

Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau

PLANUNGSBERICHT zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich "Buchenweg - Kirchner"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 18.10.2021

Auftragnehmer: allee42 landschaftsarchitekten	Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Klara Kostansek	Bearbeitung in der Gemeinde: Doris Strauch
Geschäftszahl OrtsplanerIn: 401 FWTA 147/21-131	Aktenzahl der Gemeinde: A/56342/2021
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T401/87

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: 26.07.2021	LRG-Mitteilung: 27.09.2021
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

Auf Antrag des Grundeigentümers soll eine Teilfläche der GP 805, KG Altenmarkt in einem Gesamtausmaß von ca. 1.557 m² von "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden. Die umzuwidmende Fläche dient dem Eigenbedarf und es wird im Rahmen der Umwidmung eine Parzellierung angestrebt, sodass zwei Bauplätze und eine Erschließungsstraße entstehen, welche an den bereits vorhanden Buchenweg anschließen. Die ggst. Fläche wird befristet gewidmet, als Folgewidmung wird "Grünland - Ländliches Gebiet" festgelegt.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Die ggst. Fläche befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Altenmarkt im Pongau am nordwestlichen Rand des bestehenden Siedlungsgefüges. Im Norden und Osten grenzt bereits bebautes Bauland an. Im Süden und Westen erstrecken sich Wiese oder Weideflächen.

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
805	55301	Altenmarkt

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 1557 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
1557	Grünland/Ländliches Gebiet

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
1	1557	Bauland/Erweitertes Wohngebiet /Aufschließungsgebiet (Lärmschutz)	GLG

umgewidmet.

Aufgrund der direkten Nähe zur nördlich verlaufenden Bahntrasse der ÖBB, ist die ggst. Fläche in der Nacht stark lärmbelastet. Aus diesem Grund befindet sich die ggst. Fläche in der Handlungsstufe 2 (bezogen auf den Verwendungszweck) und wird daher als Aufschließungsgebiet (Lärmschutz) ausgewiesen.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4625-5100

2.8. Angrenzende Widmungen

Norden, Osten, Süden: Bauland - Erweitertes Wohngebiet

Süden, Westen: Grünland - Ländliches Gebiet

3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

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

3.1. Schwellenwertprüfung

	[m ²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	1557
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	1477
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	4034

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. Flächenwidmungsplanänderung handelt es sich um eine kleinflächige Baulanderweiterung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich beeinflusst werden (D). Bzgl. der Lärmbelastung durch die Bahnstrecke Bischofshofen-Selzthal liegt bereits ein schalltechnisches Projekt vor (siehe Kap. Beschränkungen/Infrastruktur, Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen - Lärm), wonach ein ausreichender Schallschutz hergestellt werden kann. Auf diese erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan verwiesen.

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 Raumplanung 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.
 3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben, wobei auf bestehende Dauersiedlungs- und Wirtschaftsräume Bedacht zu nehmen ist. Gebiete mit nutzbarem Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können.
 4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen.

...

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

a) Die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,

...

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 Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsbetriebe 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 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 Zersiedlung;

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 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.
- (5) Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Maßnahmen:

...

- (4) Ökologische Planungskriterien sollen insbesondere im Siedlungswesen berücksichtigt werden.
- (5) Die künftige Siedlungsentwicklung soll vorrangig im Anschluss an bereits bestehende geeignete Siedlungen erfolgen.

...

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

4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

Die Gemeinde Altenmarkt gehört dem Regionalverband Pongau an. Das Entwicklungsprogramm Pongau ist mit 01.04.2009 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 relevante Zielsetzungen formuliert:

Qualitätsstrategie

MOBILITÄT UND RAUMENTWICKLUNG

...

Allgemeine regionale Ziele zur Qualitätsstrategie Mobilität und Raumentwicklung

...

- 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 Altenmarkt am 24.06.2003 gem. §13 Abs 5 ROG 1998 beschlossen und bisher 4 mal abgeändert (4. Teiländerung Kirschberg/Therme/Kellerdörfel/Zauchlehen am 13.04.2016 beschlossen). Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevante Aussagen:

1.2. Bevölkerung

Ziele:

- Die Bevölkerung soll 2024 ca. 4.350 Einwohner betragen (d.e. +15% in 10 Jahren). Die Entwicklung soll dabei gegenüber dem Zuzug zumindest ebenbürtig sein.

...

- Ausreichende Flächenvorsorge für die Wohnbaulandbedarfsdeckung

Maßnahmen:

- Baulandausweisung entsprechend dem 10-Jahresbedarf unter Berücksichtigung der gemischten Nutzungsstruktur

- Baulandausweisung nur bei konkretem Bedarf (nachgewiesen durch Nutzungserklärung)

...

2.2. Freiraumsystem

Ziele:

...

- Gewährleistung der Lebensqualität für Einheimische und Gäste

- Vermeidung von Konflikten zwischen unterschiedlichen Nutzungen durch Abstimmung der Widmungen.

Maßnahmen:

- Rücksichtnahme auf vorhandene Umweltbeeinträchtigungen bei der

Flächenwidmung. Bei stärkerer Lärmbelastung (sog. Handlungsstufe 2)
Neuausweisung von Wohnbauland als Aufschließungsgebiete nur im Ausnahmefall
(z.B. Baulücken)

2.3. Freiflächennutzung

Ziele:

...

- Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zu
naturräumlichen Gefährdungsbereichen

...

3.1. Siedlungsentwicklung und Flächennutzung der Siedlungsgebiete

Ziele:

...

- Baulandausweisung entsprechend dem Bedarf (s.o.)

Maßnahmen:

- Baulandausweisung vorrangig im Anschluss an bestehendes Bauland

- Keine Neuausweisung für Wohnzwecke außerhalb der im Ortsteilkonzept
genannten Siedlungsstandorte

...

- Bauland(wieder)ausweisung nur bei konkretem Bedarf (nachgewiesen durch
Nutzungserklärungen). Bei größeren Baulandausweisungen Berücksichtigung der
Deckung des örtlichen Baulandbedarfes ...

Freiraum- und Siedlungskonzept nach Ortsteilen - Oberndorf

Ziele:

- Beschränkte Ergänzung der Wohnnutzung am südwestlichen Ortsrand von
Oberndorf im Anschluss an die bestehende Wohnsiedlung (Vorsicht vor möglichen
Konflikten mit Gewerbe und Landwirtschaft);

Die ggst. Fläche (siehe rote Markierung Abb. unten) ist im Leitbild zum REK als
Bereich für "Erweiterung Wohnen" ausgewiesen. Im Süden verläuft ein "Grünzug,
Grünverbindung", welcher im Bestand zu erhalten ist.



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)

Südlich an die ggst. Fläche grenzt die rote Flussbaugesfahrenzone des Dreiergrabens, diese verbleibt im Grünland.

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: **Ja**

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

Durch die nördlich verlaufenden Bahntrasse der ÖBB ist die ggst. Fläche in der Nacht mit 50 - 55 dB lärmbelastet und fällt damit in die sog. Handlungsstufe 2 für die Baulandkategorie Erweitertes Wohngebiet. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Projekt ausgearbeitet (siehe Beilage).

So werden lt. Stellungnahme (21-182-STP01) der Ingenieurbüro Rothbacher GmbH im Bereich der Aufenthaltsräume die Immissionsrichtwerte tagsüber geringfügig überschritten (Handlungsstufe 1). In der Nacht fällt die ggst. Fläche aufgrund der deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte des Regelfalls in die Handlungsstufe 2. So sind die Lüftungsmöglichkeiten (über Schallschutzfenster) bevorzugt an der von der ÖBB-Strecke abgewandten Nordwest- und Südwestfassade vorzusehen. An der Nordost- bzw. Südostfassade kann über Fenster hinter verglasten Loggien der gleiche Zustand hergestellt werden. Für Aufenthaltsräume im Freien (z.B.) Terrassen sind jedenfalls schalltechnische Maßnahmen vorzusehen.

Die im schalltechnischen Projekt beschriebenen schalltechnischen Maßnahmen sind im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen und auf Grundlage einer konkreten Einreichplanung zu überprüfen.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen immissionsschutztechnischen Beschränkungen (Lärmschutzgutachten etc) :

File: 21-182-0-STP01A01 Schalltechnisches Projekt.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=252546>)

5.7. Altlasten und Verdachtsflächen

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Altlasten/Verdachtsflächen vorhanden: **Nein**

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

Allfällige Unterlagen:

5.8. Bauverbotsbereiche (Eisenbahnen, Seilbahnen, Stromleitungen usw)

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

Beschreibung dieser Bauverbotsbereiche und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Bauverbotsbereichen

5.9. Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

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

Beschreibung dieser Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen (Bergrechtliche Festlegungen, etc) und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen

5.10. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

Wasserwirtschaft (20703) 24.8.2021:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Der süd-westliche Bereich des ggs. Grundstücks liegt in der roten Gefahrenzone (HQ 100) des Dreiergrabens. Dieses Teilstück ist, wie im Antrag beschrieben, von einer beabsichtigten Widmung auszunehmen.

Hinsichtlich Schutz- und Schongebiete liegen keine wasserwirtschaftlichen Beschränkungen vor.

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

6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

Ja

Begründung:

Hinweis:

Wenn im oben angeführten Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise über infrastrukturelle Erschließungen nicht ausgefüllt werden.

6.1. Trinkwasserversorgung

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Trinkwasserversorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

Beschreibung der Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung ist vorhanden bzw. in der Nähe (GD Altenmarkt, TWA)

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

File: Beilagen Wasserwirtschaft.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=253145>)

Formblätter beiliegend:

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)

Schmutzwasser: Einleitung in den Ortskanal

Oberflächenwässer: nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund, ansonsten verzögerte Ableitung in den Vorfluter

Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

File: Kirchner Kanal.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=253146>)

Formblätter beiliegend:

6.3. Verkehrserschließung

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

Beschreibung der Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von Osten über den Buchenweg.

Die Erschließung mit dem ÖV ist für die ggst. Fläche gegeben. Die Bushaltestelle "Altenmarkt Kesselgrub" der Linien 270, 280, 520 u. 522 befindet sich südöstlich der ggst. Fläche und liegt mit einer Distanz von ca. 220 m innerhalb des 500m-Einzugsgebietes.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

File: Kirchner Verkehr.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=253149>)

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

Wasserwirtschaft (20703) 24.8.2021:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

TRINKWASSERVERSORGUNG:

Die Trinkwasserversorgung soll, laut Antrag, durch die TWA der Gemeinde Altenmarkt erfolgen. Lt. beiliegendem Überprüfungsbefund nach § 134 WRG ist von einer ausreichenden Wasserversorgung auszugehen.

ABWASSERBESEITIGUNG:

Lt. Antrag soll die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal müsste ohne großen Aufwand herstellbar sein.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG:

Laut Antrag sollen die anfallenden Oberflächenwässer auf Eigengrund versickert werden. Dies entspricht den wasserwirtschaftlichen Zielen und wird positiv beurteilt.

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:

Umweltschutz (20502) 13.8.2021:

Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika

Fachbereich Boden/Altlasten:

Kein Einwand, da keine altlastenrelevanten Flächen gem. ALSAG §2 auf dem betroffenen Grundstück der ho. Dienststelle bekannt sind.

Der Amtssachverständige:

Josef Schmitzberger

Fachbereich Luft:

Vorbelastung: gering

Zusatzbelastung: gering

Der Abstand zum GG im Südwesten beträgt mehr als 120m. Nutzungskonflikte sind unwahrscheinlich.

kein Einwand

Eva Foelsche-Trummer

Fachbereich Lärm:

Im Einflussbereich von Straßen-Schienen- und Gewerbelärm ist die Umwidmung von 1557 m² Grünland in Erweitertes Wohngebiet/ Aufschließungsgebiet (Lärm), EW/A(L), vorgesehen. Gemäß SAGIS-Lärmkarten und Abstandsdiagramm (Gewerbegebiet) liegt der energieäquivalente Dauerschallpegel bei 55 bis 60 dB tags bzw. Lden und 50 bis 55 dB nachts. Für EW bedeutet dies tags Handlungsstufe 1 und nachts Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung". Gegen eine Umwidmung in EW/A(L) besteht daher kein Einwand.

Anmerkung: Gleichzeitig wurde ein schalltechnisches Projekt vorgelegt (Ingenieurbüro Rothbacher GmbH, Projekt-Nr.: 21-182-STP01 vom 07.05.2021), welches plausible Lärmwerte ausweist, und laut vorliegendem Bebauungsplan verbindlich ist. Die erforderlichen Maßnahmen sind auf Seite 16-18 und 32-37 dargestellt. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass Schlafräum-Lüftungsfenster hinter Prallscheiben oder verglasten Loggien/Wintergärten anzuordnen sind. Der Freiraumschutz wird auf Seite 18 nur allgemein beschrieben, es fehlen konkrete Maßnahmen, welche im Bauverfahren festzulegen sind.

Angelika Frauscher-Ingram

Naturschutz (20506) 16.8.2021:

Elektronisch unterschrieben von Jordan Karl

Im Bereich der GP 805, KG Altenmarkt soll es zu einer Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Altenmarkt kommen. Es soll eine 1.557 m² große Fläche von Grünland-ländliche Gebiete in Bauland-erweitertes Wohngebiet umgewidmet werden.

Die Biotopkartierung des Landes Salzburg weist im unmittelbaren Bereich der Widmungsfläche keine Lebensräume aus.

Südwestlich der Fläche verläuft ein Gerinne, welches als Biotop Nr. 55301 0032 "Grabenbach N Atomic Werk" in der Biotopkartierung aufscheint. Das Gerinne wird in den Widmungsunterlagen auch als "Mühlbach" bezeichnet. Von dem Gerinne wird aufgrund der roten Gefahrenzone (HQ 100) ein Abstand von 5,0 Metern gehalten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der erforderliche Abstand zu dem Gerinne wie folgt konkretisiert: Abstand von der oberen Böschungskante des Gerinnes bis zur Baulandwidmung von zumindest 4 Metern. Begründet wird diese Forderung damit, dass Gerinne wichtige Migrationsachsen (zB Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien, Insekten) in der ansonsten oft zerschnittenen Landschaft darstellen, und daher ein Migrationskorridor von Bebauung frei bleiben soll. Auch ist damit eine gewisse Pufferfunktion zwischen den intensiv genutzten Baulandbereichen und den ökologisch hochwertigen Gerinnebereichen gegeben.

Diese Forderung deckt sich in der Regel auch mit den Forderungen des Hochwasserschutzes, welcher in der Regel eine unverbaute befahrbare "Baggerbreite" zwischen Gerinne und Bauland für allfällige Bauarbeiten/Verkläusungen/Katastrophenmaßnahmen einfordert.

Zersiedelungstendenz (Beeinträchtigung des Charakters der Landschaft) ist im vorliegenden Fall insofern nicht gegeben, als die Widmungsfläche unmittelbar an geschlossene Siedlungen am westlichen Ortsrand von Altenmarkt anschließt.

Bei Berücksichtigung der formulierten Forderungen besteht aus naturschutzfachlicher Sicht kein Einwand gegen die vorliegende Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes Altenmarkt.

Wasserwirtschaft (20703) 24.8.2021:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

In der Gemeinde Altenmarkt soll zur Schaffung zweier Bauplätze, auf der GP 805, KG 55301 eine Anpassung des FWP vorgenommen werden. Dabei soll 1557 m² GLG in EW umgewidmet werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht kein Einwand zur Widmung, sofern jene Teilfläche die in die rote Zone reicht, von der beabsichtigten Widmung ausgenommen wird.

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

Die ggst. Fläche befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Altenmarkt am nordwestlichen Rand des bestehenden Siedlungsgefüges. Das Landschaftsbild ist im Osten von freistehender hauptsächlich zweigeschossiger Wohnbebauung und etwas weiter südwestlich durch massive Gewerbebauten (Atomic) geprägt. Im Westen erstrecken sich Weide- und Wiesenflächen. Im Norden, jenseits der Wohnbebauung und der Autobahn, steigt der großteils bewaldete Schwemmberg an.

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 wird derzeit als landwirtschaftliche Wiese genutzt. Aufgrund der bisherigen eher intensiven Nutzung ist nicht von einem Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen auszugehen.

7.5.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.6. Erholungsnutzung und Grünflächen

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die umzuwidmende Fläche steht für öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzungen nicht zur Verfügung und hat für diese keine besondere Bedeutung.

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

Südlich der ggst. Fläche verläuft ein biotopkartierter Grabenbach (N Atomic-Werk, Biotop Nr. 553010032), welcher dem Lebensraumschutz gem. § 24 NSchG unterliegt und hinsichtlich seiner Ökologie durchschnittlich (3) bewertet wird. Die umzuwidmende Fläche hält entsprechend der roten Flussbaugeschützzone einen Abstand von 5,0 m zu diesem Bach ein, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

7.7.1. Beurteilung der Nachvollziehbarkeit durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.8. Kulturgüter und Ortsbild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

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

7.8.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.9. Geologie

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Fläche befindet sich in der Austufe/ Flussablagerungen (vgl. Geologischer Karte 1:200.000 im SAGIS), laut InSAR sind im Planungsbereich bzw. dessen Nahbereich keine Setzungen ausgewiesen. Aufgrund der ebenen Lage und keiner Anzeichen von Vernässungen, und des Umstandes, dass in diesem Bereich der Gemeinde keine Besonderheiten hinsichtlich des Baugrundes bekannt sind, kann von einer gewöhnlichen Baugrundeignung ausgegangen werden.

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 gem.

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

Lt. der Bodenfunktionsbewertung im SAGIS wird der nördliche Abschnitt der ggst Fläche hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit als sehr hoch (5a) bewertet. Auch die Abflussregulierung in diesem Bereich wird sehr hoch (4-5) eingestuft. Die Lebensraumfunktion wird durchschnittlich (3) und die Pufferfunktion als gering (2) beschrieben. Der Bodentyp wird lt. eBOD als Planierboden (z.T. auch Haidenboden) aus vorwiegend Schutt- und Schottermaterial angegeben.

Der mittlere und südliche Bereich der ggst. Fläche wird hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit hoch (4) bewertet. Die Lebensraumfunktion und Abflussregulierung werden als durchschnittlich (3) angegeben. Die Pufferfunktion ist gering (1). Bei dem Bodentyp handelt es sich lt. eBOD um vergleyten, kalkhaltigen grauen Auboden aus feinem Schwemmmaterial.

Um der hohen Bodenbonität nachzukommen, werden entsprechende Bodenschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. Bebauungsplanung).

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

Waldflächen sind durch die ggst. Umwidmung nicht betroffen. Die nächstgelegene aktive landwirtschaftliche Hofstelle (Lackenbauer) befindet sich ca. 200 m südlich des Planungsgebiets, dazwischen befindet sich bereits bebautes Wohnbauland.

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

Südlich an die ggst. Fläche grenzt die rote Gefahrenzone (HQ 100) des Mühlbaches, diese verbleibt allerdings im Grünland.

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

Aufgrund der direkten Nähe zur nördlich verlaufenden Bahntrasse der ÖBB, ist die ggst. Fläche in der Nacht stark lärmbelastet (50-55 dB; Lr,nacht/Zug/inkl.BonusP200). Aus diesem Grund befindet sich das Planungsgebiet in der sog. Handlungsstufe 2 (bezogen auf die Widmungskategorie Erweitertes Wohngebiet) und wird daher als Aufschließungsgebiet (Lärm) ausgewiesen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen auf Basis ein schalltechnischen Projektes festgelegt (siehe Kap. Bebauungsplanung bzw. Beschränkungen/Infrastruktur, Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen - Lärm).

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 gegenständliche Fläche gilt nicht als belastetes Gebiet gem. dem Immissionsschutzgesetz-Luft.

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 im Nordwesten der Gemeinde Altenmarkt, westlich des bestehenden Siedlungsgefüges vom Oberndorf. Im Norden und Osten grenzt bereits mit vorwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden bebautes Bauland an. Es befinden sich keine Biotope, geschützte Lebensräume oder ökologisch bedeutsame Landschaftselemente innerhalb des ggst. Planungsgebietes. Die südlich angrenzende rote Gefahrenzone verbleibt im Grünland. Lt.

Bodenfunktionsbewertung im SAGIS wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit im ggst. Planungsgebiet als sehr hoch (4-5a) eingestuft, diesbezüglich werden Bodenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt. Zudem ist die ggst. Fläche aufgrund der direkten Nähe zur nördlich verlaufenden Bahntrasse der ÖBB vor allem in der Nacht stark lärmbelastet (Handlungsstufe 2). Die im schalltechnischen Projekt (siehe Kap. Beschränkungen/Infrastruktur, Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen - Lärm) erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden entsprechend im Bebauungsplan festgelegt.

Im Flächenwidmungsplan sind keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen und auch sonst sind keine der ggst. Umwidmung entgegenstehenden Umstände bekannt.

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 zur ggst. Teiländerung wird der Bebauungsplan "Buchenweg - Kirchner" aufgestellt.

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Die Widmungsänderung der verfahrensgegenständlichen Fläche berücksichtigt die Zielsetzungen und Maßnahmen des Landesentwicklungsprogramms betreffend Siedlungsentwicklung und Standortkriterien, insbesondere durch die Baulandausweisung im Anschluss an eine bereits bestehende geeignete Siedlung, die Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum (durch die Erweiterung des Siedlungsgefüges nach Westen hin), einer haushälterischen Nutzung von Grund und Boden (durch Widmung von 2x ca. 700m² für zwei Bauplätze zur Deckung des Eigenbedarfs zuzügl. der erforderlichen Straßenfläche, siehe auch Bebauungsplan in Kap. Bebauungsplanung). Auch das Vermeiden von Nutzungskonflikten sowie ökologische Planungskriterien werden im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgelegten Bodenschutz- und Schallschutzmaßnahmen ausreichend berücksichtigt (s.u.). Zudem befindet sich das ggst. Planungsgebiet innerhalb des 500m-Einzugsbereiches für Bushaltestellen.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Die vorliegende Erweiterung des bestehenden Wohnbaulandes stimmt mit den Zielen des ROG 2009 weitgehend überein, insbesondere mit der Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen. Der angestrebte Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wird durch die Lage außerhalb von geschützten Lebensräumen berücksichtigt. In Hinblick auf die teilweise sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (siehe Strukturuntersuchung - Boden) werden entsprechende Maßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungsplan vorgesehen. Die südlich angrenzende rote Gefahrenzone verbleibt im Grünland und es wird ein ca. 5,0 m breiter Abstand zwischen dem Bach und Bauland eingehalten. Aufgrund der Lärmbelastung ausgehend von der nördlich verlaufenden Bahntrasse wird das ggst. Planungsgebiet als Aufschließungsgebiet (Lärmschutz) gewidmet, diesbezüglich werden auch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (siehe Kap. Beschränkungen/Infrastruktur, Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen - Lärm) im Bebauungsplan festgelegt. Darüber hinaus liegt das ggst. Planungsgebiet außerhalb von Naturgewalten sowie Umweltschäden und -gefährdungen beeinträchtigten Bereichen. So kann dem Schutz der Bevölkerung nachgekommen werden.

Würdigung der Raumordnungsgrundsätze:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
- wird berücksichtigt, da bedarfsgerecht gewidmet wird (2x 700 m² zuzügl. der erforderlichen Straßenfläche)
2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
- wird in Hinblick auf die u.a. Übereinstimmung mit dem REK berücksichtigt.
3. Vorrang für die Siedlungsflächen nach innen und Vermeidung von Zersiedlung;

- den angestrebten Vorrang für Siedlungsflächen nach innen kann im ggst. Fall in Hinblick auf die vorhandene Siedlungsstruktur und der bereits weitgehend bebauten Flächen nicht nachgekommen werden. Der Vermeidung von Zersiedlung wird durch die Lage unmittelbar im Anschluss an bestehendes Bauland berücksichtigt.

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;

- wird berücksichtigt, da die ggst. Fläche außerhalb geschützter Lebensräume bzw. Schutzgebiete gelegen ist. Außerdem werden Bodenschutz- und Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt, welche zu berücksichtigen sind.

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

- wird berücksichtigt, da das ggst. Planungsgebiet innerhalb des 500m-Einzugsbereiches für Bushaltestellen liegt.

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

- wurde bei der Erstellung des REK berücksichtigt.

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

- vorläufig handelt es sich lediglich um Eigenbedarf des Grundeigentümers (siehe Verfahrensgegenstand), für allfällige später folgende Baulanderweiterungen soll eine entsprechende Vorvereinbarung abgeschlossen werden.

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

- dem Grundsatz wird entsprochen, da die ggst. Fläche für die Nutzung des Solarpotentials lt. SAGIS gut geeignet ist.

9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planung auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderungen;

- wird durch die Lage im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestelle Rechnung getragen.

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

Mit den im REK festgelegten Zielsetzungen steht die geplante Umwidmung ebenfalls im Einklang. So wird durch die ggst. Wohnbaulandausweisung u.a. den Zielen und Maßnahmen bzgl. des Bevölkerungszuwachses bzw. der Einwohnerentwicklung innerhalb der Gemeinde (im Jahr 2024 ca. 4.350 Einwohner, d.e. + 15% in 10 Jahren) und der ausreichenden Flächenvorsorge für die Wohnbaulandbedarfsdeckung sowie der Baulandausweisung entsprechend dem Bedarf entsprochen. Hinsichtlich der "Vermeidung von Konflikten zwischen unterschiedlichen Nutzungen durch Abstimmung der Widmung" sowie der "Rücksichtnahme auf vorhandene Umweltbeeinträchtigungen" wird die ggst. umzuwidmende Fläche als Aufschließungsgebiet (Lärmschutz) gewidmet und es werden entsprechende schalltechnische Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Dem Ziel der

"Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zur naturräumlichen Gefährdungsbereichen" wird nachgekommen, da die südlich verlaufende rote Gefahrenzone im Grünland verbleibt. Bezüglich der "Schließung von Stichstraßen zu Ringstraßen" wird im Rahmen der ggst. Teiländerung eine Fläche von ca. 215 m² mitgewidmet um den östlich anschließenden Buchenweg weiterzuführen und für die Zukunft eine Möglichkeit einer Ringstraße zu schaffen (siehe Kap. Verfahrensgegenstand).

Die Umwidmung entspricht zudem dem ergänzenden planlichen Leitbild des REK, in welchem die ggst. Fläche als Erweiterung "Wohnen" dargestellt ist.

9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Die im Nordwesten der Gemeinde Altenmarkt liegende Fläche mit einem Gesamtausmaß von ca. 1.557 m² soll von "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" zur Schaffung von zwei Bauplätzen (für den Eigenbedarf) gewidmet werden. Die Baulandabgrenzung berücksichtigt die max. zulässigen 700 m² pro Bauplatz für den Eigenbedarf. Zusätzlich werden rund 215 m² von "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" gewidmet um die Weiterführung des östlich anschließenden Buchenwegs für eine spätere Ringstraße sicherzustellen. Die ggst. Fläche wird befristet gewidmet, als Folgewidmung wird "Grünland - Ländliches Gebiet" festgelegt.

Gleichzeitig mit der ggst. Teiländerung wird der Bebauungsplan "Buchenweg - Kirchner" aufgestellt (siehe Kap. Bebauungsplanung).

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind (im Nahbereich) vorhanden. Die gegenständliche Fläche befindet sich innerhalb des fußläufigen 500m-Einzugsbereiches für Bushaltestellen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den östlich anschließenden Buchenweg. Aufgrund der direkten Nähe zur nördlich verlaufenden Bahntrasse der ÖBB und der daraus resultierenden, vor allem nächtlichen Lärmbelastung, kommt die ggst. Fläche in der Handlungsstufe 2 bezogen auf die Widmungskategorie Erweitertes Wohngebiet zu liegen. Demzufolge wurde ein schalltechnisches Projekt erarbeitet, welches entsprechende schalltechnische Maßnahmen vorschreibt (siehe Kap. Beschränkungen/Infrastruktur, Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen - Lärm). Aus diesem Grund wird die ggst. Fläche als Aufschließungsgebiet (Lärmschutz) gewidmet.

Das ggst. Planungsgebiet liegt lt. Bodenfunktionsbewertung im SAGIS auf einer Fläche mit einer (sehr) hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Die Fläche ist jedoch bereits im REK der Gemeinde Altenmarkt als Erweiterungsfläche Wohnen vorgesehen, weshalb hier ein öffentliches Interesse an der Baulanderweiterung festgestellt werden kann. Zudem befindet sich im Nahbereich der Fläche (Richtung Westen) großflächige weitere Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Der Verlust an derartigen Böden durch die ggst. Umwidmung ist daher als relativ gering einzustufen.

Insgesamt kann daher auch in Hinblick auf die vorgesehenen schallschutztechnischen Maßnahmen und Bodenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan eine Abwägung zugunsten der Baulanderweiterung erfolgen.

In Hinblick auf die o.a. Übereinstimmungen mit den Grundsätzen des ROG und da

diese ggst. Baulandausweisung den Zielsetzungen des REK der Gemeinde Altenmarkt im Pongau entspricht, kann eine Abwägung zugunsten der beabsichtigten Widmung aus ortsplanerischer Sicht befürwortet werden.

Orthofoto:



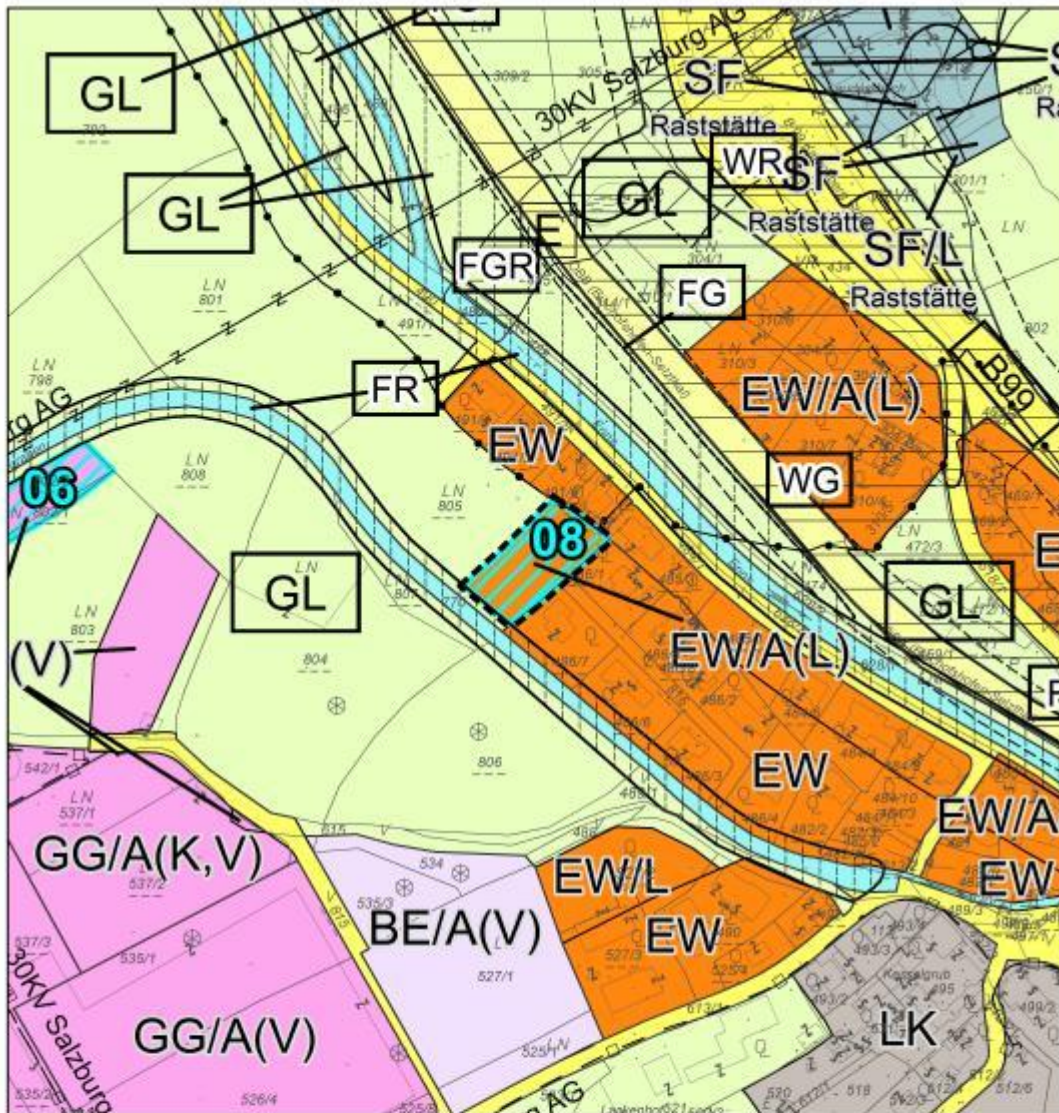
Foto der Abänderungsfläche:



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 Buchenweg - Kirchner

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

Übersichtskplan

Legende (nur Änderungsbereich)

- Planungsbereich
- erweiterte Wohngebiete
(§ 30 Abs 1 Z 2)
.../A(L) Aufschließungsgebiet (§37 Abs 1 ROG 2009)
mit der Aufschließungsvoraussetzung Lärmschutz
- Befristung mit Index-Nummer
(§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

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 147/21-131
Salzburg, am 15.07.2021

Der/Die OrtsplanerIn

DI Martin Sigl

allee42 landschaftsarchitekten