

Inhaltsverzeichnis:

ENTWURF 01

0. Begründung der Teilabänderung des Bebauungsplanes	Seite 2
Aussagen zur Vorbegutachtung (Änderung 10)	Seite 5
1. Geltungsbereich	Seite 6
2. Gesetzliche Grundlagen	Seite 6
3. Ziel des Bebauungsplanes	Seite 6
4. Grundlagenforschung	Seite 6
4.1 Flächenwidmung - Flächennutzung	Seite 6
4.2 Verkehrssituation	Seite 7
4.3 Städtebauliche Situation	Seite 7
4.4 Topografie	Seite 7
4.5 Gefahrenzonenplan Bruckbergkanal	Seite 7
5. Planungskonzepte	Seite 8
5.1 Funktionelles Konzept	Seite 8
5.2 Verkehrskonzept	Seite 9
5.3 Lärmschutz	Seite 9
5.4 Grünraum und Außenanlagen	Seite 10
6. Festlegungen und Bebauungsgrundlagen	Seite 11
6.1 Ausnutzbarkeit	Seite 11
6.2 Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gestaffelte Fluchtlinien	Seite 12
6.3 Bauhöhen	Seite 12
6.4 Bauweise	Seite 13
6.5 Besondere Festlegungen	Seite 13
6.6 Erfordernis der Aufbaustufe	Seite 16
6.7 Dachformen	Seite 16
7. Ver- und Entsorgung	Seite 16
7.1 Abwasserentsorgung	Seite 16
7.2 Oberflächenwasser	Seite 16
7.3 Trinkwasserversorgung	Seite 17
7.4 Stromversorgung	Seite 17
8. Planbeilagen	Seite 17

0. Begründung der Teilabänderung des Bebauungsplanes (Änderung 13):

Seit Verordnung des gegenständlichen Bebauungsplanes der Grundstufe bzw. seit der Änderung 12 (rechtswirksam ab 23.08.2023) haben sich die Planungsabsichten der Stadtgemeinde für einen Teilbereich im Osten des Areals geändert, so dass nunmehr folgende Bereiche überarbeitet werden:

- Unterteilung des Teilgebietes (TGB) C4 in C4-1 und C4-2.
- Einarbeitung der aktuellen DKM bzw. der neuen Grundgrenze zwischen den TGB C3 und C6.
- Anpassen der Dichte- und Höhenfestlegungen in diesen TGB.
- Festlegung neuer Baugrenzlinien.
- Neue Besondere Festlegungen in diesen TGB.
- Korrektur bzw. Anpassung der Straße an die aktuelle DKM bzw. den Flächenwidmungsplan in diesem Bereich und dadurch marginale Anpassungen der TGB und somit der einzelnen TGB-Flächen. Aufgrund der Geringfügigkeit werden diese nicht gesondert aufgelistet bzw. angeführt.
- Löschen des Pflanzgebotes – Verpflichtung zur Schaffung von Gehölzen im TGB C6.

Die bedeutsameren und relevanten Änderungen bzw. Anpassungen (z. B. Festlegungen) sind zur besseren Lesbarkeit in der Farbe Blau geschrieben.

Begründung der Teilabänderung des Bebauungsplanes (Änderung 12, rechtswirksam ab 23.08.2023)

Seit Verordnung des gegenständlichen Bebauungsplanes der Grundstufe bzw. seit der Änderung 11 (rechtswirksam ab 19.10.2022) haben sich die Planungsabsichten der Stadtgemeinde für einen Teilbereich des Areals geändert, so dass nunmehr folgende Bereiche überarbeitet werden:

- Abänderung der Zonierung im TGB F3-2, verschieben der Zonengrenze Zone 1 / Zone 2 nach Osten. Zur „Grünen Lunge“ hin ergibt sich das neue TGB F3-3.
- Anpassung der noch unbebauten Bauplatzflächen (bzw. ohne Bebauungsplan der Aufbaustufe) an den Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung (Stand: 21.12.2021, kommissioniert und geprüft 13.12.2021, Veröffentlichungs-/Änderungsdatum 28.03.2023) im Westen und Süden. Dadurch reicht die Bauplatzfläche bei den TGB G1-4, G2-2, G3, F3-1, F3-2, F3-3, E3-2 nur mehr bis an die Gefahrenzone Flussbau-Rot (FR), der TGB-Anteil innerhalb der Gefahrenzone zählt nicht mehr dazu.

- Anheben der GRZ in den o. a. TGB als Ausgleich für die Verringerung der Bauplatzflächen, Anheben der GRZ im TGB B2 als Ausgleich für die nachträglich ausgewiesene Radwegfläche.
- Entsprechende Anpassung der BFL und BGL, die bebaubare Fläche (innerhalb der Fluchtlinien) bleibt dabei annähernd gleich.
- Reduzieren der großen Grünflächen in den TGB G1-4, G3.
- Besondere Festlegung BF 9 (Festlegung der Zufahrt im Bebauungsplan der Aufbaustufe) in den noch unbebauten Grundstücken ohne Bebauungsplan der Aufbaustufe (bisher nur entlang Kapruner Straße).
- Einarbeitung bzw. Aktualisierung zwischenzeitlich erfolgter Bescheide, z. B. betreffend das Wasserrecht.

Die sonstigen textlichen Aussagen des gültigen Bebauungsplanes wurden grundsätzlich übernommen bzw. beibehalten, tiefgreifende inhaltliche und strukturelle Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan wurden keine durchgeführt.

Die bedeutsameren und relevanten Änderungen bzw. Anpassungen (z. B. Festlegungen) sind zur besseren Lesbarkeit in der Farbe Blau geschrieben.

Begründung der Teilabänderung des Bebauungsplanes (Änderung 11, rechtswirksam ab 19.10.2022)

Seit Verordnung des gegenständlichen Bebauungsplanes der Grundstufe bzw. seit der Änderung 10 (rechtswirksam ab 20.04.2021) haben sich die Planungsabsichten der Stadtgemeinde für einen Teilbereich des Areals geändert, so dass nunmehr eine Überarbeitung für diesen Bereich erforderlich ist.

Es handelt sich dabei um die Teilgebiete F4-1, F4-2, F6-1, F6-2 und E1-2. Die Größe der einzelnen Teilgebiete wurden an die Bedürfnisse von Bauwerbern angepasst, die „Grüne Lunge“ entsprechend umgelegt.

Im Spätherbst 2021 wurde der Gefahrenzonenplan des Bruckbergkanals kommissioniert, dieser wurde eingepflegt, eine diesbezügliche Aussage wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund von nunmehr umgesetzten Maßnahmen wurden auch diesbezüglich Anpassungen bei den Bezeichnungen vorgenommen (z. B. Projekt Entlastungsgerinne zu Bruckbergkanal, Gerinne 2 zu Retentionsarm BBK).

Die sonstigen textlichen Aussagen des gültigen Bebauungsplanes wurden grundsätzlich übernommen bzw. beibehalten, tiefgreifende inhaltliche und strukturelle Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan wurden keine durchgeführt.

Die bedeutsameren und relevanten Änderungen bzw. Anpassungen (z. B. Festlegungen) sind zur besseren Lesbarkeit in der Farbe Blau geschrieben.

Begründung der Teilabänderung des Bebauungsplanes (Änderung 10, rechtswirksam ab 20.04.2021)

Seit Verordnung des gegenständlichen Bebauungsplanes der Grundstufe bzw. seit der Änderung 9 vom 24.09.2018 haben sich die Planungsabsichten der Stadtgemeinde für diesen Bereich geändert, so dass nunmehr eine großflächige Überarbeitung erforderlich ist.

Folgende, zum Teil bedeutende Gegebenheiten machen diese Anpassung des Bebauungsplanes der Grundstufe erforderlich:

- Für das gegenständliche Planungsgebiet wurde gemeinsam mit der Landschaftsarchitektin DI Karin Walch ein übergeordnetes Durchgrünungskonzept erarbeitet, welches einerseits für die generelle Grüngestaltung des Planungsgebietes und andererseits als Grundlage für die weitere Grüngestaltung der einzelnen Teilgebiete dient. Dieses Grünkonzept wird als Teil des Bebauungsplanes der Grundstufe angesehen (siehe Anlagen).
- Die im Süden und Westen des Planungsgebietes geplante Umfahrungsstraße (Umriss bisher als Information eingetragen) mit den erforderlichen Anbindungen wurde laut dem Projekt Verkehrsentslastung Schüttdorf, Ausschreibungsprojekt Baucon, Pl.Nr. ST-GB-LP-AP-0001-01 vom 29.05.2020 (darin enthalten sind Umfahrungsstraße, Radweg, Projekt Entlastungserinne Bruckbergkanal) eingearbeitet.
- Die Widmungs- bzw. Teilgebietsflächen werden entsprechend angepasst. Das Grundprinzip für die Einteilung der Teilgebiete wird zur besseren Verständlichkeit beibehalten, bei einzelnen Teilgebieten ist infolge der Teilung durch die Straße eine zusätzliche Gliederung erforderlich (z. B. wird G2 in G2-1 und G2-2 gegliedert).
- Die diesbezüglich erforderliche Anpassung der Flächenwidmung sowie des Bebauungsplanes der Grundstufe wurde bereits bei der letzten Änderung angekündigt und wird nunmehr umgesetzt.
- Die Anpassung der Baulandflächen an die Umfahrungsstraße macht zudem eine Anpassung der internen ringförmigen Erschließungen notwendig, da andernfalls die Bebaubarkeit der neu entstehenden Bauparzellen erheblich eingeschränkt wird. Auch die West-Ost-verlaufende Haupteerschließungsstraße wird im westlichen Teil leicht verschwenkt, um eine gute Anbindung an die Umfahrungsstraße zu gewährleisten (Anschluss vorgegeben durch das Straßenbauprojekt vom Büro „Baucon“).
- Das vormals im nördlichen Teil geplante Projekt des Großkinos ist obsolet, die betroffenen Flächen (Sonderfläche und Parkplatz) werden in Bauland „Betriebsgebiete“ bzw. „Gewerbegebiete“ umgewidmet.

Die textlichen Aussagen des gültigen Bebauungsplanes wurden grundsätzlich übernommen bzw. beibehalten, tiefgreifende inhaltliche und strukturelle Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan sind nicht vorgesehen. Es erfolgt eine Anpassung der Festlegungen der einzelnen Teilgebiete.

Die bedeutsameren und relevanten Änderungen bzw. Anpassungen (z. B. Festlegungen) sind zur besseren Lesbarkeit in der Farbe Blau geschrieben.

Aussagen zur Vorbegutachtung (Änderung 10, rechtswirksam ab 20.04.2021)

Im Zuge der parallel durchgeführten Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde der gegenständliche, am 29.06.2020 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes der Grundstufe (Plan Nr. R5-BP2-Ä10-E12/2019-10) zur Vorbegutachtung an die Aufsichtsbehörde übermittelt.

Die von den Fachdienststellen vorgebrachten Anregungen und Einwendungen wurden eingearbeitet, sodass im nunmehr letztgültigen Entwurf (Plan Nr. R5-BP2-Ä10/2020-11-23) folgende Änderungen enthalten sind:

- Der Bebauungsplan wurde an das genehmigte Straßenprojekt (Ausschreibungsplan Büro Baucon, Pl.Nr. ST-GB-LP-AP-0001-01 vom 29.05.2020) angepasst. In diesem Plan ist zur Querung der Umfahrungsstraße im Nordwesten des Planungsgebietes ein Übergang mittels Schutzweg mit Bedarfsampel enthalten. Diese Variante mit den entsprechenden Anschlüssen an die Radwege wurde anstelle der Unterführung eingearbeitet. Damit wurde auch dem Wunsch der Fachdienststelle Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung aus der Vorbegutachtung nachgekommen.
- Einarbeitung des Projektes „Entlastungsgerinne Bruckbergkanal“ entlang der Kapruner Straße mit Anpassung der einzelnen Teilgebiete und Fluchtlinien. Dieses Projekt hat bereits die Querung der Umfahrungsstraße mittels Schutzweg als Plangrundlage.
- Die Radweg-Querung über die Ferry-Porsche-Straße wurde zur besseren Einsehbarkeit weiter nach Süden verlegt (weg von der Kuppe zur Brücke über das Gerinne 2).
- Stilllegung des Gerinne 2 (ehemals Bruckbergkanal, Verrohrung nach Bedarf) im Bereich des Teilgebietes G1-1, Anpassung der Bauplatzfläche und der Fluchtlinien. Dadurch ist auch keine Radwegbrücke mehr erforderlich.
- Anpassung des Grünraumkonzeptes an die o. a. Änderungen.
- Von der Kohlhofer ZT GmbH wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept (GZ: 34/2010, Nov. 2020) ausgearbeitet und beigelegt. Damit wird einer Forderung der Fachdienststelle Wasserwirtschaft entsprochen.
- Für die nach wie vor vorhandene gelb-rote Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung wurde vom Wasserverband Hochwasserschutz Zeller Becken eine positive Stellungnahme zur Wirkung des Hochwasserschutzprojektes eingeholt (siehe Anlage) – auch dies eine Forderung der Fachdienststelle Wasserwirtschaft.

Eine neuerliche Beschlussfassung ist aufgrund dieser Anpassungen bzw. Änderungen nicht erforderlich.

1. Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Schüttdorf nördlich des „Neuen Flugplatzgeländes“ zwischen der B311 und der Kapruner Straße und umfasst die Teilflächen bzw. Flächen der Parzellen 266/1, 266/2, 267, 270/3, 270/5, 270/6, 270/9, 271/5, 271/6, 277/2, 344/8, 367/20, 367/22, 367/23, 367/24, 367/25, 367/26, 367/27, 367/28, 367/29, 367/30, 367/31, 367/32, 367/33, 368/3, 368/7, 368/8, .407, .487, 536/1, 713/1, 713/2, alle in der KG 57319 Zell am See. Die Fläche des Planungsgebietes beträgt ca. 255.000 m².

2. Gesetzliche Grundlagen:

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Novelle 2017 LGBl Nr. 82/2017, letzte Änderung 103/2022) und die Verordnung der Salzburger Landesregierung über die Darstellung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen (DarstVO, LGBl Nr. 29/2018, [letzte Änderung 73/2023](#)), in der jeweils geltenden Fassung.

3. Ziel des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung (§ 50 Abs. 3 ROG 2009, Novelle 2017 idgF).

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im „Gewerbepark Flugplatz“ auf der dafür vorgesehenen Fläche unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der vorhandenen Leitungsstränge der Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Strom, Datenleitungen, etc.).

(Die Aussagen zum vormals hier geplanten Großkino (Sonderfläche und Parkplatz) werden infolge der nunmehrigen Umwidmung dieser Flächen in Bauland „Betriebsgebiete“ bzw. „Gewerbegebiete“ ersatzlos gestrichen.)

4. Grundlagenforschung:

4.1 Flächenwidmung - Flächennutzung:

Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ist das betreffende Gebiet überwiegend als „Gewerbegebiet“ (GG) ausgewiesen. Einzelne Flächen sind in den Pufferzonen zwischen Wohnen und Gewerbe als „Betriebsgebiet“ (BE) gewidmet. Zwei Grundstücksteile sind als „Ländliches Kerngebiet“ (LK) ausgewiesen. Die Gewerbegebietsflächen bzw. die Betriebsgebietsflächen sind aufgrund der erheblichen Fläche in 2 Widmungszonen unterteilt.

Flächennutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt. Ursprünglich wurden die Flächen teilweise als „Flugplatz“ genutzt. Vor allem im Osten des Bebauungsplangebietes wurden bereits diverse Grundstücke widmungsgemäß verbaut, für die Flächen im Norden liegen Projekte vor.

4.2 Verkehrssituation:

Die Zu- bzw. Abfahrt des Planungsgebietes erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr direkt von der B311 zu den meisten Flächen des Planungsgebietes. Lediglich im Bereich der Kapruner Straße sind Zufahrten zu den an der Kaprunerstraße direkt anliegenden Grundflächen über die Kapruner Straße bzw. über die Abfahrtsstraße von der B311 möglich. Laut dem wasserrechtlich genehmigten Projekt „Entlastungsgerinne Bruckbergkanal“ sind 2 Zufahrten genehmigt. Die genaue Lage und die Abmessungen der Zufahrten (Breite, Radien) sind im jeweiligen Bebauungsplan der Aufbaustufe festzulegen (siehe auch Besondere Festlegung BF9).

Die direkte Anbindung an die B311 mit unmittelbarer Nähe zum Schmittentunnel und die großzügige innere Erschließung gewährleisten günstige regionale und überregionale verkehrstechnische Voraussetzungen. Eine unzumutbare Verkehrsbelastung für den Ortsteil Schüttdorf ist aufgrund der direkten und günstigen Anbindung an die überregionalen Verkehrsadern auszuschließen. Durch die unmittelbare Nähe zum Flugplatz wird eine Erreichbarkeit mittels Luftverkehr ermöglicht, was die verkehrsmäßige Attraktivität des Gewerbeparks zu steigern vermag.

Die verkehrsmäßige regionale und überregionale Anbindung ist somit als „überaus günstig“ zu bezeichnen.

4.3 Städtebauliche Situation

Die umgebende Bebauung besteht vor allem im Nahbereich zur B311 großteils aus gewerblich bzw. für Dienstleistung und Verkauf genutzten Gebäuden mit überwiegend 2 – 4 Vollgeschossen. Im Norden des Planungsgebietes sind die meisten Flächen noch unbebaut bzw. die Restflächen überwiegend mit „Dienstleistungsobjekten“ verbaut. Südlich des Planungsgebietes ist das „Neue Flugplatzareal“ situiert und linienförmig (ost- west) orientiert, mit seinen entsprechenden notwendigen Betriebsgebäuden teilweise verbaut.

4.4. Topografie

Das Planungsgebiet liegt weitgehend in flachem Gelände. Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind günstig.

4.5. Gefahrenzonenplan Bruckbergkanal (BBK)

Im Gefahrenzonenplan des Bruckbergkanals (Stand: 21.12.2021, kommissioniert und geprüft 13.12.2021, Veröffentlichungs-/Änderungsdatum

28.03.2023) wurde eine jeweils ca. 5 m breite Uferzone als Rote Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (FR) ausgewiesen.

Dieser Gefahrenzonenplan wurde auf Basis der mit Bescheid der BH Zell am See vom 30.01.2003, Zl. 30603/202-1702/43-2003, für das Hochwasserschutzprojekt Bruckbergkanal (Entlastungsgerinne BBK mit Ableitung über das Gewerbegebiet Flugplatz (GGFP)) erteilten wasserrechtliche Bewilligung erstellt, welche ursprünglich den Ausbau des Gerinne 2 als Entlastungsgerinne vorgesehen hat und nur zum Teil umgesetzt (Ausbau Gerinne 2) wurde.

Mit Bescheid der BH Zell am See vom 05.10.2020, Zl. 30603/202-1702/130-2020, wurde eine entsprechende Projektänderung genehmigt und bereits realisiert, die u. a. die Errichtung eines Entlastungsgerinnes für den BBK entlang der Kaprunerstraße und dann im GGFP über das Gerinne 1 und das ehem. Gerinne 3 (gem. Einreichprojekt) bis in den Bereich der südöstlichen Gewerbegebietsecke vorsieht, wo die Einbindung in die alte Bruckbergkanaltrasse erfolgt.

Aufgrund des gegenständlichen Sachverhaltes ist daher der vorliegende Gefahrenzonenplan mit ausgewiesenen Gefahren- bzw. Uferzonen für die Betreuung im Bereich des Gerinne 2 überholt bzw. erscheint dieser im gegenständlichen Bereich als nicht mehr notwendig, da es sich um kein Fließgewässer mehr handelt, sodass diesbezüglich auch keine Einschränkungen für den Bebauungsplan mehr gegeben sind, wie dies auch in einer schriftlichen Stellungnahme vom 19.04.2023 der BH Zell am See, Wasserrechtsbehörde an die Baubehörde Zell am See (siehe Beilage) bestätigt wird. Da der Gefahrenzonenplan für diesen Bereich nach wie vor Gültigkeit hat, ist die Gefahrenzone im Plan auch weiterhin dargestellt.

Als Konsequenz wurde im Westen und Süden des Planungsgebietes die Bauplatzfläche bei den TGB G1-4, G2-2, G3, F3-1, F3-2, F3-3, E3-2 an die Gefahrenzone Flussbau-Rot (FR) angepasst, der TGB-Anteil innerhalb der Gefahrenzone zählt nicht mehr dazu.

(Die Stellungnahme Helmut Haslinger, Obmann Wassergenossenschaft Bruck-Zellermoos vom 19.08.2022 ist damit hinfällig)

5. Planungskonzepte:

5.1 Funktionelles Konzept:

Es ist beabsichtigt, auf den Planungsflächen möglichst hochwertige Wirtschafts- und Gewerbebetriebe anzusiedeln, die die wirtschaftliche und gewerbliche Entwicklung des Wirtschaftsraumes Pinzgau und der Stadtgemeinde Zell am See erheblich stärken und unterstützen soll. Eine Durchmischung der Gewerbeflächen mit geeigneten Dienstleistungs- und Handelsbetrieben ist ausdrücklich erwünscht.

Die Grundstruktur wurde entsprechend der unregelmäßigen Grundstücksform in organisch verlaufender runder Linienführung angelegt. Die Haupteinfahrtsstraße wurde aufgrund ihrer Länge von ca. 850 m mit 5 leichten Richtungsänderungen versehen, um Sichtbegrenzungen und optische Verkürzungen zu erreichen.

Die Aufteilung der Grundstücksflächen (unverbindlich) soll unterschiedliche Größenstrukturen gewährleisten, die die Ansiedlung von kleineren und größeren Betrieben gleichermaßen ermöglicht.

Ein dem Gewerbegebiet übergeordnetes Durchgrünungskonzept mit „Grünen Lungen“ und „Stauden- und Gräserzonen“ erzeugt eine räumliche Gliederung. Die Gedanken dazu sind im „Freiraum-Handbuch“ zusammengefasst, das von Landschaftsarchitektin DI Karin Walch erarbeitet wurde.

5.2 Verkehrskonzept:

Die Hauptzufahrt zu den meisten Flächen des Planungsgebietes erfolgt über einen Kreisverkehr direkt von der B311 (Pinzgauer Bundesstraße). Lediglich im Bereich der direkt an der Kapruner Straße anliegenden Grundflächen sind Zufahrten über die Kapruner Straße bzw. über die Abfahrtsstraße von der B311 möglich.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße mit ringförmiger Erweiterung im Zentrum des Planungsgebietes. Nördlich bzw. östlich des Gerinne 2 (ehemals Bruckbergkanal) ist ein Bedienungsweg angeordnet, der auch als verkehrsmäßige Erschließung, der nördlich des Planungsgebietes liegenden Grundstücksflächen (z.B. GN 270/1) dienen kann. Die innere Verkehrserschließung ist derart angelegt, dass jedes einzelne Grundstück über die Haupteerschließung mit dazugehörigem Ring erreicht werden kann.

Von der Kapruner Straße, über die Georg-Oberschneider-Straße (GP 537/5), entlang dem Gerinne 2 bis zur nord-süd-verlaufenden inneren Haupteerschließungsstraße, entlang dieser nach Süden bis zur Querung nördlich der Kreuzung, anschließend deren Verlauf folgend bis zur Ausfahrt vom Kreisverkehr auf der B311 (und in weiterer Folge angebunden an den auf dem Hochwasserschutzdamm nach Süden weiterführenden Radweg) wird eine durchgehende Fuß- und Radwegverbindung hergestellt, die die Kapruner Straße mit dem Ortsteil Schüttdorf über das neue Gewerbegebiet verbindet (Planungsgrundlage ist das seitens dem Verkehrsreferat der Stadtgemeinde als positiv bewertete Radwegkonzept vom Büro Baucon vom 2019-08-08).

Die Straßenbreiten, Höhen, Radien etc. wurden aus den Plänen des beigezogenen „Straßenplaners Baucon“ übernommen. Die entsprechenden beigegebenen Planungen der Erschließungsstraßen und des Kreisverkehrs wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Seitens der Stadtgemeinde ist eine ständige und unbeschränkte Verkehrsverbindung zwischen Kapruner Straße und B311 über das Gewerbegebiet Flugplatz nicht erwünscht.

5.3 Lärmschutz:

Für die im Planungsgebiet zu erwartenden Schallimmissionen der angrenzenden B311 Pinzgauer Bundesstraße ist auf Grund der überwiegenden Widmung „Gewerbegebiet“ ein Schallgutachten grundsätzlich nicht erforderlich. Unzumutbare Schallbelastungen für bestehende Siedlungskörper sind auf

Grund der günstigen Lage zwischen Kapruner Straße – B311 und Flugplatzgelände nicht zu erwarten.

(Die Aussage zum Großkino wird gestrichen)

5.4 *Grünraumkonzept und Außenanlagen:*

Im „Gewerbegebiet Flugplatz“ sorgen Grünraumelemente für eine harmonische Einbettung der funktionalen Gebäude in die Umgebung. Firmen können den durchgrünten Standort auch für ihre Unternehmenspräsentation nützen.

Grüne Lungen mit Baumhainen und Wasserzonen sorgen für eine hohe Raum- und Aufenthaltsqualität im gesamten Gebiet. Manche der „grünen Lungen“ sind mit Holzdecks als Pausenraum ausgestattet.

Die nord-süd-verlaufenden und ost-west-verlaufenden Grünzäsuren sind „Grünflächen-Schaffungs-Bereiche“ mit der Bindung Bäume zu pflanzen. Diese durchgehenden Begrünungsachsen bewirken eine Grundstrukturierung in großflächige, visuell wahrnehmbare Bebauungszonen. Eine derartige Basisgliederung der Planungsfläche ist aufgrund der großen Fläche des Planungsgebietes städtebaulich unbedingt erforderlich. Entlang der Haupteerschließungsstraßen sind beidseitig der Straße „Versickerungszonen mit blühenden Stauden und Gräsern“ vorgesehen. Einerseits bewirken sie eine perspektivische Verkürzung der Straßenführung, andererseits dienen sie als grüne Pufferzone zu den Gewerbeflächen. Im Bereich der Grenzen zweier Gewerbegebiete werden in diesen Pufferzonen zusätzlich Bäume platziert.

Auch offene Wasserflächen innerhalb der breiten grünen Lungen sind ein zentrales Gestaltungselement im Grünraumkonzept. Sie sind ein Verweis bzw. Zitat auf den ehemaligen Naturraum, dem Zeller Moos/Moor. Sie schaffen ein angenehmes Mikroklima und dienen auch der Versickerung von Oberflächenwasser. Die Versickerung vor Ort bekommt angesichts monsunartiger Niederschläge und Hochwasserszenarien immer mehr an Bedeutung. Die Verdunstungswirkung in der Kombination mit dem Pflanzenbestand sorgt für angenehmere Temperaturen in den Hitzeperioden.

Umrahmt werden die Wasserflächen mit verschiedenen Bäumen, zum Teil auch mit Holzdecks zum Verweilen. Falls es finanzierbar ist, sollen Stege zum Durchwandern angelegt werden.

Zwischen Gewerbeflächen und den Erschließungsstraßen entstehen schmale „grüne Filterzonen“. An Stellen, wo diese Filterzonen der Straßenentwässerung dienen, sind sie 2 m breit (Straßenentwässerungsmulden).

Mögliche Bäume für „Grüne Lungen“ sind:

Acer Cleveland – Spitzahorn / Acer Campestre Elsrijk – Feldahorn / Alnus späthi – Purpurerlen / Alnus glutinosa / Schwarzerle, Betula nigra – Flussbirke / Betula pendula – Weißbirke / Betula pendula / heimische Weißbirke, Populus tremula – Zitterpappel / Populus nigra Italica - ital. Schwarzpappel / Prunus padus - Trauben-Kirsche

Entlang der Haupteerschließungsstraße entstehen Gräser- und Staudenzonen. Diese sind als sanfte Mulden ausgebildet, die mit Sumpfschwertlilien, Rohrkolben, Blutweiderich oder Schilf bepflanzt werden.

Die Pflanzen haben einen ästhetischen Wert und werten die Straßenzüge auf. Wie in feuchten Wiesen, können sich in den Mulden bei starken Regenfällen kurzfristig Wasserflächen bilden.

Die Wegeflächen im Gewerbegebiet sollen einen hohen Anteil an wasser- und luftdurchlässigen Belägen aufweisen. Versickerungsfähige Oberflächen sind z.B.: Rasengittersteine, Rasenliner, Wassergebundene Decken, Stabilizer oder Terraway, Pflasterungen mit durchlässigen Fugen oder Drainagebeton.

6. Festlegungen und Bebauungsgrundlagen:

6.1 Ausnutzbarkeit:

Im **Teilgebiet A** wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit max. **0,35** festgelegt.

In den TGB **B1, B3**, wird die Grundflächenzahl mit max. **0,35** festgelegt.

Im TGB **B2** wird die Grundflächenzahl mit max. **0,37** festgelegt.

In den TGB **C1, C2, C4-2, C6** wird die Grundflächenzahl mit max. **0,35** festgelegt.

In den TGB **C3, C4-1** wird die Grundflächenzahl mit max. **0,30** festgelegt.

Im TGB **C5** wird die Grundflächenzahl mit max. **0,63** festgelegt.

In den TGB **D1, D2** wird die Grundflächenzahl mit max. **0,35** festgelegt.

In den TGB **D3, D4** wird die Grundflächenzahl mit max. **0,63** festgelegt.

In den TGB **E1-1, E1-2, E2, E3-1** wird die Grundflächenzahl mit max. **0,35** festgelegt.

Im TGB **E3-2** wird die Grundflächenzahl mit max. **0,36** festgelegt.

In den TGB **F1, F2-1, F2-2, F2-3, F4-1, F4-2, F5, F6-1, F6-2** wird die Grundflächenzahl mit max. **0,35** festgelegt.

In den TGB **F3-1, F3-2, F3-3** wird die Grundflächenzahl mit max. **0,36** festgelegt.

In den TGB **G1-1, G1-2, G1-3, G2-1**, wird die Grundflächenzahl mit max. **0,35** festgelegt.

Im TGB **G1-4** wird die Grundflächenzahl mit max. **0,44** festgelegt.

In den TGB **G2-2, G3** wird die Grundflächenzahl mit max. **0,41** festgelegt.

In den Gebieten C5, D3, D4 wurde abweichend von den umgebenden Flächen eine höhere GRZ festgelegt, weil eine Erwerbsgärtnerei angesiedelt werden sollte. Die Gärtnerei mit ihren Glashäusern hat nur eine erdgeschossige Verbauung in unterschiedlichen Höhen. Bei der ursprünglichen Festlegung von 0,35 wurde von einer mehrgeschossigen Verbauung ausgegangen, die hier nicht zum Tragen kommt. Um eine sinnvolle und flächensparende Verbauung mit dieser Nutzung zu ermöglichen, wurde die angemessene Erhöhung der GRZ vorgenommen.

Die **letztmalige** Anhebung der GRZ in den blau geschriebenen TGB erfolgt als Ausgleich für die Verringerung der Bauplatzflächen (Anpassung an den Gefahrenzonenplan bzw. für die nachträglich ausgewiesene Radwegfläche).

Mit der Anpassung der GRZ in den blau geschriebenen TGB wird auf die neu geplante Bebauung eingegangen.

Die Aussagen zum vormals hier geplanten Großkino (Sonderfläche und Parkplatz) werden infolge der nunmehrigen Umwidmung dieser Flächen in Bauland „Betriebsgebiete“ bzw. „Gewerbegebiete“ ersatzlos gestrichen.

6.2 Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, Baugrenzlinie, *Gestaffelte Fluchtlinien*

Die **Straßenfluchtlinien** werden entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan festgelegt. Die Festlegung der Straßenfluchtlinien soll die Haupterschließung des „Gewerbeparks Flugplatz“ sicherstellen.

Die **Baufluchtlinien** werden entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan festgelegt. Die Festlegung der Baufluchtlinien mit der jeweiligen Distanz zur Straßenfluchtlinie soll ausreichende Abstände zwischen den Haupterschließungsachsen und den Baukörperfronten sicherstellen.

Die **Baugrenzlinien** werden entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan festgelegt.

Zwischen den TGB C3 und C6 werden **Gestaffelte Fluchtlinien** (Baugrenzlinien mit Angabe der Höchsthöhe) festgelegt – siehe Darstellung im Bebauungsplan.

Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

6.3 Bauhöhen

Für das Teilgebiet (TGB) **A** wird eine „**Firsthöhe**“, „**Oberste Traufhöhe**“, „**Oberste Gesimshöhe**“ von **maximal 9,1 m** festgelegt.

Für die TGB **B1, B2** wird eine „**Firsthöhe**“ und „**Oberste Traufhöhe**“ von **maximal 8,40 m** festgelegt. Dies entspricht in etwa der beabsichtigten Nutzung als „Gewerbepark“ und einer ca. 2,5-geschossigen Verbauung. (siehe Rechtsplan).

Für das TGB **B3** wird eine „**Firsthöhe**“ und „**Oberste Traufhöhe**“ von **maximal 11,0 m** festgelegt.

Für die TGB **C1, C2, C6** wird eine „**Firsthöhe**“ und „**Oberste Traufhöhe**“ von **maximal 11,0 m** festgelegt.

Für das TGB **C3** wird eine „**Oberste Gesimshöhe**“ von **maximal 11,90 m** festgelegt.

Für das TGB **C4-1** wird eine „**Firsthöhe**“ von **10,0 m** und eine „**Oberste Traufhöhe**“ von **maximal 6,00 m** festgelegt.

Für das TGB **C4-2** wird eine „**Firsthöhe**“ und „**Oberste Traufhöhe**“ von **maximal 8,40 m** festgelegt. Dies entspricht in etwa der beabsichtigten Nutzung als „Gewerbepark“ und ca. 2,5-geschossigen Verbauung. (siehe Rechtsplan)

Für das TGB **C5** wird eine „**Firsthöhe**“ von **8,0 m** und eine „**Oberste Traufhöhe**“ von **maximal 6,0 m** festgelegt.

Für die TGB **D1, D2** wird eine „**Firsthöhe**“ und „**Oberste Traufhöhe**“ von **maximal 11,0 m** festgelegt.

Für die TGB **D3, D4** wird eine „**Firsthöhe**“ von **8,0 m** und eine „**Oberste Traufhöhe**“ von **maximal 6,0 m** festgelegt.

Für die TGB **E1-1, E1-2, E2, E3-1, E3-2** wird eine "**Firsthöhe**" und „**Oberste Traufhöhe**“ von **maximal 11,00 m** festgelegt. (siehe Rechtsplan)

Für die TGB **F1, F2-1, F2-2, F2-3, F3-1, F3-2, F3-3, F4-1, F4-2, F5, F6-1, F6-2**, wird eine "**Firsthöhe**" und „**Oberste Traufhöhe**“ von **maximal 11,00 m** festgelegt.

Für die TGB **G1-1, G1-2, G1-3, G1-4, G2-1, G2-2, G3** wird eine "**Firsthöhe**" und „**Oberste Traufhöhe**“ von **maximal 11,00 m** festgelegt.

Dies entspricht in etwa der beabsichtigten Nutzung als „Gewerbepark“ und einer ca. 3-geschossigen Verbauung mit der Möglichkeit der Errichtung eines höheren Erdgeschosses bzw. einer 4-geschossigen Wohnbebauung im Nordosten des Planungsgebietes (TGB C3).

In den Randbereichen zu den bestehenden Siedlungsgebieten bzw. zur B311 hin wurde die Geschoßhöhe um ca. 1 bis 2 Geschosse reduziert, um eine abfallende Höhenstaffelung zu erreichen.

Bei der Festlegung der Bauhöhe wird von einer Basisaufschüttung der Grundstücksflächen zur Straße hin ausgegangen, wobei die Aufschüttungshöhe voraussichtlich zwischen 50 und 100 cm liegen wird.

Der **Höhenbezugspunkt** für die Bauhöhenfestlegung wird mit **753,00 m Absoluter Höhe über dem Meeresspiegel** festgelegt und befindet sich auf der Erschließungsstraße in der Mitte des Planungsgebietes.

6.4 Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet wird die "**Offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt**" gem. § 58 lit. b (o) festgelegt. Dies entspricht einer sinnvollen Verbauung in der beabsichtigten Nutzung.

6.5 Besondere Festlegung

Im Bereich der TGB **E1-1, E3-2** wird die „Besondere Festlegung **BF1**“ festgelegt.

Die „**Besondere Festlegung – BF1**“ lautet:

In den 2 genannten Gebieten E1-1 und E3-2 sollen jeweils gleich große und gleich hohe, dreigeschossige quadratische Baukörper errichtet werden. Die Baukörper sollen ausgehend vom Eck der Situierungsbindung eine Seitenlänge von ca. 20 m haben und eine einheitliche Gestaltung erhalten.

Diese Festlegung soll die Funktion einer zentralen Infrastrukturfläche in Form von Versorgungsbetrieben und Bürokomplexen mit Kommunikationsfunktion sicherstellen.

Im Bereich der TGB B2, B3, C2, D1, D2, D3, D4, E1-1, E2, E3-1, E3-2, F2-2, F2-3, F3-1, F3-2, F5, G2-1 wird die „Besondere Festlegung BF2“ festgelegt.

Die „**Besondere Festlegung – BF2**“ lautet:

Beidseitig entlang der Haupterschließungsstraße dürfen bis zu einem Abstand von 18 m bzw. 22,25 m im westlichen und 14,50 m im östlichen Teil des Planungsgebietes von der Straßenfluchtlinie (siehe Rechtsplan) keine Produktions- oder Lagerhallen errichtet werden.

Bis zur eingetragenen Baufluchtlinie dürfen nur Verwaltungs-, Repräsentations- oder Ausstellungsgebäude errichtet werden.

Zur besseren Lesbarkeit wurde im Rechtsplan eine rot punktierte Linie dargestellt, die den überwiegend 18 m breiten Bereich zwischen Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie abgrenzt.

Im Bereich der TGB C5, D3 und D4 wird die „Besondere Festlegung BF3“ festgelegt.

Die „**Besondere Festlegung – BF3**“ lautet:

Es wurde für diesen Bereich ausschließlich für die Nutzung als Erwerbsgärtnerei eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,63 vorgenommen. Da die Gärtnerei überwiegend aus erdgeschossigen Glashäusern mit Verkaufsraum besteht, ist die Nutzung ebenfalls auf das Erdgeschoss beschränkt. Um eine flächensparende Verbauung mit erdgeschossigen Baukörpern zu ermöglichen, wurde ausschließlich für den Zweck der Erwerbsgärtnerei diese Erhöhung der GRZ vorgenommen.

Sollte eine andere Nutzung als Erwerbsgärtnerei angestrebt werden, so ist vor Abwicklung der Bauverfahren eine Änderung des Grundstufenbebauungsplanes vorzunehmen und die ursprüngliche Dichte von 0,35 GRZ wieder herzustellen.

Die „**Besonderen Festlegungen BF4, BF5 und BF6**“ waren bezogen auf den Bereich bzw. das Projekt des vormals hier geplanten Großkinos (Sonderfläche und Parkplatz). Infolge der nunmehrigen Umwidmung dieser Flächen in Bauland „Betriebsgebiete“ bzw. „Gewerbegebiete“ sind die Besonderen Festlegungen obsolet und werden gelöscht.

Die „**Besondere Festlegung – BF7**“ (Bei Abbruch gilt die eingetragene Baufluchtlinie, bei Umbau oder Erhalt des Gebäudes gilt die Festlegung des Bestandes) war im TGB G1-1 festgelegt, ist durch eine Änderung der Baufluchtlinie (Anpassung an das Bestandsgebäude) jetzt jedoch obsolet.

Die „**Besondere Festlegung – BF8**“ lautet:

Der Anteil der gewerblich-betrieblichen Nutzung im jeweiligen Teilgebiet muss mindestens 90 % von der Gesamtgeschoßfläche am Planungsareal betragen. Pro Betrieb ist nur eine Betriebswohnung zulässig. Deren Größe darf max. 50 % der zugeordneten betrieblich genutzten Fläche, jedoch max. 160 m² Wohnnutzfläche, betragen. In dieser Wohnnutzfläche sind auch Personalunterkünfte für Mitarbeiter ohne deren Familie eingeschlossen. Die Größe der Mitarbeiterunterkunft ist mit max. 30 m² pro Einheit begrenzt. Eine Inbetriebnahme einer Betriebswohnung und von Personalunterkünften ist mit der Inbetriebnahme des Betriebes gekoppelt (ohne Betrieb keine betrieblich bedingte Wohnnutzung).

Im Bereich der TGB E2, E3-2, F1, F2-1, F2-2, F3-1, F3-2, F3-3, F5, G1-2, G1-3, G1-4, G2-1, G2-2, und G3 wird die „Besondere Festlegung BF9“ festgelegt.

Die „**Besondere Festlegung – BF9**“ lautet:

Für das gegenständliche Teilgebiet sind die Lage und die Abmessungen (Breite, Radien) der Zufahrt im jeweiligen Bebauungsplan der Aufbaustufe festzulegen. Zufahrten im Bereich der Grüngestaltungszonen sind mit dem jeweiligen Grünraumkonzept abzustimmen.

Die „**Besondere Festlegung – BF10**“ lautet:

Die bauliche Ausnutzbarkeit an der Nordseite des gegenständlichen Teilgebietes (Baugrenzlinie) ist erst nach Umlegung des Gerinnes (Verlauf lt. Naturbestand bzw. Neu siehe Plan) möglich. Eine diesbezügliche grundsätzliche Zustimmung der Wassergenossenschaft Bruck-Zeller Moos liegt vor, die Umsetzung soll in Absprache mit der Wassergenossenschaft erfolgen.

Bis zum Abbruch des bestehenden Schuppens ist bei der Errichtung von Neubauten ein Mindestabstand von 8,0 m zum Bestand einzuhalten.

Die „**Besondere Festlegung – BF11**“ lautet:

In den Teilgebieten (TGB) C3 und C4-1 ist jeweils eine GRZ = 0,30 festgelegt. Diese kann in einem der TGB überschritten werden, in Summe ist die GRZ = 0,30 dabei aber jedenfalls einzuhalten.

Die „**Besondere Festlegung – BF12**“ lautet:

Bei Abbruch gelten die eingetragenen Baugrenzlinien, bei Umbau oder Erhalt des Gebäudes gilt die Festlegung des Bestandes.

6.6 *Erfordernis der Aufbaustufe*

Für das gesamte Planungsgebiet wird das **Erfordernis der Aufbaustufe** festgelegt.

6.7 *Dachformen*

Die **Dachform** ist gegebenenfalls **im Aufbaustufenplan** festzulegen.

7. **Ver- und Entsorgung:**

7.1 *Abwasserentsorgung*

Die Entsorgung der Schmutzwässer ist durch den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Stadtgemeinde Zell am See möglich.

7.2 *Oberflächenwässer*

Der Miteigentümergeinschaft Flugplatz Zell am See, vertreten durch die Porsche Immobilien GmbH, wurde mit Bescheid der BH Zell am See vom 30.01.2002, Zl. 03/202-1624/7, eine wasserrechtliche Bewilligung für die Oberflächenentwässerung des Gewerbegebietes Flugplatz (GGFP), einschl. Teilflächen des Flugplatzgeländes (FPG) mit Einleitung in den Bruckbergkanal (BBK) erteilt, welche bis dato nur zum Teil umgesetzt werden konnte und daher auch noch nicht kollaudiert wurde bzw. wurde zwischenzeitlich mit Bescheid der BH Zell am See vom 15.11.2022, Zl. 03/202-1624/7, die wasserrechtliche Bewilligung zu den notwendigen Änderungen und Ergänzungen an die u. a. Wasserrechte, erteilt.

Mit Bescheid der BH Zell am See vom 28.10.2019, Zahl 30603-202/3732/138-2019, wurde die Änderung der wasserrechtlichen Bewilligung vom Wasserverband Hochwasserschutz Zeller Becken zur Anpassung an das Projekt Verkehrsentlastung Schüttdorf genehmigt.

Mit Bescheid der BH Zell am See vom 19.11.2019, Zahl 30603-202/3987/67-2019, wurde dann u. a. die wasserrechtliche Bewilligung für die wasserbautechnischen Begleitmaßnahmen der Verkehrsentlastung Schüttdorf erteilt.

Mit Bescheid der BH Zell am See vom 30.01.2003, Zahl 30603/202-1702/43-2003, wurde für das Hochwasserschutzprojekt Bruckbergkanal mit Ableitung über das Gewerbegebiet Flugplatz eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt, welche ebenfalls nur zum Teil umgesetzt wurde und für welche nunmehr mit Bescheid vom 05.10.2020, Zahl 30603/202-1702/130-2020, eine entsprechende Projektänderung genehmigt wurde, die u. a. die Errichtung eines

Entlastungsgerinnes für den Bruckbergkanal entlang der Kapruner Straße vorsieht.

Zusätzlich wurde von der Kohlhofer ZT GmbH ein Oberflächenentwässerungskonzept ausgearbeitet (Plan Nr. E3410-LP-20-230523, mit Textteil, siehe Anlage).

Darin enthalten sind Auflistungen der möglichen Dachflächen, der befestigten Flächen und der Grünflächen sowie Angaben über Regenwasseranfall und erforderliche Retentionsvolumina (siehe Beschreibungstext und Tabelle).

Diese Angaben dienen als Vorgaben für den Bebauungsplan der Aufbaustufe für die jeweiligen Teilgebiete.

7.3 *Trinkwasserversorgung*

Die Erschließung des Planungsgebietes mit entsprechender technischer Infrastruktur ist gegeben, so dass die Versorgung der zu errichtenden Gebäude mit Trinkwasser aus dem vorhandenen Netz erfolgen kann. Die diesbezüglich generelle Zusicherung wurde erteilt.

7.4 *Stromversorgung*

Laut Auskunft der Salzburg AG ist die Stromversorgung für das Planungsgebiet gesichert. Eine diesbezügliche Bestätigung liegt vor.

8. **Planbeilagen**

[Rechtsplan 1: 1000 – Plan Nr. R5-BP2-R-Ä13](#)

[Infrastrukturplan 1:1000 – Plan Nr. R5-BP2-I-Ä13](#)

[Plan Berechnung bauliche Ausnutzbarkeit – Plan Nr. R5-BP2-F-Ä13](#)

Grünraumkonzept DI Walch Karin, Ergänzung zu R5-BP2-R-Ä12 mit Beiblättern A3

Konzept Oberflächenentwässerung Kohlhofer ZT GmbH, Plan Nr. E3410-LP-20-230523, mit Textteil

Stellungnahme Wasserverband Hochwasserschutz Zeller Becken 3.11.2020

Stellungnahme Gruppe Umwelt und Forst 19.04.2023