

**Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau**

**PLANUNGSBERICHT**  
**zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes**  
**im Bereich "Pichlleiten - Rettenwender"**

**GV-Beschluss:**

Druckdatum: 17.03.2020

<b>Auftragnehmer:</b> allee42 landschaftsarchitekten	<b>Projektleitung:</b> DI Martin Sigl
<b>Bearbeitung:</b> DI Nils Stille	<b>Bearbeitung in der Gemeinde:</b> Strauch Doris
<b>Geschäftszahl OrtsplanerIn:</b> 401 FWTA 135/19-101	<b>Aktenzahl der Gemeinde:</b> 031-2-1515/2017
	<b>Aktenzahl der Landesregierung:</b> 21003-T401/73

**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: 25.11.2019	Bis: 23.12.2019
Verständigung über Auflage des TAÄ-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)	25.11.2019	---
<b>GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)</b>		---
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

Die noch nicht als Bauland ausgewiesenen Teile der Grundparzellen 106/7 und 106/8 sowie der GP.Nr. 106/4 KG Sinnhub sollen von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden.

Geplant ist die Errichtung von 2 Wohngebäuden für Personalwohnungen und Eigenbedarf sowie eines Eigenheims mit Einliegerwohnung.

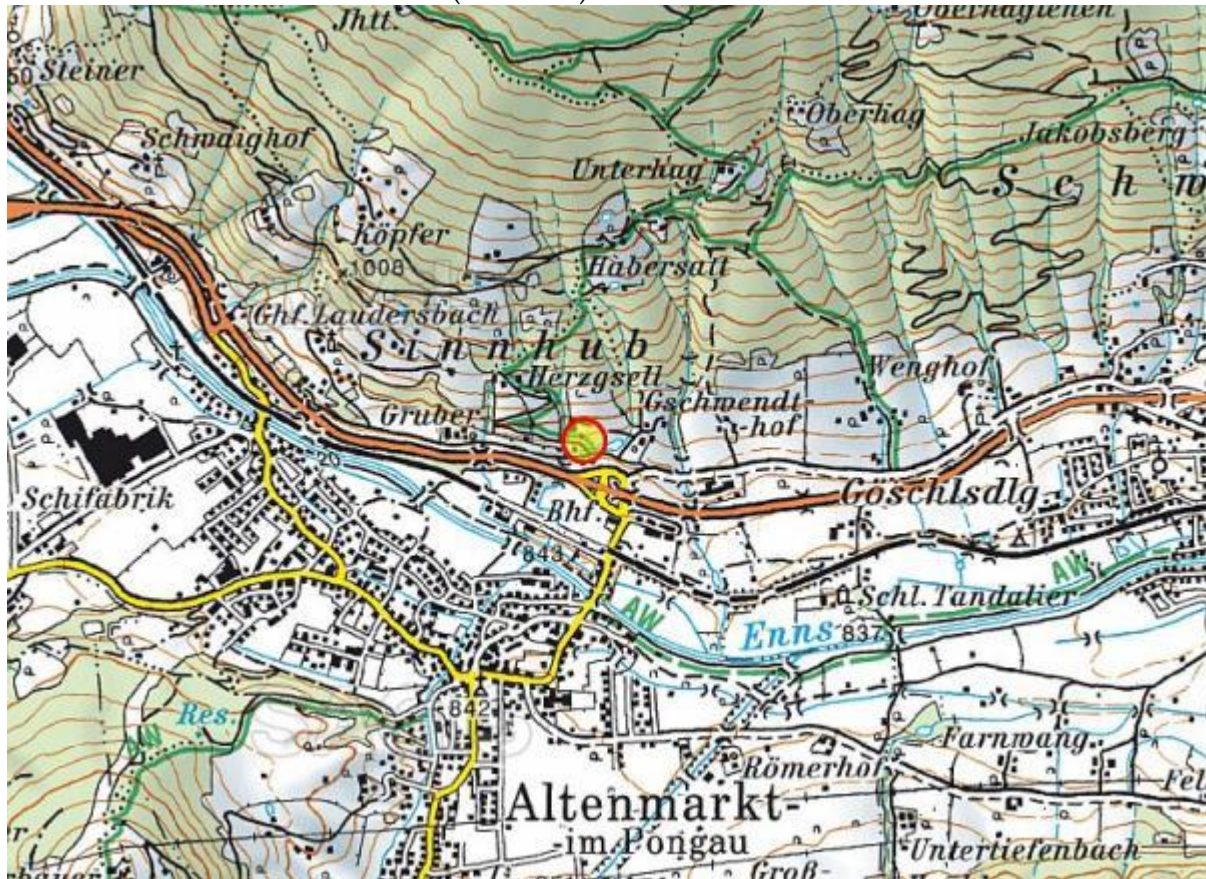
Im Rahmen dieser Umwidmung sollen auch die angrenzende Baulandwidmung (im Westen), die Verkehrsflächenwidmung sowie die Grünlandwidmung in jenem Bereich an den tatsächlichen Katasterstand und die Nutzung im Sinne einer Plankorrektur angepasst werden.

### 2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Das Planungsgebiet liegt ca. 800 m nördlich des Ortszentrums von Altenmarkt im Bereich Pichlleiten. Südlich des Planungsgebietes in ca. 80 m Entfernung verläuft die B320 Ennstal Straße und in ca. 260 m Entfernung die ÖBB-Strecke Bischofshofen - Selzthal.

### 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
103/4	55322	Sinnhub
103/5	55322	Sinnhub
106/5	55322	Sinnhub
106/7	55322	Sinnhub
106/8	55322	Sinnhub
427	55322	Sinnhub
106/4	55322	Sinnhub

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 1641 m<sup>2</sup>

### 2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmung
114	Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde

1504	Grünland/Ländliches Gebiet
23	Bauland/Erweitertes Wohngebiet

**in :**

TLF	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmung	Folge- widmung
1	1151	Bauland/Erweitertes Wohngebiet /Kennzeichnung Lärm	GLG
2	116	Bauland/Erweitertes Wohngebiet	-
3	75	Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde	-
4	110	Grünland/Ländliches Gebiet	-
5	189	Bauland/Erweitertes Wohngebiet /Kennzeichnung Lärm	-

umgewidmet.

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

Bei Teilfläche 5 handelt es sich ebenfalls um eine Umwidmung von "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet". Jene Fläche ist ebenfalls unbebaut, aber nicht selbständig bebaubar.

Wie bereits im Unterkapitel "Veranlassung" angegeben, werden im Zuge dieses Flächenwidmungsplanteilabänderungsverfahrens die Widmungsgrenzen in jenem Bereich an den tatsächlichen Katasterstand im Sinne einer Plankorrektur angepasst. Das führt zu mehreren kleineren Umwidmungen, die in drei Teilflächen zusammengefasst werden können:

- Teilfläche 2: Hierbei handelt es sich um eine Anpassung von "Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" (ca. 4 m<sup>2</sup>) bzw. "Grünland - Ländliches Gebiet" (112 m<sup>2</sup>) in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet".
- Teilfläche 3: Hierbei handelt es sich um alle Anpassungen, durch welche sich der Verkehrsflächenanteil vergrößert (ergibt sich aus Umwidmungen von "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" (23 m<sup>2</sup>) und "Grünland - Ländliches Gebiet" (52 m<sup>2</sup>) in "Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde").
- Teilfläche 4: Hierbei sind alle Anpassungen zusammengefasst, die eine Vergrößerung der Grünland-Widmung mit sich bringt (diese ergibt sich aus drei kleineren Umwidmungen jeweils von "Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" in "Grünland - Ländliches Gebiet").

## 2.6. Befristung

; bis:

## 2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4625-5100

## 2.8. Angrenzende Widmungen

Es werden folgend nur die an das Teilgebiet 1 (befristete Baulandfläche) angrenzenden Widmungen aufgelistet:

Westen und Nordwesten: Bauland - Erweitertes Wohngebiet

Nordosten und Osten: Grünland - Ländliches Gebiet

Süden: Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde

## 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 <sup>2</sup> ]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	1456
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)	1190
Allenfalls weitere <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)	
<b>Gesamtausmaß</b> der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	<b>2646</b>
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
<b>Ergebnis der Schwellenwertprüfung:</b> Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	<b>Nein</b>

## 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.	<b>Nein</b>
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	<b>Ja</b>
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	<b>Nein</b>
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.	<b>Nein</b>

### Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Bei der ggst. Flächenwidmungsplanteiländerung handelt es sich zwar um eine kleinflächige Erweiterung des bestehenden Baulandes, aufgrund der hohen Lärmbelastung (Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung", siehe Kap. Beschränkungen - Kenntlichmachungen - Lärm) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen nur unwesentlich sind und ist daher eine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich.

Für die im Rahmen dieser Umwidmung erfolgenden Anpassungen der Widmungsgrenzen an den tatsächlichen Katasterstand und die bestehende Nutzung trifft das Kriterium B zu.

### 3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes	<b>Nein</b>
2) <b>Die Verträglichkeit ist gegeben</b> - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ 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:

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

### 3.5. Stellungnahmen des Landes zur Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Umweltschutz (20502) 14.8.2019:

Elektronisch unterschrieben von Göldner Paul

(im Rahmen der Vorbegutachtung)

Fachbereich Lärm:

Schlüssig und nachvollziehbar - kein Einwand.

Ing. DI (FH) Paul Göldner

-----

### 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.

...

...

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 und
  - 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.

...

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

...

Maßnahmen:

...

- (5) Die künftige Siedlungsentwicklung soll vorrangig im Anschluss an bereits bestehende geeignete Siedlungen erfolgen.

...

- (7) Wohngebiete im Einflussbereich von Emissionsquellen -insbesondere Lärm - sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn durch entsprechende Schutzmaßnahmen die Einhaltung von Grenzwerten gesichert ist und keine geeigneteren Flächen verfügbar sind.

### **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/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

...

- Ausreichende Flächenvorsorge für die Wohnbaulandbedarfsdeckung

...

#### MASSNAHMEN

...

- Flächenvorsorge im Rahmen der Flächenwidmung

...

### 2.2. FREIRAUMSYSTEM

#### ZIELE

...

- Gewährleistung der Lebensqualität für Einheimische und Gäste

...

#### MASSNAHMEN

...

- Rücksichtnahme auf vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen bei der Flächenwidmung. Bei stärkerer Lärmbelastung (sog. Handlungsstufe 2) Neuausweisung von Wohnbauland als Aufschließungsgebiete nur im Ausnahmefall (z.B. bei Baulücken)

## 2.3. FREIFLÄCHENNUTZUNG

### ZIELE

...

- Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zu naturräumlichen Gefährdungsbereichen
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung.

...

## 3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

### ZIELE

...

- Baulandausweisung entsprechend dem Bedarf (s.o.)

### MASSNAHMEN

...

- Baulandausweisung vorrangig im Anschluss an bestehendes Bauland.

...

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

...

Schwemmberg (Seetal – Pichlleiten):

### ZIELE

...

- Geringfügige Ergänzungsmöglichkeit der Wohnstandorte für örtlichen Bedarf.

### MASSNAHMEN

- Möglichkeit zur Abrundung mit Rücksichtnahme auf Landschaftsbild (im Bereich

Pichlleiten keine Erweiterung hangaufwärts, gegen Osten max. bis zur Abzweigung des Güterweges).

...

### 3.2. BODENPOLITIK DER GEMEINDE

#### ZIELE

- Widmung bei absehbarem Bedarf und Verfügbarkeit.

...

- Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde.

...

#### MASSNAHMEN

...

- Für Eigenbedarf im Wohngebiet sollen bei Umwidmungen von Grünland in Bauland je nach Lage und Verwendungszweck ca. 400-700m<sup>2</sup> pro Wohneinheit geltend gemacht werden können, nur bei besonderen Zwecken (z.B. Ferienwohnungen) mehr.

...

Gemäß Leitbild des REK kommt die Teilfläche 1 des Planungsgebiets (siehe blaue Ellipsen in Abb. unten) am Rand eines als "Erweiterung Wohnen" definierten Bereiches zu liegen.



## 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)**

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



Die aktuelle gelbe Gefahrenzone im ggst. Bereich (siehe Abb. oben) berührt den südwestlichen Teil der maßgeblichen Teilfläche 1 (ca. 265 m<sup>2</sup> der Teilfläche 1 betroffen) sowie den östlichen Teil der Teilfläche 2 (ca. 112 m<sup>2</sup>) der ggst.

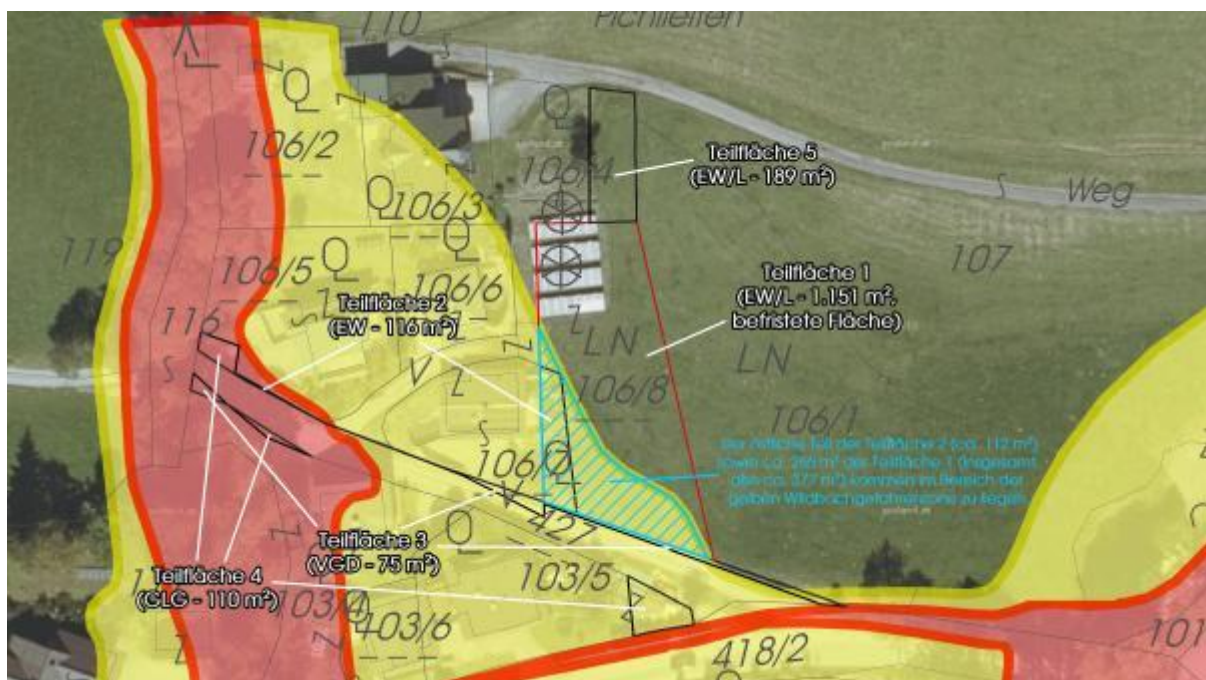
Teiländerung. Gemäß beiliegender Stellungnahme der Wildbachverbauung besteht kein Einwand gegen ggst. Umwidmung.

Bei den Teilflächen innerhalb der roten Gefahrenzone handelt es sich lediglich um geringflächige Plankorrekturen (vorwiegend um Anpassung der Verkehrsflächen an die aktuellen Grundstücksgrenzen).

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

File: stellungnahme-wlv.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gov.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=201062>)



#### **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: **Ja**

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

Gemäß "Immissionskataster B+L Prognose 2025 (Teile der Landesstraßen)" im SAGIS kommt die Teilfläche 1 des Planungsgebietes zur Gänze in einem Bereich von 60-65 dB (Lden) des Dauerschallpegels zu liegen (siehe Abbildung). Das entspricht für die Widmungskategorie "Erweitertes Wohngebiet" gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg) der Handlungsstufe 2.

Es wurden für das Planungsgebiete zwei schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Technisches Büro für Umweltschutz Dipl.-HTL-Ing. Andreas Doppler, GZ: 18-0828 und 19-1218, siehe Kap. Strukturuntersuchung - Lärm), aus welcher ebenfalls eine Lärmbelastung entsprechend der Handlungsstufe 2 hervorgeht. Eine Lage im Bereich der Handlungsstufe 2 erfordert für die Herstellung des Regelfalls gem. der Richtlinie Immissionsschutz "aufwendige und umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen".

Die Teilfläche 1 und 5 werden daher als "verhältnismäßig kleine Fläche zur Gestaltung geschlossener und abgerundeter Baulandflächen" (vgl. §37 (2) ROG 2009) entsprechend der Lärmbelastung als lärmbelastete Fläche im Ausmaß der Handlungsstufe 2 mit dem Zusatz ".../L" zur Widmung gekennzeichnet, da der Hinderungsgrund durch Vorschreibungen im Bauverfahren auf Basis der vorliegenden schalltechnischen Projekte bzw. Bebauungsplanes berücksichtigt werden kann.

Nähere Ausführungen im Kapitel "Strukturuntersuchung - Lärm".

**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**

### 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**

Wasserwirtschaft (20703) 9.8.2019:

Elektronisch unterschrieben von Lackner Theresia

Gelbe Gefahrenzone WLIV.

-----

Umweltschutz (20502) 14.8.2019:

Elektronisch unterschrieben von Göldner Paul

Fachbereich Lärm:

Schlüssig und nachvollziehbar - kein Einwand.

Ing. DI (FH) Paul Göldner

-----

### **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**

Versorgung durch die Marktgemeinde Altenmarkt

**Bestätigung des Versorgungsunternehmens:**

**Formblätter beiliegend:**

File: Wasserwirtschaft mit Beilagen Pichlleiten.pdf (Link:  
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=210482>)

### 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)**

Fäkalabwässer: Ortskanal

Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund

**Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:**

**Formblätter beiliegend:**

### 6.3. Verkehrserschließung

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

**Beschreibung der Verkehrserschließung**

Für den MIV ist das Teilgebiet 1 des Planungsgebiets über eine von der südlich

verlaufenden Güterweg (Herzgsellweg) in Richtung Norden abzweigende Stichstraße erschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 510 m von der Bushaltestelle an der Alten Bundesstraße (Haltestelle "Altenmarkt i.P. Harml") und liegt damit in einem vernachlässigbaren Ausmaß über dem im LEP definierten Bushaltestellen-Einzugsbereich von im 500 m. Das Planungsgebiet liegt aber innerhalb des im LEP definierten 1.000 m Bahnhofstellen-Einzugsbereichs. Der Bahnhof Altenmarkt liegt in einer Entfernung von ca. 600 m. Beim Teilgebiet 5 handelt es sich lediglich um die Anpassung der Baulandgrenze an die aktuelle Grundstücksgrenze, die Erschließung für den Individualverkehr ist über den Kirchgassweg gegeben. Die Entfernung zu o.a. Bushaltestelle beträgt ca. 680 m, jene zur Bahnhofstelle ca. 710 m.

#### **Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:**

##### **Formblätter beiliegend**

File: Verkehrserschließung.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=203460>)

#### **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) 9.8.2019:

Elektronisch unterschrieben von Lackner Theresia

Trinkwasserversorgung: Lt. Antrag soll die Greilleitenquelle die gegenständliche Fläche versorgen.

Dem Antrag zufolge wird die WG Zitz geteilt (Anm: Die Greilleitenquelle war Teil der Anlage und wird offenbar in der WG Zitz nicht mehr genutzt).

Aus dem jüngsten Überprüfungsbeurteilung für die WG Zitz wird entnommen:

"Die im Wasserbuch eingetragene Greilleitenquelle wird nicht für die Wasserversorgung der WG Zitz und Interessen verwendet und wird nach Rücksprache mit Herrn Obmann Rupert Zitz ausschließlich für die Wasserversorgung des Ennsbauhofes der WG Ennsreg. Altenmarkt-Eben-

Reitdorf herangezogen."

Nach Einsicht in das Wasserbuch besteht für die WG Zitz ein Konsens von 0,2 l/s für die Greilleitenquelle. Angaben über die Mindestschüttung und die zukünftige Bedarfsmenge für die gegenständliche Versorgung sind nicht ersichtlich.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist keine abschließende Beurteilung über die ausreichende Trinkwasserversorgung möglich.

Die wasserrechtliche Bewilligung für die Versorgung aus der Greilleitenquelle ist zu erwirken.

Wesentlich ist der Nachweis über das ausreichende Wasserdargebot und die ausreichende Qualität. Dafür sind Schüttungsmessungen va. in der Niederwasserzeit in periodischen Abständen (mind. 14-tägig) durchzuführen, um entsprechende Aussagen zur Mindestschüttung zu erhalten. Darüber hinaus ist der Nachweis der Trinkwassertauglichkeit vorzulegen.

Der derzeitige Wasserverbrauch (Ennsbauhof?, Pichlleitengut? etc.) und der zukünftige maximale Wasserbedarf (gegenständliche Erweiterung und zukünftige Anschlüsse) sind normgemäß zu ermitteln.

Es sind Aussagen über den Hochbehälter hinsichtlich Beschaffenheit und Hochbehältervolumen vorzulegen.(bestehender Hochbehälter ist lt. Jüngstem Einreichprojekt für die WG Zitz mittelfristig sanierungsbedürftig).

Fäkalabwässer: Ortskanal

Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund

-----

## **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:

Wasserwirtschaft (20703) 9.8.2019:

Elektronisch unterschrieben von Lackner Theresia

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann die ausreichende Versorgungssicherheit für die Trinkwasserversorgung nicht bestätigt werden.

Für die Versorgung aus der Greilleitenquelle ist die wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken (Details sh. Stellungnahme Infrastruktur).

-----  
Naturschutz (20506) 13.8.2019:

Elektronisch unterschrieben von Jordan Karl

Es ist vorgesehen im Bereich der GP 103/4, 103/5, 106/5, 106/7, 106/8 und 427, je KG Sinnhub, Ortsgemeinde Altenmarkt eine Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes wie folgt vorzunehmen:

Umwidmung von

114 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche

1.315 m<sup>2</sup> Grünland-ländliche Gebiete

23 m<sup>2</sup> Bauland-erweitertes Wohngebiet

in

1.267 m<sup>2</sup> Bauland-erweitertes Wohngebiet

75 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche

110 m<sup>2</sup> Grünland-ländliche Gebiete.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist insbesondere die Bilanz im Bereich des Grünlandes relevant, durch die gegenständliche Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes werden 1.205 m<sup>2</sup> Grünland entweder als Bauland oder als Verkehrsfläche gewidmet.

Im Bereich der Widmungsflächen befinden sich keine naturschutzfachlichen Schutzgüter, weder kartierte Biotop, noch Schutzgebiete.



Eine Zersiedelungstendenz wird aus naturschutzfachlicher Sicht in geringem Ausmaß gesehen (Relevanz: Charakter der Landschaft), da ein kleiner vom Ortszentrum von Altenmarkt entkoppelter Weiler vergrößert wird. Da aber bereits ca. 10 Einfamilienhäuser (Teilweise ohne Baulandwidmung) den Weiler bilden, kann von einer maßvollen Erweiterung einer bestehenden Siedlungsinfrastruktur mit gering gegebener Zersiedelungstendenz gesprochen werden.

Zusammengefasst besteht aus naturschutzfachlicher Sicht kein Einwand gegen die gegenständliche Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Altenmarkt.

-----  
Umweltschutz (20502) 14.8.2019:  
Elektronisch unterschrieben von Göldner Paul  
Fachbereich Luft: kein Einwand  
Eva Foelsche-Trummer

Fachbereich Lärm:

In der Gemeinde Radstadt im Bereich Pichlleiten soll eine Gesamtfläche mit 1452 m<sup>2</sup> von derzeit „wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde“ VGD, „Grünland-Ländliches Gebiet“ GLG und „Erweiterten Wohngebiet“ EW in EW/L, EW, VGD und GLG für die Errichtung 2er Wohngebäude umgewidmet werden.

In unmittelbarer Nähe zur gegenständlichen Umwidmung liegt südlich die B320 und B163 bzw. weiter entfernt die ÖBB-Strecke Bischofshofen - Selzthal. Die B320 und der vorliegende Kreuzungsbereich mit der B163 stellen in diesem Fall die Hauptschallquellen dar. Gemäß dem bestehenden Immissionskataster B+L Prognose 2025 (SAGIS) liegen im umzuwidmenden Bereich Schallpegel in der Höhe der Handlungsstufe 2 für die Kategorie 3 (EW) gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, Land Salzburg vor. Um die vorliegenden Schallpegel auf ein für „Wohnen“ geeignetes Niveau zu bringen, sind entsprechende Maßnahmen in Form eines schalltechnischen Projektes vorzunehmen bzw. im Bebauungsplan festzuschreiben.

Das vorliegende schalltechnische Projekt 18-0828 - „Entwurf“ beinhaltet die entsprechenden wesentlichen Schallquellen und berücksichtigt eine augenscheinlich noch nicht zur Gänze fertig geplante mögliche Bebauung. Aufsetzend darauf werden wesentliche Maßnahmen, wie etwa die Verglasungen vor den Wohn- und Schlafräumen festgeschrieben. Im schalltechnischen Projekt wird somit die technische Machbarkeit für eine mögliche Wohnnutzung dargestellt.

Aus lärmtechnischer Sicht kann aufgrund des vorgelegten schalltechnischen Projektes davon ausgegangen werden, dass mit entsprechenden technischen Maßnahmen, die bereits im Bebauungsplan bzw. dem Textteil zum BBP festgeschrieben sind, eine Wohnnutzung möglich ist. Nachdem aber die vorgelegten Unterlagen zur Nutzung der geplanten Gebäude bzw. Räumlichkeiten noch nicht eine vollständige schalltechnische Bewertung und Beurteilung zulassen, ist aus lärmtechnischer Sicht noch eine detailliertere Behandlung (in Form eines weiteren schalltechnischen Projektes zum Nachweis der Einhaltung der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, Land Salzburg) am konkreten Bauvorhaben

vorzunehmen. Erst dadurch kann der schalltechnische Nachweis über die Einhaltung der entsprechenden Vorgaben geführt werden!

Aus lärmtechnischer Sicht besteht unter Einhaltung der oben beschriebenen Aspekte, kein Einwand gegen die geplante Flächenumwidmung von GLG in EW/L.

Ing. DI (FH) Paul Göldner

-----  
Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 28.8.2019:

Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita

Aus Sicht der Fachdienststelle 20407 bestehen gegen die geplante TAÄ im Bereich Pichlleiten-Rettenwender keine Einwände, da im Bebauungsplan Maßnahmen in Bezug auf die Bodenfunktion "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" festgelegt wurden, um negative Auswirkungen auf die Bodenfunktion möglichst zu minimieren.

-----  
Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

Zur Wasserwirtschaft:

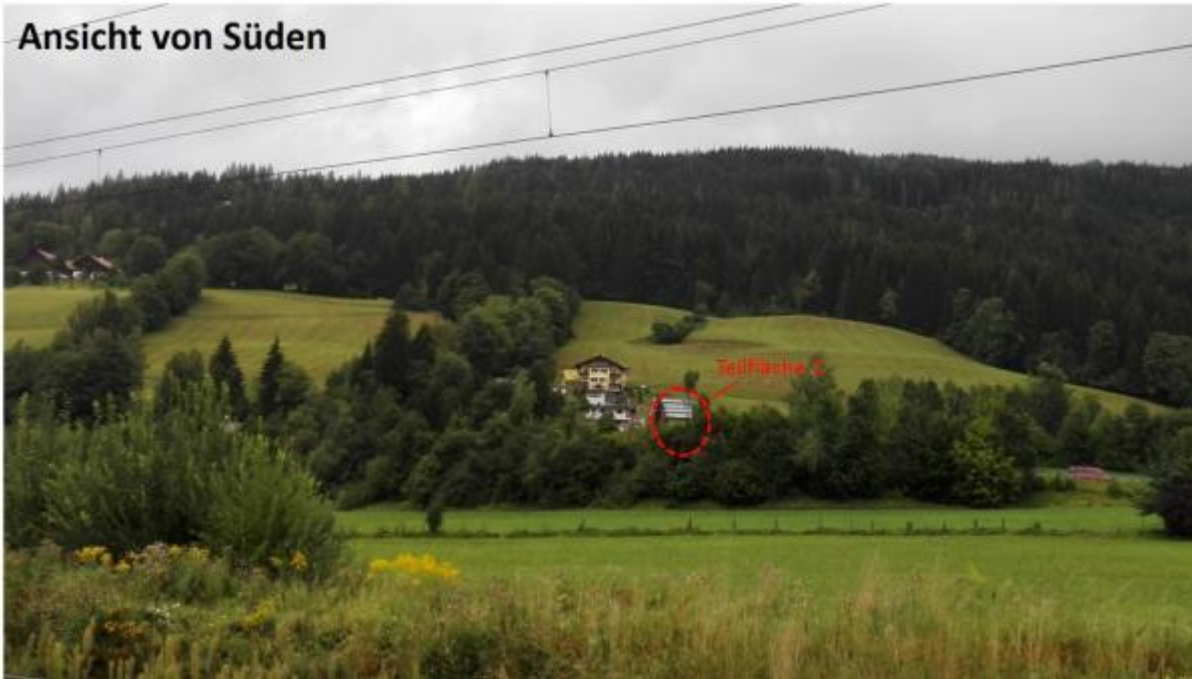
Nunmehr ist der Anschluss an die Gemeindewasserleitung vorgesehen (sich Kap. Beschränkungen/Infrastruktur - Infrastrukturelle Erschließung), sodass eine ausreichende Trinkwasserversorgung gewährleistet ist.

Zum Umweltschutz - Fachbereich Lärm:

Aus raumplanungsfachlicher Sicht (siehe Stellungnahme der Örtlichen Raumplanung im Kap. Stellungnahme-Vorbegutachtung) ist mit den vorliegenden Unterlagen- schalltechnisches Projekt, Bebauungsplan- für das Flächenwidmungsplanverfahren Genüge getan.

### **7.4. Landschaftsstruktur und -bild**

**Ansicht von Süden**



**Ansicht von Südosten**



### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Das Planungsgebiet befindet sich in einer südexponierten Hanglage am Fuße des Schwemmberts in Richtung Hauptort. Aufgrund der erhöhten Lage ist es von tieferen Lagen, z.B. vom Hauptort aus, teilweise einsehbar, z.T. verdeckt durch die bestehende Bestockung an den Straßenböschungen. Im unmittelbaren westlichen Anschluss an das Teilgebiet 1 befinden sich vier 2-geschossige Einfamilienhäuser. Auch die Bebauung in der näheren Umgebung besteht nahezu ausschließlich aus 2-geschossigen Einfamilienhäusern. Das Planungsgebiet liegt in einer gut strukturierten Kulturlandschaft unmittelbar angrenzend an den Siedlungsraum. Der südliche Teil der Teilfläche 1 ist derzeit zum Teil landwirtschaftlich genutzt und weist keine Strukturelemente auf. Auf dem nördlichen Teil der Teilfläche 1 sind

Sonnenkollektoren aufgebaut.

#### **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 montaner Tannen-Fichtenwald anzunehmen, tatsächlich handelt es sich bei den maßgeblichen Teilflächen 1 und 5 um überwiegend landwirtschaftlich genutztes Grünland (Weide- und Mähnutzung). Ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen bzw Tiere ist nicht bekannt und aufgrund der Nutzungsintensität und auch der sich im unmittelbaren Anschluss befindlichen Siedlung nicht wahrscheinlich.

#### **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**

Die maßgeblichen Teilfläche 1 und 5 des Planungsgebietes werden aktuell als Wiese landwirtschaftlich genutzt bzw. sind darauf derzeit Sonnenkollektoren aufgebaut. Die Fläche steht für eine öffentliche Erholungsnutzung daher nicht zur Verfügung. Aufgrund der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand ist die potentielle Erholungseignung auch vernachlässigbar.

#### **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**

Von der Widmungsänderung sind keine Schutzgebiete und keine geschützten Lebensräume gemäß Salzburger NSchG 1999 betroffen. Zudem werden keine in der Biotopkartierung der Gemeinde Altenmarkt gekennzeichneten Biotope berührt. Durch das Planungsvorhaben wird auch die Vernetzung bestehender Biotope nicht zusätzlich beeinträchtigt.

#### **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**

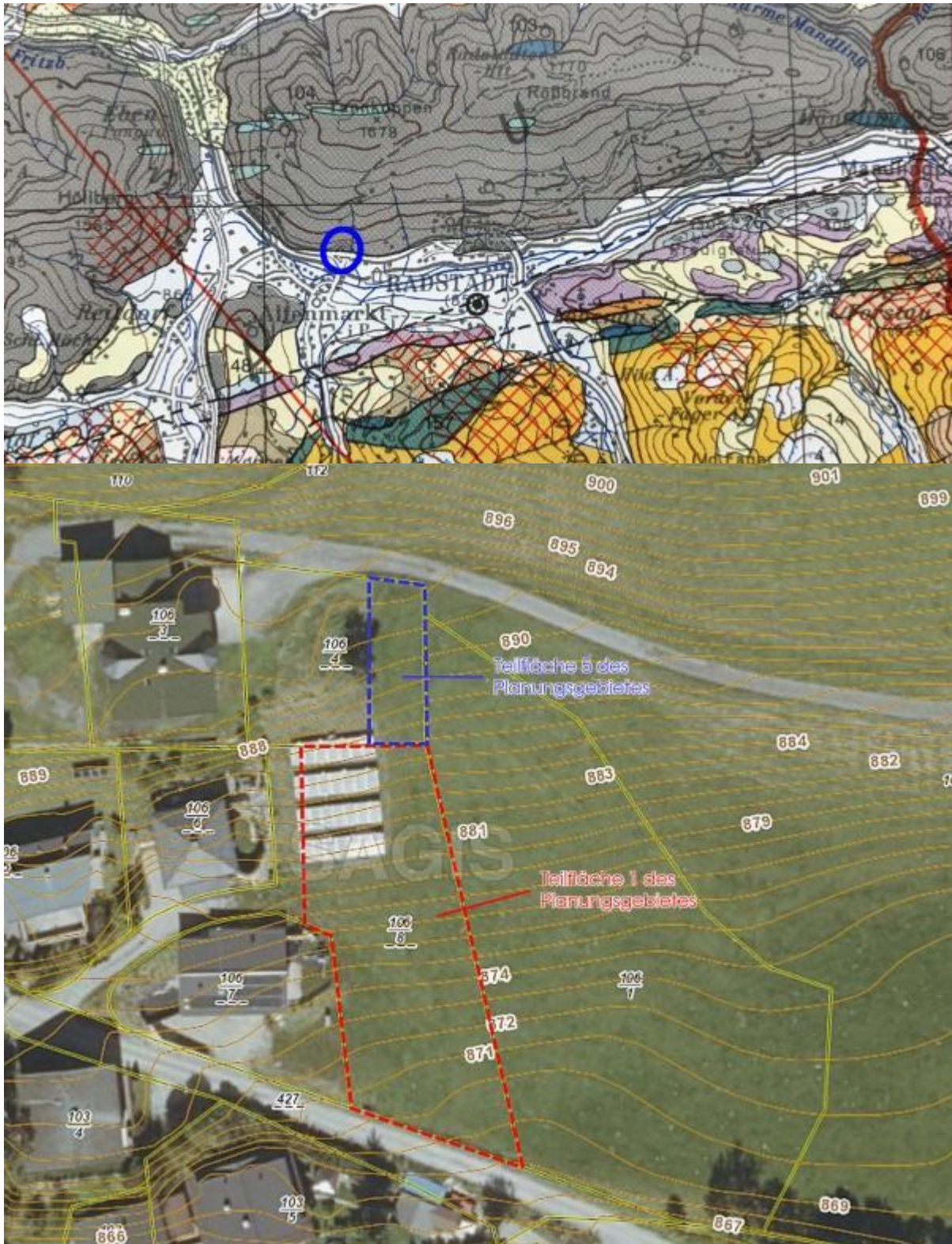
Im Planungsgebiet bzw. in seinem Nahbereich sind keine schützenswerten Kulturgüter oder Ortsbilder, wie auch keine archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche ausgewiesen.

#### **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

Bei den Teilfläche 1 und 5 des Planungsgebietes handelt es sich um einen von Süden in Richtung Norden mäßig geneigten Hang (ca. 33 % bzw. ca. 18 Grad), Anzeichen für Vernässung sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich der geologischen Ausgangssituation kann folgendes festgehalten werden: Das Planungsgebiet kommt gem. "Geologischer Karte 1:200.000" in einem Bereich zwischen quartärer "Austufe, Flussaberglagerungen und Wildbachschutt

(siehe Karte - Ziffer 2; bestehend aus Auelehm, Schluff, Sand, Kies) und der ostalpinen Grauwackenzone (Schatterberg-Formation, Löhnersbach-Formation, Jausern-Formation, siehe Karte - Ziffer 106; bestehend aus u.a. Sand-, Silt- und Tonstein).

Diese Angaben decken sich auch mit den Informationen gemäß eBOD, in welcher als Bodentyp für den ggst. Bereich "kalkfreie Lockersediment-Braunerde aus Moränenmaterial (Grauwackenschiefer)" definiert ist. Die Erosionsgefahr durch Rutschungen und Abschwemmung wird in der eBOD als mäßig gefährdet definiert. So sind auch gem. Ereigniskataster des SAGIS im näherern Umfeld dzt. 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 westlich angrenzenden Flächen sind alle bereits bebaut.

Es wurde für die Teilfläche 1 auch ein Geotechnisches Gutachten erstellt (DI Dr. techn. Christoph Bliem Bau GmbH, vom 09.07.2019 - siehe Anhang). Dabei wurde zur Untersuchung des Untergrundes ein Baggerschurf ausgehoben. In dem Gutachten wird festgehalten, dass "der Untergrund unterhalb einer schwachen Deckschicht von etwa 1,0 m felsig" ist. Weiters heißt es, dass "eine begleitende bodenmechanische Untersuchung während der Aushubarbeiten sinnvoll erscheint" und dass "für die offenen Baugrubenböschungen eine laufende Kontrolle der Ableitung von Oberflächen- und Quellwässern gewährleistet sein sollte". Zusammenfassend wird festgestellt, dass "aus bodenmechanischer Sicht die Voraussetzungen für eine Umwidmung in Bauland und die Errichtung der geplanten Bebauung ... gegeben ist".

File: Geotechn\_gutachten.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=201923>)

### **7.9.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

Landesbaudirektion - Landesgeologie (20602) 23.8.2019:

Elektronisch unterschrieben von Valentin Gerald

Nachvollziehbarkeit:

Begründung/Ergänzungsbedarf:

Das verfahrensgegenständliche künftige Bauland mit einer Fläche von knapp 1.500 m<sup>2</sup> befindet sich in Hanglage bergseitig der B320 Ennstal Straße. Im Untergrund wurde unter einer seichten Überlagerung tragfähiger Schieferfels erkundet. Eine Gefährdung durch Hangrutschungen ist nicht gegeben. Aus geologischer Sicht wird gegen die beabsichtigte Teilabänderung des Flächenumwidmungsplanes kein Einwand erhoben. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass Aufgrund der topografischen Gegebenheiten die künftigen Wohnobjekte durch abrollende Gesteinsteile und konzentriert abfließende Oberflächenwässer gefährdet werden können. Im nachgeschalteten baubehördlichen Bewilligungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass durch Objektschutzmaßnahmen an der Bergseite diese Prozesse abgewehrt werden können.



---

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

Die in der Stellungnahme der Landesgeologie erwähnten Objektschutzmaßnahmen sind in den nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

## 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 50 m ist nicht bekannt.

Die folgende Beurteilung der Bodenteilfunktionen bezieht sich auf die maßgebliche Neuausweisung von Bauland (Teilfläche 1; für Teilfläche 5 liegen keine Angaben vor) 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: 4; Das entspricht einer UEP-Teileinstufung von 8.

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: 1; Das entspricht einer UEP-Teileinstufung von 1.

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: 8
4. Reglerfunktion - UEP-Teileinstufung: 1
5. Pufferfunktion - UEP-Teileinstufung: 1

Für die Gesamteinstufung bei der UEP gilt die höchste vorgenommene Teileinstufung. Diese beträgt somit 8, was einer Einstufung von "Gegeben" entspricht.

#### **7.10.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 28.8.2019:

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.

Vom Planungsgebiet zur Bewertung herangezogen werden lediglich die maßgeblichen Teilfläche 1 und 5. Beim Rest des Planungsgebietes handelt es sich lediglich um Plankorrekturen, die keinen Einfluss auf die Nutzbarkeit der land- und forstwirtschaftlichen Flächen haben.

Zur Beurteilung der Bewirtschaftbarkeit wird die relative Angrenzungslänge der land- und forstwirtschaftlichen Flächen an die zu prüfende Fläche herangezogen. Die Teilflächen 1 bzw. grenzen im Osten und Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Angrenzungslänge beträgt dabei rund 90 m, die gesamte Außenlänge des Planungsgebietes beträgt rund 200 m. Daher beträgt die relative Angrenzungslänge an lw. Flächen rund 45 %. Bei einer rel. Angrenzungslänge zwischen 25 % und 49 % ist die Umwelterheblichkeit als "Gering gegeben" einzustufen.

Der zweite Faktor sind die Immissionsabstände zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben. Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich ca. 170 m in östlicher Richtung der Teilfläche 1 des Planungsgebiets. Bei einer Entfernung zwischen 150 m und 300 m zur nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstätte ist gem. Bewertungsschema die Umwelterheblichkeit mit "Gering gegeben" zu bewerten.

Betrachtet man nun die beiden heranzuziehenden Faktoren, so ist beiden eine Teileinstufung mit "Gering gegeben" festzustellen. 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) 28.8.2019:  
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 Planungsgebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer oder Schutz- und Schongebiete nach dem Wasserrechtsgesetz.

### 7.12.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

Wasserwirtschaft (20703) 9.8.2019:

Elektronisch unterschrieben von Lackner Theresia

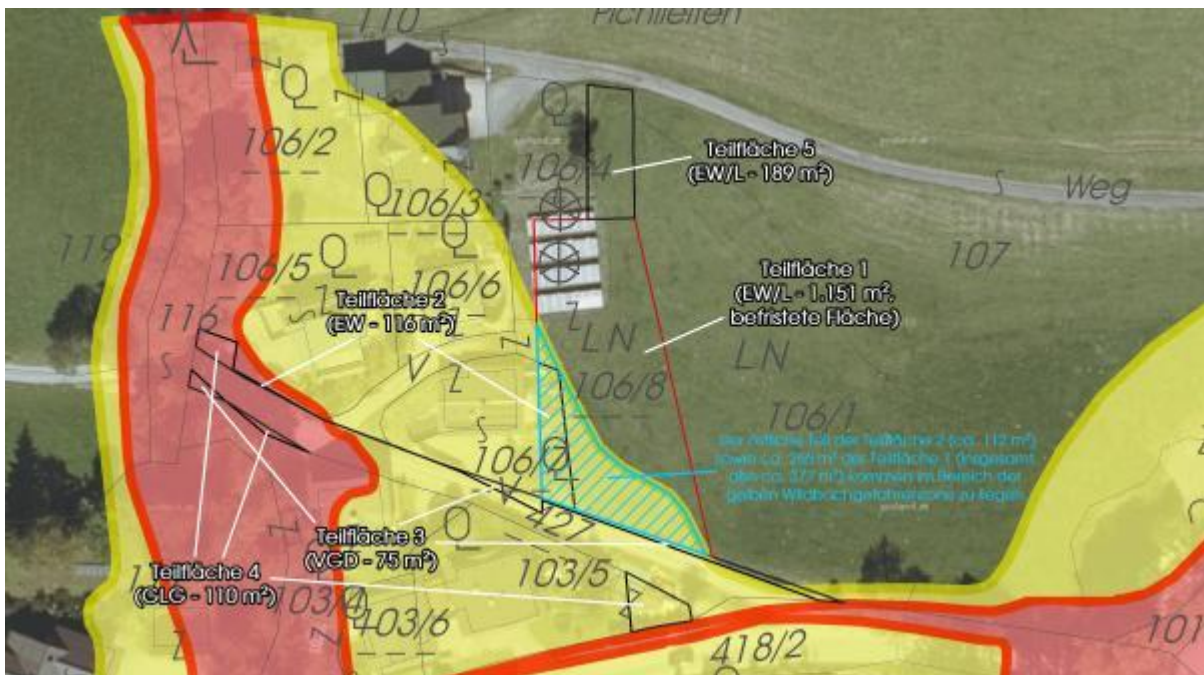
Nachvollziehbarkeit: Nicht in Ordnung

Begründung/Ergänzungsbedarf:

Die ausreichende Trinkwasserversorgung kann mit den vorliegenden Unterlagen nicht bestätigt werden.

### 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 gelbe Gefährdungszone im ggst. Bereich (siehe Abb. oben) berührt den südwestlichen Teil der Teilfläche 1 (ca. 265 m<sup>2</sup> der Teilfläche 1 betroffen) und den östlichen Teil der Teilfläche 2 (ca. 112 m<sup>2</sup>) der ggst. Teiländerung.

Bei den Teilflächen innerhalb der roten Gefährdungszone handelt es sich lediglich um geringflächige Plankorrekturen (vorwiegend um Anpassung der Verkehrsflächen an

die aktuellen Grundstücksgrenzen).

Gemäß Stellungnahme der Wildbachverbauung (siehe Kap. Beschränkungen-Kenntlichmachungen) besteht kein Einwand gegen ggst. Umwidmung.

#### **7.13.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

Wasserwirtschaft (20703) 9.8.2019:

Elektronisch unterschrieben von Lackner Theresia

Nachvollziehbarkeit: In Ordnung

Begründung/Ergänzungsbedarf:

-----

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

### **7.14. Lärm**

#### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Wie bereits im Kapitel "Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen/Lärm" angeführt kommt die unbebaute Teilfläche 1 des Planungsgebietes gem.

"Immissionskataster B+L Prognose 2015 (Teile der Landesstraßen)" im SAGIS zur Gänze in einem Bereich von 60-65 dB (Lden) des Dauerschallpegels zu liegen, was bei der geplanten Widmungskategorie "Erweitertes Wohngebiet" gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg) der Handlungsstufe 2 entspricht.

Für den ggst. Bereich wurde auch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Technisches Büro für Umweltschutz Dipl.-HTL-Ing. Andreas Doppler, GZ: 18-0828, siehe Beilage). Diese wurde auf Basis des geplanten Bauvorhabens auf der Teilfläche 1 durchgeführt, welches eine mehrteilige zweigeschossige Bebauung vorsieht. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durchgeführten

Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose zeigen, dass am geplanten Neubau "fassadenseitig Beurteilungspegel von  $L_{r,Tag} \leq 62$  dB und  $L_{r,Nacht} \leq 55$  dB" anliegen. Dies entspricht einer Lärmbelastung im Bereich der Handlungsstufe 2. Die Teilfläche 1 wird daher als "verhältnismäßig kleine Fläche zur Gestaltung geschlossener und abgerundeter Baulandflächen" (vgl. §37 (2) ROG 2009) entsprechend der Lärmbelastung als lärmbelastete Fläche im Ausmaß der Handlungsstufe 2 mit dem Zusatz ".../L" zur Widmung gekennzeichnet, da der Hinderungsgrund durch Vorschriften im Bauverfahren auf Basis des vorliegenden schalltechnischen Projektes bzw. Bebauungsplanes berücksichtigt werden kann.

Eine Lage im Bereich der Handlungsstufe 2 erfordert für die Herstellung des Regelfalls gem. der Richtlinie Immissionsschutz "aufwendige und umfangreiche

Lärmschutzmaßnahmen“. Bei Wohnräumen sind hierbei schallschützende Kastenfenster oder in begründeten Fällen zumindest Schallschutzfenster anzuordnen.

Es ist geplant, bei den südlich angeordneten Balkonen des Bauvorhabens Verglasungen anzubringen (die je nach Bedarf und Wunsch der Bewohner zu öffnen bzw. schließbar sind). Diesbzgl. heißt es in der schalltechnischen Untersuchung: "Diese Verglasungen dienen einerseits dem Schutz der Aufenthaltsbereiche im Freien und sind auch in der Lage die Einwirkung des Verkehrs auf die dahinter angeordneten Wohnbereiche wie vorstehend ausgeführt im Mittel (je nach Spaltmaß) um 7 bis 8 dB deutlich zu mindern. Mit diesen Maßnahmen kann die Belastung auf den Balkonen (Aufenthaltsflächen im Freien) in den Bereich  $L_{r,Tag} \geq 55$  dB abgesenkt werden."

Dies würde den Vorgaben der Richtlinie Immissionsschutz, welche einen Beurteilungspegel von  $L_{r,Tag} \leq 55$  dB, jedenfalls  $L_{r,Tag} \leq 60$  dB bei Aufenthaltsflächen im Freien zur Widmungskategorie "Erweiteres Wohngebiet" vorsieht, entsprechen.

Weiters heißt es in der Untersuchung, dass zwar die südseitig angebrachten Verglasungen der Balkone "den erforderlichen Schallschutz für die dahinter angeordneten Wohnbereiche abdecken und damit die allfällige Pflicht zur Ausführung von Kastenfenstern und/oder Schallschutzfenstern mit Ersatzbelüftungen" ersetzen würden, da aber bei dem geplanten Bauvorhaben hinsichtlich der räumlichen Verhältnisse nicht zwischen Wohn- und Schlafräumen zu unterscheiden sein wird (es werden beide Nutzungen vorliegen), "gelten gebäudeseitig die strengeren Vorgaben für den Schutz der Nachtruhe zur Maßnahmenbestimmung". Daher sind aufgrund der am gesamten Bauvorhaben absehbaren nächtliche Immissionslage mit  $L_{r,Nacht} > 45$  dB "jedenfalls Kastenfenster (ohne Ersatzbelüftung) und/oder Schallschutzfenstern mit zusätzlicher Ersatzbelüftung" zu verwenden.

Für Teilfläche 5 auf GN 106/4 wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe o.a. Technisches Büro, GZ: 19-1218, siehe Beilage). Demnach liegen am geplanten Neubau fassadenseitig Beurteilungspegel von  $L_{r,Tag} \leq 60$  dB und  $L_{r,Nacht} \leq 53$  dB an, de. nachts der sog. Handlungsstufe 2 gemäß o.a. Richtlinie. Im Freiraum beträgt die Lärmbelastung zwischen 55 und 60 dB tags, also innerhalb der max. zulässigen Obergrenze von 60 dB. Als Schallschutzmaßnahmen sind in dieser Untersuchung v.a. erforderliche Ersatzbelüftungen für die Schlafräume angeführt.

File: 18-0828 GUT 27.03.2019 Entwurf.pdf (Link:  
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=200148>)

File: 18-1218 SN 16.03.2020.pdf (Link:  
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=217817>)

#### **7.14.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

Umweltschutz (20502) 14.8.2019:

Elektronisch unterschrieben von Göldner Paul  
Nachvollziehbarkeit: In Ordnung  
Begründung/Ergänzungsbedarf:  
Schlüssig und nachvollziehbar - kein Einwand.

Ing. DI (FH) Paul Göldner  
-----

#### **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) 14.8.2019:

Elektronisch unterschrieben von Göldner Paul

Nachvollziehbarkeit: In Ordnung

Begründung/Ergänzungsbedarf:

Vorbelastung: gering

Zusatzbelastung: gering

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:

<b>Nein</b>
-------------

### **Begründung einer Planfreistellung**

Für den ggst. Bereich existiert bereits ein Bebauungsplan (Pichlleiten), welcher um die Teilflächen 1, 2 und 5 des Planungsgebietes erweitert wird.

### **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 direkt im Anschluss an bestehendes Bauland der Zielsetzung der "künftigen Siedlungsentwicklung vorrangig im Anschluss an bereits bestehende geeignete Siedlungen" (LEP) entsprochen.

Durch die kleinflächige Baulandausweisung, welche eine im REK vorgesehene Arrondierung darstellt, wird auch der im LEP formulierten Zielsetzung der "Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden" Rechnung getragen.

Weiters wird die angestrebte 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) im Hinblick auf die Lage des ggst.

Planungsgebietes innerhalb des Einzugsbereiches des ÖV berücksichtigt.

Durch entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan wird auch der im LEP formulierten Maßnahme, dass "Wohngebiete im Einflussbereich von Emissionsquellen - insbesondere Lärm - nur dann ausgewiesen werden sollen, wenn durch entsprechende Schutzmaßnahmen die Einhaltung von Grenzwerten gesichert ist", Rechnung getragen.

### **9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes**

Durch ggst. Wohnbaulandwidmung für Betriebswohnungen sowie Eigenbedarf wird der Zielsetzung der "Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, insbesondere für leistbares Wohnen" entsprochen.

Das Ziel, eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität zu ermöglichen, wird durch die Lage innerhalb des Einzugsbereiches der Bahnhaltstelle berücksichtigt.

Die angestrebte Abstimmung der Standorte für Wohnen, Wirtschaft etc. wird im Hinblick auf die angrenzende Widmung bzw. die nahegelegenen Wohnnutzungen im näheren Umfeld ebenso berücksichtigt.

Der angestrebte Schutz vor Umweltbelastungen wird hinsichtlich der Lage in der Handlungsstufe 2 gemäß "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg) durch entsprechend formulierte Maßnahmen (entsprechend der schalltechnischen Untersuchungen) im Bebauungsplan sichergestellt bzw. ist im Bauverfahren zu gewährleisten.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen:

- Dem Grundsatz der "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden bzw. insbesondere des sparsamen Umgangs mit Bauland" kann dadurch Rechnung getragen werden, dass es sich im Wesentlichen um eine kleinflächige

- Baulandausweisung im Ausmaß von rund 1.456 m<sup>2</sup> für 3 Wohngebäude handelt.
- 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.
  - Dem angestrebten "Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen" wird insofern nachgekommen, als dass die Baulandausweisung nach Innen, bezogen auf den örtlichen Siedlungsbestand erfolgt (siehe Orthofoto unten; Anmerkung: der südliche Teil der Gebäude befindet sich im Grünland), der "Vermeidung von Zersiedelung" wird durch die Lage des Planungsgebietes, direkt im Anschluss an bereits bestehendes, bebautes Bauland entsprochen.
  - 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 neben der Lage innerhalb des ÖV-Einzugsbereiches der Bahn durch den Umstand berücksichtigt, dass weder Biotop- noch Schutzgebiete betroffen sind. Die vorhandene Lärmbelastung wird durch Besondere Festlegungen zum Schallschutz auf Basis von schalltechnischen Projekten im Bebauungsplan berücksichtigt.
  - Hinsichtlich des Grundsatzes der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen" liegt das Planungsgebiet am Rand des fußläufigen Einzugsbereiches einer Bushaltestelle sowie innerhalb desselben einer Bahnhaltestelle. Die Distanz zum neuen Nahversorger beim Bahnhof beträgt knapp über 500 m, soweit es sich beim geplanten Bauvorhaben vorwiegend um Personalwohnungen handelt, ist die Distanz zu Kindergarten und Volksschule (ca. 1 km) nicht vorrangig.
  - 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.
  - Eine aktive Bodenpolitik ist im ggst. Fall nicht erforderlich, da es sich um Flächen für den Eigenbedarf handelt und der Standort darüberhinaus nicht erweiterbar ist.
  - Der angestrebten "sparsamen Verwendung von Energie und dem vorrangigen Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger" wird im Hinblick auf das sehr gute Solarpotential lt. SAGIS entsprochen.
  - Der Grundsatz der verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung wird durch die Lage innerhalb des Einzugsbereiches der Bahnhaltestelle berücksichtigt.

### **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 und vor allem auch den Zielsetzungen für den Ortsteil Pichlleiten, welche geringfügige

Ergänzungsmöglichkeiten der Wohnstandorte für örtlichen Bedarf (gegen Osten max. bis zur Abzweigung des Güterweges) vorsieht, da die ggst. Abrundung ca. 10 m westlich der (Straßenachse der) Abzweigung des Güterweges Herzgsell vom Sonnseitenweg endet (siehe auch untenstehende Ansicht von Südosten). Im Hinblick darauf entspricht sie auch der ergänzenden, nicht parzellenscharfen planlichen Darstellung des REK, welche hier eine Erweiterungsmöglichkeit für Wohnen vorsieht.

#### **9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn**

Bei der vorliegenden Flächenwidmungsplanänderung handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung des bestehenden Wohnbaulandes (ca. 1.150 m<sup>2</sup> - Teilfläche 1 auf GP. 106/8 für die Errichtung von 2 Wohngebäuden sowie Anpassung des Baulandes an die östliche Grundstücksgrenze der GP. 106/7 und 106/4 (hier ca. 189 m<sup>2</sup> zwecks besserer Bebaubarkeit für ein geplantes Einfamilienhaus). Diese Flächen sollen von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet bzw. Erweitertes Wohngebiet/L" (Lärmkennzeichnung, s.u.) umgewidmet werden.

Im Rahmen dieser Umwidmung sollen auch die angrenzende Baulandwidmung (im Westen), die Verkehrsflächenwidmung sowie die Grünlandwidmung in jenem Bereich an den tatsächlichen Katasterstand und die Nutzung im Sinne einer Plankorrektur angepasst werden.

Das Planungsgebiet liegt ca. 800 m nördlich des Ortszentrums von Altenmarkt im Bereich Pichlleiten. Südlich des Planungsgebietes in ca. 80 m Entfernung verläuft die B320 Ennstal Straße und in ca. 260 m Entfernung die ÖBB-Strecke Bischofshofen - Selzthal. Für den MIV ist das Teilgebiet 1 des Planungsgebiets über den bestehenden Güterweg (Herzgsellweg) und Eigengrund erschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 510 m von der Bushaltestelle an der Alten Bundesstraße (Haltestelle "Altenmarkt i.P. Harml") und liegt damit in einem vernachlässigbaren Ausmaß über dem im LEP definierten Bushaltestellen-Einzugsbereich von 500 m. Es liegt aber innerhalb des im LEP definierten 1.000 m Bahnhofstestellen-Einzugsbereichs: der Bahnhof Altenmarkt liegt in einer Entfernung von ca. 600 m. Beim Teilgebiet 5 handelt es sich lediglich um die Anpassung der Baulandgrenze an die aktuelle Grundstücksgrenze, die Erschließung für den Individualverkehr ist über den Kirchgassweg gegeben. Die Entfernung zu o.a. Bushaltestelle beträgt ca. 680 m, jene zur Bahnhofstestelle ca. 710 m. Alle weiteren notwendigen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind vorhanden.

Laut hanggeologischem Gutachten (siehe Kap. Strukturuntersuchung - Geologie) "erscheint eine begleitende bodenmechanische Untersuchung während der Aushubarbeiten sinnvoll ebenso wie eine laufende Kontrolle der Ableitung von Oberflächen- und Quellwässern für die offenen Baugrubenböschungen". Im Hinblick auf die Stellungnahme der Geologie (siehe Kap. Strukturuntersuchung-Geologie) sind in den nachfolgenden Verfahren Objektschutzmaßnahmen gegen das mögliche Abrollen von Gesteinsteilen bzw. konzentriert abfließende Oberflächenwässer zu berücksichtigen. Dies soll im Bauverfahren berücksichtigt werden.

Der südliche Teil der Teilfläche 1 und der östliche Teil der Teilfläche 2 des Planungsgebiets liegt lt. aktuellem Gefahrenzonenplan der WLV (Anmerkung: die Kenntlichmachung der Wildbachgefahrenzonen im Flächenwidmungsplan entspricht nicht dem aktuellen Stand, die Anpassung der WLV-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"). Gemäß Stellungnahme der Wildbachverbauung (siehe Kap. Beschränkungen-Kenntlichmachungen) besteht kein Einwand gegen ggst. Umwidmung. Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet im lärmbelasteten Bereich der B320 Ennstal Straße. Es kommt dabei im Bereich der Handlungsstufe 2 gem. "Richtlinie Immissionsschutz in Raumordnung" zu liegen. Dies ergab auch durchgeführte schalltechnische Untersuchungen, welche für den ggst. Bereich durchgeführt wurde (siehe Ausführungen in den Kapiteln "Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen/Lärm" und "Strukturuntersuchung und UEP/Lärm"). Die Teilfläche 1 und 5 werden im Hinblick darauf, dass es sich im Wesentlichen um eine Baulandausweisung zwischen bestehendem Bauland im Norden und Güterweg im Süden handelt, als "verhältnismäßig kleine Fläche zur Gestaltung geschlossener und abgerundeter Baulandflächen" (vgl. §37 (2) ROG 2009) entsprechend der Lärmbelastung als lärmbelastete Fläche im Ausmaß der Handlungsstufe 2 mit dem Zusatz ".../L" zur Widmung gekennzeichnet, da der Hinderungsgrund durch Vorschriften im Bauverfahren auf Basis des vorliegenden schalltechnischen Projektes bzw. Bbauungsplanes berücksichtigt werden kann. Diesbezüglich sind in den nachfolgenden Verfahren noch Lärmdetailplanungen erforderlich. Entsprechende Maßnahmen, welche die Herstellung des Regelfalls gem. Richtlinie Immissionsschutz gewährleisten, werden im parallel laufenden Änderungsverfahren des Bbauungsplans (siehe Kap. Bbauungsplanung) als besondere Festlegung berücksichtigt bzw. sind sie im Bauverfahren zu gewährleisten. Ebenso werden dort im Hinblick auf den relativ hochwertigen Boden (siehe Kap. Strukturuntersuchung - Boden) Maßnahmen zum Bodenschutz, wie die sachgerechte Verbringung des nicht benötigten humosen Oberbodens vorgesehen. Darüber hinaus sind im Flächenwidmungsplan keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen.

Die durchgeführte Umwelterheblichkeitsprüfung hat ergeben, dass durch ggst. Umwidmung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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:**

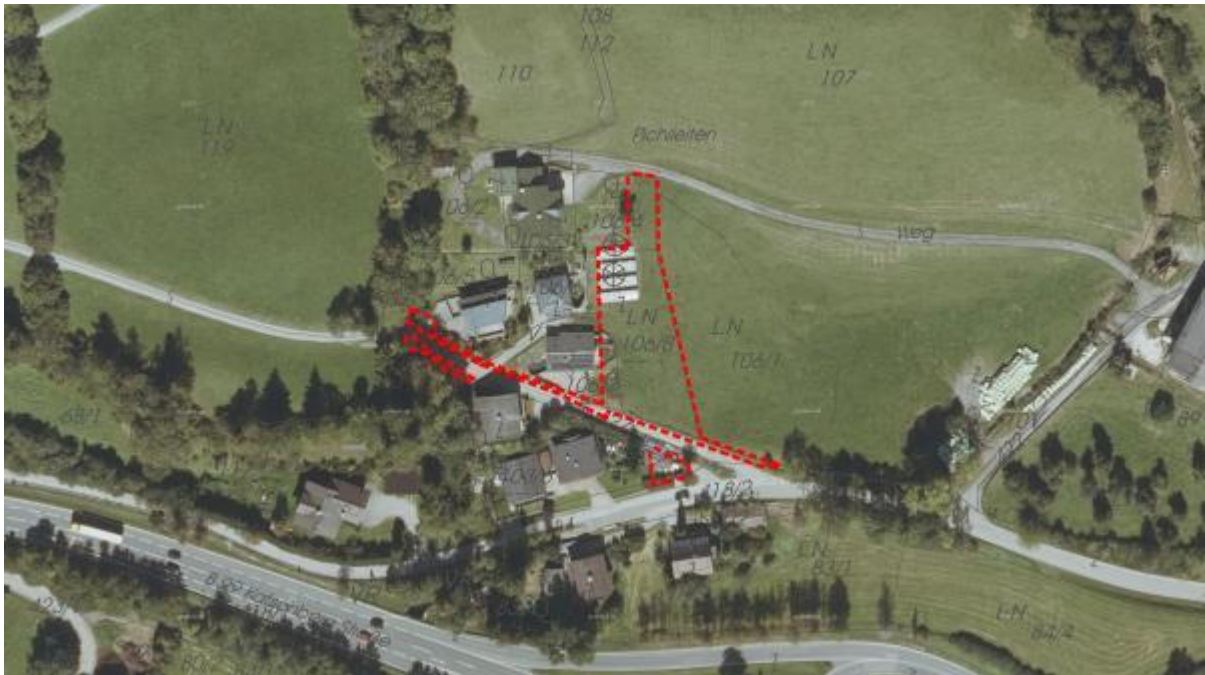


Foto der Abänderungsfläche:



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

Zur Übereinstimmung mit dem REK, zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele:

Es wurden entsprechende Ergänzungen vorgenommen (siehe oben).

Zur Umweltrelevanz:

Wie im dortigen Kap. dargelegt, kann trotz der ggst. kleinräumigen Erweiterung aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung nicht ausgeschlossen werden, dass Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen nur unwesentlich sind und ist daher eine

Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich.

Zur infrastrukturellen Erschließung:

Es soll nun ein Anschluss an die Gemeindewasserleitung erfolgen (siehe Kap. Beschränkungen/Infrastruktur - Infrastrukturelle Erschließung).

Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen:

siehe Kap. Strukturuntersuchung - Sonstige Aussagen zur Umwidmung.

Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen:

Siehe o.a. im Abschnitt Schlussfolgerung angeführte Ergänzungen.

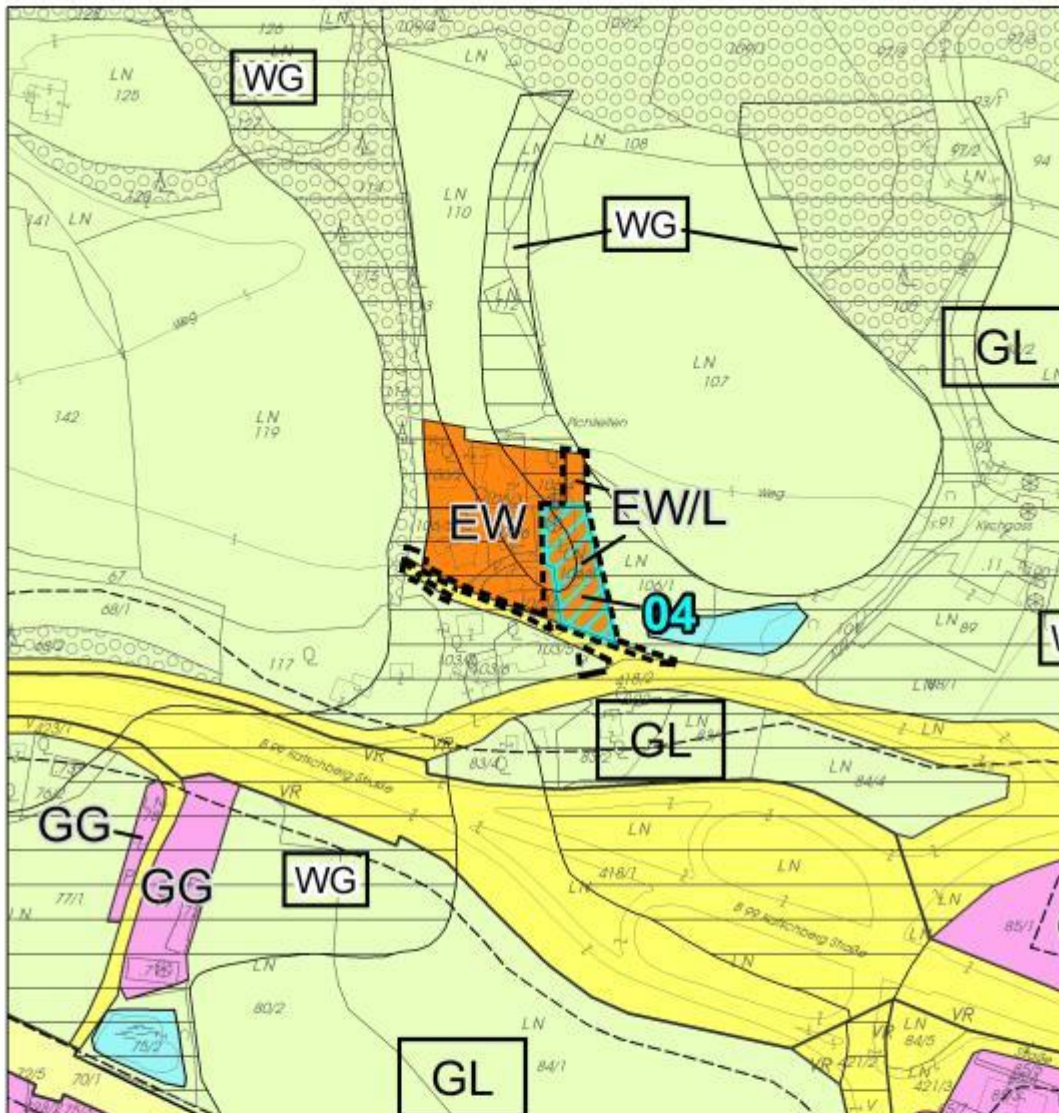
Zu Anmerkungen /Sonstiges :

Die gewünschte Darlegung wurde ergänzt (siehe o.a. Schlussfolgerung).



# 10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

## Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan der Gemeinde  
Altenmarkt i. Pg.

### Teiländerung Pichlleiten - Reffenwender

Legende (nur Änderungsbereich)

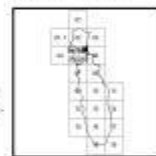
- Planungsbereich
- EW...** Erweiterte Wohngebiete (§ 30 Abs 1 Z 2)  
-L Aufschiebungskennzeichnung (§ 37 Abs. 2 ROG 2009) als lärmbelastete Fläche gem. Handlungsstufe 2 laut "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg)
- Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (§ 35 Abs 1)
- GL** Ländliche Gebiete (§ 36 Abs 1 Z 1)
- 04** Befristung mit Index-Nummer (§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

M 1:2 500



Vermessungsdigitalkarte (DKM); (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 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

GAZ 401 FWTA 135/19-101  
Salzburg, am 16.03.2020

**Der/Die OrtsplanerIn**

DI Martin Sigl

allee42 landschaftsarchitekten