



Gemeinde Puch bei Hallein

Bebauungsplan der Grundstufe Gewerbepark Bereich G6-B5 (Quadrant Nord), 1. Änderung Beschluss



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 209 BPL 07 G6-B5 Ä01/17-126

Salzburg, 27.09.2018

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 Verlauf der Gemeindestraßen | 5 |
| 1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien | 5 |
| 1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen | 5 |
| 1.2.5 Bauhöhen | 5 |
| 1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe | 5 |
| 1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009 | 6 |
| 1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen | 6 |
| 1.3.2 Art der Wasserversorgung | 6 |
| 1.3.3 Art der Abwasserbeseitigung | 6 |
| 1.3.4 Energieversorgung | 6 |
| 1.3.5 Beschränkung von Zu- und Ausfahrten | 6 |
| 1.3.6 Besondere Festlegungen – BF1 (Hochwasserschutz) | 6 |
| 1.3.7 Besondere Festlegungen – BF2 (Begrünung) | 7 |
| 1.3.8 Besondere Festlegungen – BF3 (Baugrunderkundung) | 7 |
| 1.3.9 Besondere Festlegungen – BF4 (Drainagekanal) | 7 |
| 1.3.10 Besondere Festlegungen – BF5 (Schutzbereich Autobahn) | 7 |
| 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT | 8 |
| 2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009 | 8 |
| 2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes | 8 |
| 2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept | 8 |
| 2.1.3 Flächenwidmung | 10 |
| 2.1.4 Verkehrserschließung | 11 |
| 2.1.5 Technische Infrastruktur | 11 |
| 2.1.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit | 11 |
| 2.1.7 Vorhandene Bausubstanz | 14 |

| | |
|---|-----------|
| 2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen | 14 |
| 2.1.9 Problemanalyse | 14 |
| 2.1.10 Planungsziele | 15 |
| 2.1.11 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten | 16 |
| 2.1.12 Vereinbarungen im Sinne des § 14 Abs.2 ROG 1998 | 16 |
| 2.2 Verfahrensablauf | 16 |

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundparzellen: GP-Nr. 439/11, 439/22, 439/23, 439/43, 439/46, 439/79, 439/86, 439/87 und Teilflächen der GP-Nr. 439/1, 439/13, 439/14, 439/34, 439/42, 439/44, 499/1, 1120/3, 1120/17, 1127/2, 1127/4, 1127/9, 1142/1, KG Thurnberg.

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Entlang der Autobahnrampe Nord und der Gemeindestraße Mitte verlaufen die Straßenfluchtlinien entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Die Gemeindestraße Mitte verläuft über den Kreisverkehr der Autobahnrampe Nord gegen Süden, unterquert die A10 Tauernautobahn und mündet in den Kreisverkehr an der südlichen Autobahnrampe.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien entlang der Autobahn sind gemäß Plandarstellung mit 15,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze, entlang der Autobahnrampe mit 8,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze sowie entlang der Gemeindestraße Mitte mit 4,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie und entlang der internen Aufschließungsstraße gemäß Plandarstellung mit 3,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist durch die Grundflächenzahl GRZ definiert. Für das Planungsgebiet wird eine GRZ von max. 0,60 festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß § 33 Abs.5 ROG 1998 folgendermaßen festgelegt:

- in Metern über dem jeweiligen Fixpunkt¹ in Meereshöhe mit einer Traufenhöhe von 15,0 m und einer Firsthöhe von 25,0 m

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

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

¹ die Fixpunkte in Meereshöhe sind die jeweils höchsten Koten des HQ100+30cm auf der jeweiligen Baufläche; dabei gilt der nordöstliche für die Fläche G6a (Ostteil) + B5 (Nordteil), der südöstliche für G6b + B5 (Südteil) und der westliche für die Teilfläche G6c.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die zentrale Erschließungsstraße stellt die Gemeindestraße Nord mit einer Breite von ca. 16,0 m (inkl. Radweg) dar. Innerhalb des Planungsgebietes wird eine interne Aufschließungsstraße gemäß Plandarstellung festgelegt.

1.3.2 Art der Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Ortswasserleitung (WG Puch) für die Versorgung mit Trinkwasser anzuschließen.

1.3.3 Art der Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die Ortskanalisation (RHV Salzburg Stadt und Umlandgemeinden) anzuschließen. Die Oberflächenwässer sollen soweit als möglich der Versickerung zugeführt werden. Die direkte Ableitung von Straßenwässern in die Regenkanalisation ist nicht gestattet. Die Einleitung von Oberflächenwässern aus Betriebsflächen in den Vorfluter darf nur nach vorheriger Retention erfolgen (Nebenbestimmungen 363 und 364, UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 344 - 2002). Oberflächenwässer von befestigten Flächen (z.B. Parkplätzen oder Manipulationsflächen) sind über Sickermulden und ggf. -schächte zu entsorgen.

1.3.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Salzburg AG, die Fernwärmeversorgung über die AESG.

1.3.5 Beschränkung von Zu- und Ausfahrten

Im Bereich des Kreisverkehrs Mitte und südöstlich davon ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot gemäß Plandarstellung festgelegt.

1.3.6 Besondere Festlegungen – BF1 (Hochwasserschutz)

Die Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante² der neu zu errichtenden Objekte im Bereich des Planungsgebietes wird mit mindestens 30 cm über dem HQ100 der benachbarten Bäche festgelegt.

Bis zur Kote HW100 + 30 cm sind sämtliche Räumlichkeiten wasserdicht auszuführen. D. h. Keller sind als wasserdichte Wannen, Kellerlichtschächte sind wasserdicht bis auf das 0,0 hochzuziehen. Rampen von Tiefgaragen sind bis zum 0,0 wasserdicht auszuführen (Teil der Nebenbestimmung 183, UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 344 - 2002).

² vgl. Nebenbestimmung 183, UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 344 - 2018: Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenoberkante der neu zu errichtenden Objekte im Bereich des Gewerbe- und Technologieparkes hat auf die HW 100 Koten plus 30 cm der unmittelbar angrenzenden Bäche (alter Riesbach, neuer Riesbach) zu erfolgen.

1.3.7 Besondere Festlegungen - BF2 (Begrünung)

Die Dachflächen sind mit Gründächern auszugestalten, Lichtbänder am Dach dürfen nicht reflektieren.

Mindestens 10% der Gesamtfläche des jeweiligen Bauplatzes/Grundstückes sind als dauerhafte Grünflächen mit Gehölzbepflanzung anzulegen, wobei überwiegend großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen sind. Parkplatzflächen auf Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Vergleichbarem mit Baumbepflanzung können in diesen Flächenanteil einbezogen werden, nicht hingegen die im Rahmen des Gesamtprojektes angelegten Waldriegel oder Ökoflächen. An Bauplatzgrenzen sind Grünstreifen mit Baumbepflanzung vorzusehen, sofern nicht gehölzbestandene Flächen (z.B. Waldriegel) angrenzen (vgl. UVP-Bescheid vom 06.06.2005, Zl. 21601-616/837-2005).

Bei einer baulichen Ausnutzung über 0,5 GRZ ist die zusätzliche Verbauung durch landschaftlich wirksame Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen, z.B. zusätzliche mit Gehölzen bestandene Flächen, zu kompensieren. Hierzu ist die ausdrückliche Zustimmung der Naturschutzabteilung einzuholen.

1.3.8 Besondere Festlegungen - BF3 (Baugrunderkundung)

Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrundes sind die im Gutachten von Dr. Brey-mann vom 03.05.2005 und 06.06.2005 (GZ 02-197-06 und 02-197-07) genannten Kennwerte für die Gründungsbemessung zugrunde zu legen und sind diese vor der Bauplatzerklärung für den jeweils geplanten Bauplatz projektspezifisch zu verifizieren. Weiters sind die im o.a. Gutachten angeführten Empfehlungen der dortigen Kapitel 5 bis 8 einzuhalten, insbesondere ist für jedes Bauvorhaben ein projektspezifisches Bodengutachten zu erstellen.

1.3.9 Besondere Festlegungen - BF4 (Drainagekanal)

Der Drainagekanal im Bereich der Teilflächen B5, G6a und G6b darf nicht überbaut werden (ausgenommen Flugdächer), die Schächte sind ständig zugänglich zu halten (Nebenbestimmung 317, UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 344 - 2002).

1.3.10 Besondere Festlegungen - BF5 (Schutzbereich Autobahn)

Innerhalb des Schutzbereiches der Autobahn bzw. Autobahnrampe (siehe Plandarstellung) sind die Auflagen der ASFINAG einzuhalten (vgl. Ausnahmegewilligung vom 29.11.2006, BE-06-156).

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist Teil des Gewerbeparkes zwischen Tauernautobahn und deren nördlicher Rampe, sowie der Gemeindestraße Mitte und umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha, welche der Betriebsansiedlung dienen sollen. Das gesamte Planungsgebiet des Gewerbeparkes umfasst eine Fläche von ca. 40 ha. Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend infrastrukturell erschlossen (siehe 2.1.5 und 2.1.6).

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept 2003 (3. Teiländerung "Neubau Seniorenwohnhaus") beinhaltet folgende für gegenständlichen Bebauungsplan relevante Aussagen:

1.3 WIRTSCHAFT

| ZIELE | MASSNAHMEN |
|---|--|
| ... | ... |
| <p>⇒ <i>Erhaltung bestehender, Ansiedlung umweltverträglicher Betriebe zur Erhöhung des Steueraufkommens.</i></p> <p>⇒ <i>Ausweisung von Gewerbeflächen vorrangig zur Deckung des regionalen Bedarfes und zur Schaffung überregional bedeutsamer zusammenhängender Flächen (> 8ha)</i></p> <p>⇒ <i>Die Betriebsansiedlung hat einem Gesamtkonzept entsprechend zu erfolgen, in dem auch die Interessen der Anrainer eingeflossen sind.</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> ◆ <i>Schaffung eines (über)regional bedeutsamen Gewerbestandortes in der Ursteinau.</i> ◆ <i>Berücksichtigung der raumordnungsrelevanten Ergebnisse des UVP-Verfahrens für das Gesamtkonzept bei nachfolgenden Maßnahmen der örtlichen Raumplanung (Teiländerung FWP->Bebauungsplanung) (siehe Kap. 2, 3 und 4).</i> |
| <p>⇒ <i>Anbindung des Gewerbestandortes Urstein an das hochrangige Verkehrsnetz (siehe Kap. 4.1).</i></p> <p>...</p> | <ul style="list-style-type: none"> ◆ <i>Errichtung der Autobahnanschlusses Puch-Urstein.</i> ◆ <i>Berücksichtigung der Anschlussmöglichkeit des Gewerbestandortes an die Tauernbahn im Rahmen der Bebauungsplanung.</i> <p>...</p> |

2.1 LANDSCHAFTSGEFÜGE, NATURRAUM, UMWELTBEDINGUNGEN

| ZIELE | MASSNAHMEN |
|--|--|
| <p>⇒ <i>Stabilisierung und nach Möglichkeit Verbesserung des Landschaftshaushaltes im Salzachtal.</i></p> <p>⇒ <i>Das gesamte Landschaftsschutzgebiet südlich Urstein sollte geschlossen bewahrt werden.</i></p> | <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Unterstützung bei der angestrebten Ausdehnung des Landschaftsschutzgebietes im Bereich Puch-Süd gegen eine Zurücknahme geringwertiger Flächen nördlich der Autobahn (z.B. durch Kenntlichmachung als ökologisch besonders wichtig erscheinende Flächen im FWP)</i> ◆ <i>Nördlich Urstein: Schaffung eines Umge-</i> |

| | |
|--|--|
| | <p>hungsgerinnes um das Kraftwerk Urstein durch den Betreiber des Gewerbe-/Technologieparkes zusammen mit der Verlegung des Riesbaches südlich der A10, Dotation der Auebereiche nördlich des Gewerbeparkes, naturnaher Waldbewirtschaftung etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Der durch die Bebauung des Gewerbestandes Ursteinau entstehende Eingriff ist durch folgende Maßnahmen umweltverträglich zu gestalten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Berücksichtigung von 6 mindestens 15 m breiten quer zur Talrichtung anzulegenden Gehölzstreifen bei der Bebauungsplanung ○ Berücksichtigung von mit der Gemeinde abzustimmenden Gestaltungs- und Bepflanzungsplänen bei der Bebauungsplanung ○ Errichtung von Schutzbarrieren für Amphibien und Kleinlebewesen durch den Betreiber, erforderlichenfalls Berücksichtigung bei der Bebauungsplanung <p>...</p> |
|--|--|

2.3 FREIFLÄCHENNUTZUNG

| ZIELE | MASSNAHMEN |
|---|---|
| <p>⇒ Absicherung der vielfältigen Funktionen des Waldes v.a. im Hinblick auf den menschlichen Lebensraum.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ◆ Erstellung und Umsetzung eines Gesamtkonzeptes für die Gewerbezone Puch-Nord, wobei insbesondere die klimatischen und ökologischen Funktionen des Waldes zu berücksichtigen sind. ◆ Berücksichtigung des UVP-Bescheides für das Gesamtkonzept bei nachfolgenden Maßnahmen der örtlichen Raumplanung (Konkretisierung des REK->Teiländerung FWP->Bebauungsplanung) <p>...</p> |

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

Freiraum- und Siedlungskonzept nach Ortsteilen:

Unterthurn-Heiligenstein-Monstein:

| ZIELE | MASSNAHMEN |
|--|---|
| <p>⇒ Deckung des lokalen Bedarfes durch kleinere Baulandmodelle</p> <p>⇒ Sonst lediglich Auffüllen von Lücken. Keine Verschlechterung der Lärmsituation.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ausreichende Lärmschutzmaßnahmen für die Siedlung zur Erhaltung der Lebensqualität (insbes. im Zusammenhang mit der Errichtung der Gewerbegebietszufahrt und der nachfolgenden Bebauung durch die in Kap. 2.1 angeführten Maßnahmen. <p>...</p> |

Ursteinau:

| ZIELE | MASSNAHMEN |
|--|--|
| ⇒ Schaffung eines regional bedeutsamen Gewerbestandortes in verträglicher Abstimmung mit dem Umfeld. | <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ausweisung von Betriebsflächen unter Beachtung einer umwelterträglichen Abstimmung der Raumnutzungen beispielsweise durch Widmung von Pufferzonen (z.B. als Betriebsgebiet), Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Gebäudeanordnung, Schutzbauten etc.) bei der Bebauungsplanung ◆ Berücksichtigung der der UVP zugrundegelegenen städtebaulichen Rahmenbedingungen bei der Bebauungsplanung v.a. hinsichtlich Lärmschutz und Landschaftsbild (durchschnittliche GRZ von 0,5; (Erhöhung auf 0,6 möglich bei entsprechenden, landschaftlich wirksamen Kompensationsmaßnahmen); abgestufte Höhenentwicklung gegen Unterthurn etc.) ◆ Schaffung eines Überflutungsraumes nördlich des Gewerbeparkes, Berücksichtigung der geordneten Beseitigung von Oberflächenwässern über Sickermulden und ggf. -schächte bei der Bebauungsplanung <p>...</p> |

4.1 ÜBERGEORDNETES VERKEHRSWEGENETZ

| ZIELE | MASSNAHMEN |
|---|---|
| | ◆ Erhöhung der Lärmschutzwände an der A10 gemäß Trassenverordnung zum Autobahnanschluss |
| ⇒ Verstärkte Nutzung des guten öffentlichen Verkehrsangebotes. ⇒ Anbindung der Gewerbezone an das ÖV-Netz. | ... |

Der Planteil (Leitbild) des Räumlichen Entwicklungskonzeptes weist gegenständlichen Bereich zur Erweiterung für Gewerbe und Handel aus. Am Ostrand Richtung Heiligenstein-Monstein ist eine Mischfunktion (Betriebsgebiet) als Pufferzone dargestellt. Der Trassenbereich der Gemeindestraße Mitte ist als Verkehrsfläche abgegrenzt.

2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist großteils als Gewerbegebiet gewidmet, im östlichen Randbereich ist eine Fläche in einer Tiefe von ca. 25m zur Grundstücksgrenze als Betriebsgebiet ausgewiesen. Die Gemeindestraße Mitte sowie die Tauernautobahn samt Rampe sind als wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde – Gemeindestraße bzw. Bundesstraße gewidmet.

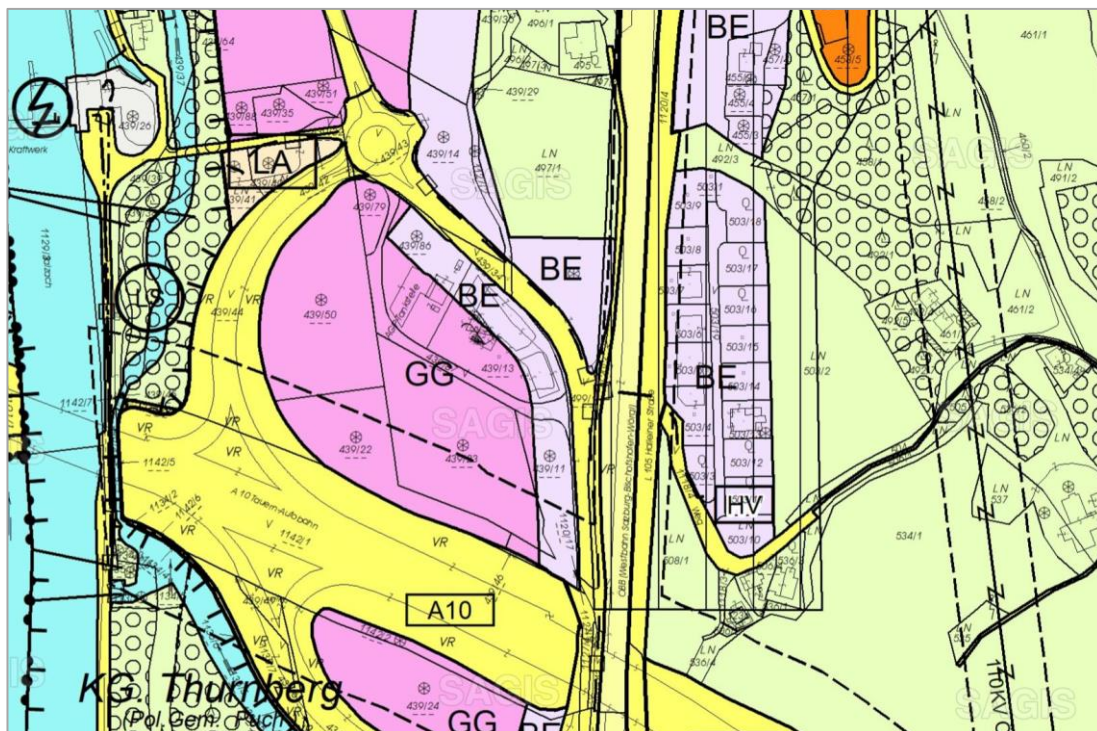


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.1.4 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Bushaltestellen Heiligenstein (beim Kreisverkehr Heiligenstein), sowie durch die Bushaltestelle Urstein gegeben.

Individualverkehr: Die Erschließung für den Individualverkehr ist über den Autobahnanschluss Puch-Urstein sowie die Gemeindestraßen Süd und Nord mit Einbindung in die Halleiner Landesstraße gewährleistet.

2.1.5 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG (Strom), AESG (Fernwärme)

Wasserversorgung: Ortswasserleitung (WG Puch gemäß UVP-Bescheid Zl. 21601-616/ 344 - 2002)

Abwasserbeseitigung: Kanal des RHV Salzburg Stadt und Umlandgemeinden (genehmigtes Einreichprojekt DI Berger zur UVP)

2.1.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Liegen keine vor.

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet liegt z.T. im 40m Schutzbereich der A10 Tauernautobahn bzw. im 25m Schutzbereich der Autobahnrampe. Diesbezüglich liegt aus dem UVP-Verfahren eine Vereinbarung mit der ASFINAG vor, wonach einer Bebauung innerhalb des Schutzbereichs bis auf eine Distanz von 15m zur Grundstücksgrenze die Zustimmung erteilt wurde.

Weitere ergeben sich für den Gewerbepark durch die Auflagen aus dem UVP-Verfahren (UVP- Bescheid Zl. 21601-616/ 344 - 2002, abgeändert durch UVP- Bescheid Zl. 21601-616/

837 – 2005). Es sind dies insbesondere folgende Auflagen, welche nur z.T. im Rahmen der Bebauungsplanung umgesetzt werden können:

| Auflage | Nebenbestimmung |
|---|---|
| <i>Hinsichtlich künftiger Dachdeckungen der auf dem Gelände des Gewerbeparks errichteten Gebäude dürfen nur Materialien eingesetzt werden, welche nachweislich keine auswaschbaren pestiziden Substanzen enthalten.</i> | 154 |
| <i>Der Technologie- und Gewerbepark ist so zu gestalten, dass großräumig, insbesondere von den im Befund des Amtssachverständigen für Naturschutz/Fauna und Flora/Biotope/Ökosysteme/Landschaft in der zusammenfassenden Bewertung genannten erhöhten Standorten aus gesehen, der Eindruck eines zum Teil bewaldeten oder baumbestandenen Grünraumes entsteht. Dem dienen insbesondere die nachstehenden Auflagen</i> | 209 |
| <i>Mindestens 10% der Gesamtfläche des jeweiligen Bauplatzes/Grundstückes sind als dauerhafte Grünflächen mit Gehölzbepflanzung anzulegen, wobei überwiegend großkronige Laubbäume (z.B. Platane, Berg- und Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Linden-Arten) mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen sind. Parkplatzflächen auf Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Vergleichbarem mit Baumbepflanzung können in diesen Flächenanteil einbezogen werden, nicht hingegen die im Rahmen des Gesamtprojektes angelegten Waldriegel oder Ökoflächen. An Bauplatzgrenzen sind Grünstreifen mit Baumbepflanzung vorzusehen, sofern nicht gehölzbestandene Flächen (z.B. Waldriegel) angrenzen.</i> | 1.1.2 (UVP-Bescheid Zl. 21601-616/837 – 2005) |
| <i>Von den Waldriegeln bzw. Ökoflächen ist ein Mindestabstand von 3m (gerechnet ab den begrenzenden Leitelementen für Kleintiere) bei der Bebauung mit Hochbauten einzuhalten.</i> | 1.1.3 (UVP-Bescheid Zl. 21601-616/837 – 2005) |
| <i>Die Grundflächenzahl für den Gewerbepark beträgt 0,5 und für den Technologiepark 0,4. Eine Erhöhung auf max. 0,6 im Gewerbepark und maximal 0,5 im Technologiepark ist möglich, wenn die zusätzliche Verbauung durch landschaftlich wirksame Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen, z.B. zusätzliche mit Gehölzen bestandene Flächen, kompensiert wird. Hierzu ist die ausdrückliche Zustimmung der Naturschutzabteilung in Zusammenhang mit Auflage 211 einzuholen.</i> | 1.1.4 (UVP-Bescheid Zl. 21601-616/837 – 2005) |
| <i>Sämtliche Dachflächen sind als – zumindest extensiv – bepflanzte Gründächer auszuführen. Ausnahmen, z.B. bei untergeordneten Bauteilen, können mit schriftlicher Zustimmung der Naturschutzabteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung gemäß Auflage 211 dann durchgeführt werden, wenn durch andere gestalterische Maßnahmen der Gesamteindruck gemäß Auflage 209 erzielt werden kann.</i> | 193 210 |
| <i>Für die Grüngestaltung (Baumpflanzung und Gründachkonzeption) ist der Behörde vor dem Beginn jeglicher baulicher Maßnahmen ein Gestaltungs- bzw Bepflanzungsplan unter Auflistung der verwendeten Baum- und</i> | 211 |

| | |
|--|-------------------------|
| <i>Straucharten sowie der Pflanzgrößen und -qualitäten zur Zustimmung vorzulegen. Ohne schriftliche Zustimmung der Naturschutzabteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung zu diesem Gestaltungs- und Bepflanzungsplan darf mit der Projektrealisierung nicht begonnen werden.</i> | |
| <i>An den Parkflächen sind Bäume zu pflanzen.</i> | 193 |
| <i>Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenoberkante der neu zu errichtenden Objekte im Bereich des Gewerbe- und Technologieparkes hat auf die HW 100 Koten plus 30 cm der unmittelbar angrenzenden Bäche (alter Riesbach, neuer Riesbach) zu erfolgen. Bis zu dieser Kote sind sämtliche Räumlichkeiten wasserdicht auszuführen. D. h. Keller sind als wasserdichte Wannen, Kellerlichtschachte sind wasserdicht bis auf das 0,0 hochzuziehen. Rampen von Tiefgaragen sind bis zum 0,0 Wasserdicht auszuführen. Im Bebauungsplan wird das 0,0 für Bereiche festzulegen sein</i> | 183 |
| <i>Die Fassaden der Bauten im Gewerbe- und Technologiepark sind so zu gestalten, dass sie dem in Auflage 209 geforderten Erscheinungsbild entsprechen. Dies ist mit schriftlicher Zustimmung der Naturschutzabteilung gemäß Auflage 211 z.B. durch eine Farbgebung in dunklen Graubraun- bis Braungrüntönen oder durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Das Einvernehmen mit der Baubehörde ist hierbei herzustellen.</i> | 217 |
| <i>Betriebsstättenbezeichnungen und Werbungen sind so zu gestalten und zu situieren, dass sie dem in Auflage 209 geforderten Gesamterscheinungsbild gerecht werden. Dies ist mit schriftlicher Zustimmung der Naturschutzabteilung gemäß Auflage 211 z.B. durch eine Anbringung unterhalb der Traufe oder durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen.</i> | 218 |
| <i>Bei künftigen Beleuchtungen von Strassen und Betrieben wird vorwiegend monochromatische Natrium-Hochdruckdampflampen zum Einsatz kommen.</i> | Spruch I. 5.1.3. |
| <i>Errichtung von (Schall-) Schutzbauten, sofern erforderlich (siehe Anhang Lärmschutz)</i> | Spruch I. 5.2. |
| <i>Allfällige Lärmschutzwände erst ab 1m über GOK</i> | Spruch I. 5.2. |
| <i>Drainagekanäle dürfen nicht überbaut werden (ausgenommen Flugdächer), die Schächte sind ständig zugänglich zu halten</i> | 317 |
| <i>Die Einleitung von Oberflächenwässern aus Betriebsflächen in den Vorfluter darf nur nach vorheriger Retention erfolgen</i> | 364 |
| <i>Technische Maßnahmen zur Verhinderung der Barrierewirkung von Kellerbauten auf das Grundwasser</i> | |
| <i>Anträge des Einschreiters auf Erlassung eines Bebauungsplanes dürfen nicht im Widerspruch zu den Auflagen 209, 210, 217 und 218 (Gestaltungsprinzipien) stehen.</i> | 213 |

| | |
|---|---------|
| <p><i>Reichen die Bodenkörperfilteranlagen mit ihrer Sohle in den Grundwasserschwankungsbereich, so sind diese zur Verhinderung von Auswaschungen abzudichten (151).</i></p> <p><i>Die Einläufe in die Sickerschächte sind in den Bereichen mit hohem Grundwasserstand (Technologiepark) mit Rückschlagklappen gegen Rückstau in die Bodenkörperfilter zu sichern (152).</i></p> <p><i>Nach Möglichkeit sind Versickerungen in dem Bereich von Bauschuttablagerungen zu vermeiden. Nur in Ausnahmefällen sollte die direkte Eindringung von vorgereinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser durchgeführt werden. Zum Schutz des Grundwassers bei etwaigen Störfällen sind solche Anlagen jedenfalls mit Abspermechanismen auszustatten (153).</i></p> | 151-153 |
|---|---------|

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Im Nordosten befinden sich eine Tankstelle und ein Hotel.

In der Umgebung: Im Nordosten jenseits der Gemeindestraße befinden sich einige Wohngebäude im Bereich Hinterprähausen, nordwestlich des Kreisverkehrs mehrere Betriebsgebäude.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Der Gewerbepark soll insgesamt mit einer Fläche von ca. 20 ha der Betriebsansiedlung dienen, wie dies im REK der Gemeinde Puch 2003 und im Regionalprogramm Tennengau 2001 (RET) vorgesehen ist. Gemäß Zielsetzung des REK sind die raumordnungsrelevanten Ergebnisse des UVP-Verfahrens bei nachfolgenden Maßnahmen der örtlichen Raumplanung, u.a. der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Der Standort soll aufgrund seiner Lagequalität (Autobahnanschluss, Landesstraßenanschluss, Lage an der Tauernbahn) als vorrangiger Standort im Tennengau entwickelt werden. Die Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung entsprechend den durch UVP-Bescheid genehmigten Einreichprojekten erfolgte bereits weitgehend, so sind z.B. die Gemeindestraße Süd und Mitte sowie der Autobahnanschluss bereits in Betrieb.

Im Zuge der Bebauung ist auch auf die Erhaltung eines entsprechenden Immissions-schutzes zu den benachbarten Siedlungen und zur Erholungsachse der Salzach zu achten. Abgesehen von der bereits darauf abgestimmten Flächenwidmung sollen, soweit dies raumordnungsrechtlich möglich ist, aufbauend auf dem Lärmgutachten zur UVP Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der weiteren Genehmigungen festgelegt werden. Die Emissionen der konkreten ansiedlungswilligen Betriebe werden nach dem Prinzip der „Lärmkontigentierung“ geprüft und allfällig notwendige Lärmschutzmaßnahmen („Schutzbauten“, Lärmschutzwände o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach Auskunft des mit der Betriebsansiedlung befassten Schallschutztechnikern sind im Zuge

der konkret geplanten Betriebsansiedlung (Hotel mit Fachmarkt, Schnellimbiss, Tankstelle) keine Lärmschutzmaßnahmen für die Umgebung nötig.

Aus klimatisch-lufthygienischen Gründen sind talquerverlaufende Gehölzstreifen anzulegen, diese betreffen jedoch nicht das ggst. Teilgebiet.

Die im Hinblick auf das Landschaftsbild vorzunehmende Bepflanzung wurde mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und wurden in der Bebauungsplanung umsetzbare Festlegungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Änderung:

Die im Bebauungsplan der Aufbaustufe für den westlichen Teil des ggst. Planungsgebietes ursprünglich für einen Nahversorger vorgesehenen Pflanzgebote sind nicht mehr aktuelle und sollen nun entsprechend einer aktuellen Betriebsansiedlung im Sinne der Verfahrensvereinfachung bereits in der Grundstufe festgelegt werden.

2.1.10 Planungsziele

Die Festlegung der Verkehrsflächen (siehe Straßenfluchtlinien) dient der Sicherstellung der unmittelbaren Anbindung des Planungsgebietes an das überörtliche Straßennetz sowie der Erreichbarkeit der künftigen Betriebe auch für Fußgänger und Radfahrer. Die Breite der bereits errichteten Erschließungsstraßen und Rad-/Fußwege entspricht dem bereits umgesetzten Verkehrskonzept (DI Römer) und entspricht den Zielsetzungen des Verkehrskonzeptes im REK. Die interne Aufschließungsstraße dient der verkehrssicheren Anbindung der Betriebsflächen.

Die Baufluchtlinien wurden im Hinblick auf eine effiziente Bebauung der gewidmeten Betriebsflächen an diesem überregionalen Standort mit 4,0 m Abstand zur künftigen Grundstücksgrenze der Gemeindestraße, im Bereich der Tauernautobahn mit 15,0 m gemäß o.a. Vereinbarung bzw. 8,0 m zur Grundstücksgrenze gemäß Ausnahmegewilligung vom 29.11.2006 (BE-06-156) festgelegt.

Die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 entspricht den Zielsetzungen im REK und gewährleistet nicht nur eine effiziente Nutzung des Standortes, sondern auch die erforderliche Einbindung in die Landschaft (vgl. Auflagen des Naturschutzes im UVP-Bescheid).

Die Festlegung der Bauhöhe mit einer Traufenhöhe von 15,0 m und einer Firsthöhe von 25,0 m entsprechen üblichen Festlegungen in Gewerbebezonen und stehen mit dem Masterplan in Einklang. Sie beziehen sich auf die höchste Hochwasserkote des HW100+30cm auf der jeweiligen Baufläche.

Die Ver- und Entsorgung hat gemäß dem im Rahmen der UVP genehmigten Infrastrukturprojekt zu erfolgen.

Die besonderen Festlegungen beinhalten jene Auflagen aus der UVP, die generell im Zuge der Bebauung zu berücksichtigen sind (insbesondere betreffend HQ100) und die gleichzeitig im Bebauungsplan geregelt werden können.

1. Änderung:

Die Pflanzgebote (laut Bepflanzungskonzept MJ Landschaftsplanung e.U., eine Zustimmung des Naturschutzes liegt laut email der Struber Consult GmbH vom 23.05.2018 vor)

und Situierung der Stellplätze werden entsprechend einer konkreten Betriebsansiedlung nun bereits in der Grundstufe festgelegt.

2.1.11 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten

Die Errichtung der Gemeindestraße erfolgte durch die Betreiber des Gewerbe- und Technologieparks. Die Verlegung von Wasserleitung und Schmutzwasserkanal ist bereits erfolgt, die Hausanschlüsse haben die jeweiligen Bauwerber herstellen zu lassen, sodass keine weiteren Kosten für die öffentliche Hand anfallen.

2.1.12 Vereinbarungen im Sinne des § 14 Abs.2 ROG 1998

Im Vorfeld der Widmung wurde mehrere Raumordnungsvereinbarungen zwischen Gemeinde und Betreibern abgeschlossen (31.5.1999, 23.6.1999, 30.06.1999 und 09.11.1999).

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung:

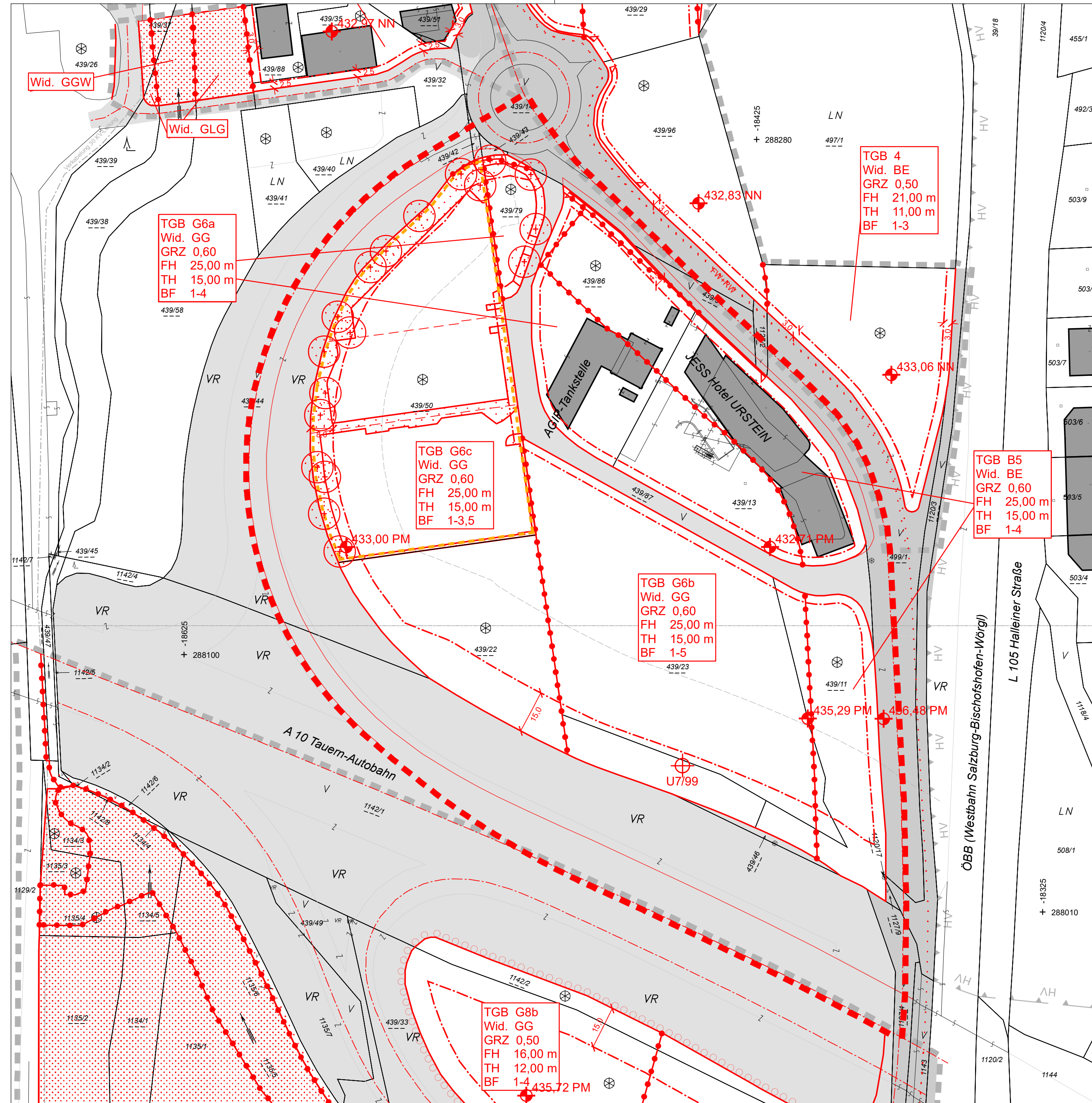
| | |
|---|---------------------------|
| Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1998: | 10.03.2003 bis 17.04.2003 |
| Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1998: | 19.11.2007 bis 17.12.2007 |
| Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1998: | 10.01.2008 |
| Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998: | ... |

1. Änderung:

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

| | |
|---|---------------------------|
| Auflage des Entwurfes: | 29.08.2018 bis 26.09.2018 |
| Beschluss des Bebauungsplanes: | 27.09.2018 |
| Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: | 24.10.2018 |

Beilagen: Rechtsplan (M 1:1.000)



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
 - Bebauung Bestand
 - Gefährdungsbereich

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

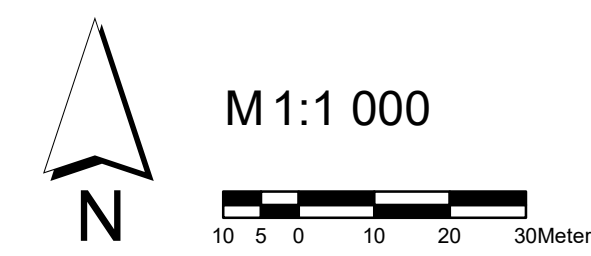
- Straßenfluchtlinie
- Baufuchtlinie
- Sonstige öffentliche Straße
- Gemeindestraße
- Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot
- Firsthöhe
- Oberste Traufhöhe
- Grundflächenzahl - GRZ
- Pflanzgebot - Verpflichtung zur Schaffung/Pflanzung von Grünflächen/Gehölzen
- Pflanzgebot Einzelbaum
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)
- Niveau des Bezugspunktes für Höhenfestlegungen in Meereshöhe
- geplante Bauplatzgrenze (nicht verbindlich)

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Andere Planungsgebiete
- Grenze des Änderungsbereiches
- Bemaßung in Meter
- zu sichernder Grundwasserpegel (siehe Grundwasserbeweissicherung Büro Bechtold)
- BF 1, 2, ...
Besondere Festlegung im Text:
BF 1: Kap. 1.3.6: Maßnahmen zum Hochwasserschutz
BF 2: Kap. 1.3.7: Maßnahmen zur Begrünung
BF 3: Kap. 1.3.8: Maßnahmen zur Baugrunderkundung
BF 4: Kap. 1.3.9: Maßnahmen zum Drainagekanal
BF 5: Kap. 1.3.10: Maßnahmen zum Schutzbereich Autobahn

- TGB** Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
Wid. TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
GRZ Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
usw. BE Bauland - Betriebsgebiete
 GG Bauland - Gewerbegebiete
 Übrige Festlegungen: s. oben!

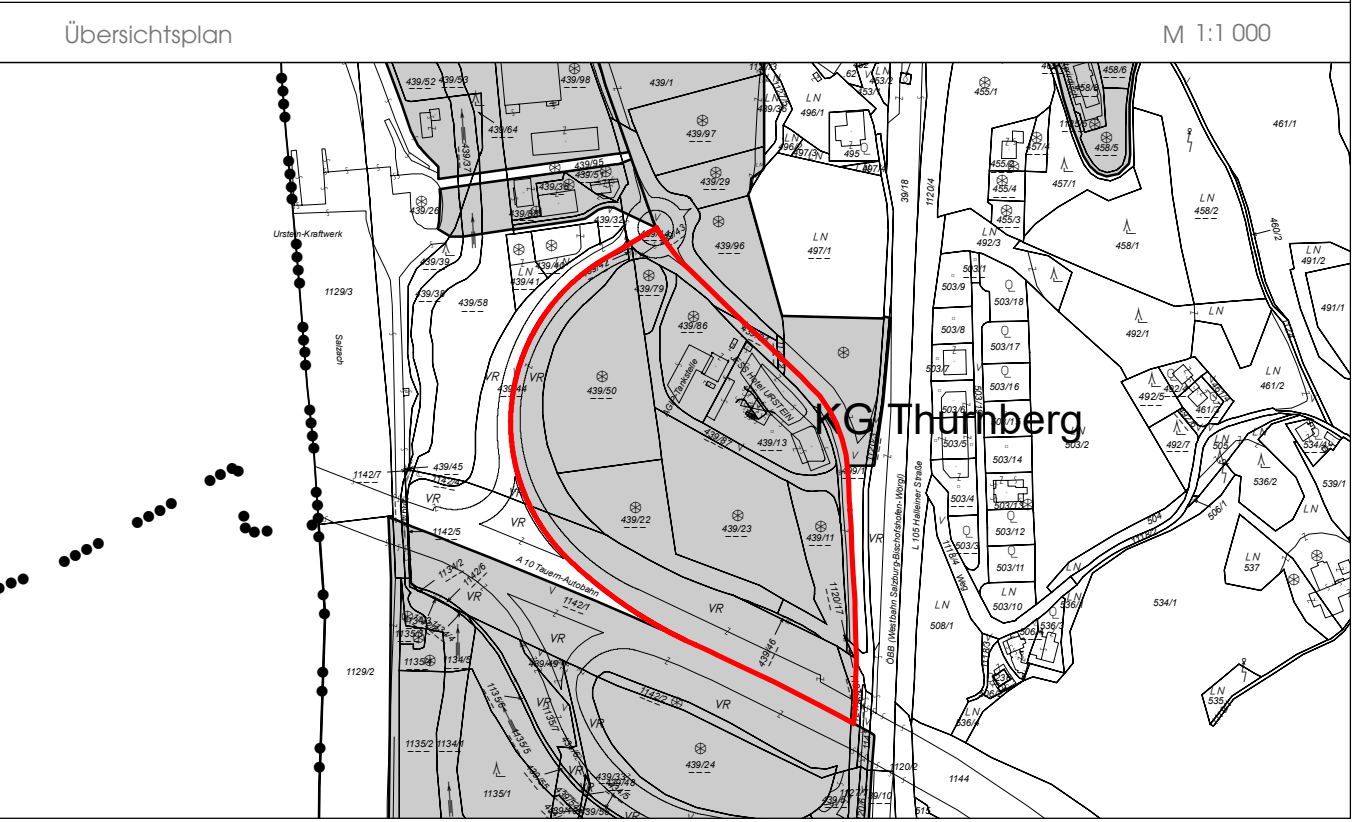
x=X-KOORD
y=Y-KOORD
Koordinaten im Landeskoordinatensystem



Gemeinde Puch bei Hallein Nr. BPL 07eÄ01

Bebauungsplan der Grundstufe
Gewerbepark Bereich G6-B5 - 1. Änd.

Rechtsplan (Beschluss)



| | |
|--|-------------------------------|
| Öffentliche Auflage BPL-Entwurf von: 29.08.2018 bis: 26.09.2018 | Rundstempel Bürgermeister/-In |
| Beschluss der Gemeindevertretung vom: 27.09.2018 | |
| Kundmachung gemäß Gemeindeordnung vom: 24.10.2018 | |

Plangrundlage: DKM (BEV) - Stand: 04/2015; Lageplan mit Höhenschichtlinien (Geometer Falyp ZT GmbH, GZ: 9457/92/2) M 1:1000

Planverfasser:
 Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: DI Nils Shille

allee42
 landschaftsarchitekten
 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

Salzburg, am 27.09.2018
 GZ 209 BPL 07 G6-B5Ä01/17-126



Puch, 2018-10-23

KUNDMACHUNG

iSd § 65 (8) ua Sbg ROG 2009

| Bearbeiter | Zahl |
|------------|-------------------|
| MW | 031-3/4-2017/Gewe |

1. Gemäß § 65 Abs 8 Z 2 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Sbg ROG 2009, LGBl Nr 30/2009 iaF) wird iSd § 79 Abs 1–2 Salzburger Gemeindeordnung 1994 (Sbg GdO 1994, LGBl Nr 107/1994 idgF) kundgemacht, dass die Gemeindevertretung Puch bei Hallein am 2018-09-27 die

Änderung des Bebauungsplans der Grundstufe für den Bereich G6-B5 'Quadrant Nord' im Gewerbepark Urstein (Planungsgebiet: 439/11, 439/13, 439/22, 439/23, 439/50, 439/79, 439/86, 439/87 ua – jeweils in GB/KG 56225 Thurnberg)

beschlossen hat.

2. Gegenständlicher Bebauungsplan liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf.
3. Der Bebauungsplan tritt mit dem auf den Beginn dieser Kundmachung folgenden Tag in Wirksamkeit.
4. Gleichzeitig wird der bisher für diese Flächen geltende Bebauungsplan der Aufbaustufe, nach den Bestimmungen des § 53 Abs 4 Sbg ROG 2009 außer Kraft gesetzt.

Der Bürgermeister
Helmut Klose (eh)

Kundmachungsfrist 2 Wochen
angeschlagen am 2018-10-24
abgenommen am 2018-11-07

Verteiler Amtstafel/Homepage
Büro allee42 (ROGserve)
Land Sbg/Abt 10 (ROGserve)