



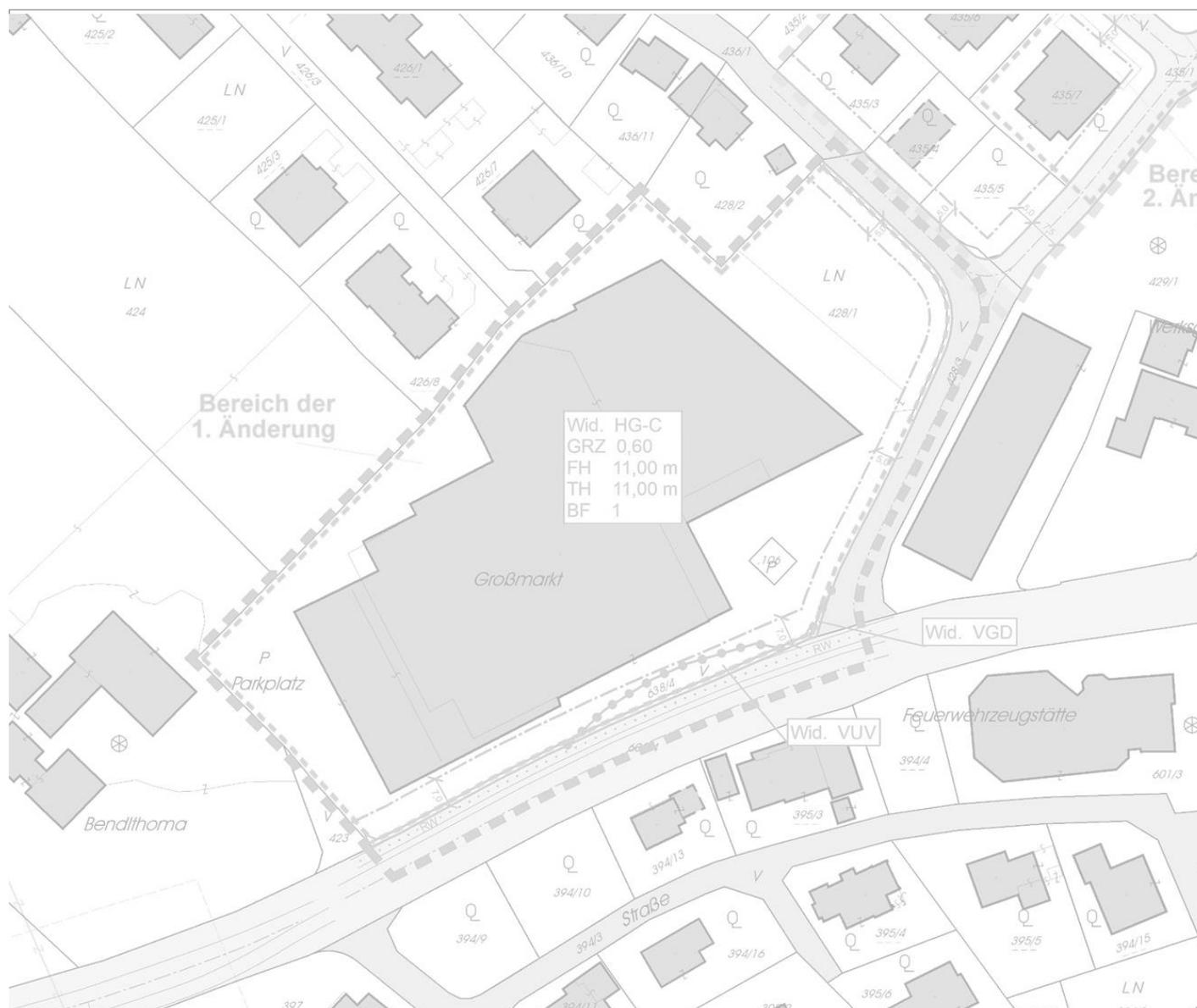
Gemeinde Altenmarkt im Pongau

**Bebauungsplan der Grundstufe
AGM Großmarkt - 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 27Ä01/19-136
Salzburg, 13.09.2019
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.4 Bauhöhen	5
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2 Rad- und Fußwege	6
1.3.3 Art der Wasserversorgung	6
1.3.4 Art der Abwasserbeseitigung	6
1.3.5 Energieversorgung	6
1.3.6 Fläche für Abstellplätze	6
1.3.7 BF 1 – Lärmschutz	6
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1 Begründung der 1. Änderung	7
2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	7
2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	7
2.2.3 Flächenwidmung	8
2.2.4 Verkehrserschließung	9
2.2.5 Technische Infrastruktur	9
2.2.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	9
2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	10
2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	10
2.2.9 Problemanalyse	10
2.2.10 Planungsziele	10

2.2.11 Verzeichnis der Eigentümer	11
2.3 Verfahrensablauf	11

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

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund ~~15.250~~15.275 m².

Folgende Grundstücke sind Gegenstand des Bebauungsplanes: GP-Nr. .106, 428/1, 428/3 (Tfl.) 436/1 (Tfl.), 601/4 (Tfl.) und 638/4, alle KG Altenmarkt.

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 entlang der B 163 Wagrainner Bundesstraße verläuft im Abstand von 7 m zur Straßenfluchtlinie. Im Bereich der GP-Nr. 638/4, KG Altenmarkt verringert sich der Abstand zur Baufluchtlinie bis auf 2,5 m, wobei der Abstand zur B163 gleich bleibt.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes verläuft die Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit ~~0,55~~0,60 festgelegt (d.e. einer GRZ von 0,55 + knapp 10 % bei Errichtung der Pflichtstellplätze in einer Tiefgarage) festgelegt. Wenn weniger als 100 % der Pflichtstellplätze in einer Tiefgarage geschaffen werden, dann gilt der Bonus von 10 % aliquot zum Anteil der geschaffenen Tiefgaragenplätze.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß § 33 Abs.5 ROG 1998 in Metern über dem gewachsenen (bzw. abgegrabenen) Gelände wie folgt festgelegt:

Für gegenständlichen Bereich wird die Bauhöhe mit einer Traufenhöhe und einer Firsthöhe von jeweils 11,00 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

Das Planungsgebiet wird durch einen nördlich von der B163 Wagrainner Bundesstraße abzweigende Aufschließungsstraße erschlossen. Diese verläuft entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes.

1.3.2 Rad- und Fußwege

Am nördlichen Rand der B163 verläuft ein Radweg.

~~1.3.3 Art der Wasserversorgung~~

~~Gemeindewasserleitung.~~

~~1.3.4 Art der Abwasserbeseitigung~~

~~Ortskanalisation~~

~~Die Oberflächenwässer sollen soweit als möglich der Versickerung zugeführt werden.~~

~~1.3.5 Energieversorgung~~

~~Salzburger AG~~

~~1.3.6~~**1.3.3 Fläche für Abstellplätze**

Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf Eigengrund herzustellen.

~~1.3.7~~**1.3.4 BF 1 - LärmschutzBesondere Festlegungen**

Die Situierung von LKW-Andockstation und -Parkplätzen darf lediglich zur anrainer-abgewandten Seite (gegen Süden) erfolgen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

Der bestehende Großmarkt soll gegen Osten um einen Bauteil für Lagerzwecke erweitert und Mitarbeiterstellplätze eine Tiefgarage errichtet werden. In diesem Zusammenhang soll eine Möglichkeit zu einer moderaten Nachverdichtung im Bebauungsplan festgelegt werden.

2.1.2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.12.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt westlich des Ortszentrums von Altenmarkt im Bereich Oberdorf. Die ggst. Flächen sind als weitgehend eben zu bezeichnen. Die Größe samt der Verkehrsflächen beträgt rund ~~15.250~~15.275 m², wobei der ~~westliche-überwiegende~~ Teil des Planungsgebiets bereits mit dem zu erweiternden Großmarkt bebaut ist.

2.1.22.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.06.2003 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen. Ergänzend gab es eine erste REK Teiländerung (REK-TÄ 01 "Gschwendthofwiese" vom 15.05.2013 - GZ 401 EKTA 02/13-225), eine zweite und dritte (Markterwirtswiese-Haller, GZ: 401 EKTA 02/13-225; Zauchensee, GZ: 401 EKTA 03/14-135) wurde am 19.02.2015 beschlossen und eine vierte (Hirschberg/Therme/Kellerdörf/ Zauchlehen, GZ: 401 EKTA 04/15-196) am 13.04.2016 beschlossen.

Es enthält folgende für den ggst. Bereich besonders relevanten Aussagen:

1.3 WIRTSCHAFT

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau der Arbeitsplätze im DL-Bereich (Zielgröße: +20%) 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau der Handelsstruktur im Ort. - Im Bedarfsfalle Ausweisung von Standorten für Handelsgroßbetriebe an geeigneten Standorten (z.B. an Hauptstraßen; (keine C&C, Bau-/Möbel-/oder Gartenmärkte im Zentrum)) mit Rücksichtnahme auf die örtliche Handelsstruktur und in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen. - Flächenvorsorge für Handel- und Dienstleistungsbetriebe an geeigneten Standorten (z.B. entlang der Landesstraße)
...	...

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

Altenmarkt Hauptort:

ZIELE	MASSNAHMEN
<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung und Ausbau der Versorgung mit Gütern des täglichen und teilweise auch gehobenen Bedarfes sowie mit 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der Bereiche beiderseits der B163 für lärmtolerante

<p>öffentlichen und privaten Dienstleistungen im Markt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kontrolliertes Wachstum des Marktes unter Berücksichtigung der abgestuften Hauptfunktionszonen (Zentrum/Mischnutzung/Wohnen) ... 	<p>markttypische Nutzungen (v.a. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ermittlernde Betriebe, bzw. Betriebe, die in ihrer Entwicklung behindert sind, sollten in die Gewerbegebiete mit Erweiterungsmöglichkeit aussiedeln ... – Schließung von Stichstraßen zu Ringstraßen (z.B. im Bereich östlich Hotel Urbis) ...
---	---

Der Planteil zum Siedlungskonzept sieht im gegenständlichen Bereich eine Erweiterungsmöglichkeit für Mischfunktion (Betriebliche Nutzung entsprechend etwa der Kategorie Betriebsgebiet) vor.

2.1.32.2.3 Flächenwidmung

Der westliche-überwiegende Teil des Planungsgebietes ist bereits mit dem zu erweiternden Großmarkt bebaut und im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Altenmarkt als „Bauland – Gebiete für Handelgroßbetriebe (C&C-Märkte)“ „Ländliches Kerngebiet“ gewidmet. ~~Für den östlichen Teil läuft derzeit ein Teiländerungsverfahren des Flächenwidmungsplans (Umwidmung in Ländliches Kerngebiet bzw. Verkehrsfläche), dass bis zur Beschlussfassung des ggst. Bebauungsplanes abgeschlossen sein wird. Die anderen zum Planungsgebiet gehörenden Flächen sind als „Verkehrsflächen – Bundes- und Landesstraße“ bzw. „Verkehrsflächen – Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde“ gewidmet.~~

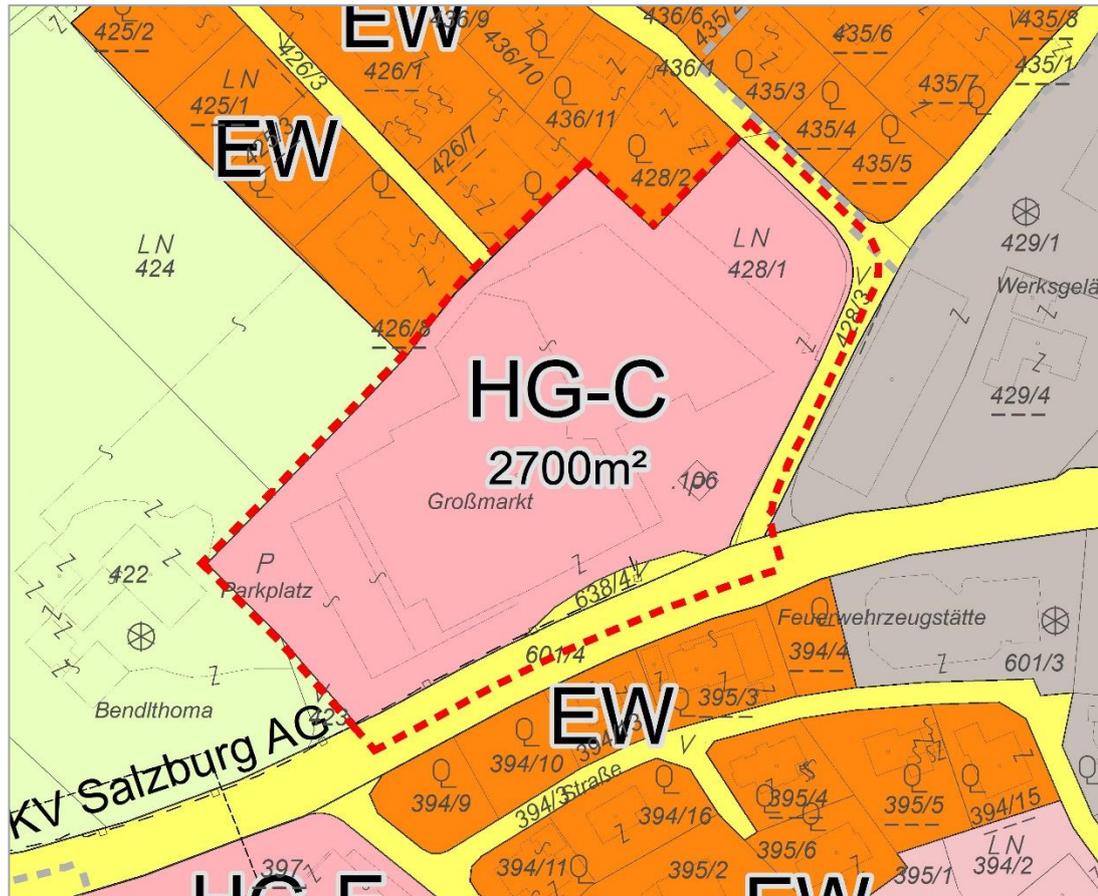


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Altenmarkt (rot umrandet ist Planungsgebietsgrenze des ggst. Bebauungsplanes dargestellt)

2.1.42.2.4 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Hinsichtlich der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln liegt die gegenständliche Fläche ca. 400-320 m von der Bushaltestelle (Haltestelle "Altenmarkt i.P. Äußerer Markt") bei der Sportplatzstraße an der Kreuzung der B163 Wagrainer Straße/Oberndorferstraße entfernt.

Individualverkehr: Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt direkt über eine nördlich von der B163 Wagrain Bundesstraße abzweigende ca. 7,5 m breite Erschließungsstraße.

2.1.52.2.5 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Ortskanalisation; Oberflächenwässer: sollen soweit als möglich der Versickerung zugeführt werden.

2.1.62.2.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine.

Rechtliche Beschränkungen: Keine.

2.1.72.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Der westliche Teil des Planungsgebietes ist auf einer Grundfläche von ca. 4.7707.190 m² mit dem zu erweiternden Großmarkt bebaut.

In der Umgebung: Im Norden des Planungsgebietes befinden sich zahlreiche Einfamilienhäuser, entlang der Wagrainner Bundesstraße haben sich vorwiegend Betriebe, so auch der C&C-Markt angesiedelt.

2.1.82.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Liegen für den bereits bebauten, westlichen Teil des Planungsgebietes vor.

2.1.92.2.9 Problemanalyse

Der bestehende AGM - Großmarkt soll gegen Osten um ein Lager erweitert werden, der Zubau beinhaltet keine Verkaufsflächen sondern dient lediglich als Lager.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch eine am östlichen Rand des Planungsgebietes zu errichtende verlaufende Verbindungsstraße zum Baierwiesenberg. Diese mündet direkt in die B163 Wagrainner Bundesstraße. Aufgrund des Verkehrsaufkommens entlang der Bundesstraße wurde zu dieser hin vom Planungsgebiet (mit Ausnahme Einmündung Baierwiesenberg) ein Ausfahrts- und Einfahrtsverbot festgelegt.

~~Gegenwärtig ist der östliche Teil des Planungsgebietes noch als Grünland – Ländliches Gebiet gewidmet. Das Teiländerungsverfahren zur Umwidmung in Ländliches Kerngebiet (entsprechend der westlichen, bereits bebauten Fläche des Planungsgebietes) wird bis zur Beschlussfassung abgeschlossen sein.~~

Im Hinblick auf die benachbarte Bebauung ist für ausreichend Lärmschutz zu sorgen (vgl. Stellungnahme der Abt. Umweltschutz im Rahmen der Vorbegutachtung vom 20.09.2005 zur ggst. Teiländerung des Flächenwidmungsplanes).

1. Änderung:

Der bestehende Großmarkt soll gegen Osten um einen Bauteil für Lagerzwecke erweitert und die Bebauungsgrundlagen unter Berücksichtigung einer moderaten Nachverdichtung festgelegt werden.

2.1.102.2.10 Planungsziele

Die Baufluchtlinie wurde entlang der Bundesstraße aufgrund ihrer höherrangigen Bedeutung mit einem Abstand von 7,0 m zur Straßenfluchtlinie hin festgelegt. ~~Im Bereich der GP-Nr. 638/4 wurde dieser Abstand auf 2,5 m verringert, da es sich bei der o.a. GP um eine untergeordnete Verkehrsfläche handelt, wodurch jedoch der Abstand zum Fahrbahnrand mit 7,0 m unverändert bleibt.~~ Zur Bundesstraße hin wird ein Ausfahrts- und Einfahrtsverbot (mit Ausnahme Einmündung Baierwiesenberg) festgelegt. Die Baufluchtlinie entlang der Erschließungsstraße am östlichen Rand des Planungsgebietes wird mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie hin festgelegt.

Einerseits wird die Ausnutzbarkeit im Hinblick auf eine bodensparende Raumordnung und im Betriebsbauland einschlägige Dichten sowie die Abtretung von ca. 837 m²

Verkehrsfläche (Dichtebonus) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgelegt. Andererseits soll im Hinblick auf den Übergang zum gemischt genutzten Siedlungsgebiet von Oberndorf die Bebauungsdichte etwas niedriger als der westliche Bestand (GRZ 0,62) sein. Unter Abzug des Flugdaches (874 m²) beim Bestand würde sich bei der geplanten Erweiterung eine GRZ von 0,49 ergeben.

Entsprechend dem Bestandsbau werden auch die Firsthöhen mit jeweils 11,0 m festgelegt, wobei die Traufenhöhe der Firsthöhe gleichgesetzt wurde, um auch entsprechende Dachformen zu ermöglichen (z.B. Flachdach).

Zur Einhaltung eines entsprechenden Lärmschutzes darf die Situierung von LKW-Andockstation und -Parkplätzen lediglich zur anrainerabgewandten Seite (gegen Süden) erfolgen.

1. Änderung:

Die Baufluchtlinie wird an den Südrand der GP.nr. 638/4 verlegt, da es sich in der Natur lediglich um interne Verkehrsflächen handelt. Die bauliche Ausnutzbarkeit wird unter Berücksichtigung eines „Tiefgaragenbonus“ wie bei vergleichbaren Fällen in der Gemeinde mit einer GRZ von 0,60 festgelegt.

2.1.11 Verzeichnis der Eigentümer

~~Siehe Abfrage aus der Grundstücksdatenbank.~~

2-22.3 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung:

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1998:	19.09.2005 bis 19.10.2005
Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1998:	08.11.2005 bis 15.12.2005
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1998:	15.12.2005
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998:	...

1. Änderung:

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

<u>Auflage des Entwurfes:</u>	<u>... bis ...2019</u>
<u>Beschluss des Bebauungsplanes:</u>	<u>.... 2019</u>
<u>Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:</u>	<u>...</u>

Beilagen: Rechtsplan – Entwurf (M 1:500)