



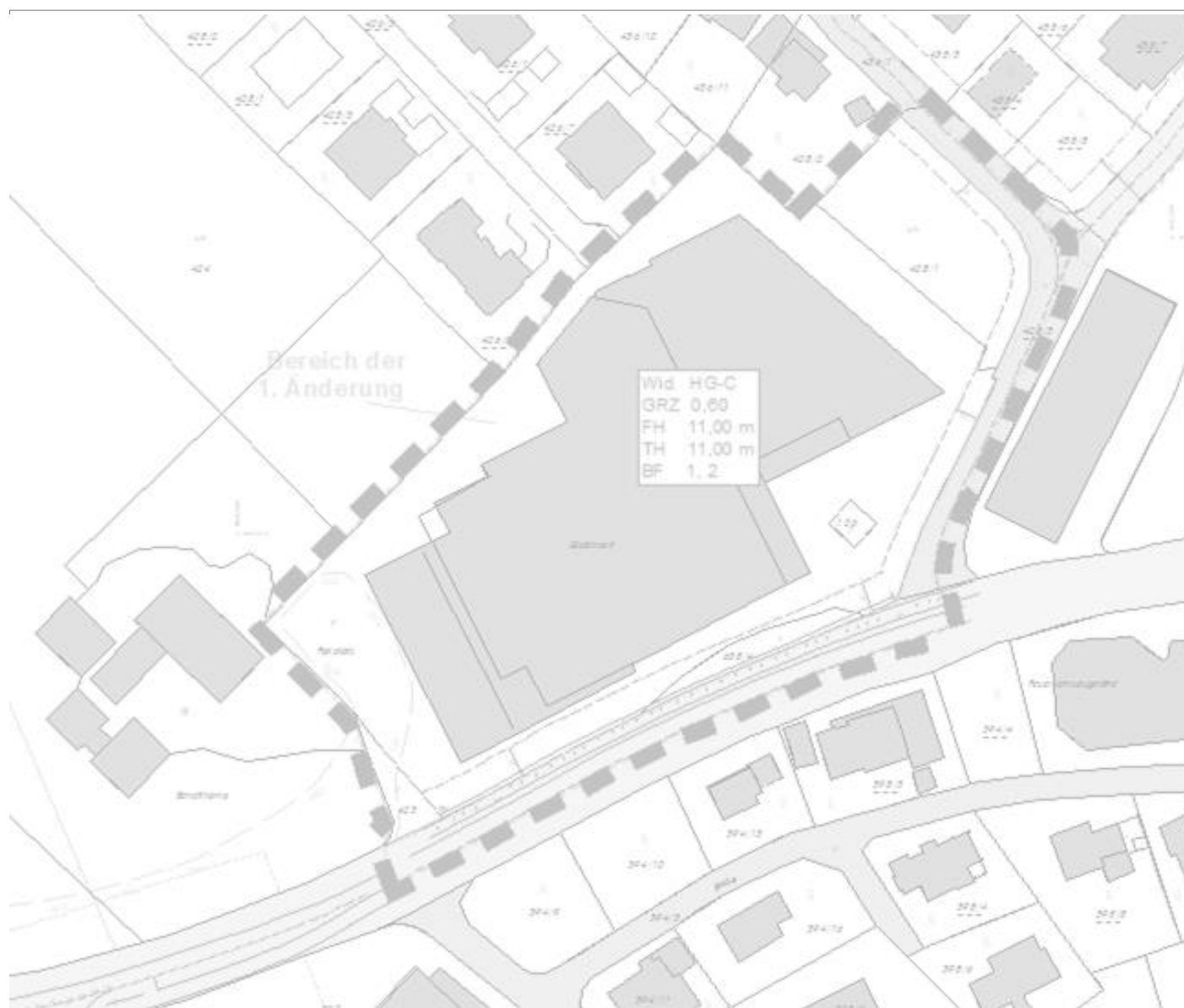
**Gemeinde Altenmarkt im Pongau**

**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, 21.04.2020  
Projektleitung: DI Martin Sigl  
Bearbeitung: Sebastian Sohm





# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1 VERORDNUNGSTEXT</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
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
<b>1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2 Rad- und Fußwege	6
1.3.3 Fläche für Abstellplätze	6
1.3.4 BF 1 – Lärmschutz	6
1.3.5 BF 2- Grundwasserschutz	6
<b>2 ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Begründung der 1. Änderung</b>	<b>7</b>
<b>2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009</b>	<b>7</b>
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
<b>2.3 Verfahrensablauf</b>	<b>11</b>



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~~15.27562 m<sup>2</sup>.

Folgende Grundstücke sind Gegenstand des Bebauungsplanes: GP-Nr. .106, 428/1, 428/3 (Tfl.) 436/1 (Tfl.), 601/4 (Tfl.), 423 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 5,00 bzw. 4,00 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 § ~~33-57~~5-2 ROG ~~1998-2009~~ 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 sowie durch die Zufahrt im Westen (GP.Nr. 423) 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 - Lärmschutz ~~Besondere Festlegungen~~

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

### 1.3.5 BF 2- Grundwasserschutz

Durch geeignete Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde negative Auswirkungen auf den Grundwasseraquifer zu vermeiden.

## 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. Ebenso wird gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Teiländerung des Flächenwidmungsplanes (Plankorrektur zur Anpassung des Baulandes an die Betriebsflächen) im ggst. Bereich durchgeführt. Die geänderte Flächenwidmung innerhalb des Planungsbereiches wird in den Bebauungsplan übernommen.

### 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~~15.275,562 m<sup>2</sup>, 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
...	...
– Ausbau der Arbeitsplätze im DL-Bereich (Zielgröße: +20%)	– 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 SIEDLUNGSGBIETE FREIRAUM- UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN (VON WEST NACH OST)

#### Altenmarkt Hauptort:

ZIELE	MASSNAHMEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sicherung und Ausbau der Versorgung mit Gütern des täglichen und teilweise auch gehobenen Bedarfes sowie mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen im Markt.</li> <li>– Kontrolliertes Wachstum des Marktes unter Berücksichtigung der abgestuften Hauptfunktionszonen (Zentrum/Mischnutzung/Wohnen)</li> <li>...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entwicklung der Bereiche beiderseits der B163 für lärmtolerante markttypische Nutzungen (v.a. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen)</li> <li>– Emittierende Betriebe, bzw. Betriebe, die in ihrer Entwicklung behindert sind, sollten in die Gewerbegebiete mit Erweiterungsmöglichkeit aussiedeln</li> <li>...</li> <li>– Schließung von Stichstraßen zu Ringstraßen (z.B. im Bereich östlich Hotel Urbis)</li> <li>...</li> </ul>

Der Plananteil 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.~~ Im Rahmen der gleichzeitig ablaufenden Flächenwidmungsplan-Teiländerung „ADEG Großmarkt - Plankorrektur“ werden die GP-Nr. 423 und 638/4 sowie ein Teilbereich der GP-Nr. 428/1 ebenfalls in „Bauland – Gebiete für Handelgroßbetriebe (C&C-Märkte) umgewidmet. Die Parzelle 428/3 wird vollständig als „Verkehrsfläche – Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde“ gewidmet.



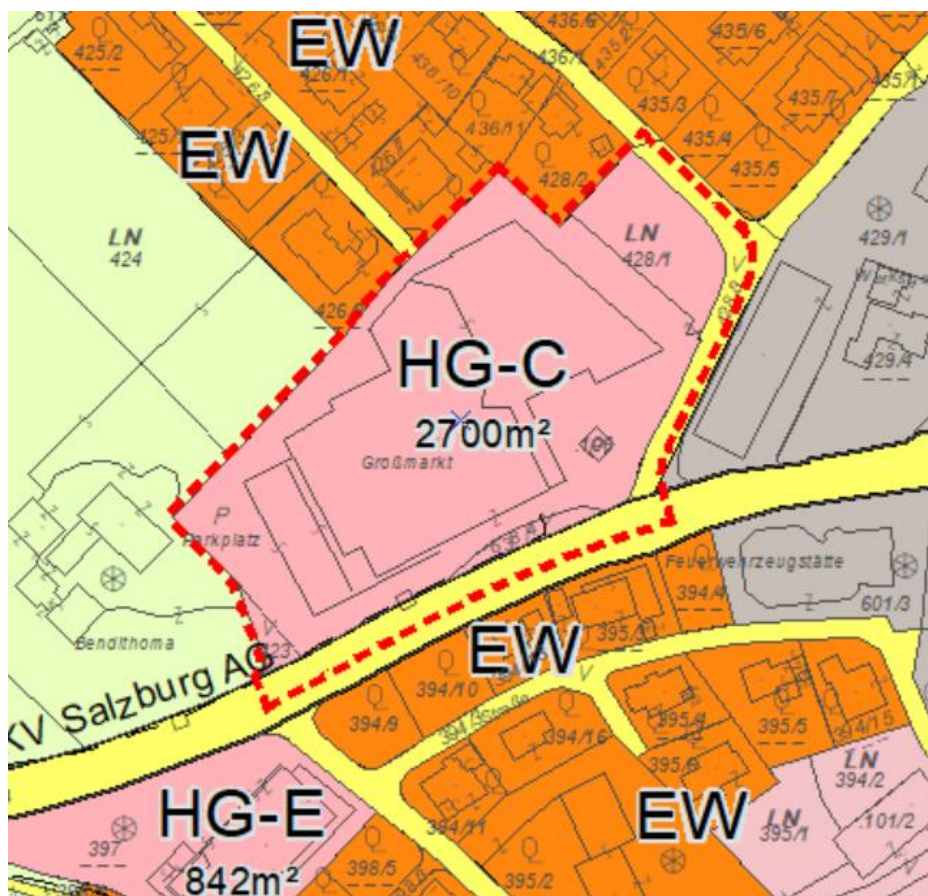


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan-Änderungsplan der Gemeinde Altenmarkt (rotumrandet ist Planungsgebietsgrenze des ggst. Bebauungsplanes dargestellt)

#### **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 Wagrainner Straße/Oberndorferstraße entfernt.

**Individualverkehr:** Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt direkt über eine nördlich von der B163 Wagrainner 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 Der westliches Teil des Planungsgebietes (ein Teilbereich der GP.nr. 423) kommt geringfügig in einer gelben Wildbachgefahrenzone zu liegen.

**Rechtliche Beschränkungen:** Keine. Anmerkung: Das Planungsgebiet kommt im geplanten Wasserschongebiet des Brunnens Schlatterberg zu liegen. Da die Abgrenzung des Schongebietes noch nicht fixiert ist, soll in den ggf. nachfolgenden Behördenverfahren das wasserwirtschaftliche Planungsorgan beigezogen werden und sind je nach lokalen Verhältnissen ggf. Auflagen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Grundwasser zB. im Zusammenhang mit einer möglichen Versickerung von Niederschlagswässern erforderlich

### **2.1.72.2.7 Vorhandene Bausubstanz**

**Im Planungsgebiet:** Der westliche Teil des Planungsgebietes ist auf einer Grundfläche von ca. 4.7707.190 m<sup>2</sup> 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 Baierwiesengeweg. Diese mündet direkt in die B163 Wagrainner Bundesstraße. Aufgrund des Verkehrsaufkommens entlang der Bundesstraße wurde zu dieser hin vom Planungsgebiet (mit Ausnahme Einmündung Baierwiesengeweg) 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 Bundestrasse hin wird ein Ausfahrts- und Einfahrtsverbot (mit Ausnahme Einmündung Baierwiesenweg) festgelegt. Die Baufluchtlinie entlang der Erschließungsstraße am östlichen Rand des Planungsgebietes wird mit einem Abstand von 5,0 m bzw. 3,89 m<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 Flächenwidmung wird entsprechend der gleichzeitigen Teiländerung des Flächenwidmungsplanes nachrichtlich übernommen bzw. das Planungsgebiet entsprechend erweitert. Die Straßenfluchtlinie und das Aus-/Einfahrtsverbot werden 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. Hinsichtlich der Lage im geplanten Grundwasserschongebiet des Schlatterbergbrunnens (siehe 2.2.6) werden Besondere Festlegungen zum Grundwasserschutz aufgenommen.

### **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	

<sup>1</sup> Dieser Wert ergibt sich dadurch, dass die ursprüngliche Straßenfluchtlinie, zu der die Baufluchtlinie einen Abstand von 5,0 m einhielt, nunmehr an die aktuelle Grundstücksgrenze des Gartenweges verlegt wurde

als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998: ...

**1. Änderung:**

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt **ohne** mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: \_\_\_\_\_ ... bis ...2019

Beschluss des Bebauungsplanes: \_\_\_\_\_ .... 2019

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: \_\_\_\_\_ ...

Beilagen:      Rechtsplan – Entwurf (M 1:500)