



Örtliche Raumplanung

KUNDMACHUNG

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich „Ennsbogen – Gruber-Hofer III“ mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.altenmarkt.at einsehbar ist. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.
2. Träger öffentlicher Interessen sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister
Mag. Josef Steger



Dieses Dokument wurde von Mag. Josef Steger elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum 09.10.2024

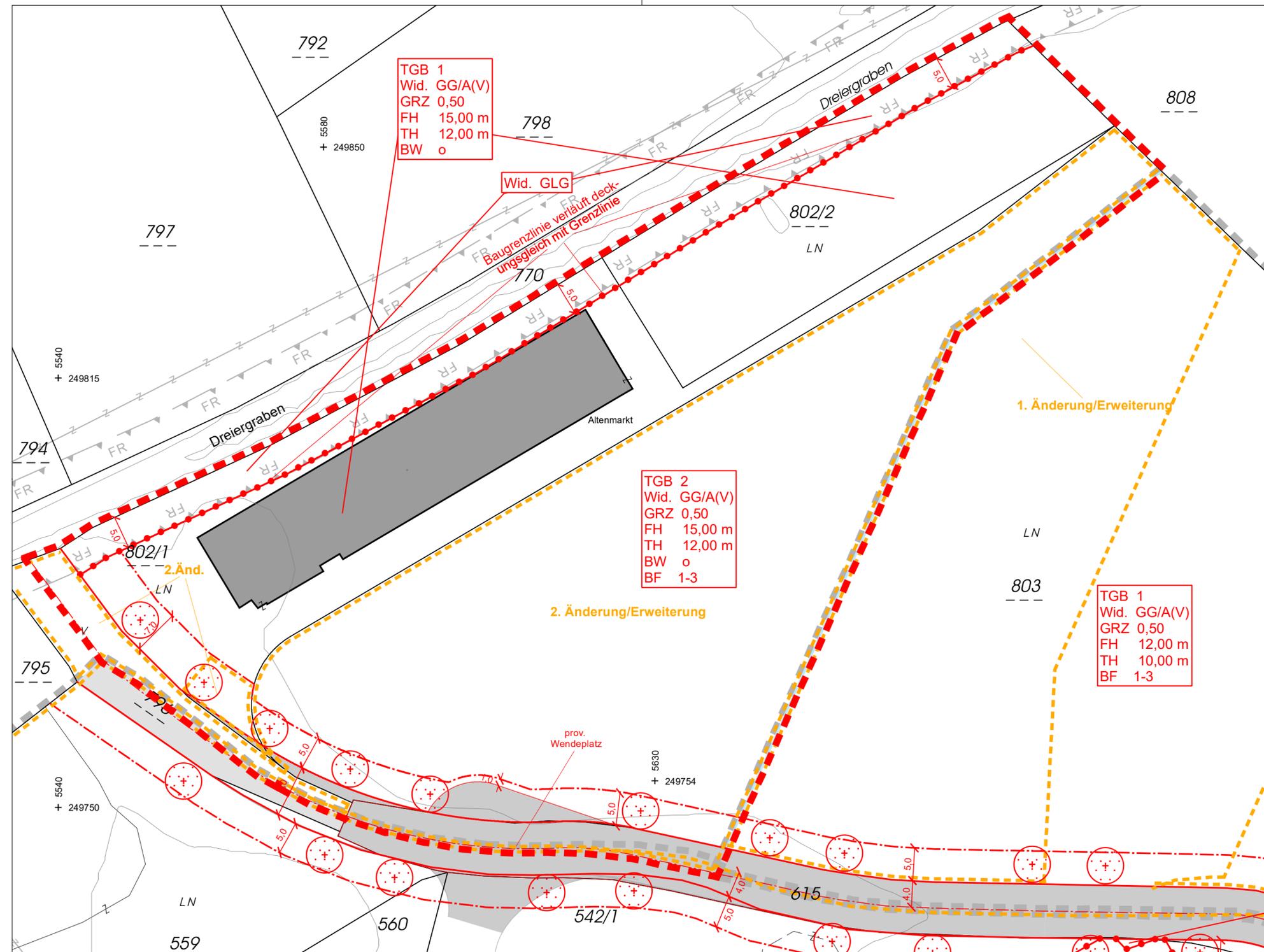
Informationen zur Prüfung finden Sie unter: www.altenmarkt.at

Bei Anschlag am: 09.10.2024

Abnahme nach dem: 06.11.2024

Angeschlagen am: **09. Okt. 2024**

Abgenommen am:



LEGENDE

Die Werte in der Legende sind beispielhaft, es gelten die Angaben im Plan!
Noch nicht verordnete Festlegungen sind GRAU dargestellt!

- Bestand:**
- Grundstücksgrenzen Bestand
 - Grundstücksnummer Bestand
 - Messpunkte Geländehöhe
 - Höhensichtlinien lt. SAGIS (aktueller Stand)
 - Bebauung Bestand

Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009

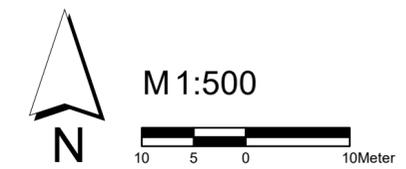
- Straßenfluchtlinie
- Baufuchtlinie (BFL)
- Baugrenzlinie (BGL)
- Gemeindestraße
- Pflanzgebot Einzelbaum
- Grenze des Änderungsbereiches
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)
- GRZ 0,50 Grundflächenzahl
- FH 15,00 m Firsthöhe
- TH 12,00 m Traufhöhe
- BW o offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Grenzen anderer Bebauungspläne
- Bemaßung in Meter
- Besondere Festlegung im Text:
BF 1: Kap. 1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen (Gründach)
BF 2: Kap. 1.3.5: Baugrund
BF 3: Kap. 1.3.5: Oberflächenentwässerung
- Baulandgrenze lt. Flächenwidmungsplan

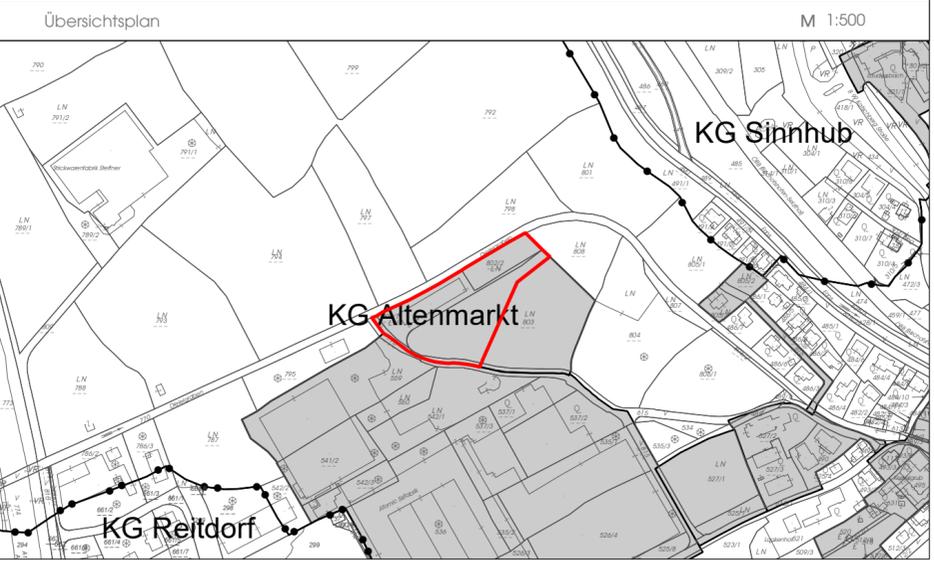
TGB
Wid.
GRZ
FH
usw.

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
GG Bauland - Gewerbegebiet
.../A(V) Aufschließungsgebiet mit Aufschließungsvoraussetzung (V) Verkehrserschließung
GLG Grünland Ländliche Gebiete
Landesstr. Verkehrsfläche - Bundes und Landesstraßen
Übrige Festlegungen: s. oben!



Bebauungsplan der Grundstufe Ennsbogen (Gruber-Hofer) - 2. Änderung

Rechtsplan (Entwurf)



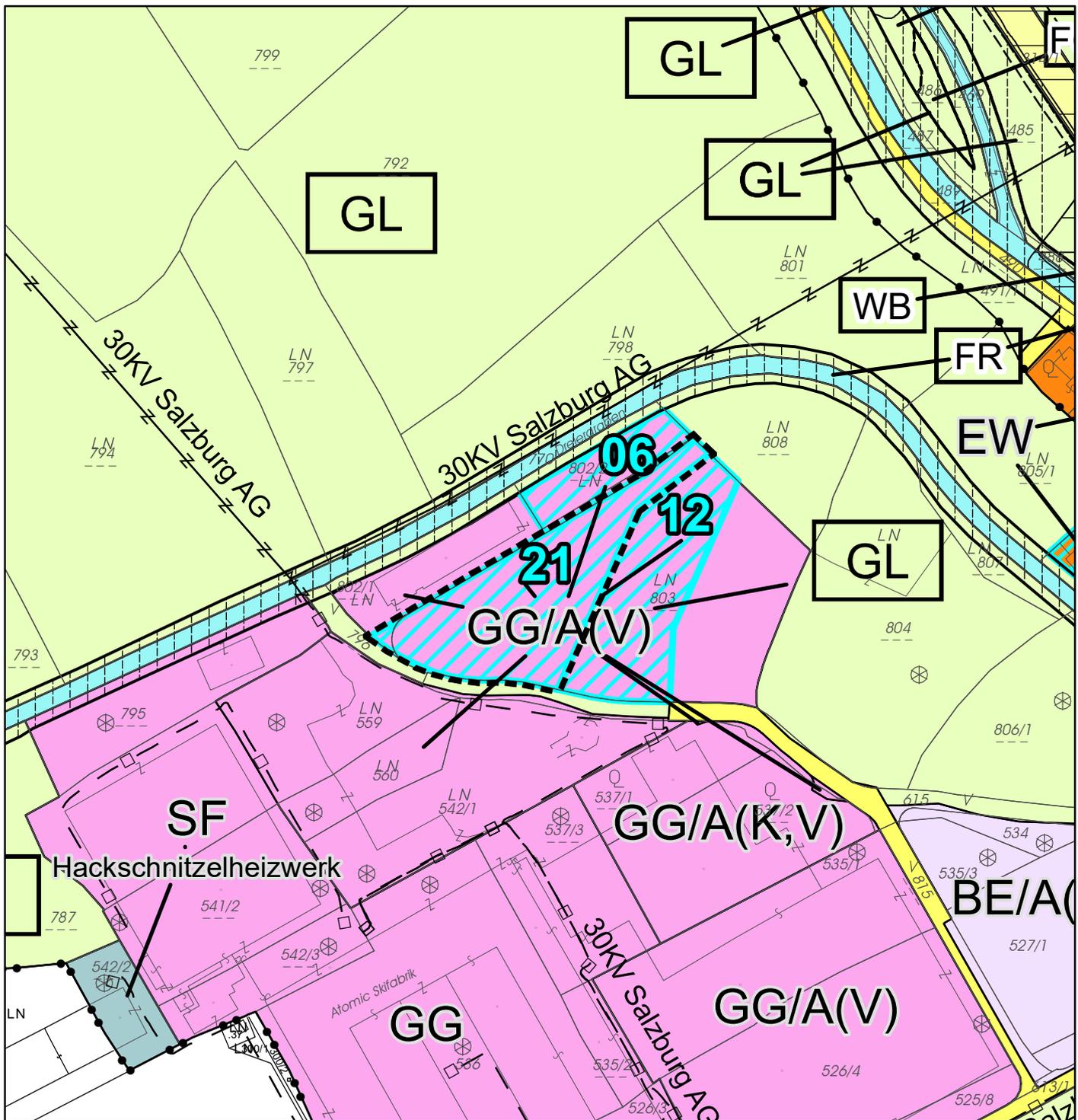
Öffentliche Auflage des Entwurfs von: bis:	
Beschluss der Gemeindevertretung vom:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von: bis:	
Beginn der Rechtswirksamkeit am:	Rundsiegel Bürgermeister/-in

Plangrundlage: DKM (BEV) Stand: 01.04.2023; Höhensichten OGD Portal Land Salzburg Stand: 09/2022; Wendehammer, Straßenverlauf: TB Berger GmbH Stand: 20.08.2024 (1960120a_Schleppkurve_20082024.dwg)

M 1:500

Planverfasser:

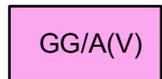
allee 42
landschaftsarchitekten
allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Altenmarkt i. Pg.

Teiländerung Ennsbogen - Gruber-Hofer III

Legende (nur Änderungsbereich)

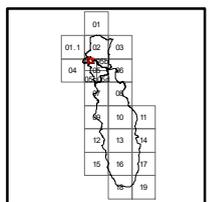
-  Planungsbereich
-  GG/A(V) Gewerbegebiete (§ 30 Abs 1 Z 7) .../A(...) Aufschließungsgebiete (§37 Abs 1) mit Aufschließungsvoraussetzung (V) Verkehrserschließung
-  02 Befristung mit Index-Nummer (§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

M 1:2 500



Vermerk digitale Katastralmappe (DKM): (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Wien

Übersichtsplan



allee 42 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 FWTA 171/24-121
Salzburg, am 09.07.2024



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

**Bebauungsplan der Grundstufe
Ennsbogen - Gruber-Hofer**

**2. Änderung
Entwurf**



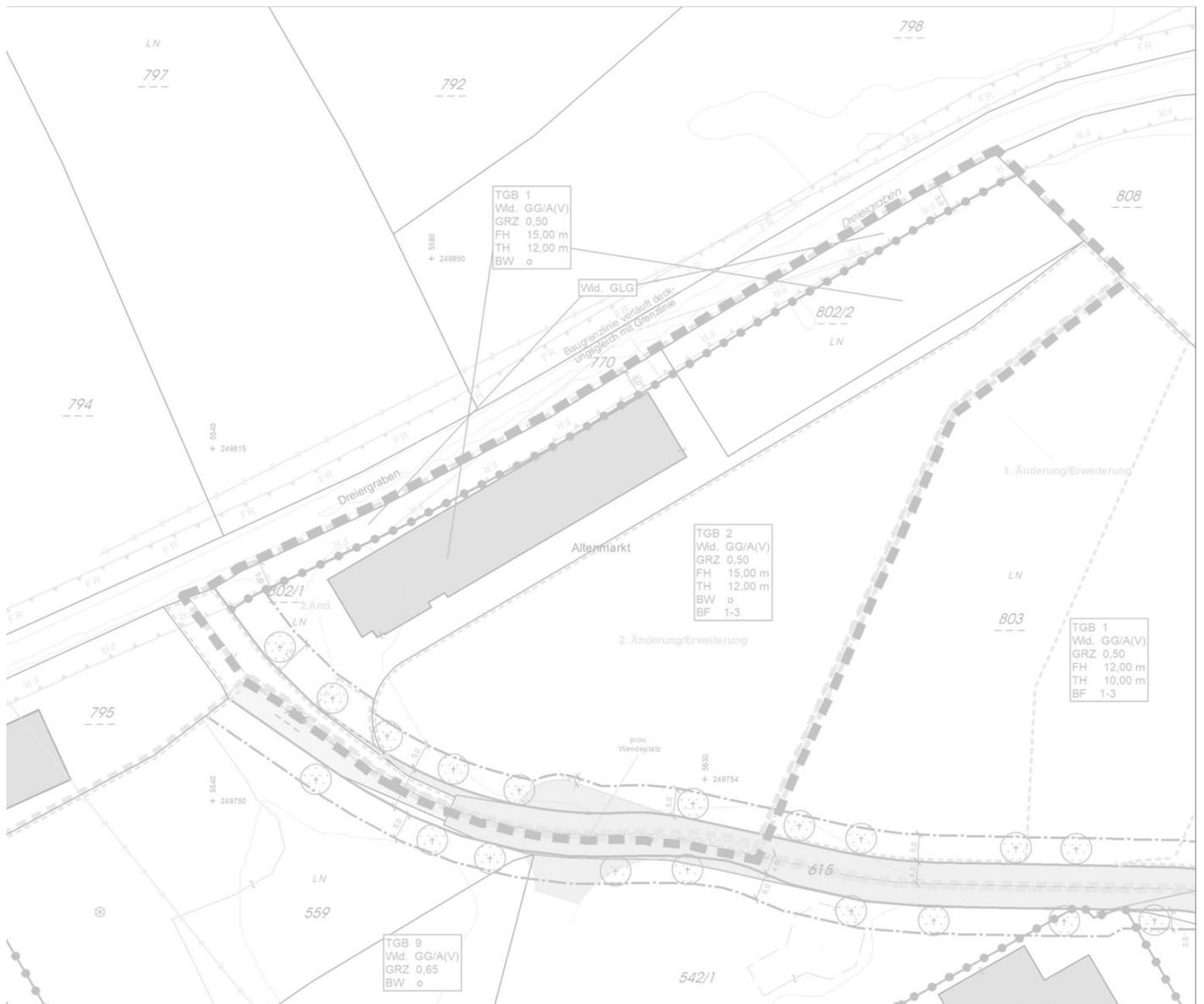
allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 401 BPL 50 Ä02/24-122

Salzburg, 21.08.2024

Projektleitung: DI Martin Sigl

Bearbeitung: DI Nils Stille, DI Edith Hofer



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	11
2.1.7 Technische Infrastruktur	11
2.1.8 Vorhandene Bausubstanz	12
2.1.9 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	12
2.1.10 Problemanalyse	12
2.1.11 Planungsziele	12
2.2 Verfahrensablauf	13

Im Folgenden werden die Änderungen, welche im Verordnungstext im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gruber Hofer erfolgen, in **ROT** dargestellt.

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet erstreckt sich über Teilflächen der GP-Nr. 802/1, 802/2, 803, 615 und 796, alle KG Altenmarkt. Es umfasst inkl. Straßenflächen rund 4.5209.732 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 5,00 m bzw. 7,00 m bzw. lt. Plandarstellung 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 ("AtomicstraßeGewerbestraße") 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 Bau-landgrenze bzw. Grenzlinie zw. untersch. einzelnen Bebauungsbestimmungen.

1.3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Im Südwesten des Bauplatzes sind zur Gestaltung des Straßenraumes standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Als Anzuchtform ist dabei von Hochstämmen (H) mit einer Minimal-

höhe von 4 m auszugehen. Es muss daher in jenem Bereich ein mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen begrünter Abschluss geschaffen werden.

BF -1: Dächer von Hauptdächern sind (bis auf Bereiche mit technischen Anlagen bzw. PV-Modulen) extensiv zu begrünen.

1.3.5 BF 2 - Baugrund

Aufgrund des inhomogenen Untergrundes in seiner Deckschicht wird erfahrungsgemäß eine Tragfähigkeit erst in tieferen Lagen angenommen. Eine Beiziehung eines Geologen für weitere Bodenuntersuchung und auf das Projekt abgestimmte Detailplanungen sind vor und während des Bauverfahrens sowie der Bauausführung zu empfehlen.

1.3.6 BF 3 - Oberflächenentwässerung

Gem. Oberflächenentwässerungskonzept (TB Kraml, 12.08.2024) ist im TGB 3 eine Versickerung auf Eigengrund in Schächten oder Sickertunneln möglich, ggf. Sollte dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sein, kann das Oberflächenwasser mit einem Rückhaltesystem gedrosselt in den Dreiergraben abgeleitet werden. Diese Art der Oberflächenentwässerung oder eine gleichwertige ist in den nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

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. 9.7324.520 m², wobei ca. 183-480 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 naturräumlichen Gefährdungsbereichen.
- ⇒ Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung.

...

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 Siedlungsråder 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 Gewerbestandort Ennsbogen wurde für die Gemeinden Altenmarkt und Flachau ein "Gesamtkonzept Ennsbogen – 1. Änderung" erstellt, welches am 12.09.2018 von der Gemeindevertretung Altenmarkt (Flachau, 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. 20 m breiter Bepflanzungsstreifen von Bebauung freigehalten werden um ausreichend Raum für die Durchgrünung, den Hochwasser-

schutz 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 Gewerbe" gekennzeichnet. In der Zone 1c ist eine durchschnittliche Traufenhöhe von 10 m und eine durchschnittliche Baudichte von GRZ 0,56 vorgesehen. Im Norden ist der Dreiergraben als Grünverbindung (Bestand weitgehend erhalten) " (siehe folgende Abbildung).

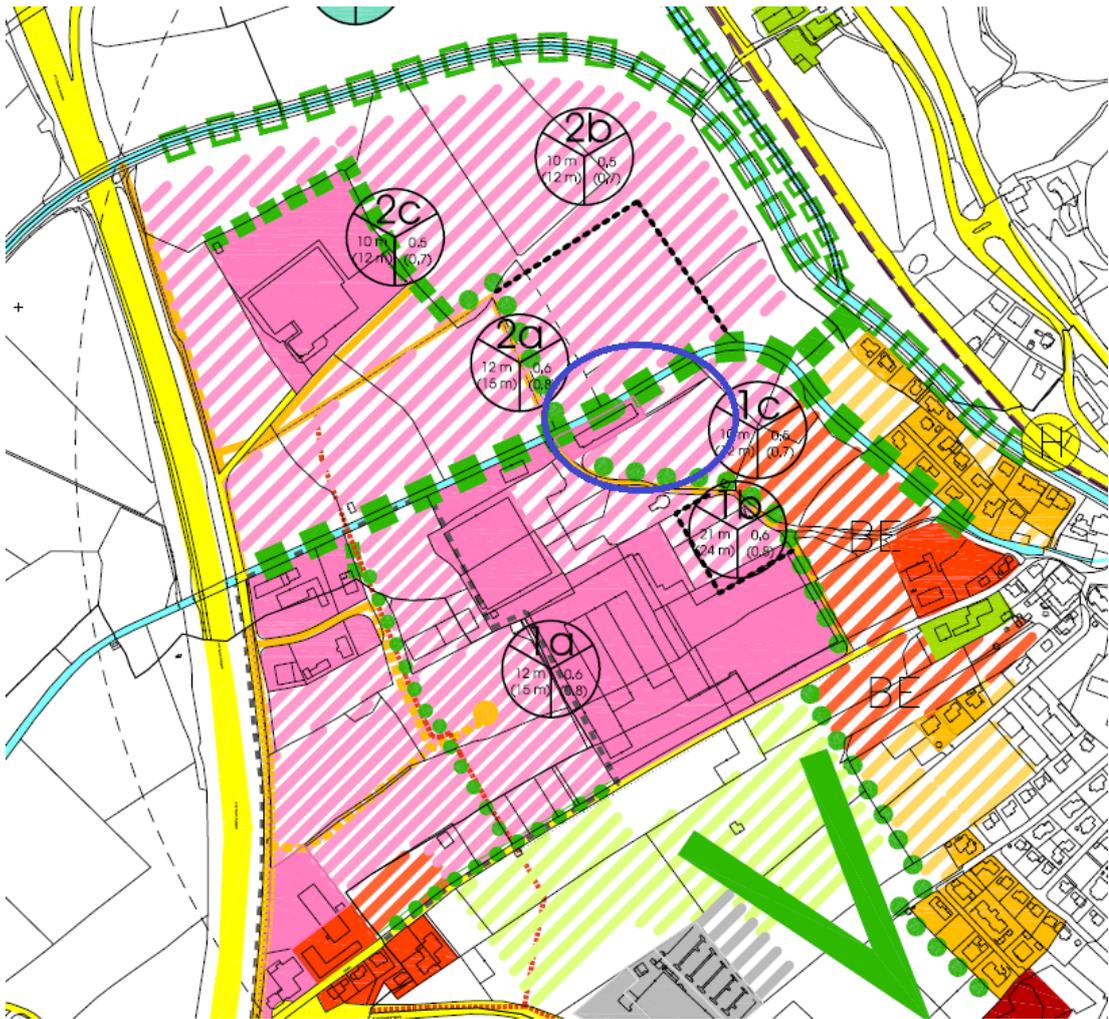


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Gesamtkonzept Ennsbogen (1. Änderung)

2.1.4 Flächenwidmung

Parallel zur Änderung des ggst. Bebauungsplan läuft ein Flächenwidmungsplanteilabänderungsverfahren, bei welchem ~~die zum Osten des Planungsgebietes gehörenden~~ Teilflächen der GP-Nr. 802/1 und ~~802/2803~~ KG Altenmarkt von derzeit "Grünland – Ländliches Gebiet" in "Bauland – Gewerbegebiet/Aufschließungsgebiet (Verkehrerschließung)" umgewidmet werden soll.

Die anderen zum Planungsgebiet gehörenden Teilflächen (Teilfläche der GP-Nr. ~~802/1, 802/2, 615, 796~~) sind als "Bauland – Gewerbegebiet/Aufschließungsgebiet (Verkehrerschließung)" und "Grünland – Ländliches Gebiet" gewidmet.

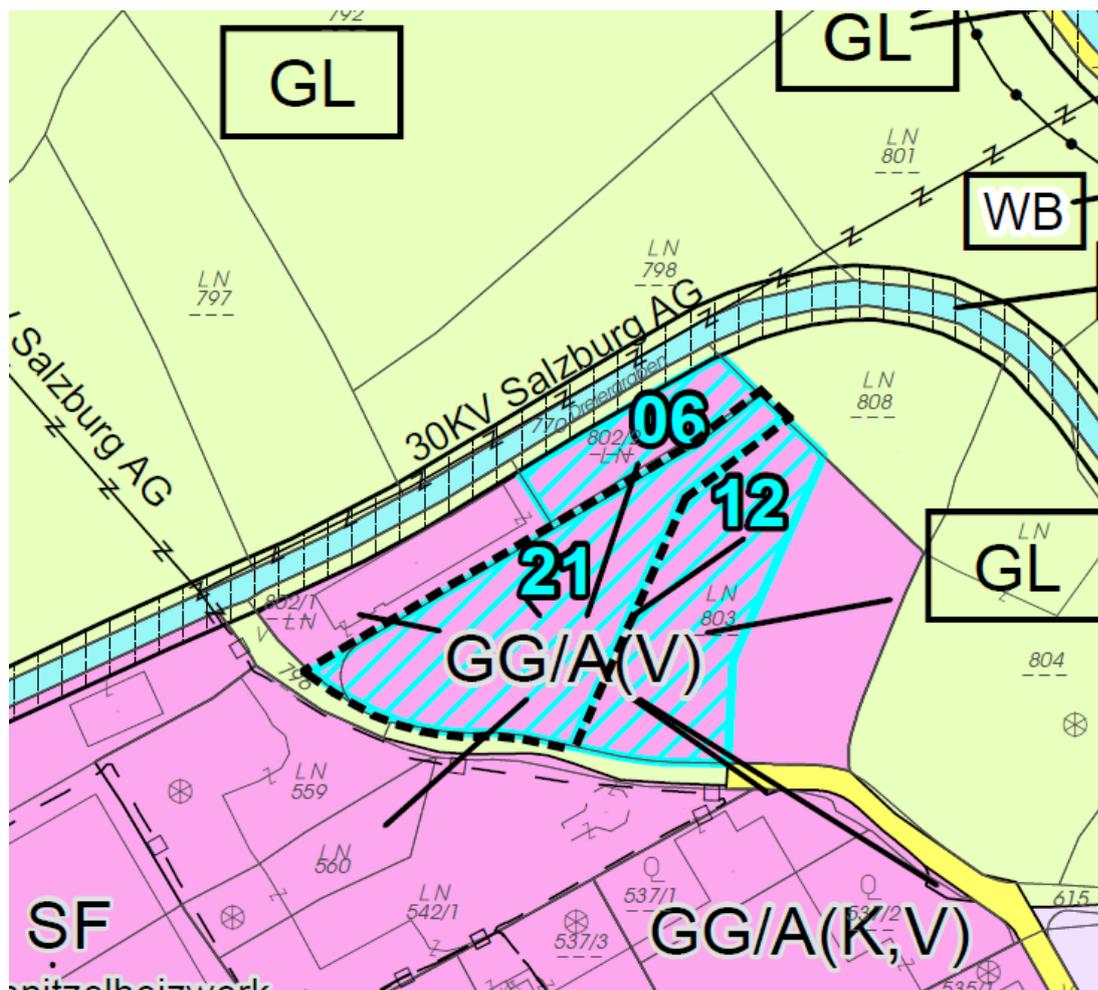


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf)

2.1.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: 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.

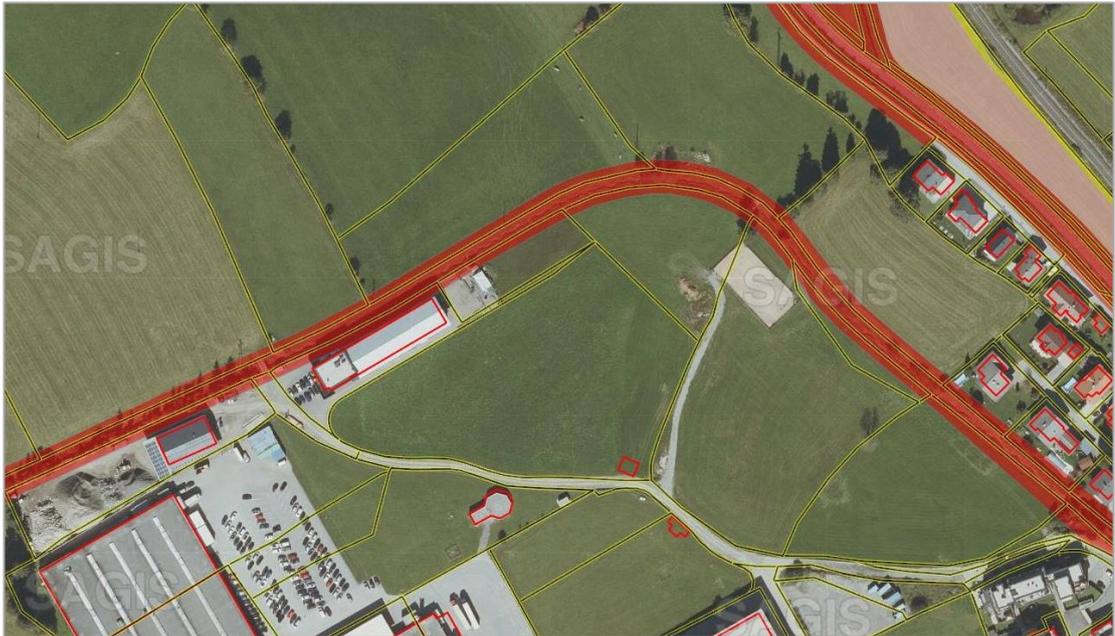
HQ30-Bereich:

Abb. 3: Rote Flußbauefahrenzzone (Quelle: SAGIS)

~~Lt. Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan (vgl. Abb. 2) wird der nördliche Randbereich vom HQ30-Bereich des Dreiergrabens berührt. Diese entspricht aber nicht mehr dem Laut aktuellen aktuellen Stand der Flußbauefahrenzonen der Enns. ~~Demnach~~ beschränken sich die Überflutungsbereiche infolge der zwischenzeitlich durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen auf den unmittelbaren Gewässerlauf und einen 5 m breiten Streifen beiderseits der Böschungsoberkante, welcher als rote Gefahrenzone einzustufen ist. Die Baulandgrenze bzw. deckungsgleiche Baugrenzlinie hält diesen Abstand zum Gewässer ein.~~

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 Gemeindefstraße ("Atomicstraße") sowie über GP 796 (vertragliche Vereinbarung grundbüchlerlich gesichertes Geh- und Fahrrecht für GP Nr. 791/1, 791/2, 795 und 802/1). Eine direkte Anbindung an das hochrangige Straßennetz (A10) fehlt derzeit noch.

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. Gem. Oberflächenentwässerungskonzept von TB Kraml (12.08.2024) ist im TGB 3 eine Versicke-

rung auf Eigengrund für die Erweiterungsfläche der 2. Änderung geplant. Sollte dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sein, kann das Oberflächenwasser mit einem Rückhaltesystem gedrosselt -in den Dreiergraben abgeleitet werden. Die Ableitung würde dann über die bestehende Betriebsfläche der Fa. Gruber Hofer Metalltechnik GmbH erfolgen, wodurch es keiner gesonderten Zustimmung bedarf. Sollte dies erforderlich sein, ist. gem. Oberflächenentwässerungskonzept ein Detailprojekt und ggf. wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

2.1.8 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Hier befindet sich eine Schlosserei.

In der Umgebung: Südlich befinden sich die Betriebsgebäude und Hallen der Firma Atomic, im Osten befindet sich gerade ein Betriebsgebäude in Bau.

2.1.9 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen im Planungsgebiet gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen. Für die angrenzende Fläche im Osten liegt eine Baubewilligung vor.

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. Änderung

Das Planungsgebiet soll um die geplante Betriebserweiterung nach Osten erweitert werden.

2.1.11 Planungsziele

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße ("~~Gewerbestraße~~ ~~Atomicstraße~~"), 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 Bau-

grenzlinie 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 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.

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. Änderung

Die Straßenfluchtlinie wird im Bereich der Erweiterungsfläche entsprechend der geplanten Straßenaufweitung gegenüber des Atomicareals in 8 m Breite weitergeführt. Dies führt auch im bestehenden Bebauungsplan zu einer geringfügigen Abänderung der Straßenfluchtlinie bzw. Baufluchtlinie. Da es sich bei der Gp Nr. 796 um eine Privatstraße handelt, auf der lediglich die Zufahrt für die bestehenden Anrainer zulässig ist, wurde sie nicht mehr als Sonstige öffentliche Straße dargestellt. Bis zu einer allfälligen Öffentlichkeitsklärung derselben bzw. längerfristigen Errichtung einer Ringstraße im Ennsbogen ist daher eine provisorische Wendeanlage für LKW-Sattelzüge gem. der Planung von TB Berger GmbH (20.08.2024) Züge vorgesehen, wie es dem Stand der Technik am Ende von gewerblichen Aufschließungsstraße entspricht.

Die Baufluchtlinie wird gem. angrenzendem Bebauungsplan im Osten mit 5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie fortgeführt, im Bereich der provisorischen Wendeanlage mit 1 m zu dieser. Die bauliche Ausnutzbarkeit und die Bauhöhen orientieren sich am bestehenden Teilgebiet 1, sowie am Gesamtkonzept für den Ennsbogen.

Besondere Festlegungen werden bzgl. Baugrund und Oberflächenentwässerung ergänzt, ebensolche zur Eingrünung und Dachbegrünung, um die Betriebe insbesondere bei der Betrachtung aus erhöhten Hanglagen künftig besser in das Landschaftsbild zu integrieren und dem Gestaltungskonzept zu entsprechen.

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 Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: 02.01.2020 bis 30.01.2020

Beschluss des Bebauungsplanes: 19.02.2020

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

2. Änderung

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

Auflage des Entwurfes: _____ ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: _____ ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: _____ ...

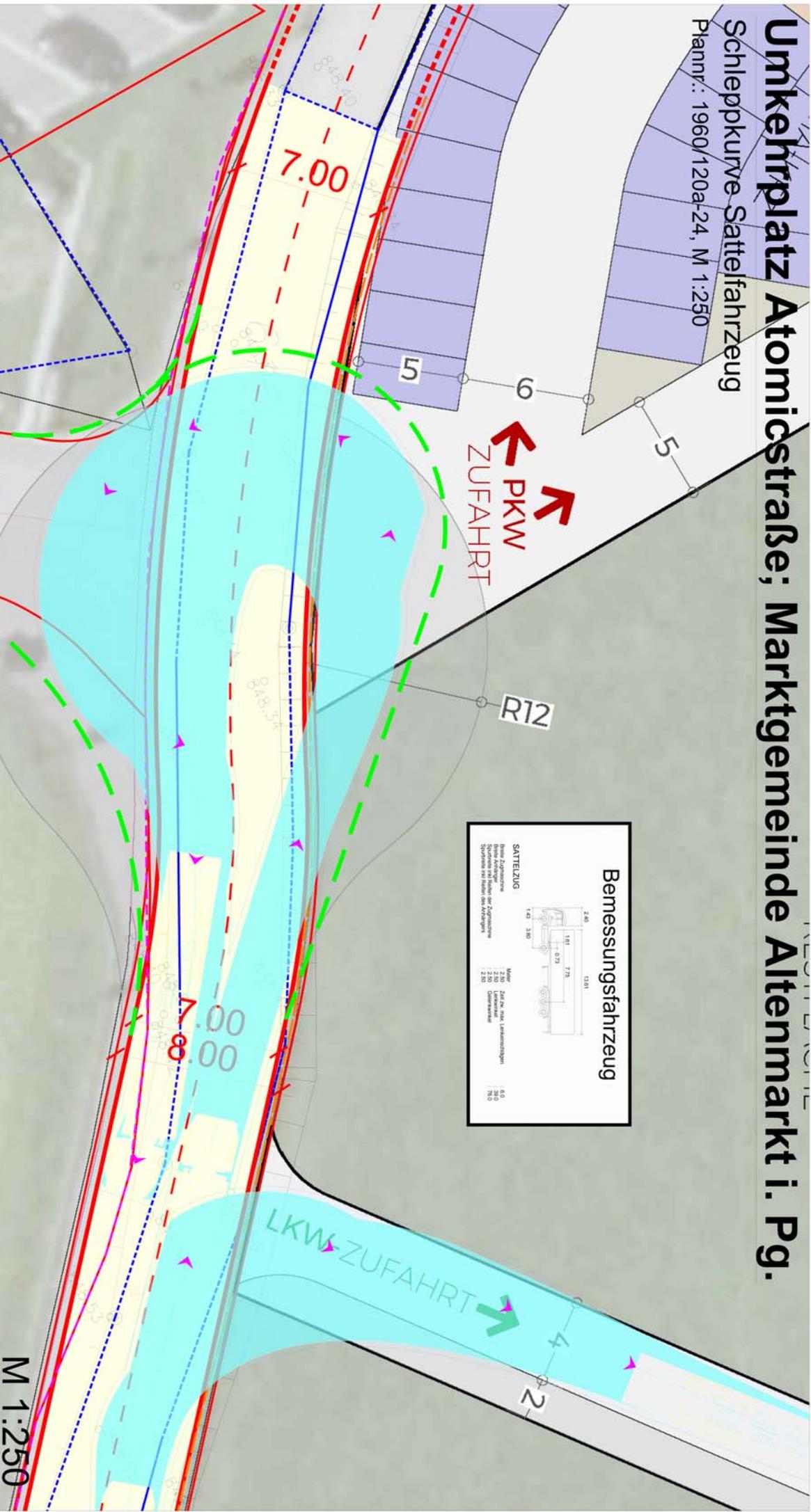
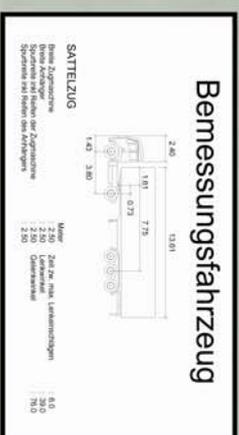
Beilagen: Rechtsplan (Entwurf M 1:500)

Umkehrplatz Atomicstraße; Marktgemeinde Altenmarkt i. Pg.

Schleppkurve-Sattelfahrzeug

Plannr.: 1960/120a-24, M 1:250

PKW
ZUFAHRT



GEBÄUDE GRUBER-HOFFER

PARKPLÄTZ

1/500 | ORT ALTENMARKT | PLANNR. LP_2002 | DATUM 2024 07 24 | © GMP Architekt

Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist geistiges Eigentum der Berger TB GmbH und damit gesetzlich geschützt. Jede Benützung, Veröffentlichung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einer anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Berger TB GmbH.

Salzburg, am 20.08.2024
M 1:250

BERGER TB GmbH

Technisches Büro
für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
5020 SALZBURG
Seb-Kneipp-Straße 12
E-Mail: salzburg@tb-berger.at

INSTITUTION
STAATLICH GEBÜRGT

STÄDTLICH GEBÜRGT

Telefon 0662 / 824808-0 FAX 0662 / 824808-16