

**Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau**

**PLANUNGSBERICHT**  
**zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes**  
**im Bereich "Pfarrpfründe"**

**GV-Beschluss:**

Druckdatum: 23.05.2022

<b>Auftragnehmer:</b> allee42 landschaftsarchitekten	<b>Projektleitung:</b> DI Martin Sigl
<b>Bearbeitung:</b> DI Nils Stille	<b>Bearbeitung in der Gemeinde:</b> Doris Strauch
<b>Geschäftszahl OrtsplanerIn:</b> 401 FWTA 152/22-088	<b>Aktenzahl der Gemeinde:</b> A/57665/2021

**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
Mitteilung an die Grundeigentümer im Planungsgebiet		---
<i>alternativ:</i>		
Kundmachung der Änderungsabsicht (inklusive Bebauungsplan)	Von:	Bis:
Postwurf Haushalte		---
Veröffentlichung der Änderungsabsicht in der SLZ		---
Kundmachung in den Nachbargemeinden	Von:	Bis:
Nutzungserklärung(en) *(Datum der letzten NE)	*	---
Öffentlichkeitsarbeit *(Datum der letzten Öffentlichkeitsarbeit)	*	---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag: 15.04.2022	LRG-Mitteilung: 12.05.2022
GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)		---
Veröffentlichung der Auflage des TAÄ-Entwurfs in der SLZ		---
Kundmachung der Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von:	Bis:
Kundmachung in den Nachbargemeinden (Übermittlung des Entwurfs)	Von:	Bis:
Übermittlung des Entwurfs an den Regionalverband		---
<b>GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)</b>		---
Aufsichtsbehördliche Genehmigung der TAÄ	Antrag:	Bescheid:
Rechtswirksamkeit der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)		---

## Anregungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

### 1.1. Einwendungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

### 1.2. Regionalverband

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

### 1.3. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

## 2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

### 2.1. Veranlassung

### 2.2. Lage der Abänderungsfläche:

### 2.3. Übersichtsplan

Maßstab: 1 : 10000 bis 1 : 20000 (Variabel)

### 2.4. Verfahrensgegenstand bzw. von der Teilabänderung betroffene Grundstücke

Gst. Nr.	KG-Nummer	KG-Name	Nur Teilfläche

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

## 2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m <sup>2</sup> ]	davon verbaut	Widmung
		In Liste nicht gefunden(-)

in :

Fläche [m <sup>2</sup> ]	davon verbaut	Widmung
		In Liste nicht gefunden(-)

umgewidmet.

## 2.6. Betroffene Mappenblattnummern

## 2.7. Angrenzende Widmungen

Nordwesten: Verkehrsflächen - Bundes- und Landesstraßen

Nordosten: Bauland - Ländliches Kerngebiet

Osten und Süden: Bauland - Ländliches Kerngebiet

Westen: Verkehrsflächen - Bundes- und Landesstraßen

## 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 <sup>2</sup> ]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	685
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)	0
Allenfalls weitere <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)	
<b>Gesamtausmaß</b> der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	<b>685</b>
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
<b>Ergebnis der Schwellenwertprüfung:</b>  Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	<b>Nein</b>

### Kurzbeschreibung der Schwellenwertprüfung

#### 3.2. Ausschlusskriterienprüfung

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

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

#### Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Bei der ggst. Flächenwidmungsplanänderung handelt es sich um eine

Schichtenwidmung, bei der auf Ebene 1 eine Tiefgarage errichtet werden soll und auf Ebene 2 ein Spielplatz.

Mit der Errichtung des Spielplatzes sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden (Ausschlusskriterium C).

Für die Errichtung der Tiefgarage erfolgt eine Sonderflächenwidmung. Diese Planung stellt eine kleinflächige Erweiterung des bestehenden Baulandes, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich beeinflusst werden (Ausschlusskriterium D).

### 3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

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

### Begründung, warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

### 3.4. Ergebnisse der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

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

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

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

### 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.

...

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 (...)

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.

...

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

...

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

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

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

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

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

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

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

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

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

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



## **4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung**

### **Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)**

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

#### **B.1. Siedlungsentwicklung und Standortkriterien**

Ziele:

...

(3) Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang.

...

#### **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:

(1) Vorhandene Bebauungspotenziale im geschlossenen Siedlungsgebiet sollen durch Festlegung entsprechender Bebauungsbedingungen unter Berücksichtigung bestehender Siedlungsstrukturen besser genutzt werden.

...

#### **E.2. Soziale Infrastruktur (Bildung, Gesundheit, Kultur, Soziales)**

Ziele:

...

(2) Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit und Effizienz bei Standortentscheidungen der sozialen Infrastruktur.

## **4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms**

Die Marktgemeinde Altenmarkt gehört dem Regionalverband Pongau an. Ein Regionales Entwicklungskonzept ist seit 26.11.2009 in Kraft, darin sind für die ggst. Teiländerung keine relevanten Aussagen enthalten.

## **4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)**

### **Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK**

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.06.2003 gem. §13 Abs. 5 ROG 1998

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

## 2.3. FREIFLÄCHENNUTZUNG

### ZIELE

...

- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnumfeldgestaltung

...

### MASSNAHMEN

...

- Flächenvorsorge im Rahmen der Flächenwidmung.

...

## 3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

### ZIELE

...

- Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes.

...

Altenmarkt Hauptort:

### ZIELE

...

- Erhaltung und Neugestaltung der Freiflächen, bzw. Grüninseln im verbauten Gebiet.

...

- Standortvorsorge für Freizeiteinrichtungen

### MASSNAHMEN

...

- Schaffung zentrumsnaher Parkplätze im Osten des Marktes (...)

- Einrichtung von „Ruhepolen“ im Marktbereich (Bankerl zum Tratschen, Grünflächengestaltung etc.)

...

## 4.2. REGIONALES UND LOKALES VERKEHRSWEGENETZ

### MASSNAHMEN

...

- Sicherung und Ausbau der zentrumsnahen Parkplätze (...)

...

Der gegenständliche Bereich (blauer Kreis) ist in der nicht parzellenscharfen ergänzenden planlichen Darstellung des REK als Straßenfläche (gelb) dargestellt bzw. ist dafür zum Teil die Festlegung "vorwiegend Zentrumsfunktion" (dunkelrote Flächen) definiert.



## 5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

Ja

Hinweis:

Wenn im oben angeführte Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise vorhandener Beschränkungen (Kennzeichnungen und/oder Kenntlichmachungen) nicht ausgefüllt werden.

### 5.1. Naturschutz

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind naturschutzrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturschutzrechtlichen Beschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :**

### 5.2. Wasserwirtschaft

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind wasserrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)**

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

### 5.3. Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw.

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund naturräumlicher Gefährdungen vorhanden: **Ja**

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

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone.

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturräumlichen Gefährdungen (Stellungnahme der WLV 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)**

Das Planungsgebiet liegt im lärmbelasteten Bereich der L252 Zauchensee Landesstraße, allerdings ist dies für die geplante Schichtenwidmung mit "Bauland - Sonderfläche (Tiefgarage)" auf Ebene 1 und "Grünland - Sportanlagen (Spielplatz)" nicht von Relevanz.

**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)**

Das Planungsgebiet kommt unmittelbar an der L252 Zauchensee Straße zu liegen, diesbezüglich ist im Bauverfahren ggf. das Einvernehmen mit der Landesstraßenverwaltung herzustellen.

**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:**

Sowohl ein Trinkwasseranschluss auch als der Fäkalkanal (AV08S, DN 300) liegen bereits direkt im Grundstück, hinsichtlich der Verkehrserschließung besteht bereits eine Zufahrt von Osten von der Schattauergasse und weiter auf Eigengrund.

### **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**

TWA Gde. Altenmarkt

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

**Beschreibung der Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)**

Fäkalabwässer: Ortskanal

Oberflächenwässer: nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund

**Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:**

**Formblätter beiliegend:**



**6.3. Verkehrserschließung**

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

**Beschreibung der Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der L252 Zauchensee Landesstraße und wird die geplante Tiefgarage vom südlichen Bauland aus erschlossen.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖV (Bus9 liegt rund 25 m in nördlicher Richtung an der L252.

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

**Formblätter beiliegend**





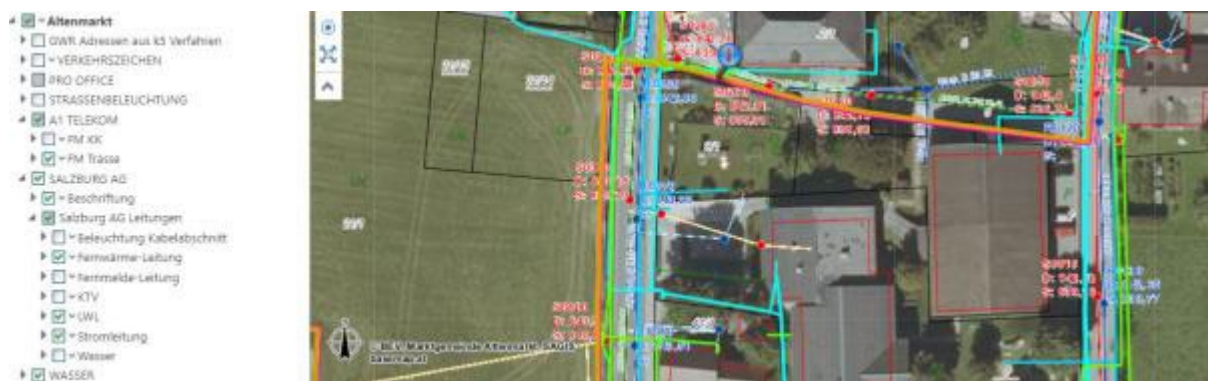
#### 6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Die Umwidmungsfläche ist mit weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen: **Ja**

#### Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen

LWL, Fernwärme, Stromversorgung, Telekom

#### Bestätigung des Infrastrukturanbieters:



#### 6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

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

## **7. Strukturuntersuchung**

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

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

**7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung**

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

**7.4. Landschaftsstruktur und -bild**

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

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Grünfläche (Spielplatz) am Rand des Zentrums von Altenmarkt (siehe Foto im Kap. Gutachten).

Strukturelemente sind nicht vorhanden. Das Landschafts- bzw. Ortsbild im ggst. Bereich ist vor allem durch den nordöstlich gelegenen Pfarrhof geprägt.

**7.4.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

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

## **7.5. Vegetation und Tierwelt**

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

Aufgrund der bereits weitgehenden vorhandenen Nutzung als Spielplatz, kann das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und/oder Pflanzenarten 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**

Das Planungsgebiet dient als Spielplatz für den benachbarten Kindergarten und soll diese Funktion nach Errichtung der Tiefgarage auch wieder bekommen.

#### **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**

Im Nahbereich befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Pfarrhof. Dieser wird von ggst. Umwidmungsfläche aber nicht berührt bzw. handelt es sich um eine Schichtenwidmung (unterirdische Tiefgarage, darüber Spielplatz).

#### **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**

Hinsichtlich der geologischen Ausgangssituation kommt das Planungsgebiet gemäß Geologischer Karte von Salzburg (1:200.000) im Bereich quartärer Talverfüllungen (Austufe, Flussablagerungen/Wildbachschutt) zu liegen. Das Planungsgebiet ist eben und es gibt keine Eintragungen im Ereigniskataster des SAGIS in der näheren Umgebung. Auch sind die angrenzenden Flächen überwiegend bebaut und somit 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 aktuellen Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorten gemäß

Altlastensanierungsgesetz im gegenständlichem Bereich bzw. in einem Umkreis von 50 m ist nicht bekannt. Im SAGIS ist für die ggst. Fläche 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**

Die ggst. Fläche ist derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt.

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle (Schattauer) befindet sich rund 65 m in östlicher Richtung, dazwischen befinden sich tw. Gebäude. Zur geplanten Nutzung als Tiefgarage bzw. Spielplatz besteht kein Nutzungskonflikt

#### **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**

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone.

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

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

## **7.14. Lärm**

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

Das Planungsgebiet liegt im lärmbelasteten Bereich der L252 Zauchensee Landesstraße, allerdings ist dies für die geplante Schichtenwidmung mit "Bauland - Sonderfläche (Tiefgarage)" auf Ebene 1 und "Grünland - Sportanlagen (Spielplatz)" nicht von Relevanz.

#### **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 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 am Rand des Zentrums von Altenmarkt, südwestlich des Pfarrhofes und direkt angrenzend an die westlich vorbeiführende L252 Zauchensee Landesstraße. Es handelt sich dabei um den bestehenden Spielplatz des Kindergartens.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im ggst. Bereich ist vor allem durch den nordöstlich gelegenen Pfarrhof geprägt.

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone.

Auch liegt die ggst. Fläche zur Gänze im lärmbelasteten Bereich der L252

Zauchensee Landesstraße, allerdings ist dies für die geplante Schichtenwidmung mit "Bauland - Sonderfläche (Tiefgarage)" auf Ebene 1 und "Grünland - Sportanlagen (Spielplatz)" nicht von Relevanz.

Darüberhinaus sind im Flächenwidmungsplan keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen.

Die Strukturuntersuchung ergab in keinem weiteren Fachgebiet erwähnenswerte Punkte.

### **7.17. Planungsfachliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes**



## **8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)**

### **Allfällige Planfreistellung**

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

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

### **Begründung einer Planfreistellung**

Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich, zumal es sich um eine Baulücke mit Schichtenwidmung (unterirdisch Sonderfläche Tiefgarage, oberirdisch Grünland - Sportfläche - Spielplatz) handelt.

### **Anmerkungen zum Bebauungsplan**

## 9. Gutachten

### 9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Die ggst. Flächenwidmungsplanteiländerung stimmt mit den Vorgaben der überörtlichen Planungsgrundlagen (LEP) überein:

So wird durch die geplante Ausweisung als Schichtenwidmung mit der "Bauland - Sonderfläche (Tiefgarage)" auf Ebene 1 und "Grünland - Sportanlagen (Spielplatz)" auf Ebene 2 u.a. den formulierten Zielsetzungen wie der "Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Umgang mit Bauland und gezielte Verdichtung in den Ortszentren und Siedlungsschwerpunkten" und der "Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit und Effizienz bei Standortentscheidungen der sozialen Infrastruktur" Rechnung getragen.

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

Durch die ggst. Umwidmung wird zur Erfüllung der im ROG formulierten Ziele beigetragen, dass "das Siedlungssystem derart entwickelt werden soll", dass u.a. "räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen", "die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt" sowie "eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen (...) erreicht wird". Der angestrebte Schutz vor Naturgefahren kann hinsichtlich der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone durch ggf. im Bauverfahren festzulegende Objektschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Würdigung der Raumordnungsgrundsätze:

1. Der Grundsatz der "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland" wird insofern berücksichtigt, da es sich bei der ggst. Umwidmung um eine Schichtenwidmung handelt und dass die geplante Baulandfläche dabei unterirdisch ist (Sonderfläche Tiefgarage).
2. Der Grundsatz des "Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen" wird dahingehend berücksichtigt, dass die ggst. Umwidmung zur Erfüllung der im REK der Gemeinde definierten Ziele beiträgt (siehe Kap. "Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes") und es sich um eine öffentliche Einrichtung (Tiefgarage und Spielplatz zum Kindergarten) handelt.
3. Der Grundsatz des "Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung" wird insofern Rechnung getragen, dass es bei der ggst. Fläche um eine Baulücke inmitten des bebauten Siedlungsgebietes handelt.
4. Der Grundsatz der "verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes" wird dadurch berücksichtigt, dass weder Biotope noch

Schutzgebiete berührt werden.

5. Dem Grundsatz der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen" wird durch die Zentrumsnähe und der Lage im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs Rechnung getragen.

6. Der Grundsatz der "Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität" wurde bereits bei der Erstellung des REK bzw. bei der Baulandbedarfsrechnung berücksichtigt.

7. Der Grundsatz der "aktiven Bodenpolitik der Gemeinden" ist im ggst. Fall nicht relevant, da es sich um den Eigenbedarf einer öffentlichen Einrichtung handelt.

8. Dem Grundsatz der "sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger" kann theoretisch Rechnung getragen werden, als der Standort hinsichtlich des Solarpotentials gem. SAGIS eine gut bis sehr gut geeignete Lage aufweist. Aufgrund der oberirdischen Widmung von "Grünland - Sportanlagen (Spielplatz)" ist dies aber nicht von Relevanz.

9. Der Grundsatz der "verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung" kann hinsichtlich der bereits erwähnten Nähe zum Zentrum und der Nähe Bushaltestelle berücksichtigt werden.

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

Auch mit den im REK definierten Zielsetzungen steht die Umwidmung für das ggst. Vorhaben im Einklang. So wird durch ggst. Schichtenwidmung u.a. zur Erfüllung der Zielsetzungen bzw. Maßnahmen wie der "Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnumfeldgestaltung", der "Flächenvorsorge im Rahmen der Flächenwidmung", der "Erhaltung und Neugestaltung der Freiflächen, bzw. Grüninseln im verbauten Gebiet" sowie der "Schaffung zentrumsnaher Parkplätze im Osten des Marktes (...) beigetragen".

Im Hinblick auf das geringe Flächenausmaß des Planungsgebietes wird auch die nicht parzellenscharfen ergänzenden planlichen Darstellung des REK insofern berücksichtigt, als die bestehende Nutzung als Spielplatz des Kindergartens und dessen Wiederherstellung durch die ggst. Schichtenwidmung sichergestellt wird.

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

Nördlich der geplanten Erweiterung des Kindergarten im Bereich des Objektes Zauchenseestraße 7 soll auf Grundstück 9/1 KG Altenmarkt eine zugehörige Tiefgarage erweitert werden können. Auf der Oberfläche soll der Spielplatz zum Kindergarten wiederhergestellt werden. Konkret soll deshalb auf der GP-Nr. 9/1, die derzeit noch als "Grünland - Ländliches Gebiet" gewidmet ist, eine Festlegung für übereinanderliegende Ebenen bzw. Schichtenwidmung (§ 27 Abs 6 ROG 2009) erfolgen. Auf der Ebene 1 (unterirdisch) erfolgt dabei Widmung als "Bauland - Sonderfläche (Tiefgarage)" und auf Ebene 2 (oberirdisch) "Grünland - Sportanlagen" mit der Festlegung des Verwendungszweckes als Spielplatz.

Bezugnehmend auf ROG 2009 § 34 Sonderflächen (1) ist die Ausweisung von Sonderflächen

u.a. für Vorhaben zulässig, für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist. Eine solche Eignung setzt jedenfalls voraus, dass a) die geplante Verwendung im öffentlichen Interesse gelegen ist und den Festlegungen in

Entwicklungsprogrammen des Landes oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widerspricht;

Dies wird berücksichtigt, da ggst. Ausweisung einer Sonderfläche für eine Tiefgarage als Nebenanlage zur Erweiterung des Kindergartens gehört und kein Widerspruch zu Festlegungen im LEP oder REK der Gemeinde gegeben ist.

b) die geplante Verwendung eine Ergänzung oder Fortentwicklung gegebener Strukturen darstellt;

Dies wird berücksichtigt, da es sich um eine Nebenanlage der geplanten Erweiterung des Kindergartens handelt und oberirdisch die Widmung als "Grünfläche - Sportanlagen (Spielplatz)" festgelegt wird.

c) keine schädlichen Umweltauswirkungen damit verbunden sind und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt;

- wird berücksichtigt, da die gesamte Baulandfläche unterirdisch ist (Tiefgarage) und oberirdisch entsprechend der bisherigen Nutzung die Widmung als "Grünfläche - Sportanlagen (Spielplatz)" festgelegt wird.

d) und keine sonstigen öffentlichen Interessen der Ausweisung entgegenstehen;

Diesbzgl. liegen im Hinblick auf die STELLUNGNAHMEN der Landesstraßenverwaltung und Wildbachverbauung (siehe Kap.

Beschränkungen/Infrastruktur-Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen) keine Einwände vor.

Das Planungsgebiet befindet sich am Rand des Zentrums von Altenmarkt, südwestlich des Pfarrhofes und direkt angrenzend an die westlich vorbeiführende L252 Zauchensee Landesstraße. Es handelt sich dabei um den bestehenden Spielplatz des Kindergartens.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im ggst. Bereich ist vor allem durch den nordöstlich gelegenen Pfarrhof geprägt.

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone, allfällige Auflagen für Objektschutzmaßnahmen sind ggf. im Bauverfahren zu berücksichtigen.

Auch liegt die ggst. Fläche zur Gänze im lärmbelasteten Bereich der L252 Zauchensee Landesstraße, allerdings ist dies für die geplante Schichtenwidmung mit "Bauland - Sonderfläche (Tiefgarage)" auf Ebene 1 und "Grünland - Sportanlagen (Spielplatz)" nicht von Relevanz.

Darüberhinaus sind im Flächenwidmungsplan keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen.

Die Strukturuntersuchung ergab in keinem weiteren Fachgebiet erwähnenswerte Punkte.

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

**Orthofoto:**



**Foto der Abänderungsfläche:**



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

Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele:

Die Auseinandersetzung mit dem §34 ROG bzgl. der Sonderfläche wurde wie oben dargestellt ergänzt.

Zur Umweltrelevanz:

Die Flächenangabe stimmt mit dem GIS-Datensatz der DKM überein, jene im SAGIS (lt. Grundbuch ?) ist nicht korrekt. Daher ist keine Korrektur erforderlich.

Zu Anmerkungen /Sonstiges:

Die erforderliche Indexnummer wurde ergänzt, ebenso wie die Bezugshöhen. Zur Flächengröße siehe oben.

Zur Raumplanungsfachlichen Zusammenfassung:

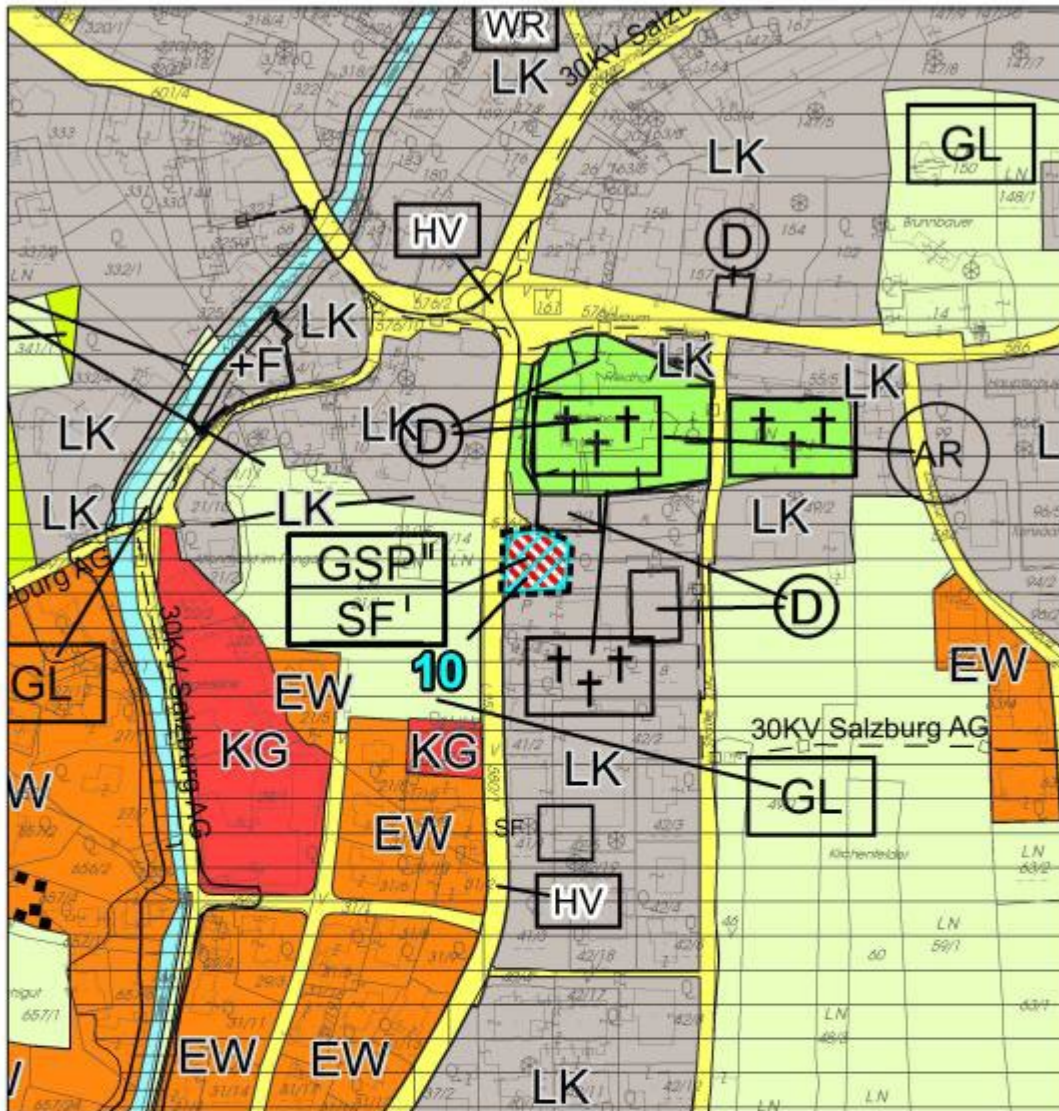
Zu Flächengröße und Bezugshöhen siehe oben, ebenso zur Wildbachverbauung und zur Auseinandersetzung mit dem §34 ROG.

## **10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan**

**Auszug aus dem Flächenwidmungsplan**

**Vergrößerter Auszug aus dem Flächenwidmungsplan**





Flächenwidmungsplan der Gemeinde  
Altenmarkt i. Pg.

**Teiländerung Pfarrpfründe**

Legende (nur Änderungsbereich)

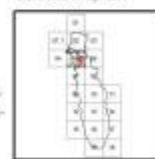
-  Planungsbereich
-  Unterschiedliche Nutzungsarten und Widmungen für übereinander liegende Ebenen (Schichtenwidmung) (§ 27 Abs 6)  
Ebene 2: Grünland - Sportanlagen (Spielplatz)  
II = Bezugshöhe 843,00 m üA  
Ebene 1: Bauland - Sonderflächen (Tiefgarage)  
I = Bezugshöhe 839,20 m üA
-  Befristung mit Index-Nummer (§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

M 1:2 500

0 50 Meter

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM); (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Wien

Übersichtsplan



allee 42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg  
Ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung  
hofmayrer allee 42 • 5020 salzburg  
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20  
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 401 FWA 152/22-088  
Salzburg, am 23.05.2022

**Sonstige Planausschnitte**



**Der/Die OrtsplanerIn**

DI Martin Sigl

allee42 landschaftsarchitekten