

0. Begründung der Teilabänderung des Bebauungsplanes	Seite 3
1. Geltungsbereich	Seite 3
2. Gesetzliche Grundlagen	Seite 3
3. Ziel des Bebauungsplanes	Seite 3
4. Grundlagenforschung	Seite 4
4.1 Flächenwidmung	Seite 4
4.2 Flächennutzung	Seite 4
4.3 Verkehrssituation	Seite 4
4.4 Städtebauliche Situation	Seite 4
4.5 Topografie	Seite 5
4.6 AufschlieBungsmaßnahmen	Seite 5
5. Planungskonzepte	Seite 5
5.1 Funktionelles Konzept	Seite 5
5.2 Verkehrskonzept	Seite 5
5.3 Lärmschutz	Seite 5
5.4 Grünraumkonzept und Außenanlagen	Seite 6
5.5 Hochwasserschutz	Seite 6
6. Festlegungen und Bebauungsgrundlagen	Seite 7
6.1 Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gestaffelte Fluchtlinien	Seite 7
6.2 Bauliche Ausnutzbarkeit	Seite 7
6.3 Bauhöhen	Seite 7
6.4 Bauweise	Seite 8
6.5 Pflanzgebote	Seite 8
6.6 Verkehrstechnische Erschließung	Seite 8
6.7 Besondere Festlegungen	Seite 8

6.8	Freiraumgestaltung	Seite 10
7.	Ver- und Entsorgung	Seite 12
7.1	Abwasserentsorgung/Oberflächenwässer	Seite 12
7.2	Trinkwasserversorgung	Seite 13
7.3	Stromversorgung	Seite 13
8.	Planbeilagen	Seite 13

0. Begründung der Teilabänderung des Bebauungsplanes:

Seit Verordnung des gegenständlichen Bebauungsplanes der Aufbaustufe (rechtswirksam ab 12.02.2004) haben sich die Planungsabsichten der Stadtgemeinde für den Teilbereich im Norden geändert, so dass nunmehr folgende Bereiche überarbeitet werden:

- Unterteilung des Teilgebietes (TGB) C4 in C4-1 und C4-2.
- Anpassen der Dichte- und Höhenfestlegungen in diesen TGB.
- Festlegung neuer Baugrenzlinien.
- Neue Besondere Festlegungen in diesen TGB.

Zudem wurde seit der Erstellung des Bebauungsplanes das ROG novelliert (Novelle 2017 idgF). Die sich daraus ergebenden Änderungen sind in die Überarbeitung eingeflossen.

Ergänzend dazu erfolgt eine Einarbeitung der aktuellen DKM (neue Grundstücke, Grundteilungen, Bebauung). Aufgrund der Geringfügigkeit werden diese nicht gesondert aufgelistet bzw. angeführt.

Da bei den TGB C5 und D4 lediglich der östliche Randstreifen betroffen ist (die Hälfte der Zufahrt für das Designstudio F. A. Porsche bzw. für die Fa. Blumen Riegler), erfolgen zu diesen TGB keine weiteren Ausführungen bzw. Festlegungen (wurden auch im bis dato gültigen Bebauungsplan der Aufbaustufe keine getroffen).

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

1. Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet liegt im „Gewerbegebiet Flugplatz“, welches sich im Ortsteil Schüttdorf nördlich des „Neuen Flugplatzgeländes“ zwischen der B311 und der Kaprunerstraße befindet. Das gegenständliche Planungsgebiet ist im nordöstlichen Bereich des „Gewerbegebiet Flugplatz“ situiert. Es umfasst die Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen 270/3, 270/6, 270/9, 367/26, 367/27, 367/28, .487, alle KG Zell am See und hat eine Fläche von ca. 7.240 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:

Aufbauend auf den verordneten Bebauungsplan der Grundstufe (R5-BP2-Ä13) werden nunmehr detaillierte projektbezogene Festlegungen mittels Aufbaustufe definiert.

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).

Ein Bebauungsplan der Aufbaustufe ist aufzustellen, wenn im Bebauungsplan oder einer Verordnung nach § 50 Abs. 3 letzter Satz eine entsprechende Festlegung getroffen ist (die Sachlage im gegenständlichen Fall).

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Aufbaustufe 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.).

Mit diesem Bebauungsplan der Aufbaustufe soll im nördlichen Teil des Planungsgebietes die Neuerrichtung einer Wohnbebauung („Wohnanlage am Wiesenweg“) unterstützt bzw. geordnet ermöglicht werden.

4. Grundlagenforschung:

4.1 Flächenwidmung:

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ist das TGB C2 als „Gewerbegebiete“ (GG), die TGB C3 und C4-1 als „Ländliche Kerngebiete“ (LK) sowie das TGB C2 als „Betriebsgebiete“ (BE) ausgewiesen.

4.2 Flächennutzung

Der vorliegende Planungsbereich ist bebaut und wird gewerblich genutzt.

4.3 Verkehrssituation:

Die verkehrsmäßige Erreichbarkeit des Planungsgebietes und die meisten Flächen des „Gewerbegebiet Flugplatz“ (ausgenommen jene an der Kapruner Straße) erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr direkt von der B311 aus.

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 gesamten Gewerbeparks zu steigern vermag.

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

4.4 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 befindet sich der Bestand vom Designstudio Storz, im Süden das Gebäude des Designstudio F. A. Porsche.

4.5 Topografie

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

4.6 Aufschließungsmaßnahmen

Die Haupt-Aufschließungsstraße (Professor-Ferry-Porsche-Straße, Ost-West) ist mit ca. 7,50 m (inkl. Rad- und Gehweg 11,75 m), die untergeordnete Straße Wiesenweg ist mit ca. 5,00 m bereits umgesetzt.

Die Kosten für die Herstellung der Wasserversorgung, des Oberflächenwasserkanals, des Fäkalkanals und die Straßenanbindung etc. trägt der Grundstückseigentümer oder Bauwerber, die Ausführung ist mit der Stadtgemeinde Zell am See, dem Wasser- bzw. Kanalbetreiber abzuklären.

Teilweise sind die Aufschließungsmaßnahmen bereits umgesetzt bzw. in Planung. Die Hauptstränge der Hauptleitungen sind im Infrastrukturplan des Bebauungsplanes der Grundstufe dargestellt.

5. **Planungskonzepte:**

5.1 Funktionelles Konzept:

Es ist beabsichtigt, im „Gewerbegebiet Flugplatz“ 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 sollen. Eine Durchmischung der Gewerbeflächen mit geeigneten Dienstleistungs- und Handelsbetrieben ist ausdrücklich erwünscht.

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 zum Planungsgebiet und zum gesamten zum „Gewerbegebiet Flughafen“ erfolgt über einen Kreisverkehr direkt von der B311 Pinzgauer Bundesstraße aus.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Zufahrtsstraße mit ringförmiger Erweiterung im Zentrum des Planungsgebietes.

Das gegenständlichen Planungsgebiet wird über die Professor-Ferry-Porsche-Straße bzw. über den Wiesenweg erschlossen.

5.3 Lärmschutz:

Für die im Planungsgebiet zu erwartende Schallimmissionen der angrenzenden B311, der Pinzgauer Bundesstraße ist auf Grund der überwiegenden Widmung „Gewerbegebiet“ ein Schallgutachten nicht erforderlich.

5.4 Grünraumkonzept und Außenanlagen:

Für das gesamte „Gewerbegebiet Flughafen“ wurden umfangreiche Durchgrünungsmaßnahmen angeordnet

Grüne Lungen mit Baumhainen und Wasserzonen sorgen für eine hohe Raum- und Aufenthaltsqualität im gesamten Gebiet. Manche der „grünen Lungen“ könnten auch mit Stegen oder Holzdecks ausgestattet werden. So könnten fußläufige Verbindungen innerhalb der Gewerbegebiete geschaffen werden.

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.

5.5 Hochwasserschutz:

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.

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung.

6. Festlegungen und Bebauungsgrundlagen:

6.1 Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gestaffelte Fluchtlinien

Straßenfluchtlinien (§ 54)

Die **Straßenfluchtlinien** werden entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan festgelegt. Die Festlegung der Straßenfluchtlinien soll die Zufahrt zum gegenständlichen Planungsgebiet und zum im Osten benachbarten Grundstück sicherstellen.

Baufluchtlinien (§ 55 Abs. 1)

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

Baugrenzlinien (§ 55 Abs. 3)

Die **Baugrenzlinien** werden entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan festgelegt und sollen eine Gliederung der neu geplanten Bebauung unterstützen.

Gestaffelte Fluchtlinien (§ 55 Abs. 6)

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.

6.2 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56)

In den Teilgebieten **C2** und **C6** ist die Grundflächenzahl mit **GRZ = 0,35** festgelegt.

In den Teilgebieten **C3** und **C4-1** ist die Grundflächenzahl mit **GRZ = 0,30** festgelegt.

6.3 Bauhöhen (§ 57)

In den Teilgebieten **C2** und **C6** ist eine "**Firsthöhe**" von **maximal 11,0 m** und eine "**Oberste Traufhöhe**" von **maximal 11,0 m** festgelegt.

Im TGB **C3** ist eine „**Oberste Gesimshöhe**“ von **maximal 11,90 m** festgelegt

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

Dies entspricht in etwa der beabsichtigten Nutzung als „Gewerbepark“ und somit auch einer 3-geschossigen Verbauung mit der Möglichkeit der Errichtung eines höheren Erdgeschosses bzw. einer 4-geschossigen Wohnbebauung im 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 ca. 100 cm beträgt.

Der **Höhenbezugspunkt** für die Bauhöhenfestlegung wird mit **753,00 m absoluter Höhe über dem Meeresspiegel** festgelegt und befindet sich an der Einmündung der Hupterschließungsstraße in die Kaprunerstraße (siehe Rechtsplan „Bebauungsplan der Grundstufe – Gewerbegebiet Flugplatz“).

6.4 Bauweise (§ 58)

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine **"Offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt" (o)** festgelegt. Dies entspricht einer sinnvollen Verbauung in der beabsichtigten Nutzung.

6.5 Pflanzgebote – Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 61 Abs. 2)

Im gegenständlichen Bebauungsplan der Aufbaustufe werden zusätzlich **„Pflanzgebote – die Verpflichtung zur Schaffung/Pflanzung von Grünflächen/Gehölzen“** festgelegt.

Als Grundlage bzw. Vorgabe dient dabei das von allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg erstellte und vom Gestaltungsbeirat genehmigte Freiraumkonzept.

Siehe auch Punkt 6.7 „Besondere Festlegungen“ – BF4 und Punkt 6.8 „Freiraumgestaltung“.

6.6 Verkehrstechnische Erschließung

Zur Situierung der Zu- und Ausfahrt zum TGB C3 wird ein Aus- und Einfahrtsgebot festgelegt.

Bezüglich dieser Zufahrt besteht ein Dienstbarkeitsvertrag über das Geh- und Fahrrecht – siehe Anlagen.

6.7 Besondere Festlegungen

Aus dem Bebauungsplan der Grundstufe wurden die Besonderen Festlegungen **BF 2, BF 11** und **BF 12** übernommen.

BF1: Die Dachfläche ist als 5. Fassade besonders sorgfältig auszubilden. Die Flachdächer sollen zumindest extensiv begrünt werden, ausgenommen sind die mit PV-Elementen bestückten Flächen.

Lüftungsgeräte bzw. technische Einbauten am Dach sind zusammenzufassen und zu umhausen.

BF2 (aus dem Bebauungsplan der Grundstufe): Beidseitig entlang der Hupterschließungsstraße 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.

BF3 (aus dem Bebauungsplan der Grundstufe): 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.

BF4: Die Vorgaben (Bepflanzung und Oberflächengestaltung lt. planlicher Darstellung, Gehölzarten, udgl.) des vom Gestaltungsbeirat genehmigten Grünraumkonzeptes sind entsprechend umzusetzen. Die Gehölzpflanzungen sind bis zur Fertigstellungsmeldung durchzuführen und auf die Dauer des Bestandes der Wohnanlage zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

BF5: Für die Oberflächenentwässerung wurde von der Kohlhofer ZT GmbH für das gesamte "Gewerbegebiet Flugplatz" ein Konzept (Plan Nr. E3410-LP-20-230523, mit Textteil) erstellt. Mit diesem Konzept als Grundlage wurde von der Karl & Peherstorfer ZT-GmbH ein Projekt für die Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung ausgearbeitet (GZ 7564 vom 29.02.2024, mit Stellungnahme), dieses ist entsprechend umzusetzen.

BF6: Bei einer Bebauung des gegenständlichen Bereiches ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ein projektbezogenes geologisches Gutachten beizubringen, die darin geforderten Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen.

BF7: Der im Plan schematisch dargestellte Sichtschutz ist entsprechend der diesbezüglich zwischen den beteiligten Parteien getroffenen Vereinbarung umzusetzen.

BF11 (aus dem Bebauungsplan der Grundstufe): 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.

BF12 (aus dem Bebauungsplan der Grundstufe): Bei Abbruch gelten die eingetragenen Baugrenzlinien, bei Umbau oder Erhalt des Gebäudes gilt die Festlegung des Bestandes.

6.8 Freiraumgestaltung

Von allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg wurde für die TGB C3 und C4-1 („Wohnanlage am Wiesenweg“) folgendes Freiraumkonzept erstellt:

Gestaltungsidee

Die geplante Wohnanlage besteht aus drei Baukörpern; einem zweigeschoßigen freistehenden und zwei durch einen der Erschließung dienenden Trakt verbundene 4-geschossige Mehrfamilienhäuser. Die Tiefgarage verbindet alle Baukörper auf der Untergeschoßebene. Den im Erdgeschoß liegenden Wohnungen sind Privatgärten zugeordnet, zwei Freiflächen sind als den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehende Spielflächen vorgesehen.

Die verkehrstechnische Erschließung der Anlage erfolgt über die Professor-Ferry-Porsche-Straße im Süden und Osten. Südlich des Grundstücks öffnet sich die Einfahrt zur Tiefgarage, parallel dazu führt ein Fußweg in die Anlage. An der Ostseite befinden sich fünf Oberflächenstellplätze, der Hauptzugang und die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge und Anlieferung verläuft von dieser Seite aus entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

Die Gestaltung des halbprivaten/halböffentlichen Freiraumes zielt darauf ab, trotz der vorgesehenen Bebauungsdichte, der für die Erschließung freizuhaltenden Flächen, der Lage der Tiefgarage und der bestehenden Bebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück auf der verfügbaren Gesamtfläche eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen und den Bodenversiegelungsgrad so weit wie möglich zu reduzieren.

Die für Durchwegung und temporäre Zufahrt (Einsatzfahrzeuge, Lieferverkehr) vorgesehenen Flächen sind mit in unterschiedlicher Intensität begrünbaren Rasensteinen gestaltet. Die Kombination aus „geschlossen“ (mit Betonsteinen gefüllt) und „offen“ (begrünt) ermöglicht es, eine im erforderlichen Ausmaß (mind. 2 m) breite "Hauptverkehrsachse" barrierefrei und leicht passierbar auszuführen, während die Randzonen grün werden. Der u.a. für die Feuerwehrezufahrt freizuhaltende Bereich ist so weit wie möglich bodenoffen und kann neben seiner Funktion als Zugang als undefinierte Spielfläche (z.B. für Rad- und Rollerfahren) genutzt werden.

Zwei als solche vorgesehenen Spielflächen sind an die Erschließungsachsen angebunden. Die in Verlängerung der Tiefgaragenrampe befindliche, langgestreckte Freifläche bietet sich als „Spiel-, Sitz- und Liegemöbel“ an – z.B. laden teilweise begrünte Sitzmauern und Liegeflächen zum Aufenthalt ein.

Der im Süden zwischen den beiden Wohnhäusern liegende (Klein)Kinderspielplatz bietet Platz für eine kleine Rutsche, eine Nestschaukel, eine Sandkiste, Sitzgelegenheiten und Bäume. Die Wand, der auf dem südlich angrenzenden Grundstück bestehenden Gewerbehalle soll durch schmalwüchsige Bäume oder nach Möglichkeit durch Fassadenbegrünung entschärft werden.

Der durch den Verbindungstrakt überdachte Raum verbindet durch entsprechende Gestaltung (z.B. Wechsel im Belag und/oder Färbung) und Ausstattung (Möblierung) funktional und räumlich die Zugangs-, Spiel- und Aufenthaltsflächen.

Besondere Herausforderungen bei der Wahl der Bepflanzung stellen die Lage der Tiefgarage, Lichtverhältnisse und die Anforderungen bei Zugangs- und Zufahrtsflächen dar.

Größere Bäume können ohne Einschränkungen nur außerhalb der Tiefgarage gepflanzt werden. Die Begrünung der Fassade mittels an Spannseilen kletternden Pflanzen bietet sich an den Nordostseiten des „Doppelhauses“ an. Staudenbeete mit kleinen Gehölzen und Gräsern ergänzen die Spielflächen und das Umfeld der Hauszugänge.

Entlang der Zugangs- und Zufahrtsfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze sind besonders schmalkronige Bäume vorzusehen, um die Zufahrt nicht einzuschränken und den im Norden angrenzenden Garten möglichst wenig zu beschatten.

Die nordwestliche Grenze des Grundstücks schließt an einen Waldbestand an, hier soll bei der Wahl der Gehölze (Bäume und Sträucher) ein möglichst naturnaher Übergang geschaffen werden.

Pflanzliste (Bäume und Sträucher)

Empfohlene Pflanzgrößen: Bäume Stammumfang 20-25 (cm), Sträucher Höhe 100-125 (cm), Kletterpflanzen 100-150 (cm; gestäbt).

Feuerwehruzufahrt

- Ahorn in Sorten (z.B. *Acer campestre* 'Elsrijk', *Acer c.* 'Fastigiata' - Feldahorn, bis 4-6 m max. Kronendurchmesser; *Acer platanoides* 'Columnare' - Säulenhorn, bis 4 m)
- Hainbuche in Sorten (z.B. *Carpinus betulus* 'Lucas', *Carpinus b.* 'Frans Fontaine' Säulen-Hainbuche; 2 bis 3 m Kronendurchmesser, *Carpinus b.* 'Columnaris' (Pyramiden-Hainbuche, bis 3 m Kronendurchmesser, 5m hoch)
- *Fraxinus ornus* 'Obelisk' (Säulen-Blumenesche, 3-4 m)
- Eiche in Sorten (z.B. *Quercus palustris* 'Green Pillar' - Säulen-Sumpfeiche, bis 1,5 m Kronendurchmesser; *Quercus robur* 'Fastigiata' - Säuleneiche, 3-4 m max. Kronendurchmesser)

Spielplatz

schattenvertragende Gehölze

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Morus alba* (Weißer Maulbeerbaum)
- *Philadelphus coronarius* (Pfeifenstrauch, Falscher Jasmin)

Sträucher

- *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne)
- *Cornus mas* (Dirndlstrauch)

Waldrand (einheimisch, standortgerecht)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

Parkplätze (Straßenbäume)

- *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feldahorn)
- *Alnus x spaethii* (Purpurerle)
- *Quercus cerris* (Zerreiche)
- *Robinia pseudoacacia* 'Sandraudiga' (Scheinakazie)
- *Tilia cordata* 'Roelvo' (Winterlinde)

Tiefgaragenrampe (Sichtschutz Privatgarten)

- *Jasminum nudiflorum* (Winterjasmin)
- Kletterrose
- *Lonicera henryi* (Schlingendes Geißblatt)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Rubus fruticosus* (Brombeere, stachellos)

Kletterpflanzen (Rankhilfe: Seile, Netze)

- *Campsis radicans* (Trompetenwinde)
- Clematis (Waldrebe)
- *Hydrangea anomala petiolaris* (Kletterhortensie)
- Kletterrosen
- *Wisteria floribunda* (Blauregen)

Falls notwendig müssen Ausfälle durch Stauden und Gräser, die gut am Standort funktionieren, ergänzt werden.

7. Ver- und Entsorgung:

7.1 Abwasserentsorgung/Oberflächenwässer

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

Für die Oberflächenentwässerung wurde von der Kohlhofer ZT GmbH für das gesamte "Gewerbegebiet Flugplatz" ein Konzept (Plan Nr. E3410-LP-20-230523, mit Textteil) erstellt. Mit diesem Konzept als Grundlage wurde von der Karl & Peherstorfer ZT-GmbH ein Projekt für die Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung ausgearbeitet (GZ 7564 vom 29.02.2024, mit Stellungnahme). Darin wird festgestellt, dass die im Gesamtkonzept getroffenen Vorgaben eingehalten bzw. unterschritten werden.

7.2 *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.

7.3 *Stromversorgung*

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

8. *Planbeilagen*

- Rechtsplan 1:750 – April 2024, Plan-Nr. R5-BP2-1A-Ä1-R
- Freiraumkonzept mit Textteil von allee 42 landschaftsarchitekten gmbh&co kg, vom 22.02.2024
- Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigungsprojekt von der Karl & Peherstorfer ZT-GmbH (GZ 7564 vom 29.02.2024) mit Stellungnahme
- Dienstbarkeitsvertrag Geh- und Fahrrecht Jänner 2024