

Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau

PLANUNGSBERICHT

**zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
im Bereich "Baulandmodell Kellerdörfel - Erweiterung
Nordost"**

GV-Beschluss:

Druckdatum: 16.03.2020

Auftragnehmer: allee42 landschaftsarchitekten	Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille	Bearbeitung in der Gemeinde: Doris Strauch
Geschäftszahl OrtsplanerIn: 401 FWTA 136/19-122	Aktenzahl der Gemeinde: 031-4-0063/2017
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T401/74

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	23.01.2020	---
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
1	ÖBB, Ing. Christoph Derflinger	Kein Einwand zur Umwidmung

2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

2.1. Veranlassung

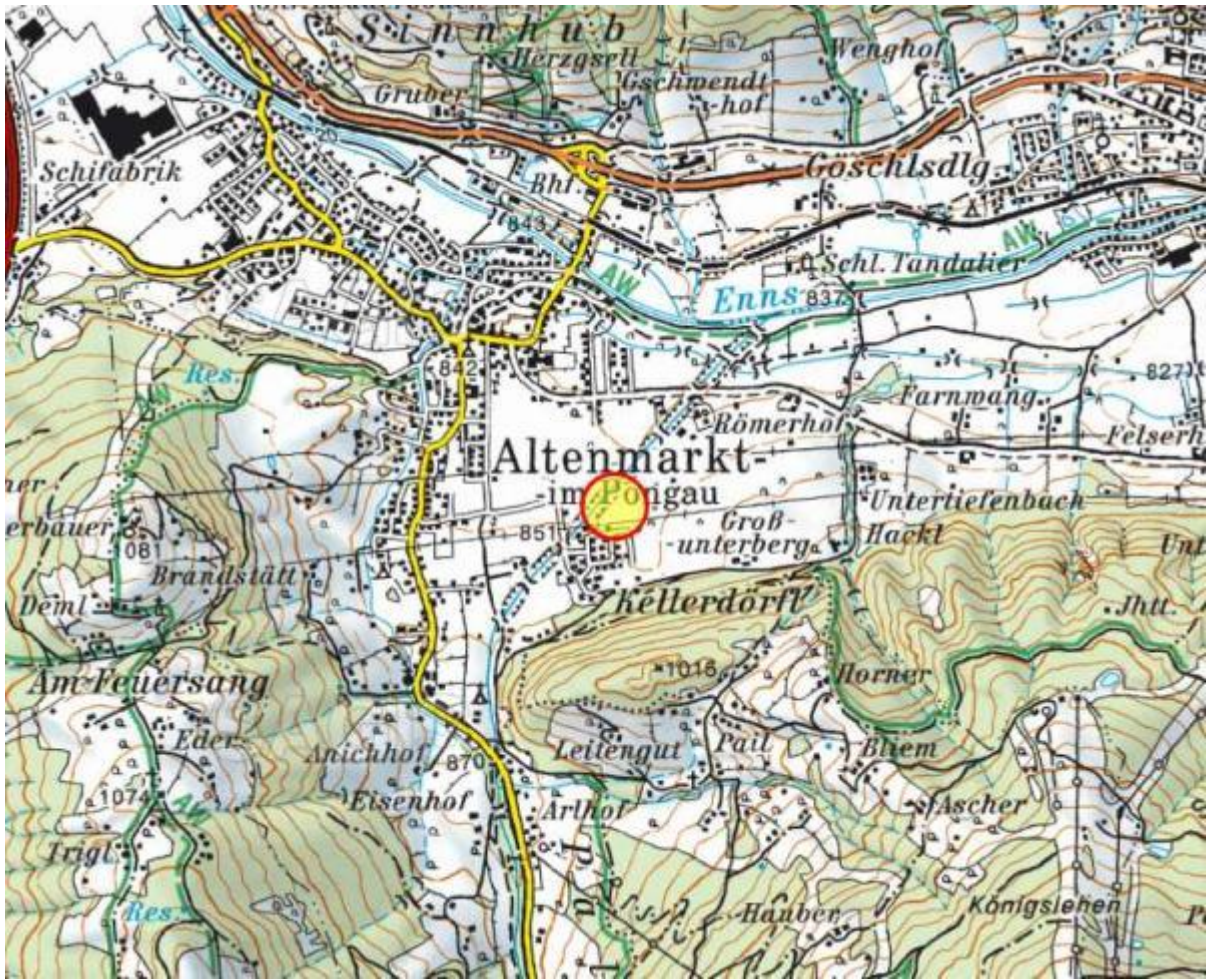
Im Nordosten des Ortsteils Kellerdörfel ist die Realisierung eines Baulandmodells zur Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde geplant. Je eine Teilfläche der GP-Nr. 477/9, 478/1 und 487/1 (alle KG Palfen) soll dazu von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden. Im Zuge dieses Verfahrens soll auch eine weitere Teilfläche der GP-Nr. 478/1 von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" umgewidmet werden.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 850 m südöstlich des Zentrums von Altenmarkt im Ortsteil Kellerdörfel. Unmittelbar nordwestlich verläuft der Zauchbach.

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
477/9	55316	Palfen
478/1	55316	Palfen
487/1	55316	Palfen

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 10110 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
10110	Grünland/Ländliches Gebiet

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
1	9889	Bauland/Erweitertes Wohngebiet	GLG
2	221	Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde	-

umgewidmet.

Bei Teilfläche 1 handelt es sich um eine Umwidmung von "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet". Darüber hinaus ist die Fläche unbebaut und selbständig bebaubar. Daher wird sie gem. § 29 ROG 2009 mit einer Befristung versehen.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4625-5100d

2.8. Angrenzende Widmungen

An allen Seiten "Grünland - Ländliches Gebiet". Lediglich im Süden an die neue Verkehrsflächenwidmung grenzt "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" an.

3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

- 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	9889
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung	

relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	9889
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.	Nein

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Für die Umwidmung der Baulandsicherungsfläche ist auf Grund der Flächengröße eine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich.

3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes	Nein
---	-------------

<p>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.</p>	
---	--

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:

<p>Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich</p>	<p>Ja</p>
<p>Eine Umweltprüfung ist erforderlich</p>	<p>Nein</p>
<p>Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich</p>	<p>Nein</p>

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.

...

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.
9. Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.
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.

...

(3) Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang.

(4) Schutz der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen.

...

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.

...

C.2. Naturräumliche Gefährdungen und Wasserwirtschaft

Ziele:

(1) Absicherung des Dauersiedlungsraumes vor Naturgefahren unter Berücksichtigung des Aspekts der Nachhaltigkeit.

...

Maßnahmen:

(1) Die durch Naturgefahren (z.B. Berg- und Felssturz, Hochwasser, Schnee- und Eislawinen, Muren und Rutschungen) bedrohten Bereiche sind von solchen Nutzungen freizuhalten, die eine weitere Erhöhung des Schadenspotentials nach sich ziehen würden.

...

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 (Markterwirtswiese-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/Kellerdörfli/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

...

- Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zur naturräumlichen Gefährdungsbereichen

...

MASSNAHMEN

...

- Freihalten einer Pufferzone von zumindest 5m zu kleineren Gewässern, von 10 m entlang von Enns und neuer

Zauch, wo dies noch möglich ist.

...

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE

...

- Baulandausweisung entsprechend dem Bedarf (s.o.)

MASSNAHMEN

...

- Bei größeren Baulandausweisungen Berücksichtigung der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes (z.B. Flächenankauf

durch die Gemeinde für Tauschzwecke).

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

Kellerdörfel:

ZIELE

- Ergänzung des Standortes für Wohnzwecke zur Deckung des örtlichen Bedarfes

...

MASSNAHMEN

- Erweiterung gegen Osten und gegen Norden bei entsprechender Verkehrserschließung (2. Zufahrt von Norden, Verbesserung der Verbindung für Fußgänger/Radfahrer Richtung Zentrum) und nach Prüfung/ggf. Ergreifung geeigneter Maßnahmen bzgl. der Altlastenprüffläche entlang der Zauch und Bodenschutz (im Bebauungsplan); Nutzung für Wohnzwecke unter Beachtung von Immissionsschutzmaßnahmen (z.B. durch Nutzungsabstimmung) bzgl. der 110 kV-

Freileitung und der roten Gefahrenzone entlang der Zauch sowie Freihaltung von Flutgassen im Bebauungsplan; Abrundung für Mischfunktion im Südwesten.

- Berücksichtigung der Zauch und deren ökologischer Sanierung als Grünzug im Siedlungsraum

Der Ausschnitt aus der ergänzenden planlichen Darstellung des REK (Leitbild) zeigt die Lage der ggst. Fläche in einem Bereich, welcher für "Erweiterung Wohnen" vorgesehen ist (orange-schraffierte Fläche). Richtung Norden ist eine neue Straßenverbindung (mittelfristig) über die Zauch vorgesehen. Im Bereich der 110kV-Freileitung im Süden ist der Immissionsschutz bzgl. der elektromagnetischen Belastung zu berücksichtigen, im Nordwesten soll die Neue Zauch als Grünzug aufgewertet werden.



5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

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)

Einleitenden Bemerkung: Die Kenntlichmachung der Wildbachgefahrenzonen im Flächenwidmungsplan entspricht nicht dem aktuellen Gefahrenzonenplan (die Anpassung der WLV-Gefahrenzonen soll im Zuge einer gesonderten Teiländerung des Flächenwidmungsplanes vorgenommen werden).

Die aktuelle rote Gefahrenzone wurde bei der Widmungsabgrenzung entsprechend berücksichtigt. Das Planungsgebiet liegt aber zur Gänze im Bereich der gelben Gefahrenzone. Diesbzgl. wurde bereits bei der 4. Teiländerung des REK 2016 eine Stellungnahme seitens der WLV abgegeben (siehe Beilage), wonach eine Bebaubarkeit in der gelben Gefahrenzone grundsätzlich gegeben ist, allerdings bei der Bebauungsplanung darauf zu achten ist, dass entsprechend breite Flutgassen geschaffen werden. Das Erfordernis von Objektschutzmaßnahmen wird seitens der Gebietsbauleitung in den jeweiligen Bauverfahren geprüft. Gemäß jüngster Stellungnahme der WLV (per email, siehe Beilage) entspricht das Bebauungskonzept der damaligen Stellungnahme zum REK und sollen die im Planentwurf enthaltenen Aufschließungsstraßen jedenfalls als Abflussgassen genutzt werden, was in weiterer Folge auch bei der Festlegung der Gebäudeniveaus zu berücksichtigen wäre.

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

File: REK-Altenmarkt-2015-Stellungnahme-WLV.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=203557>)

File: stellungnahme-wlv.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=203925>)



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: **Nein**

Beschreibung dieser Beschränkung(en)

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

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: **Ja**

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

Am nordwestlichen Rand der ggst. Fläche (zwischen Umwidmungsfläche und Neuer Zauch) befindet sich eine Altlasten-Prüffläche (Bezeichnung lt. SAGIS: Unterberg). Diesbzgl. wurde eine Untersuchung von Seiten der GWU Geologie-Wasser-Umwelt GmbH durchgeführt, welche ergab, dass aufgrund der durchgeführten Baggerschürfungen, "davon auszugehen ist, dass sich der Bereich, in welchem Ablagerungstätigkeiten ausgeführt wurden, auf den Dammbereich beschränkte und die südöstlich anschließende Fläche nicht betroffen war." Weitere Ausführungen siehe Kap. "Strukturuntersuchung und UEP/Boden".

Allfällige Unterlagen:

5.8. Bauverbotsbereiche (Eisenbahnen, Seilbahnen, Stromleitungen usw)

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

Beschreibung dieser Bauverbotsbereiche und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Südlich des Planungsgebiets verläuft eine 110 kV-Bahnstromleitung mit einem Sicherheitsbereich von 25 m beiderseits der Leitungsachse. Bei Widmungsabgrenzung wurden entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung 20 Abstand zur Leitungsachse eingehalten. Hinsichtlich der geringfügigen Lage des Baulandes im 25m-Sicherheitsbereich liegt eine Stellungnahme des Leitungsträgers vor (siehe Kap. Verfahren/Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Interessen), wonach kein Einwand gegen die Umwidmung besteht, vor der Baubewilligung von Bauvorhaben in diesem Bereich ist das jeweilige Projekt zur eisenbahnfachlichen Stellungnahme vorzulegen und ist die ÖBB-Infrastruktur AG - Geschäftsbereich Bahnsysteme, Netze, Leitungsgebundene Netze, Bahnstromleitungen zu jedweder Behördenverhandlung einzuladen.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Bauverbotsbereichen

5.9. Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

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

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

Wasserwirtschaft (20703) 24.10.2019:

Elektronisch unterschrieben von Lackner Theresia

Im gegenständlichen Bereich sind kein Schutz- oder Schongebiete betroffen.

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

TWA Gde. Altenmarkt

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

File: Formblatt Wasser Kellerdörfel mit Beilagen-komprimiert.pdf (Link: <http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=212805>)

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)

Ortskanal (RHV Salzburger Ennstal). 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:

Beschreibung der Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets für den MIV erfolgt über eine von der

bestehenden Gemeindestraße in Richtung Norden abzweigende, neu zu errichtende Erschließungsstraße, welche bei Erweiterung des Baulandmodells um den Bereich westlich der Neuen Zauch zu einer Ringstraße geschlossen werden soll. Hinsichtlich der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln liegt das Planungsgebiet ca. 1.100 m von der Bushaltestelle an der L252 Zauchensee Landesstraße (Haltestelle "Altenmarkt i.P. Pension Wiederkehr") entfernt und liegt somit außerhalb des 500 m Einzugsbereiches. Im Winter wird das Kellerdörfel durch den Schibus bedient.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

Formblätter beiliegend

File: Formblatt Verkehr Kellerdörfel.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=212801>)

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

Wasserwirtschaft (20703) 24.10.2019:

Elektronisch unterschrieben von Lackner Theresia

Trinkwasserversorgung: Anschluss an die TWA Gde. Altenmarkt

Abwasserentsorgung: Ortskanal (RHV Salzburger Ennstal).

Oberflächenentwässerung: Oberflächenwässer sollen lt. Antrag nach Möglichkeit auf Eigengrund versickert werden.

Anmerkung: sollte die Versickerung mangels sickerfähigem Untergrund nicht möglich sein, muss eine retentierete Einleitung in den Vorfluter nach Abstimmung mit der gewässerbetreuenden Dienststelle wasserrechtlich bewilligt werden.

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:

Naturschutz (20506) 24.10.2019:

Elektronisch unterschrieben von Jordan Karl

Geplant ist die Umwidmung von 10.110 m² Grünland-ländliche Gebiete in 9.889 m² Bauland-Erweitertes Wohngebiet und 221 m² Verkehrsfläche im Bereich der GP 477/9, 478/1 und 487/1 der KG Palfen im Ortsgebiet von Altenmarkt.

Bezüglich Naturhaushalt kann festgestellt werden, dass von der Umwidmung keine geschützten oder kartierten Lebensräume betroffen sind. Die umzuwidmenden Bereiche stellen intensiv landwirtschaftlich genutzte Fettwiesenlebensräume dar. Vom Gerinne "Hart verbauter Abschnitt Zauchenbach" wird aus Wildbachgründen ausreichend Abstand gehalten (ca. 13 Meter).

Die Umwidmung erfolgt im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbestand "Kellerdörf", wobei zwischen Baubestand und neu umzuwidmender Fläche der Korridor einer 110 kV Leitung freigehalten wird.

Eine Zersiedelungstendenz (Charakter der Landschaft) ist aufgrund des oben beschriebenen Anschlusses nicht gegeben.

Zusammenfassend besteht aus naturschutzfachlicher Sicht kein Einwand gegen die vorliegenden Umwidmung Baulandmodell Kellerdörf-Erweiterung Nordost.

Wasserwirtschaft (20703) 24.10.2019:

Elektronisch unterschrieben von Lackner Theresia

Gegenstand ist die Umwidmung von 10.110 m² Grünland-ländliche Gebiete in 9.889 m² Bauland-Erweitertes Wohngebiet und 221 m² Verkehrsfläche im Bereich der GP 477/9, 478/1 und 487/1 der KG Palfen im Ortsgebiet von Altenmarkt (Kellerdörf-Erweiterung Nordost).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht kein Einwand.

Straßenbau und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-Sachverständigendienst (20606) 24.10.2019:

Elektronisch unterschrieben von Lantzberg Roland

Schon in der Stellungnahme zum REK im Jahr 2016 wurden zwei Punkte beschrieben, welche für eine verkehrliche Entwicklung dieses Standortes wichtig wären.

- Fuß.- Rad Anbindung zum Zentrum und
- ÖV Anbindung

Von diesen beiden Punkten findet sich jetzt in der Teilabänderung kein Wort wieder.

Aus diesem Grund kann nur noch mal auf die REK Stellungnahme hingewiesen werden, und auch an die Gemeinde bzw. den Ortsplaner appelliert werden, entsprechende Verbesserungsvorschläge welche von den Fachdienststellen kommen, nicht völlig zu ignorieren.

Umweltschutz (20502) 7.11.2019:

Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika
Fachbereich Lärm:

Es sind keine relevanten Verkehrsträger oder andere Lärmquellen im Umfeld vorhanden. Zu der südlich vorbeiführenden 110-kV-Hochspannungsleitung ist gemäß Regierungsbeschluss vom 22.08.2014 ein Achtungsabstand von 20 m beidseits der Leitungssachse erforderlich. Dieser Abstand wird eingehalten. Zur ebenfalls vorbeiführenden 30-kV-Leitung ist kein Abstand erforderlich. Es besteht kein Einwand gegen die Umwidmung.

Angelika Frauscher-Ingram

Fachbereich Luft: kein Einwand

Eva Foelsche-Trummer

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 25.11.2019:

Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita

Aus Sicht der Fachdienststelle 20407 wird zur geplanten TAÄ "Baulandmodell Kellerdörfel - Erweiterung Nordost" folgendes festgehalten:

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um besonders hochwertige Böden in Bezug auf die Funktion "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" und "Abflussregulierung". Die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion ist in diesem Fall grundsätzlich eine Umwidmung vorzuziehen.

Der Fachbereich Boden wäre daher im Zuge der UEP mit "erheblich gegeben" zu beurteilen. Aufgrund der dargestellten Begründung ist die im vorgelegten Gesamtbericht getroffene Abstufung auf "gegeben" aus bodenschutzfachlicher Sicht grundsätzlich nachvollziehbar. Darüber hinaus sind die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen inkl "Verbindlicher Erklärung" aus bodenschutzfachlicher Sicht als zweckmäßig einzustufen, um die negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen möglichst zu minimieren.

Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante TAÄ des Flächenwidmungsplanes.

Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

Straßenbau und Verkehrsplanung:

Zur Fußweg-Anbindung zum Zentrum und zur Frage der ÖV-Anbindung finden sich sehr wohl Aussagen im Kap. Gutachten - Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG, solche bzgl. der Radweganbindung wurden ergänzt.

7.4. Landschaftsstruktur und -bild



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte, ebene Wiesenfläche. Die Fläche ist im Nordwesten durch den Verlauf des Zauchbaches begrenzt. Die ggst. Fläche selbst ist ausgeräumt und weist keine das Landschaftsbild prägenden Strukturelemente auf.

Das Landschaftsbild in jenem Bereich ist durch die bestehende Siedlung, welche unmittelbar im Süden an die ggst. Fläche anschließt, und die dazwischen verlaufende 110kV-Freileitung geprägt. Die geplante Baulandausweisung würde daher eine Fortführung der in diesem Bereich vorhandenen Nutzung darstellen und würde das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinflussen.

7.4.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

Naturschutz (20506) 24.10.2019:

Elektronisch unterschrieben von Jordan Karl

Nachvollziehbarkeit: In Ordnung

Begründung/Ergänzungsbedarf:

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 am ggst. Standort montanter Tannen-Fichtenwald anzunehmen.

Aktuell wird die ggst. Flächen als mehrmähdige Wiesenfläche genutzt (Fettwiesen). Je nach Schnitthäufigkeit variiert die Artenzahl, wobei ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen- und Tierarten nicht anzunehmen ist.

Bei der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung kann von vergleichsweise hohen Freiraumanteil (Gärten) ausgegangen werden. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen für die Vegetation und Tierwelt im Vergleich zum Jetzt-Zustand zu erwarten.

7.5.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

Naturschutz (20506) 24.10.2019:

Elektronisch unterschrieben von Jordan Karl

Nachvollziehbarkeit: In Ordnung

Begründung/Ergänzungsbedarf:

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

Das Planungsgebiet wird aktuell als Wiese landwirtschaftlich genutzt und steht daher für eine öffentliche Erholungsnutzung grundsätzlich nicht zur Verfügung. In den Wintermonaten verlaufen im ggst. Bereich aber drei Langlaufloipen (<https://www.bergfex.at/salzburg/langlaufen/radstadt-altenmarkt/loipen/2169/>). Eine verläuft Nahe des südlichen Randes des Planungsgebietes und zwar unter dem Verlauf der 110 kV-Bahnstromleitung. Diese Loipe ist also durch die ggst. Umwidmung und der damit im Zusammenhang stehenden Errichtung einer Erschließungsstraße nicht betroffen.

Zwei weitere Langlaufloipen verlaufen direkt durch das Planungsgebiet. Hierbei ist jedoch zu erwähnen, dass bei diesen Loipen nicht immer der exakt gleiche Spurenverlauf durch das Planungsgebiet verläuft, sondern diese von Jahr zu Jahr abweichen und mal weiter nördlich und mal weiter südlich geführt werden. Laut Auskunft der Gemeinde sollen die beiden Loipen, die bisher noch durch das Planungsgebiet geführt werden, in Richtung Norden, außen am Planungsgebiet vorbei, verlegt werden.

7.6.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

Naturschutz (20506) 24.10.2019:

Elektronisch unterschrieben von Jordan Karl

Nachvollziehbarkeit: Bedingt in Ordnung

Begründung/Ergänzungsbedarf:

Die Beurteilung "gering gegeben" ist nur unter der Maßgabe, dass die auf der Fläche derzeit verlaufenden Langlaufloipen verlegt werden können und somit deren Bestand dauerhaft gesichert ist, zulässig.

Sollten Langlaufloipen aufgrund der gegenständlichen Baulandausweisung dauerhaft verunmöglicht werden, wäre die Einstufung der Umwelterheblichkeit im Bereich "Erholungsnutzung und Grünflächen" aus Sicht des Unterzeichners auf "gegeben" anzuheben.

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

In einem Abstand von ca. 15 m zur nordwestlichen Planungsgebietsgrenze verläuft die Neue Zauch. Dieser ist als Biotop ausgewiesen (Bezeichnung: Hart verbauter Abschnitt Zauchenbach). Durch die Berücksichtigung der roten Wildbachgefahrenzone in jenem Bereich (siehe auch Ausführungen in den Kapiteln "Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen/Wildbach und Lawinenverbauung" und "Strukturuntersuchung und UEP/Naturräumliche Gefährdungen") wurde bei der Widmungsabgrenzung allerdings ein ausreichend großer Abstand zur Neuen Zauch eingehalten.

7.7.1. Beurteilung der Nachvollziehbarkeit durch die Fachdienststellen des Landes

Naturschutz (20506) 24.10.2019:

Elektronisch unterschrieben von Jordan Karl
Nachvollziehbarkeit: In Ordnung
Begründung/Ergänzungsbedarf:

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

Im Planungsgebiet bzw. in seinem Nahbereich sind keine schützenswerten Kulturgüter oder Ortsbilder, wie auch keine archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche ausgewiesen.

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 Wagrain 1:50.000 in einem Bereich quartärer Austufe, Flussablagerungen und Wildbachschutt zu liegen.

Gemäß eBOD handelt es sich beim im ggst. Bereich vorkommenden Bodentyp um vergleyte, kalkfreie Lockersediment-Braunerde aus feinem Schwemmmaterial. Es herrscht dort überwiegend keine Erosionsgefahr, lediglich im westlichen Bereich wird die Erosionsgefahr durch Vermurung mit "mäßig" eingestuft.

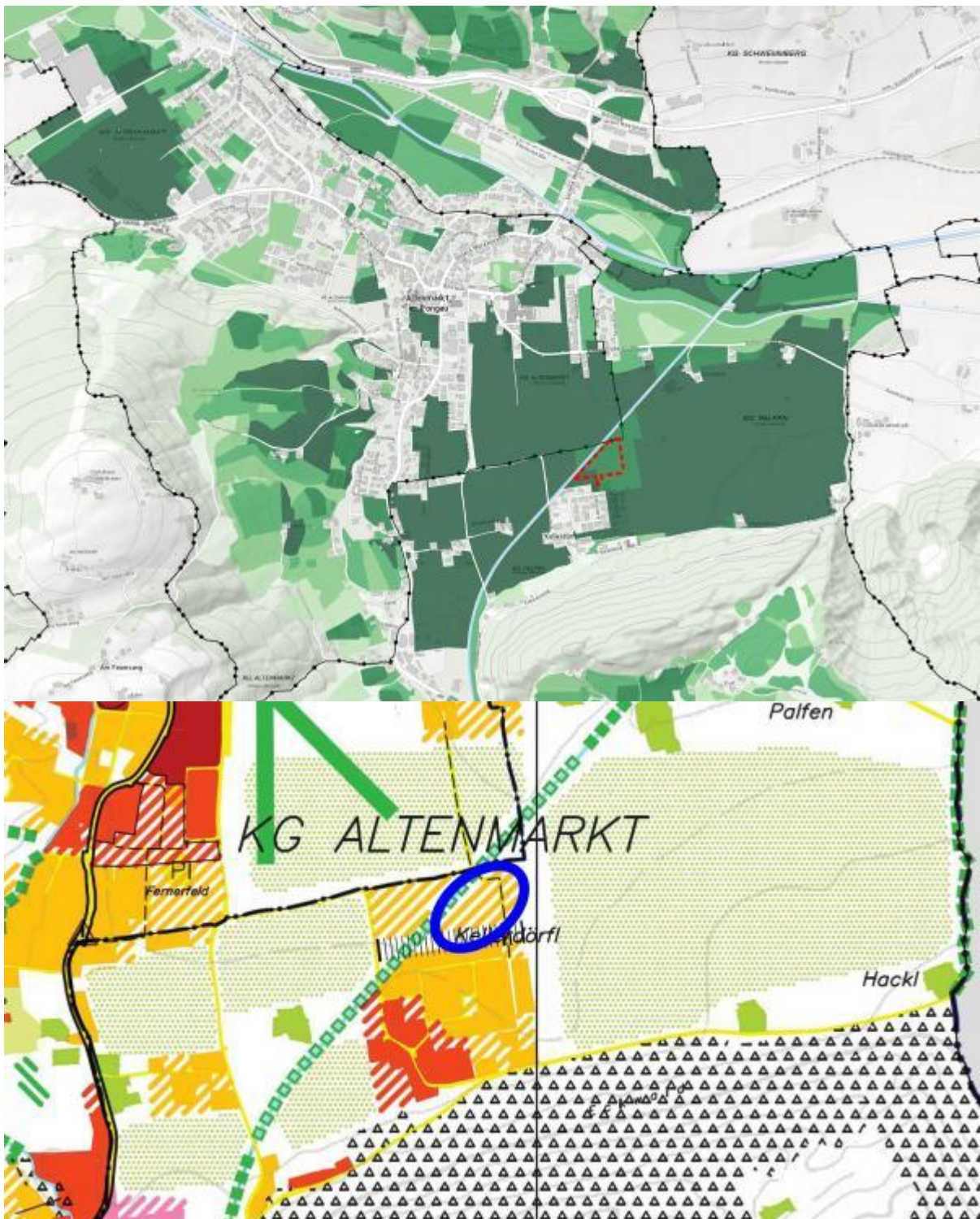
Gemäß Ereigniskataster des SAGIS sind im näherern Umfeld keine Ereignisse (wie z.B. Massenbewegungen) eingetragen. Anzeichen für Rutschungen oder Vernässungen sind nicht erkennbar (siehe Foto im Kap. Gutachten). Aufgrund der Lage abseits von ungeschützten Hängen und Waldstücken besteht keine Steinschlaggefahr.

Die unmittelbar südlich angrenzenden Flächen sind alle bereits bebaut.

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

Im ggst. Sachgebiet fließen als Beurteilungsfaktoren für die Einstufung der Umwelterheblichkeit zum einen das Vorkommen von Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß Altlastensanierungsgesetz im gegenständlichem Bereich bzw. in einem Umkreis von 50 m mit ein sowie zur Bewertung der Funktionserfüllungsgrade für die einzelnen Bodenteilfunktionen.

1) Altlasten/Verdachtsflächen:

Am nordwestlichen Rand der ggst. Fläche (zwischen Umwidmungsfläche und Zauchbach) befindet sich eine Altlasten-Prüffläche (Bezeichnung lt. SAGIS: Unterberg). Diesbzgl. wurde eine Untersuchung von Seiten der GWU Geologie-Wasser-Umwelt GmbH durchgeführt (siehe Beilage). Bei der Untersuchung wurde "eine umfassende, rasterförmige Erkundung" der ggst. Fläche mittels 9 Baggerschürfungen durchgeführt. Zwei weitere Schürfungen wurden "ergänzend im Übergangsbereich zum Damm situiert". Sämtliche Schürfe im Bereich der ggst. Fläche waren dabei "frei von Ablagerungen". Die Schürfe im Übergangsbereich zum Damm wiesen "dammseitig untergeordnete Anteile an Abfällen (Baurestmassen, Späne)" auf. Abschließend heißt in dem Bericht zur Untersuchung, dass "davon auszugehen ist, dass sich der Bereich, in welchem Ablagerungstätigkeiten ausgeführt wurden, auf den Dammbereich beschränken und die südöstlich anschließende Fläche nicht betroffen ist".

Für diesen Bereich wurde ein abfallrechtlicher Entfernungsauftrag erteilt (siehe Beilage, Frist 30.11.19) und mit der Entsorgung bereits begonnen.

Deshalb kann die Umwelterheblichkeit hinsichtlich des ersten Faktors mit "Nicht gegeben" bewertet werden.

2) Bodenteilfunktionen:

Die folgende Beurteilung der Bodenteilfunktionen bezieht sich auf die maßgebliche Neuausweisung von Bauland und folgt dem Leitfaden "Bodenschutz bei Planungsvorhaben". Für die Bewertung der Funktionserfüllungsgrade je Bodenteilfunktion wird auf die entsprechenden Sachdaten im SAGISonline zurückgegriffen.

1 - Lebensraumfunktion (= Standortvoraussetzungen des Bodens als Lebensraum für Bodenlebensgemeinschaften)

Funktionserfüllung FBS-Einheit: 3; Das entspricht einer UEP-Teileinstufung von 1.

2 - Standortfunktion (= Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften)

Funktionserfüllung FBS-Einheit: ist nicht bewertet und daher ist diese mit einer Teileinstufung von 1 zu bewerten;

3 - Produktionsfunktion (= natürliche Bodenfruchtbarkeit)

Funktionserfüllung FBS-Einheit: 5a-5b; Das entspricht einer UEP-Teileinstufung von 32.

4 - Reglerfunktion, Abflussregulierung (= Fähigkeit des Bodens Niederschlagswasser und Oberflächenwasser aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, die Vegetation, die Vorfluter oder ins Grundwasser abzugeben)

Funktionserfüllung FBS-Einheit: 3-5; Das entspricht einer UEP-Teileinstufung von 8.

5 - Pufferfunktion (=Bindungsstärke für Schwermetalle, Bindung und Abbau von organischen Schadstoffen und Säureneutralisationsvermögen)

Funktionserfüllung FBS-Einheit: 2; Das entspricht einer UEP-Teileinstufung von 1.

Für die Gesamteinstufung der Umwelterheblichkeit werden anhand der ermittelten Funktionserfüllungsgrade die einzelnen Teileinstufungen herangezogen.

1. Lebensraumfunktion - UEP-Teileinstufung: 1
2. Standortfunktion - UEP-Teileinstufung: 1
3. Produktionsfunktion - UEP-Teileinstufung: 32
4. Reglerfunktion - UEP-Teileinstufung: 8
5. Pufferfunktion - UEP-Teileinstufung: 1

Die höchste vorgenommene Teileinstufung beträgt somit 32 bei der Produktionsfunktion, was einer Einstufung von "Erheblich gegeben" entspricht und somit ausschlaggebend für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit beim Faktor "Bodenteilfunktionen" ist.

Da sich bei Faktor 1 "Altlasten/Verdachtsflächen" eine Beurteilung von "Nicht gegeben" und bei Faktor 2 "Bodenteilfunktionen" eine Beurteilung von "Erheblich gegeben" ergab, würde für die Einstufung der Umwelterheblichkeit vor u.a. Herabstufung für das Sachgebiet "Boden" die höhere Einstufung herangezogen werden.

File: LET_Unters2_ges.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=203572>)

File: Bescheid Entfernung gefährliche Abfälle.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=208550>)

7.10.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

Umweltschutz (20502) 7.11.2019:

Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika

Nachvollziehbarkeit: In Ordnung

Begründung/Ergänzungsbedarf:

Es erfolgte mit dem Bescheid vom 17.10.2019 (Fremd GZ: 30403-256/1378/12-2019) die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes mittels einem abfallrechtlicher Entfernungsauftrag, welcher bis spätestens 30.11.2019 durchzuführen ist. Daher erfolgt kein Einwand.

Der Amtssachverständige:

Josef Schmitzberger

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 25.11.2019:

Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita

Nachvollziehbarkeit: In Ordnung
Begründung/Ergänzungsbedarf:

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

Gem. Bewertungsschema des Referates 4/22 Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen des Landes Salzburg sind im Sachbereich Land- und Forstwirtschaft zur Beurteilung der Umwelterheblichkeit die Bewirtschaftbarkeit (an die ggst. Fläche angrenzende land- und forstwirtschaftliche Flächen) und die Immissionsabstände zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben heranzuziehen.

Zur Beurteilung der Bewirtschaftbarkeit wird die relative Angrenzungslänge der land- und forstwirtschaftlichen Flächen an die zu prüfende Fläche herangezogen. Entlang der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze sind in einer Breite von ca. 6 m Gärten zu den einzelnen Bauparzellen angedacht (die angedachten Gartenflächen sind nicht Teil des ggst. Umwidmungsverfahrens, weil sie nicht zur künftigen Baulandfläche gehören). Beim somit verbleibenden Streifen zwischen künftigen Gartenflächen und Neuer Zauch handelt es sich um eine landwirtschaftlich nicht bedeutende Böschung, weshalb die nordwestliche Außengrenze des Planungsgebiets nicht für die Berechnung der relative Angrenzungslänge herangezogen wird. Entlang der Planungsgebietsgrenze im Süden sind ebenfalls Gärten zu den jeweiligen Bauparzellen geplant (diese sind auch nicht Teil der ggst. Umwidmungsfläche) und südlich dieser eine Erschließungsstraße (siehe Bebauungsplan). Deshalb kann bei der südlichen Planungsgebietsgrenze von keinem unmittelbaren Angrenzen an landwirtschaftliche Flächen gesprochen werden. So verbleiben für die Berechnung der relativen Angrenzungslänge des Planungsgebiets an landwirtschaftliche Flächen nur die Grenze im Norden und Osten. Diese beträgt rund 135 m. Bei einer Gesamtaußengrenzenlänge von 460 m beträgt dies rund 30 %. Bei einem Angrenzen der Außengrenze des Planungsgebiets an land- und forstwirtschaftlichen Flächen von 25 bis 49 % ist die Umwelterheblichkeit als "Gering gegeben" einzustufen.

Der zweite Faktor sind die Immissionsabstände zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben. Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle (Römerhof) liegt in einer Entfernung von rund 210 m in nordwestlicher Richtung. Bei einer Entfernung von 150 bis 300 m zur nächst gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstätte ist gem. Bewertungsschema die Umwelterheblichkeit mit "Gering gegeben" zu bewerten.

Betrachtet man nun die beiden heranzuziehenden Faktoren, so erfolgte in beiden die

Einstufung der Umwelterheblichkeit mit "Gering gegeben". Diese wird daher zur Gesamtbeurteilung der Umwelterheblichkeit im Sachbereich "Land- und Forstwirtschaft" herangezogen.

7.11.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 25.11.2019:

Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita

Nachvollziehbarkeit: In Ordnung

Begründung/Ergänzungsbedarf:

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 ggst. Planungsgebiet befinden sich keine Schutz- und Schongebiete nach dem Wasserrechtsgesetz.

7.12.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

Wasserwirtschaft (20703) 24.10.2019:

Elektronisch unterschrieben von Lackner Theresia

Nachvollziehbarkeit: In Ordnung

Begründung/Ergänzungsbedarf:

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

Wie bereits im Kap. "Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen/Wildbach und Lawinenverbauung" erwähnt entspricht die Kenntlichmachung der Wildbachgefährdungszonen im Flächenwidmungsplan nicht dem aktuellen Stand. Die aktuelle rote Gefahrenzone verläuft in etwa in einem Bereich von 15 m beidseits der Neuen Zauch. Die rote Zone wurde bei der Widmungsabgrenzung entsprechend berücksichtigt, sodass das Planungsgebiet nicht in diesem Bereich zu liegen kommt. Das Planungsgebiet liegt aber zur Gänze im Bereich der gelben Gefahrenzone. Diesbzgl. wurde bereits bei der 4. Teiländerung des REK 2016 eine Stellungnahme seitens der WLW abgegeben (siehe Kap. Beschränkungen-Kenntlichmachungen/Wildbach- und Lawinenverbauung), wonach eine Bebaubarkeit in der gelben Gefahrenzone grundsätzlich gegeben ist, allerdings bei der Bebauungsplanung darauf zu achten ist, dass entsprechend breite Flutgassen geschaffen werden. Gemäß jüngster Stellungnahme der WLW (siehe Kap. Beschränkungen-Kenntlichmachungen) entspricht das Bebauungskonzept der damaligen Stellungnahme zum REK und sollen die im Planentwurf enthaltenen Aufschließungsstraßen jedenfalls als Abflussgassen genutzt werden, was in weiterer Folge auch bei der Festlegung der Gebäudeniveaus zu berücksichtigen wäre. Das Erfordernis von Objektschutzmaßnahmen wird seitens der Gebietsbauleitung in den jeweiligen Bauverfahren geprüft.

7.13.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

Wasserwirtschaft (20703) 24.10.2019:

Elektronisch unterschrieben von Lackner Theresia

Nachvollziehbarkeit: In Ordnung

Begründung/Ergänzungsbedarf:

Es wird auf die Stellungnahme der Abteilung Wasser zur 4. Änderung der REK, Schreiben Zl. 207-60240/14/318-2016 vom 01.02.2016 verwiesen:

"Bereich Kellerdörfel:

Aus schutzwasserwirtschaftlicher Sicht sowie im Interesse der gemäß den Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes zu fordernden Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung des Gewässerzustandes muss jedenfalls mindestens die gegenständliche rote Gefahrenzone von Widmung und Bebauung freizuhalten sein.

Die Neue Zauch (Zauchenbach) quert den gegenständlichen Raum in seiner ganzen Ausdehnung. Es wird auf die rechtliche Verpflichtung zur Zustandsverbesserung hingewiesen (EU-WRRRL bzw. WRG). Der betroffene Abschnitt des Zauchbaches „Enns bis Anichhof“ hat die Detailwasserkörpernummer 400240118, der Zustand ist als „mäßiges oder schlechtes ökologisches Potential“ klassifiziert. Im Rahmen des Nationalen Gewässerbewirtschaftungsplanes (NGP) wird der Gewässerabschnitt spätestens im Zeitraum 2021 – 2027 zu sanieren sein, um ein gutes ökologisches Potential zu erreichen. Diese Verpflichtung sollte schon frühzeitig in den Erweiterungsplanungen berücksichtigt werden, es können Synergien für die ansässige Bevölkerung durch Lebens- und Erholungsraumgewinn geschaffen werden."

Im gegenständlichen Widmungsantrag ist die rote Gefahrenzone der WLW gem. Darstellung im Sagis berücksichtigt. Die Baulandwidmung betrifft die gelbe Zone. Anmerkung: der Flächenwidmungsplan zeigt einen überholten Stand der Gefahrenzonendarstellung.

Die aktuelle rote Gefahrenzone verläuft in etwa in einem Bereich von 15 m beidseits der Neuen Zauch. Die rote Zone wurde bei der Widmungsabgrenzung entsprechend berücksichtigt, sodass das Planungsgebiet nicht in diesem Bereich zu liegen kommt.

Wildbach- und Lawinenverbauung (wlv) 27.11.2019:

Elektronisch unterschrieben von Eckerstorfer Thomas

Nachvollziehbarkeit:

Begründung/Ergänzungsbedarf:

Seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung wird bestätigt, dass die im Antrag enthaltene wildbachtechnische Stellungnahme hat nach wie vor Gültigkeit und kann so übernommen werden.

mfg: DI Thomas Eckerstorfer

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

7.14. Lärm

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Fläche befindet sich nicht in lärmbelasteten Bereichen gem. Richtlinie "Immissionschutz in der Raumordnung". Durch die geplante Wohnbebauung auf dem Planungsgebiet selbst ist mit einer geringen Lärm-Mehrbelastung durch erhöhten Anrainerverkehr zu rechnen.

7.14.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

Umweltschutz (20502) 7.11.2019:

Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika

Nachvollziehbarkeit: In Ordnung

Begründung/Ergänzungsbedarf:

Angelika Frauscher-Ingram

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 ist kein Luftkurort und die gegenständlichen Flächen gelten nicht als belastete Gebiete gemäß dem Immissionsschutzgesetz-Luft. Durch die geplante Umwidmung ist von keinen merklichen Auswirkungen auf das Kleinklima (Kaltluftabflussgebiete o.ä.) auszugehen, die Auswirkungen durch Heizung und induzierten Verkehr verursachen keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehenden Belastungen.

7.15.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

Umweltschutz (20502) 7.11.2019:

Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika

Nachvollziehbarkeit: In Ordnung

Begründung/Ergänzungsbedarf:

Eva Foelsche-Trummer

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

7.16. Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

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:

Nein

Begründung einer Planfreistellung

Parallel zum ggst. FWP-Teilabänderungsverfahren wird ein Bebauungsplan aufgestellt (siehe unten).

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Die geplante Umwidmung stimmt mit den in den überörtlichen Planungsgrundlagen (LEP, Regionalprogramm) definierten Zielen und Grundsätzen überein.

So wird durch die Widmung im Anschluss an bestehendes Bauland (Anmerkung: die Leitungstrasse der 110kV-Freileitung ist laut RL Immissionsschutz in Raumordnung freizuhalten) der Zielsetzung der "künftigen Siedlungsentwicklung vorrangig im Anschluss an bereits bestehende geeignete Siedlungen" (LEP) entsprochen.

Hinsichtlich der Lage des Planungsgebietes außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches der ÖPNV liegt wie unter dargestellt eine begründete Ausnahme vor. Diese Begründung gilt nicht zuletzt im Hinblick auf die gewachsene Baustruktur auch für die Zielsetzung des Regionalen Entwicklungskonzeptes Pongau, neues Bauland vorrangig im Einzugsbereich von Haltestellen zu widmen.

Durch den Anschluss an eine bereits bestehende Siedlung, der klaren Einhaltung des Siedlungsrandes im Osten (in gleicher Linie wie die bestehende Siedlung im Süden) und dadurch, dass die geplanten Bauparzellen im Planungsgebiet max. 700 m² groß sind (siehe auch Festlegung der Mindestzahl an Wohneinheiten im Bebauungsplan), wird auch der Zielsetzung des LEP der "Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden" Rechnung getragen.

Durch die Berücksichtigung der roten Wildbachgefahrenzone bei der Widmungsabgrenzung bzw. der Maßnahmen hinsichtlich des Hochwasserschutzes im Bebauungsplan wird auch der Zielsetzung des "Schutzes der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen" entsprochen.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Durch ggst. Wohnbaulandwidmung wird der Zielsetzung der "Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, insbesondere für leistbares Wohnen" durch den Abschluss eines Baulandvertrages mit gedecktem Baulandpreis entsprochen, dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die Lage außerhalb von geschützten Lebensräumen bzw. naturschutzrechtlich geschützten Gebieten.

Durch die Umsetzung des geplanten Baulandmodells im Anschluss an eine bereits bestehende große Siedlung wird auch der Zielsetzung der "bestmöglichen Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete" Rechnung getragen. Das Ziel, eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität zu ermöglichen, kann derzeit mangels besser gelegener Standorte für ein derartiges Baulandmodell (noch) nicht erfüllt werden, es soll aber die Möglichkeit zur Errichtung einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung des Kellerdörfles geprüft werden.

Durch die Berücksichtigung der roten Wildbachgefahrenzone sowie der Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zur Trasse 110 kV-Bahnstromleitung bei der

Widmungsabgrenzung und die Räumung von Altlasten wird auch der Zielsetzung entsprochen, dass "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".

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 durchschnittliche Bauplatzfläche unter 700 m² liegt (siehe auch Festlegung der Mindestzahl an Wohneinheiten im Bebauungsplan).
- Dem Grundsatz des "Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen" wird insofern Rechnung getragen, dass die Wohnbaulandausweisung auf Basis eines Baulandvertrages mit gedeckeltem Baulandpreis erfolgt.
- Dem angestrebten "Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen" kann mangels verfügbarer Alternativflächen für ein derartiges Baulandmodell nur insofern berücksichtigt werden, als dass die Baulandausweisung zumindest Richtung Ortszentrum erfolgt. Die Baulandgrenze im Osten setzt die bestehende Baulandgrenze der südlich angrenzenden Siedlung fort. Durch diese Lage wird zusammen mit dem mittelfristig westlich der Zauch geplanten zweiten Teil des Baulandmodells ein klar abgegrenzter Siedlungskörper gebildet und so der Grundsatz der "Vermeidung von Zersiedelung" berücksichtigt.
- Der Grundsatz der "verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes" wird insofern berücksichtigt, dass das Planungsgebiet außerhalb von lärmbeaufschlagten Bereichen liegt, der gemäß RL Immissionsschutz in der Raumordnung erforderliche Puffer zur Leitungssachse der 110-kV-Freileitung bei der Baulandabgrenzung eingehalten wurde und hinsichtlich der Altlastenprüffläche eine entsprechende Entfernung von Altlasten durchgeführt wird (siehe Kap. Strukturuntersuchung und UEP - Boden). Zudem sind weder Biotope noch Schutzgebiete betroffen.
- Hinsichtlich des Grundsatzes der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen" befindet sich das Planungsgebiet zwar außerhalb des Einzugsbereichs einer ganzjährig bedienten ÖPNV-Haltestelle, es liegt jedoch eine begründete Ausnahme vor:
 - + die notwendige Infrastruktur ist vorhanden
 - + der ggst. Bereich weist eine hohe Umweltqualität (Luftgüte, Ruhelage) auf
 - + der Standort weist laut SAGIS ein sehr gutes Solarpotential auf
 - + der Ortsteil Kellerdörfel hat sich als wichtiger Wohnstandort etabliert
 - + das Kellerdörfel wird im Winter durch den Schibus bedient
 - + das Schulzentrum ist über einen vertraglich gesicherten Fußweg innerhalb von 1 km erreichbar, im Zuge der Erweiterung des Baulandmodells um den Teil westlich der Zauch ist dort auch eine Aufweitung bzw. Errichtung der Zufahrtsstraßen auf bzw. mit 7,5 m Breite vorgesehen, sodass bei der gültigen 30 km/h-Beschränkung abschnittsweise ein Rad-/Fußweg errichtet werden kann.

+ der Standort ist im REK für Siedlungsentwicklung vorgesehen

- Hinsichtlich der "Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität" kommt Altenmarkt gemäß LEP eine zentralörtliche Funktion (Zentraler Ort der Stufe C, u.a. als Wohnstandort) zu und die ggst. Umwidmung entspricht dieser.
- Bzgl. des Grundsatzes der "aktiven Bodenpolitik der Gemeinden" wird ein § 18 VERTRAG mit gedeckeltem Baulandpreis abgeschlossen.
- Der angestrebten "sparsamen Verwendung von Energie und dem vorrangigen Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger" wird im Hinblick auf das sehr gute Solarpotential lt. SAGIS entsprochen.
- 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 liegt wie oben dargestellt eine begründete Ausnahme vor.

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. Der angestrebte Berücksichtigung der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes bei größeren Baulandausweisungen wird durch den abgeschlossenen Baulandvertrag entsprochen.

Auch stimmt die ggst. Wohnbaulandausweisung mit den Zielsetzungen für das Kellerdörfel überein, welche eine Ergänzung des Standortes für Wohnzwecke zur Deckung des örtlichen Bedarfes vorsehen. Die im REK definierten Voraussetzungen sind für die ggst. Erweiterung erfüllt: im Rahmen der Bebauungsplanung wird eine Trasse für eine Ringstraße freigehalten, sodass diese bei Erweiterung des Baulandmodells um den Bereich westlich der Neuen Zauch durchgebunden werden kann. Die Altlastenprüffläche wurde abgeklärt (siehe Kap. Strukturuntersuchung und UEP - Boden), Bodenschutz-Maßnahmen werden im Bebauungsplan bzw. den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt, Immissionsschutzmaßnahmen bzgl. der 110 kV-Freileitung und der roten Gefahrenzone wurden durch eine entsprechende Widmungsabgrenzung berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone sind die Maßnahmen laut Bebauungsplan (siehe Kap. Bebauungsplanung) zu berücksichtigen. Gemäß jüngster Stellungnahme der WLVB (siehe Kap. Beschränkungen-Kennlichmachungen) entspricht das Bebauungskonzept der damaligen Stellungnahme zum REK und sollen die im Planentwurf enthaltenen Aufschließungsstraßen jedenfalls als Abflussgassen genutzt werden, was in weiterer Folge auch bei der Festlegung der Gebäudeniveaus in den nachfolgenden Bauverfahren zu berücksichtigen wäre. Die angestrebte Berücksichtigung der Zauch und deren ökologischer Sanierung als Grünzug im Siedlungsraum wird durch Einhaltung eines Abstandes der Baulandgrenze von 12 bis 16 m zur

Grundstücksgrenze des Baches berücksichtigt.

Die Wohnbaulandausweisung entspricht auch dem ergänzenden Planteil zum REK, wo die ggst. Fläche als Erweiterungsfläche für Wohnen vorgesehen ist.

9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Bei der ggst. Flächenwidmungsplanteiländerung soll je eine Teilfläche der GP-Nr. 477/9, 478/1 und 487/1 (alle KG Palfen) von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden. Es ist die Realisierung eines Baulandmodells zur Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde geplant. Im Zuge dieses Verfahrens soll auch eine weitere Teilfläche der GP-Nr. 478/1, welche den Anschluss des Planungsgebietes an das bestehende Straßennetz darstellt, von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" umgewidmet werden.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 850 m südöstlich des Zentrums von Altenmarkt im Ortsteil Kellerdörfel. Unmittelbar nordwestlich verläuft die Neue Zauch.

Die Erschließung des Planungsgebietes für den MIV erfolgt über eine von der bestehenden Gemeindestraße in Richtung Norden abzweigende, neu zu errichtende Erschließungsstraße, welche bei Erweiterung des Baulandmodells um den Bereich westlich der Neuen Zauch zu einer Ringstraße geschlossen werden soll.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln liegt das Planungsgebiet ca. 1.100 m von der Bushaltestelle an der L252 Zauchensee Landesstraße (Haltestelle "Altenmarkt i.P. Pension Wiederkehr") entfernt und liegt somit außerhalb des 500 m Einzugsbereiches. Es liegt jedoch eine begründete Ausnahme vor (siehe Ausführungen im "Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG"). Alle weiteren notwendigen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt lt. aktuellem Gefahrenzonenplan der WLW (Anmerkung: die Kenntlichmachung der Wildbachgefahrenzonen im Flächenwidmungsplan entspricht nicht dem aktuellen Stand, die Anpassung der WLW-Gefahrenzonen soll im Zuge einer gesonderten Teiländerung des Flächenwidmungsplanes vorgenommen werden) im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone (siehe Ausführungen in den Kapiteln "Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen/Wildbach und Lawinenverbauung" und "Strukturuntersuchung und UEP/Naturräumliche Gefährdungen"). Diesbzgl. wurde bereits bei der 4. Teiländerung des REK 2016 eine Stellungnahme seitens der WLW abgegeben (siehe Kap. Beschränkungen-Kenntlichmachungen/Wildbach- und Lawinenverbauung), wonach eine Bebaubarkeit in der gelben Gefahrenzone grundsätzlich gegeben ist und bei der Bebauungsplanung darauf zu achten ist, dass entsprechend breite Flutgassen geschaffen werden. Südlich des Planungsgebietes verläuft eine 110 kV-Bahnstromleitung mit einem Sicherheitsbereich von 25 m beiderseits der Leitungsachse. Bei Widmungsabgrenzung wurden entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung 20 Abstand zur Leitungsachse eingehalten. Hinsichtlich der geringfügigen Lage des Baulandes im 25m-Sicherheitsbereich liegt eine Stellungnahme des Leitungsträgers vor (siehe Kap. Beschränkungen-Kenntlichmachungen), wonach kein Einwand gegen die

Umwidmung besteht, - vor der Baubewilligung von Bauvorhaben in diesem Bereich ist das jeweilige Projekt zur eisenbahnfachlichen Stellungnahme vorzulegen und ist die ÖBB-Infrastruktur AG - Geschäftsbereich Bahnsysteme, Netze, Leitungsgebundene Netze, Bahnstromleitungen zu jedweder Behördenverhandlung einzuladen.

Am nordwestlichen Rand der ggst. Fläche (zwischen Umwidmungsfläche und Neuer Zauch) befindet sich eine Altlasten-Prüffläche (Bezeichnung lt. SAGIS: Unterberg). Diesbzgl. wurde eine Untersuchung von Seiten der GWU Geologie-Wasser-Umwelt GmbH durchgeführt, welche ergab, dass davon auszugehen ist, dass sich der Bereich, in welchem Ablagerungstätigkeiten ausgeführt wurden, auf den Dammbereich beschränkte (für diesen Bereich wurde ein abfallrechtlicher Entfernungsauftrag erteilt und die Entsorgung bereits abgeschlossen (siehe Kap. Strukturuntersuchung-Boden)) und die südöstlich anschließenden Flächen (das Planungsgebiet) nicht betroffen ist (siehe Ausführungen in den Kapiteln "Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen/ Altlasten und Verdachtsflächen" und "Strukturuntersuchung und UEP/Boden"). Darüber hinaus sind im Flächenwidmungsplan keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen und auch sonst sind keine einer Umwidmung der ggst. Fläche entgegenstehenden Gründe bekannt.

Die durchgeführte Umwelterheblichkeitsprüfung hat ergeben, dass keine erhebliche Umweltbelastung gegeben ist und daher keine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Die geplante Umwidmung entspricht den o.a. Zielen, Grundsätzen und Maßnahmen der überörtlichen Planungsgrundlagen und dem REK der Gemeinde Altenmarkt und kann bzgl. der Übereinstimmung mit den Zielen des ROG eine Abwägung zugunsten der ggst. Wohnbaulandausweisung aus ortsplanerischer Sicht befürwortet werden.

Orthofoto:



Foto der Abänderungsfläche:





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

Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen:

Die Auseinandersetzung mit dem Regionalen Entwicklungskonzept Pongau wurde ergänzt (siehe oben).

Zur Übereinstimmung mit dem REK:

Die Auseinandersetzung mit der Vorgabe der Berücksichtigung der Zauch und deren ökologischer Sanierung wurde wie o.a. ergänzt.

Bzgl. der Freihaltung der Flutgassen wurde ergänzend auf die jüngste Stellungnahme der WLW verwiesen (siehe oben).

Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele:

Die Argumentation bzgl. der Siedlungsentwicklung nach innen wurde wie oben dargestellt überarbeitet.

Zur infrastrukturellen Erschließung:

Die Formblätter wurden zwischenzeitlich bereits ergänzt.

Zur Bebauungsplanung:

Der Aspekt der Flutgassen ist durch die Straßenführung berücksichtigt (siehe jüngste Stellungnahme der WLW), hinsichtlich der Abstandshaltung für eine zukünftige ökologische Sanierung der Zauch wird kein Ergänzungsbedarf gesehen, zumal ein Korridor von ca. 30 m Gesamtbreite entlang des Zauchbaches für einen Grünzug aus ortspanerischer Sicht breit genug erscheint und ausreichenden Spielraum für eine ökologische Sanierung bieten sollte (Anmerkung: aufgrund des geringen Gerinnegefälles dürften allfällige Aufweitungen zudem eher schwierig umzusetzen sein).

Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen:

- zur Wasserwirtschaft: bzgl. Zauchbachsanierung siehe oben.
- zu Straßenbau und Verkehrsplanung: zum ÖV und zum Fußweg finden sich bereits Aussagen im Gutachten , solche bzgl. der Radweganbindung wurden ergänzt (siehe Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG).

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Altenmarkt i. Pg.
**Teiländerung Baulandmodell Kellerdörfli -
Erweiterung Nordost**

Legende (nur Änderungsbereich)

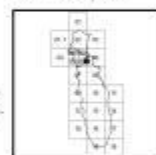
-  Planungsbereich
-  EW
erweiterte Wohngebiete
(§ 30 Abs 1 Z 2)
-  Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde
(§ 35 Abs 1)
-  05
Befristung mit Index-Nummer
(§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

M 1:2 500



Vermerk digitale Katastral-
mappe (DKM); (c) Bundes-
amt für Eich- und Ver-
messungswesen in Wien

Übersichtsplan



 **allee 42**
landschaftsarchitekten

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

GZ 401 FWTA 136/19-122
Salzburg, am 23.07.2019

Der/Die OrtsplanerIn

DI Martin Sigl

allee42 landschaftsarchitekten