezember 2008), um den Bau der „Smaragdbahn“ als Zubringer in die Schiarena Wildkogel sowie die Errichtung eines Hoteldorfes im Bereich Senningerfeld gewährleisten zu können.

Im Ziele- und Maßnahmenkatalog sowie den Plandarstellungen bzw. Leitbildern sind für den gegenständlichen Bereich folgende raumrelevanten Festlegungen und Entwicklungsziele festgeschrieben:

- **Wirtschaftskonzept**

- Verbesserung der Wirtschaftsstruktur
- Bereitstellung hochwertiger Arbeitsplätze (v.a. in Handel/Dienstleistung)
- Ausbau touristischer Einrichtungen
- Maßvolle Entwicklung des Fremdenverkehrs zur dauerhaften Existenzsicherung der Wohnbevölkerung
- Verbesserung des Infrastrukturangebotes für Winter- und Sommertourismus
- Errichtung von touristischen Betrieben mit erhöhtem Angebot im Bereich der Komfortbetten
- Verbesserung der Unterkunftsstruktur / Erhöhung der Fremdenbetten
- Ergänzung und Verbesserung der touristischen Angebotsstruktur unter Bedachtnahme auf die Ausgewogenheit von Sommer- und Wintertourismus (v.a. Steigerung der Nächtigunzzahlen im Winter)
- Wünschenswerte Realisierung eines größeren touristischen Projektes bei genauer Prüfung der Standortqualität

- Abstimmung der Fremdenverkehrsentwicklung mit den Nachbargemeinden
 - Verbesserung im Bereich der Wildkogel-Schiabfahrten auf Bramberger Ortsgebiet
- **Siedlungs- und Ortsbildkonzept / Leitbild Siedlung**
 - Neuausweisung von Bauland nur in infrastrukturell voll aufgeschlossenen Bereichen
 - Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten
 - Berücksichtigung der Gefahrenzonenpläne bei künftigen Baulandausweisungen
 - Vorsorge für bestmögliche Nutzung des Baulandes durch Bebauungspläne als „Gestaltungselement“ (Festlegung ausgewogener Bebauungsdichten, Bauhöhen, etc.)
 - Bessere Nutzung vorhandener Bebauungspotentiale im geschlossenen Siedlungsgebiet. Bei betrieblich genutzten Flächen im Siedlungsgebiet ist eine größere Verdichtung vorzusehen
 - Erhalt der charakteristischen Bau- und Siedlungsstrukturen
 - Entwicklungspotential des zentralen Ortes beidseits der alten Bundesstraße in westlicher Richtung
- **Umwelt, Naturraum und Landschaft / Leitbild Freiraum**
 - Weitgehende Vermeidung von störender Bautätigkeit außerhalb geschlossener Siedlungskörper
 - Neupflanzung von wegbegleitenden Gehölzen
 - Schutz des Landschaftsbildes vor visueller Überlastung / naturnahe Gestaltung und Eingrünung von Schianlagen, etc.
 - Schitouristische Anbindung Brambergs an die Schiarena Wildkogel
 - Sicherung der Sport- und Erholungsflächen / Erhalt und Sicherung der Liftanlagen
 - Erhaltung und Schaffung wertvoller Grünräume im zentralen Ortsbereich (ortstypische Bepflanzung)
- **Verkehrskonzept / Leitbild Verkehr**
 - Bindung der Widmung von Baulandflächen an die Erschließbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel
 - Baulandausweisung vorrangig im fußläufigen Einzugsbereich leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsträger (gute Erreichbarkeit der Haltestellen)
 - Festlegung der Standorte von Betrieben und touristischen Einrichtungen unter Berücksichtigung des Verkehrsnetzes
 - Verbesserung des Parkplatzangebotes

- Weitere Verbesserung der Attraktivität des zentralen Ortsraumes (Verkehrsberuhigung, Platz- und Straßenraumgestaltung)
- Die beantragte Teilabänderung entspricht den im REK formulierten Planungsabsichten der Gemeinde.

2.2. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

- Die gegenständliche Fläche wird im Zuge eines laufenden Teilabänderungsverfahrens als Bauland / Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe bzw. Bauland / Sonderfläche (Talstation / Infrastrukturgebäude) gewidmet.
- Gemäß § 4(4) ROG 98 ist gleichzeitig mit dem Flächenwidmungsplan der Bebauungsplan zu erstellen und in die Umweltprüfung mit einzubeziehen.
- Im Flächenwidmungsplan sind im gegenständlichen Bereich bzw. der näheren Umgebung folgende Widmungen gem. § 17 ROG 1998 bzw. Kenntlichmachungen gemäß § 16 ROG 1998 eingetragen (siehe Beilage – Auszug FWP / M 1:5000):
 - Flächenwidmungen:
 - Bauland / Erweiterte Wohngebiete (Siedlungskörper im erweiterten Zentrumsbereich des Hauptortes Bramberg)
 - Verkehrsflächen (B165 Gerlos Bundesstraße / Alte Bundesstraße / Gemeindestraßen)
 - Verkehrsfläche / Eisenbahnen und deren Betriebsanlagen (ÖBB – Lokalbahn Pinzgau: Zell am See – Krimml)
 - Grünland / Ländliche Gebiete (Landwirtschaftliche Nutzung)
 - Grünland / Schipisten (Talabfahrt der Skiarena Widkogel)
 - Gewässer (Weichseldorferbach, Brambergerbach)
 - Kenntlichmachungen:
 - Wald (Nutzfunktion laut Waldentwicklungsplan)
 - Lärmverdachtsflächen / Lärmisophonen entlang der B165 Gerlos Bundesstraße
 - Gefahrenzonen der WLK für Lawine und Wildbach (Weichseldorferbach, Brambergerbach) Rot / Gelb
 - Wegen der Baugestaltung wichtig erscheinende Flächen (Museum Wilhelmgut)
 - Bauverbotsbereiche entlang der Bundesstraße

3. STRUKTURELLE GRUNDLAGEN

3.1. LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

- Die Planungsfläche – das sogenannte „Senningerfeld“ – liegt im westlichen Bereich des Ortszentrums Brambergs zwischen dem Hauptort und dem Siedlungskörper Weichseldorf.
- Das Ortsbild bzw. die umgebende Bebauung ist geprägt durch:
 - o die dichte, mischstrukturierte Bebauung des ca. 300m östlich gelegenen Bramberger Ortszentrums (Öffentliche Gebäude, Geschäfte, Wohnbauten, Pfarrkirche mit Pfarrhof, Schulen, Kindergarten, Gastronomiebetriebe, etc.)
 - o das Seniorenheim im Randbereich des Zentrums
 - o die entlang der Alten Bundesstraße bandartig entwickelte Bebauung ab dem Gasthof Senninger / Fliegerbichl mit großteils Einfamilienhäusern
 - o den Siedlungskörper rund um das Museum Wilhelm-Gut mit zum Teil mehrgeschossigen Wohnobjekten
 - o das westlich des Grünkorridders anschließende Gewerbegebiet West / Weichseldorf
 - o den auf oberer Hangstufe, nordwestlich des Senningerfeldes gelegenen Siedlungskörper aus privaten Wohnhäusern im Grünland
- Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch voll aufgeschlossen und ist die technische Infrastruktur (öffentliche Netze) vorhanden.
- Die Fläche konnte nach jahrelangen Bemühungen von der Gemeinde erworben werden und besteht für eine Erweiterung des touristischen Angebotes und Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich dringendes öffentliches Interesse.
- Durch die Umsetzung des Projektes ergibt sich eine deutliche Verbesserung der touristischen Infrastruktur und eine Stärkung der lokalen als auch der regionalen Wirtschaft.

3.2. VERKEHRSSTRUKTUR

- Die Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz (B165 Gerlos Bundesstraße) erfolgt über die Gemeindestraße / Alte Bundesstraße sowie eine neue Aufschließungsstraße mit eigener Abbiegespur von der B165.

- Um eine Überlastung der Siedlungsgebiete zu verhindern soll – in Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung bzw. dem Straßenbaubezirk Pinzgau – eine Parallelstraße mit Einbindeknoten in die B165 als Zubringer zur geplanten Parkfläche neu errichtet werden. Die Erfordernisse hinsichtlich Fahrbahnaufweitung, Abbiegespuren, Einfahrtsradien, etc. werden im Einvernehmen mit der Bundesstraßenverwaltung festgelegt.
- Der ruhende Verkehr wird in Form eines großflächigen Liftparkplatzes (Gesamtkapazität ca. 300 Stellplätze) mit Zufahrten über die o. a. Parallelstraße ohne Beeinträchtigung der Wohngebiete untergebracht. Die interne Gestaltung der Parkfläche wird im Landschaftspflegerischen Begleitplan der Österreichischen Bundesforste festgelegt (siehe Beilage).
- Die gegenständlichen Flächen sind gut an die Einrichtungen des ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) angeschlossen. Die fußläufige Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle (Bus 670: Krimml Wasserfälle – Zell am See Bahnhof) beträgt ca. 300m. Der Bahnhof Bramberg liegt ca. 400m (Luftlinie) entfernt.
- Die gegenständlichen Grundflächen sind vom Bramberger Ortszentrum aus fußläufig leicht zu erreichen (Entfernung 300 – 600m).

3.3. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der erforderlichen technischen Infrastruktur voll aufgeschlossen und verfügen die öffentlichen Netze über ausreichende Kapazitäten.
 - Wasserversorgung:
Anschluss an das bestehende öffentliche Netz der Bramberger Ortswasserleitung (Wassergenossenschaft Bramberg)
 - Abwasserbeseitigung:
Anschluss an das bestehende Ortskanalnetz mit Einleitung in die Zentralkläranlage „Oberpinzgau West“
 - Energieversorgung:
Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Salzburg AG bzw. des Fernwärme – Heizwerks Bramberg

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 berühren die gegenständlichen Flächen nicht.

- Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes liegt ein kartiertes Biotop (Entwässerungsgraben), welches im Zuge der Projektrealisierung nicht gefährdet wird und durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan aufgewertet werden soll.

- Der Gefahrenzonenplan der WLW (Wildbach und Lawine) für den Weicheldorferbach wurde aktuell überarbeitet und in den Planbeilagen entsprechend berücksichtigt.
Die geplante Baulandwidmung (Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe) nimmt hinsichtlich der geplanten Baulandabgrenzung Bedacht auf die Rote Gefahrenzone. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass alle Baumaßnahmen außerhalb der Roten Gefahrenzone der Weicheldorferlawine bzw. Weicheldorferbaches liegen.
Gewisse Teilflächen liegen innerhalb der gelben Gefahrenzone, eine Bebauung ist unter Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen möglich.

- Bei einer Begehung des „Geologischen Dienstes“ wurde der bergseitige Hang sowie die sogenannten Birkl- und Reiterpalfen untersucht. Auch wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit von Steinschlägen als gering beurteilt werden kann, können Gefährdungen durch Einzelereignisse nicht ausgeschlossen werden.
Laut geologischem Gutachten ist daher zum Schutz hangseitig der Bauten (bzw. hangseitig des Ski- und Rodelweges) ein 2,5m hoher Schutzwall (Erdwall) zu errichten.

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 fünf Zonen, welche sich nach Gebäudehöhe, Dichte / Bauliche Ausnutzbarkeit und Besonderen Festlegungen unterscheiden. Vier dieser Bereiche befinden sich innerhalb der Widmung für Beherbergungsgroßbetriebe, die Sonderfläche wird als separate Zone geführt.
- Grundsätzlich sollen in den Zonen 1 und 2 dreigeschossige, größervolumige Hotelbauten o.ä. ermöglicht werden, die Zonen 3 und 4 sind – entsprechend der Topographie (Hanglage) – für die Errichtung von maximal zweigeschossigen Appartementshäusern bzw. –anlagen, Pensionen, etc. mit abnehmender Dichte und Gebäudehöhe vorgesehen.
- In der Zone 5 soll die Talstation der neuen Smaragdbahn mit angebautem Infrastrukturgebäude (Restaurant, Schischule / Sportshop, Tiefgarage, etc.) errichtet werden.
- Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes des Gesamtprojektes wird auf die „geomantische Begleitplanung“ verwiesen, deren Festlegungen zu berücksichtigen sind.

5. VERKEHRS- / INFRASTRUKTURKONZEPT

- Die interne Aufschließung erfolgt im Sinne einer Ringstraßenlösung mit Zu- und Ausfahrten von der Alten Bundesstraße bzw. Gemeindestraße.
- Im westlichen Randbereich des Planungsgebietes sind zwei Zufahrten zu privaten Grundstücken geplant.
- Südlich der Talstation und des Infrastrukturgebäudes ist eine Busspur geplant.

- An der B165 Gerlos Bundesstraße, direkt südlich der gegenständlichen Planungsfläche ist ein Parkplatz mit rund 300 Stellplätzen für Tagesgäste der neuen Zubringerbahn geplant. Diese Fläche, ist nicht Teil des Bebauungsplanes, wurde jedoch aufgrund des funktionellen Zusammenhanges in der Plandarstellung miterfasst. Eine fußläufige Verbindung zwischen der Parkfläche und der Talstation ist in Form eines breiten Fußweges geplant.
- Die Anzahl der Parkplätze für das Hotelprojekt wird laut § 39b BauTG festgelegt. Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden zum überwiegenden Teil in Tiefgaragen, überschütteten bzw. überdachten Parkanlagen, etc. umgesetzt.

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.
- Ergänzend zum Bebauungsplan wurde für das gesamte Planungsgebiet ein Landschaftspflegerischer Begleitplan von den Österreichischen Bundesforsten erstellt.
- Der Fortbestand des Biotopes im südöstlichen Bereich der gegenständlichen Fläche ist gesichert. Durch die Umsetzung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes kann die Struktur in diesem Bereich deutlich verbessert werden.

7. VERORDNUNGSTEXT

7.1. FLUCHTLINIEN, GRENZLINIEN

- Straßenfluchtlinien – siehe Plandarstellung
 - Baufluchtlinien – siehe Plandarstellung
 - Baugrenzlinien – siehe Plandarstellung
 - Grenzlinie zwischen unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen – siehe Plandarstellung
- Die Baufluchtlinie wird im Abstand von 5,00m zur Straßenfluchtlinie der internen Aufschließungsstraßen festgelegt.
Das Heranbauen von eingeschossigen Nebenbauwerken an die Straßenfluchtlinie wird im Kapitel „Besondere Festlegungen“ näher behandelt (BF1).
- Im Bereich der geplanten Talstation (inkl. Infrastrukturgebäude) fällt die Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie zusammen.
- Eine Baugrenzlinie im Abstand von 7,00m zur Grundgrenze (GN. 147/3, 147/4) am südöstlichen Rand des Planungsgebiet wird zum Schutz des kartierten Biotops festgelegt.

7.2. BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN

- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird wie folgt festgelegt:
- Zone 1: 0,80
 - Zone 2: 0,60
 - Zone 3: 0,60
 - Zone 4: 0,50
 - Zone 5: 1,00
- Als Bezugsfläche für die Berechnung ist die jeweilige Bauplatzfläche heranzuziehen.

7.3. BAUHÖHEN

- Die Zahl der oberirdischen Geschoße wird wie folgt festgelegt:
 - Zone 1: III
 - Zone 2: III
 - Zone 3: II
 - Zone 4: II
 - Zone 5: III

- Als Bezugshöhe ist das natürliche bzw. abgegrabene Gelände heranzuziehen.

7.4. BAUWEISEN

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

7.5. BESONDERE FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

1. BESONDERE FESTLEGUNGEN BEZÜGLICH DER SITUIERUNG DER OBJEKTE (BF1)

- Offene Überdachungen von Stellplätzen / Carports, Einfahrten in Parkhäuser, Tiefgaragen, Hauptzugänge zu den einzelnen Objekten sowie untergeordnete eingeschossige Nebengebäude dürfen bis auf 3,00 an die Straßenfluchtlinie herangebaut werden.

2. BESONDERE FESTLEGUNGEN BEZÜGLICH DER ÄUSSEREN ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG VON BAUTEN (BF2)

- Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage wird festgelegt:
 - Beeinträchtigungen einer ruhigen Dachlandschaft durch Gaupen, Quergiebel, etc. dürfen nur untergeordnet in Erscheinung treten
 - Erfordernis einer zurückhaltenden Farbgebung der Fassaden (wie helle Putztöne, Brauntöne für Holzelemente, etc.)
 - Überwiegende Verwendung natürlicher Baumaterialien wie Ziegel, Holz und Naturstein, etc.

3. BESONDERE FESTLEGUNGEN BEZÜGLICH DER FREIRAUM- GESTALTUNG / DURCHGRÜNUNG (BF3)

- 25% des gewidmeten Baulandes wird von jeglicher Bebauung freigehalten bzw. bleibt unversiegelt.
- Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgeschlagenen Bepflanzungsmaßnahmen sind umzusetzen.

4. BESONDERE FESTLEGUNGEN ZUM RUHENEDEN VERKEHR (BF4)

- 50% der erforderlichen Stellplätze sind in Form von Parkdecks, Tiefgaragen oder überschütteten offenen Parkplätzen auszuführen.

5. BESONDERE FESTLEGUNGEN ZUR OBERFLÄCHEN- ENTWÄSSERUNG (BF5)

- Die Rückhaltung von Regenwasser soll überwiegend in Mulden-Rigolen mit Versickerung in den Untergrund erfolgen.

6. BESONDERE FESTLEGUNGEN BEZÜGLICH DER LAGE DER BAUTEN IM BAUPLATZ (BF6)

- Unter Bezugnahme auf § 25 Bebauungsgrundlagengesetz (Lage der Bauten im Bauplatz) ist aufgrund der möglichen Ausrichtung der Objekte nach Süden 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.

7. BESONDERE FESTLEGUNGEN BEZÜGLICH DER BEURTEILUNG VON HOCHBAUPROJEKTEN DURCH DEN GESTALTUNGSBEIRAT (BF7)

- Zur Sicherstellung einer gestalterisch harmonischen Gesamtwirkung innerhalb des Planungsgebietes wird die Verpflichtung der Planvorlage der einzelnen Hochbauobjekte an den Gestaltungsbeirat der Betreibergesellschaft verordnet.

Der Planverfasser / März 2010