



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
Erika Schnell
+43 (6452) 5911-121
erika.schnell@altenmarkt.at

Zahl: 031-0-BBPFWP-5/2024

Datum: 26.01.2026

Örtliche Raumplanung: Entwurfsauflage T401/121 Kirchenfeld - Brunnbauer

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 - Brunnbauer"** einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe **"Kirchenfeld 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.

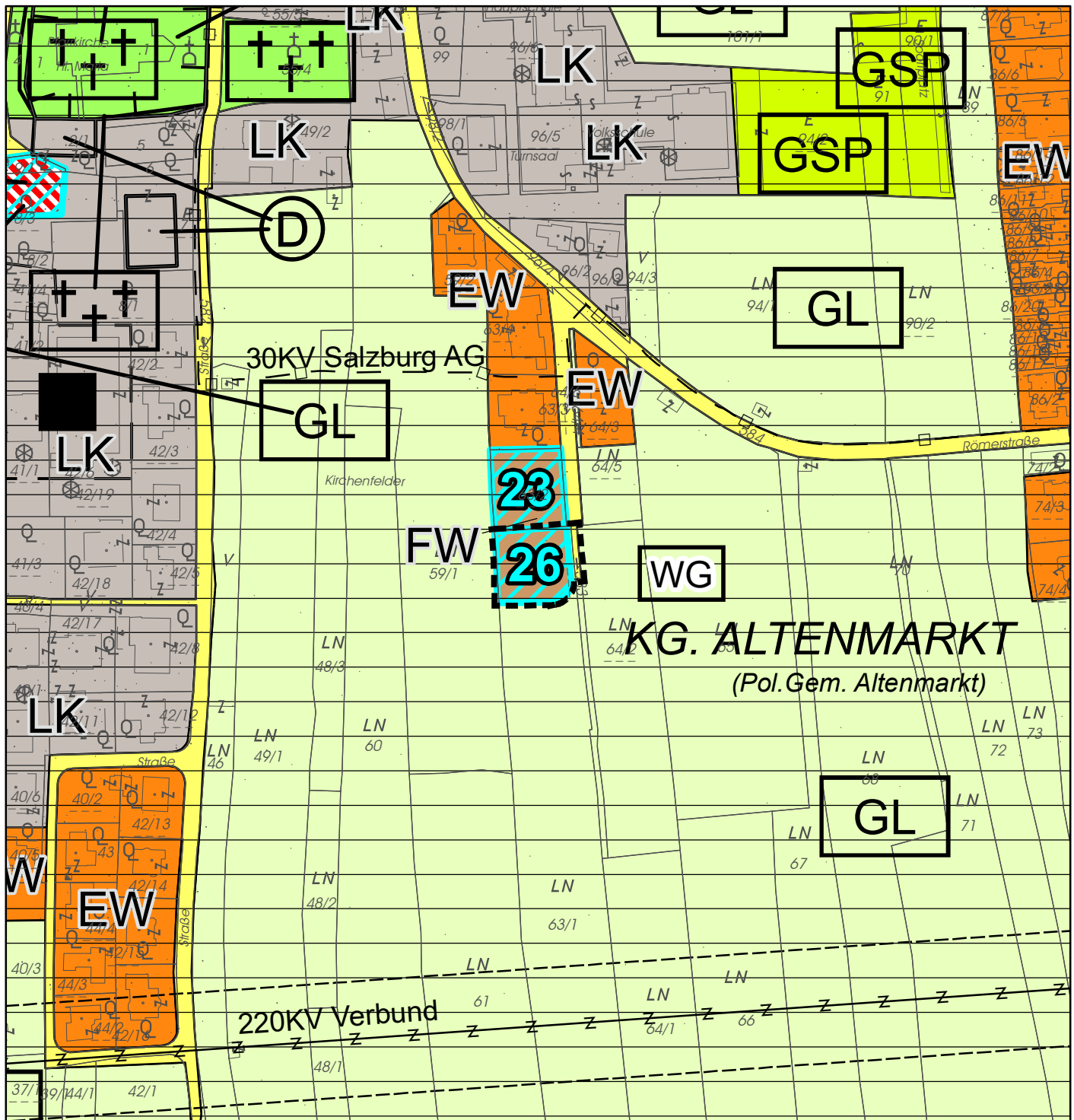
**Der Bürgermeister
Mag. Josef Steger**

Bei Anschlag am: 26.01.2026

Abnahme nach dem: 23.02.2026

Angeschlagen am:





Angenommen am:



Flächenwidmungsplan der Gemeinde Altenmarkt i. Pg.

Teiländerung Kirchenfeld - Brunnbauer

Legende (nur Änderungsbereich)

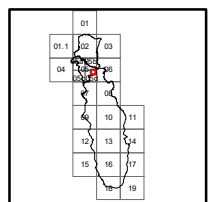
-  Planungsbereich
-  FW förderbarer Wohnbau (§ 30 Abs 1 Z 2a)
-  Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (§ 35 Abs 1)
-  02 Befristung mit Index-Nummer (§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

M 1:2 500

0 50 Meter

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

Übersichtsplan



allee42
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 181/25-159
Salzburg, am 20.10.2025

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Würdigung der Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm (2022 i.d.g.F.):

Die Übereinstimmung des ggst. Bereiches mit dem LEP wurde bereits bei der Neuaufstellung des REK festgestellt.

Das ggst. Vorhaben entspricht den Zielen des LEPs insbesondere als

- die Umwidmung im Bereich des Hauptsiedlungsbereichs das Ziel der Konzentration der Siedlungsentwicklung im Hauptsiedlungsbereich unterstützt, und so zur Stärkung der Ortskerne beiträgt,
- möglichst nutzungskonfliktfreie Strukturen ermöglicht werden, indem ausreichende Abstände zwischen Hofstelle und Wohnnutzung eingehalten werden.
- Auch entspricht die Widmung für den Förderbaren Wohnbau der Einstufung Altenmarkts im LEP als Gemeinde mit überörtlicher Funktion.

Würdigung der Übereinstimmung mit dem Regionalen Entwicklungskonzept (2009):

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 „haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Bauland“ kann durch die Festlegungen im Bebauungsplan (Mindestanzahl an Wohneinheiten, Minstdichte) 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 Grundsatzes der "aktiven Bodenpolitik" wird zwischen Gemeinde und Grundeigentümer ein §18 Vertrag gem. ROG 2009 abgeschlossen.
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 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 und ein Baulandvertrag abgeschlossen wird.

Den Freiraumzielen der Gemeinde kann entsprochen werden, da es sich um keine Widmung innerhalb der „landwirtschaftlichen 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 im Zuge der Vorbegutachtung (siehe Kap. Kennzeichnungen/Kenntlichmachungen). Zudem wird auf die Abstimmung mit der WLV und die Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen auch im Bebauungsplan hingewiesen. Die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern (Solar-, Nahwärmepotential) wird durch Festlegungen im Bebauungsplan forciert.

Die umweltfreundliche Erreichbarkeit ist durch die Lage im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben. Die erforderliche Straßenbreite gem. RVS von 8,0 m (inkl. Gehsteig und Bankett) wird bei Weiterführung des Baulandes im Osten berücksichtigt werden.

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 Festlegungen getroffen.

KG. ALTENMARKT
(Pol. Gem. Altenmarkt)

Schlussfolgerung

In Hinblick auf die geplante Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses soll im westlichen Teil des Kirchenfeldes, südlich der Römerstraße eine Fläche von ca. 1.002 m² von "Grünland - Ländliche Gebiete" in "Bauland - Gebiete für den förderbaren Wohnbau" umgewidmet werden. Die Fläche soll befristet werden (Folgewidmung: Grünland - Ländliche Gebiete). Außerdem soll der zugehörige Teil der Aufschließungsstraße (bis zur Straßenmitte) nach Süden weitergeführt und als "Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde" (ca. 103 m²) gewidmet werden.

Die betroffenen Grundparzellen sind Teilflächen der GP NR. 63/1, 583 und 59/1 gem. aktueller DKM (Stand: 01.04.2025) bzw. 63/5, 63/6 (aus 63/1 gem. Teilungsplan DI Martin Unterberger, GZ 1622-13/25). Die Umwidmungsfläche umfasst gesamt eine Fläche von ca. 1.105 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 wurde erbracht (siehe Kap. Infrastrukturelle Erschließung). Es kann allerdings wegen des heterogenen Untergrundes zu Abweichungen der Sickerfähigkeit kommen. In den weiterführenden Verfahren ist dies zu prüfen, außerdem ist die Dimensionierung der entsprechenden Sickeranlagen auf den entsprechenden kr-Wert anzupassen und auszulegen.

Die ggst. Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzt südlich an bestehendes Siedlungsgebiet geprägt durch Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser, bzw. die kürzlich für den förderbaren Wohnbau gewidmete - bereits bebaute Fläche (vgl. T401/127).

Die Fläche wurde im Zuge der Neuaufstellung des REK umweltgeprüft (siehe Kap. Strukturuntersuchung- Zusammenfassung). Folgende 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.). Dies werden im Bebauungsplan berücksichtigt (Kap. Bebauungsplanung). Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone wurde eine Stellungnahme der WLV im Zuge der Vorbegutachtung eingeholt (siehe Kap. Strukturuntersuchung/Sonstige Aussagen zur Umwidmung). Demnach besteht kein Einwand gegen die Umwidmung und lässt sich das Gefährdungsausmaß bei Bebauung der Fläche über entsprechende Objektschutzmaßnahmen ausgleichen. Zudem ist die Behörde auch im Bauverfahren beizuziehen und sind geeignete Objektschutzmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe auch besondere Festlegung im Bebauungsplan).

Zur bestehenden Hofstelle im Nordwesten besteht ein Abstand von ca. 170 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 ortsplanerischer Sicht die ggst. Umwidmung befürwortet werden.

Anmerkung: Im Zuge der ggst. Teiländerung wird auch das Datum des Inkrafttretens der Standortverordnung vom Lagerhaus in Altenmarkt aktualisiert.

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

Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 26.1.2026 von Sigl Martin

Gemeinde Altenmarkt im Pongau - Beiblatt

TAA-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							

[illegible]

20.10.2025



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