



Zahl: 031-0-BBPFWP-1/2025

Datum: 14.01.2026

Örtliche Raumplanung: Entwurfsauflage T401/110 Teichweg - Schneider

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBI.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 Teichweg-Schneider**" einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe "**Schneider 1. Änderung**" 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: 14.01.2026

Abnahme nach dem: 11.02.2026

Angeschlagen am:

Angenommen am:



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

Bebauungsplan der Grundstufe

Schneider - 1. Änderung

Entwurf



allee42 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 BPL 29Ä01/25-136
Salzburg, 13.01.2026
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Claudia Zödl
DI Edith Hofer



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.4 Bauhöhen	5
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Rad- und Fußwege	6
1.3.3 Bauweise	6
1.3.4 Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.5 Nutzung von Bauten	6
1.3.6 BF 1 - Flächen für Abstellplätze	6
1.3.7 BF 2 – Maßnahmen zum Grundwasserschutz	6
1.3.8 BF 3 - Hochwasserschutz	6
1.3.9 BF 4 - Lärmschutz	6
1.3.10 BF 5 - Oberflächenentwässerung	7
1.3.11 BF 6 - Baugrund	7
1.3.12 BF 7 – Maßnahmen zur Energieversorgung	7
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1 Begründung der Änderungen	8
2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	8
2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	8
2.2.3 Flächenwidmung	10
2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.2.5 Verkehrserschließung	12

2.2.6 Technische Infrastruktur	13
2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	13
2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	13
2.2.9 Problemanalyse	13
2.2.10 Planungsziele	13
2.3 Verfahrensablauf	15

Anmerkung allee42: die Änderungen im Text (neue Textteile) sind **rot und unterstrichen**.
Passagen, die entfallen, sind **rot und durchgestrichen** dargestellt.

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet erstreckt sich über die GP Nr. 367/2, 367/3 und 367/76 KG Altenmarkt sowie über eine Teilfläche der GP Nr. 367/9 KG Altenmarkt. Es umfasst inkl. Verkehrsfläche (ca. 828.1.070 m²) und bebaubarer Fläche (4.4047.742 m²) eine Fläche von rund 5.2298.812 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 2,5 m bzw. 5 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße.

Entlang des Fußwegs verringert sich der Abstand zur Straßenfluchtlinie auf 3 m, 2,5 m bzw. 1 m gemäß Plandarstellung.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35 festgelegt.

BF 8: Bei Errichtung der Pflichtstellplätze in der Tiefgarage ist ein Dichtebonus zur GRZ von 15% zulässig, nicht aber um mehr als 200 m² zusätzlicher Geschoßfläche. Wenn weniger als 100 % der Pflichtstellplätze (ausgenommen Besucherstellplätze) in einer Tiefgarage geschaffen werden, dann gilt der Bonus von 15 % aliquot zum Anteil der geschaffenen Tiefgaragenplätze.

1.2.4 Bauhöhen

In TGB 1-5 werden ~~Die~~ maximal zulässigen Gebäudehöhen ~~werden~~ in Metern über dem gewachsenen (bzw. abgegraben) Gelände im südlichen Teilbereich mit 9,00 m Traufenhöhe bzw. 13,00 m Firsthöhe, im nördlichen Teilbereich mit 12,00 m Traufenhöhe bzw. 16,00 m Firsthöhe bezogen auf eine Geländehöhe 841,70 m¹ festgelegt.

Darüber hinaus werden in TGB 1-5 die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit 3 oberirdischen Geschoßen festgelegt.

Im Teilgebiet (TGB) 6 werden die maximale Traufenhöhe mit 12,00 m und die maximale Firsthöhe mit 16,00 m bezogen auf das natürliche Niveau festgelegt.

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

¹ HQ100 von 841,54 + 16 cm

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Das Planungsgebiet wird durch die bestehende Gemeindestraße (Teichweg) erschlossen. Diese verläuft entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes. Abzweigend vom Teichweg ist wurde eine Zufahrtsstraße auf Eigengrund zu errichtet (Privatstraße mit Öffentlichkeitsrecht), welche mit einem Wendekreis endet. Diese dient nunmehr auch zur Erschließung von TGB 6.

1.3.2 Rad- und Fußwege

Im nördlichen Bereich verbindet ein Fußweg, mit einer Breite von 2,0 m, das im Westen angrenzende Planungsgebiet mit der Erschließungsstraße des aktuellen Bebauungsplans.

1.3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.4 Äußere architektonische Gestaltung

TGB 6: Bei Hauptdächern sind die Dachformen Flachdach, Grabendach, Pultdach und Tonnendach nicht zulässig.

1.3.5 Nutzung von Bauten

Im Teilgebiet TGB 6 wird eine Mindestzahl von 5 Wohneinheiten festgelegt.

1.3.41.3.6 BF 1 - Flächen für Abstellplätze

Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf Eigengrund und wenn möglich als Tiefgaragenplätze herzustellen.

1.3.51.3.7 BF 2 - Maßnahmen zum Grundwasserschutz

Da das Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe zum Schutzgebiet des Schlatterbergbrunnens bzw. in dessen möglichen Schongebiet liegt (eine Schongebietsausweisung ist in Ausarbeitung), ist den ggf. nachfolgenden Behördenverfahren das wasserwirtschaftliche Planungsorgan beizuziehen und sind je nach lokalen Verhältnissen ggf. Auflagen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Grundwasser erforderlich.

1.3.61.3.8 BF 3 - Hochwasserschutz

Die Fußbodenoberkanten der Gebäude von TGB 1-5 haben gemäß Plandarstellung auf zumindest 841,70 m Meereshöhe zu liegen. Bzgl. der Lage in der gelben Wildbachgefahrzone ist die Wildbachverbauung im Bauverfahren zu laden.

Aufgrund des möglichen verstärkten Oberflächenabflusses in TGB 6 mit Tiefen von >0,50 m sind geeignete Maßnahmen (z.B.: Flutgassen, Anordnung der Tiefgarage) in weiterführenden Verfahren zu berücksichtigen.

1.3.71.3.9 BF 4 - Lärmschutz

Im Teilgebiet 1 sind Maßnahmen zum Lärmschutz im Bauverfahren festzulegen.

1.3.10 BF 5 - Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwässer sind zu retentieren und ggf. gereinigt an den bestehenden Oberflächenwasserkanal abzugeben..

1.3.11 BF 6 - Baugrund

Im ggst. Planungsgebiet wurde ein heterogener Bodenaufbau festgestellt (vgl. GT54462014, geotechnik Tauchmann GmbH, 17.02.2015), wodurch Art und Ausführung der Gründungen für unbebaute Flächen noch zu definieren sind. Eine Beziehung eines Geologen für weitere Bodenuntersuchung und auf das Projekt abgestimmte Detailplanungen hat vor und während des Bauverfahrens sowie der Bauausführung zu erfolgen. Dies gilt auch für etwaige hydrogeologische Maßnahmen (siehe Kap.1.3.5).

Aufgrund der Nähe zu einem 'Altstandort gestrichen' gem. Altlastensanierungsgesetz (ehem. chemische Reinigung) werden Bodenuntersuchungen empfohlen, um das Risiko von möglichen Kontaminationen auszuschließen.

1.3.12 BF 7 - Maßnahmen zur Energieversorgung

Die Energieversorgung ist in nachhaltiger Weise sicher zu stellen, bevorzugt durch Anschluss an die Fernwärme und Nutzung von Photovoltaik auf Dachflächen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

1. Änderung

2 Im Zuge einer Teiländerung des Flächenwidmungsplanes soll das Planungsgebiet des Bebauungsplanes zur Festlegung der Bebauungsgrundlagen nach Osten erweitert werden.

2.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.12.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt westlich des Ortszentrums von Altenmarkt zwischen Wagrainer Straße und Teichweg. Die ggst. Flächen sind als weitgehend eben zu bezeichnen. Die Größe des Planungsgebietes beträgt rund 5.2298.812 m², der Bereich war vor der Generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes bereits einmal als Bauland ausgewiesen und wird im Zuge einer Teiländerung des Flächenwidmungsplanes zur Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde wieder ausgewiesen. Ein Teil des Der Großteil des bestehenden Baulands wird bereits als Lager genutzt und soll ebenfalls für Wohnzwecke genutzt werden. Im Zuge der 1. Änderung wird der Bebauungsplan um die GP Nr. 367/2 und Teilflächen der 367/9 erweitert, da hier ein in Teilbereichen eine Baulandwidmung erfolgen soll, das bestehende Wohnhaus umgebaut und ein neues Wohnhaus errichtet werden soll.

2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das neue REK wurde aufsichtsbehördlich am 31.10.2024 genehmigt. Das REK wurde von Folgende Aussagen des REK sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

<u>Siedlungsbestand Teichweg</u>	
<u>Nutzung</u>	<u>Zentrumsfunktion (Ostteil), Wohnen (Westteil)</u>
<u>Widmungsvoraussetzungen</u>	<u>keine</u>
<u>Erschließung</u>	<u>Verkehrserschließung: über die Sportplatzstraße und den Teichweg</u> <u>Wasserversorgung: TWA Gde Altenmarkt</u> <u>Abwasserentsorgung: Ortskanal</u> <u>Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung</u> <u>Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</u>
<u>Bauliche Entwicklung</u>	<u>Baudichte: nördlich des Teichweges GRZ 0,30 bis 0,35 (bei Freihaltung von Fluggassen), südlich GRZ 0,30</u> <u>Bauhöhen: nördlich des Teichweges TH 12,00 m, FH 16,00 m</u> <u>südlich TH 9,50 m, FH 13,50 m</u>
<u>Rahmenbedingungen</u>	<u>Innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets: Auflagen der Wasserrechtsbehörde berücksichtigen; innerhalb des geplanten Wasserschongebietes: Abstimmung mit dem wasserwirtschaftlichen Planungsorgan;</u> <u>Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);</u> <u>Innerhalb des lärmbelasteten Bereichs Berücksichtigung einfacher Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren;</u>

	<u><i>Gelbe Gefahrenzone: Abstimmung mit der WLV, ggf. Freihaltung von Flutgassen bzw. Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen</i></u>
--	---

~~2.1.2 Das REK wurde von der Gemeinde am 24.06.2003 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998, eine erste Änderung (Gschwendthofwiese) am 15.05.2013 beschlossen. Es enthält folgende für den ggst. Bereich besonders relevanten Aussagen:~~

2.2. Freiraumsystem

Ziele:

...

- ~~Gewährleistung der Lebensqualität für Einheimische und Gäste~~
- ~~Vermeidung von Konflikten zwischen unterschiedlichen Nutzungen durch Abstimmung der Widmungen.~~

...

Maßnahmen:

...

- ~~Einhaltung der erforderlichen Abstände zwischen konfliktierenden Nutzungen, z.B. zwischen Gewerbe bzw. Landwirtschaft und Wohnen~~
- ~~Berücksichtigung von „Pufferzonen“ zwischen konfliktträchtigen Flächenwidmungen (z.B. durch Ausweisung geeigneter Widmungskategorien, erforderlichenfalls Festlegung von baulichen Maßnahmen im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes oder Gestaltungsmaßnahmen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild im Bebauungsplan etc.).~~
- ~~Rücksichtnahme auf vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen bei der Flächenwidmung. Bei stärkerer Lärmbelastung (sog. Handlungsstufe 2) Neuausweisung von Wohnbau land als Aufschließungsgebiete nur im Ausnahmefall (z.B. bei Baulücken)~~

3. Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.1 Siedlungsentwicklung und Flächennutzung der Siedlungsgebiete

Ziele:

- ~~Die Bevölkerung soll 2012 ca. 4200 Einwohner betragen (d.h. +20% in 10 Jahren). Die Eigenentwicklung soll dabei gegenüber dem Zuzug zumindest ebenbürtig sein.~~
- ...
- ~~Baulandausweisung entsprechend dem Bedarf (s.o.)~~
- ...

Maßnahmen:

- ~~Nutzung bestehender bereits erschlossener Reserven~~
 - ~~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 Nutzungserklärung). Bei größeren Baulandausweisungen Berücksichtigung der~~

~~Deckung des örtlichen Baulandbedarfes (z.B. Flächenankauf durch die Gemeinde für Tauschzwecke).~~

...

~~FREIRAUM- UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN~~

~~Altenmarkt Hauptort~~

~~Ziele:~~

...

~~— Kontrolliertes Wachstum des Marktes unter Berücksichtigung der abgestuften Hauptfunktionszonen (Zentrum/Mischnutzung/Wohnen)~~

...

~~Maßnahmen:~~

~~— Entwicklung der Bereiche beiderseits der B163 für lärmtolerante markttypische Nutzungen (v.a. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen)~~

...

~~— Einhaltung von Pufferzonen zwischen konfliktierenden Nutzungen~~

...

~~3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND DICHTEN~~

~~ZIELE~~

~~— Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes.~~

~~MASSNAHMEN~~

~~— Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes unter Berücksichtigung der ÖV-Einzugsbereiche. Als Richtwerte für die Baudichtenplanung gelten in Zentrumsbereichen eine Grundflächenzahl GRZ von max. 0,7, im Zentrumsrandbereich eine durchschnittliche GRZ von 0,3 (bei verdichtetem Flachbau max. 0,4) und in den Außenbereichen eine max. GRZ von 0,25.~~

~~Der Planteil zum Siedlungskonzept (Leitbild) sieht im gegenständlichen Bereich eine „Erweiterung Zentrumsbereich“ vor. Nördlich und östlich anschließend sind die Flächen als „vorwiegend Zentrumsfunktion“ gekennzeichnet und westlich als „Erweiterung Wohnen“.~~

2.1.32.2.3 Flächenwidmung

Der westliche Teil des Planungsgebietes ist ~~aufgrund der Lage im HQ100~~ als Erweitertes Wohngebiet ~~/ Aufschließungsgebiet (Naturgefahren)~~ gewidmet. ~~Der nördliche, derzeit läuft ein Teiländerungsverfahren des Flächenwidmungsplans für den nördlichen Teil des Planungsgebietes, das eine Widmung dieses~~ Teilbereich ist es als Erweitertes Wohngebiet/Lärmkenntlichmachung L1, und ein Großteil der östlichen Fläche als Ländliches Kerngebiet gewidmet. Die Baulücke im Grünland soll nun in einem parallel laufenden Flächenwidmungsplanteiländerungsverfahren ebenso als Ländliches Kerngebiet (befristet) gewidmet werden, vorsicht und bis zur Beschlussfassung des ggst. Bebauungsplanes abgeschlossen sein wird. Der östliche Teil ist bereits mit einer Halle

bebau~~t~~ und ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde als **Ländliches Kerngebiet** gewidmet.

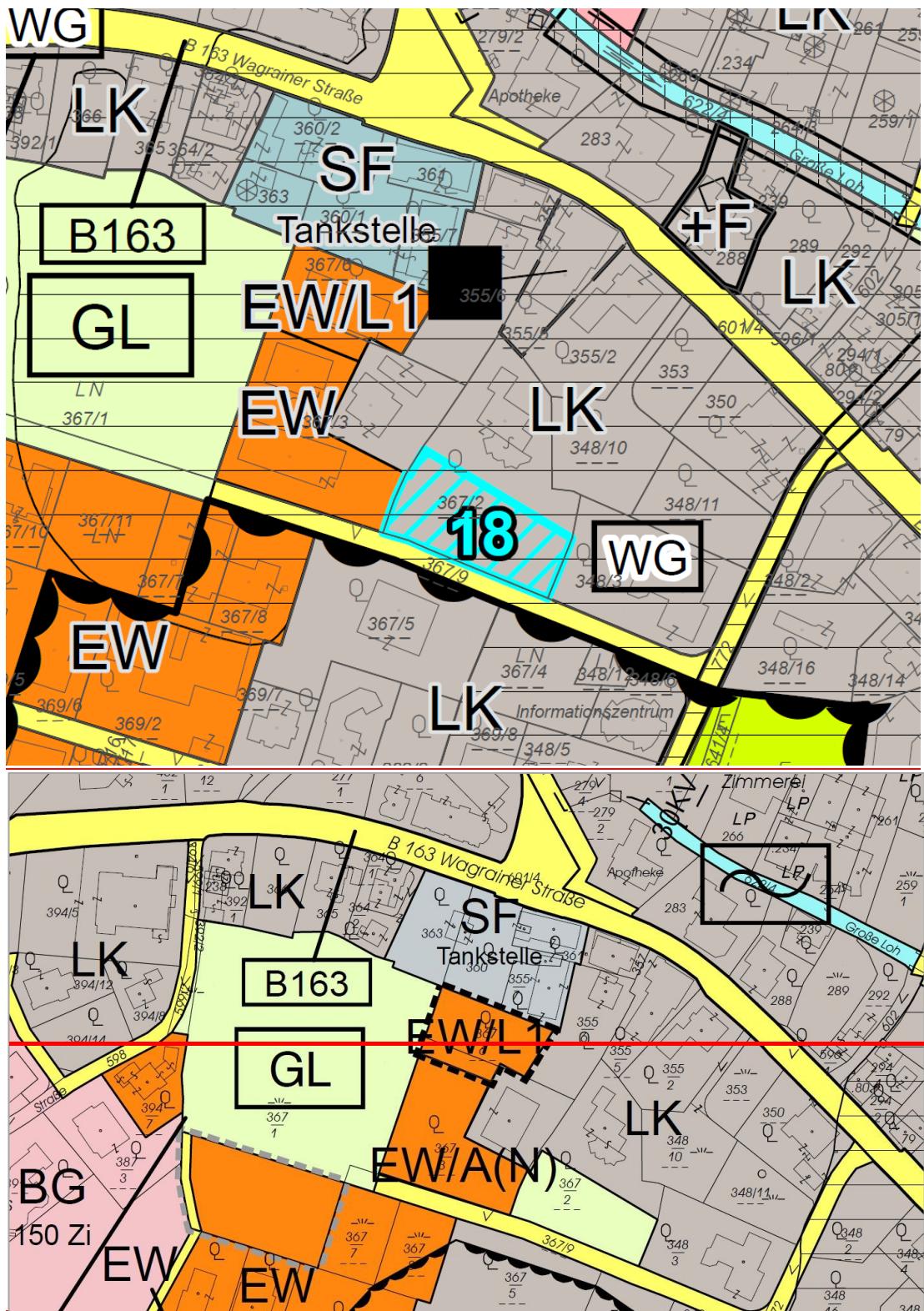


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf)

2.1.42.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Durch die Realisierung des Hochwasserschutzes für die Enns durch die Bundeswasserbauverwaltung, fiel im ggstl. Bereich die Gefährdung durch

Naturgefahren seitens der Enns weg. Derzeit liegt das Planungsgebiet im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich und in Teilbereichen im HW30-Abflussbereich. Gem. Stellungnahme der Wasserwirtschaft (email vom 24.03.2014) liegt nach Umsetzung des 1. Bauabschnittes "Rückhaltebecken Altenmarkt" die ggst. Fläche außerhalb HQ 30 Abflussbereichs allerdings noch innerhalb des HQ 100 Abflussbereichs. Der HQ 100-Wasserspiegel liegt bei 841,54 m ü.A.. Nach Realisierung der für heuer geplanten Fertigstellung des Bauabschnittes 2 liegt die Fläche außerhalb des HQ100 der Enns.

Außerdem liegt die Fläche in der gelben Wildbachgefahrenzone der "Alten Zauch". Gemäß Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung (email vom 26.03.2014) wird die ggst. Fläche bei einem Hochwassereignis flächig überflutet. Der Umwidmung kann lt. WLV zugestimmt werden, sofern bei Bebauung Maßnahmen für einen schadlosen Wasserabfluss ergriffen werden. Diese Maßnahmen sind im Bauverfahren festzulegen. Auch in der Stellungnahme der WLV (09.01.2026) wird auf die Gefahr flächiger Überflutung verwiesen. Seitens der Wasserwirtschaft (09.01.2026) wird auf den verstärkten Oberflächenabfluss aufgrund von Starkregen, intensiver Schneeschmelze usgl. mit Fließtiefen von >0,50 m hingewiesen. Auch dies soll durch geeignete Maßnahmen im Bauverfahren berücksichtigt werden.

Für die Grundstücke 367/3 und 367/6, KG Altenmarkt wurden seitens Geotechnik Tauchmann GmbH Bodenuntersuchungen (GT54462014, 17.02.2015) durchgeführt. Diese schließen eine natürliche Heterogenität des Baugrundes nicht aus und verweisen auf weitere notwendige Untersuchungen und Detailplanungen im Zuge der Ausführungsplanung. Dazu liegt eine hydrogeologische Stellungnahme für die o.a. Grundstücke seitens Geotechnik Tauchmann GmbH (GT54462014, 12.02.2015) zur wasserrechtlichen Bewilligung im Zuge der Errichtung des Untergeschoßes vor.

Im Nordosten grenzt ein 'Altstandort gestrichen' gem. Altlastensanierungsgesetz (ehem. chemische Reinigung). Gem. Laut Abt. Umweltschutz kann ein Restrisiko von Kontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Auch dahingehend werden Bodenuntersuchungen empfohlen.

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet liegt voraussichtlich im Einzugsbereich des noch nicht verordneten Schongebiets des Schlatterbergbrunnens. In den ggf. nachfolgenden Behördenverfahren ist das wasserwirtschaftliche Planungsorgan beizuziehen und sind je nach lokalen Verhältnissen ggf. Auflagen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Grundwasser erforderlich.

2.1.52.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Hinsichtlich der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind gegenständliche Flächen ca. 350 m von der Bushaltestelle in der B163 Wagrainer Bundesstraße entfernt und liegen somit innerhalb des 500m Einzugsbereiches.

Individualverkehr: Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die von der Wagrainer Bundesstraße abzweigende Sportplatzstraße, anschließend über den Teichweg und eine Aufschließungsstraße.

2.1.62.2.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Fäkalwasser: Ortskanalisation, Oberflächenwässer: Retention und ggf. nach Reinigung Einleitung in Bestand (siehe technischer Bericht Sicherfähigkeit, Berger TB GmbH, GZ 2909, 03.09.2025).

2.1.72.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Im östlichen westlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich derzeit eine Halle, welche im Zuge der Bebauung abgerissen werden soll, befinden sich mehrgeschoßige Wohnbauten inkl. Tiefgaragen, im östlichen Teil befindet sich ein zweigeschoßiges Wohnhaus. Dieses soll umgebaut werden.

In der Umgebung: Im Norden des Planungsgebietes befindet sich eine Tankstelle, für das Planungsgebiet erwachsen daraus aber keine Einschränkungen aufgrund der ausreichenden Entfernung.

2.1.82.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Liegen für die bestehende n Halle im östlichen Teil Gebäude des Planungsgebietes vor.

2.2.9 Problemanalyse

2.1.9 Erstaufstellung:

Das Planungsgebiet soll zur Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde bebaut werden.

Derzeit liegt das Planungsgebiet im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich und in Teilbereichen im HW30-Abflussbereich. Für den notwendigen Hochwasserschutz befindet sich ein Projekt in Umsetzung bzw. ist die Mindesthöhe der EG-Fußbodenoberkante gemäß Stellungnahme der Wasserwirtschaft (siehe 2.1.4) zu beachten.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den bestehenden Teichweg. Um eine fußläufige Durchwegung des Gebiets zu ermöglichen ist ein Fußweg zu errichten.

1. Änderung

Für die Erweiterungsfläche im Osten sollen neben den Bebauungsgrundlagen und Festlegungen zu natürlichen und rechtlichen Beschränkungen auch Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung gem. REK getroffen werden. Außerdem soll ein Dichtebonus für Tiefgaragenstellplätze, wie nun in der Gemeinde üblich, verordnet werden.

2.2.10 Planungsziele

2.1.10 Erstaufstellung

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes der Hauptgebäude vom Straßenrand werden die Baufluchtlinien in einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße festgelegt. Im Hinblick auf eine flächensparende Bebauung wird im

nordwestlichen Teil der Zufahrtsstraße der Abstand zur Straßenfluchlinie mit 2,5 m festgelegt. Entlang des Fußwegs verringert sich der Abstand zur Straßenfluchlinie auf 3 m, 2,5 m bzw. 1 m gemäß Plandarstellung.

Die Ausnutzbarkeit wird im Hinblick auf die zentrumsnahen Lage und die Festlegungen des REK mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgelegt.

Entsprechend der umliegenden Wohnbebauung und im Hinblick auf eine abgestufte und gleichzeitig haushälterische Nutzung des Baulandes wird die Bauhöhe im südlichen Teilbereich mit 9,0 m Traufenhöhe bzw. 13,0 m Firsthöhe und im nördlichen Teilbereich mit 12,0 m Traufenhöhe bzw. 16,0 m Firsthöhe festgelegt. Darüber hinaus werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit 3 oberirdischen Geschoßen festgelegt.

Für den notwendigen Hochwasserschutz ist die Mindesthöhe der EG-Fußbodenoberkante gemäß Stellungnahme der Wasserwirtschaft (841,70 m NN) zu beachten.

Hinsichtlich der Lage im möglichen Wasserschongebiet des Schlatterbergbrunnes ist in den nachfolgenden Behördenverfahren das wasserwirtschaftliche Planungsorgan beizuziehen und sind je nach lokalen Verhältnissen ggf. Auflagen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Grundwasser festzulegen. Im Norden sind Maßnahmen zum Lärmschutz hinsichtlich der benachbarten Tankstelle erforderlich.

1. Änderung:

Das Aufschließungserfordernis Naturgefahren wird gem. Flächenwidmungsplan in den Teilgebieten 2 und 5 gestrichen.

In Teilgebiet 6 wird, entlang des Wendehammers und entlang der Gemeindestraße im Süden wie ortsüblich eine Baufluchlinie mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchlinie festgelegt. Ansonsten sind die baulichen Mindestabstände gem. BGG einzuhalten. Die Festlegungen zur baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ), Bauhöhen und die Bauweise richten sich nach dem bestehenden Bebauungsplan bzw. den Standortbezogenen Festlegungen des REK. Die Bauhöhen beziehen sich in TGB 6, anders als in den restlichen Teilgebieten, auf das natürliche Gelände. Weiters wird ein „Tiefgaragenbonus“, wie bei vergleichbaren Fällen in der Gemeinde, mit 15 % in Anlehnung an §56 Abs. 6 ROG 2009, sowie die bisher gehandhabte Aliquotierung -in allen Teilgebieten festgelegt. Zwecks Sicherstellung einer bodensparenden Bebauung wird für das Teilgebiet 6 eine Mindestzahl von 5 Wohneinheiten festgelegt. Im Sinne eines möglichst ortsbildtypischen äußeren Erscheinungsbildes wird in TGB 6 eine -Festlegung, welche die Dachformen Flach-, Pult-, Graben- und Tonnendach für Hauptdächer ausschließt, ergänzt.

Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone bleibt die Festlegung zum Hochwasserschutz (Beziehung der WLV und Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen) weiterhin aufrecht und wird um die Berücksichtigung von geeigneten Maßnahmen in Hinblick auf den verstärkten Oberflächenabfluss ergänzt (siehe Stellungnahme Wasserwirtschaft oben). Auch die Maßnahmen aufgrund des geplanten Trinkwasserschongebietes Schlatterbergbrunnen bleiben aufrecht. Die Oberflächenwässer sind wegen man gelnder Sickerfähigkeit des Untergrundes zu retentieren und ggf. gereinigt an den bestehenden Regenwasserkanal abzugeben. Aufgrund der Heterogenität des Bodens (siehe Kap. 2.2.4) sind für unbebaute Fläche die Art und Ausführung der Gründungen noch zu

definieren. Daher sind geologische und hydrogeologische Bodenuntersuchung und auf das Projekt abgestimmte Detailplanungen vorzunehmen. Im Hinblick auf ein Restrisiko durch Bodenkontaminationen aufgrund des 'Altstandort gestrichen' gem. Altlastensanierungsgesetz (ehem. chemische Reinigung auf GP 355/5) werden ebenso Bodenuntersuchungen empfohlen. Gem. den Zielsetzungen des REK zur nachhaltigen Energieversorgung werden Maßnahmen festgelegt, welche auf die Nutzung der Fernwärme und/oder Solarpotentials abzielen.

2.22.3 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das vereinfachte Verfahren bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 69 Abs 3 ROG 2009 zur Anwendung:

Auflage des Entwurfes: 16.07.2014 bis 14.08.2014

Beschluss des Bebauungsplanes: 19.11.2014

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

1. Änderung

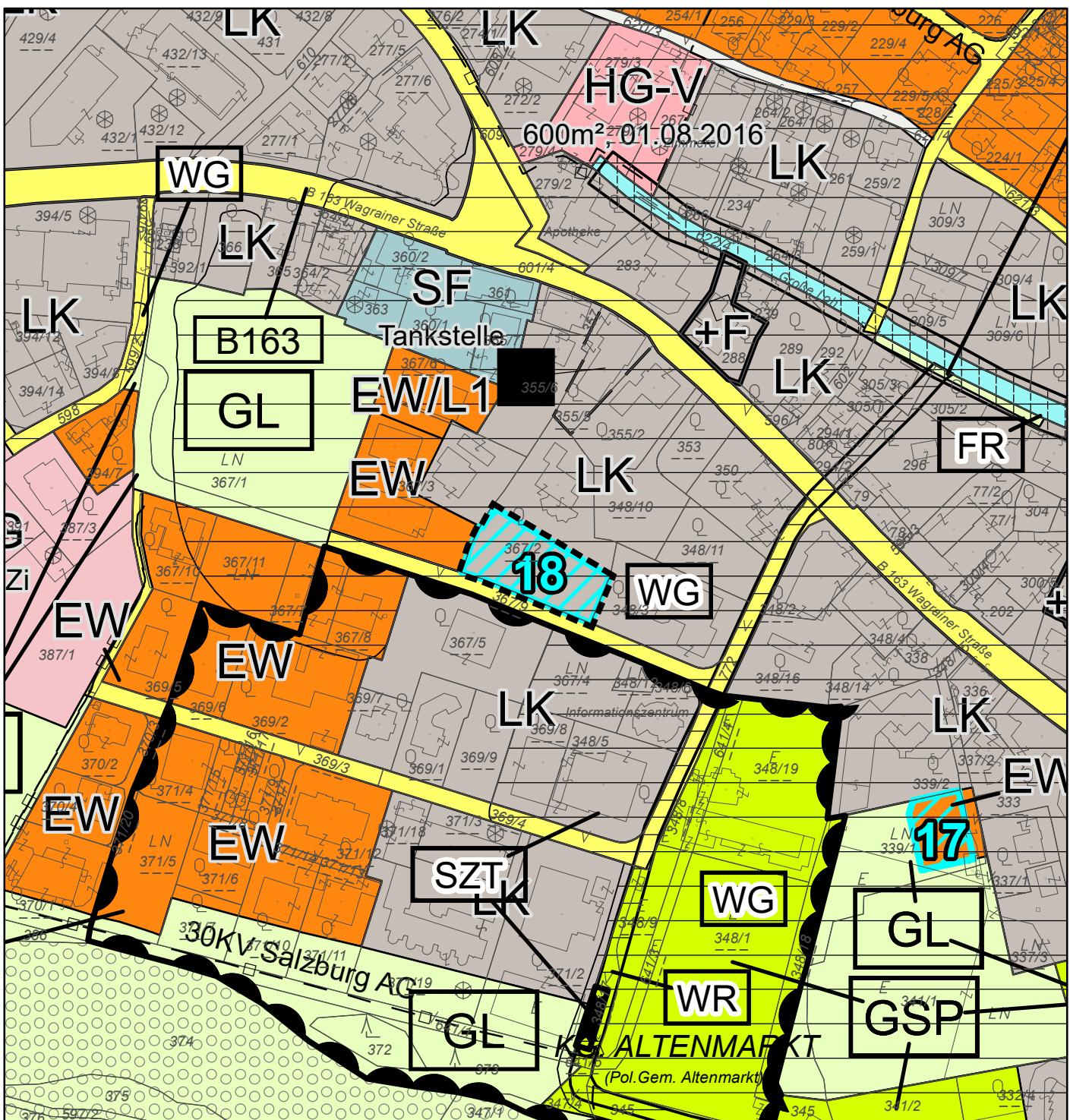
Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: Evidenzplan, Rechtsplan (- Entwurf M: 1:500)



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Altenmarkt i. Pg.

Teiländerung Teichweg-Schneider

Legende (nur Änderungsbereich)



Planungsbereich



Ländliche Kerngebiete
(§ 30 Abs 1 Z 4)



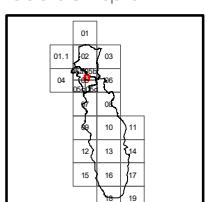
Befristung mit Index-Nummer
(§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

M 1:2 500

0 50 Meter

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

Übersichtsplan



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 164/23-179
Salzburg, am 24.07.2025

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Würdigung der Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm (2022):

Das ggst. Vorhaben entspricht den Zielen des LEPs insofern, als die Umwidmung im Bereich des Hauptsiedlungsbereichs das Ziel der Konzentration der Siedlungsentwicklung im Hauptsiedlungsbereich unterstützt, und damit zur Stärkung des Ortskernes beiträgt. Nutzungskonflikte zwischen Arbeiten und Wohnen sind in ggst. Lage nicht zu erwarten.

Würdigung der Übereinstimmung mit dem Regionalen Entwicklungskonzept (2009):

Die Umwidmung entspricht den allgemeinen Zielen der Qualitätsstrategie Mobilität und Raumentwicklung, da sich das neue Bauland im Einzugsbereich (ca. 230 m zur nächsten Bushaltestelle „Altenmarkt Äußerer Markt“) befindet und somit Siedlungsentwicklung und die Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs aufeinander abgestimmt ist.

Zusammenfassend entspricht die ggst. Umwidmung den Zielen der überörtlichen Raumplanung.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (Beschluss am 24.07.2024) wurde die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Raumordnungsgesetzes 2009 bereits festgestellt, sie werden deshalb nicht noch einmal angeführt. Eine Prüfung auf die Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen gem. § 2 Abs. 2 ROG ist jedoch notwendig.

1. Dem Grundsatz der „haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Bauland“ kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes (u.a. durch die Festlegung einer Mindestzahl an Wohneinheiten) Rechnung getragen werden.
2. Der Grundsatz des Vorranges der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen wird insofern berücksichtigt, als dass die Schaffung von Wohnraum für Einheimische im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegt.
3. Der Grundsatz des angestrebten „Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung“ wird insoweit berücksichtigt, als dass sich das geplante Wohngebiet im Siedlungsverband des Hauptortes von Altenmarkt (im Hauptsiedlungsbereich) und in einem gut erschlossenen Bereich befindet.
4. Dem Grundsatz der „verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelaenge“ wird dadurch Rechnung getragen, dass von der ggst. Fläche weder Biotope, noch hochwertige Böden oder Schutzgebiete betroffen sind. Die Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone wird durch die Beziehung der Lawinen- und Wildbachverbauung und die Einhaltung ggf. erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt. Aufgrund der Lage im Nahbereich eines gestrichenen Altstandortes wird ein Bodengutachten empfohlen.
5. Durch die Lage der Umwidmungsfläche im Haltestelleneinzugsbereich von Bus 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 für leistbares Wohnbauland bleibt durch den teilweisen Eigenbedarfs unberücksichtigt.
8. Der Grundsatz der "sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger" wird insofern berücksichtigt, als dass der Standort lt. SAGIS ein sehr gutes Solarpotential aufweist und 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 Bushaltestelle berücksichtigt.

Zusammenfassend entspricht die ggst. Umwidmung den Zielen und Grundsätzen des ROGs.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Das ggst. Vorhaben entspricht den Zielen des REKs zur Bevölkerungsentwicklung, da es der „Flächenvorsorge zur Wohnraumbedarfsdeckung“ dient.

Die Ziele der angestrebten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden insofern berücksichtigt, als dass es sich um eine Entwicklung für „Wohnzwecke“ im „südlichen Teil des Marktes“ und im „Einzugsbereich des ÖPNV“ handelt, „die flächensparende Baulandausweisung“ durch eine Mindestanzahl an Wohneinheiten im Bebauungsplan sichergestellt wird und durch die Auffüllung einer Baulücke im Zentrum die „Zersiedelung“ vermieden wird.

Auch die bodenpolitischen Ziele werden erfüllt, da es sich um eine Widmung „entsprechende dem Bedarf“ und zur „Deckung des Wohnraumbedarfs“ der Gemeinde handelt.

Durch die Beziehung der WLV werden die Ziele zur „Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung“, sowie die „Einhaltung eines Sicherheitsabstandes bei der Siedlungserweiterung zur naturräumlichen Gefährdungsbereichen“ erfüllt.

Durch die Festlegungen zur Verwendung erneuerbarer Energieträger im Bebauungsplan werden auch die Ziele zur angestrebten Energieversorgung berücksichtigt. Die Fläche liegt im Einzugsbereich des ÖPNV und stellt somit eine „umweltfreundliche Erreichbarkeit“ sicher.

Die Standortbezogenen Festlegungen werden erfüllt, da die Widmungskategorie der vorgesehenen Nutzung (Zentrumsfunktion) entspricht, die technische Ver- und Entsorgung gegeben bzw. herstellbar ist (siehe Kap. Infrastrukturelle Erschließung).

Um Festlegungen zur baulichen Entwicklung zu treffen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt (siehe Kap. Bebauungsplan).

Auch die Rahmenbedingungen werden erfüllt, da sich die Fläche außerhalb von Trinkwasserschutz- und geplantem Trinkwasserschongebiet befindet, Festlegung zu erneuerbarer Energieversorgung im Bebauungsplan berücksichtigt werden, keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind und aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone eine Stellungnahme der WLV im Zuge der Vorbegutachtung eingeholt wurde (siehe Kap. Strukturuntersuchung - Sonstige Aussagen zur Umwidmung) und etwaige Objektschutzmaßnahmen in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche



Schlussfolgerung

Zur Errichtung einer Wohnbebauung für Eigenbedarf und zur Vermietung soll die restliche, noch nicht als Bauland gewidmete Teilfläche der GP Nr. 367/2, KG Altenmarkt von "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Ländliches Kerngebiet" umgewidmet werden. Die Umwidmung gilt als Lückenschluss in bestehendem, überwiegend verbaute Bauland. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst ca. 1.593 m² und liegt im Hauptsiedlungsbereich und Zentrum von Altenmarkt. Die für die Umwidmung vorgesehene Bauplatzfläche wird mit einer Befristung und Folgewidmung Grünland - Ländliche Gebiete versehen.

Die Fläche ist durch die bestehende Straße (Teichweg) und abzweigende Erschließungsstraße durch eine Dienstbarkeit erschlossen. Das Planungsgebiet liegt außerdem im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs und auch das Ortszentrum ist fußläufig erreichbar. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Oberflächenwässer sollen retentiert und in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden (siehe Kap. Beschränkungen/ Infrastruktur - infrastrukturelle Erschließung).

Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone wurde eine Stellungnahme der WLV im Zuge der Vorbegutachtung eingeholt (siehe Kap. Strukturuntersuchung - Sonstige Aussagen zur Umwidmung), wonach eine flächige Überflutung mit geringen Fließtiefen nicht ausgeschlossen werden kann. Daher ist die weitere Beiziehung der Lawinen- und Wildbachverbauung im Bauverfahren und die Berücksichtigung erforderlicher Objektschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei Starkregen, intensiver Schneeschmelze u. dgl. ist gem. Stellungnahme der Wasserwirtschaft auf der Fläche "zusätzlich mit verstärktem Oberflächenabfluss aus den südlichen Hanglagen zu rechnen". Die Tiefen können gem. Hangwasserkarte > 0,50 m betragen (siehe Kap. Kennzeichnungen, Kenntlichmachung). "Dies ist in der weiteren Planung (keine Verschärfung auf unterstromige GP) zu berücksichtigen." Daher wurde im Bebauungsplan ein Hinweis auf diesen Umstand aufgenommen.

Aufgrund der möglicherweise heterogenen Untergrundverhältnisse sind geeignete baugeologische Maßnahmen zur Gründung oder Bodenaustausch im Bauverfahren abzuklären. Im Hinblick auf die Nähe zu einem 'Altstandort gestrichen' gem. Altlastensanierungsgesetz (ehem. chemische Reinigung) wird seitens des Umweltschutzes auf ein Restrisiko der Kontamination hingewiesen, Bodenuntersuchungen werden daher empfohlen (siehe Bebauungsplan).

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 Gemeinde Altenmarkt und kann somit aus ortspanaler Sicht befürwortet werden.

Anmerkung: Im Zuge der ggst. Teiländerung wurde in der gesamten Gemeinde die Kenntlichmachung Wald auf Basis der aktuellen DKM aktualisiert.

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

Im Rahmen der Vorbegutachtung wurde in der Stellungnahme der Abteilung 10 Folgendes festgehalten:

Raumplanungsfachliche Beurteilung zur Vorbegutachtung:
"Im Verfahrensgegenstand ("Umwidmung in") und im Gutachten führt der Ortsplaner an, dass eine Planfreistellung gekennzeichnet werden soll. Da ein Bebauungsplan erstellt wird, sind diese Angaben/Passage zu korrigieren."
-> Die Planfreistellung wurde daher aus dem Kap. Verfahrensgegenstand und Gutachten entfernt.

Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör

Gemeinde Altenmarkt im Pongau - Beiblatt

TAÄ-Nr.	Blatt-Nr.	Index	Rechtswirksam	Befristung bis	Unterschrift	Fristverlängerung	Unterschrift	Folgewidmung
T401/39	05b, 06			30.03.2019				
T401/58	05a			16.07.2018				
T401/62	05b			27.03.2018				
T401/63	05a			26.07.2018				
T401/63	05a	01		26.07.2018	26.07.2028			GLG
T401/65	07			26.06.2018				
T401/66	05a			22.02.2019				
T401/70	06			16.02.2019				
T401/70	05d, 06	02		16.02.2019	16.02.2029			GLG
T401/71	05a			17.05.2019				
T401/71	05a	03		17.05.2019	17.05.2029			GLG
T401/72	05b			08.01.2021				
T401/73	05b			04.06.2020				
T401/73	05b	04		04.06.2020	04.06.2030			GLG
T401/74	05d			25.08.2020				
T401/74	05d	05		25.08.2020	25.08.2030			GLG
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			13.06.2025				
T401/107	05a	16		13.06.2025	13.06.2035			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	ruhend gestellt							
T401/115	05a			23.01.2025				
T401/115	05a	19						
T401/116	05d							