

**Neuplanungsgebiet
Bahnhofstraße**

Kundmachungsfrist bis 22.4.2025
angeschlagen am 8.4.2025 / Reg
abgenommen am /

Günther Reisinger
+43 7674 615-260
+43 676 848003 260
g.reisinger@attnang-puchheim.ooe.gv.at
GZ: GA IV-Bau-203/88-2024-De
Attnang-Puchheim, 03.04.2025

KUNDMACHUNG

betreffend die Verhängung eines Neuplanungsgebietes

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Attnang-Puchheim hat in seiner Sitzung am 27. 03. 2025 die nachstehende Verordnung betreffend die Verhängung eines Neuplanungsgebietes beschlossen:

VERORDNUNG ZUM NEUPLANUNGSGEBIET

§ 37b Abs. (1) der OÖ ROG 1994 idgF

Der Gemeinderat kann durch Verordnung bestimmte Gebiete zu Neuplanungsgebieten erklären, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan für dieses Gebiet erlassen oder geändert werden soll und dies im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung erforderlich ist. Der Gemeinderat hat anlässlich der Verordnung die beabsichtigte Neuplanung, die Anlass für die Erklärung ist, in ihren Grundzügen zu umschreiben.

§ 1

Die in der nachstehenden Abbildung abgegrenzten Grundstücke Nr. .168/1, 293, 291/6, .1209, 291/4, .1219, 227/1, .1218, 291/8, 290, 234, 225, 220/1, 289/4, 289/17, 216 (KG 50303 Attnang-Puchheim) in den Widmungskategorien „M“ und „B“ mit in Summe ca. 58.835 m² oder ca. 5,88 ha werden gemäß § 37b Oö. ROG 1994 idgF zum Neuplanungsgebiet erklärt:

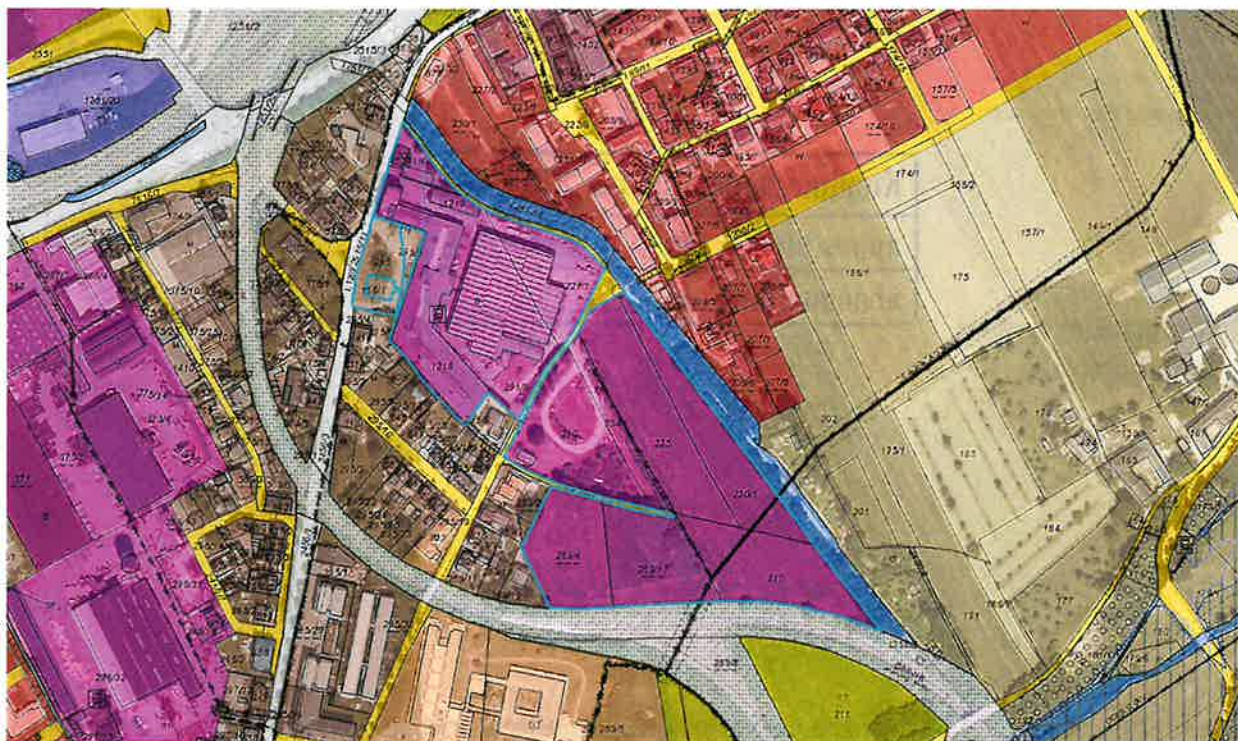


Abbildung 1 (ohne Maßstab): Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FWP Nr.5 mit Abgrenzung des Neuplanungsgebietes (türkis umrandet).

§ 2

Begründung:

Bei den gegenständlichen Grundstücken handelt es sich sowohl um unbebaute als auch bebaute Grundstücke, welche infolge einer teilweisen Änderung der Eigentumsverhältnisse (ehem. Fa. Regent) einer Nutzungsänderung unterliegen. Die Grundstücke befinden sich südwestlich innerhalb des Hauptortes von Attnang-Puchheim und somit im prioritären Siedlungsschwerpunkt. Infolge der überwiegenden Widmung „B – Betriebsbaugelände“, unmittelbar anschließend an großteils bebaute, betriebsfremden Wohngebäuden, ist infolge einer Nutzungsänderung bzw. Verwertung der Grundstücke mit baulichen Anlagen gemäß der Widmung „B“ mit hohen Konfliktpotentialen zu rechnen. Im Sinne der sparsamen Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art sowie zur Wahrung der bestmöglichen Abstimmung der jeweiligen Widmungen, ist daher die Erklärung zur Neuplanungsgebiet erforderlich.

Weiters ist die verkehrstechnische Erschließung der großflächigen Betriebsbaugeländereserven östlich des Mitterweges unzureichend. Daher bedarf es - in Verbindung mit der Weiterführung der im FWP bereits widmungstechnisch erfassten Sammelstraße (Porschestraße) - zur geordneten Ableitung des motorisierten Individualverkehrs aus dem Siedlungsgebiet Niederstraß (östlich Kohlaichbach) und dem verordnungsgegenständlichen Betriebsbaugelände eine zusätzliche bzw. verkehrstaugliche Anbindung an die Puchheimer Straße (L 1265). Daher bedarf es auch zur Sicherung und Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur, die Erlassung eines Neuplanungsgebietes.

Aufgrund der Größe der Baulandreserve, der besonderen Ortslage, der eingeschränkten Erschließungswege, der Lage im Schutzbereich von Hochspannungsfreileitungen, sowie der

überwiegend kleinstrukturierten Umgebungssituation mit betriebsfremden Wohngebäuden wird es als erforderlich erachtet, für das gegenständliche Grundstück ein Neuplanungsgebiet zu erlassen und darauf aufbauend die Flächenwidmung zu ändern und einen Bebauungsplan zu verordnen.

Folgende, für die Planung maßgebliche Punkte sind Inhalt der Neuplanungsgebietsverordnung:

- ▶ Widmung:
 - „MB – Eingeschränktes gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzungen“ und „B – Betriebsbaugebiet“
 - „Verkehrsfläche, fließender Verkehr“ im Bereich der erforderlichen zusätzlichen verkehrstechnischen Anbindung.
- ▶ Bauweise: Es wird die „offene“ Bauweise festgelegt.
- ▶ Gebäudehöhen: Verbindliche Höhenzonierung zur Schaffung eines verträglichen Übergangs zu den im Südwesten und Nordosten anschließenden Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung.
- ▶ Maß der baulichen Nutzung: Aktive Bodenpolitik der Stadtgemeinde Attnang Puchheim in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern mit dem Ziel diese Flächen einer bestmöglichen gewerblich / betrieblichen Nutzung zuzuführen. Das gegenständliche Gewerbegebiet ist aufgrund der grundsätzlich guten Erschließung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straße und Bahn) und der kaum vorhandenen Baulandreserven möglichst mit arbeitsplatzintensiven Klein- und Mittelbetrieben zu bebauen. Zur Absicherung dieses Zieles soll jedenfalls eine bauliche Unternutzung vermieden werden. Demnach wird eine Mindestbaumassenzahl von 3,0 über das gesamte Planungsgebiet verbindlich vorgegeben. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußersten Begrenzungen des Baukörpers.
- ▶ Erschließung: Zu- und Ausfahrten sind aufgrund der Lage an einer hochrangigen Verkehrsfläche (L 1265) vorab mit der Landesstraßenverwaltung abzustimmen, erforderlichenfalls sind Zu- und Ausfahrtsverbote im BBPL darzustellen.
- ▶ Baufluchtlinien: Bedingt durch die Lage an angrenzend an die Landesstraße, den Kohlaichbach und an Wohnbebauungen, Ausweisung von Baufluchtlinien in Abstimmung mit den jeweiligen Fachdienststellen und möglicher Berücksichtigung der Wohnnachbarschaft.
- ▶ Hochwasser: Berücksichtigung des Erhalts der natürlichen Oberflächenentwässerung (offene Gräben, etc.) sowie etwaiger Gefahrenzonenplanung, gegebenenfalls in Form von Oberflächenentwässerungskonzepten.
- ▶ Hochspannungsfreileitungen: Die Errichtung von Gebäuden und Anlagen, welche den dauerhaft sicheren und ungestörten Betrieb der Hochspannungsleitungen gefährden könnten, ist innerhalb der Schutzbereiche unzulässig.
- ▶ Erstellen von Satzungen in Anlehnung an die Bebauungspläne neueren Datums innerhalb der Stadtgemeinde Attnang Puchheim.

§ 3

Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet hat die Wirkung, dass Bauplatzbewilligungen, Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken und Baubewilligungen - ausgenommen Baubewilligungen für Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 4 Oö. Bauordnung 1994 - nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans nicht erschwert oder verhindert. Dies gilt für

anzeigepflichtige Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994, ausgenommen Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. Bauordnung 1994, sinngemäß.

§ 4

Verpflichtungen, die sich bei Erteilung einer Bewilligung gemäß Abs. 2 ergeben hätten, wenn der neue oder geänderte Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan schon zur Zeit ihrer Erteilung rechtswirksam gewesen wäre, können nach dem Rechtswirksamwerden des Plans von der Baubehörde nachträglich vorgeschrieben werden, sofern die Bewilligung noch wirksam ist.

§ 5

Die gegenständliche Verordnung über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet wird zwei Wochen nach ihrer Kundmachung rechtswirksam.

§ 6

Die Verordnung über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet tritt entsprechend dem Anlass, aus dem sie erlassen wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans oder der Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, spätestens jedoch nach zwei Jahren, außer Kraft.

Der Gemeinderat kann die Erklärung zum Neuplanungsgebiet durch Verordnung höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängern. Eine darüber hinausgehende Verlängerung auf höchstens zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderates erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen; eine solche Verordnung bedarf der Genehmigung der Landesregierung, die zu erteilen ist, wenn mit einer Fertigstellung und Berücksichtigung der überörtlichen Planung innerhalb der weiteren Verlängerungsfrist gerechnet werden kann. Auch im Fall einer Verlängerung tritt die Verordnung mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Plans oder der Änderung des Plans außer Kraft.

Der Bürgermeister:


Peter Groß

