

Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau

PLANUNGSBERICHT
zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
im Bereich "Gansl - Schober Rupert"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 13.12.2019

Auftragnehmer: allee42 landschaftsarchitekten	Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Claudia Zödl	Bearbeitung in der Gemeinde: Ing. Doris Strauch
Geschäftszahl OrtsplanerIn: 401 FWTA 137/19-166	Aktenzahl der Gemeinde: 031-2-2260/2019
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T401/75

OrtsplanerIn

Inhaltsverzeichnis

1. **Verfahrensablauf** Fehler! Textmarke nicht definiert.
2. **Veranlassung und Verfahrensgegenstand**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
3. **Vorbeurteilung der Umweltrelevanz**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4. **Planungsgrundlagen** Fehler! Textmarke nicht definiert.
5. **Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)**Fehler! Textmarke nicht def
6. **Infrastrukturelle Erschließung**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
7. **Strukturuntersuchung und Umwelterheblichkeitsprüfung**Fehler! Textmarke nicht definiert.
8. **Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)** Fehler! Textmarke nicht definiert.
9. **Gutachten** Fehler! Textmarke nicht definiert.
10. **Auszug aus dem Flächenwidmungsplan** Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit		---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag:	LRG-Mitteilung:
GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)		---
Kundmachung der Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von:	Bis:
Verständigung über Auflage des TAÄ-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)		---
GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)		---
Aufsichtsbehördliche Genehmigung der TAÄ	Antrag:	Bescheid:
Rechtswirksamkeit der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)		---

1.1. Anregungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.2. Einwendungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.3. Regionalverband

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.4. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

2.1. Veranlassung

Im Bereich Gansl-Schober soll das bestehende Wohnbauland geringfügig, um ca. 460 m², nach Osten (auf GP.Nr. 718 KG Altenmarkt) erweitert werden, um zusammen mit einem noch unbebauten Teil des Baulandes auf GP-Nr. 722/2 einen Bauplatz für den Eigenbedarf (Errichtung eine Einfamilienhauses) zu schaffen.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten des Bereichs Ganslwiese zwischen bestehendem Bauland und alter Zauch.

2.3. Übersichtsplan/ Orthophoto

Maßstab: 1 : 10000 bis 1 : 20000 (Variabel)



2.4. Verfahrensgegenstand bzw. von der Teilabänderung betroffene Grundstücke

Gst. Nr.	KG-Nummer	KG-Name
718	55301	Altenmarkt

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 460 m²

2.5. Widmungsänderungen

Die oben angeführten Grundstücke werden durch die vorliegende Flächenwidmungsplan-Änderung von:

Fläche [m ²]	Widmung
460	Grünland/Ländliches Gebiet

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
1	460	Bauland/Erweitertes Wohngebiet /Kennzeichnung Planfreistellung	-

umgewidmet.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4625-5100d

2.8. Angrenzende Widmungen

Westen: Bauland - Erweiterte Wohngebiete

Ansonsten: Grünland - Ländliche Gebiete

3. Vorbeurteilung der Umweltauswirkungen

- Gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung (UP) dann durchzuführen, wenn der jeweilige Schwellenwert überschritten wird und kein Ausschlusskriterium zutrifft, bzw als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) festgestellt wurde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Bei Unterschreiten des Schwellenwertes ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen, wenn kein Ausschlusskriterium zutrifft

3.1. Schwellenwertprüfung

	[m ²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	460
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	0
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	3900
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	4360 0
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein

Ergebnis der Schwellenwertprüfung: Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	Nein
---	-------------

Kurzbeschreibung der Schwellenwertprüfung

3.2. Ausschlusskriterienprüfung

Entsprechend den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung dann nicht erforderlich, wenn zumindest eines der nachfolgenden Kriterien erfüllt ist

A) Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind, und aus einer neuerlichen Umweltprüfung sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten.	Nein
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	Nein
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	Nein
D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden.	Ja

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Bei der ggst. Flächenwidmungsplanteiländerung handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung des bestehenden Baulandes, durch welche Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich beeinflusst werden (Kriterium D).

3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAA Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes	Nein
2) Die Verträglichkeit ist gegeben - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAA erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete gemäß § 5 Z 10 des NschG 1999 oder Wild- Europaschutzgebiete gemäß § 108 JG 1993 aufweist.	

Begründung, warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

3.4. Ergebnisse der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung einer Umweltrelevanz für die vorliegende Teilabänderung ist Folgendes festzustellen:

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein
Eine Umweltprüfung ist erforderlich	Nein
Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein

3.5. Stellungnahmen des Landes zur Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

3.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die Ortsplaner/in

4. Planungsgrundlagen

4.1. Gesetzliche Grundlagen

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.
2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Gleichbedeutsam sind der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter, Naturgegebenheiten und des Landschaftsbildes. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten ist zu sichern bzw. anzustreben.
3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben, wobei auf bestehende Dauersiedlungs- und Wirtschaftsräume Bedacht zu nehmen ist. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können.

...

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

- a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,
- b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,

- c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,
 - d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,
 - e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird
 - f) die Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.
8. Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.
- ...
10. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen (...) anzustreben.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;
5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)

Das Landesentwicklungsprogramm (Gesamtüberarbeitung 2003; LGBl Nr. 94/2003) beinhaltet folgende, für die gegenständliche Teilabänderung relevante Ziele und Maßnahmen:

B.1. Siedlungsentwicklung und Standortkriterien

Ziele:

- (1) Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden.
- (2) Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten möglichst im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme.
- (3) Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang.

...

Maßnahmen:

...

- (5) Die künftige Siedlungsentwicklung soll vorrangig im Anschluss an bereits bestehende geeignete Siedlungen erfolgen.
- (6) Außerhalb des ÖV-Einzugsbereichs soll eine Baulandwidmung nur mit besonderer Begründung und nur dann erfolgen, wenn die notwendige Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung u.dgl.) vorhanden ist.

...

4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

Die Gemeinde Altenmarkt gehört dem Regionalverband Pongau an. Das Entwicklungsprogramm Pongau ist mit 1.4.2009 gem. § 81 Abs.2 Z.4 ROG 2009 außer Kraft getreten. Ein Regionales Entwicklungskonzept wurde am 26.11.2009 beschlossen. Es sind darin für das ggst. Vorhaben folgende relevanten Zielsetzungen formuliert:

2 QUALITÄTSSTRATEGIE - MOBILITÄT UND RAUMENTWICKLUNG

2.1 Allgemeine Ziele

- Siedlungsentwicklung und Öffentlicher Verkehr werden aufeinander abgestimmt.

...

- Neues Bauland wird vorrangig im Einzugsbereich von Bahnhöfen und Haltestellen gewidmet, oder in Zonen, in denen ein adäquater ÖV-Anschluss in wirtschaftlicher Weise herstellbar ist. Ausnahmen sind in Einzelfällen, wo sich eine ÖV-Erschließung aufgrund der Topografie, der gewachsenen Baustruktur oder aus rechtlichen Gründen nicht durchführen lässt, zulässig.

4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.06.2003 gemäß §13 Abs. 5 ROG 1998 beschlossen. Ergänzend gab es eine erste REK Teiländerung (REK-TÄ 01 "Gschwendthofwiese" vom 15.05.2013 - GZ 401 EKTA 02/13-225), eine zweite und dritte (Marktertwirtswiese-Haller, GZ: 401 EKTA 02/13-225; Zauchensee, GZ: 401 EKTA 03/14-135) wurde am 19.02.2015 beschlossen und eine vierte

(Hirschberg/Therme/Kellerdörfel/Zauchlehen, GZ: 401 EKTA 04/15-196) am 13.04.2016 beschlossen.

Für das Planungsgebiet sind folgende relevante Aussagen enthalten:

1.2. BEVÖLKERUNG

ZIELE

- Die Bevölkerung soll 2024 ca. 4.350 Einwohner betragen (d.e. +15% in 10 Jahren). Die Eigenentwicklung soll dabei gegenüber dem Zuzug zumindest ebenbürtig sein.

...

- Ausreichende Flächenvorsorge für die Wohnbaulandbedarfsdeckung

...

MASSNAHMEN

- Schaffung von Bauplätzen in verfügbarem Bauland

- Baulandausweisung entsprechend dem 10-Jahresbedarf unter Berücksichtigung der gemischten Nutzungsstruktur (z.B. für Einrichtungen mit Zentrumsfunktion).

- Baulandausweisung nur bei konkretem Bedarf (nachgewiesen durch Nutzungserklärung).

...

- Flächenvorsorge im Rahmen der Flächenwidmung

...

2.3. FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE

...

- Sicherung der Waldfunktionen gemäß Waldentwicklungsplan.

...

- Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zur naturräumlichen Gefährdungsbereichen

...

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE

...

- Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes.

...

- Baulandausweisung entsprechend dem Bedarf (s.o.)

MASSNAHMEN

...

- Baulandausweisung vorrangig im Anschluss an bestehendes Bauland.

...

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

Altenmarkt Hauptort:

ZIELE

...

- Kontrolliertes Wachstum des Marktes unter Berücksichtigung der abgestuften Hauptfunktionszonen (Zentrum/Mischnutzung/Wohnen)

...

MASSNAHMEN

...

- Siedlungsrandgestaltung insbesondere beim Baulandmodell Brandstatt und dem Wohnbereich westlich Jägerzaun. ...

3.2. BODENPOLITIK DER GEMEINDE

ZIELE

- Widmung bei absehbarem Bedarf und Verfügbarkeit
- Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde

...

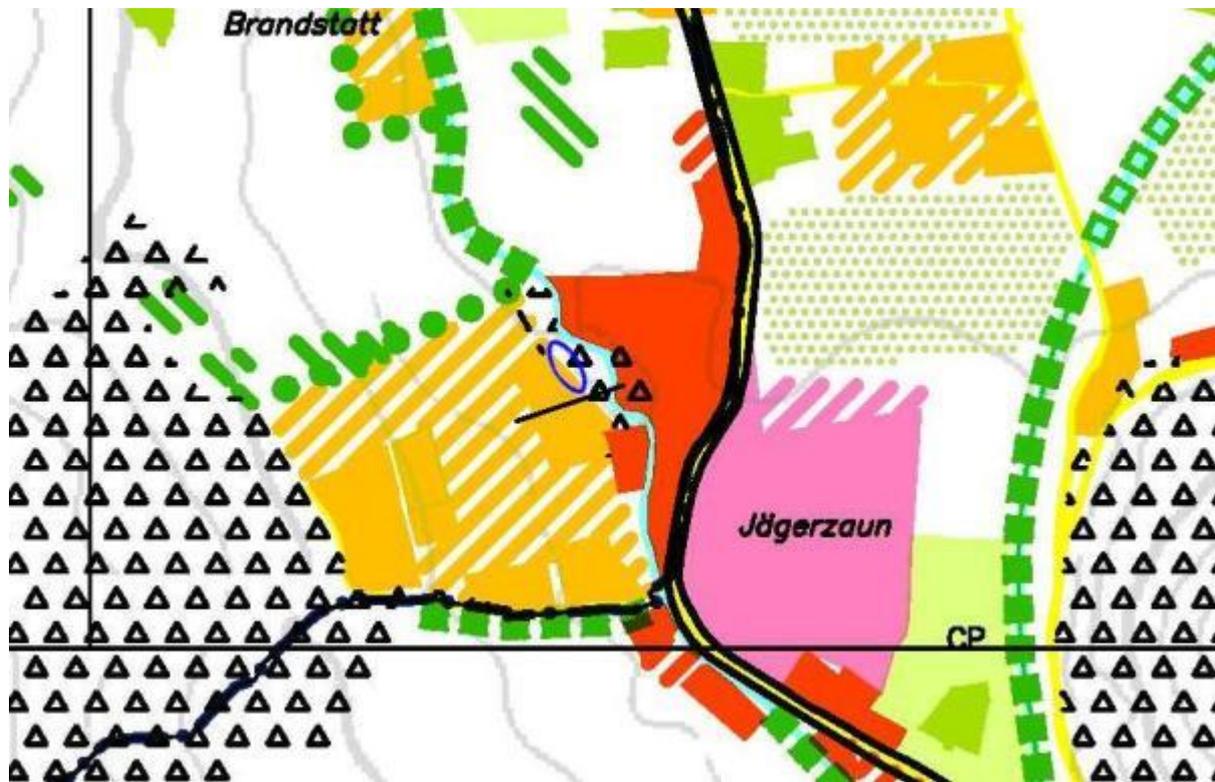
MASSNAHMEN

- Bauland(wieder)ausweisung nur bei konkretem Bedarf (nachgewiesen durch Nutzungserklärung).
- Für Eigenbedarf im Wohngebiet sollen bei Umwidmungen von Grünland in Bauland je nach Lage und Verwendungszweck ca. 400-700m² pro Wohneinheit geltend gemacht werden können, nur bei besonderen Zwecken (z.B. Ferienwohnungen) mehr.

...

Gemäß ergänzender nicht parzellenscharfer planlicher Darstellung des REK kommt

das Planungsgebiet (siehe blaue Ellipse in Abb. unten) am Rand eines Bereiches mit "vorwiegend Wohnen" zu liegen und ist als Wald (Bestand) kenntlichgemacht.



5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

Ja

Hinweis:

Wenn im oben angeführte Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise vorhandener Beschränkungen (Kennzeichnungen und/oder Kenntlichmachungen) nicht ausgefüllt werden.

5.1. Naturschutz

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind naturschutzrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturschutzrechtlichen Beschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :

5.2. Wasserwirtschaft

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind wasserrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen wasserrechtlichen Einschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :

5.3. Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw.

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund naturräumlicher Gefährdungen vorhanden: **Ja**

Beschreibung dieser naturräumlichen Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Die ggst. Fläche liegt gemäß aktuellem Gefahrenzonenplan in der gelben Wildbachgefahrenzone und grenzt direkt an die rote Wildbachgefahrenzone (siehe Abb. oben). Gem. Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 11.12.2019 (siehe Beilage) liegt der Bereich in der gelben Gefahrenzone der Alten

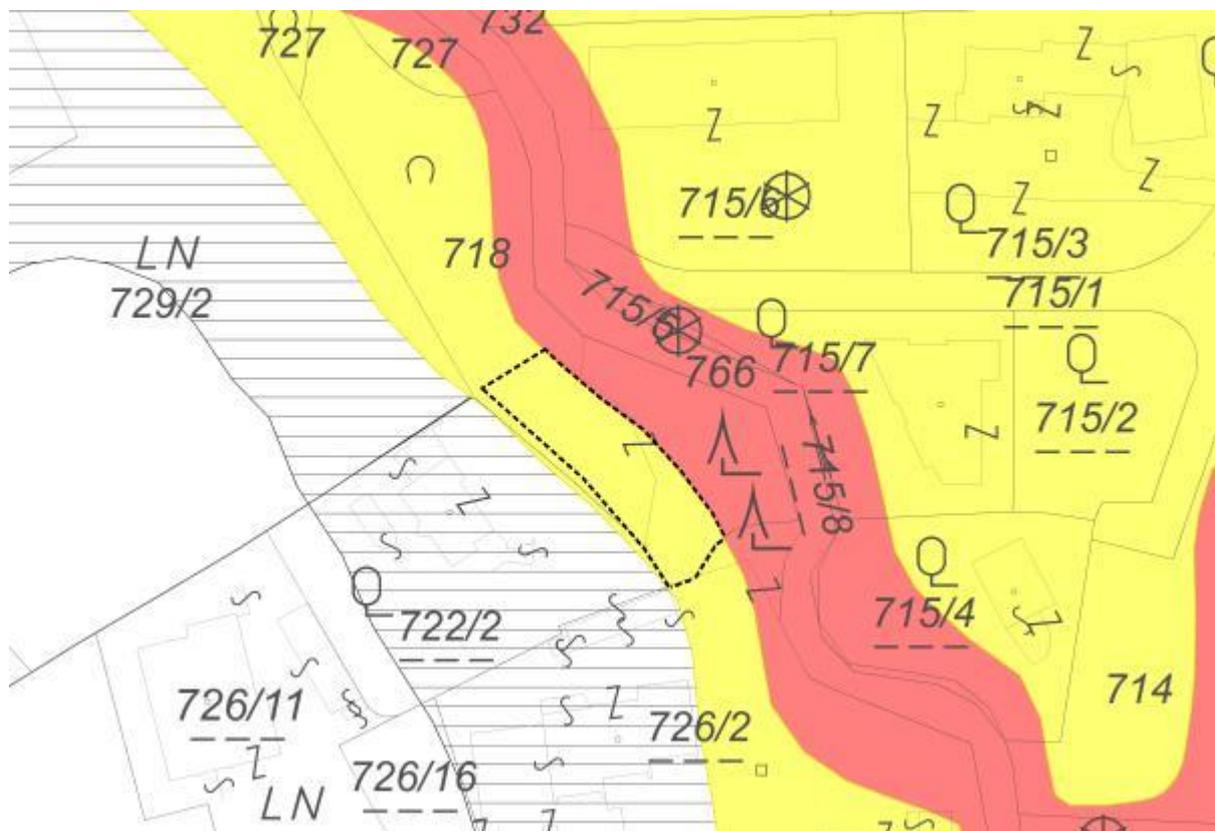
Zauch, gegen eine Widmung ist nichts einzuwenden. Für das Bauverfahren wird für die Festlegung von allfälligen Objektschutzmaßnahmen die Abstimmung mit der WLW empfohlen.

Anmerkung: Die derzeitige Kenntlichmachung der Gefahrenzonen im Flächenwidmungsplan entspricht nicht mehr den aktuellen Gefahrenzonen und soll (nach Vorliegen der Revision des Gefahrenzonenplanes der Zauch infolge der jüngst durchgeführten Verbauungsmaßnahmen) im Zuge einer gesonderten Teiländerung erfolgen.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturräumlichen Gefährdungen (Stellungnahme der WLW etc) :

File: 191211_Stellungnahme WLW.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=212185>)



5.4. Geologie

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund geologischer Problemlagen oder Gefährdungen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen geologischen Beschränkungen (Baugrundgutachten etc):

5.5. Wald

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund vorhandener Waldflächen vorhanden: **Ja**

Beschreibung dieser Beschränkung(en)

Die ggst. Fläche ist teilweise mit Bäumen bestockt. Gemäß beiliegendem Gutachten handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Forstgesetzes und wird die Waldkenntlichmachung im Zuge der ggst. Teiländerung aus dem Flächenwidmungsplan entfernt.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen (Rodungsbewilligungen, Auszug aus dem WEP etc):

File: gutachten-nichtwaldfeststellung.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=212255>)

5.6. Lärm

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund immissionsschutztechnischer Problemlagen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser immissionsschutztechnischen Problemlagen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen immissionsschutztechnischen Beschränkungen (Lärmschutzgutachten etc) :

5.7. Altlasten und Verdachtsflächen

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Altlasten/Verdachtsflächen vorhanden: **Nein**

Beschreibung der Altlasten und Verdachtsflächen und der damit verbundenen Beschränkung(en):

Allfällige Unterlagen:

5.8. Bauverbotsbereiche (Eisenbahnen, Seilbahnen, Stromleitungen usw)

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Bauverboten vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser Bauverbotsbereiche und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Bauverbotsbereichen

File: nichtwaldfeststellung.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=211760>)

5.9. Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund anderer Fachmaterien vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen (Bergrechtliche Festlegungen, etc) und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen

5.10. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

5.11. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn

6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

Ja

Begründung:

Hinweis:

Wenn im oben angeführten Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise über infrastrukturelle Erschließungen nicht ausgefüllt werden.

6.1. Trinkwasserversorgung

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Trinkwasserversorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

Beschreibung der Trinkwasserversorgung

Ortswasserleitung

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

6.2. Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

Beschreibung der Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Schmutzwässer: Ortskanalisation

Oberflächenwässer: unverschmutzte Oberflächenwässer sind nach Möglichkeit auf Eigengrund zu versickern

Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

6.3. Verkehrserschließung

Die Umwidmungsfläche ist verkehrlich ausreichend, dem Stand der Technik entsprechend erschlossen: **Ja**

Beschreibung der Verkehrserschließung

Hinsichtlich der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln liegt das Planungsgebiet innerhalb des 500-Einzugsbereichs von Bushaltestellen: die

nächstgelegene Bushaltestelle liegt an der Zauchenseestraße (Altenmarkt i.P. Jägerzaun) in ca. 280 m Entfernung.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt im Norden über eine bestehende Zufahrtsstraße, welche von der Zauchensee Landesstraße L252 abzweigt.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

Formblätter beiliegend

6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Die Umwidmungsfläche ist mit weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen:

Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen

Bestätigung des Infrastrukturanbieters:

6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

6.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7. Strukturuntersuchung

7.1. Planungsrelevante Umstände - Beschreibung der Flächennutzung, vorhandener Bebauungsstruktur etc.

Unterlagen zu den planungsrelevanten Umständen (Gutachten, Stellungnahmen etc):

7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

7.3. Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

7.4. Landschaftsstruktur und -bild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet liegt relativ eben zwischen Siedlungsgebiet und Zauchbach (siehe Foto im Kap. Gutachten). Der Bereich ist teilweise bewaldet (siehe Kap. Land- und Forstwirtschaft).

7.4.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.4.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.5. Vegetation und Tierwelt

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Als potentiell-natürliche Vegetation wäre Auwald anzunehmen, tatsächlich handelt es sich um einen schmalen tw. bewaldeten Streifen (ca. 11 m breit) entlang des Siedlungsgebietes, daher ist nicht von einem Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen auszugehen. (siehe Kap. Land- und Forstwirtschaft)

7.5.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.5.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.6. Erholungsnutzung und Grünflächen

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Als schmaler Grünstreifen unmittelbar am Siedlungsrand weist das Planungsgebiet keine besondere Eignung für die Erholung auf. Im ggst. Bereich befinden sich keine Freizeiteinrichtung oder sind solche geplant.

7.6.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.6.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.7. Lebensräume inklusive Vernetzung

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet berührt lt. Biotopkartierung keine geschützten Lebensräume im Sinne des §24 Naturschutzgesetz. Es sind auch keine sonstigen naturschutzrechtlich geschützten Gebiete betroffen.

Ungefähr 6 m östlich befindet sich das mit Lebensraumschutz gemäß NSchG 1999 § 24(1) geschützte Biotop Zauchenbach (Biotop Nr.: 55301 0016). Es ist durchschnittlich für seine Ökologie und Landschaftsästhetik bewertet.

7.7.1. **Beurteilung der Nachvollziehbarkeit durch die Fachdienststellen des Landes**

7.7.2. **Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

7.8. **Kulturgüter und Ortsbild**

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Schützenswerte Kulturgüter oder Ortsbilder sowie archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche sind hier nicht vorhanden.

7.8.1. **Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

7.8.2. **Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

7.9. **Geologie**



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet kommt gemäß Geologischer Karte "Umgebung von Wagram

1:25.000 im Bereich einer "Moräne, Gehängeschutt, Gehängelehm" auf einem leicht geneigten Hang zu liegen. Im Ereigniskataster sind keine Eintragungen in der näheren Umgebung vorhanden, auch liegen keine Anzeichen für Vernässungen vor. Da die Flächen im Nahbereich überwiegend bebaut sind und die umzuwidmende Fläche klein und selbständig nicht bebaubar ist, kann von einer gewöhnlichen Baugrundeignung ausgegangen werden.

7.9.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.9.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.10. Boden

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Ein Vorkommen von Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß Altlastensanierungsgesetz im gegenständlichem Bereich bzw. in einem Umkreis von 50m ist nicht bekannt.

Laut SAGIS liegen zum Planungsgebiet keine Angaben zur Bodenfunktionsbewertung vor.

7.10.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.10.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.11. Land- und Forstwirtschaft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle (Ainichhof) befindet sich im Süden in ca. 430 m Entfernung. Im Hinblick auf das dazwischenliegende, bereits bebaute Wohnbauland ist ein ausreichender Abstand hinsichtlich der Vermeidung von Nutzungskonflikten gegeben.

Das Planungsgebiet ist teilweise mit Bäumen bestockt. Gemäß Gutachten der Forstbehörde (siehe Kap. Beschränkungen-Kenntlichmachungen) handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Forstgesetzes.

7.11.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.11.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.12. Wasser und Wasserwirtschaft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im Planungsgebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer oder Schutz- und Schongebiete nach dem Wasserrechtsgesetz.

7.12.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.12.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.13. Naturräumliche Gefährdungen

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet liegt in der gelben Wildbachgefahrenzone und grenzt im Osten an die rote Wildbachgefahrenzone. Gem. Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 11.12.2019 (siehe Kap. Beschränkungen/Infrastruktur) liegt der Bereich in der gelben Gefahrenzone der Alten Zauch, gegen eine Widmung ist nichts einzuwenden. Für das Bauverfahren wird für die Festlegung von allfälligen Objektschutzmaßnahmen die Abstimmung mit der WLW empfohlen.

7.13.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.13.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.14. Lärm

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Einflussbereiches von Lärmquellen wie Straßen, Bahnstrecken oder Gewerbegebieten.

7.14.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.14.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.15. Luft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Gemeinde Altenmarkt im Pongau ist kein Luftkurort und die gegenständliche Fläche gilt nicht als belastetes Gebiet gemäß Immissionsschutzgesetz-Luft. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem maßgeblichen Kaltluftabflussgebiet o.ä., durch Heizung und induzierten Verkehr sind keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Belastungen zu erwarten.

7.15.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.15.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.16. Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Das Planungsgebiet liegt relativ eben zwischen Siedlungsgebiet und Zauchenbach. Der Bereich ist teilweise bewaldet, liegt in der gelben Wildbachgefahrenzone und grenzt im Osten an die rote Wildbachgefahrenzone. Gem. Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung ist gegen eine Widmung nichts einzuwenden. Für das Bauverfahren wird für die Festlegung von allfälligen Objektschutzmaßnahmen die Abstimmung mit der WLW empfohlen. Im Flächenwidmungsplan sind darüber hinaus keine Kennlichmachungen eingetragen und auch sonst sind keine einer Umwidmung entgegenstehenden Gründe bekannt. Es sind auch keine geschützten Lebensräume gemäß NSchG betroffen.

7.17. Planungsfachliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)

Allfällige Planfreistellung

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

Ja

Begründung einer Planfreistellung

Für das Planungsgebiets erfolgt eine Planfreistellung gem. § 50 Abs.2 Z.1 ROG 2009. Demnach ist dies nur zulässig, wenn

- a) die als Bauland ausgewiesenen oder im Räumlichen Entwicklungskonzept zur Bebauung vorgesehenen unverbauten Flächen ein Ausmaß von 5.000 m² nicht überschreiten;
 - b) die Strukturen auf Grund der im jeweiligen Bereich gegebenen Bebauung bereits hinreichend vorgeprägt sind;
 - c) keine neue Trassierungen für die verkehrsmäßige Erschließung erforderlich sind und
 - d) keine sonstigen Rücksichten einen Bebauungsplan erforderlich machen.
- Diese Gründe treffen auf die ggst. Fläche zu.

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Das ggst. Vorhaben stimmt mit den Zielen der überörtlichen Planungsvorgaben überein. Durch die ggst. Baulanderweiterung wird die Zielsetzung der "Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang" (LEP) entsprochen. Die angestrebte "Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum" wird berücksichtigt, da es sich bei der Widmungsänderung um eine geringfügige Ergänzung des bestehenden Baulandes in Richtung des Inneren der Siedlung handelt.

Hinsichtlich der angestrebten Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten möglichst im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme (LEP) bzw. der Widmung von neuem Bauland vorrangig im Einzugsbereich von Haltestellen (Regionales Entwicklungskonzept) wird durch die Lage im Einzugsbereich der Bushaltestelle an der Zauchenseestraße (Altenmarkt i.P. Jägerzaun) entsprochen. Dem angestrebten Schutz der Bevölkerung vor Umweltbelastungen wird im ggst. Fall durch die Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone insofern entsprochen, als dass die Naturgefahr durch Auflagen in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden kann. Die Fläche befindet sich außerhalb von Lärmbeeinträchtigungen.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Durch ggst. Wohnbaulanderweiterung zur Ermöglichung einer Nachverdichtung für Wohnraumeigenbedarf wird der Zielsetzung der "Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, insbesondere für leistbares Wohnen" entsprochen. Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wird durch die Lage außerhalb von geschützten Lebensräumen entsprochen. Die angestrebte Abstimmung der Standorte für Wohnen, Wirtschaft etc. wird im Hinblick auf die benachbarten Widmungen ebenso berücksichtigt. Der angestrebte Schutz der Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten sowie vor Umweltbelastungen kann hinsichtlich der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone durch Auflagen in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt und die Lage außerhalb von verlärmten Bereichen berücksichtigt werden.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen:

- Dem Grundsatz der "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden bzw. insbesondere des sparsamen Umgangs mit Bauland" wird dadurch Rechnung getragen, dass die gesetzliche Obergrenze für Eigenbedarf (700 m²) mit ggst. Widmung von 460 m² für einen Bauplatz zusammen mit einer Nachverdichtungsfläche im bestehenden Bauland und unter Wahrung der baulichen Mindestabstände berücksichtigt werden.
- Dem Grundsatz des "Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen" wird insofern Rechnung getragen, dass die Wohnbaulandausweisung der im REK angestrebten Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde entspricht.
- Der angestrebte Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen kann insofern

entsprochen werden, als dass es sich um eine geringfügige Baulanderweiterung in Richtung des Inneren der Siedlung handelt. Die Vermeidung von Zersiedelung wird durch die Lage unmittelbar im Anschluss an bestehendes Bauland berücksichtigt.

- Der Grundsatz der verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzelange wird hinsichtlich der Lage der Fläche innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone durch Auflagen in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt und durch die Lage außerhalb geschützten Lebensräumen und verlärmten Bereichen berücksichtigt .
- Dem Grundsatz der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen" wird hinsichtlich der Lage im Einzugsbereich für Bushaltestellen entsprochen, die sonstige Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule sind über Nebenstraßen verkehrsarm mit dem Rad erreichbar.
- Der Grundsatz der Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität, - Altenmarkt kommt gemäß LEP eine zentralörtliche Funktion (Zentraler Ort der Stufe C, u.a. als Wohnstandort) zu -, ist für ggst. geringfügige Baulanderweiterung nicht relevant.
- Eine aktive Bodenpolitik ist im Hinblick auf das geringe Flächenausmaß und den vorliegenden Eigenbedarf nicht erforderlich.
- Der angestrebten sparsamen Verwendung von Energie kann neben dem vorrangigen Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger insofern nachgekommen werden, als dass das derzeit laut SAGIS geringe Solarpotential durch die ohnehin erforderliche Rodung des örtlichen Fichtenbestandes für die Bauplatzschaffung gesteigert werden kann.
- Hinsichtlich des Grundsatzes der verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung wird zumindest hinsichtlich der Lage im Einzugsbereich des ÖV entsprochen, die ggst. Fläche liegt aber ca. 1,1 km südlich des Zentrums von Altenmarkt.

9.3. Würdigung der Übereinstimmung der Teilabänderung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die vorliegende Wohnbaulandausweisung steht in Übereinstimmung mit der Zielsetzung des REK, ausreichende Flächenvorsorge für die Wohnbaulandbedarfsdeckung durch Baulandausweisung entsprechend dem 10-Jahresbedarf zu betreiben. Sie entspricht auch dem Ziel, Baulandausweisungen vorrangig im Anschluss an bestehendes Bauland vorzunehmen. Sie entspricht auch den Zielsetzungen für den ggst. Bereich, welche eine Ergänzung des Standortes für Wohnzwecke zur Deckung des örtlichen Bedarfes vorsehen. Schließlich berücksichtigt ggst. geringfügige Ergänzung des Wohnbaulandes auch die ergänzende, nicht parzellenscharfe planliche Darstellung des REK (Leitbild) welche als Funktion "vorwiegend Wohnen" vorsieht.

9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Bei der vorliegenden Flächenwidmungsplanänderung handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung im Bereich Gansl-Schober. Das bestehende Wohnbauland

soll geringfügig, um ca. 460 m², nach Osten (auf GP.Nr. 718 KG Altenmarkt) erweitert werden, um zusammen mit einem noch unbebauten Teil des Baulandes auf GP-Nr. 722/2 einen Bauplatz für den Eigenbedarf (Errichtung eines Einfamilienhauses) zu schaffen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten des Bereichs Ganslwiese zwischen bestehendem Bauland und alter Zauch.

Das Planungsgebiet ist direkt über eine bestehende Zufahrt im Norden, welche von der Zauchenseelandsstraße abzweigt erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle an der Zauchenseestraße befindet sich innerhalb des 500 m Einzugsbereichs für Bushaltestellen. Alle weiteren notwendigen Einrichtungen der techn. Infrastruktur sind vorhanden.

Laut aktuellem Gefahrenzonenplan ist ggst. Planungsgebiet von einer gelben Wildbachgefahrenzone betroffen (siehe Kap. Strukturuntersuchung - Naturräumliche Gefährdungen). Gem. Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung ist gegen eine Widmung nichts einzuwenden. Für das Bauverfahren wird für die Festlegung von allfälligen Objektschutzmaßnahmen die Abstimmung mit der WLW empfohlen.

Das Planungsgebiet ist teilweise mit Bäumen bestockt. Gemäß Gutachten der Forstbehörde (siehe Kap. Beschränkungen-Kenntlichmachungen) handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Forstgesetzes und wird die Waldkenntlichmachung im Zuge der ggst. Teiländerung aus dem Flächenwidmungsplan entfernt.

Darüber hinaus sind im Flächenwidmungsplan keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen.

Die geplante Umwidmung entspricht den o.a. Zielen, Grundsätzen und Maßnahmen der überörtlichen Planungsgrundlagen und dem REK der Gemeinde Altenmarkt und kann somit aus ortsplanerischer Sicht befürwortet werden.

Orthofoto:



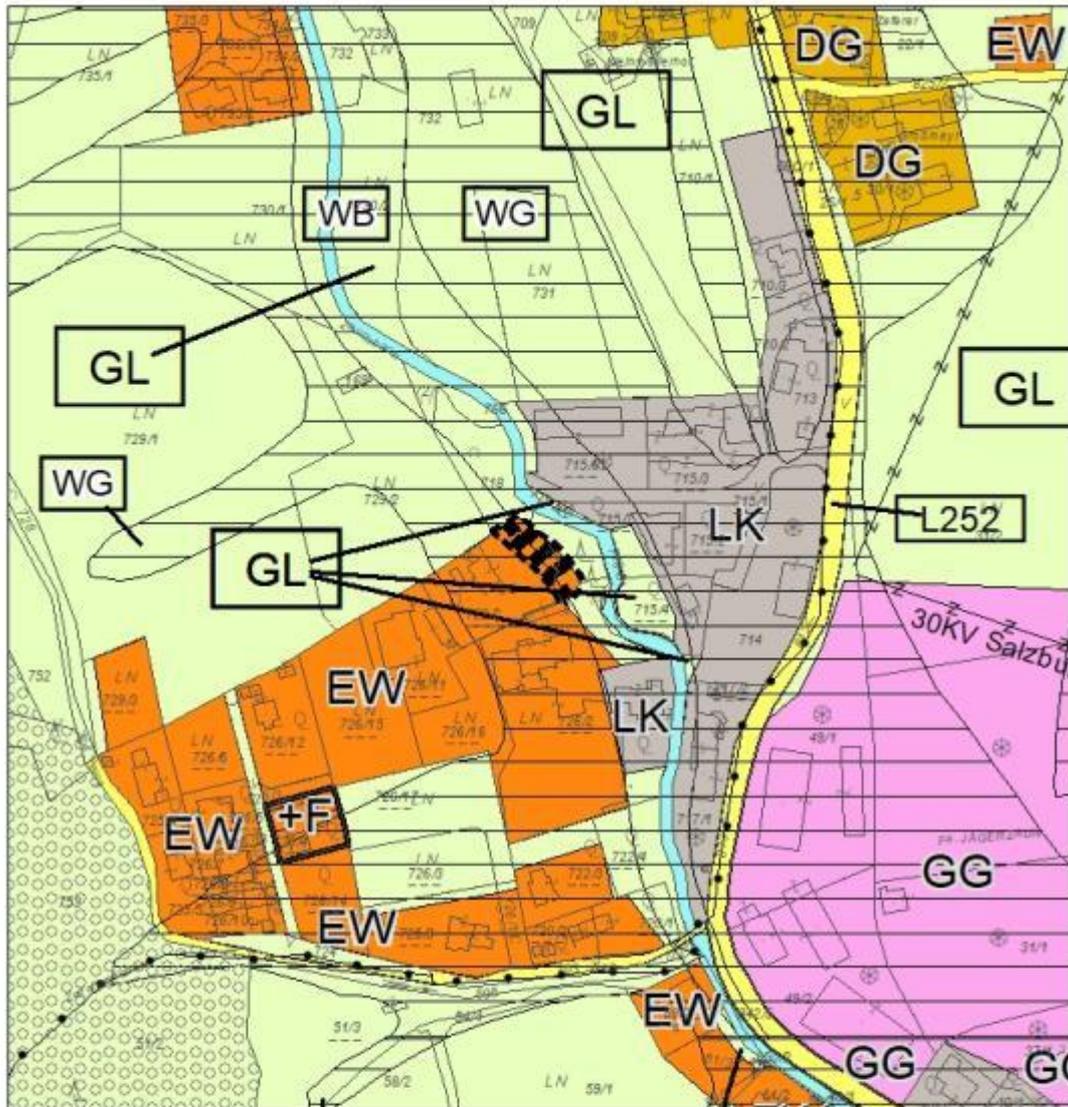
Foto der Abänderungsfläche:



9.5. Reaktion des/der OrtsplanerIn zur Stellungnahme der Abteilung 10

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Altenmarkt i. Pg.
Teiländerung Gansl - Schober Rupert

Legende (nur Änderungsbereich)

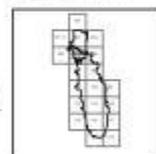
- Planungsbereich
- EW erweiterte Wohngebiete (§ 30 Abs 1 Z 2)
- Planfreistellung von Flächen, für welche kein Bebauungsplan erforderlich ist

M 1:2 500



Vermessungsdigital-Katastralmappe (DKM). (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Wien

Übersichtplan



allee 42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hohmayr allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: aw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 401 FwTA 137/19-166
Salzburg, am 10.12.2019

Der/Die OrtsplanerIn

DI Martin Sigl

allee42 landschaftsarchitekten