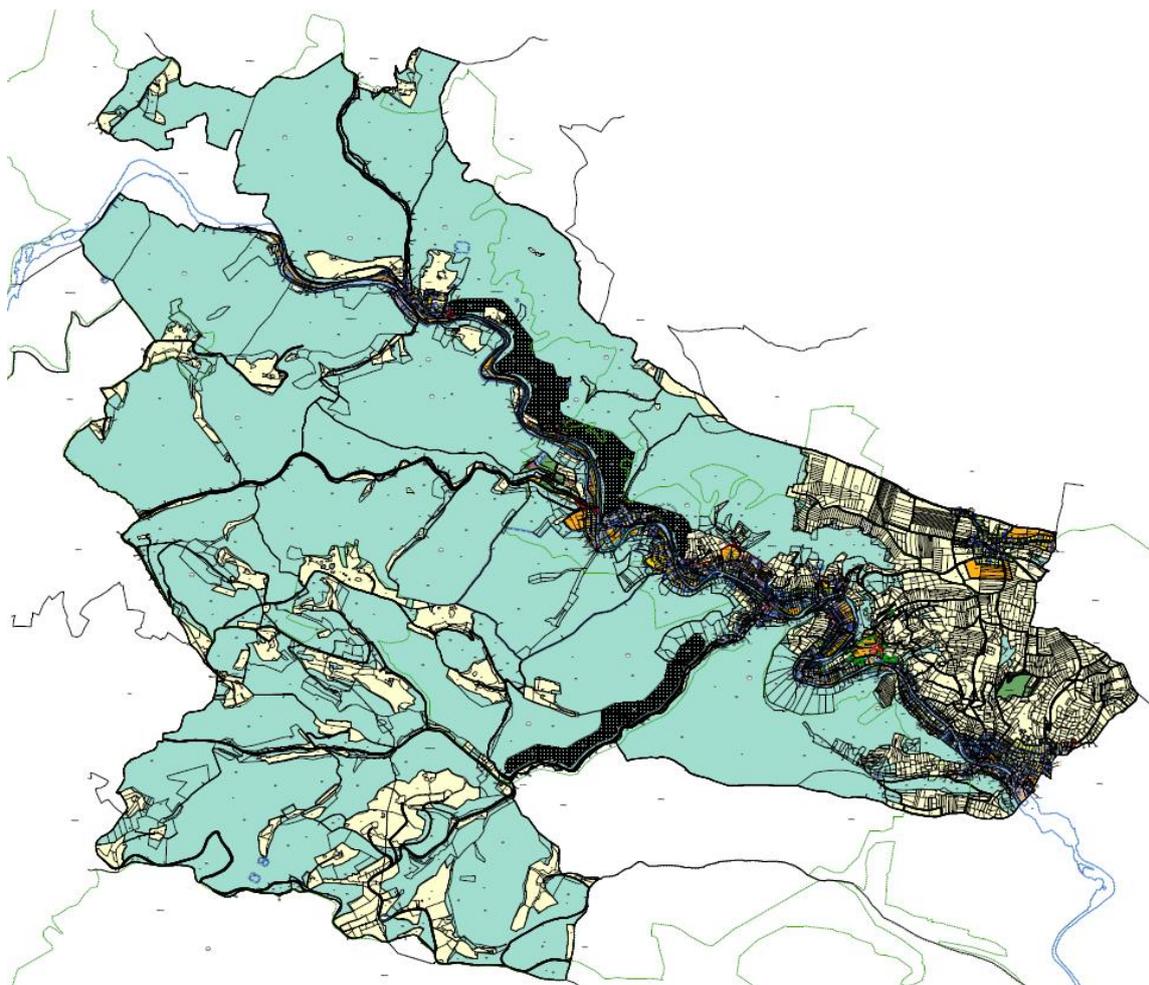


2. ÄNDERUNG DES DIGITALEN BEBAUUNGSPLANES MARKTGEMEINDE SENFTENBERG



KG SENFTENBERG KG SENFTENBERGERAMT

KG IMBACH KG MEISLINGERAMT

KG PRIEL KG REICHAUERAMT

ERLÄUTERUNGSBERICHT

**Bearbeiter: Dipl. Ing. Florian Graf
Oktober 2024**

MARKTGEMEINDE SENFTENBERG 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

ERLÄUTERUNG ZU DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die Marktgemeinde Senftenberg beabsichtigt die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes in den **Katastralgemeinden Senftenberg, Senftenbergeramt, Imbach und Priel**.

Anmerkungen zur Nummerierung der Änderungspunkte:

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes soll gleichzeitig mit der 4. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zur Auflage gebracht und in weiterer Folge beschlossen werden. Daher wurde die Nummerierung analog zur 4. Änderung des Raumordnungsprogrammes übernommen. Jener Änderungspunkt, der lediglich den Bebauungsplan betrifft wird nachfolgend, als Änderungspunkt 12, angereiht.

Hinweis – Digitale Katastralmappe (DKM):

Alle hier angeführten Parzellennummern beziehen sich auf den letzten verfügbaren DKM-Stand (April 2024).

ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Abänderung Kenntlichmachungen

Im Zuge der vorliegenden Änderung des digitalen Bebauungsplans soll aufgrund genauerer Plangrundlagen die Kenntlichmachung „Landesstraße“ im Süden des Siedlungsgebietes von Senftenberg geringfügig abgeändert werden (siehe auch Änderungspunkt 3). Die Änderung der Kenntlichmachung ist im Auflageplan in grüner Farbe dargestellt.

KG. Senftenberg:

- 1.) Festlegung von Bebauungsbestimmungen;
Festlegung einer Straßenfluchtlinie;
Festlegung einer vorderen Baufluchtlinie;
Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung;**

Betroffene Parz. Nr.: 867/1

Die von der geplanten Änderung betroffene Parzelle befindet sich im Nordwesten des Siedlungsgebietes südlich der Landesstraße L7078. Entlang einer im Rahmen der 4. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes neu geplanten Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 16 soll eine Straßenfluchtlinie festgelegt werden. Die Straßenbreite der Landesstraße L7078 beträgt in diesem Bereich ca. 7,4m. Aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz und der (geländebedingten und kurvenbedingten) geringeren gefahrenen Geschwindigkeiten ist die Straßenbreite als funktionsgerecht anzusehen. Eine funktionsgerechte Erschließung des Planungsbereichs ist somit sichergestellt.

Um ein Heranrücken der Hauptgebäude an die Erschließungsstraßen zu unterbinden, soll eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3m zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden.

Zwar wurde im östlich hiervon gelegenen Wohnbauland die vordere Baufluchtlinie mit lediglich 2m festgelegt, da sich diese an Bestandsobjekten orientierte. Nunmehr ist vorgesehen den Abstand der vorderen Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie mit 3m festzulegen. Dies entspricht auch dem Abstand des Großteils der in diesem Bereich verordneten vorderen Baufluchtlinien.

Für das – das Rahmen der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes neu geplante – Wohnbauland sollen die offene Bebauungsweise mit den Bauklassen I und II festgelegt werden. Dies entspricht den in der Umgebung zum überwiegenden Teil rechtskräftig festgelegten Bebauungsbestimmungen.

Im Zuge der gleichzeitig zur Auflage gebrachten 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist die Realisierung dieser Erweiterungsoption vorgesehen. Die dementsprechend geänderte Flächenwidmung soll im digitalen Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

Die umliegenden Gebäude wurden in der offenen Bebauungsweise errichtet. Hierbei handelt es sich großteils um Einfamilienhäuser. Es ist vorgesehen, dass nach Freigabe der Aufschließungszone auch im gegenständlichen Planungsbereich Einfamilienhäuser errichtet werden. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sind durch die geplanten Festlegungen (sowie die vorliegenden Planungsabsichten) keine relevanten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die Einsehbarkeit dieses Bereichs ist geländebedingt lediglich im unmittelbaren Nahbereich und gemeinsam im Siedlungsverbund gegeben.

**2.) Abänderung und Festlegung von Bebauungsbestimmungen;
Festlegung einer Anbaupflicht an eine seitliche Grundgrenze;
Festlegung von Abgrenzungen von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe;
Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung;**

Betroffene Parz. Nr.: 103, 105

Die gegenständlichen Parzellen befinden sich im Hintausbereich im Nordosten des Siedlungsgebietes zwischen der Landesstraße L73 und der Großen Krems. In diesem Bereich ist im Rahmen der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes die Erhöhung der Baulandtiefe nach Nordwesten (Bauland-Kerngebiet) vorgesehen. Die geänderte Flächenwidmung soll auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

Die Parzelle 103 ist in diesem Bereich bereits mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude in der geschlossenen Bebauungsweise bebaut. Im Bereich der geplanten Neuausweisung von Bauland-Kerngebiet soll demnach die geschlossene Bebauungsweise festgelegt werden. Auch in jenem Bereich, welcher derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan für eine Bebauung in der offenen Bebauungsweise vorgesehen ist, soll die geschlossene Bebauungsweise verordnet werden. Dadurch wird für den gesamten bebaubaren Bereich der Parzelle 103 die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

Im Bereich der Parzelle 105 soll ein Nebengebäude zum Unterstellen von Maschinen errichtet werden. Aufgrund der schmalen Parzellenstruktur, der beengten Platzsituation und der bereits bestehenden Bebauung auf Parz. 103 soll die Bebauung in diesem Bereich im Norden an der Grundgrenze anschließen. Dementsprechend ist für diesen Bereich die einseitig offene Bauweise mit Anbaupflicht an der nördlichen Grundgrenze vorgesehen.

Für die Fläche des neu geplanten Wohnbaulandes sollen die Bauklassen I,II festgelegt werden. Dies entspricht auch den Festlegungen des umliegenden Wohnbaulandes bzw. dem Großteil der verordneten Bauklassen in der Marktgemeinde Senftenberg.

Durch die vorgesehenen Änderungen der Bauvorschriften soll ein harmonischer Übergang zwischen dem bereits bebauten Teil der Parzelle 103 und dem Hintausbereich entstehen.

Aufgrund der nunmehr unterschiedlichen geplanten Bauweisen sind Abgrenzungen von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bauweise, -weise oder -höhe festzulegen.

Relevante Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die geplanten Änderungen im Bauvorschriftenplan im teilweise bereits bebauten Siedlungsverbund (jedoch im nahezu uneinsehbaren Hintausbereich) nicht zu erwarten. Aufgrund des in diesem Bereich relativ ebenen Geländes im Tal der mäandrierenden Großen Krems ist keine Landschaftsbildwirksamkeit zu erwarten.

- 3.) Festlegung und Löschung von Bauvorschriftenbestimmungen;
Abänderung einer Anbaupflicht an eine Straßenfluchtlinie und vordere Baufluchtlinie;
Abänderung einer Straßenfluchtlinie und vorderen Baufluchtlinie;
Abänderung und Festlegung eines Ausfahrverbotes;
Abänderung einer Straßenbreite;
Kentlichmachung der geänderten Flächenwidmung;**

Betroffene Parz. Nr.: 213/2, 213/3, .132, 1723/1

Zur Verbesserung der Planungsgenauigkeit sollen im Rahmen der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im gegenständlichen Bereich aufgrund einer erfolgten Vermessung (Teilungsplan GZ 53357, Vermessung Schubert ZT GmbH, Rechte Kremszeile 62a/3, 3500 Krems/Donau) die direkt angrenzenden Bauvorschriftenbestimmungen (offene Bauweise, Bauklassen I, II) für die Bereiche der Neuwidmungen von Bauland übernommen und festgelegt werden bzw. im Bereich der neuen Verkehrsflächen gelöscht werden.

Aufgrund der Vermessung – welche sich auch am Naturstand orientiert – soll die Straßenfluchtlinie geringfügig, an die zukünftigen Grundgrenzen abgeändert werden. Zwar ist im gegenständlichen Bereich im Bauvorschriftenplan eine Straßenbreite von 10m verordnet, jedoch soll diese auf 9,2m – entsprechend des tatsächlichen Standes in der Natur - reduziert werden. Diese Reduktion der Straßenbreite erscheint in Anbetracht der in diesem Bereich gefahrenen Geschwindigkeiten (welche aufgrund der westlichen Kurve geringer sind) vertretbar. Weiters wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes eine Planungskonsultation der Abt. Landesstraßenplanung (ST3) eingeholt wurde. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch die Abteilung Landesstraßenplanung und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Weiters soll im gegenständlichen Bereich die vordere Baufluchtlinie an den tatsächlichen Baubestand (gemäß Naturstand) bzw. überwiegend in einem homogenen Verlauf abgeändert werden. Die im östlichen Bereich bestehende Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie soll an die zukünftige vordere Baufluchtlinie nach Norden verschoben werden. Hierdurch wird der derzeit bestehende Abstand zur Landesstraße sichergestellt und die für diesen Bereich Senftenbergs großteils charakteristische Bebauung fortgesetzt werden.

Jenes im Westen des Planungsbereichs im rechtskräftigen Bebauungsplan verordnete Ausfahrverbot soll nunmehr entsprechend der Abänderung der Straßenfluchtlinie (Naturstand) verschoben werden. Dadurch soll eine Ausfahrt auf die Landesstraße nahe des Kurvenbereichs weiterhin unterbunden werden. Anzumerken ist hierbei, dass aufgrund des Böschungsbereichs bzw. der Stützmauer auch geländebedingt keine Ausfahrt zu erwarten ist.

Die im Rahmen der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im gegenständlichen Bereich vorgesehenen kleinstflächige Arrondierungswidmungen sollen auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

Relevante Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen entsprechend des Naturstandes nicht zu erwarten.

**4.) Festlegung und Löschung von Bebauungsbestimmungen;
Abänderung von Straßenfluchtlinien;
Löschung und Abänderung einer vorderen Baufluchtlinie;
Kentlichmachung der geänderten Flächenwidmung;**

Betroffene Parz. Nr.: 278, 285/1, 282/5, 285/1, 286/1, 286/2, 287/3, 287/4, 287/7,
687, 688/3, 689/1, 689/2, 1721, 1722/2, 1733

Zur Verbesserung der Planungsgenauigkeit sollen im Rahmen der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im gegenständlichen Bereich (Friedhof bzw. Gemeindestraße „Kirchenberg“ und „Neuer Weg“ aufgrund von erfolgten Vermessungen bzw. einer Mappenberichtigung (Teilungspläne bzw. Mappenberichtigung GZ 51773-1, GZ 53355, GZ 53355M, alle Vermessung Schubert ZT GmbH, Rechte Kremszeile 62a/3, 3500 Krems/Donau) kleinstflächige Arrondierungswidmungen entsprechend des tatsächlichen Stands in der Natur bzw. den zukünftigen Grundgrenzen erfolgen. Durch die kleinstflächigen Arrondierungswidmungen sollen die direkt angrenzenden Bebauungsbestimmungen (offene Bauweise, max. Gebäudehöhe 6m) für die Bereiche der Neuwidmungen von Bauland übernommen und festgelegt werden bzw. in jenen Bereichen die zukünftig kein Bauland mehr sind gelöscht werden.

Aufgrund der Vermessung – welche sich auch am Naturstand orientiert – soll die Straßenfluchtlinie geringfügig, an die zukünftigen Grundgrenzen abgeändert werden. Eine relevante Veränderung der Verkehrssituation ist aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen nicht zu erwarten. Weiters ist in diesem Bereich derzeit und auch zukünftig von keiner hohen Verkehrsfrequenz (ausgenommen im südlichen Bereich entlang der Landesstraße) auszugehen. Im Bereich der Landesstraße beträgt die Breite des öffentlichen Guts mindestens 12,5m und ist daher als funktionsgerecht anzusehen.

Im Bereich des Bauland-Sondergebiets-Gastronomie und Beherbergung soll im Osten die vordere Baufluchtlinie gelöscht und im Westen abgeändert werden. Im Westen soll weiterhin ein Abstand von 2m zur Straßenfluchtlinie festgelegt bleiben, demnach soll die vordere

Baufuchtlinie entsprechend der Abänderung der Straßenfluchtlinie verschoben werden. Im Osten erscheint eine vordere Baufluchtlinie nicht erforderlich, da in diesem Bereich bereits langjährig eine Stützmauer besteht, welche auch überbaut werden soll. Ein Heranrücken eines Hauptgebäudes hat dadurch nur bedingte Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit bzw. die Wahrnehmbarkeit als Engstelle. Hierbei ist anzumerken, dass diese öffentliche Verkehrsfläche lediglich für zwei im Grünland-erhaltenswerte Gebäude und landwirtschaftliche Flächen als Hauptzufahrt dient. Somit ist nur mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen in diesem Bereich zu rechnen.

Die im Rahmen der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im gegenständlichen Bereich vorgesehenen kleinstflächige Arrondierungswidmungen sollen auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

Relevante Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen entsprechend des Naturstandes nicht zu erwarten.

**5.) Abänderung einer Straßenfluchtlinie;
Kentlichmachung der geänderten Flächenwidmung;**

Betroffene Parz. Nr.: 347/4, 1749, 1735

Zur Verbesserung der Planungsgenauigkeit soll im gegenständlichen Bereich aufgrund einer erfolgten Vermessung (Teilungsplan GZ 3502/23, Dipl. Ing. Herbert EGGER, Kremser Straße 3, 3550 Langenlois) kleinstflächige Arrondierungswidmungen entsprechend des tatsächlichen Stands in der Natur bzw. den zukünftigen Grundgrenzen im Rahmen der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erfolgen. Aufgrund der nunmehr verbesserten Plangrundlagen bzw. des Naturstandes soll auch die Straßenfluchtlinie dementsprechend abgeändert werden. Relevante Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind aufgrund der Geringfügigkeit der Maßnahmen nicht zu erwarten.

Die im Rahmen der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im gegenständlichen Bereich vorgesehenen kleinstflächige Arrondierungswidmungen sollen auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

Relevante Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen entsprechend des Naturstandes nicht zu erwarten.

KG. Priel:

6.) Kentlichmachung der geänderten Flächenwidmung;

Betroffene Parz. Nr.: 234/1

Die gegenständliche Parzelle befindet sich in der Ortsmitte des Siedlungsgebietes von Priel direkt an der Landesstraße L7078. Hier ist im Rahmen der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes vorgesehen einen Bereich von Grünland-Parkanlage in private Verkehrsfläche umzuwidmen. Die geänderte Flächenwidmung soll auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

7.) Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung;

Betroffene Parz. Nr.: 324/1, 325

Südwestlich der Ortschaft Priel befindet sich ein Bereich mit außerordentlich hoher Aufenthaltsqualität, welcher im Rahmen der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes als Grünland-Parkanlage gewidmet werden soll. Die geänderte Flächenwidmung soll auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

KG. Senftenbergeramt:

8.) Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung;

Betroffene Parz. Nr.: 101/2

Die gegenständliche Parzelle befindet sich im Norden des Ortsteils Königsalm in der Katastralgemeinde Senftenbergeramt. Hier ist im Rahmen der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes vorgesehen einen Bereich von Grünland-Parkanlage in private Verkehrsfläche umzuwidmen. Die geänderte Flächenwidmung soll auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

**9.) Festlegung von Bauungsbestimmungen;
Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie;
Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung;**

Betroffene Parz. Nr.: 497/8, 510/1

Im Bereich der bestehenden Schießanlage im Osten des Katastralgemeindegebietes soll im Rahmen der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes das derzeit rechtskräftige Bauland-Sondergebiet-Schießanlage nach Südosten erweitert werden. Die geänderte Flächenwidmung soll auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

Für das neue Bauland-Sondergebiet bzw. die Erweiterung für das Schützenvereinshaus sollen die auf den direkt angrenzenden Baulandflächen verordneten Bauungsbestimmungen (offene Bauungsweise, Bauklasse I,II) festgelegt werden. Dadurch wird die in diesem Bereich bestehenden Bebauung fortgesetzt.

Im Süden des geplanten Bauland-Sondergebietes soll die westlich bereits rechtskräftig verordnete seitliche Baufluchtlinie verlängert werden. Dadurch soll eine Bebauung in Richtung des Böschungsbereichs bzw. der südlich verlaufenden Straße) unterbunden werden.

Der gegenständliche Bereich ist bereits teilweise befestigt und befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Schießplatz mit Vereinsgebäude. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Altstoffsammelzentrum mit Katastrophenschutzlager. Aufgrund der Lage abseits des Siedlungsgebietes, im direktem Anschluss an den Schießplatz und der umliegenden Waldflächen sind keine relevanten Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten.

KG. Senftenberg:

10.) **Festlegung und Löschung von Bebauungsbestimmungen; Abänderung einer Straßenfluchtlinie und einer vorderen Baufluchtlinie; Löschung einer seitlichen Baufluchtlinie; Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung;**

Betroffene Parz. Nr.: 1220, 1732/1

Zur Verbesserung der Planungsgenauigkeit soll im gegenständlichen Bereich aufgrund einer erfolgten Vermessung (Teilungsplan GZ 53729, Vermessung Schubert ZT GmbH, Rechte Kremszeile 62a/3, 3500 Krems/Donau) kleinstflächige Arrondierungswidmungen entsprechend des tatsächlichen Stands in der Natur bzw. den zukünftigen Grundgrenzen erfolgen. Durch die kleinstflächigen Arrondierungswidmungen sollen die direkt angrenzenden Bebauungsbestimmungen (offene Bauungsweise, Bauklassen I, II) für die Bereiche der Neuwidmungen von Bauland übernommen und festgelegt werden bzw. für neue Verkehrsflächenwidmungen gelöscht werden.

Aufgrund der Vermessung – welche sich auch am Naturstand orientiert – soll die Straßenfluchtlinie geringfügig, an die zukünftigen Grundgrenzen abgeändert werden. Eine relevante Veränderung der Verkehrssituation ist aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen nicht zu erwarten. Weiters ist in diesem Bereich derzeit und auch zukünftig von keiner hohen Verkehrsfrequenz auszugehen. Hierbei ist anzumerken, dass diese Gemeindestraße nur von Anrainern und Zustelldiensten genutzt werden darf.

Die im Rahmen der 4.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im gegenständlichen Bereich vorgesehenen kleinstflächige Arrondierungswidmungen sollen auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

Analog zur Änderung der Straßenfluchtlinie soll auch die vordere Baufluchtlinie verschoben werden. Der Abstand zur Straßenfluchtlinie soll zum überwiegenden Teil weiterhin 3m betragen. Lediglich im Bereich des Baubestandes soll die vordere Baufluchtlinie entsprechend des tatsächlichen Stands in der Natur (=Einfamilienhaus) festgelegt werden. Im südwestlichen Planungsbereich soll die seitliche Baufluchtlinie geringfügig gelöscht werden, da der Abstand der vorgesehenen vorderen Baufluchtlinie mit 3m zur Straßenfluchtlinie nunmehr südlicher liegt als im verordneten Bebauungsplan.

Relevante Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen entsprechend des Naturstandes nicht zu erwarten.

KG. Imbach:

- 11.) Löschung von Bebauungsbestimmungen;
Abänderung von Straßenfluchtlinie und einer vorderen Baufluchtlinie;
Löschung einer vorderen Baufluchtlinie;
Löschung einer Straßenbreite;
Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung;**

Betroffene Parz. Nr.: .31, .32/1, 529/1, 529/2, 972, 974/3

Der Planungsbereich befindet sich im Norden des Siedlungsgebietes von Imbach im Kreuzungsbereich der Gemeindestraßen Pfeningberg/Pointgasse und Kirchengasse. Im gegenständlichen Bereich ist die Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche der Gemeindestraße „Pfeningberg“ entsprechend eines Einreichprojektes „Erschließung Pfeningberg über Pointgasse“, Gz. 23174, Retter & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H., Kremstalstraße 49, 3500 Krems/Donau vorgesehen. Aufgrund der geringeren Infrastrukturkosten strebt die Marktgemeinde Senftenberg die Umsetzung der Variante ohne Stützmauer an. Im Rahmen der 4. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist eine Umwidmung der neuen Straßenführung inkl. erforderlicher Dämme und Böschungen in öffentliche Verkehrsfläche geplant. Die geänderte Flächenwidmung soll auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

In jenen Bereichen, die von Wohnbauland in öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet werden sollen, ist die Löschung der Bebauungsbestimmungen vorgesehen.

Aufbauend auf den vom Verkehrsplaner vorliegenden Projektunterlagen soll die Straßenfluchtlinie entsprechend der erforderlichen Straßenbreite festgelegt werden um eine funktionsgerechte Erschließung sicherzustellen. Die Bestandsobjekte auf Parz. .32/1 sollen abgebrochen werden. Die geplante Änderung im Bebauungsplan verbessert die Verkehrssituation und die Verkehrssicherheit in diesem Bereich.

Jene in diesem Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan verordnete Straßenbreite mit 6m soll gelöscht werden, da die vorliegenden detaillierten Planunterlagen eine größere Straßenbreite vorsehen. Auf die Festlegung einer neuen Straßenbreite soll aufgrund der bereits vorliegenden Detailplanung und der sehr unterschiedlichen Breiten aufgrund der Böschungen verzichtet werden.

Jene im nordöstlichen Bereich im Bebauungsplan verordnete vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5m soll analog der Straßenfluchtlinie geringfügig verschoben werden und der Abstand von 5m weiterhin eingehalten werden.

Die vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3,5m zur Straßenfluchtlinie im Süden (welche derzeit bereits direkt an den Baubestand reicht) soll gelöscht werden, da die zukünftige Straßenfluchtlinie ebenfalls an das bestehende Gebäude reichen soll und dadurch ein weiteres Heranrücken des Hauptgebäudes an die Erschließungsstraße ebenfalls unterbunden wird.

Relevante Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der geplanten Festlegungen durch eine neue Straßenführung nicht zu erwarten. Weiters wird darauf hingewiesen, dass ein desolater Baubestand abgebrochen werden soll.

KG. Senftenberg:

12.) Abänderung einer vorderen Baufluchtlinie;

Betroffene Parz. Nr.: 1162/3

Die gegenständlichen Parzellen befinden sich westlich des Ortszentrums Senftenbergs südlich der Großen Krems im Bereich der Sackgasse „Hiesberg“. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde westlich des bestehenden Gebäudes die vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Nunmehr ist vorgesehen die vordere Baufluchtlinie auf der bereits bebauten Parzelle 1162/3 zur Gänze in einem Abstand von 1m zur Straßenfluchtlinie festzulegen. Dadurch soll die Bebaubarkeit der Parzelle verbessert werden. Bei einem etwaigen Zu- und Umbau im Westen des Bestandsobjekt wäre dadurch kein Rücksprung erforderlich. Weiters ist auf die nördlich verlaufende Große Krems hinzuweisen. Dadurch müsste ein etwaiger Zubau nicht in Richtung des Flusslaufs (und dessen Hochwassergefährdung) rutschen.

Relevante Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen nicht zu erwarten.

Gmünd, am 23. Oktober 2024