



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

Zahl: 031-0-BBPFWP-9/2024

Datum: 13.05.2025

Örtliche Raumplanung: Entwurfsauflage T401/120 Salcherfeld Ost

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 Salcherfeld Ost"** einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe **"Gewerbegebiet Nord (Ostteil)"** 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.

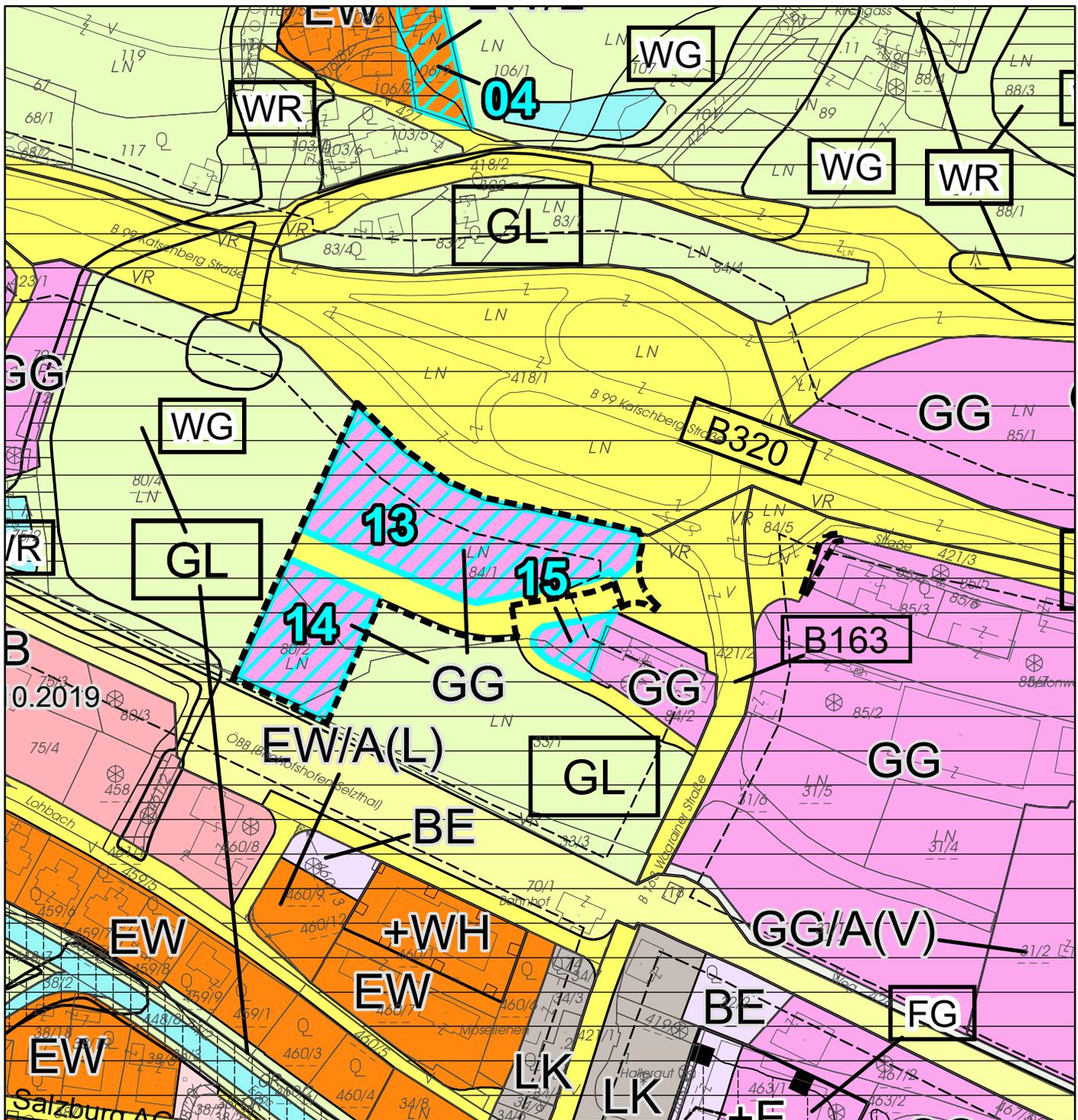
**Der Bürgermeister
Mag. Josef Steger**

Bei Anschlag am: 13.05.2025

Abnahme nach dem: 10.06.2025

Angeschlagen am:

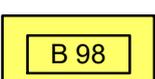
Angenommen am:



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Altenmarkt i. Pg.

Teiländerung Salcherfeld Ost

Legende (nur Änderungsbereich)

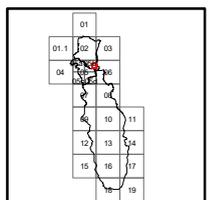
-  Planungsbereich
-  GG Gewerbegebiete (§ 30 Abs 1 Z 7)
-  Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (§ 35 Abs 1)
-  B 98 Bundes- und Landesstraßen (§ 35 Abs 2)
-  02 Befristung mit Index-Nummer (§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

M 1:2 500



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

Übersichtsplan



 **allee 42**
landschaftsarchitekten

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

GZ 401 FWTA 173/24-184
Salzburg, am 31.03.2025

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Diese wurde bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes u.a. für die Entwicklungsfläche im ggst. Bereich Fläche positiv erbracht.
Es handelt sich um eine Entwicklung am Rand des Hauptsiedlungsbereiches gem. LEP 2022.

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 dadurch Rechnung getragen werden, dass es sich beim Salcherfeld im eine Betriebsbaulandausweisung mit einer relativ hohen Baudichte (siehe Bebauungsplan) handelt. Bei der Plankorrektur ist dieser Grundsatz nicht von Relevanz, da es sich um eine geringfügige Baulandanpassung im Zusammenhang mit einer bereits bebauten Fläche handelt.
2. Der Grundsatz des Vorranges der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen wird insofern berücksichtigt, als dass die geplante Umwidmung der im REK angestrebten Erweiterung von Gewerbe und Handel bzw. dem Ausbau der örtlichen Arbeitsplätze dient.
3. Der Grundsatz des angestrebten „Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung“ wird insofern berücksichtigt, dass sich das geplante Gewerbegebiet direkt von einem bestehenden Gewerbegebiet ausgehend entwickelt und sich in einem gut erschlossenen Bereich befindet.
4. Dem Grundsatz der „verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange“ wird dadurch Rechnung getragen, dass von der ggst. Fläche weder Biotope, noch Schutzgebiete betroffen sind und zwischen dem Gewerbegebiet und Wohngebiet ein ausreichender Abstand zum Schutz vor Lärm- und Luftemissionen aus dem Gewerbegebiet eingehalten wird. Hinsichtlich des erforderlichen Bodenschutzes sind Maßnahmen im 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 REKs berücksichtigt.
7. Der Grundsatz der "aktiven Bodenpolitik" wird insofern berücksichtigt, als dass die Sisteg die Flächen aufschließt und verkauft.
8. Der Grundsatz der "sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger" wird insofern berücksichtigt, als dass eine besondere Festlegung zur Nutzung erneuerbaren Energieträger im Bebauungsplan für das Salcherfeld getroffen wird und sich die Flächen im Einzugsbereich 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 Bus- und Bahnhofstabelle berücksichtigt.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die ggst. Teiländerung stimmt mit den im REK der Gemeinde Altenmarkt formulierten Zielen bzw. Maßnahmen überein: So wird der angestrebte "Ausbau der örtlichen Arbeitsplätze durch Flächenausweisung neuer Betriebsansiedelungen an geeigneten Standorten" gefördert und die Flächenausweisung im Einzugsbereich des ÖPNV vorgenommen. Ebenso wird die Erreichbarkeit und Verkehrssicherheit zu Fuß oder per Rad durch die Bereitstellung eines Geh- und Radweges gefördert (siehe Bebauungsplan). Auch werden die bodenpolitischen Ziele berücksichtigt, da nach absehbarem Bedarf gewidmet wird.

Zum Salcherfeld:

Den standortbezogenen Festlegungen wird insofern entsprochen, als dass es sich um eine geplante betriebliche Nutzung handelt, ein Baugrundgutachten eingeholt wurde (siehe Kap. Strukturuntersuchung - Zusammenfassung) und im Bebauungsplan diesbezüglich eine Besondere Festlegung getroffen wird. Zudem ist im ggst. Ostteil keine rote Wildbachgefahrenzone durch die Umwidmung betroffen. Die geplante bauliche Entwicklung lt. REK, sowie Bodenschutzmaßnahmen, die Beziehung der Lawinen- und Wildbachverbauung inkl. Berücksichtigung der Objektschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgelegt. Ausreichende Immissionsabstände zum bestehenden Wohngebiet südlich der Bahnstrecke wurden berücksichtigt (siehe Kap. Strukturuntersuchung und UEP - Zusammenfassung). Die Nutzung erneuerbarer Energieträger (Solar- und Erdwärme- ev. Abwärmepotenzial) wird durch eine besondere Festlegung im Bebauungsplan abgesichert.

EINE STELLUNGNAHME DER ÖBB der Prüfung einer Freihaltung für ein Ladegleis entlang der Bahnstrecke WIRD EINGEHOLT.

Ggst. Gewerbegebiets- und Verkehrsflächenwidmung entspricht auch dem Entwicklungsplan, welcher hier betriebliche Nutzung und die Errichtung einer Aufschließungsstraße vorsieht.

Zum Bereich der Plankorrektur GG Nordost:

Die Plankorrektur stimmt mit den standortbezogenen Festlegungen des Siedlungsbestandes Gewerbegebiet Altenmarkt Nordost überein, da es sich um eine betriebliche Nutzung handelt, die Verlegung der Erschließungsstraße nicht erforderlich ist und der Gschwendthofgraben nicht betroffen ist. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich im Bestand, es handelt sich um keine selbstständig bebaubare Fläche. Die bauliche Entwicklung, die Nutzung von solarem Potential und die Beziehung der WLV sowie die Einhaltung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen sind im Bauverfahren zu berücksichtigen.

Ggst. Gewerbegebietswidmung entspricht auch dem Entwicklungsplan, welcher hier betriebliche Nutzung vorsieht.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche





Schlussfolgerung

Im Nordosten des Hauptortes von Altenmarkt sollen im Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet auf den Flächen der SISTEG neue Gewerbeflächen entstehen. Bei der ggst. Flächenwidmungsplanteiländerung sollen Teilflächen der Grundparzellen 80/2, 84/1 und 33/1 (künftig Teil der Fläche 80/2, siehe Teilungspläne Wallmann & Göschl Ziviltechniker GmbH, siehe Kap. Verfahrensgegenstand) KG Sinnhub von "Grünland - Ländliche Gebiete" in "Bauland - Gewerbegebiet" (ca. 7.973m²) und die vom neuen Kreisverkehr abzweigende Erschließungsstraße als "Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" (ca. 1.574 m²) ausgewiesen werden. Aufgrund der neuen Grundstücksteilung (siehe Teilungspläne Wallmann & Göschl Ziviltechniker GmbH) sollen außerdem "Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" und "Grünland - Ländliche Gebiete" in "Bundes- und Landesstraße" umgewidmet werden (ca. 148 m², betrifft die Teilflächen der GP Nr. 84/1 bzw. künftig 421/2, KG Sinnhub). Die künftigen Baulandflächen werden befristet und mit der Folgewidmung - Grünland - Ländliche Gebiete versehen.

Außerdem sollen mittels Plankorrektur auf GP Nr. 421/3 bzw. künftig 58/3, KG Sinnhub auf Basis eines Teilungsvorschlages (Vermessungsbüro Rainer ZT GmbH, 26.03.2025, siehe 444-tv2.pdf, siehe Kap. Verfahrensgegenstand) ca. 50 m² von "Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" in "Bauland - Gewerbegebiete" umgewidmet werden. Die Fläche ist nicht selbstständig bebaubar.

Das Gesamtausmaß der Umwidmungsflächen beträgt ca. 9.745 m².

Das Planungsgebiet Salcherfeld liegt zwischen B320 Ennstal-Straße (im Norden), B163 Wagrainer Straße, dem bestehenden Gewerbegebiet (im Osten) und der Bahnhaltestelle (im Süden). Der Bereich wird über eine von der B163 abzweigende tw. neu zu errichtende Gemeindestraße bzw. den bestehenden Kreisverkehr erschlossen. Der Bereich der Plankorrektur grenzt östlich an den Kreisverkehr an.

Außerdem befinden sich die Flächen im Einzugsbereich der Bahnhaltestelle im Süden bzw. der Bushaltestelle "Bahnhof" (in ca. 200 m fußläufiger Entfernung). Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. befinden sich im Nahbereich. Die Oberflächenwässer des Salcherfeldes sollen auf Eigengrund retentiert, in den neu zu errichtenden OW-Kanal und anschließend über einen bestehenden Rohrdurchlass (siehe auch Beilage Kap. Infrastrukturelle Erschließung) abgeleitet werden. EINE SCHRIFTL. ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG DER BETROFFENEN EIGENTÜMER (insbes. ÖBB) IST EINZUHOLEN. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind bei der Plankorrekturfläche im Bestand gegeben.

Aufgrund der tw. Lage innerhalb der Bauverbotsbereiche von B320 und B163 wurde eine Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung für das Salcherfeld eingeholt (siehe Kap. Kennzeichnungen/Kenntlichmachungen). Die Fläche der Plankorrektur war nicht Teil der Planungsgrundlage für die angeforderte Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung, liegt aber im Bauverbotsbereich der B320. Da es sich um eine geringfügige Plankorrektur handelt wird auf den in der Stellungnahme angeführten Knotenbereich verwiesen, indem der "reduzierte Abstand der landesstraßenseitigen Baufluchtlinie von 5,0 m zur Grundgrenze" ermöglicht wird. Die Widmungsfläche an sich hält einen Abstand von ca. 7,0m zur Grundgrenze ein. Im Falle einer geplanten Bebauung ist die Zustimmung der zuständigen Stellen einzuholen bzw. sind deren Auflagen einzuhalten.

In Bezug auf die Prüfung der Möglichkeit einer Freihaltung für ein Ladegleis entlang der Bahnstrecke WIRD EINE STELLUNGNAHME DER ÖBB EINGEHOLT.

Aktuell ist die ggst. Fläche des Salcherfeldes von primär landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Ackerflächen in leichter Hanglage geprägt. Die Umgebung ist durch eine heterogene Bauungsstruktur (Bahnhofsgelände, Geschößwohnbauten und betriebliche Bauten), die Bahntrasse im Süden, die B163 im Osten und die höhergelegene, gehölzbegleitete B320, von der aus eine Sicht auf den Hauptort möglich ist, gekennzeichnet. Damit sich die künftige Bebauung in Landschafts- und Ortsbild einfügt, werden im Bebauungsplan Festlegungen v.a. zur Höhenentwicklung und Dachbegrünung getroffen. Die Fläche im GG Nordost (Plankorrektur) ist nicht selbstständig bebaubar, es wird kein Bebauungsplan erstellt.

Laut baugelogischer Beurteilung von Intergeo (GZ: 14947, 06/2023, siehe

Zusammenfassung der Strukturuntersuchung) wird der Untergrundaufbau auf dem Salcherfeld als heterogen beschrieben. Es werden primär Tiefgründungsmaßnahmen empfohlen, deren Art und Ausführung erst nach Objektplanung definiert werden können. In der Beurteilung werden tieferführende Bodenuntersuchungen noch vor der Bauplanung, und an das Projekt angepasste Bodenuntersuchungen und Detailplanungen für die Gebäude und Zufahrtsstraße empfohlen. Entsprechende besondere Festlegungen zum Baugrund werden im Bebauungsplan getroffen.

Der Bereich der Plankorrektur ist nicht selbstständig bebaubar, das restliche Grundstück ist bereits bebaut.

Mit der Umwidmung des Salcherfeldes geht ein Verlust eines hochwertigen Bodens (hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit) einher. Entsprechende Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, sind im parallel zum ggst. Teilabänderungsverfahren aufgestellten Bebauungsplan festgelegt und im Bauverfahren zu berücksichtigen (v.a. sachgerechte Abtragung des Oberbodens und Nachweis einer entsprechenden Humusverwertung über Verwertungsformular).

Die Lage des gesamten Planungsgebietes in der gelben Wildbachgefahrenzone erfordert das Beiziehen der Lawinen- und Wildbachverbauung im Bauverfahren und die Berücksichtigung der erforderlichen Objektschutzmaßnahmen (siehe auch Besondere Festlegung im Bebauungsplan).

Im Hinblick auf potentielle Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet wird der erforderliche Immissionsabstand von ca. 60 m lt. RL Immissionsschutz zum bestehenden ‚Erweiterten Wohngebiet‘ eingehalten. Dieser Abstand dient gleichzeitig auch dem Schutz vor möglichen Luftschadstoffen aus betrieblicher Nutzung.

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 ortsplanerischer Sicht eine Abwägung zugunsten ggst. Umwidmung befürwortet werden.

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

Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 31.3.2025 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	abgebrochen							
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					T401/128	05b							
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																