

zell am see

die stadtgemeinde

REK und Flächenwidmungsplan - Ortsteil Thumersbach

DI Silvia Tockner



Agenda

- Räumliches Entwicklungskonzept
- Flächenwidmungsplan
- Bebauungspläne

Räumliches Entwicklungskonzept REK

- Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde
- Hauptziel:
 - Darstellung eines Gesamtbildes der örtlichen Raumplanung
 - Festlegung der Entwicklungsmöglichkeiten
- Planungsgrundsätze und Ziele für die Erstellung des FLÄWI
 - kulturelle
 - wirtschaftliche
 - bauliche Entwicklung
- beschlossen am 10.12.2008
 - Modifikationen bis 2015 möglich
 - ab 2015 bei Bedarf REK neu auf Basis des ROG 2009

REK Aufbau

- **Strukturuntersuchung und Problemanalyse**
Lage und Stellung in der Region, Bevölkerung, Wirtschaft, Naturraum, Umwelt und Landwirtschaft, Besiedlung und Bebauung, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur
- **Entwicklungsziele und Maßnahmen**
Gesamtentwicklungsziele der Gemeinde, Naturraum und Umwelt, Bevölkerung, Siedlungswesen und Ortsbild, Wirtschaft, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur
- **Pläne: Siedlungsleitbild und Freiraumkonzept**

Verkehr

Gemeindestraßen: gut ausgebaut, Gehsteige fehlen teilweise

Radweg: verläuft ab dem Krankenhaus bis zum Strandbad, Erlberg auf der L247 Thumersbacher Landesstraße

Radwegenetz:

- Ergänzungen und Verbesserungen in der Bedienungsqualität
- Trennung zwischen Radfahrern und Fahrzeugverkehr ist nicht überall vorhanden

Öffentlicher Verkehr:

Busverbindung zwischen dem Hauptort und den anderen Ortschaften z.B. Erlberg ist nicht zufriedenstellend

Verkehrslärm

L247 Thumersbacher Landesstraße

KFZ Verkehrsstärke 2005

Thumersbach 3.000 bis 4.100

Prognose bis 2015

Thumersbach 4.000 - 5.000



Konsequenz:

Flächenwidmung lärmbelastete Zonen

→ Lärmschutzmaßnahmen entlang der L247 in Bauverfahren

Naturschutz

Landschaftsschutzgebiet

Gebiete außerhalb geschlossener Ortschaften, die eine besondere landschaftliche Schönheit aufweisen oder für die Erholung der Bevölkerung oder den Tourismus als charakteristische Naturlandschaft oder als naturnahe Kulturlandschaft bedeutend sind.

Im Gemeindegebiet von Zell am See wurde der gesamte Zeller See, inklusive einem außerhalb der Siedlungsgehöfte liegenden 500m breiten Uferschutzstreifen, als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (LGBI 28/1981 idF. 6/1992).

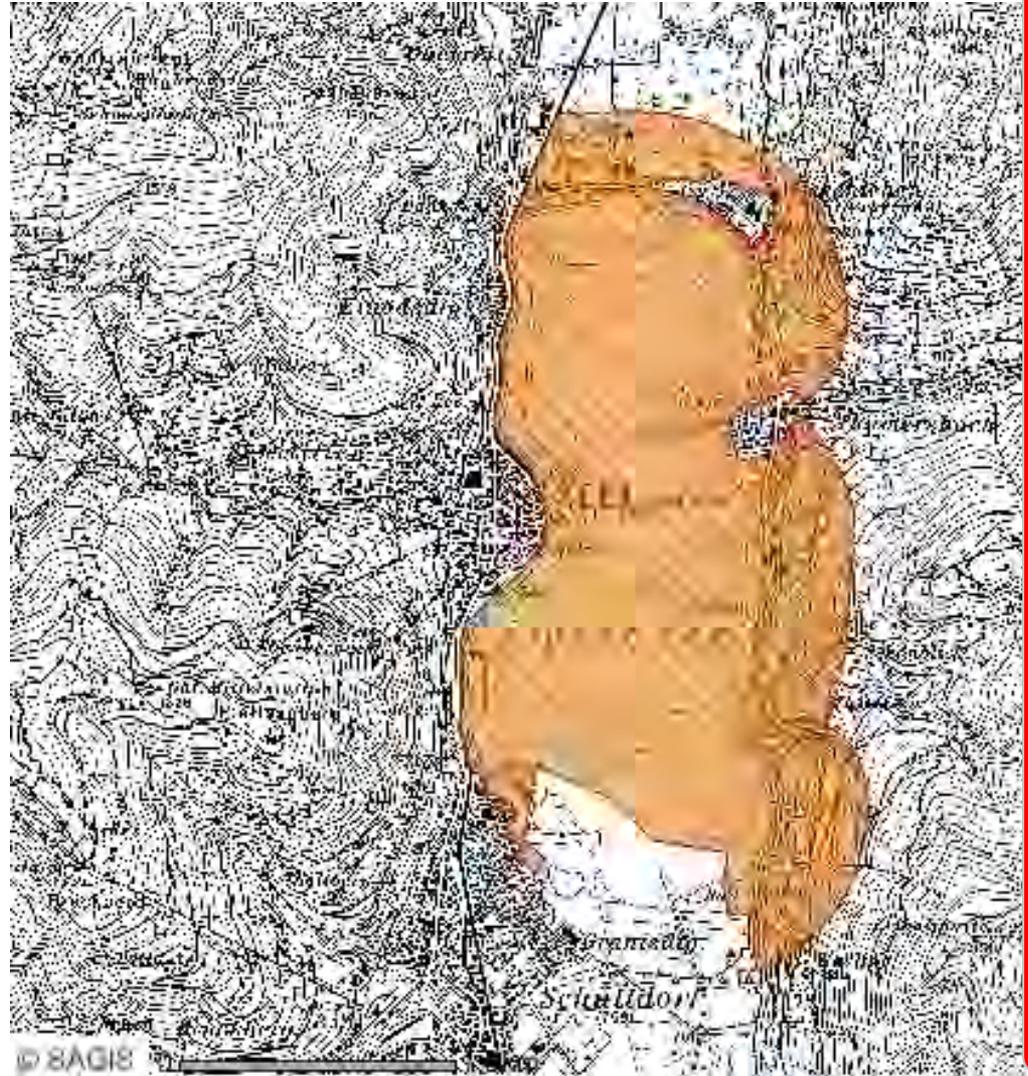
Naturschutz

Landschaftsschutzgebiet

Konsequenz:
Ausweisung im FLÄWI

Naturschutzrechtliche
Bewilligungspflicht

Naturdenkmäler
Ahorngruppe bei der
Thumersbacher Kapelle



Naturschutz

Biotope

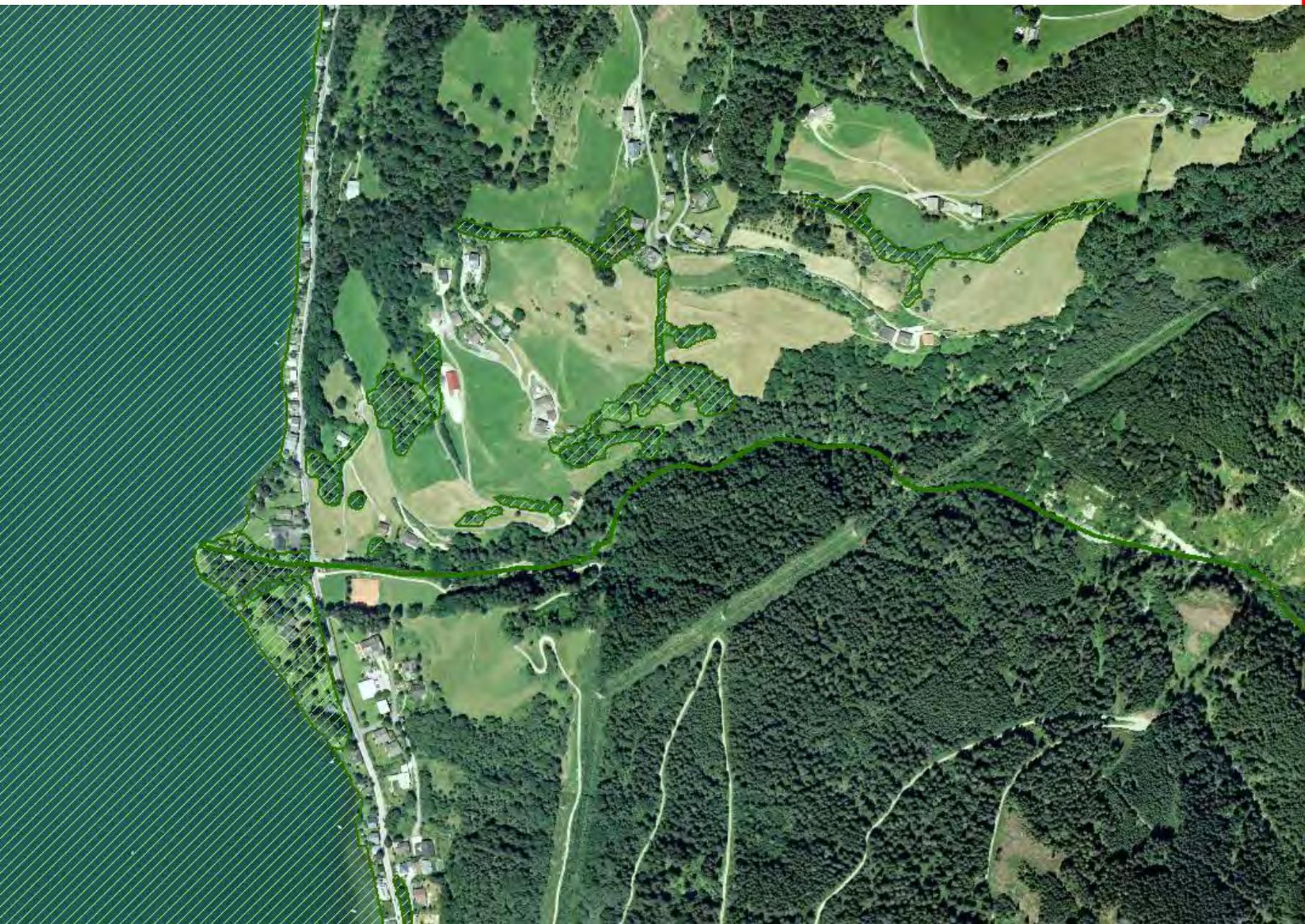
circa 160 Biotopflächen sind in der Biotopkartierung des Landes Salzburg in Zell am See erfasst

Konsequenz:

Ausweisung im FLÄWI

Naturschutzrechtliche
Bevolligungspflicht







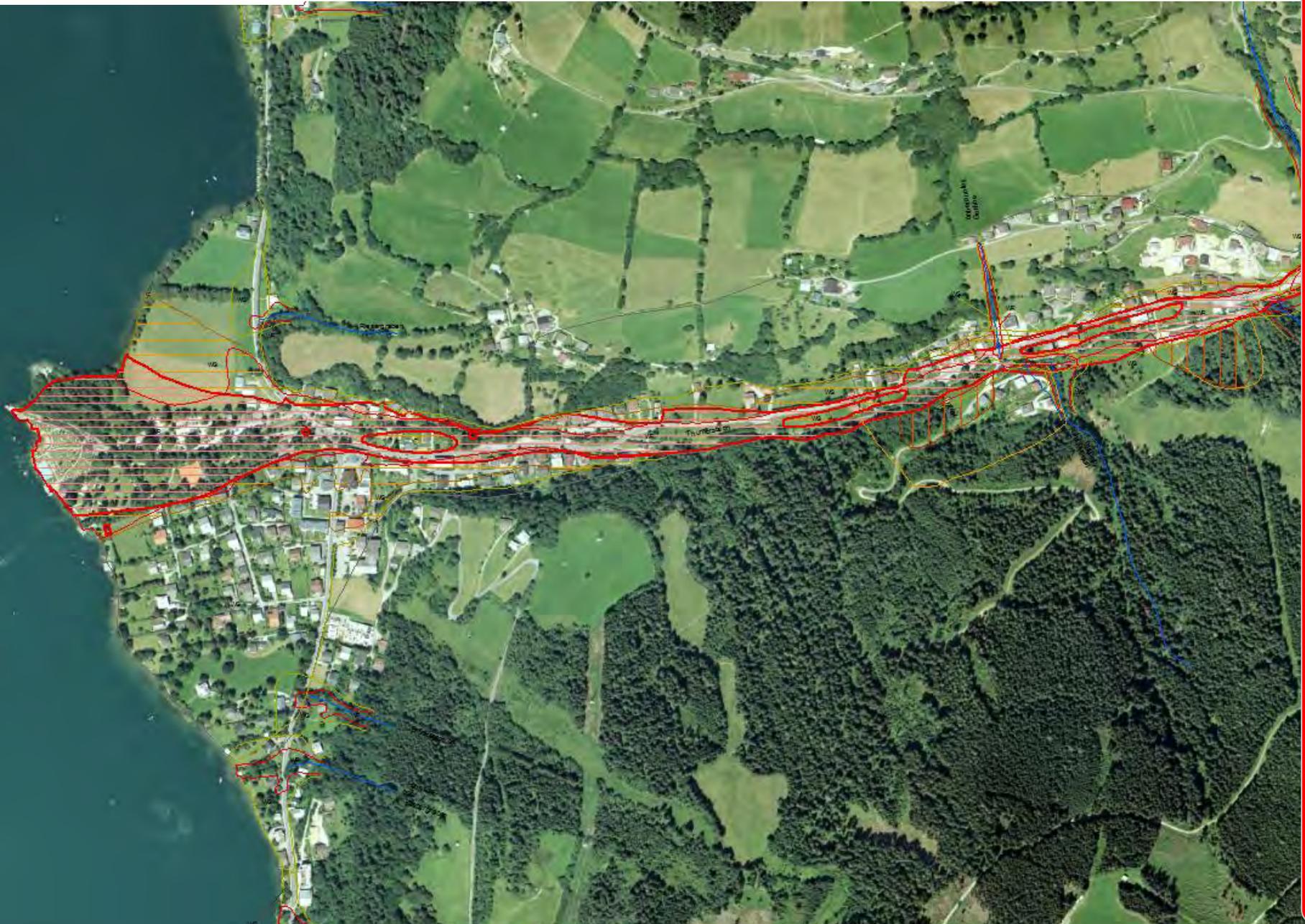
Naturräumliche Gefährdung

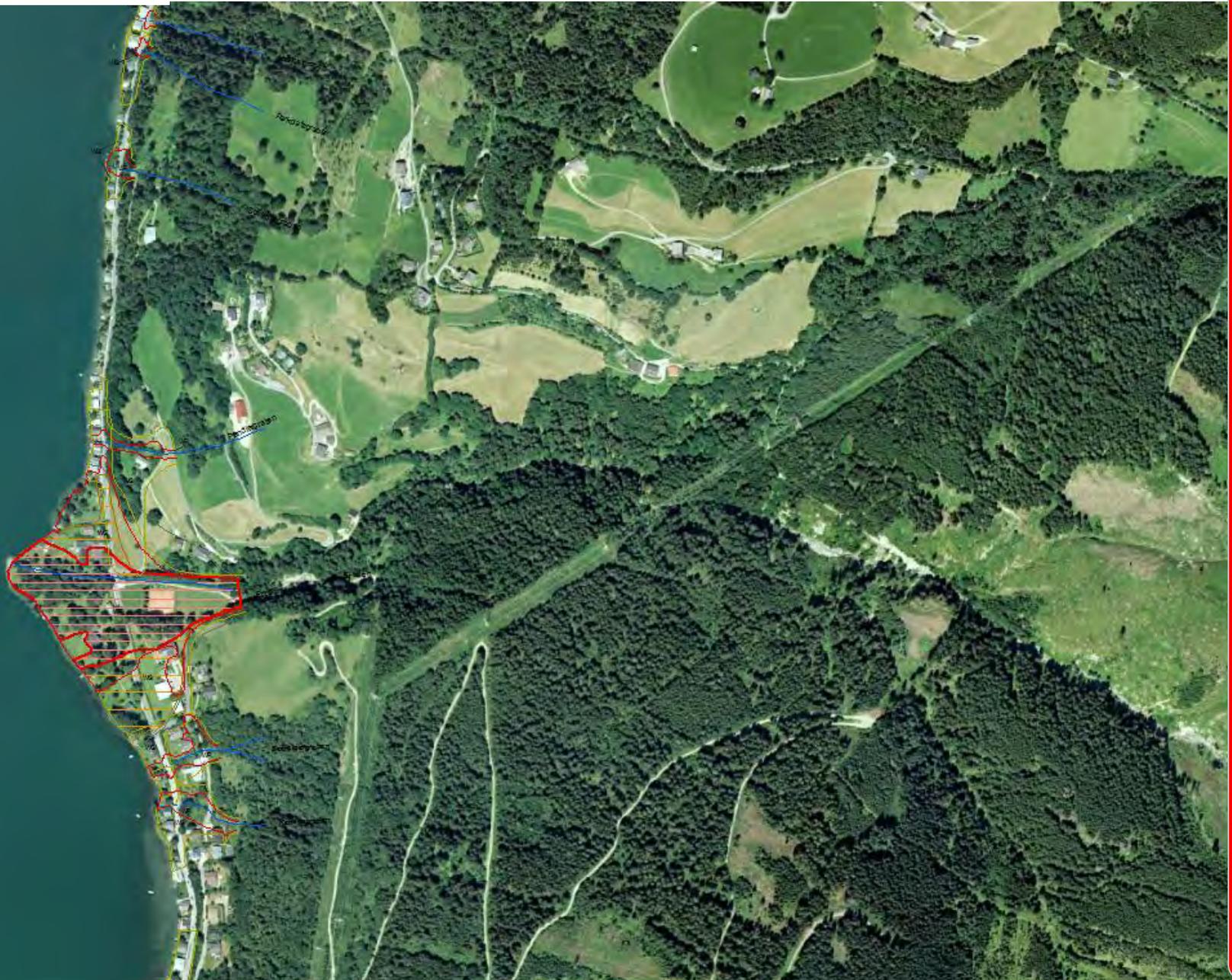
Gefahrenzonenpläne

- Instrument der forstlichen Raumplanung
- erstellt durch die Wildbach- und Lawinenverbauung
- gesetzliche Grundlage österreichische Forstgesetz von 1975

Für die Thumersbacher Wildbäche einschließlich Thumersbach und Erlbach liegt ein ministeriell und fachlich im Rahmen des generellen Projektes **Thumersbacher Wildbäche**, Zahl: LE.3.3.5/0396-IV/5/2005 vom 27.1.2006 geprüfter Gefahrenzonenplan vor.

Konsequenz: Ausweisung im FLÄWI, Berücksichtigung im Bauverfahren





Naturräumliche Gefährdung

Gefahrenzonenplan Salzach

Der Seeuferbereich ist vom Gefahrenzonenplan Salzach der vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft mit 15.11.2010 genehmigt wurde, betroffen.

Im Seeuferbereich sind **Rote Zone** (Bauverbotszone), **Gelbe Zone** (Gebots- und Vorsorgezone), **HQ30** Anschlaglinie (Zone wasserrechtlicher Bewilligungspflicht) sowie **HQ300**-Hinweisbereich ausgewiesen.

Konsequenz: Ausweisung im FLÄWI, Berücksichtigung im Bauverfahren



Naturraum und Umwelt

Generelle Ziele:

Schutz des Landschaftsbildes vor visueller Belastung und weiteren Zersiedlungstendenzen

Maßnahmen:

- Erhaltung und Schutz wertvoller Strukturelemente der Landschaft
- Baulandausweisungen nur im Bereich von als Bauland gewidmeten Siedlungen für vertretbare Erweiterungen und Arrondierungen
- Abgrenzung der Siedlungskörper durch klare Ausbildung von Siedlungsrändern

Naturraum und Umwelt

Maßnahmen:

- In charakteristischen Hangbereichen außerhalb der Baulandwidmung - mit Ausnahme der für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe erforderlichen Bauten - **keine weitere Bautätigkeit mehr**, auch nicht für landwirtschaftliche Neugründungen.
- Vermeidung großflächiger Terrassenbauten in Hanglagen

Naturraum und Umwelt

Generelle Ziele:

Schutz vor Naturkatastrophen

Maßnahmen:

- Forcierte Weiterführung der Wildbachverbauung, jedoch unter Berücksichtigung ingenieurbiologischer Grundsätze
- Behutsame Durchführung von Eingriffen in das Landschaftsbild unter Beachtung von Grundsätzen der Landschaftsökologie
- Bewirtschaftung der Bann- und Schutzwälder
- etc...

Siedlungswesen und Ortsbild

Oberziele:

Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsschwerpunkte Hauptort Zell am See..... und Thumersbach unter Wahrung der jeweiligen charakteristischen Ortsbildgestalt und der strukturellen Gegebenheiten

Freihaltung markanter prägender Landschaftsbereiche von einer Bebauung - enge Talschaften, steile Hangbereiche, exponierte Lagen

Erhaltung historisch gewachsener Siedlungsstrukturen

Forcierung der inneren Verdichtung etc.

Siedlungswesen und Ortsbild

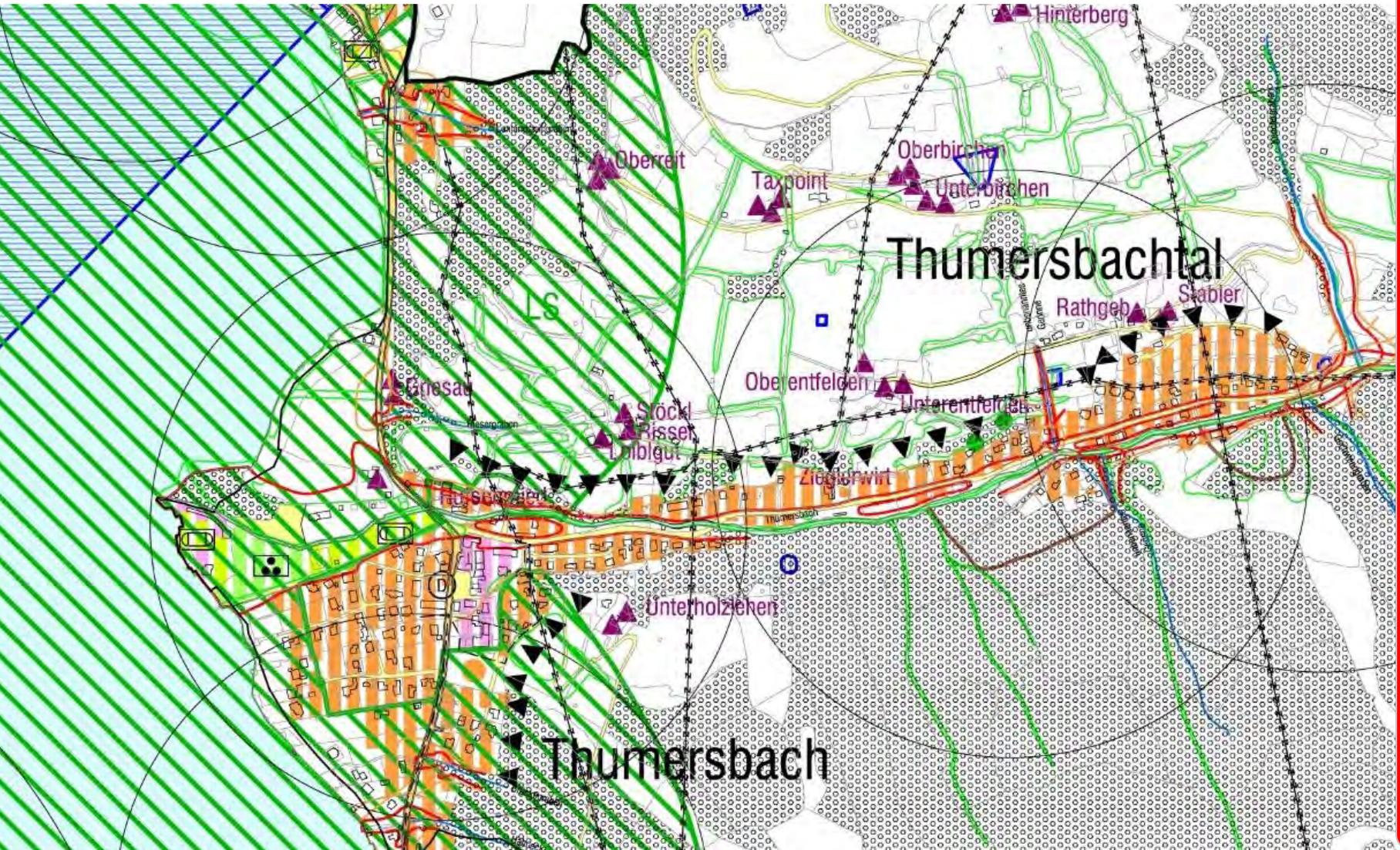
Ziel:

Vermeidung einer weiteren Zersiedelung des Landschaftsraumes

Maßnahmen:

- Entsprechende Flächenwidmung
- Sicherung von Bauland zu erschwinglichen Preisen für Gemeindebürger durch aktive Bodenpolitik der Gemeinde (Vertragsraumordnung)
- Förderung von Baulandsicherungsmodellen

Siedlungsleitbild

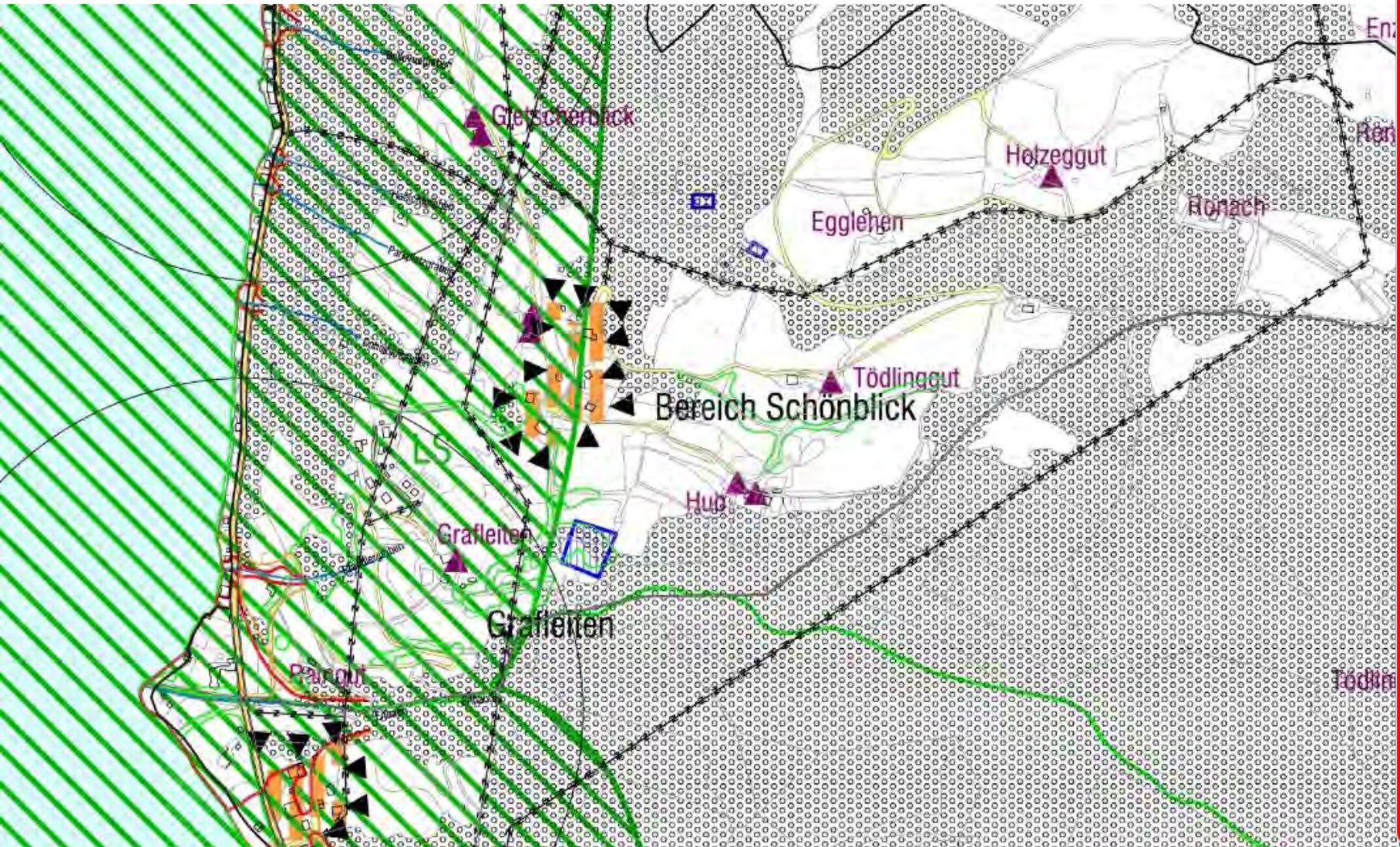


Siedlungswesen und Ortsbild

**Auszug
Baudichteplan:**



Siedlungswesen und Ortsbild

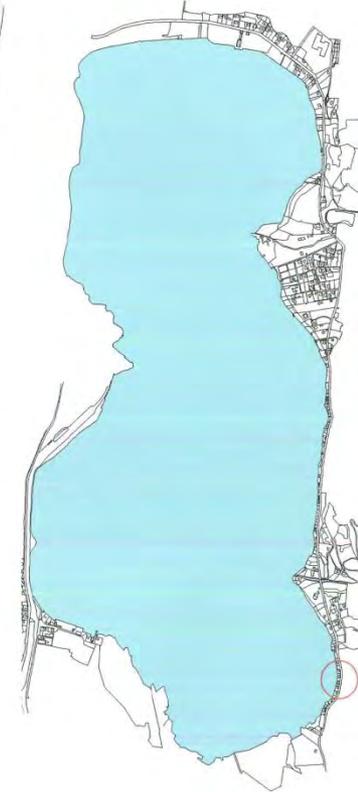
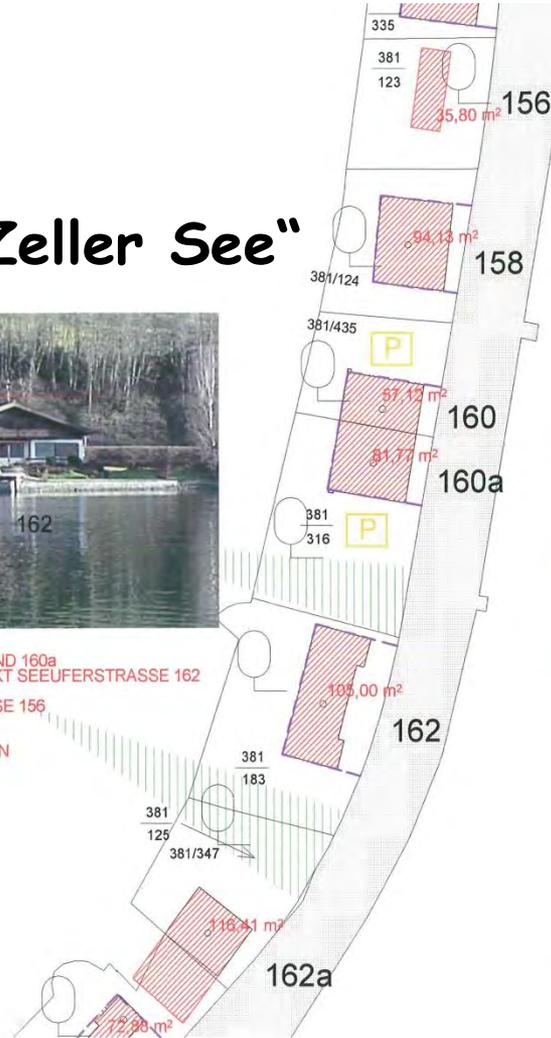


Siedlungswesen und Ortsbild

Seeuferbereich Bebauungsstudie „Seeufer Zeller See“



KEINE DACHAUFBAUTEN BEI DEN OBJEKTEN SEEUFERSTRASSE 158, 160 UND 160a
 MÖGLICHKEIT VON DACHAUFBAUTEN BEI BZW DACHANHEBUNG BEIM OBJEKT SEEUFERSTRASSE 162
 BEZUGSPUNKT: FIRSTHOHE OBJEKT NR. 158
 KEINE VERGRÖßERUNG DER BESTEHENDEN BADEHÜTTE SEEUFERSTRASSE 156
 KEIN NEUBAU VON BADE- UND BOOTSHÜTTEN
 KEINE WEITEREN BOOTSEINSTELLPLÄTZE
 MÖGLICHKEIT DER ERRICHTUNG VON ÜBERDACHTEN PKW-ABSTELLFLÄCHEN



ARCHITEKTURBÜRO KÖCK ARCHITECT PROF. DIPL. ING. BARBARA PETER KÖCK STADTBAUPLANEN BRÄUNTLERSTRASSE 11 TEL. 14600	PLANNR. 0305-22B
PROJEKT BEBAUUNGSSTUDIE SEEUFER ZELL AM SEE	DATUM 01.07.03
PLANKWALT LAGEPLAN ANSICHTEN / FOTOS	WEISUNG 1 / 500
	PROJEKT PARTNER DIPLOM BARBARA ZELINGER VERMESSUNGSLEITER & ARCHITECTURBÜRO TEL: +43 802 44 03 00

Siedlungswesen und Ortsbild

Seeuferbereich, Bebauungsstudie „Seeufer Zeller See“

Für den Seeuferbereich - Krankenhaus entlang des Ostufers bis Schüttdorf - wurde zum Schutz des Landschaftsbildes vor visueller Belastung und weiteren Zersiedelungstendenzen eine Bebauungsstudie „Seeufer Zell am See“ erstellt.

Vergrößerungen und/oder Verdichtungen bestehender Objekte außerhalb der Baulandwidmung im unmittelbaren **Seeuferbereich** sind nur auf Grundlage der Bebauungsstudie Seeufer, möglich.

Abweichende Festlegungen bedürfen der Zustimmung der Gemeindevertretung

Siedlungswesen und Ortsbild

SIEDLUNGSFORMEN UND SIEDLUNGSDICHTEN

Die Bebauung im Gemeindegebiet soll in Zukunft durch **kompakte Siedlungsformen** geprägt werden. Unorganische Siedlungserweiterungen sind zu vermeiden.

Die Bebauung soll entsprechend einer zukunftsorientierten Raumordnung **flächensparend** und **verdichtet** erfolgen.

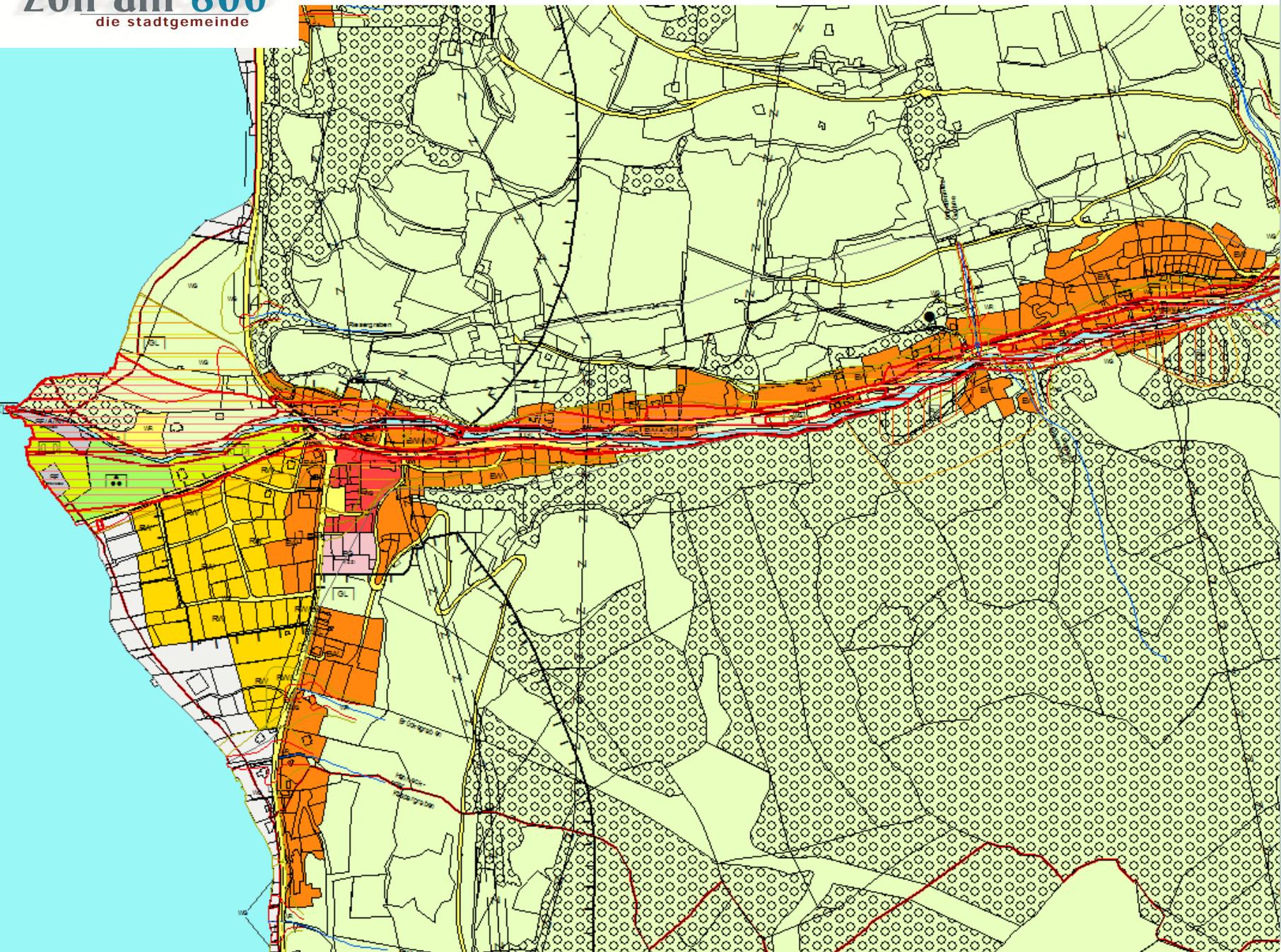
Die Baudichten und Bauhöhen sind den vorhandenen Strukturen anzupassen.

Verkehr

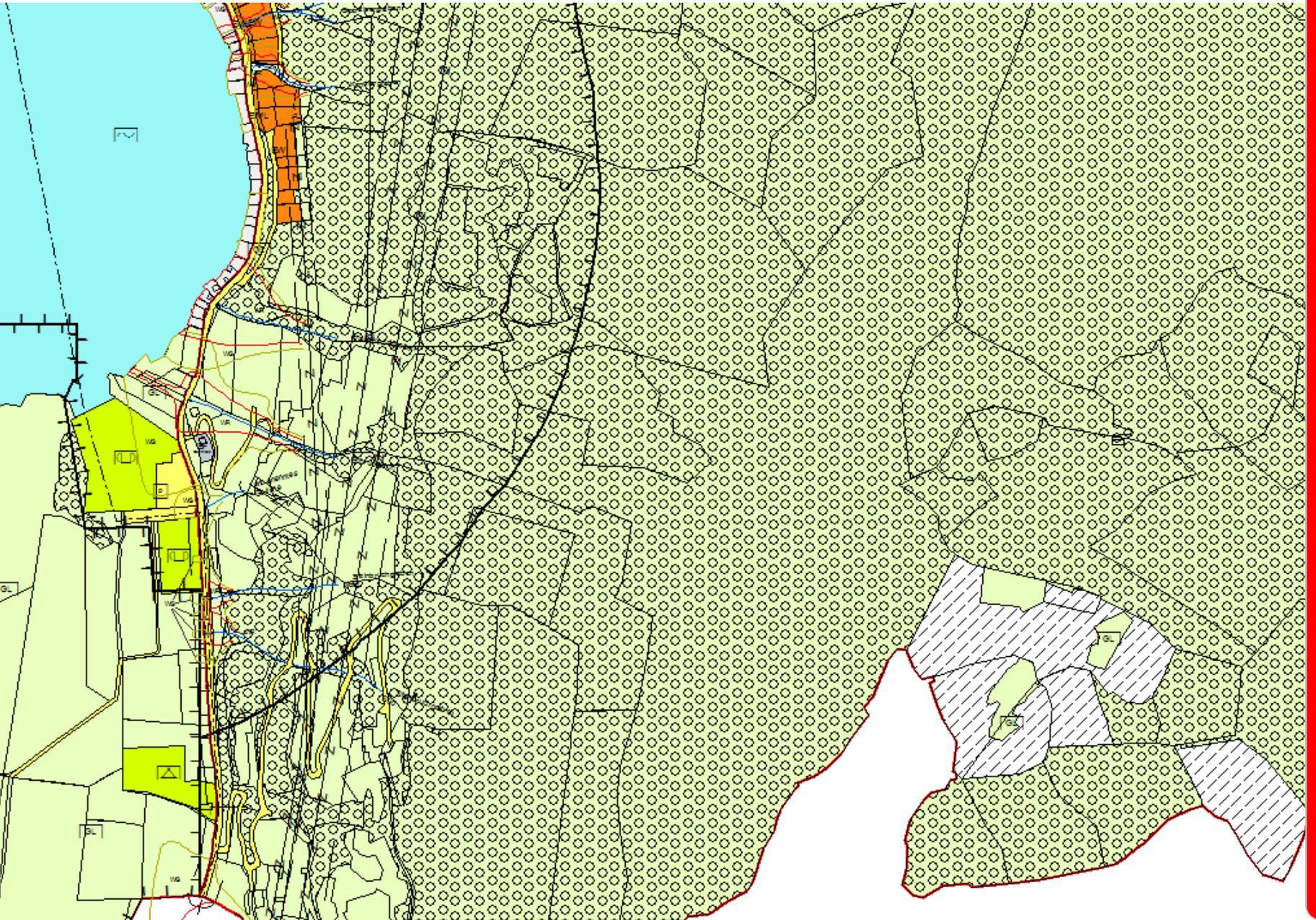
Ziel: Erhaltung bestehender und Schaffung neuer bzw. zusätzlicher attraktiver Fuß- und Radwege

Maßnahmen:

- Schaffung von baulich getrennten Rad- und Fusswegen - wenn möglich
- Schaffung von verkehrssicheren Quermöglichkeiten an Bahn und Straße
- Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf ein erforderliches Mindestmaß zugunsten des Fuß- und Radverkehrs
- Gefahrlose Benutzung der L247 zwischen Krankenhaus und Strandbad Erlberg







Baulandsicherungsmodell Thumersbachtal

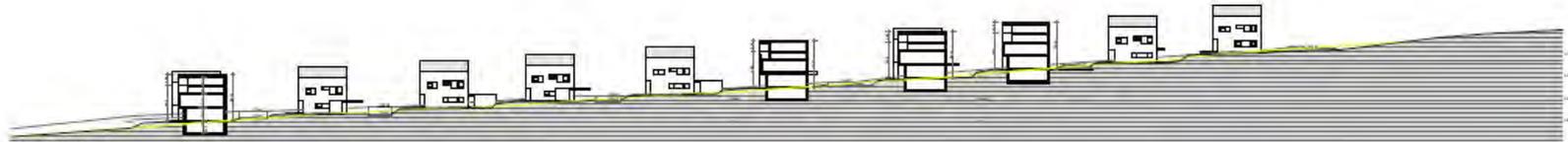


Baulandsicherungsmodell Thumersbachtal

- Projekt Umsetzung

- Standortauswahl - Bewertung von 9 Standorten
- Entscheidung für den „besten Standort“
- Ziel - Bebauung angepasst an ländlichen Raum
- Bebauungskonzept = Basis für Bebauungsplan

Baulandsicherungsmodell



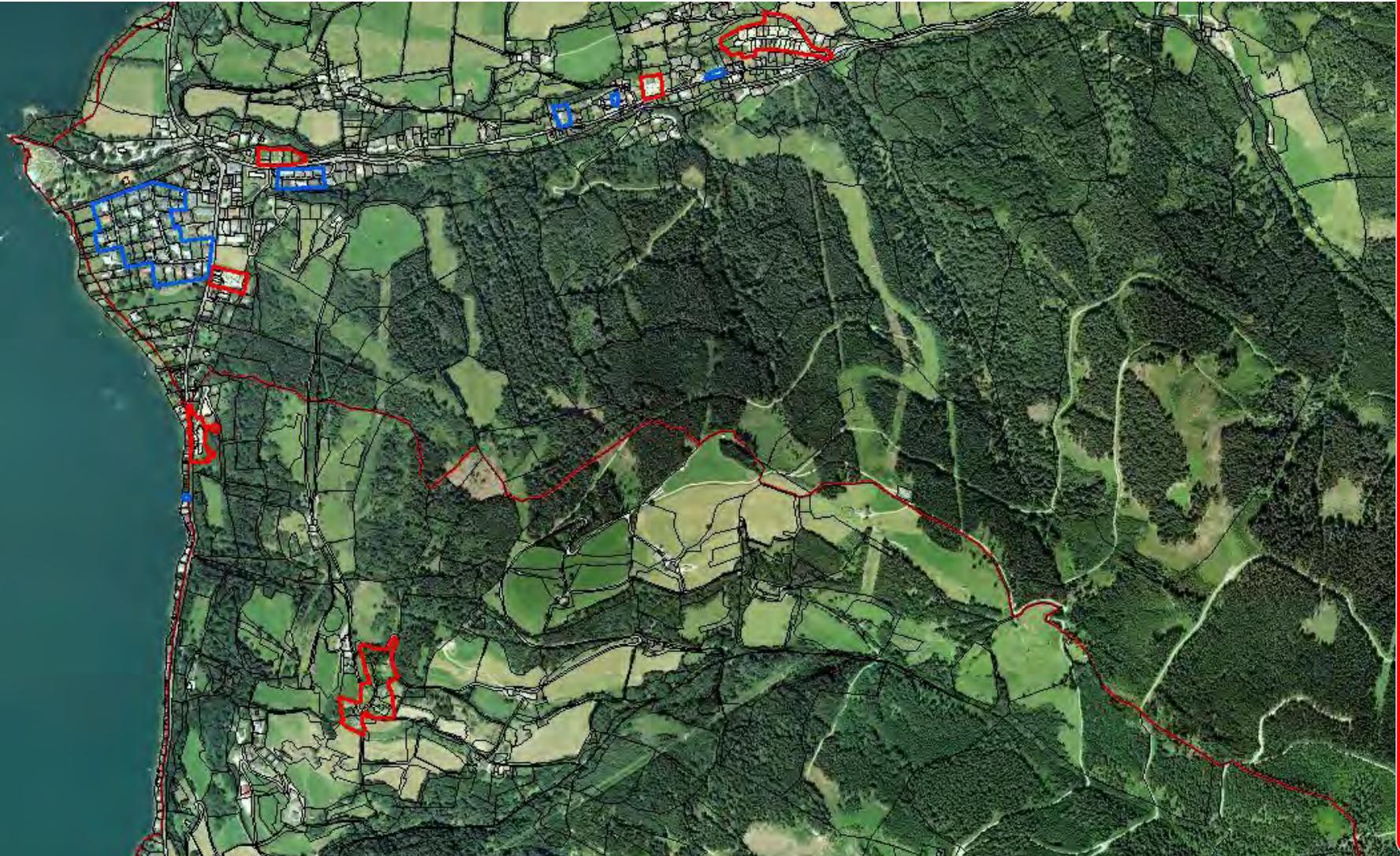
B
A
U
L
A
N
D
S
I
C
H
E
R
U
N
G

bebauungsstudie ebnerboden thumersbachtal
vorentwurf lageplan m 1/1000 10.05.2011

hobby a. & mia dirnberger

bebauungsstudie ebnerboden thumersbachtal
a-1000 10.05.2011, 10.05.2011
fon 0662 641132, fax 0662 641133
www.hobbya.com

Bebauungspläne



zell am see

die stadtgemeinde

VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

