

Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau

PLANUNGSBERICHT
zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
im Bereich "ADEG Großmarkt - Plankorrektur"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 20.05.2020

Auftragnehmer: allee42 landschaftsarchitekten	Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Sebastian Sohm	Bearbeitung in der Gemeinde:
Geschäftszahl OrtsplanerIn: 401 FWTA 144/20-081	Aktenzahl der Gemeinde:
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T401/82

OrtsplanerIn

Inhaltsverzeichnis

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

1. Verfahrensablauf

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

1.1. Anregungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.2. Einwendungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.3. Regionalverband

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.4. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

2.1. Veranlassung

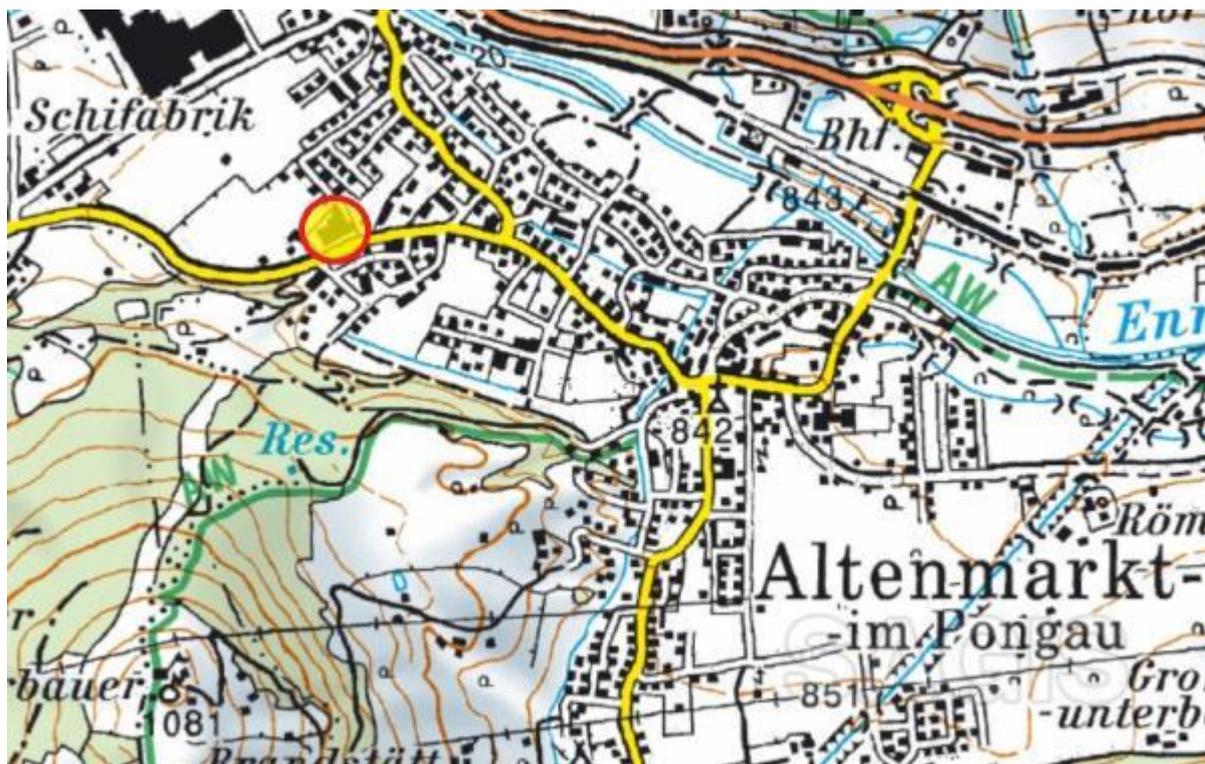
Im Bereich des ADEG-Großmarktes sollen die zum Betrieb gehörigen Grundstücke 423 (westliche Zufahrt) und 638/4 (z.T. Manipulationsfläche), beide KG Altenmarkt in die Fläche des Handelsgroßbetriebs aufgenommen werden, ein bisher als Gebiet für Handelsgroßbetriebe gewidmeter Teil des Gartenweges (GP.Nr. 428/3) soll im Sinne einer Plankorrektur in Verkehrsfläche umgewidmet werden. Die max. zulässige Verkaufsfläche des Handelsgroßbetriebes bleibt mit 2.700 m² im Zuge der ggst. Teiländerung unverändert.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Das Planungsgebiet liegt rund 900 m westlich des Ortszentrums von Altenmarkt im Bereich des ADEG-Großmarktes in der Oberen Marktstraße.

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
423	55301	Altenmarkt
428/1	55301	Altenmarkt
428/3	55301	Altenmarkt
638/4	55301	Altenmarkt

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 520 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
166	Grünland/Ländliches Gebiet
221	Verkehrsflächen/Bundes- und Landesstraße
125	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (C)
8	Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde

in :

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

			widmung
1	166	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (C)	-
2	221	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (C)	-
3	125	Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde	-
4	8	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (C)	-

umgewidmet.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4625-5100a

2.8. Angrenzende Widmungen

Norden: Bauland - Gebiet für Handelsgroßbetriebe C&C Märkte

Osten: Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde

Süden: Verkehrsfläche Bundes- und Landstraßen

Westen: Grünland - Ländliches Gebiet

3. Vorbeurteilung der Umweltauswirkungen

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

3.1. Schwellenwertprüfung

	[m ²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	395

Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	395
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.	Ja
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	Ja
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. Teiländerung handelt es sich um eine kleinflächige Bauländerweiterung (Ausschlusskriterium D) im Bereich des ADEG-Großmarktes sowie um eine Plankorrektur (Umwidmung von Handelsgroßbetrieb in Verkehrsfläche; (Ausschlusskriterien B und C) entlang des Baierwiesenweges.

3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAÄ 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 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:

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.

...

5. Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.

...

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

...

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,

...

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

10. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts- und Sozialstruktur und aktiver Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums anzustreben.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;

4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;

6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;

7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;

8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer

Energieträger;

9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)

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

B.2. Bebauung und Historische Zentren

Ziele:

- (1) Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Umgang mit Bauland und gezielte Verdichtung in den Ortszentren und Siedlungsschwerpunkten.
- (2) Erhöhung der Funktionsvielfalt von Ortszentren und Siedlungsschwerpunkten.

...

Maßnahmen:

...

- (2) Im Einzugsbereich eines leistungsfähigen und attraktiven Öffentlichen Verkehrsmittels sollen verdichtete Siedlungsgebiete vorgesehen werden.

...

D.1. Standortsicherung und Betriebsansiedlung

Maßnahmen:

...

- (6) Standortentscheidungen sollen durch eine vorausschauende Liegenschaftspolitik unter Berücksichtigung einer sinnvollen Anordnung und Abgrenzung der Grundflächen optimiert werden.

...

D.5. Versorgungsinfrastruktur

Ziele:

- (1) Sicherstellung einer möglichst gleichwertigen Versorgung der Bevölkerung bei möglichst geringer Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr.
- (2) Sicherstellung der angestrebten zentralörtlichen Strukturen bei der Entwicklung und Veränderung der Versorgungsstrukturen.

Maßnahmen:

- (1) Die Errichtung und Erweiterung von Versorgungseinrichtungen soll an der Versorgungsfunktion der Standortgemeinde gemessen werden.
- (2) Die Bedeutung von Stadt- und Ortskernbereichen als Schwerpunkte für die Versorgung der Bevölkerung soll erhalten werden.
- (3) Die Nutzung von Stadt- und Ortskernbereichen für die Versorgung der Bevölkerung soll durch eine möglichst vielfältige Angebotsstruktur sichergestellt und gestärkt werden.

...

- (5) Die Gewährleistung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes, insbesondere mit Lebens- und Genussmitteln, soll besondere Berücksichtigung finden.

4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

Die Gemeinde Altenmarkt gehört dem Regionalverband Pongau an. Das Regionalprogramm Pongau ist mit 1.4.2009 gem. § 81 Abs.2 Z.4 ROG 2009 außer

Kraft getreten. Ein Regionales Entwicklungskonzept ist seit 26.11.2009 in Kraft. Es sind darin folgende für das gegenständliche Projekt relevanten Aussagen enthalten:

Im Kapitel 2 "Qualitätsstrategie - Mobilität und Raumentwicklung" wird und Punkt 2.2 "Strukturmodell und Kennwerte der Qualitätsstrategie" u.a. die Zielsetzung definiert, dass neue publikumsintensive zentrale Einrichtungen wie Schulen, Versorgungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen vorrangig in bestimmten Einzugsbereichen zu errichten sind. Zu diesen Einzugsbereichen wird in Altenmarkt u.a. der Bereich der Busachsen in Richtung Flachau, Radstadt und Wagrain-St. Johann genannt.

Anmerkung: Die ggst. Fläche im Bereich des ADEG-Großmarktes befindet sich an der B163 Wagrainner Straße, an welcher sich die Bushaltestelle "Äußerer Markt" befindet. Diese wird von mehreren Buslinien in Richtung Flachau, Radstadt und Wagrain bedient.

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 und bisher 4 mal abgeändert (4. Teiländerung Hirschberg / Therme / Kellerdörfel / Zauchlehen am 13.04.2016 beschlossen). Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevante Aussagen:

1. GESAMTENTWICKLUNG DER GEMEINDE

1.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSZIELE/ STELLUNG IN DER REGION

ZIELE

- Ausbau der Versorgungsfunktion Altenmarkts

- Lt- LEP u.a.:

Erhaltung (und Ausbau) der Handelsdienstleistungen

1.3 WIRTSCHAFT

ZIELE

- Sicherung der bestehenden Betriebe.

MASSNAHMEN

- ...

- Ausbau der Handelsstruktur im Ort.

- Im Bedarfsfalle Ausweisung von Standorten für Handelsgroßbetriebe an geeigneten Standorten (z.B. an Hauptstraßen; (keine C&C, Ansiedlung von Bau-/Möbel-/ oder Gartenmärkte im Zentrum)) mit Rücksichtnahme auf die örtliche Handelsstruktur und in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen.

- Flächenvorsorge für Handel- und Dienstleistungsbetriebe an geeigneten Standorten (z.B. entlang der Landesstraße)

...

3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

Altenmarkt Hauptort:

ZIELE

- Sicherung und Ausbau der Versorgung mit Gütern des täglichen und teilweise auch gehobenen Bedarfes sowie mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen im Markt.

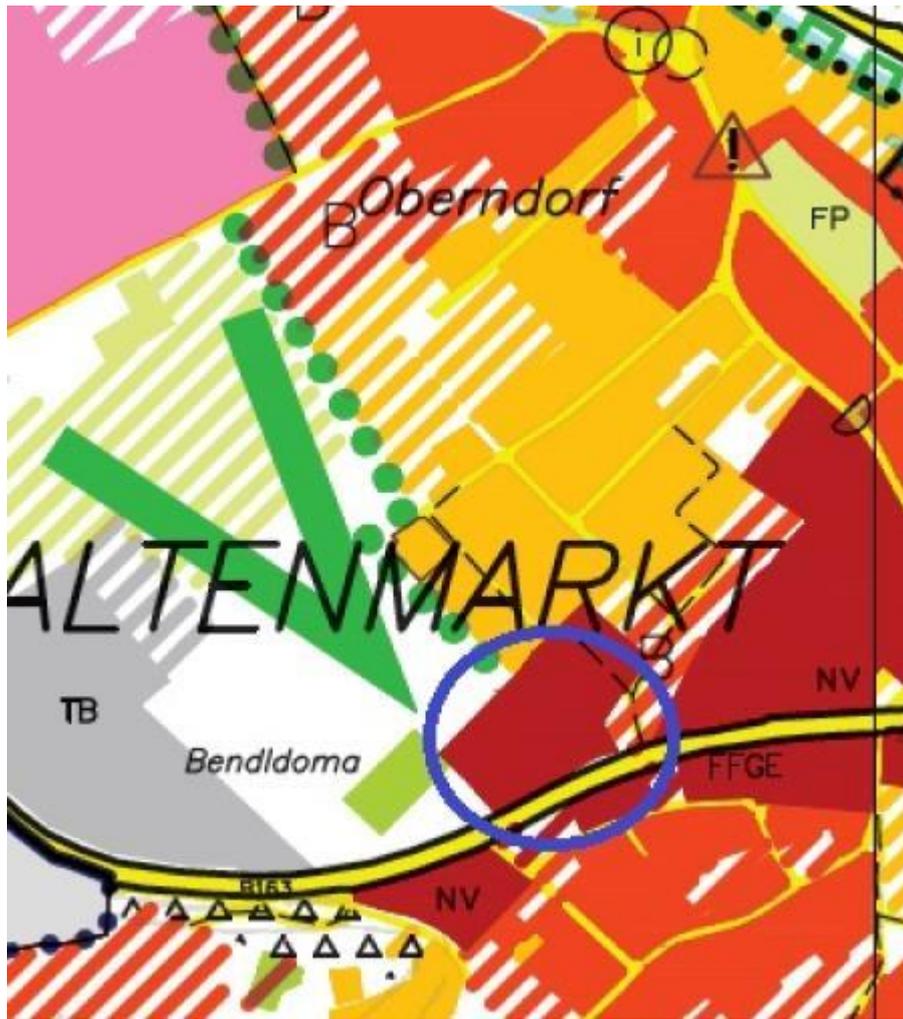
...

MASSNAHMEN

- Entwicklung der Bereiche beiderseits der B163 für lärmtolerante markttypische Nutzungen (v.a. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen)

...

Im Leitbild zum REK (Planteil) ist für ggst. Planungsgebiet (innerhalb des blauen Kreises in Abb. unten) überwiegend die Festlegung "vorwiegend Zentrumsfunktion" (rote Fläche) bzw. "Erweiterung Mischfunktion und Tourismus (B = Betriebsgebiet (ohne Wohnen))" (rot schraffierter Bereich) definiert.



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)

Gemäß SAGIS überlagert sich die Teilfläche 1 randlich mit einer Gelben Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung (siehe Abb. oben).

Anmerkung: die Kenntlichmachung des aktuellen Gefahrenzonenplanes der Wildbachverbauung im Flächenwidmungsplan wird im Zuge einer gesonderten

Flächenwidmungsteiländerung zur Anpassung an die neuen Gefahrenzonenpläne (nach Vorliegen des neuen Gefahrenzonenplanes der Zauch) erfolgen. Gemäß Stellungnahme der WLW von 30.04.2020 gibt es im Bereich der Gelben Gefahrenzone eine Belästigung durch flächigen Abfluss, die ähnlich wie ein Oberflächenwasserproblem zu sehen ist.

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

File: Stellungnahme WLW_200430.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=220508>)



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:

Es handelt sich um bereits betriebliche genutzte Flächen (Zufahrt, Außenanlagen) des bestehenden Handelsgroßbetriebes.

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:

Beschreibung der Trinkwasserversorgung

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

6.2. Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

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

Beschreibung der Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

6.3. Verkehrserschließung

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

Beschreibung der Verkehrserschließung

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 umfasst die Zufahrt zum bestehenden ADEG-Großmarkt bzw. handelt es sich um kleine Teilbereiche der zum Großmarkt gehörenden Fläche bzw. des Gartenweges. Durch die Umwidmung ist keine Veränderung des Erscheinungsbildes zu erwarten.

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

Die ggst. Flächen sind bereits Teilflächen des ADEG-Großmarktes oder Teile von Verkehrsflächen. Ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und/oder Pflanzenarten kann somit ausgeschlossen werden.

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

Aufgrund dessen, dass die ggst. Flächen bereits überwiegend versiegelt sind, spielen sie für die Erholungsnutzung keine Rolle bzw. stehen sie für eine solche auch nicht zur Verfügung.

7.6.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.7. Lebensräume inklusive Vernetzung

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

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

7.7.1. Beurteilung der Nachvollziehbarkeit durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.8. Kulturgüter und Ortsbild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

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

7.8.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.9. Geologie

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und großteils versiegelt. Es handelt sich um nicht selbstständig bebaubare Flächen mehr oder weniger im Bauabstandsbereich.

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 ggst. Bereich bzw. in einem Umkreis von 50 m ist nicht bekannt. Da es sich bei den Teilbereichen 1 und 2 um einen bereits überwiegend bebauten Bereich handelt, ist im SAGIS keine Bodenfunktionsbewertung vorhanden. Bei den Teilgebieten 3 und 4 (jeweils Plankorrektur) sind im SAGIS die natürliche

Bodenfruchtbarkeit mit 4 (hoch), die Lebensraumfunktion und Abflussregulierung mit 3 (mittel) und die Pufferfunktion mit 1 (sehr gering) bewertet. Bei Teilgebiet 3 handelt es sich allerdings um eine kleinflächige Umwidmung von Bauland in Verkehrsfläche, bei Teilfläche 4 um eine umgekehrte Umwidmung einer äußerst kleinen Teilfläche (8 m²).

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

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut/versiegelt und grenzt lediglich im Westen an lw. genutzten Flächen an. Hinsichtlich der benachbarten Hofstelle Bendlthoma (ca. 20 m Entfernung; im Grünland) handelt es sich um die Umwidmung der durch beide Betriebe genutzten Zufahrt von der B 163. Ein Nutzungskonflikt zwischen den beiden Widmungen ist raumordnungsfachlich nicht zu erwarten.

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. Das Planungsgebiet kommt laut SAGIS aber im geplanten Wasserschongebiet des Brunnens Schlatterberg zu liegen (siehe Abb. oben). Da die Abgrenzung des Schongebietes noch nicht fixiert ist, soll in den ggf. nachfolgenden Behördenverfahren das wasserwirtschaftliche Planungsorgan beigezogen werden und sind je nach lokalen Verhältnissen ggf. Auflagen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Grundwasser zB. im Zusammenhang mit einer möglichen Versickerung von Niederschlagswässern erforderlich (siehe auch Besondere Festlegung im Bebauungsplan).

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

Gemäß SAGIS überlagert sich die Teilfläche 1 randlich mit einer Gelben Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung (siehe Kap. Beschränkungen/Kenntlichmachungen). Andere Gefährdungen durch Naturgefahren sind nicht bekannt.

Gemäß Stellungnahme der WLV von 30.04.2020 gibt es im Bereich der Gelben Gefahrenzone eine Belästigung durch flächigen Abfluss, die ähnlich wie ein Oberflächenwasserproblem zu sehen ist. Einer Baulandwidmung steht aus Sicht der WLV nichts entgegen.

File: Stellungnahme WLV_200430.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=220509>)

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 weist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B 163 Wagrainer Straße eine hohe Lärmbelastung auf (zwischen 55-60 dB ganz im Norden und 65-70 dB im Süden gemäß "Immissionskataster B+L Prognose 2025" des SAGIS). Diese ist jedoch für die ggst. Widmungskategorie "Bauland - Gebiet für Handelsgroßbetriebe" und "Verkehrsfläche" nicht relevant.

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 ist kein Luftkurort und die gegenständlichen Flächen gelten nicht als belastete Gebiete gemäß dem Immissionsschutzgesetz-Luft.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der ggst. Teiländerung und der bestehenden Nutzung ist von keinen relevanten zusätzlichen Auswirkungen auf die Umgebungsbereiche auszugehen.

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 umfasst insbesondere die Zufahrt zum bestehenden ADEG-Großmarkt sowie einen kleinflächigen Teilbereich von dessen Außenanlagen an der B 163. Gemäß SAGIS überlagert sich die Teilfläche 1 randlich mit einer Gelben Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung (siehe Kap. Beschränkungen-Kennlichmachungen/Wildbach- und Lawinenverbauung). Gemäß eingeholter Stellungnahme vom 30.04.2020 steht aus Sicht der WLV einer Baulandwidmung nichts entgegen.

Das Planungsgebiet kommt laut SAGIS im geplanten Wasserschongebiet des Brunnens Schlatterberg zu liegen (siehe Kap. Wasser- und Wasserwirtschaft). Da die Abgrenzung des Schongebietes noch nicht fixiert ist, soll in den ggf. nachfolgenden Behördenverfahren das wasserwirtschaftliche Planungsorgan beigezogen werden und sind je nach lokalen Verhältnissen ggf. Auflagen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Grundwasser zB. im Zusammenhang mit einer möglichen Versickerung von Niederschlagswässern erforderlich (siehe auch Besondere Festlegung im Bebauungsplan).

Ansonsten ergaben sich im Rahmen der Strukturuntersuchung keine weiters zu beachtenden Umstände.

7.17. Planungsfachliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)

Allfällige Planfreistellung

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

Nein

Begründung einer Planfreistellung

Parallel zu ggst. Teiländerung wird der Bebauungsplan tw. um das ggst. Planungsgebiet erweitert (siehe Beilage).

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Die gegenständliche Teiländerung (geringfügige Erweiterung der Baulandgrenzen des bestehenden Handelsgroßbetriebes ohne Veränderung der max. zulässigen Verkaufsfläche) stimmt mit den Vorgaben der überörtlichen Planungsgrundlagen (LEP) überein, insbesondere den formulierten Zielsetzungen bzw. Maßnahmen wie der "Sicherstellung der angestrebten zentralörtlichen Strukturen" (Altenmarkt als Zentraler Ort der Stufe C). Sie berücksichtigt auch die angestrebte Erhaltung "der Bedeutung von Stadt- und Ortskernbereichen als Schwerpunkte für die Versorgung der Bevölkerung" und die Sicherstellung der "Nutzung von Stadt- und Ortskernbereichen für die Versorgung der Bevölkerung durch eine möglichst vielfältige Angebotsstruktur" sowie die "Gewährleistung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes, insbesondere mit Lebens- und Genussmitteln". Durch die geringfügige Erweiterung von "Bauland - Handelsgroßbetrieb - C&C-Märkte" im Hauptort von Altenmarkt wird u.a. zur "Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Umgang mit Bauland und einer gezielten Verdichtung in den Ortszentren und Siedlungsschwerpunkten" sowie zur angestrebten "Erhöhung der Funktionsvielfalt von Ortszentren und Siedlungsschwerpunkten" beigetragen. Ebenso nimmt die ggst. Planung durch die Nähe zu Bushaltestellen (ca. 260 m zur Haltestelle 'Therme Amade' bzw. ca. 330 m zur Haltestelle 'Äußerer Markt') Rücksicht auf die "Sicherstellung einer möglichst gleichwertigen Versorgung der Bevölkerung bei möglichst geringer Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr". (LEP)

Eine Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Regionalen Entwicklungskonzeptes Pongau ist aufgrund der Lage an der Busachse nach Flachau, Radstadt bzw. Wagrain gegeben, da neue publikumsintensive zentrale Einrichtungen wie Schulen, Versorgungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen vorrangig an den Einzugsbereichen dieser Achsen zu errichten sind.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Würdigung der Raumordnungsziele:

Die ggst. Flächenwidmungsplanänderung hilft dabei, die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für Arbeiten und Wirtschaften nachhaltig zu sichern und insbesondere den Handel in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern. Sie dient der Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität und einer entsprechenden Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Durch die Lage im Einzugsbereich des ÖPNV wird eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglicht.

Die Teiländerung unterstützt die Gemeinde dabei, die Grundlagen für die

langfristige Entwicklung der Wirtschaft sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen zu sichern und zu verbessern.

Würdigung der Raumordnungsgrundsätze:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;

-> es handelt sich um eine kleinflächige Baulanderweiterung im Bereich des bestehenden ADEG-Großmarktes im Ortszentrum von Altenmarkt. Die Flächen sind bereits betrieblich genutzt und z.T. versiegelt.

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

-> ist gegeben, da die Versorgung der Bevölkerung mit Grundbedürfnissen des täglichen Bedarfs gesichert bzw. verbessert wird.

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;

-> ist gegeben, da die die Erweiterung vorwiegend Richtung Ortszentrum von Altenmarkt erfolgt.

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;

-> vorgest. Plankorrektur sind keine geschützten Lebensräume betroffen; sie entspricht hinsichtlich der Lage im Einzugsbereich der Bushaltestelle auch dem Klimaschutz.

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;

-> das Planungsgebiet liegt innerhalb des 500m Einzugsbereich der Bushaltestellen "Äußerer Markt" bzw. "Therme Amade".

6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;

-> wurde beim REK berücksichtigt.

7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;

-> aufgrund der Kleinflächigkeit nicht relevant. Fläche ist zudem bereits betrieblich genutzt.

8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;

-> dem Grundsatz wird im Hinblick auf das sehr hohe Solarpotential laut SAGIS entsprochen.

9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

-> die ggst. Teiländerung trägt aufgrund der Lage im Einzugsbereich des ÖV zu deren leichteren Erreichbarkeit durch alle Bevölkerungsgruppen bei.

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

Die ggst. Teiländerung unterstützt die Gemeinde Altenmarkt bei der Umsetzung von

im REK definierten Zielen und Maßnahmen wie der "Erhaltung (und Ausbau) der Handelsdienstleistungen", der "Sicherung der bestehenden Betriebe", dem "Ausbau der Handelsstruktur im Ort", der "- Flächenvorsorge für Handel- und Dienstleistungsbetriebe an geeigneten Standorten (z.B. entlang der Landesstraße)", der "Sicherung und Ausbau der Versorgung mit Gütern des täglichen und teilweise auch gehobenen Bedarfes" und der "Entwicklung der Bereiche beiderseits der B163 für lärmtolerante markttypische Nutzungen (v.a. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen)"

Ggst. Plankorrektur steht auch in Übereinstimmung mit der ergänzenden, nicht parzellenscharfen Plandarstellung des REK (Leitbild) wonach insbesondere die geplante geringfügige Baulanderweiterung in einem Bereich mit "vorwiegend Zentrumsfunktion" zu liegen kommt.

9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Im Bereich des bestehenden ADEG-Großmarktes in der Oberen Marktstraße in Altenmarkt soll das bestehende Bauland-Gebiet für Handelsgroßbetriebe-C&C-Märkte (max. zulässige Gesamtverkaufsfläche 2.700m²) auf den GP-Nr. 423, 428/1 und 638/4 kleinflächig im Sinne einer Plankorrektur) zur Anpassung an die bestehenden Betriebsflächen erweitert werden. Die GP 423 befindet sich im Eigentum des ADEG-Großmarktes und wird bereits als Zufahrt genutzt. Die anderen beiden Teilbereiche sind vom ADEG gepachtet und ebenfalls Teil des bestehenden Betriebsgeländes. Im Hinblick auf die Bestimmungen des §32 (5) Z. 3 ROG 2009 ist für ggst. Plankorrektur keine Standortverordnung notwendig, zumal es sich um eine Anpassung der Widmungsfläche ohne Änderung der Kategorie oder der höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche handelt.

Zudem erfolgt entlang der GP-Nr. 428/3 (Gartenweg) eine geringfügige Plankorrektur (Umwidmung von Bauland-Handelsgroßbetrieb in "Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde" zur Anpassung der Baulandgrenze an die Grundstücksgrenze.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches der Bushaltestellen 'Therme Amade' bzw. 'Äußerer Markt', die Ver- und Entsorgung ist aufgrund des bestehenden Handelsgroßbetriebes gegeben.

Hinsichtlich der tw. Lage des westlichen Teilgebietes in der gelben Wildbachgefahrenezone wurde eine Stellungnahme der WLW eingeholt. Demnach entspricht die sehr randliche Gefährdung einer Belästigung durch flächigen Abfluss und ist ähnlich wie ein Oberflächenwasserproblem zu sehen. Einer Baulandwidmung steht aus Sicht der WLW nichts entgegen. Das Planungsgebiet kommt im geplanten Wasserschongebiet des Brunnens Schlatterberg zu liegen (siehe Kap. Wasser- und Wasserwirtschaft). Da die Abgrenzung des Schongebietes noch nicht fixiert ist, soll in den ggf. nachfolgenden Behördenverfahren das wasserwirtschaftliche Planungsorgan beigezogen werden und sind je nach lokalen Verhältnissen ggf. Auflagen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Grundwasser zB. im Zusammenhang mit einer möglichen Versickerung von Niederschlagswässern erforderlich (siehe auch Besondere Festlegung im Bebauungsplan).

Darüber hinaus sind im Planungsbereich keine Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen eingetragen, die berücksichtigt werden müssen.

Da es sich bei der vorliegenden Teiländerung lediglich um eine kleinflächige Erweiterung von schon genutzten Flächen des Handelsgroßbetriebes handelt, ist mit keiner wesentlichen Veränderung der Situation bezüglich Umweltauswirkungen zu rechnen.

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

Orthofoto:

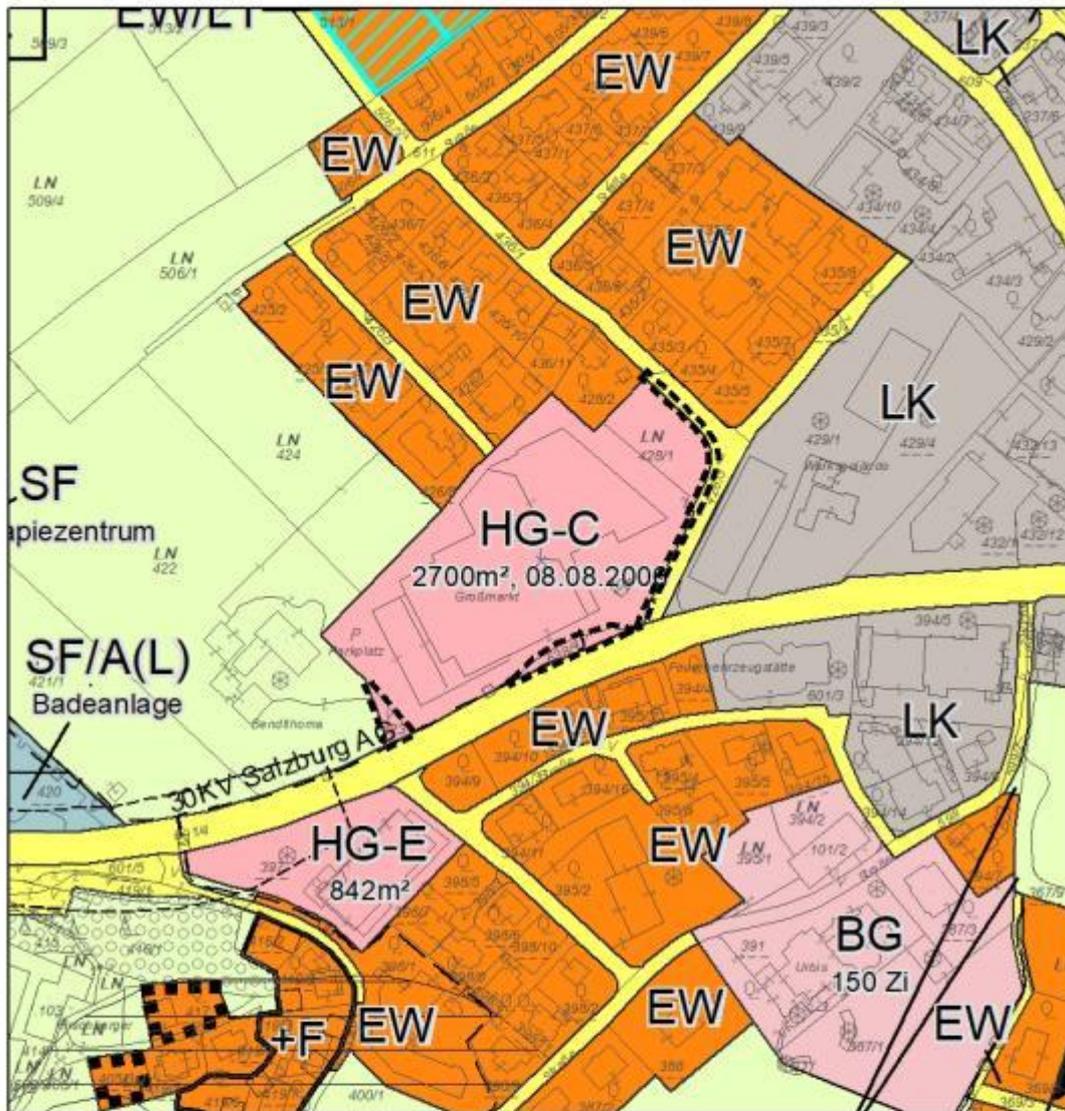


Foto der Abänderungsfläche:

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

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Altenmarkt i. Pg.

Teiländerung ADEG-Großmarkt Plankorrektur

Legende (nur Änderungsbereich)

- Planungsbereich
- HG-**
Gebiete für Handelsgroßbetriebe
(§§ 30 Abs 1 Z 10 und 32 Abs 3, 4 und 6)
HG-C C&C-Märkte
- Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde
(§ 35 Abs 1)

M 1:2 500
0 50 Meter
Vermerk digitale Katastral-
mappe (DKM); (c) Bundes-
amt für Eich- und Ver-
messungswesen in Wien

Überichtsplan

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 144/20-081
Salzburg, am 15.04.2020

Der/Die OrtsplanerIn

DI Martin Sigl

allee42 landschaftsarchitekten