



Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau

Michael-Walchhofer-Straße 6, 5541 Altenmarkt
Tel.: +43 6452/5911-0, Fax: +43 6452/5911-33
gemeinde@altenmarkt.at, www.altenmarkt.at
UID: ATU38520301

Bauamt

Hermann Michael Mitterwallner
+43 (6452) 5911-120
hermann.mitterwallner@altenmarkt.at

Zahl: 031-3-BBP-1/2025

Datum: 19.11.2025

Örtliche Raumplanung: Entwurfsauflage B401/19 Bebauungsplan der Grundstufe GG Nordost (Steinerfeld) - 1. Änd. (ehemals Nordost Südwestteil)

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 des Bebauungsplanes der Grundstufe der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau für den Bereich **"GG Nordost (Steinerfeld) - 1. Änd. (ehemals Gewerbegebiet Nordost (Südwestteil))"** mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.altenmarkt.at einsehbar 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.

Für den Bürgermeister:

Hermann Michael Mitterwallner
Bauamtsleitung



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Prüfung unter:

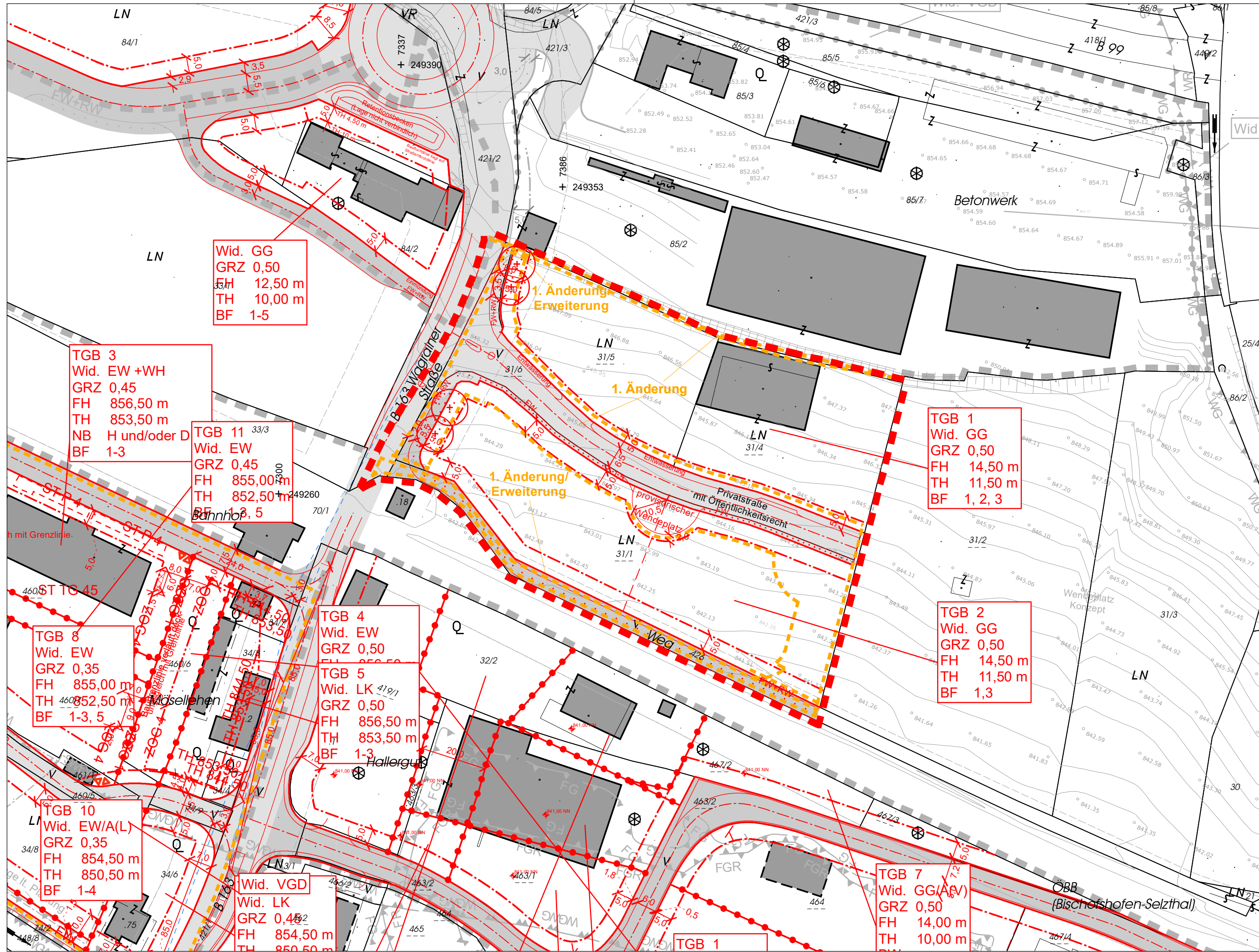
www.altenmarkt.at

Bei Anschlag am: 19.11.2025

Abnahme nach dem: 17.12.2025

Angeschlagen am:

Angenommen am:



LEGENDE

Bestand

- | | | | |
|--|----------------------------|--|--|
| | Grundstücksgrenzen Bestand | | Bauverbotsbereich Eisenbahn/Landesstraße B |
| | Grundstücksnummer Bestand | | Wildbachgefahrzone gelb |
| | Höhenlinien und -punkte | | Wildbachgefahrzone rot |
| | Bebauung Bestand | | Flussbaugeschwindigkeitzone gelb |

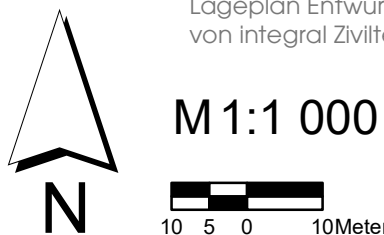
Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009

- | | | | |
|--|------------------------|--|-------------------------------|
| | Straßenfluchtlinie | | Sonstige öffentliche Straße |
| | Baufluchtlinie | | Gemeindestraße |
| | GRZ 0,50 | | Selbständiger Fuß- und Radweg |
| | FH 14,50 m | | Grenze des Änderungsbereiches |
| | TH 11,50 m | | |
| | Pflanzgebot Einzelbaum | | |

Sonstige Darstellungen

- | | |
|--|---|
| | Grenze des Planungsgebietes |
| | Grenzen anderer Bebauungspläne bzw. des möglichen Erweiterungsgebietes |
| | Besondere Festlegung im Text:
BF 1: Kap. 1.3.1: Maßnahmen zum Hochwasserschutz
BF 2: Kap. 1.3.4: Maßnahmen bzgl. benachbarten Brunnen
BF 3: Kap. 1.3.5: Bauverbotsbereiche B163 und Bahn |
| | Bemaßung in Meter |
| | Koordinaten im Landeskoordinatensystem |
| | Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
GG Bauland - Gewerbegebiet |
| | Übrige Festlegungen: s. oben! |

Weitere Planungsgrundlagen:
Höhenlinien: Lageplan "Aufschließung - GG Altenmarkt Nord - Teil Ost" von Berger TB GmbH, Plan Nr.: 1713/116d-19
"3650-1Neustand-Kanal-erg.dwg" Bestandsplan GG Altenmarkt Nord von AustroBauGmbH, Berger TB GmbH, Technisches Vermessungsbüro Langeder GmbH erhalten am 16.04.2025
Lageplan Entwurf Geh- u. Radweg "A-Enns-EB21-EbAISP-02-1211-E00-GRWneu_01.dwg" von integral Ziviltechnik GmbH, Stand 28.02.2025



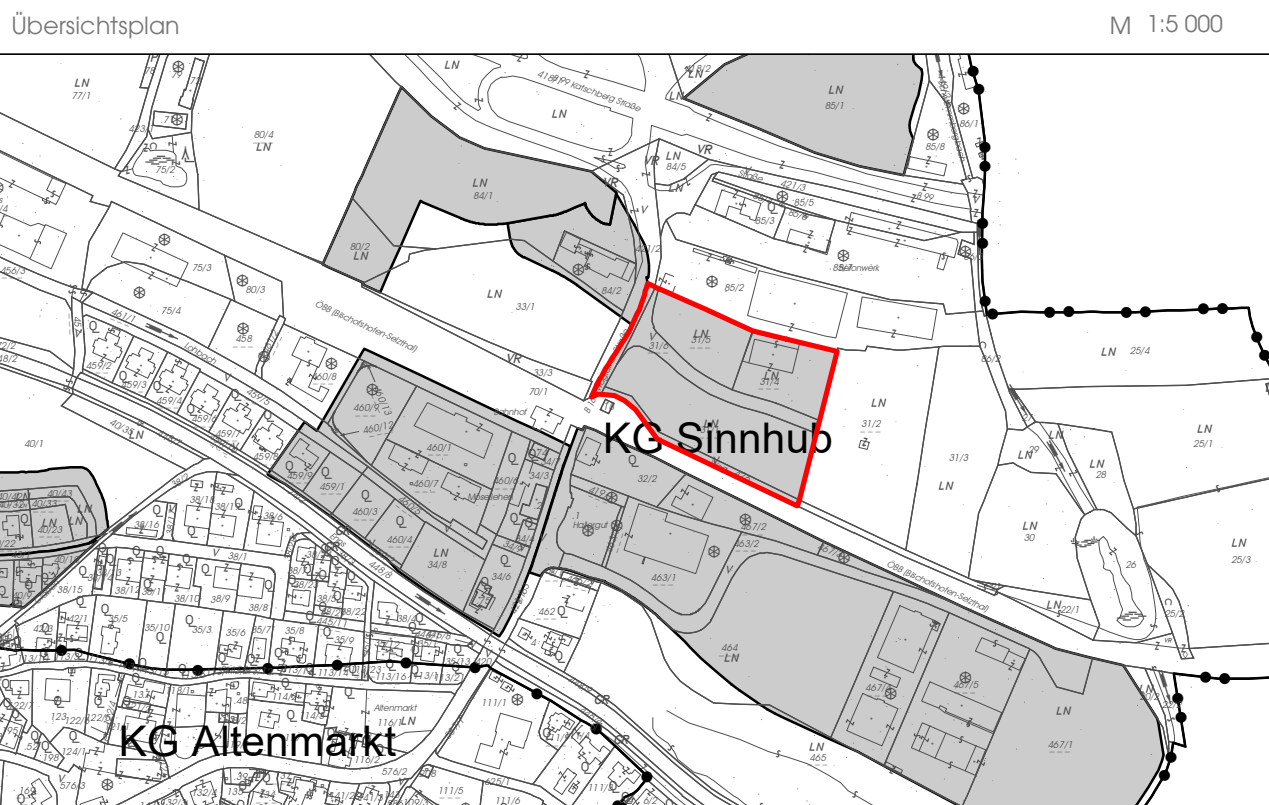
Marktgemeinde Altenmarkt

Nr. BPL. 70Ä01

Bebauungsplan der Grundstufe GG Nordost (Steinerfeld) - 1. Änd.

(ehemals Gewerbegebiet Nordost (Südwestteil))

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: 04/2025;
Teilungsvorschlag "508-tv4" von Rainer ZT GmbH, Stand: 17.04.2025

M 1:1000

Planverfasser:

allee42
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

Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille, DI Edith Hofer

GZ 401 BPL 70Ä01/25-075
Salzburg, am 28.10.2025



Marktgemeinde Altenmarkt i. Pg.

Bebauungsplan der Grundstufe

Gewerbegebiet Nordost

(Steinerfeld) - 1. Änderung

(ehemals Gewerbegebiet Nordost (Südwestteil))

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 70Ä01/25-075
Salzburg, 28.10.2025
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille
DI Edith Hofer
DI Martin Sigl



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 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	6
1.3.4 BF 1 – Maßnahmen zum Zweck des Hochwasserschutzes	6
1.3.5 BF 2 – Maßnahmen bzgl. benachbartem Brunnen	6
1.3.6 BF 3 – Bauverbotsbereiche B163 und Bahn	6
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1 Begründung der Änderungen	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	10
2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.2.5 Verkehrserschließung	11
2.2.6 Technische Infrastruktur	12
2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	12
2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	12
2.2.9 Problemanalyse	12
2.2.10 Planungsziele	12
2.3 Verfahrensablauf	14

Anmerkung allee42: die Änderungen im Text (neue Textteile) sind rot und unterstrichen.
Passagen, die entfallen, sind ~~rot und durchgestrichen~~ dargestellt.

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. der Erschließungsstraßen rund 12.295.947 m² und erstreckt sich über die GP-Nr. 31/1, 31/4, 31/5, 31/6 sowie über eine Teilflächen der GP-Nr. 421/2 und 426 (~~beide alle~~ KG Sinnhub).

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. Im südwestlichen Teil verlaufen sie entlang der Grundstücksgrenze¹.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang der B163 Wagrainer Straße bzw. zum vorhandenen/geplanten Gehweg der geplanten Erschließungsstraße (siehe Kap. 1.3.1) bzw. des bestehenden Begleitweges zur Bahntrasse im Süden in einem Abstand von 5,0 m zu deren Straßenfluchtlinien bzw. nördlich der Erschließungsstraße in einem Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. dem Südrand der Entwässerungsmulde. Zum prov. Wendepunkt beträgt der Abstand 2,0 m (siehe Plandarstellung).

Westlich des geplanten Fuß- und Radweges im Südosten des Planungsgebietes (siehe Kap. 1.3.2) verläuft die Baufluchtlinie in einem Abstand von 3,0 m zur dessen Straßenfluchtlinie.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird für beide Teilgebiete (TGB) des Planungsgebietes mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 festgelegt.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für beide Teilgebiete mit der obersten Dachtraufe von 11,50 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 14,50 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

Als Zufahrt für das Planungsgebiet wurde-ist eine von der B163 Wagrainer Straße in Richtung Osten abzweigende Erschließungsstraße in der Breite von 7,0ca. 9,00-m zu errichten inkl. Entwässerung errichtet. Ein Gehweg in 1,50 m Breite ist südlich der Erschließungsstraße und mittig

¹ Lt. Einreichprojekt ÖBB vom 18.02.2025

~~Am Ende~~ von dieser ist, bis zu einer eventuellen Weiterführung der Straße, ein provisorischer Wendeplatz mit einem Radius von 10,5 m zu errichten (siehe Plandarstellung).

1.3.2 Rad- und Fußwege

Entlang der ~~geplanten~~ Erschließungsstraße ist im Süden von dieser gem. Plandarstellung ein ~~3,01,5~~ m breiter ~~Rad- und~~ Fußweg ~~zu errichten~~ vorzusehen (siehe oben). Zudem ist von Westen beginnend, Richtung Süden auf bestehender Bahnbegleitstraße verlaufend ein Rad- und Fußweg in 3,5 m Breite zu errichten.

~~Südlich des provisorischen Wendeplatzes läuft der Rad- und Fußweg dann in der Breite von 3,0 m weiter und führt zur bestehenden Begleitstraße der Bahntrasse.~~

~~Westlich von TGB 1 verläuft. Auf einem kurzen Abschnitt entlang der B163 verläuft~~ ebenfalls ein Rad- und Fußwegstreifen in der Breite von ~~1,5-3,5~~ m.

1.3.3 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Im Westen der TGB 1 und 2 sind zur Gestaltung des Straßenraumes standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Als Anzuchtform ist dabei von Hochstämmen (H) mit einer Minimalhöhe von 4 m auszugehen. Es muss daher in jenem Bereich ein mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen begrünter Abschluss geschaffen werden.

1.3.31.3.4 BF 1 – Maßnahmen zum Zweck des Hochwasserschutzes

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung im Bauverfahren beizuziehen und sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

1.3.41.3.5 BF 2 – Maßnahmen bzgl. benachbartem Brunnen

Bei einer etwaigen Grundwasser- oder Erdwärmenutzung sind allfällige Auswirkungen auf den benachbarten Vertikalfilterbrunnen auf GP.Nr. 85/2 zu überprüfen.

1.3.51.3.6 BF 3 – Bauverbotsbereiche B163 und Bahn

Innerhalb der Bauverbotsbereiche der B163 bzw. der Bahnstrecke Bischofshofen – Stainach ist im Falle einer geplanten Bebauung die Zustimmung der zuständigen Stellen einzuholen bzw. sind deren Auflagen einzuhalten. Zudem ist nördlich der Bahnstrecke eine bauliche Trennung zur Landesstraße nicht übersteigbar auszuführen, eine Querung der Landesstraße vor der Eisenbahnkreuzung auszuschließen und in weiteren Detailplanungen zu berücksichtigen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

1. Änderung

Aufgrund der Abänderung der Verkehrsflächen (Verlegung des Geh- und Radweges Richtung Süden und Westen, Wegfall des Fußweges am südöstlichen Teil des Planungsgebietes) soll der Bebauungsplan geändert 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 ca. 700 m nordöstlich des Zentrums von Altenmarkt nördlich der Bahntrasse. Unmittelbar westlich verläuft die B163 Wagrainner Straße.

Das Gelände ist von Südwesten nach Nordosten hin leicht ansteigend und wird derzeit landwirtschaftlich bzw. betrieblich genutzt. Die Größe des Planungsgebiets umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 12.295.947 m², davon ca. 10.0570 m² bebaubarer Fläche.

2.1.22.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das neue REK wurde aufsichtsbehördlich am 31.10.2024 genehmigt.

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 (Markterwirtswiese-Haller bzw. Zauchensee) am 19.02.2015 und eine vierte (Hirschberg/Thorne/Kellordörf/ Zauchlehen) am 13.04.2016 beschlossen.

Folgende Aussagen des REK sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

<u>Siedlungsbestand Gewerbegebiet Altenmarkt Nordost</u>	
<u>Nutzung</u>	<u>Betriebliche Nutzung</u>
<u>Widmungsvoraussetzungen</u>	<u>Bei Widmung der bisherigen Aufschließungsstraße für Wohnhaus im Osten: Verlegung der Zufahrt nach Süden, Zustimmung der WLW des Naturschutzes für Brücke über den Gschwendthofgraben</u>
<u>Erschließung</u>	<u>Verkehrerschließung: neue Verkehrsanbindung über Kreisverkehr an die B163; Wasserversorgung: TWA Gde Altenmarkt Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund, sonst Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Erdwärme</u>
<u>Bauliche Entwicklung</u>	<u>Baudichte: GRZ 0,50 Bauhöhen: TH 12,00 m, FH 16,00 m</u>
<u>Rahmenbedingungen</u>	<u>Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Gelbe Gefahrenzone: Abstimmung mit der WLW, ggf. Freihaltung von Flutgassen bzw. Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen</u>

20a+b- Gewerbegebiet Altenmarkt Nordost	
<u>Nutzung</u>	<u>Betriebliche Nutzung</u>
<u>Widmungsvoraussetzungen</u>	<u>Zustimmung der Landesstraßenverwaltung und der ÖBB zur Verkehrsanbindung an die B163; Vereinbarung bzgl. AufschlieBungskosten vor Widmung des Ostteils</u>
<u>Erschließung</u>	<u>Verkehrerschließung: über die B163 und eine herzustellende AufschlieBungsstraße</u> <u>Wasserversorgung: TWA Gde Altenmarkt</u> <u>Abwasserentsorgung: Ortskanal</u> <u>Oberflächenentwässerung: nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund, sonst Retention und Ableitung</u> <u>Energieversorgung: Salzburg AG, Erdwärme</u>
<u>Bauliche Entwicklung</u>	<u>Baudichte: GRZ 0,50</u> <u>Bauhöhen: TH 12,00 m, FH 16,00 m</u>
<u>Rahmenbedingungen</u>	<u>Verkehrerschließung über geplante Anbindung an die B163; Berücksichtigung eines Rad-/Fußwegs; Freihalten eines Bereiches entlang der Bahn, fußläufige Anbindung von AufschlieBungsstraße an den Begleitweg entlang der Bahn;</u> <u>Bodenschutzmaßnahmen im BPL berücksichtigen;</u> <u>Möglichst Solar- und Erdwärmepotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);</u> <u>Vermeidung von Auswirkungen auf benachbarten Brunnen bei Nutzung von Erdwärme o.ä. (ggf. Maßnahmen auf Basis eines hydrogeologischen Gutachtens);</u> <u>Gelbe Gefahrenzonen: Abstimmung mit der WLW, ggf. Freihaltung von Flutgassen bzw. Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen;</u> <u>Angrenzendes Biotop gem. §24 NschG: Einhaltung eines Abstandes von 10 m ab Böschungsoberkante;</u> <u>Eingrünung des Gewerbebestandes im Westen und Südosten</u>

2.3. FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
---	---
— Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung.	— Augenmerk auf die Versiegelung im Zusammenhang mit der Errichtung von Verkehrsflächen und Bauten (z.B. im Wege der Bebauungs- und Objektplanung).
---	---

FREIRAUM- UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN (VON WEST NACH OST):

Bahnhof:

ZIELE	MASSNAHMEN
— Standort vorwiegend für betriebliche Nutzung beiderseits der Bahnstrecke	— Möglichkeit zur Umnutzung der bestehenden Betriebsbrachen in Richtung Handelsgroßbetrieb unter besonderer Rücksichtnahme auf die örtliche Handelsstruktur

	— Betriebsansiedlung bei entsprechender Verkehrserschließung (z.B. entlang der Bahn) ---
--	---

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	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.

2.1.32.2.3 Flächenwidmung

Bis auf den zum Planungsgebiet gehörenden Teil der B163 Wagrainner Straße, welcher als „Verkehrsflächen – Bundes- und Landesstraßen“ und der Bahnbegleitstreifen welcher als „Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche“ gewidmet ist, ist der Rest des Planungsgebiets als „Bauland – Gewerbegebiet“ (~~mit der Aufschließungsvoraussetzung „Verkehrerschließung“~~) ausgewiesen.

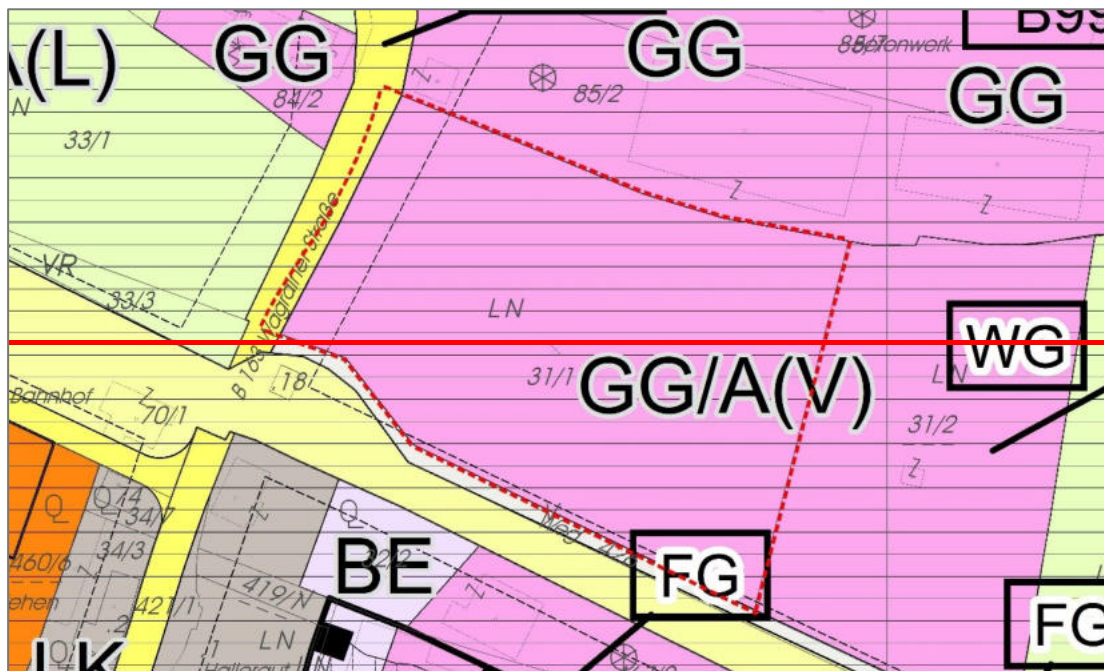
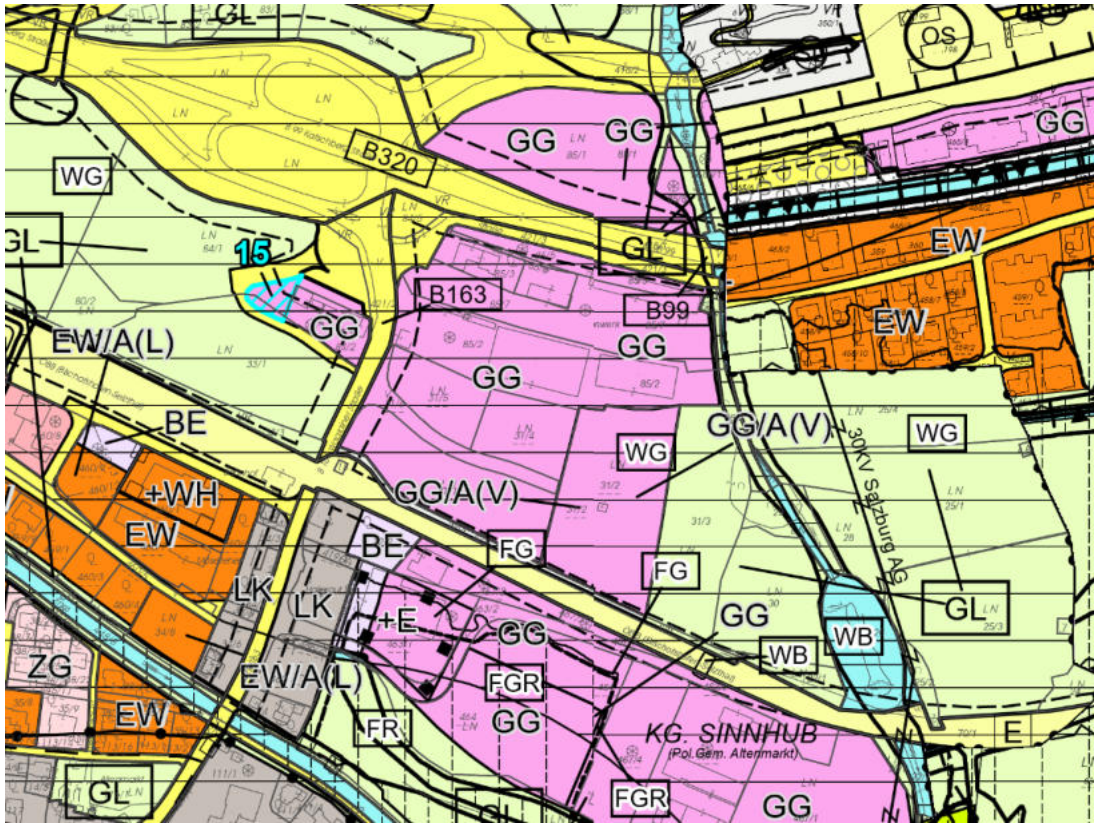


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (rot umrandet ist Planungsgebietsgrenze des ggst. Bebauungsplans dargestellt)

2.1.42.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: keine

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung im Bauverfahren zu laden (siehe Kap. 1.3.4).

Des Weiteren kommt ein schmaler Streifen entlang der südlichen Planungsgietsgrenze im Bereich des Bauverbotsbereich der Bahn und ein rund ~~11,0~~15 m breiter Streifen entlang der B163 Wagrainner Straße im Bereich des Bauverbotsbereich ~~der Bahn bzw.~~ der Landesstraße zu liegen. Es liegt eine Stellungnahme der ÖBB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vor (12.06.2025), wonach die bauliche Trennung zur Landesstraße nicht übersteigbar auszuführen ist, und eine Querung der Landesstraße unmittelbar vor der Eisenbahnkreuzung gem. Abstimmung auszuschließen ist und in der weiteren Detailplanung zu berücksichtigen ist. Auch von der Landesstraßenverwaltung wurde eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes (1. Änderung) erstellt (13.08.2025). Demnach wird u.a. darauf hingewiesen, dass ein Geh- und Radweg samt 0,50 m breiten Streifen an die Landesstraßenverwaltung abzutreten ist, und von der neuen Grundgrenze ein 5,0 m Abstand zur Baufluchtlinie einzuhalten ist.

2.1.52.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle ("Altenmarkt Bahnhof") liegt ca. 60 m in südlicher Richtung entfernt an der B163 Wagrainner Straße.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist über eine ~~neu zu schaffende~~ Erschließungsstraße inkl. Fußweg erschlossen. Von Westen her führt ein neu zu errichtender Geh- und Radweg nach Süden entlang des Bahnbegleitweges. Richtung Norden besteht bereits ein Geh- und Radweg entlang der Wagrainner Straße.

2.1.62.2.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: TWA Gde. Altenmarkt

Abwasserbeseitigung: Fäkalwässer: Ortskanal; Oberflächenwässer: Nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund

2.1.72.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Keine Auf GP Nr. 31/4 besteht ein dreigeschoßiges Firmengebäude der Fa. Patrias GmbH

In der Umgebung: Im Süden (jenseits der Bahnstrecke), Norden und auch im Westen (jenseits der B163 Wagrainner Straße) befinden sich betrieblich bzw. gewerblich genutzte Bauten und Hallen.

2.1.82.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen. Für das Grundstück GP Nr. 31/4 liegt lt. Auskunft der Gemeinde eine Bauplatzerklärung vor.

2.1.92.2.9 Problemanalyse

Erstaufstellung:

Im Hinblick auf eine geplante Betriebsansiedlung ist für die Freigabe des Aufschließungsgebietes (Verkehrerschließung) u.a. ein Bebauungsplan aufzustellen, wo neben der Verkehrerschließung auch die Bebauungsgrundlagen festzulegen sind. Nachdem für die künftige Verkehrerschließung eine Einigung aller betroffenen Grundeigentümer noch nicht vorliegt, soll vorerst für den südwestlichen Teil ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1. Änderung:

Der bisher geplante Geh- und Radweg entlang der Aufschließungsstraße und insbesondere dessen Verbindung zum bestehenden Geh- und Radweg nördlich der Bahn schränken die Bebaubarkeit des Planungsgebietes ein. Daher sollen diese auf Grundlage einer Einigung mit den ÖBB nach Südwesten an den Rand des Planungsgebietes verlegt und der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. -Außerdem kam es zu Änderungen der Grundstücksflächen gem. DKM (Stand: 03/2025) und wurde das neue REK inzwischen genehmigt. Hier gilt es v.a. die Straßenrandeingerünung zu berücksichtigen.

2.1.102.2.10 Planungsziele

Erstaufstellung:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die von der B163 Wagrainner Straße in Richtung Osten abzweigende, neu zu errichtende 7,0 m breite Erschließungsstraße mit begleitendem Fuß-Radweg, welcher an den bestehenden Weg entlang der Bahnstrecke angebunden werden soll (Planung Berger TB GmbH, Nr. 1713/111j-19). Um ein Wenden von LKW-Zügen zu ermöglichen, ist ein provisorischer Umkehrplatz vorgesehen, welcher später bei Erweiterung des Planungsgebietes weiter nach Osten verlegt werden soll.

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang der B163, der neuen Erschließungsstraße und der Begleitstraße zur Bahntrasse hin in einem Abstand von 5,0 m bzw. westlich des geplanten Rad- und Fußweges im Südosten des Planungsgebietes mit einem Abstand von 3,0 m zur dessen Straßenfluchtlinie.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit für das gesamte Planungsgebiet wird, entsprechend der in umliegenden Gewerbegebieten festgelegten Dichten mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgelegt.

Im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung und die örtliche Hanglage werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit der obersten Dachtraufe von 11,5 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 14,5 m festgelegt.

Aufgrund der Lage im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung im Bauverfahren zu laden und sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

Bei Nutzung von Grundwasser- oder Erdwärme sind mögliche Auswirkungen auf den benachbarten Vertikalfilterbrunnen zu überprüfen.

Innerhalb der Bauverbotsbereiche von B163 bzw. Bahn sind im Falle geplanter Bebauung Stellungnahmen der zuständigen Stellen einzuholen bzw. diese zu berücksichtigen.

1. Änderung:

Das Planungsgebiet wird im Norden auf die Grundstücksgrenzen gem. DKM angepasst und im Süden auf eine Teilfläche der GP Nr. 426 erweitert, da hier der neue Geh- und Radweg geplant wurde (Integral Ziviltechniker GmbH vom 28.02.2025). Die mittige Erschließungsstraße (9,5 m Breite inkl. Entwässerung) weist künftig nur mehr einen Gehweg in ca. 1,50 m Breite auf, da der Radweg ja nach Südwesten verlegt wurde. Im nördlichen Bereich der Straße werden nunmehr die Entwässerungsmulden gem. DKM der Straßenfläche zugerechnet. So werden hier auch die Straßenfluchtlinien angepasst. Der Fuß- und Radweg inkl. Wendeplatz im Südosten entfällt. Letzterer wird nun provisorisch zwischen den beiden Grundstücken der jetzigen GP Nr. 31/1, gem. Teilungsvorschlag (Vermessungsbüro Rainer ZT GmbH, 17.04.2025) mit einem Radius von 10,50 m angeordnet, um ein Wenden von LKW-Zügen zu ermöglichen. Dieser soll später bei Erweiterung des Planungsgebietes weiter nach Osten verlegt werden. Das Aufschließungserfordernis Verkehr ist durch die bereits erfolgte Errichtung der Aufschließungsstraße und die Freigabe des Aufschließungsgebietes entfallen.

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang des geänderten Verlaufs der Straße in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie in TGB 2. Im Bereich des prov. Wendeplatzes beträgt der Abstand 2,0 m zu diesem. In TGB 1 verfügen die Baufluchtlinien künftig über einen Abstand von 5,0 m zum Fahrbahnrand der Aufschließungsstraße und nicht zur Straßenfluchtlinie, um die Bebaubarkeit hier gegenüber der rechtsgültigen Bauplatzerklärung (GP Nr. 31/4) nicht zu verkleinern. Im Bereich des neuen Geh- und Radweges (3,5 m Breite) im Nordwesten verläuft die Baufluchtlinie in einem Abstand von 5,0 m zur künftigen Grundstücksgrenze (TGB 1 und 2) gem. Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung (13.08.2025). ~~welche war~~

In Hinblick auf die Zielsetzungen des neuen REK wird im Westen eine Eingrünung entlang der Bundesstraße festgelegt, um das Gewerbegebiet an der östlichen Ortseinfahrt besser in das Ortsbild zu integrieren.

Die bauliche Ausnutzbarkeit, die Höhenfestlegungen, und die besonderen Festlegungen bleiben wie in der Erstaufstellung festgelegt. Eine Ergänzung zu den Bauverbotsbereichen wurde auf Basis der Stellungnahme der ÖBB ergänzt.

2.22.3 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung

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

Auflage des Entwurfes:	11.11.2022 bis 09.12.2022
Beschluss des Bebauungsplanes:	14.12.2022
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:500)

1. Änderung

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

Auflage des Entwurfes:	... bis ...
Beschluss des Bebauungsplanes:	...
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Evidenzplan, Rechtsplan (Entwurf M 1:1000)