

Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau

PLANUNGSBERICHT

**zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
im Bereich "Handelsgroßbetrieb Lagerhaus Oberes
Ennstal"**

GV-Beschluss:

Druckdatum: 19.08.2020

Auftragnehmer: allee42 landschaftsarchitekten	Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Sebastian Sohm	Bearbeitung in der Gemeinde: Ing. Doris Strauch
Geschäftszahl OrtsplanerIn: 401 FWTA 139/19-172	Aktenzahl der Gemeinde: 031-2-1734/2016
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T401/77

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	27.11.2019	---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag: 08.04.2020	LRG-Mitteilung: 11.05.2020
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 Lagerhauses "Oberes Ennstal" soll die bestehenden Verkaufsflächen von derzeit 800 m² auf künftig 2.000 m² erweitert werden. Dafür ist die Umwidmung von "Bauland - Gewerbegebiet" bzw. "Bauland - Erweitertem Wohngebiet/ Aufschließungsgebiet (Lärmschutz)" und "Grünland - Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Flächen" in "Bauland - Handelsgroßbetrieb Bau-, Möbel- und Gartenmarkt (2.000 m²)" erforderlich. Gem. § 32 Abs. 5 ROG 2009 ist die Ausweisung eines Handelsgroßbetriebes nur zulässig, wenn eine entsprechende Standortverordnung vorliegt bzw. "in gekennzeichneten Orts- und Stadtkernbereichen". Die Standortverordnung für das vorliegende Projekt wurde am 09.10.2019 beschlossen und ist mit 16.10.2019 in Rechtskraft erwachsen. Im Zuge der ggst. Teiländerung soll auch die neue Trasse der Lohbachstraße (z.T. auf dem verrohrten Lohbach) in diesem Bereich als Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde gewidmet werden.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Die ggst. Fläche liegt nördlich des Hauptortes und südwestlich der Bahnhaltestelle

Altenmarkt.

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
72/4	55322	Sinnhub
72/5	55322	Sinnhub
72/6	55322	Sinnhub
75/3	55322	Sinnhub
75/4	55322	Sinnhub
80/3	55322	Sinnhub
423/2	55322	Sinnhub

458	55322	Sinnhub
460/8	55322	Sinnhub
461/1	55322	Sinnhub
461/2	55322	Sinnhub
456	55322	Sinnhub
71/1	55322	Sinnhub
76/1	55322	Sinnhub

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 21849 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
108	Grünland/Ländliches Gebiet
7	Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde
13294	Bauland/Gewerbegebiet
460	Grünland/Sonstige Flächen
590	Grünland/Gewässer
2862	Bauland/Erweitertes Wohngebiet / Aufschließungsgebiet (Lärm)
23	Bauland/Gewerbegebiet
2673	Grünland/Ländliches Gebiet
1832	Grünland/Gewässer

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
1	108	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (B mit 2000 m ² Vkfl.)	-
2	7	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (B mit 2000 m ² Vkfl)	-
3	13294	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (B mit 2000 m ² Vkfl)	-
4	460	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (B mit 2000 m ² Vkfl)	-
5	590	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (B mit 2000 m ² Vkfl)	-
6	2862	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (B mit 2000 m ² Vkfl)	-
7	23	Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde	-
8	2673	Verkehrsflächen/Wichtige	-

		Verkehrsfläche der Gemeinde	
9	1832	Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde	-

umgewidmet.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4625-5100b

2.8. Angrenzende Widmungen

Norden: Verkehrsfläche - Eisenbahn

Osten: Verkehrsfläche, Bauland - Betriebsgebiet

Süden: Verkehrsfläche, Grünland - Ländliches Gebiet

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	1165
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	4529
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwert-	

beurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	1165 4529
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung: Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	Nein

Kurzbeschreibung der Schwellenwertprüfung

Im Rahmen der Standortverordnung wurde bereits eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt, derzufolge keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Handelsgroßbetrieb zu erwarten sind.

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.	Ja
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	Nein
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	Nein
D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden.	Nein

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Im Rahmen der Standortverordnung wurde bereits eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt, wonach durch die geplante Nutzung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

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

<p>2) Die Verträglichkeit ist gegeben - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAA erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete gemäß § 5 Z 10 des NschG 1999 oder Wild- Europaschutzgebiete gemäß § 108 JG 1993 aufweist.</p>	<p>Ja</p>
---	------------------

Begründung, warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

3.4. Ergebnisse der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

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

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

3.5. Stellungnahmen des Landes zur Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

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

4. Planungsgrundlagen

4.1. Gesetzliche Grundlagen

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.

...

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,

...

e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird und

...

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)

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

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.

...

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 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:

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. die Bahn Richtung Bischofshofen und Schladming sowie die Busachse Richtung Flachau und Radstadt genannt.

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

MASSNAHMEN

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

1.3 WIRTSCHAFT

ZIELE

- Sicherung der bestehenden Betriebe.
- Ausbau der Arbeitsplätze im DL-Bereich (Zielgröße: +20%)

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

Bahnhof:

ZIELE

- Standort vorwiegend für betriebliche Nutzung beiderseits der Bahnstrecke.

...

MASSNAHMEN

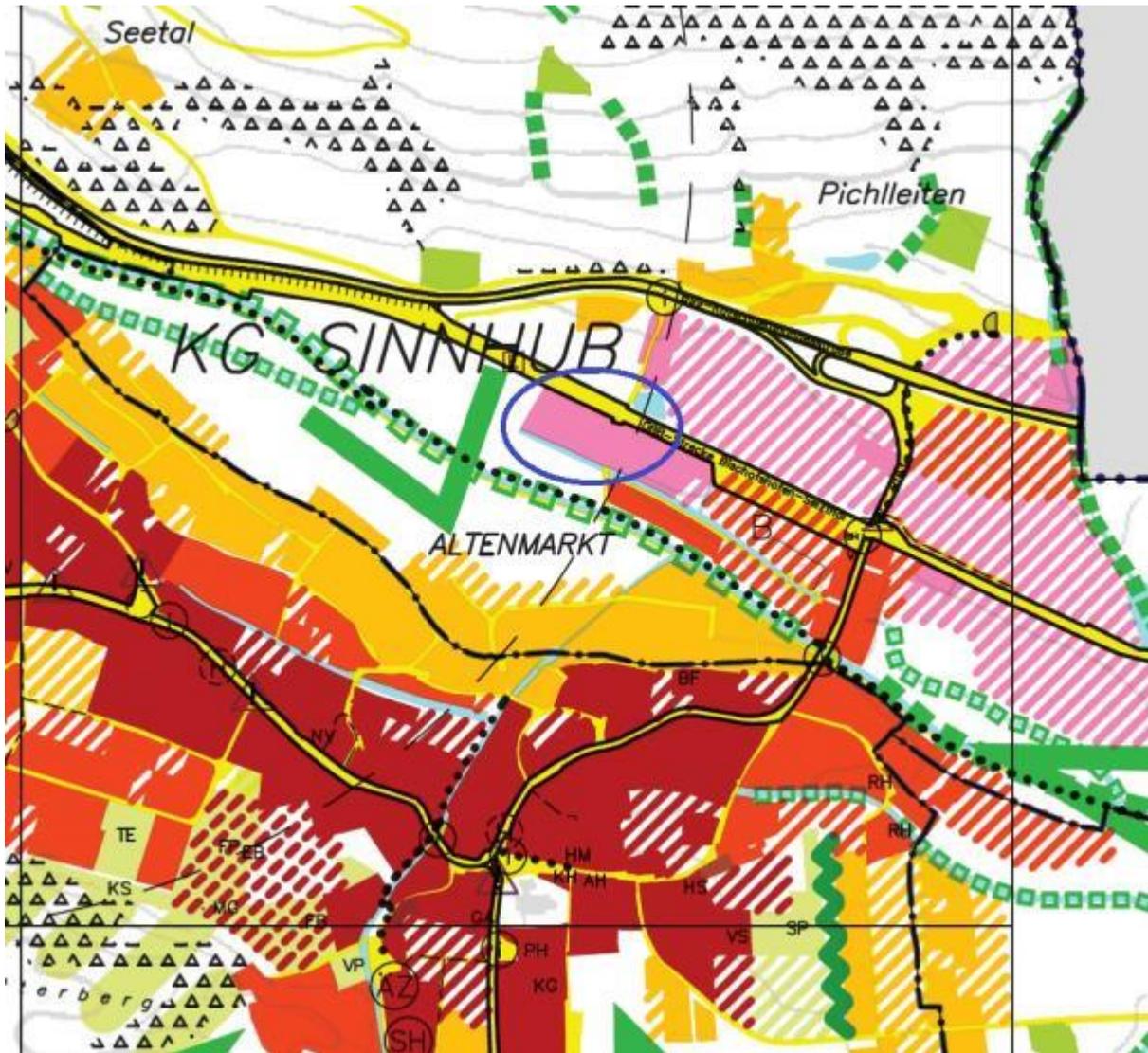
- Möglichkeit zur Umnutzung der bestehenden Betriebsbrachen in Richtung Handelsgroßbetrieb unter besonderer Rücksichtnahme auf die örtliche Handelsstruktur

- Betriebsansiedlung beim Bahnhof unter Berücksichtigung der Nachbarschaft; vorwiegend gemischte Nutzung entlang der Enns unter Berücksichtigung der Umweltschutzerfordernisse (z.B. durch Widmungsabstimmung, Schallschutzmaßnahmen o.ä.) sowie entsprechendem Ersatz des Retentionsraumes.

- Maßvolle Ergänzung des Betriebsstandortes zwischen Bahn und Lohbach

- Betriebsansiedlung bei entsprechender Verkehrserschließung (z.B. entlang der Bahn) ...

Im Leitbild zum REK ist auf der ggst. Fläche ein Siedlungsbereich mit der vorwiegenden Nutzung für Gewerbe u. Handel festgelegt (siehe blaue Ellipse in der Abb. unten).



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: **Ja**

Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)

Im Westen des Planungsgebietes gibt es eine geringfügige Überschneidung mit einer Gelben bzw. Gelb-Roten Zone und im Süden mit der Roten Zone des Gefahrenzonenplanes der Bundeswasserbauverwaltung (siehe Abb. unten), dies betrifft jedoch nur die Verkehrsfläche der bereits errichteten neuen Lohbachstraße. Anmerkung: die Kenntlichmachung des HQ30 und HQ100 im Flächenwidmungsplan ist infolge der zwischenzeitlich bereits durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen (u.a. Verrohrung des Lohbaches) überholt und wird im Zuge der ggst. Flächenwidmungsteiländerung entfernt.

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

File: Gefahrenzonen Bundeswasserbauverwaltung.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=219235>)

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 aktuellem Gefahrenzonenplan der WLW ist im Bereich des ehemaligen Grabens (Einmündung des Pichlleiten- bzw Kirchgassgrabens) südlich des Durchlasses unter der Bahnstrecke eine rote Wildbachgefahrenzone ausgewiesen (siehe Beilage; die Kenntlichmachung der Gefahrenzonen im Flächenwidmungsplan ist wie oben dargestellt überholt), tatsächlich wurde dieser Graben in der Zwischenzeit verrohrt. Teile des Planungsgebietes östlich davon sowie im äußersten Westen kommen innerhalb eine gelben Wildbachgefahrenzone zu liegen. Hinsichtlich des östlichen Bereiches, wo sich nun die neue Tankstelle befindet, wurde im Bauverfahren die WLW beigezogen und die Tankstelle unter entsprechenden Auflagen bewilligt. Im Westen, im Bereich der neuen Lohbachstraße, ist aufgrund einer technischen Maßnahme ein Blauer Hinweisbereich ausgewiesen. Im Hinblick auf die o.a. Gegebenheiten erfolgte eine Vorabklärung mit der WLW (siehe beigefügte Unterlagen). Aus wildbachtechnischer Sicht ist eine Widmung der Gelben Gefahrenzone jedenfalls möglich. Hinsichtlich der Roten Zone ist der Verlauf der Gerinneverrohrung im Detail zu prüfen, deren Überbauung ist aus Sicht der WLW nicht zulässig.

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

File: Gefahrenzonen Wildbach- und Lawinenverbauung.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=219234>)

File: Stellungnahme WLW Eckerstofer_200406.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=219375>)

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)

Anmerkung: die Lärmbelastung durch die vorbeiführende Bahnstrecke bzw. die B320 Ennstalstraße ist für die ggst. Widmungskategorie eines Handelsgroßbetriebes für das bestehende Lagerhaus nicht relevant.

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: **Ja**

Beschreibung dieser Bauverbotsbereiche und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Der nördliche Randbereich des Planungsgebietes befindet sich im 12m-Bauverbotsbereich der Ennstalbahn-Strecke, war aber bereits bisher als Bauland ausgewiesen.

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 überwiegend um die Änderung der Widmungskategorie von bestehendem, bereits überwiegend bebautem Bauland (Gewerbegebiet u.a. in Flächen für Handelsgroßbetriebe). Anmerkung: die ausreichende Verkehrserschließung wurde bereits im Zuge der Standortverordnung für ggst. Bereich bestätigt.

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

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die von der B163 Wagrainner Straße in Richtung Westen abzweigende Ladestraße. Das Planungsgebiet liegt im unmittelbaren Nachbereich zur Bahnhaltestelle (ca. 140 m fußläufige Entfernung) wo sich auch die nächstgelegene Bushaltestelle (Haltestelle "Bahnhof") an der B163 befindet.

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.

Das aktuelle Nutzungskonzept sieht eine Verlegung der Verkaufsflächen vom Westen des Betriebsgeländes in den Bereich westlich der Tankstelle vor, sodass die Anfahrtswege verkürzt werden können.

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

7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

Aus der Vorbegutachtung:

Straßenbau und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-Sachverständigendienst (20612) 17.4.2020:

Elektronisch unterschrieben von Weissenböck Peter

Aus Sicht der Verkehrsplanung bestehen keine Einwände gegen das gegenständliche Vorhaben. Eine möglichst direkte Anbindung des südlich des Areals geführten Rad- und Gehweges (Enns-Trasse) an das Einzelhandelsgebäude im Sinne kurzer Wege ist anzustreben. Dabei ist eine sichere Querung der Straße (Lohbachstraße) zu gewährleisten. Eine Begrünung der Pkw-Stellplätze wird empfohlen. Für Kunden, die das Fahrrad benutzen, sind gute Abstellanlagen (Bügel) im Nahbereich des Eingangs vorzusehen.

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 5.5.2020:

Elektronisch unterschrieben von Leist Martin

Aus Sicht der Fachdienststelle 20407 wird zur geplanten TAÄ des Flächenwidmungsplanes im Bereich "Altenmarkt - Lagerhaus" folgendes festgehalten: Durch die geplante Erweiterung des Lagerhauses kommt es neben der Nutzung von bereits bebauten Flächen auch zur Nutzung von bisher unversiegelten, aber größtenteils bereits überprägten Böden. Im Zuge der Bebauung ist demnach darauf zu achten, die Versiegelung weitestgehend zu minimieren. Die zusätzlich zu errichtenden Parkplätze sind dabei jedenfalls teilversiegelt auszuführen, sollten die bereits bestehenden Parkplätze geändert werden, ist auch in diesem Fall eine Teilversiegelung (zB Rasengittersteine) zu bevorzugen.

Gegen die geplante Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes bestehen aus Sicht des ASV für Bodenschutz und Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken. Im Zuge der Bebauung ist sicherzustellen, dass die versiegelten Flächen auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß reduziert werden. Besonders im Bereich eines Baumarktes besteht die Möglichkeit diverse Oberflächengestaltungen für Parkplatzflächen für Werbezwecke selbst umzusetzen.

Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

siehe Kap. Gutachten - Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung.

7.4. Landschaftsstruktur und -bild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet ist bereits mit zum Lagerhaus gehörenden Gebäuden inkl. der neu errichtenden Tankstelle im Osten bebaut bzw. sind die Flächen teilweise für Lagerzwecke genutzt. Das Ort- bzw. Landschaftsbild ist im Bereich um den Bahnhof vorwiegend durch betriebliche Nutzungen und die Bahnanlage geprägt. Die geplante Erweiterung hätte somit keine negativen Auswirkungen auf das Ort- bzw. Landschaftsbild.

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. Fläche ist bereits mit Gebäuden des Lagerhauses bebaut bzw. sind Teilflächen für Lagerzwecke genutzt. 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 bebaut sind und für Lagerzwecke genutzt werden, 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

Der Untergrund ist im ggst. Bereich lt. Geologischer Karte von Salzburg (M 1:200.000) durch quartäre Flussablagerungen und Wildbachschutt gekennzeichnet. Das Planungsgebiet kommt gem. eBOD somit auf einem Untergrund zu liegen der aus kalkhaltigem Gley aus feinem Schwemmaterial besteht.

Im Hinblick auf diesen potentiell tw. setzungsempfindlichen Untergrund ist bei Neubauten wie bisher bei den Bestandsbauten auf entsprechenden Gründungsmaßnahmen in den nachfolgenden Verfahren zu achten.

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 beim Planungsgebiet um einen bereits überwiegend bebauten Bereich handelt, ist im SAGIS keine Bodenfunktionsbewertung vorhanden.

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 grenzt lediglich im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Da ggst. Fläche ist aber bereits als Bauland gewidmet und überwiegend bebaut und stellt somit künftig (nach der geplanten Erweiterung) keine zusätzliche Behinderung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dar.

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

Die ggst. Flächen kommen in keinem Wasserschutz- oder Schongebiet zu liegen. Der bestehende Lohgraben südlich der ggst. Fläche sowie der Seitengraben im Osten wurden in jüngster Zeit in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft verrohrt.

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

Im Westen des Planungsgebietes gibt es eine geringfügige Überschneidung mit einer Gelben bzw. Gelb-Roten Zone des Gefahrenzonenplanes der Bundeswasserbauverwaltung (siehe Kap. Beschränkungen-Kenntlichmachungen), dies betrifft jedoch nur die Verkehrsfläche der bereits errichteten neuen Lohbachstraße.

Gemäß aktuellem Gefahrenzonenplan der WLW ist im Bereich des ehemaligen Grabens (Einmündung des Pichlleiten- bzw Kirchgassgrabens) südlich des Durchlasses unter der Bahnstrecke eine rote Wildbachgefahrenzone ausgewiesen

(siehe o.a. Kap.), tatsächlich wurde dieser Graben in der Zwischenzeit verrohrt. Teile des Planungsgebietes östlich davon sowie im äußersten Westen kommen innerhalb einer gelben Wildbachgefahrenzone zu liegen. Hinsichtlich des östlichen Bereiches, wo sich nun die neue Tankstelle befindet, wurde im Bauverfahren die WLVB beigezogen und die Tankstelle unter entsprechenden Auflagen bewilligt. Im Hinblick auf die o.a. Gegebenheiten ist eine Vorabklärung mit der WLVB erfolgt. Eine Widmung in der Gelben Gefahrenzone ist demnach möglich, hinsichtlich der Roten Zone ist der Verlauf der Gerinneverrohrung im Detail zu prüfen, deren Überbauung ist jedenfalls aus Sicht der WLVB nicht zulässig. Dies muss im Bauverfahren berücksichtigt werden.

File: Stellungnahme WLVB Eckerstorfer_200406.pdf (Link: <http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=219377>)

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

Der ggst. Standort weist aufgrund der unmittelbaren Bahnnähe und der ca. 130 m in nördlicher Richtung entfernten B320 Ennstal Straße eine hohe Lärmbelastung auf (überwiegend 60-65 dB gem. "Immissionskataster B+L Prognose 2025"). Diese ist jedoch für die ggst. Widmungskategorie eines Handelsgroßbetriebes für das bestehende Lagerhaus 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. Durch die geplante Umwidmung von überwiegend Bauland-Gewerbegebiet in Bauland-Flächen für Handelsgroßbetriebe ist von keinen relevanten Auswirkungen auf das Kleinklima (Kaltluftabflussgebiete o.ä.) auszugehen, die Auswirkungen durch Heizung und induzierten Verkehr verursachen keine über das ortsübliche Ausmaß (bisher großteils Gewerbegebiet) hinausgehenden Belastungen.

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 das Lagerhaus samt Tankstelle westlich des ehem. Bahnhofes in Altenmarkt. Die Strukturuntersuchung ergab folgende zu berücksichtigende Umstände: Im Hinblick auf den potentiell tw. setzungsempfindlichen Untergrund ist bei Neubauten wie bisher bei den Bestandsbauten auf entsprechenden Gründungsmaßnahmen in den nachfolgenden Verfahren zu achten.

Gemäß aktuellem Gefahrenzonenplan der WLW ist im Bereich des ehemaligen Grabens (Einmündung des Pichlleiten- bzw Kirchgassgrabens) südlich des Durchlasses unter der Bahnstrecke eine rote Wildbachgefahrenzone ausgewiesen (siehe Kap. Beschränkungen-Kenntlichmachungen/Wildbachverbauung), tatsächlich wurde dieser Graben in der Zwischenzeit verrohrt. Teile des Planungsgebietes östlich davon sowie im äußersten Westen kommen innerhalb eine gelben Wildbachgefahrenzone zu liegen. Hinsichtlich des östlichen Bereiches, wo sich nun die neue Tankstelle befindet, wurde im Bauverfahren die WLW beigezogen und die Tankstelle unter entsprechenden Auflagen bewilligt. Im Hinblick auf die o.a. Gegebenheiten ist eine Vorabklärung mit der WLW erfolgt. Demnach darf der Bereich der Roten Zone nicht überbaut werden, dies ist im Bauverfahren zu berücksichtigen.

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

Die Fläche ist bereits bebaut.

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Die Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung (LEP) wurde bereits im Zuge der Standortverordnung für den ggst. Handelsgroßbetrieb festgestellt. Dies gilt insbesondere für den angestrebten sparsamen Umgang mit Bauland, da es sich um eine Umwidmung von bestehendem Bauland (vorwiegend Gewerbegebiet) in eine andere Widmungskategorie (Handelsgroßbetrieb) handelt. Zudem liegt das Planungsgebiet wie angestrebt im Einzugsbereich leistungsfähiger und attraktiver Öffentlicher Verkehrsmittel und entspricht so auch dem Ziel des Regionalen Entwicklungskonzeptes Pongau, Versorgungseinrichtungen vorrangig im Einzugsbereich des ÖV zu situieren. Die Umwidmung unterstützt die angestrebte gleichwertige Versorgung der Bevölkerung und entspricht der Versorgungsfunktion Altenmarkts als Zentraler Ort der Stufe C. Schließlich gefährdet sie dem Ergebnis der Standortverordnung bzw. der zugehörigen Handelsstrukturanalyse zufolge auch nicht die Bedeutung des Ortskerns als Schwerpunkt für die Versorgung der Bevölkerung.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Die Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG wurde im Zuge der Standortverordnung für den Handelsgroßbetrieb festgestellt. Dies gilt insbesondere für die angestrebte Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares (...) Arbeiten und Wirtschaften, die Sicherung und Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit insbesondere des Handels, der Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität und einer entsprechenden Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Bauland wird wie oben ausgeführt berücksichtigt, der Vorrang des öffentlichen Interesses wird durch die vorhandene Standortverordnung und die Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des REK (s.u.) dokumentiert. Die angestrebte verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzelange wird dadurch beachtet, dass es sich um die Umwidmung von bestehendem Bauland handelt, keine geschützten Lebensräume betroffen sind und großteils Gewerbegebiet in ein Gebiet für einen Handelsgroßbetrieb mit potentiell geringeren Emissionen umgewidmet wird. Die seitens der Abt. Bodenschutz angeregte Minimierung der Versiegelung der Stellplätze soll im Zuge der Einreichplanung (z.B. durch Ausführung mit Rasengittersteinen o.ä.) bzw. der nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden. Der Grundsatz der Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und jener zur verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer etc. wird durch die Lage im Einzugsbereich des ÖV eingehalten. Der Grundsatz der Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung wird im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion Altenmarkts (s.o.) gewahrt. Eine aktive Bodenpolitik ist im Hinblick auf

den betrieblichen Eigenbedarf im ggst. Fall nicht erforderlich. Der Grundsatz der sparsamen Verwendung von Energie und des vorrangigen Einsatzes heimischer erneuerbarer Energieträger wird im Hinblick auf das laut SAGIS sehr gute Solarpotential des Standortes berücksichtigt.

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

Auch mit dem Räumlichen Entwicklungskonzeptes REK der Gemeinde Altenmarkt wurde die Übereinstimmung der ggst. Flächenwidmungsplanänderung schon im Zuge der Standortverordnung festgestellt. Insbesondere entspricht sie den allgemeinen Zielsetzungen des REK (Ausbau der Versorgungsfunktion Altenmarkts, Erhaltung (und Ausbau) der Handelsdienstleistungen) sowie dessen wirtschaftlichen Zielsetzungen (Sicherung der bestehenden Betriebe, Ausbau der Arbeitsplätze im DL-Bereich, Ausbau der Handelsstruktur im Ort). Das REK sieht im Bedarfsfalle die Ausweisung von Standorten für Handelsgroßbetriebe an geeigneten Standorten mit Rücksichtnahme auf die örtliche Handelsstruktur vor, schließt aber die Ansiedlung von Bau-/Möbel-/oder Gartenmärkten im Zentrum aus. Eine Standortverordnung zur Erweiterung der Verkaufsfläche über 800 m² stellt die notwendige Grundlage für eine nachfolgende Flächenwidmung als Gebiete für Handelsgroßbetriebe – Bau-, Möbel und Gartenmärkte dar. Das ggst. Ansuchen um Standortverordnung für das Lagerhaus entspricht der im REK vorgesehenen Möglichkeit für eine derartige Widmung als Handelsgroßbetrieb, nicht zuletzt zumal im Hinblick auf das Ergebnis der o.a. Handelsstrukturanalyse auf die örtliche Handelsstruktur Rücksicht genommen wird.

Es entspricht auch der im Ortsteilkonzept für den Bereich Bahnhof angestrebten Betriebsansiedlung, zumal die Verkehrserschließung eine entsprechende Leistungsfähigkeit aufweist und im ergänzenden Planteil vorwiegend Gewerbe und Handel sowie dessen Erweiterung bzw. eine betriebliche Nutzung vorgesehen ist.

9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Im Bereich des Lagerhauses "Oberes Ennstal" soll die bestehenden Verkaufsflächen von derzeit 800 m² auf künftig 2.000 m² erweitert werden, wofür die Umwidmung von "Bauland - Gewerbegebiet" bzw. "Bauland - Erweiterterem Wohngebiet/ Aufschließungsgebiet (Lärmschutz)", "Grünland - Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Flächen", "Grünland - Ländliches Gebiet", "Grünland - Gewässer" und "Verkehrsfläche" in "Bauland - Handelsgroßbetrieb Bau-, Möbel- und Gartenmarkt (2.000 m²)" erforderlich ist. Insgesamt werden rund 17.321 m² als "HG-B" gewidmet. Seit 16.10.2019 gibt es eine rechtskräftige Standortverordnung für das ggst. Vorhaben (Zulässigkeit der dort angeführten Flächen für Handelsgroßbetriebe der Kategorie Bau-, Möbel oder Gartenmärkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2000 m²; siehe LGBl. Nr. 65/2019). Die Befristung läuft bis 16.10.2024. Im Zuge dieser Teiländerung erfolgt auch eine Anpassung der Baulandgrenzen an die neuen Grundstücksgrenzen (Geomet Wallmann & Göschl Ziviltechniker GmbH, GZ 1823-14).

Gleichzeitig mit der Baulandwidmung wird die neue Trasse der Lohbachstraße (z.T. auf dem verrohrten Lohbach) als Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde gewidmet.

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes (siehe Kap. Beschränkungen/Infrastruktur - Infrastrukturelle Erschließung) wurde im Zuge der Standortverordnung als ausreichend bestätigt, das Planungsgebiet liegt innerhalb des Einzugsbereiches von Bus- bzw. Bahnhaltestellen (Bahnhof Altenmarkt) gemäß LEP. Die weitere erforderliche Infrastruktur ist im ggst. Bereich vorhanden. Im Hinblick auf die Stellungnahme der Verkehrsplanung (s.u.) soll in den nachfolgenden Verfahren auf eine sichere Querungsmöglichkeit der Lohbachstraße für Radfahrer und eine Situierung der Fahrradstellplätze in Eingangsnähe des Handelsbetriebes geachtet werden.

Im Bereich der ggst. Teiländerung befinden sich Gelbe und Rote Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung (Pichlleitengraben, Kirchgassgraben), weswegen eine Vorabklärung mit der WLW erfolgt ist (siehe Kap. Beschränkungen/Infrastruktur - Kenntlichmachungen - Wildbach- und Lawinenverbauung; Anmerkung: die Kenntlichmachung des HQ30 und HQ100 im Flächenwidmungsplan ist infolge der zwischenzeitlich bereits durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen überholt, siehe ebendort). Demnach ist eine Abklärung der genauen Lage der Gerinneverrohrung, welche sich im Bereich der Roten Zone befindet, notwendig und ist diese von einer Überbauung freizuhalten. Dies ist im Bauverfahren zu berücksichtigen. In der laufenden Einreichplanung erfolgte demnach bereits eine Abstimmung mit der WLW hinsichtlich der Situierung des Gebäudes.

Aufgrund eines teilweise potentiell setzungsempfindlichen Untergrundes ist bei Neubauten wie bisher bei den Bestandsbauten auf entsprechende Gründungsmaßnahmen in den nachfolgenden Verfahren zu achten. Da das Planungsgebiet zu einem Großteil bereits im Rahmen des Lagerhauses gewerblich genutzte Flächen umfasst, ist von keinem relevanten Anstieg an Nutzungskonflikten mit den Umgebungsbereichen auszugehen.

Auch wenn von der Umwidmung großflächig bereits bebaute Flächen betroffen sind, ist bei den noch unversiegelten Böden im Zuge der Bebauung auf eine weitestgehende Minimierung der Versiegelung zu achten. Dahingehend soll, wie bereits weiter oben erwähnt, eine Teilversiegelung (zB Rasengittersteine) der Pkw-Stellplätze erfolgen. Im Bereich des Baumarktes besteht zudem die Möglichkeit diverse Oberflächengestaltungen für Parkplatzflächen für Werbezwecke selbst umzusetzen. Im Hinblick darauf soll bei der Einreichplanung bzw. in den nachfolgenden Verfahren geachtet werden.

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

Orthofoto:

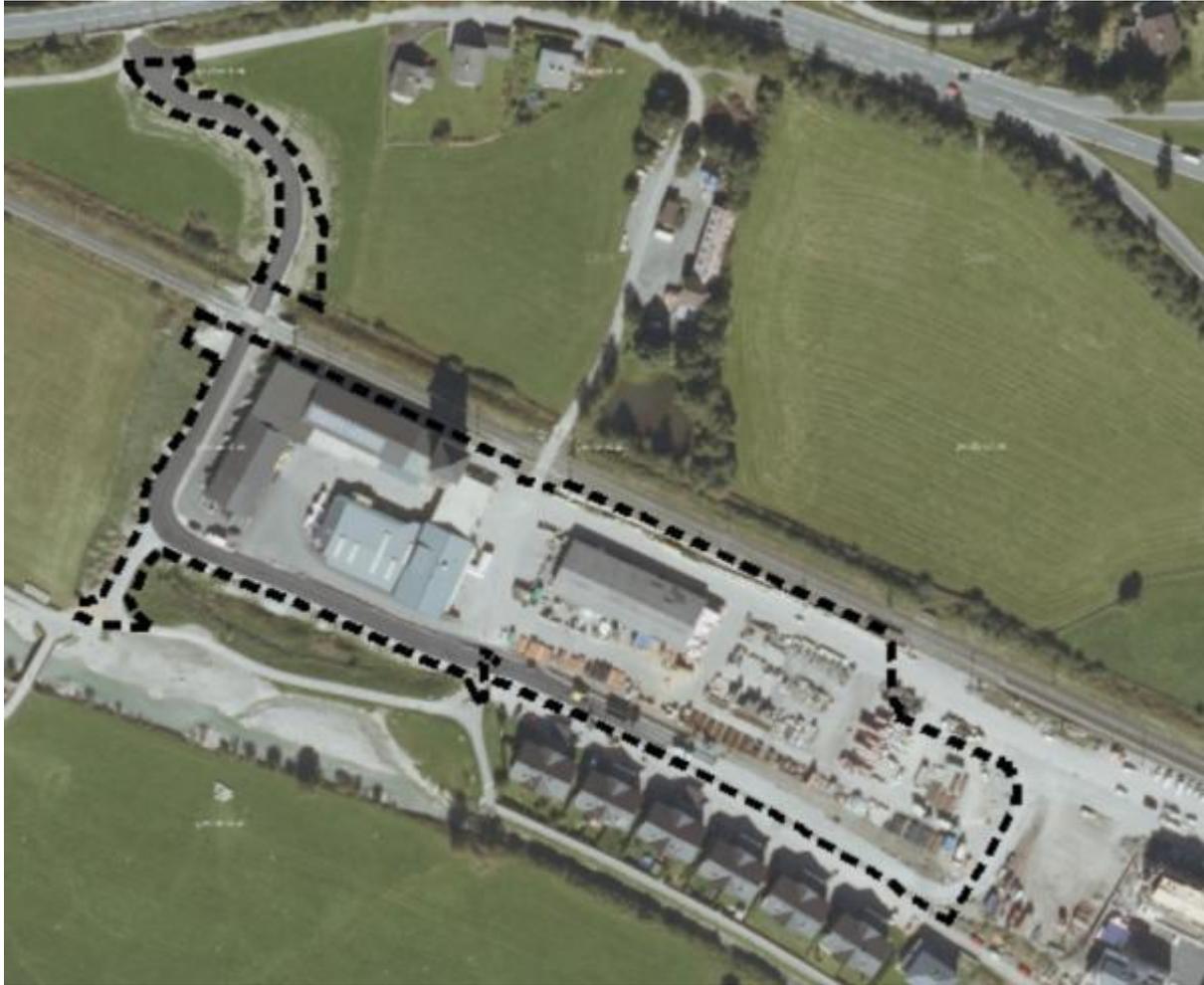


Foto der Abänderungsfläche:



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

Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen:
Zu der zur Standortverordnung abgegebenen Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 13.06.2019:

Hinsichtlich der Vermeidung eine überfahrbaren Gehsteiges südlich der Einmündung der Lohbachstraße in die B163 sollen mittelfristig Verbesserungen erzielt werden. So laufen derzeit Planungen für eine Neubebauung an der B163 südlich der Einmündung der Bahnhofstraße, sodass z.B. im Zuge einer Änderung

des Bebauungsplanes die Einmündung (Situierung des Gehsteiges optimiert werden kann. Die angestrebte Optimierung der Einmündung nach Abriss des Bahnhofgebäudes (dieses wird gemäß Konzept der ÖBB durch eine Haltestelle weiter westlich ersetzt werden), wird von der Gemeinde evident gehalten.

Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele:

Der Aspekt des Bodenschutzes wird bei den Raumordnungsgrundsätzen bzw. im Gutachten nun ebenfalls behandelt.

Bezüglich der Stellungnahme der Fachdienststelle Straßenbau und Verkehrsplanung oder Sportanlagen:

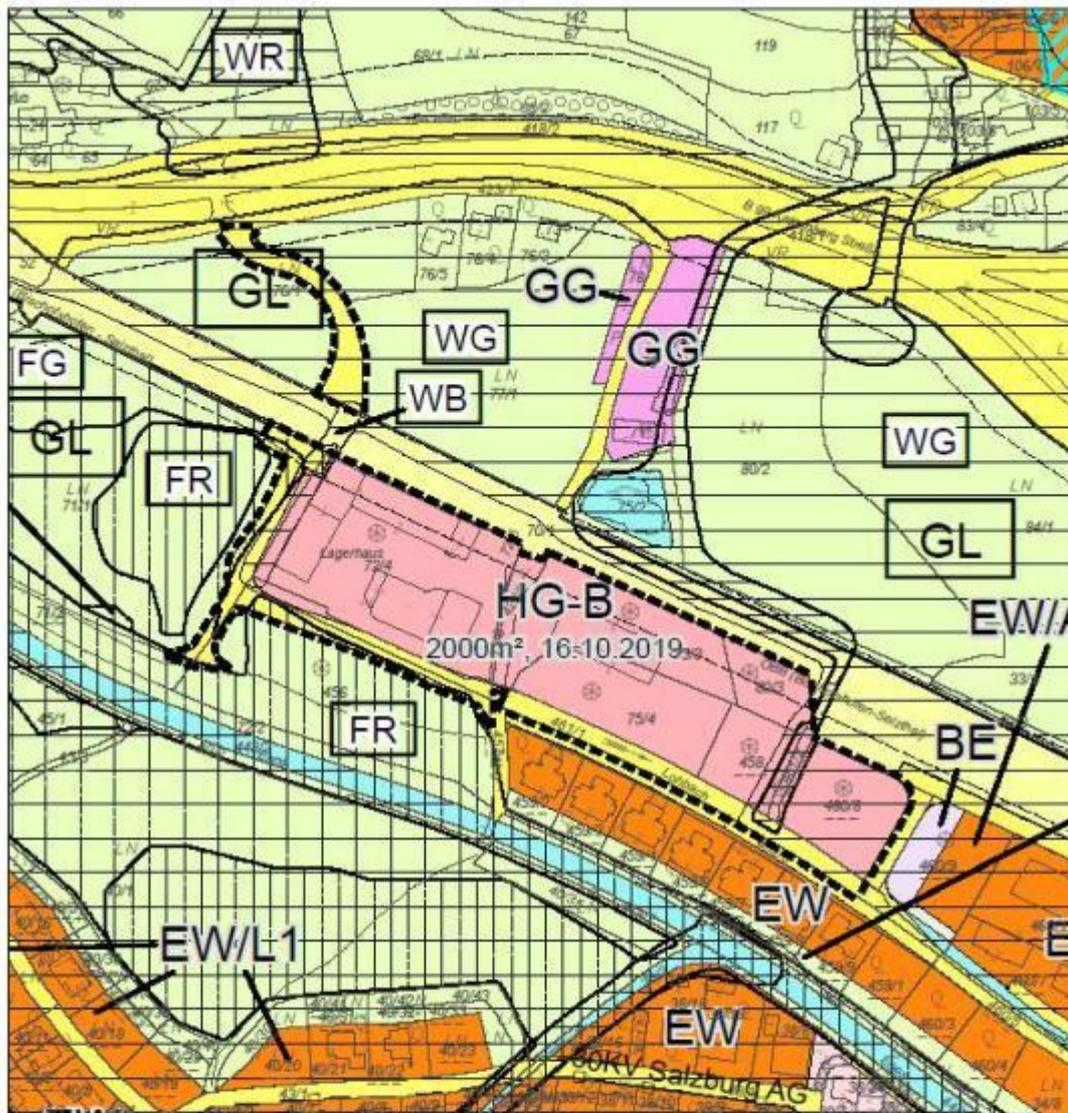
Die in der Stellungnahme angesprochene möglichst direkte Anbindung des Rad- und Gehweges im südlichen Areal an das Einzelhandelsgebäude ist defacto schon vorhanden (siehe Orthofoto), eine sichere Querung der Lohbachstraße und die empfohlene Begrünung der Pkw-Stellplätze soll in der Einreichplanung bzw. in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden. Dies gilt auch für die angeregte Errichtung von Abstellanlagen (Bügel) für Fahrräder im Nahbereich des Eingangs, welche auch gesetzlich vorgeschrieben sind (BTG).

Zur Stellungnahme des Fachbereiches Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen:

Die angeregte Minimierung der Versiegelung der Stellplätze soll im Zuge der Einreichplanung (z.B. durch Ausführung mit Rasengittersteinen o.ä.) bzw. der nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden.

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Altenmarkt i. Pg.

**Teiländerung Handelsgroßbetrieb Lagerhaus
Oberes Ennstal**

Legende (nur Änderungsbereich)

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

M 1:2 500

0 50 Meter

Vermerk digitale Katastralmappe (DiKM): (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

GZ 401 FWA 139/19-172
Salzburg, am 18.08.2020

Der/Die OrtsplanerIn

DI Martin Sigl

allee42 landschaftsarchitekten