



Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau
Michael-Walchhofer-Straße 6, 5541 Altenmarkt
Tel.: +43 6452/5911-0, Fax: +43 6452/5911-33
gemeinde@altenmarkt.at, www.altenmarkt.at
UID: ATU38520301

Bauamt
Hermann Mitterwallner
+43 (6452) 5911-120
hermann.mitterwallner@altenmarkt.at

Zahl: 031-0-BBPFWP-2/2025

Datum: 11.02.2025

Örtliche Raumplanung: Entwurfsauflage T401/127 Kirchenfeld - Gruber-Hofer

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau für den Bereich "**Teiländerung Kirchenfeld - Gruber-Hofer**" einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe "**Kirchenfeld**" mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.altenmarkt.at einsehbar ist. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.
2. Träger öffentlicher Interessen sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

**Der Bürgermeister
Mag. Josef Steger**



Dieses Dokument wurde von Mag. Josef Steger elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum 11.02.2025

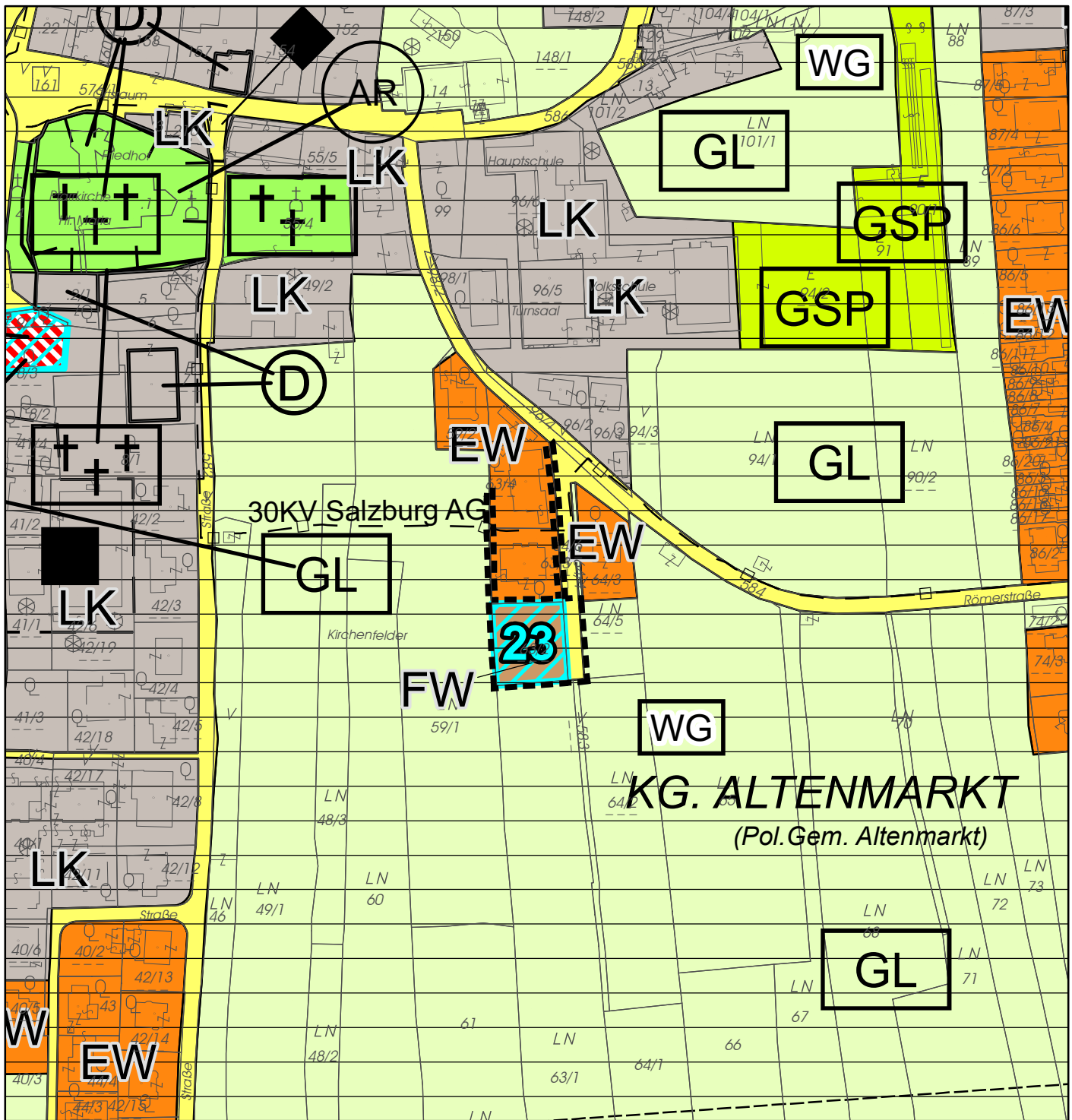
Informationen zur Prüfung finden Sie unter: www.altenmarkt.at

Bei Anschlag am: 11.02.2025

Abnahme nach dem: 11.03.2025

Angeschlagen am: 11. Feb. 2025






Angenommen am: _____



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Altenmarkt i. Pg.

Teiländerung Kirchenfeld - Gruber - Hofer

Legende (nur Änderungsbereich)

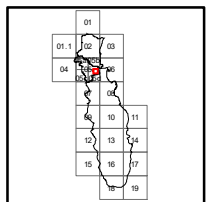
-  Planungsbereich
-  erweitere Wohngebiete
(§ 30 Abs 1 Z 2)
-  förderbarer Wohnbau
(§ 30 Abs 1 Z 2a)
-  Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde
(§ 35 Abs 1)
-  Befristung mit Index-Nummer
(§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

Übersichtsplan

M 1:2 500



Vermerk digitale Katastral-
mappe (DKM): (c) Bundes-
amt für Eich- und Ver-
messungswesen in Wien



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

GZ 401 FWTA 177/25-028
Salzburg, am 30.01.2025

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Diese wurde bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes für die ggst. Fläche positiv erbracht.

Es handelt sich um eine Entwicklung im Hauptsiedlungsbereiches gem. LEP 2022.

Die Ziele des Regionales Entwicklungskonzeptes wurden insofern berücksichtigt, als dass es sich um eine Baulandausweisung im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln handelt und die landwirtschaftlichen Flächen nur in geringem Ausmaß, angrenzend an bestehendes Siedlungsgebiet, betroffen sind.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Die Übereinstimmung mit den Zielen des ROG wurde bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes auch für die ggst. Fläche festgestellt.

Übereinstimmung mit den Grundsätzen:

1. Dem Grundsatz der „haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland“ kann durch die Festlegungen im Bebauungsplan (Mindestanzahl an Wohneinheiten, Mindestdichte) entsprochen werden.
2. Der Grundsatz des Vorranges der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen wird insofern berücksichtigt, als dass die geplante Umwidmung der im REK angestrebten Flächenvorsorge für die Wohnraumbedarfsdeckung entspricht.
3. Der Grundsatz des angestrebten „Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung“ wird insofern Rechnung getragen, dass sich das Planungsgebiet im Anschluss des bestehenden Baulandes und im Hauptsiedlungsbereich befindet.
4. Der Grundsatz der „verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange“ wird dadurch berücksichtigt, dass von der ggst. Fläche weder Biotope, noch Schutzgebiete betroffen sind. Aufgrund Lage der Fläche innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone ist die Beiziehung der WLV erforderlich zur Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen, und aufgrund des hochwertigen Bodens werden Bodenschutzmaßnahmen (Bebauungsplan) festgelegt.
5. Durch die Lage der Umwidmungsfläche im Haltestelleneinzugsbereich von Bus und Bahn wird auch der Grundsatz „der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs“ berücksichtigt.
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 berücksichtigt.
7. Hinsichtlich des Grundsatz der "aktiven Bodenpolitik" ist zu berücksichtigen, dass es sich teilweise um Eigenbedarf handelt. Die Leistbarkeit soll durch die Widmung als förderbarer Wohnbau sichergestellt werden und werden Festlegungen zu Mindestdichte und Mindestanzahl an Wohneinheiten im Bebauungsplan getroffen.
8. Der Grundsatz der "sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger" wird insofern berücksichtigt, als dass der Standort lt. SAGIS ein gutes Solarpotential aufweist und im Einzugsbereich der Nahwärme und des ÖPNV liegt.
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 wird durch die Lage innerhalb des Einzugsbereiches der Bushaltestelle und die Möglichkeit einer Errichtung eines Gehsteiges durch geeignete Straßenbreite lt. RVS berücksichtigt.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die ggst. Umwidmung entspricht den Zielen des REK, da sie der „Flächenvorsorge für die Wohnbaulandbedarfsdeckung“ dient, sich im Bereich der gewünschten Hauptsiedlungsentwicklung befindet und durch die Festlegungen im Bebauungsplan flächensparend erfolgt. Zudem befindet sich die Fläche im Einzugsbereich des ÖPNV und führt durch den Anschluss an bestehendes Bauland im Hauptsiedlungsbereich zu keiner weiteren Zersiedelung.

Die bodenpolitischen Ziele der Gemeinde werden insofern berücksichtigt, als dass es sich um eine bedarfsgerechte Widmung handelt.

Den Freiraumzielen der Gemeinde kann entsprochen werden, da es sich um keine Widmung innerhalb der „landwirtschaftliche Vorrangzonen“ handelt und in Bezug auf den hochwertigen Boden Bodenschutzmaßnahmen vorgesehen werden (Bebauungsplan). Hinsichtlich der anzustrebenden Vermeidung von Nutzungskonflikten wird ein ausreichender Abstand zur nächstgelegenen Hofstelle eingehalten. Aufgrund der Lage in der gelben Zone ERFOLGT EINE Abstimmung mit der WLV zur „Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zur naturräumlichen Gefährdungsbereichen“.

Die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern (Solar-, Nahwärmepotential) wird durch Festlegungen im Bebauungsplan forciert.

Die umweltfreundliche Erreichbarkeit wird durch die erforderliche Straßenbreite gem. RVS von 7,0 m berücksichtigt. Neben der erforderlichen Fahrbahnbreite für den MIV ist so eine Errichtung eines Gehsteiges möglich.

Den Standortbezogenen Festlegungen des REK wird entsprochen, da eine Widmung in der vorgesehenen Kategorie „Gebiete für förderbaren Wohnbau“ geplant ist. Ein Grundtausch ist für die ggst. Widmung aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur und Erschließung noch nicht von Relevanz, sondern erst für die Gesamtentwicklung des Kirchenfeldes. Das gilt auch für die mittelfristig angestrebte Verbesserung Einmündung/Verlegung der Römerstraße, zumal das ggst., relativ kleine Planungsgebiet diesbezüglich noch kein relevantes Verkehrsaufkommen auslöst.

Festlegungen zu Dichte und Höhe, zur Abstimmung mit der WLV zur Freihaltung von Flutgassen bzw. Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen, Bodenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherstellung der nachhaltigen Energieversorgung werden im Bebauungsplan (siehe Kap. Bebauungsplanung) getroffen. Es handelt sich gem. REK nicht um den Siedlungsrand und die Loipe befindet sich weiter östlich, - somit werden diesbezüglich keine Maßnahmen getroffen.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Schlussfolgerung

Zum Zwecke der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses soll im Westen des Kirchenfeldes auf GP Nr. 63/2, KG Altenmarkt eine Fläche von ca. 1.085 m² "Grünland - Ländliche Gebiete" in "Bauland - Gebiete für den förderbaren Wohnbau" umgewidmet werden. Die Fläche soll befristet werden (Folgewidmung: Grünland - Ländliche Gebiete). Die Aufschließungsstraße (GP Nr. 64/6) soll fortgeführt werden und im Zuge dessen als Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde gewidmet werden. Zudem sollen Plankorrekturen im Bereich der GP Nr. 63/3 und 63/4, KG Altenmarkt erfolgen, wo das "Bauland - Erweitere Wohngebiete" an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst werden soll. Die gesamte Umwidmungsfläche beträgt ca. 1.388 m².

Die Fläche wird durch die Römerstraße - Palfen und abzweigende Aufschließungsstraße erschlossen und liegt im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs. Alle anderen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Oberflächenwässer sollen zur Versickerung gebracht werden - ein Nachweis dazu wurde im Bereich des Schurfes erbracht. Aufgrund der Inhomogenität des Untergrundes kann es zu Abweichungen der Sickerfähigkeit kommen. Dies ist in den weiterführenden Verfahren zu prüfen, die Dimensionierung der entsprechenden Sickeranlagen ist auf den entsprechenden kr-Wert anzupassen und auszulegen.

Die ggst. Fläche, derzeit landwirtschaftlich genutzt, grenzt an das bestehende Siedlungsgebiet, welches durch Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern geprägt ist. Aufgrund der bestehenden verkabelten 30kV Leitung im bereits bebauten Nordteil des Planungsgebietes ist der Leitungsträger ggf im Bauverfahren beizuziehen und sind etwaige Auflagen einzuhalten.

Die Fläche wurde im Zuge der Neuaufstellung des REK umweltgeprüft (siehe Kap. Strukturuntersuchung- Zusammenfassung). Folgende Auswirkungen bzw. notwendige Maßnahmen wurden festgelegt:

Der hochwertige Boden (nat. Bodenfruchtbarkeit: 5b; Abflussfkt.: 5) erfordert geeignete Bodenschutzmaßnahmen z.B.: Verringerung der Versiegelung, Verwertung des humosen Oberbodens etc.; siehe Bebauungsplan (Kap. Bebauungsplanung).

Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone WIRD EINE STELLUNGNAHME DER WLVB eingeholt. Die Behörde ist auch im Bauverfahren beizuziehen und geeignete Objektschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Zur bestehenden Hofstelle im Nordwesten besteht ein Abstand von ca. 130 m, wodurch keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Zum Zwecke der Sicherstellung der nachhaltigen Energieversorgung wurde eine besondere Festlegung im Bebauungsplan getroffen.

Schließlich entspricht die geplante Umwidmung unter Berücksichtigung der angeführten Maßnahmen (wie oben dargestellt) den Zielen, Grundsätzen und Maßnahmen der überörtlichen Planungsgrundlagen und dem REK der Marktgemeinde Altenmarkt und kann somit aus ortsplannerischer Sicht eine Abwägung zugunsten ggst. Umwidmung befürwortet werden.

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 11.2.2025 von Sigl Martin

Gemeinde Altenmarkt im Pongau - Beiblatt

TAA-Nr.	Blatt-Nr.	Index	Rechtswirksam	Befristung bis	Unterschrift	Fristverlängerung	Unterschrift	Folgewidmung	TAA-Nr.	Blatt-Nr.	Index	Rechtswirksam	Befristung bis	Unterschrift	Fristverlängerung	Unterschrift	Folgewidmung
T401/39	05b, 06		30.03.2019						T401/116	05d	20						GLG
T401/58	05a		16.07.2018						T401/117	05a	21						
T401/62	05b		27.03.2018						T401/118	16							
T401/63	05a		26.07.2018						T401/118	16	22						GLG
T401/63	05a	01	26.07.2018	26.07.2028					T401/120	05b							
T401/65	07		26.06.2018						T401/120	05b	13						GLG
T401/66	05a		22.02.2019						T401/120	05b	14						GLG
T401/70	06		16.02.2019						T401/122	16							
T401/70	05d, 06	02	16.02.2019	16.02.2029					T401/123	05b							
T401/71	05a		17.05.2019						T401/123	05b	24						GLG
T401/71	05a	03	17.05.2019	17.05.2029					T401/126	05b							
T401/72	05b		08.01.2021						T401/127	05d							
T401/73	05b		04.06.2020						T401/127	05d	23						GLG
T401/73	05b	04	04.06.2020	04.06.2030													
T401/74	05d		25.08.2020														
T401/74	05d	05	25.08.2020	25.08.2030													
T401/75	05d		30.06.2020														
T401/76	05d		18.05.2021														
T401/77	05b		16.03.2021														
T401/78	05b		05.06.2020														
T401/79	05a	06															
T401/80	05b		25.04.2020														
T401/81	07		12.05.2020														
T401/82	abgebrochen																
T401/83	05b		10.11.2020														
T401/84	05d		17.03.2021														
T401/84	05d	07	17.03.2021	17.03.2031													GLG
T401/87	05a	08	25.02.2022	25.02.2032													GLG
T401/88	05a		04.01.2022														
T401/88	05a	09	04.01.2022	04.01.2032													GLG
T401/89	05b		28.06.2022														
T401/90	06		18.05.2022														
T401/91	05a	10	23.08.2022	23.08.2032													GLG
T401/92	05d	11	11.08.2022	11.08.2032													GLG
T401/93	05a		16.06.2022														
T401/94	05b		11.01.2023														
T401/96	05b		23.12.2023														
T401/98	05d		10.01.2023														
T401/101	05a		13.12.2023														
T401/101	05a	12															
T401/102	05a		02.08.2023														
T401/104	ruhend gestellt																
T401/104	ruhend gestellt	13															GLG
T401/104	ruhend gestellt	14															GLG
T401/105	05b		04.11.2023														
T401/107	05a																
T401/107	05a	16															VPP
T401/108	05b		19.10.2023														
T401/108	05b		19.10.2023														
T401/108	05b	15	19.10.2023	19.10.2033													GLG
T401/109	05b		23.01.2025														
T401/109	05b	17	23.01.2025	23.01.2035													GLG
T401/110	05b	18															GLG
T401/111	05b		07.11.2024														
T401/112	05a		03.02.2024														
T401/113	05d		23.01.2025														
T401/114	05a, 05b, 05d																
T401/115	05a		23.01.2025														
T401/115	05a	19															
T401/116	05d																