



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

Bebauungsplan der Grundstufe

Ennsbogen - Gruber-Hofer

1. Änderung

Entwurf



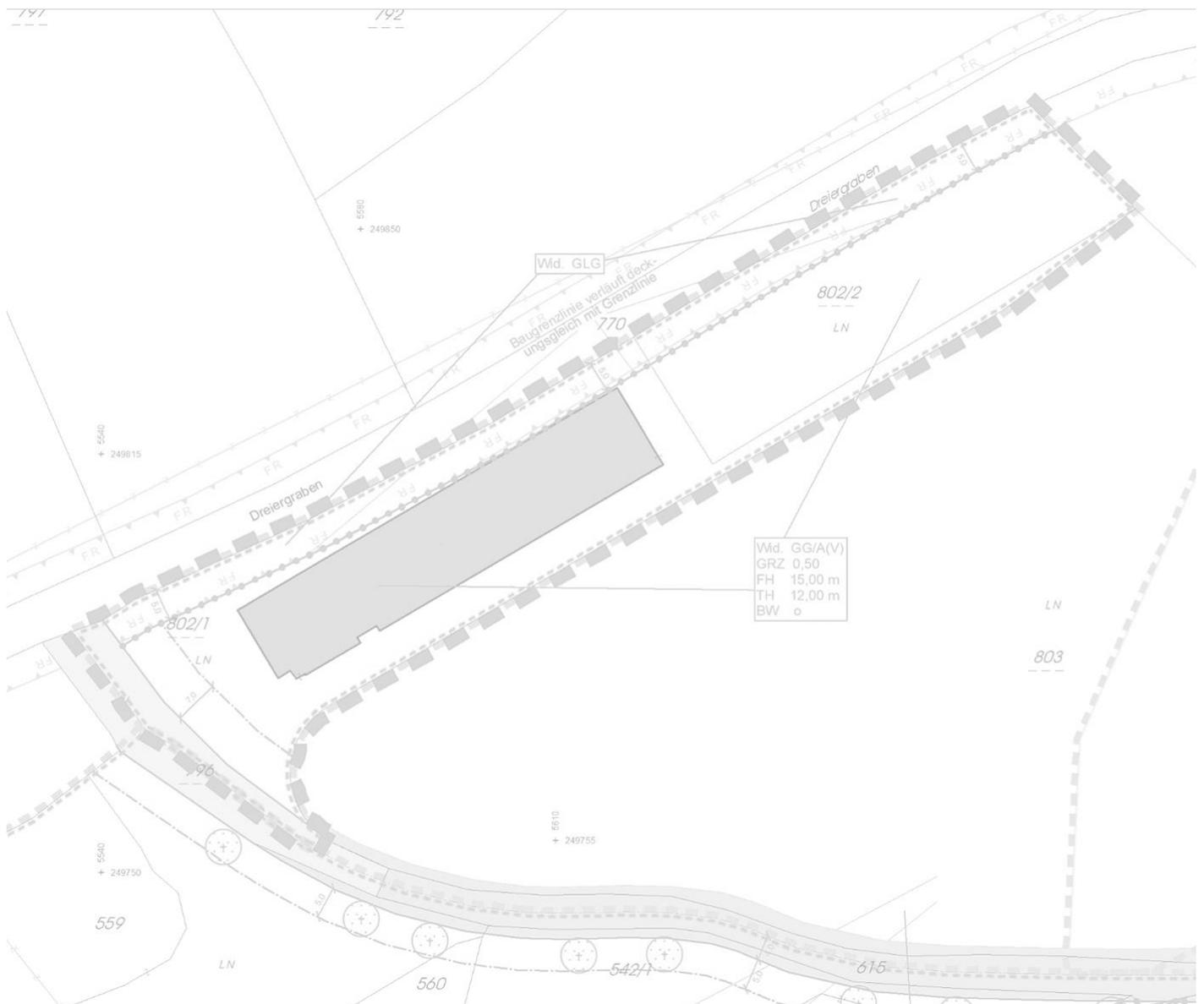
allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
 ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
 hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
 t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
 m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 401 BPL 50 Ä01/19-182

Salzburg, 18.12.2019

Projektleitung: DI Martin Sigl

Bearbeitung: DI Nils Stille



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	4
1.2.1 Straßenfluchtlinien	4
1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien	4
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	4
1.2.4 Bauhöhen	4
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	4
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	4
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	4
1.3.2 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen	4
1.3.3 Bauweise	4
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	6
2.1 Planungsgrundlagen gem. § 51 ABS 1 ROG 2009	6
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	6
2.1.3 Gesamtkonzept Ennsbogen	8
2.1.4 Flächenwidmung	10
2.1.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	10
2.1.6 Verkehrserschließung	12
2.1.7 Technische Infrastruktur	12
2.1.8 Vorhandene Bausubstanz	12
2.1.9 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	13
2.1.10 Problemanalyse	13
2.1.11 Planungsziele	13
2.2 Verfahrensablauf	13

Anmerkung: Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan sind im Text entsprechend markiert (Streichungen ~~durchgestrichen~~, Ergänzungen unterstrichen).

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet erstreckt sich über Teilflächen der GP-Nr. 802/1, 802/2, 803 und 796, alle KG Altenmarkt. Es umfasst inkl. Straßenflächen rund 2.6654.520 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von 7,00 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl GRZ von max. 0,50 festgelegt.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer max. zulässigen Traufenhöhe von 12,0 m und einer max. zulässigen Firsthöhe von 15,0 m festgelegt.

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die von der Lackengasse abzweigende, östlich der bestehenden Logistikhalle vorbeiführende und entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze verlaufende Erschließungsstraße ("Gewerbestraße") sowie über GP-Nr. 796 KG Altenmarkt.

1.3.2 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen

In einem Abstand von 5,0 m zur nördlichen Planungsgebietsgrenze hin verläuft eine Baugrenzlinie. Diese verläuft vom Schnittpunkt mit der Baufluchtlinie (also 7,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie) bis zur östlichen Planungsgebietsgrenze deckungsgleich mit der Bauglandgrenze bzw. Grenzlinie zw. untersch. einzelnen Bebauungsbestimmungen.

1.3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.4. BF 1 – Wasserwirtschaft

~~Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im voraussichtlichen Bereich des geplanten Wasserschongebiets Schlatterbergbrunnen ist in den nachfolgenden Behördenverfahren das wasserwirtschaftliche Planungsorgan beizuziehen und sind je nach lokalen Verhältnissen ggf. Auflagen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Grundwasser erforderlich.~~

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Gewerbestandortes Ennsbogen, nördlich der Schifabrik Atomic. Ca. 5 m in nördlicher Richtung entfernt verläuft der Dreiergraben.

Das Gelände im ggst. Bereich ist weitgehend eben. Das Planungsgebiet umfasst ca. ~~2.4304.520~~ m², wobei ca. 183 m² auf die Straßenfläche entfallen.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

2.1.2.1 Altenmarkt:

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.06.2003 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen. Eine erste REK-Teiländerung (Gschwendthofwiese) wurde am 15.05.2013, eine zweite und dritte (Marktertwirtswiese-Haller bzw. Zauchensee) am 19.02.2015 und eine vierte (Hirschberg/Therme/Kellerdörfel/Zauchlehen) am 13.04.2016 beschlossen. Folgende Aussagen des REK sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

2.2. FREIRAUMSYSTEM MASSNAHMEN

...

- ◆ Berücksichtigung von „Pufferzonen“ zwischen konfliktträchtigen Flächenwidmungen (z.B. durch Ausweisung geeigneter Widmungskategorien, erforderlichenfalls Festlegung von baulichen Maßnahmen im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes oder Gestaltungsmaßnahmen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild im Bebauungsplan etc.).

...

2.3 FREIFLÄCHENNUTZUNG ZIELE

...

- ⇒ Wiederherstellung bzw. Schaffung kleinräumig gliedernder Landschaftselemente (Flurgehölze, Uferbewuchs, Baumgruppen entlang von Straßen, Bepflanzung von Siedlungsrändern)

...

- ⇒ Gewährleistung einer landschaftlichen Eingliederung der Siedlungsbereiche.
- ⇒ Einbindung der Betriebe in die Landschaft (Bepflanzung etc.) insbesondere am Gewerbestandort Ennsbogen.

...

- ⇒ Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zur natur-räumlichen Gefährdungsbereichen.
- ⇒ Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung.

...

- ⇒ ~~Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnumfeldgestaltung~~

...

MASSNAHMEN

...

- ◆ *Freihalten einer Pufferzone von zumindest 5 m zu kleineren Gewässern, von 10 m entlang von Enns und neuer Zauch, wo dies noch möglich ist.*

...

- ◆ *Bepflanzung künftiger Siedlungsränder mit standortgerechten Gehölzen, bessere Einbindung in die Landschaft, z.B. im Bereich an der Enns, am Dreiergraben, am künftigen westlichen Siedlungsrand von Oberndorf sowie südlich vom Hauptort im Bereich der Götschlau gegen Westen im Hangbereich.*

...

- ◆ *Angepasste Regelung der Bauhöhen in sensiblen Bereichen sowie Festschreibung von Pflanzbindungen, und -geboten sowie Grünflächenschaffung im Bebauungsplan*
- ◆ *Gewährleistung des Hochwasserschutzes des Gewerbestandortes im Ennsbogen durch Sicherstellung ausreichender Retentionsräume im Rahmen eines in ein Gesamtkonzept integriertes Schutzwasserkonzeptes*
- ◆ *Freihalten von ausreichenden unverbauten Zonen entlang der Gewässer außerhalb der geschlossenen Ortschaft (etwa um regionale Grünzüge zu erhalten (z.B. entlang der Enns), oder das Landschaftserlebnis in für die Erholung wichtigen Bereichen zu bewahren bzw. auch um ausreichend Spielraum für allfällige Revitalisierungsmaßnahmen im Einvernehmen mit den Grundeigentümern zu erhalten (wie z.B. an kleineren hart verbauten Vorflutern)*
- ◆ *Augenmerk auf die Versiegelung im Zusammenhang mit der Errichtung von Verkehrsflächen und Bauten (z.B. im Wege der Bebauungs- und Objektplanung).*

...

- ◆ *Berücksichtigung in der Bebauungsplanung*

...

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE FREIRAUM- UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN (VON WEST NACH OST):

Ennsbogen:

ZIELE

- ⇒ *Entwicklung des überregionalen Gewerbestandortes Ennsbogen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung der Tourismusfunktion Altenmarktes und Fragen der verkehrlichen Erschließung, des Umwelt und Hochwasserschutzes sowie einer entsprechenden Gestaltung.*
- ⇒ *Gewährleistung einer attraktiven Erreichbarkeit der Betriebsstandorte auch zu Fuß und per Rad*

...

MASSNAHMEN

- ◆ *Gewährleistung des Hochwasserschutzes des Gewerbestandortes im Ennsbogen durch Sicherstellung ausreichender Retentionsräume im Rahmen eines in ein Gesamtkonzept integriertes Schutzwasserkonzeptes.*
- ◆ *Sicherstellung von Grünflächen (z.B. in Form einer Baumreihe) zur Durchgrünung und Gestaltung des Gewerbeparkes und zur siedlungsstrukturellen Abgrenzung zwischen*

Oberndorf und der Gewerbezone im Wege der Flächenwidmung oder Bebauungsplanung.

...

- ◆ *Schaffung von Querverbindungen zwischen Lackengasse und dem Ennsradweg abseits der Hauptverkehrsstraßen.*

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

MASSNAHMEN

- ◆ *Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes unter Berücksichtigung der ÖV-Einzugsbereiche. Als Richtwerte für die Baudichtenplanung gelten in Zentrumsbereichen eine Grundflächenzahl GRZ von max. 0,7, im Zentrumsrandbereich eine durchschnittliche GRZ von 0,3 (bei verdichtetem Flachbau max. 0,4) und in den Außenbereichen eine max. GRZ von 0,25.*

Gemäß Planteil zum REK kommt die ggst. Fläche in einem Bereich zu liegen, für welchen die Festlegung "Erweiterung Gewerbe und Handel" vorgesehen ist.

2.1.3 Gesamtkonzept Ennsbogen

Für den Gewerbebestandort Ennsbogen wurde für die Gemeinden Altenmarkt und Flachau ein "Gesamtkonzept Ennsbogen - 1. Änderung" erstellt, welches am ~~27.11.2002~~12.09.2018 von der Gemeindevertretung Altenmarkt (Flachau, ~~18.12.2002~~07.11.2018) beschlossen wurde und v.a. eine städtebauliche Zonierung enthält:

...

2.1.2. Städtebauliche Rahmenfestlegungen

Für die Gewerbezone Ennsbogen werden generelle städtebauliche Rahmenfestlegungen entwickelt (insbesondere für Baudichten und Bauhöhen), welche auf die gegebene Struktur im Bereich des Ennsbogens Bedacht nehmen.

ZONENEINTEILUNG

Der gesamte Bereich der Gewerbezone Ennsbogen gliedert sich demnach in 4 Zonen (vgl. Abb in Pkt. REK - ergänzende Unterlagen):

1. *der Bereich zwischen Lackengasse und Dreiergraben*

...

Zone 1:

Das Gebiet zwischen Lackengasse und dem Dreiergraben wird in zwei Bereiche gegliedert (vgl. Plandarstellung): dem Teil 1a westlich der neuen Aufschließungsstraße beim Logistikcenter und dem Teil 1b östlich davon bis zum Dreiergraben. Mit dem Teil 1b soll eine Übergangszone zwischen dem Dreiergraben und der daran anschließenden Grünzone und dem westlich gelegenen Gewerbegebiet geschaffen werden mit einer etwas geringeren Ausnutzung (durchschnittliche Grundflächenzahl GRZ 0,5, maximal 0,7) und Höhe (im Durchschnitt 10 m, max. 12 m Traufenhöhe). (...)

2.1.3. Grünraumgestaltung

(...)

Für die einzelnen Zonen ergeben sich daraus folgende Gestaltungsleitlinien:

Zone 1:

Entlang des Dreiergrabens soll ein ca. ~~30~~20 m breiter Bepflanzungsstreifen von Bebauung freigehalten werden um ausreichend Raum für die Durchgrünung, den Hochwasserschutz und einen allfälligen Rückbau des Gewässers in einen naturnäheren Zustand zu erhalten.

Weiters ist zur Gliederung der Siedlungsstruktur eine entsprechende Grünraumgestaltung zwischen Gewerbestandort und Oberndorf vorzusehen. Dies hat zum Ziel, die betrieblichen Objekte in die Landschaft einzubinden und zusammen mit dem Straßenraum klar wahrnehmbare strukturelle Trennung von Gewerbezone und dem Ortsteil Oberndorf zu erreichen. Dies wurde bei der Verordnung des Bebauungsplanes Atomic durch die Festlegung einer entlang der Gemeindestraße zu pflanzenden Baumreihe, welche schließlich auch gepflanzt wurde, bereits umgesetzt.

Diese Grünraumgestaltung soll aus der Sicht des Naturschutzes in weiterer Folge an die bestehenden Gehölzreihen nördlich des Dreiergrabens angebunden werden. (...)

...

In der Plandarstellung zum Gesamtkonzept sind die ggst. Flächen als "Erweiterung ~~Be-~~triebe (Betriebsgebiet) Gewerbe" gekennzeichnet. ~~Im-In Nordostteil~~ der Zone 1 ec ist eine durchschnittliche Traufenhöhe von ~~12~~10 m und eine durchschnittliche Baudichte von GRZ 0,6 vorgesehen. ~~Östlich, entlang des~~Im Norden ist der Dreiergraben als Grünverbindung (Bestand weitgehend erhalten) geplanten Verlaufs einer neu zu errichtenden Erschließungsstraße verläuft die Signatur "Grünzug" (siehe folgende Abbildung).



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Gesamtkonzept Ennsbogen (1. Änderung)

2.1.4 Flächenwidmung

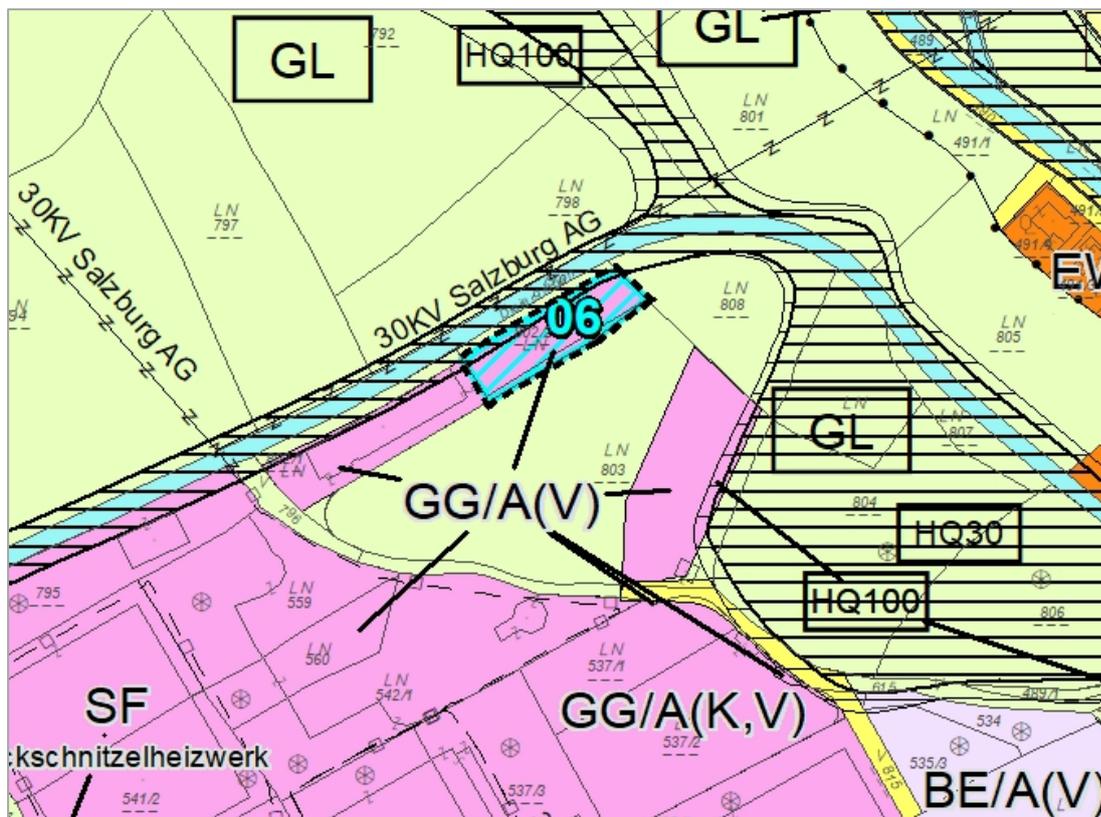


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf)

Parallel zur Aufstellung-Änderung des ggst. Bebauungsplan läuft ein Flächenwidmungsplanteilabänderungsverfahren, bei welchem die zum Osten des Planungsgebietes gehörenden Teilflächen der GP-Nr. 802/1 und 802/2 KG Altenmarkt von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Gewerbegebiet/Aufschließungsgebiet (Verkehrerschließung)" umgewidmet werden soll.

Die anderen zum Planungsgebiet gehörenden Teilflächen (Teilflächen a der GP-Nr. 770 und 796) sind als "Grünland - Ländliches Gebiet" gewidmet.

2.1.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: Trinkwasserschongebiet Schlatterbergbrunnen:

Zwar kommt die ggst. Fläche außerhalb der vorläufigen planlichen Abgrenzung des "engeren Schongebiets" zu liegen (siehe folgende Abbildung), da die Abgrenzung des Schongebietes jedoch noch nicht fixiert ist (vgl. Stellungnahme der Geologie im Rahmen der UEP der benachbarten FWP-Teiländerung "Atomic"- GZ: 401 FWTA 87/10-124; beschlossen am 08.07.2015) soll in den nachfolgenden Behördenverfahren das wasserwirtschaftliche Planungsorgan beigezogen werden und sind je nach lokalen Verhältnissen ggf. Auflagen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Grundwasser erforderlich. Laut SAGIS kommt das Planungsgebiet außerhalb des geplanten Grundwasserschongebietes für den Schlatterbergbrunnen zu liegen, dessen geplante Grenze zumindest 170 m weiter westlich an der Gemeindegrenze zu Flachau geplant ist.

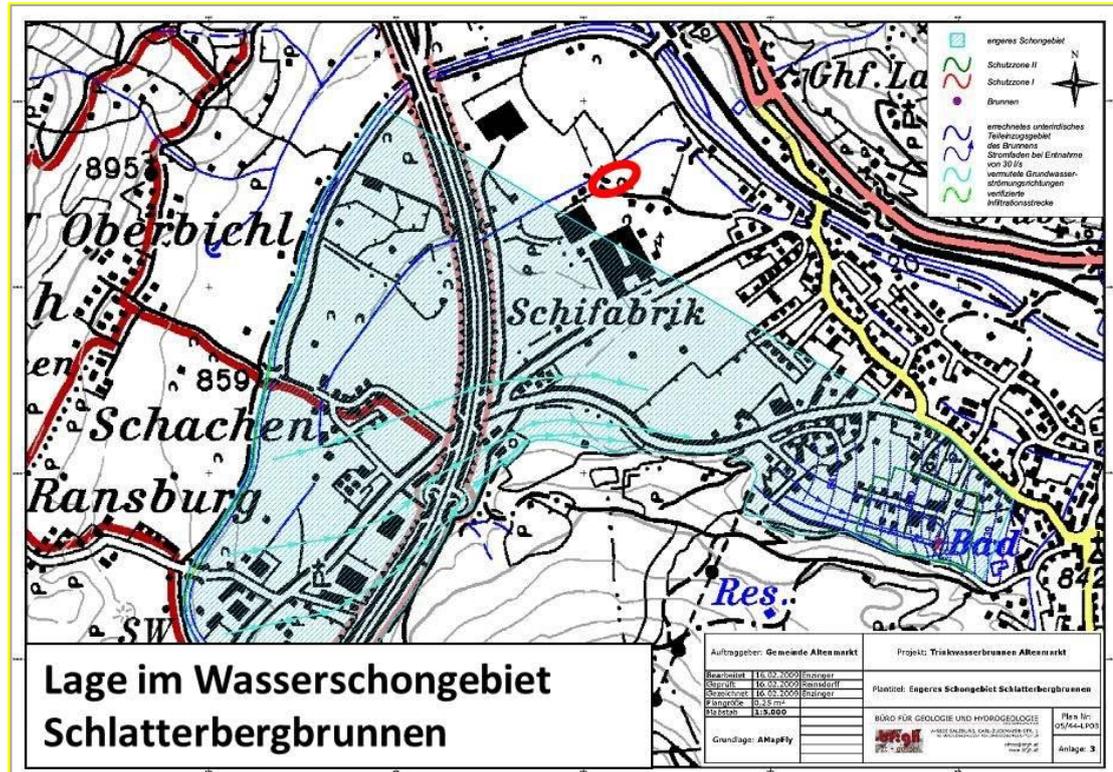


Abb. 3: Wasserschongebiet Schlatterbergbrunnen

HQ30-Bereich:

Lt. Kenntlichmachung im Flächenwidmungsplan (vgl. Abb. 2) wird der nördliche Randbereich vom HQ30-Bereich des Dreiergrabens berührt. Diese Kenntlichmachung ist jedoch überholt. Diese entspricht aber nicht mehr dem aktuellen Stand der Flußbaugesetzgebungen der Enns. Demnach Gem. dem "Lageplan mit Wassertiefen" (siehe folgende Abbildung) zum Hochwasserschutzprojekt in Altenmarkt (Einreichprojekt 2012 - BA 2 - Linearmaßnahmen) beschränken sich die Überflutungsbereiche infolge der zwischenzeitlich durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen auf den unmittelbaren Gewässerverlauf und einen 5 m breiten Streifen beiderseits der Böschungsoberkante, welcher als rote Gefahrenzone einzustufen ist (siehe Stellungnahme der Wasserwirtschaft zur Teiländerung). Das Planungsgebiet Die Baulandgrenze bzw. deckungsgleiche Baugrenzlinie hält diesen Abstand zum Gewässer ein.



Abb. 3: Lageplan mit Wassertiefen, Hochwasserschutz Altenmarktroter Flußbaugeschützzone
(Quelle: SAGIS)

2.1.6 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Haltestelle der öffentlichen Buslinie (Hst. "Lackengasse") befindet sich in ca. 470 m Entfernung an der Lackengasse.

Individualverkehr: Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die von der Lackengasse abzweigende, östlich der bestehenden Logistikhalle vorbeiführende und entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze verlaufende Erschließungsstraße ("~~Gewerbe~~Atomicstraße") sowie über GP 796 (vertragliche Vereinbarung).

2.1.7 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Energieversorgung durch das Leitungsnetz der Salzburg AG.

Wasserversorgung: Trinkwasserversorgung durch die Ortswasserleitung.

Abwasserbeseitigung: Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation (RHV Salzburger Ennstal).

Oberflächenwasserbeseitigung: ~~nach Möglichkeit~~ Versickerung auf Eigengrund

2.1.8 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: ~~Keine~~ Hier befindet sich eine Schlosserei.

In der Umgebung: Südlich befinden sich die Betriebsgebäude und Hallen der Firma Atomic.

2.1.9 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.10 Problemanalyse

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine ausreichende verkehrliche Erschließung und eine zweckmäßige Bebaubarkeit des relativ schmalen Grundstücks sichergestellt werden.

1. Änderung:

Das Planungsgebiet soll um den für die geplante Betriebserweiterung hinzukommenden Bereich nach Osten erweitert werden.

2.1.11 Planungsziele

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße ("Gewerbestraße"), die östlich des bestehenden Logistikcenters vorbeiführt und entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze verläuft, sowie über GP 796 (vertragliche Vereinbarung).

Die Baufluchtlinien werden entlang der Erschließungsstraße mit einem Abstand von 7,00 m zur Straßenfluchtlinie im Hinblick auf erforderliche Mindestflächen für die Manipulation festgelegt.

Die max. Ausnutzbarkeit für das Planungsgebiet wird mit einer GRZ von 0,50 festgelegt, sodass die Dichte gegen den Rand der Gewerbezone hin etwas abnimmt.

Die max. Bauhöhe (Traufenhöhe 12,0 m, Firsthöhe 15,0 m) richtet sich ebenfalls nach dem Gesamtkonzept und entspricht noch dem zentralen Bereich.

Um eine zweckmäßige Bebaubarkeit des relativ schmalen Grundstücks sicherzustellen wurde in einem Abstand von 5,00 m zur nördlichen Planungsgebietsgrenze hin eine Baugrenze entlang der Baulandgrenze festgelegt. Eine Bepflanzung mit Gehölzen ist hier nicht möglich, da laut Reinhaltverband entlang des Grabens ein Hauptsammler des Schmutzwasserkanals verläuft.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Bereich des geplanten Wasserschongebietes Schlatterbergbrunnen ist in den nachfolgenden Behördenverfahren das wasserwirtschaftliche Planungsorgan beizuziehen und sind je nach lokalen Verhältnissen ggf. Auflagen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Grundwasser erforderlich.

1. Änderung:

Die Bebauungsgrundlagen werden vom bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die ehemaligen besonderen Festlegungen hinsichtlich des geplanten Wasserschongebietes werden gestrichen, da dieses aktuell weiter westlich situiert werden soll.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung:

Auflage des Entwurfes gem. § 71 Abs. 3 ROG 2009:	10.03.2016 bis 07.04.2016
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 71 Abs. 6 ROG 2009:	13.04.2016

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung
gem. § 71 Abs. 7 ROG 2009: ...

1. Änderung:

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung
des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: Rechtsplan (Entwurf – M 1:500)