

Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau

PLANUNGSBERICHT zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich "Seetal - Sebernegg" GV-Beschluss: 15.04.2020

Druckdatum: 16.03.2020

Auftragnehmer: allee42 landschaftsarchitekten	Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille	Bearbeitung in der Gemeinde: Ing. Doris Strauch
Geschäftszahl OrtsplanerIn: 401 FWTA 140/19-177	Aktenzahl der Gemeinde: 031-3-2258/2019
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T401/78

OrtsplanerIn

Inhaltsverzeichnis

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

1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit		---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag:	LRG-Mitteilung:
GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)		---
Kundmachung der Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von:	Bis:
Verständigung über Auflage des TAÄ-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)		---
GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)	15.04.2020	---
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

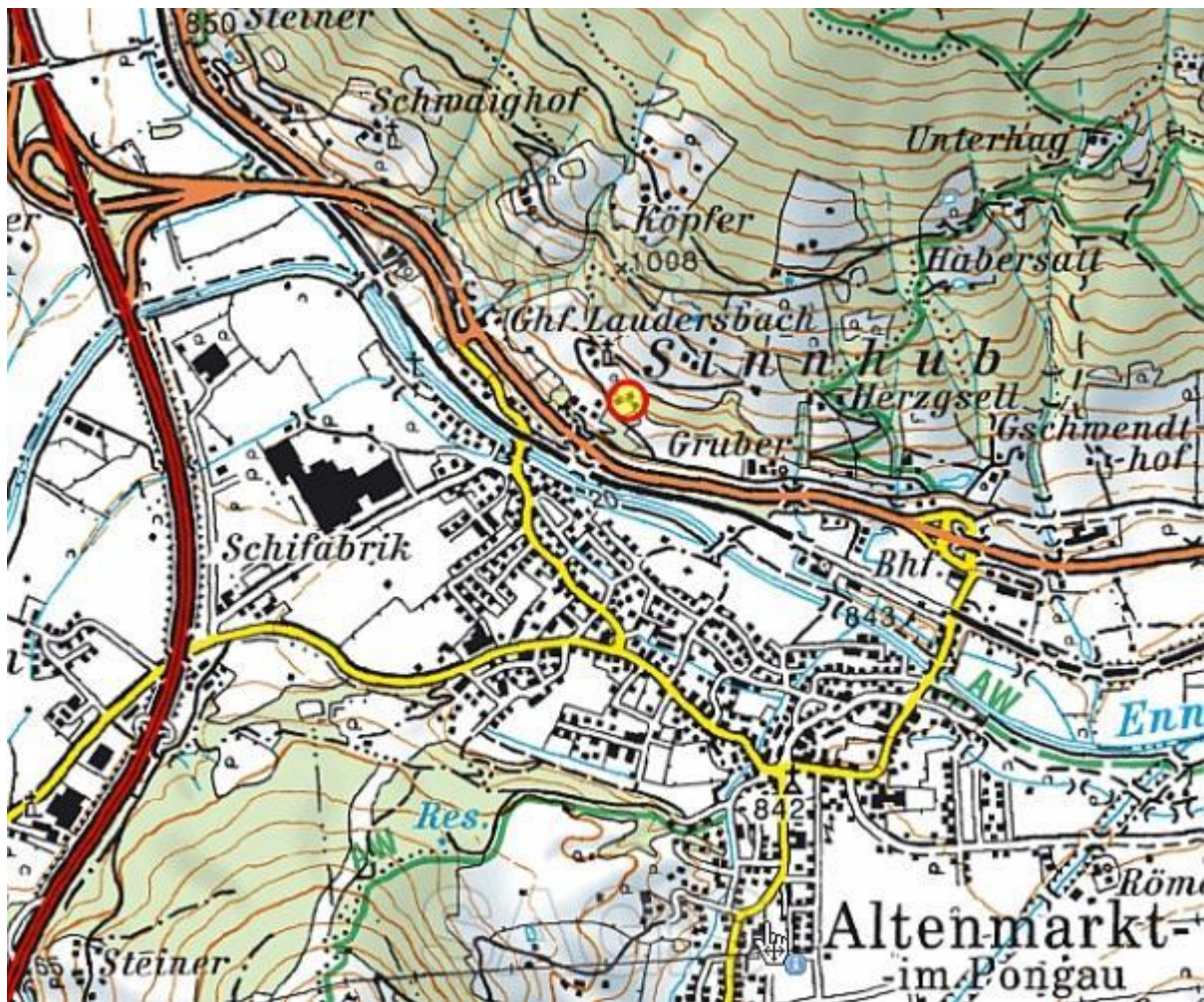
Eine Teilfläche der GP-Nr. 224/4 KG Sinnhub soll von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden. Konkret soll ein bestehendes Einfamilienhaus zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit erweitert werden.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Die ggst. Fläche liegt ca. 1 km nordwestlich des Zentrums von Altenmarkt im Ortsteil Seetal (Bereich Schwemmberg).

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
224/4	55322	Sinnhub

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 274 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
274	Grünland/Ländliches Gebiet

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folge-
-----	--------------------------	---------	--------

			widmung
1	274	Bauland/Erweitertes Wohngebiet	-

umgewidmet.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4625-5100b

2.8. Angrenzende Widmungen

Südwesten: Bauland - Erweitertes Wohngebiet

Nordwesten, Nordosten, Südosten: Grünland - Ländliches Gebiet

3. Vorbeurteilung der Umwelrelevanz

- 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	274
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je	274

Kategorie	
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung: Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	Nein

Kurzbeschreibung der Schwellenwertprüfung

3.2. Ausschlusskriterienprüfung

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

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

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

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

3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

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

Begründung, warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

3.4. Ergebnisse der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

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

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

3.5. Stellungnahmen des Landes zur Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

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

4. Planungsgrundlagen

4.1. Gesetzliche Grundlagen

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.
2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Gleichbedeutsam sind der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter, Naturgegebenheiten und des Landschaftsbildes. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten ist zu sichern bzw anzustreben.

...

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.

...

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

...

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 (...)

...

3.2. BODENPOLITIK DER GEMEINDE

ZIELE

- Widmung bei absehbarem Bedarf und Verfügbarkeit.

...

- Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde.

...

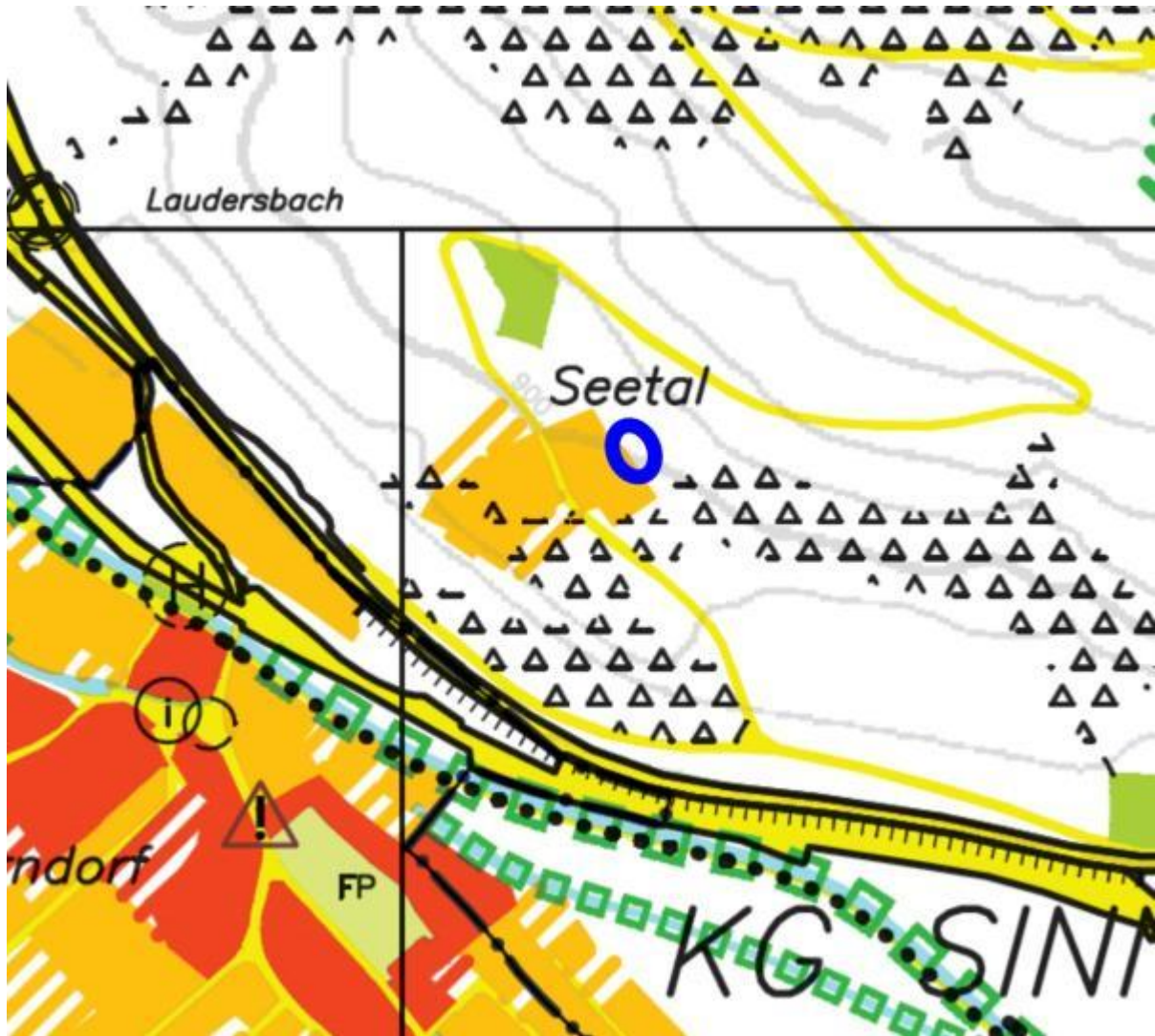
MASSNAHMEN

...

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

...

Gemäß Leitbild des REK kommt das Planungsgebiet (siehe blaue Ellipsen in Abb. unten) am Rand eines als "vorwiegend Wohnen" definierten Bereiches zu liegen.



5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

Nein

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: **Nein**

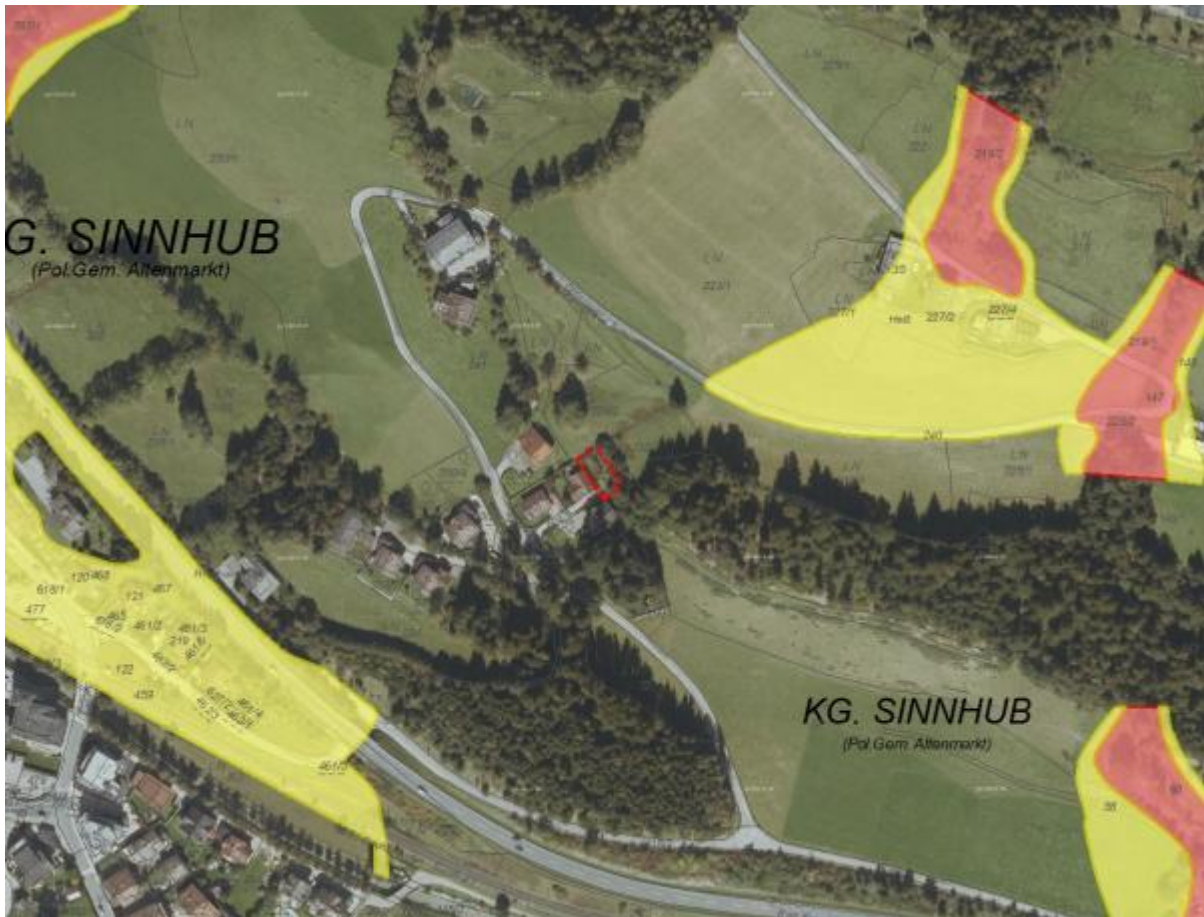
Beschreibung dieser naturräumlichen Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Gemäß der Kenntlichmachung der Wildbachgefahrenzonen im Flächenwidmungsplan würde die ggst. Fläche im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone liegen. Diese entspricht aber nicht mehr dem aktuellen Stand des Gefahrenzonenplanes (die Anpassung der WLV-Gefahrenzonen soll im Zuge

einer gesonderten Teiländerung des Flächenwidmungsplanes vorgenommen werden).

Laut aktuellem Stand wird die ggst. Fläche nicht von Gefahrenzonen der WLW berührt (siehe Abbildung oben).

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



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: **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

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

6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

Nein

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 Seetal-Sebernegg zusammengesetzt-komprimiert.pdf (Link: <http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=213002>)

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:

File: Verkehr Seetal - Sebernegg Seite 1-3.pdf (Link: <http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=213003>)

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 Planungsgebiet über eine vom südlich verlaufenden Schwemmbergweg in Richtung Norden abzweigende Stichstraße erschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 790 m von der nächstgelegenen Bushaltestelle ("Altenmarkt i.P. Kesselgrub") und rund 1.200 m von der Bahnhaltestelle entfernt. Damit liegt die ggst. Fläche außerhalb des 500 m bzw. 1.000 m Einzugsbereichs für Bus- bzw. Bahnhaltstellen gem. LEP.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

Formblätter beiliegend

6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Die Umwidmungsfläche ist mit weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen:

Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen

Bestätigung des Infrastrukturanbieters:

6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

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

7. Strukturuntersuchung

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

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

7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

7.4. Landschaftsstruktur und -bild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand einer kleinen Siedlung im Bereich einer südwestexponierten Hanglage am Fuße des Schwemmbbergs in Richtung Hauptort. Das Landschaftsbild in jenem Bereich ist vor allem durch die bestehende Siedlung (ausschließlich Einfamilienhäuser) und die bewaldeten Flächen im Nahbereich geprägt.

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

Das Planungsgebiet wird derzeit noch als Garten genutzt, weshalb nicht von einem Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen auszugehen ist.

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

Da die ggst. Fläche derzeit noch als Garten genutzt wird, steht sie für eine öffentliche Erholungsnutzung 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

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

7.7.1. Beurteilung der Nachvollziehbarkeit durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.8. Kulturgüter und Ortsbild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Schützenswerte Kulturgüter oder Ortsbilder sowie archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche sind im ggst. Bereich nicht vorhanden.

7.8.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.9. Geologie



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Gemäß Geologischer Karte des Bundeslandes Salzburg (M 1:200.000) befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der Grauwackenzone, die durchschnittliche Hangneigung beträgt laut SAGIS ca. 28°, - aktuell wird die Fläche als Garten genutzt (siehe Foto im Kap. Gutachten und Unterlagen OP - Gutachten). Im Zuge der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft konnte gemäß beiliegender

Stellungnahme kein Hangrutschen oder Einbrechen der Baugruben-Krone festgestellt werden.

File: Aussage zur Geologie.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=216177>)

7.9.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.10. Boden

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Ein Vorkommen von Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß

Altlastensanierungsgesetz im gegenständlichem Bereich bzw. in einem Umkreis von 50 m ist nicht bekannt.

Laut SAGIS liegen zum Planungsgebiet keine Angaben zur Bodenfunktionsbewertung vor.

7.10.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.11. Land- und Forstwirtschaft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle (Seetaler) befindet sich im Nordwesten in ca. 130 m Entfernung. Damit ist ein ausreichender Abstand hinsichtlich der Vermeidung von Nutzungskonflikten gegeben.

7.11.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.12. Wasser und Wasserwirtschaft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

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

7.12.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.13. Naturräumliche Gefährdungen

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Laut dzt. Kenntlichmachung im Flächenwidmungsplan ist ggst. Planungsgebiet noch von einer gelben Wildbachgefahrenzone betroffen, laut aktuellem Gefahrenzonenplan der Wildbachverbauung (siehe SAGIS) ist dies aber nicht mehr der Fall (siehe Kap. Beschränkungen-Kenntlichmachungen).

7.13.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.14. Lärm

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

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

7.14.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.15. Luft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

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

7.15.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.16. Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand einer kleinen Siedlung im Bereich einer südexponierten Hanglage am Fuße des Schwemmsbergs in Richtung Hauptort. Das Landschaftsbild in jenem Bereich ist vor allem durch die bestehende Siedlung (ausschließlich Einfamilienhäuser) und die bewaldeten Flächen im Nahbereich geprägt. Derzeit wird die Fläche als Garten genutzt.

Im Flächenwidmungsplan sind abgesehen von der überholten gelben Wildbachgefahrenzone (siehe Kap. Beschränkungen-Kenntlichmachungen) keine Kenntlichmachungen eingetragen und auch sonst sind keine einer Umwidmung entgegenstehenden Gründe bekannt. Es sind auch keine geschützten Lebensräume gemäß NSchG betroffen.

7.17. Planungsfachliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)

Allfällige Planfreistellung

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

Ja

Begründung einer Planfreistellung

Es handelt sich bei der ggst. Fläche um eine unbebaute Fläche, für welche eine Planfreistellung gem. § 50 Abs.2 Z.1 ROG 2009 erfolgt. Das ist nur zulässig, wenn

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

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Die ggst. Baulanderweiterung stimmt mit den Zielen der überörtlichen Planungsvorgaben überein: Durch sie wird die Zielsetzung der "Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang" (LEP) entsprochen. Die angestrebte "Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum" wird berücksichtigt, da es sich bei der Widmungsänderung lediglich um eine geringfügige Ergänzung des bestehenden Baulandes handelt, die am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Seetal (Bereich Schwemmburg) im Übergang zu einer Hangstufe zu liegen kommt. Hinsichtlich der angestrebten Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten möglichst im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme (LEP) bzw. der Widmung von neuem Bauland vorrangig im Einzugsbereich von Haltestellen (Regionales Entwicklungskonzept) und der Tatsache, dass sich das Planungsgebiet außerhalb des Einzugsbereiches des ÖV befindet, liegt aus ortsplanerischer Sicht eine begründete Ausnahme vor (siehe Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG). Dem angestrebten Schutz der Bevölkerung vor Umweltbelastungen wird im ggst. Fall durch die Lage außerhalb von Gefahrenzonen und Lärmbeeinträchtigungen entsprochen.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Durch ggst. Wohnbaulandwidmung zur Ermöglichung der Aufstockung für eine 2. Wohneinheit wird der Zielsetzung der "Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, insbesondere für leistbares Wohnen" entsprochen. Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wird durch die Lage außerhalb von geschützten Lebensräumen und hochwertigen Böden entsprochen. Die angestrebte Abstimmung der Standorte für Wohnen, Wirtschaft etc. wird im Hinblick auf die benachbarte Wohnbaulandwidmungen ebenso berücksichtigt, der angestrebte Schutz der Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten sowie vor Umweltbelastungen wird durch die Lage außerhalb von Gefahrenzonen und verlärmten Bereichen berücksichtigt.

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 es sich bei der ggst. Fläche um eine kleinflächige Erweiterung des bestehenden Baulandes (ca. 274 m²) handelt, die der Nachverdichtung (Errichtung einer 2. Wohneinheit) dient.
- Dem Grundsatz des "Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen" wird insofern Rechnung getragen, dass die Wohnbaulandausweisung der im REK angestrebten Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde entspricht.
- Der angestrebte Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen kann mangels alternativen Möglichkeiten im Ortsteil Seetal (Eigenbedarf) nicht entsprochen

werden, die Vermeidung von Zersiedelung wird durch die Lage unmittelbar im Anschluss an bestehendes Bauland berücksichtigt.

- Der Grundsatz der verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange wird durch die Lage der Fläche außerhalb von hochwertigen Böden, Gefahrenzonen und verlärmten Bereichen berücksichtigt.

- Hinsichtlich des Grundsatzes der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen" liegt im Hinblick auf die Lage außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches der Bus- bzw. Bahnhofstabelle eine begründete Ausnahme vor:

+ die Erschließung ist vorhanden,

+ der ggst. Bereich weist eine hohe Umweltqualität (Luftgüte, Ruhelage) auf,

+ es handelt sich lediglich um eine kleinflächige, nicht selbständig bebaubare Baulandergänzung,

+ die einer bodensparenden Nachverdichtung dienen soll und

+ der Wohnfunktion laut REK am ggst. Standort entspricht.

- Der Grundsatz 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) ist für ggst. Umwidmung nicht relevant.

- Eine aktive Bodenpolitik ist im Hinblick auf das geringe Flächenausmaß und den vorliegenden Eigenbedarf nicht erforderlich.

- der angestrebten sparsamen Verwendung von Energie kann durch die geplante Aufstockung des Gebäudes, welche das grundsätzlich hohe Solarpotential am Schwemmberg nutzen kann (Anmerkung: das dzt. geringe Solarpotential laut SAGIS im Planungsgebiet kommt lediglich aufgrund der Eigenverschattung durch das bestehende Wohnhauses zustande) nachgekommen werden, ein vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger kann auch bei der Heizung (z.B. mit nachwachsenden Rohstoffen) berücksichtigt werden.

- 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 aus ortsplanerischer Sicht 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.

Ebenso wird auch den Zielsetzungen für den Schwemmberg (Seetal – Pichlleiten) entsprochen, welche eine geringfügige Ergänzungsmöglichkeit der Wohnstandorte für örtlichen Bedarf vorsehen. Die laut Ortsteilkonzept bei Baulandabrundungen gebotene Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild wird im ggst. Fall berücksichtigt, da es sich um einen kleinflächigen Bereich zwischen Baubestand und Hang handelt,

der kaum einsehbar ist (siehe Fotos unten). In der ergänzenden planlichen Darstellung des REK ist zwar keine dezitierte Erweiterungsabsicht im ggst. Bereich vorgesehen, die ggst. Baulandergänzung bleibt aber auch unter der Größe einer selbständig bebaubaren Fläche und ist der Planteil bei REKs vor dem ROG 2009 geringer zu gewichten als der Textteil.

9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Bei der vorliegenden Flächenwidmungsplanänderung handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung (ca. 274 m²) des bestehenden Wohnbaulandes. Dabei soll eine Teilfläche der GP-Nr. 224/4 KG Sinnhub von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden. Konkret soll ein bestehendes Einfamilienhaus zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit erweitert werden.

Da die Voraussetzungen für eine Planfreistellung vorliegen (siehe Kap. Bebauungsplanung), wird diese gekennzeichnet.

Die ggst. Fläche befindet sich am nördlichen Rand einer kleinen Siedlung im Bereich einer südwestorientierten Hanglage am Fuße des Schwemmbergs. Das Landschaftsbild in jenem Bereich ist vor allem durch die bestehende Siedlung (ausschließlich Einfamilienhäuser) und die bewaldeten Flächen im Nahbereich geprägt. Derzeit wird die Fläche als Garten genutzt.

Im Flächenwidmungsplan sind abgesehen von der überholten gelben Wildbachgefahrenzone (siehe Kap. Beschränkungen-Kenntlichmachungen) keine Kenntlichmachungen eingetragen und auch sonst sind keine einer Umwidmung entgegenstehenden Gründe bekannt. Es sind auch keine geschützten Lebensräume gemäß NSchG betroffen.

Das Planungsgebiet ist über eine vom südlich verlaufenden Schwemmbergweg in Richtung Norden abzweigende Stichstraße erschlossen. Es befindet sich ca. 790 m von der nächstgelegenen Bushaltestelle ("Altenmarkt i.P. Kesselgrub") und rund 1.200 m von der Bahnhaltestelle entfernt. Damit liegt die ggst. Fläche außerhalb des 500 m bzw. 1.000 m Einzugsbereichs für Bus- bzw. Bahnhaltstellen gem. LEP, es ist aber wie oben dargestellt aus ortspanerischer Sicht eine begründete Ausnahme gegeben.

Alle weiteren notwendigen Einrichtungen der techn. Infrastruktur sind vorhanden.

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

Orthofoto:



Foto der Abänderungsfläche:



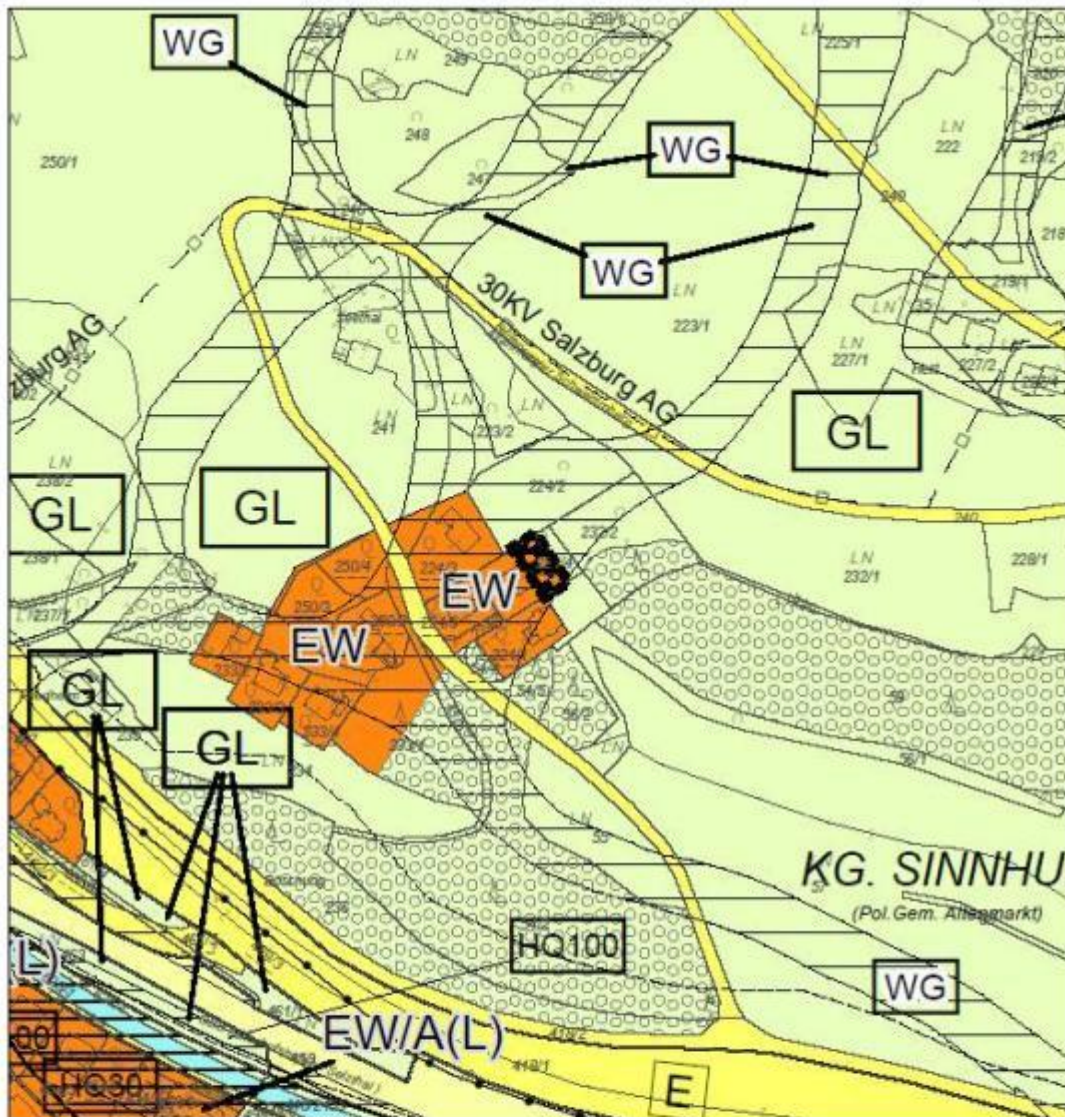


Ansicht von Süden

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

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Altenmarkt i. Pg.

Teiländerung Seetal - Sebernegg

Legende (nur Änderungsbereich)

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

M 1:2 500

0 50 Meter

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 140/19-177
Salzburg, am 10.12.2019

Der/Die OrtsplanerIn

DI Martin Sigl

allee42 landschaftsarchitekten