



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
Anna Maria Pöttler
+43 (6452) 5911-123
anna.poettler@altenmarkt.at

Zahl: 031-3-BBP-1/2026

Datum: 18.06.2026

Örtliche Raumplanung: Entwurfsauflage B401/20 Bebauungsplan der Grundstufe Arche Noah - 1. Änderung

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 des Bebauungsplanes der Grundstufe der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau für den Bereich "**Arche Noah - 1. Änderung**" mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.altenmarkt.at einsehbar 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: 18.06.2026

Abnahme nach dem: 16.07.2026

Angeschlagen am: _____

Angenommen am: _____



Marktgemeinde Altenmarkt i. Pg.
Bebauungsplan der Grundstufe
Arche Noah 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 71 Ä01/26-092
 Salzburg, 17.06.2026
 Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: DI Theresa Haberl



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	4
1.2.1 Straßenfluchtlinien	4
1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien	4
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	4
1.2.4 Bauhöhen	4
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	4
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2 Bauweise	5
1.3.3 Nutzung von Bauten	5
1.3.4 Äußere architektonische Gestaltung	5
1.3.5 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	5
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	6
2.1 Begründung der 1.Änderung	6
2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	6
2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	6
2.2.3 Flächenwidmung	8
2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	8
2.2.5 Verkehrserschließung	8
2.2.6 Technische Infrastruktur	9
2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	9
2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	9
2.2.9 Problemanalyse	9
2.2.10 Planungsziele	9
2.3 Verfahrensablauf	10

Hinweis: Änderungen sind im Verordnungstext des Entwurfs rot unterstrichen bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. der Erschließungsstraßen rund 5.600 m² und erstreckt sich über die GP-Nr. 237/2, 237/12, 239, 241/1 sowie über Teilflächen der GP-Nr. 237/1, 607 und 609 (alle KG Altenmarkt).

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 entlang der Oberndorferstraße, der Hafnergasse und der Saliterergasse in einem Abstand von 5,0 m zu deren Straßenfluchtlinien, sowie in einem Bereich laut Plandarstellung gestaffelt bis zu einer Traufenhöhe von 3,00 m in einem Abstand von 2,0 m zur Oberndorferstraße bzw. in einem Abstand von 5,0 m für eine Traufenhöhe bis 11,00 m.

BF 3: Zwischen der gestaffelten Baufluchtlinie für 3,00 m TH und jener für 11,00 m Traufenhöhe dürfen nur bauliche Anlagen mit einer max. Länge von 10 m für die Überdachung eines Gastgartens errichtet werden.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgelegt¹.

BF 1: Bei der Situierung von 2/3 der Pflichtstellplätze in einer Tiefgarage kann ein Zuschlag zur Baudichte von maximal 16,7 % gewährt werden, womit die max. zulässige Baudichte GRZ = 0,35 beträgt. Wenn weniger als 2/3 der Stellplätze in Tiefgaragen geschaffen werden, dann gilt der o.a. Bonus aliquot zum Anteil der geschaffenen Tiefgaragenplätze.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für die Teilgebiete TGB 1 und 4 mit einer obersten Dachtraufe von 11,00 m und einem höchsten Punkt des Baues (bzw. einer Firsthöhe) von 16,00 m festgelegt, für die TGB 2 und 3 mit einer obersten Dachtraufe von 10,50 m und einem höchsten Punkt des Baues (bzw. einer Firsthöhe) von 13,00 m.

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

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

¹ Dabei sind die Teilgebiete 1 + 2 sowie 3 + 4 jeweils gemeinsam zu betrachten

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Zufahrt hat vorzugsweise über die Hafnergasse oder die Saliterergasse zu erfolgen, falls sie über die Oberndorferstraße erfolgen sollte, ist die Verkehrssicherheit mit einem Sachverständigengutachten nachzuweisen.

1.3.2 Bauweise

Für das Planungsgebiet ist eine offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt) festgelegt.

1.3.3 Nutzung von Bauten

Im Teilgebiet 1 hat der Anteil an Dienstleistung (~~Gastronomie~~) zumindest 20 %, bezogen auf die Erdgeschoßfläche in den Teilgebieten 1 + 2 zu betragen.

1.3.4 Äußere architektonische Gestaltung

Die Höchstlänge von Bauten darf 35 m (durchgehenden Fassadenlänge), bezogen jeweils auf die Teilgebiete 1 und 2 sowie 3 und 4 zusammen, nicht überschreiten.

BF 2: Bei Hauptdächern sind die Dachformen Flachdach, Grabendach, Pultdach und Tonnendach nicht zulässig. Dächer sind mit hartem, dunkelgrauem Deckungsmaterial einzudecken. Blechdächer sind dunkelgrau zu streichen.

1.3.5 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Entlang der Oberndorfer Straße sind standortgerechte Bäume (Hochstamm, Mindeststammumfang 18/20) gemäß Plandarstellung zu pflanzen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER 1.ÄNDERUNG

Der bestehende Bebauungsplan wird in geringfügigem Ausmaß angepasst. Im Bereich der Nutzungsbeschränkungen entfällt die bisher vorgesehene Nutzung „Gastronomie“ innerhalb der Dienstleistungen, da hierfür keine ausreichende Nachfrage besteht und damit potenziellen Leerständen entgegengewirkt werden soll.

Darüber hinaus erfolgt eine Aktualisierung der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet. Die standortbezogenen Festlegungen des neuen Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) werden in den Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet.

2.12.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.12.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Abzweigung der Hafnergasse von der Oberndorferstraße.

Das Gelände ist eben und ist derzeit mit einem Wohnhaus bebaut, der ehemalige gastronomische Betrieb im Westen soll abgetragen werden. Die Größe des Planungsgebietes umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 5.600 m², davon ca. 4.796 m² bebaubarer Fläche.

2.1.22.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.07.2024 beschlossen und am 31.10.2024 genehmigt. Es enthält folgende für den Bebauungsplan relevante Aussagen:

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.06.2003 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen. Eine erste REK-Teiländerung (Gschwendthofwiese) wurde am 15.05.2013, eine zweite und dritte (Markterwirtschaftswiese Haller bzw. Zauchensee) am 19.02.2015 und eine vierte (Hirschberg/Therme/Kellerdörfel/Zauchlehen) am 13.04.2016 beschlossen.

Folgende Aussagen des REK sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

1.3.1 Siedlungsentwicklung

...

Ortsbild und -gestaltung

...

- harmonisches Einfügen der neuen Bauten in vorhandene gewachsene Strukturen

...

1.5 1.5 ANGESTREBTE ENTWICKLUNG DES FREIRAUMS

- Berücksichtigung gliedernder Landschaftselemente bei der Erschließung/Siedlungsentwicklung (Flurgehölze, Uferbewuchs, Baumgruppen entlang von Straßen, Bepflanzung von Siedlungsrändern)

...

- Gewährleistung einer landschaftlichen Eingliederung der Siedlungsbereiche (...)

...

- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung

...

Im Rahmen des REK wurden auch sog. "standortbezogene Festlegungen" für die Entwicklungsbereiche lt. Leitbild formuliert, in welchen Bebauungsbedingungen und -vorgaben definiert wurden. Das Planungsgebiets des ggst. Bebauungsplans gehört dabei zur Entwicklungsfläche in der „Oberndorfer Straße“:

Siedlungsbestand Oberndorferstraße	
<u>Nutzung</u>	<u>Überwiegend Zentrumsfunktion</u>
<u>Widmungsvoraussetzungen</u>	<u>keine</u>
<u>Erschließung</u>	<u>Verkehrerschließung: über Oberndorferstraße</u> <u>Wasserversorgung: TWA Gde Altenmarkt</u> <u>Abwasserentsorgung: Ortskanal</u> <u>Oberflächenentwässerung: nach Möglichkeit Versickerung, falls nicht möglich Retention und Ableitung</u> <u>Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</u>
<u>Bauliche Entwicklung</u>	<u>Baudichte: GRZ 0,30</u> <u>Bauhöhen: erste Baureihe an Oberndorferstraße TH 11,50 m, FH 15,00 m, sonst TH 9,50 m, FH 13,50 m</u>
<u>Rahmenbedingungen</u>	<u>Möglichst Solar- und Nahwärmepotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);</u> <u>Gelbe Gefahrenzone: Abstimmung mit der WLV, ggf. Freihaltung von Flutgassen bzw. Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen;</u> <u>Berücksichtigung einfacher Schallschutzmaßnahmen im Bauverfahren (Wohnen)</u>

1.2. BEVÖLKERUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
<i>— Die Bevölkerung soll 2024 ca. 4.350 Einwohner betragen (d.e. +15% in 10 Jahren). Die Entwicklung soll dabei gegenüber dem Zuzug zumindest ebenbürtig sein.</i>	<i>— Baulandausweisung entsprechend dem 10-Jahresbedarf unter Berücksichtigung der gemischten Nutzungsstruktur</i>
---	---

FREIRAUM- UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN (VON WEST NACH OST):

Oberndorf:

ZIELE	MASSNAHMEN
<i>— Beschränkte Ergänzung der Wohnnutzung am südwestlichen Ortsrand von Oberndorf im Anschluss an die bestehende Wohnsiedlung (Vorsicht vor möglichen Konflikten mit Gewerbe und Landwirtschaft);</i>	<i>— ...</i> <i>— Schließung von Baulücken, falls erforderlich Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen.</i> <i>---</i>

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	MASSNAHMEN
-------	------------

	<p>— Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baulichtenkonzeptes unter Berücksichtigung der ÖV-Einzugsbereiche. Als Richtwerte für die Baulichtenplanung 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.</p>
--	--

2.1.32.2.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist als „Bauland – Ländliches Kerngebiet“ gewidmet bis auf den zum Planungsgebiet gehörenden Teil der Straßen, welche als „Wichtige Verkehrsflächen – Bundes- und Landesstraßen“ gewidmet sind.

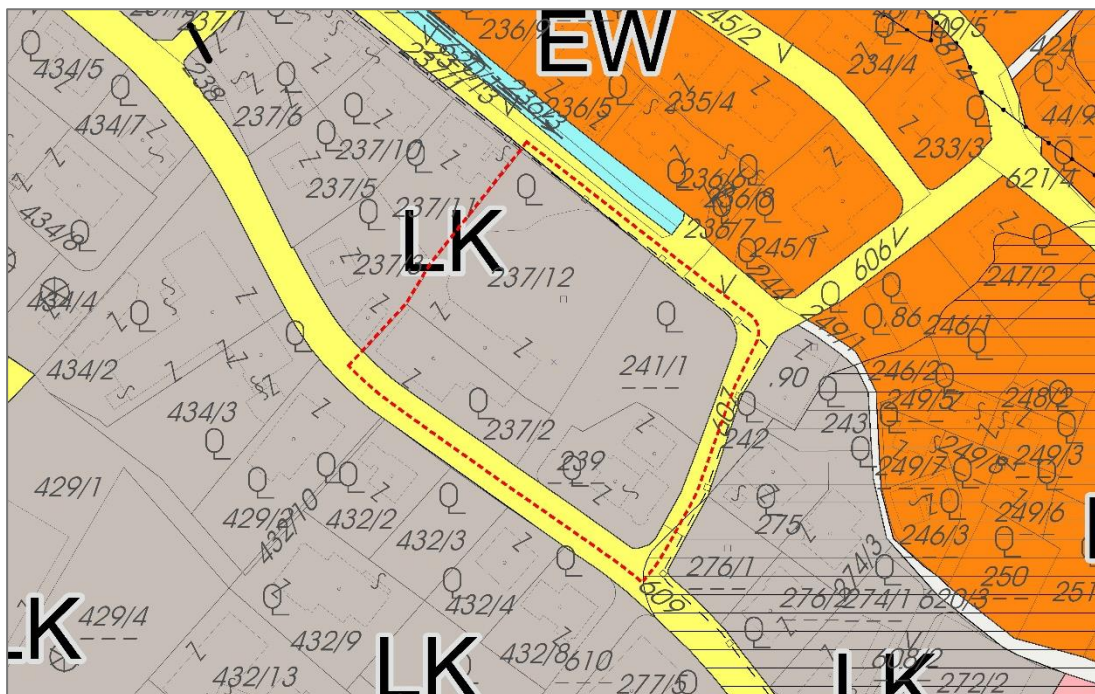


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (rot umrandet ist die Planungsgebietsgrenze des ggst. Bebauungsplans dargestellt)

2.1.42.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: keine

Rechtliche Beschränkungen: im Nordosten verläuft eine 30kV-Leitung (verkabelt).

2.1.52.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle ("Altenmarkt Äußerer Markt") liegt ca. 140 m in südlicher Richtung entfernt an der B163 Wagrainner Straße.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist über die Oberndorferstraße, die Hafnergasse und die Saliterergasse erschlossen.

2.1.62.2.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG (Bestand)

Wasserversorgung: TWA Gde. Altenmarkt (Bestand)

Abwasserbeseitigung: Fäkalwässer: Ortskanal; Oberflächenwässer: Nach Möglichkeit Versickerung auf Eigengrund

2.1.72.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: im Südosten befindet sich ein Wohnhaus, der ehem. Gastronomiebetrieb im Westen steht leer.

In der Umgebung: im Umfeld dominiert zweigeschoßige Wohnbebauung.

2.1.82.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.92.2.9 Problemanalyse

Die brachliegende Fläche im Westen des Planungsgebietes wurde von einem Bauträger gekauft und soll mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut werden. Im Zusammenhang mit dem noch unbebauten Nachbargrundstück soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Bebauungsgrundlagen zu regeln.

1. Änderung:

Die im bestehenden Bebauungsplan festgelegte Verpflichtung eines Gastronomieanteils von zumindest 20 % der Erdgeschoßflächen in den Teilgebieten 1 und 2 entspricht nicht der aktuellen Nachfrage. Dadurch wird die Vermietung bzw. Nutzung der Flächen erschwert und das Risiko von Leerständen erhöht. Gleichzeitig besteht weiterhin das Ziel, die Erdgeschoßzonen durch Betriebe und publikumsorientierte Nutzungen zu beleben. Zudem ergibt sich Anpassungsbedarf hinsichtlich der Aktualisierung der bestehenden Bauten im Planungsgebiet sowie der Darstellung der relevanten Aussagen des neuen Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK).

2.1.102.2.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Falls die Erschließung von der Oberndorferstraße aus erfolgen sollte, ist die Verkehrssicherheit im Hinblick auf das hier vorhandene, relativ hohe Verkehrsaufkommen mit einem Sachverständigengutachten nachzuweisen.

Die Baufluchtlinien sind entlang der Straßen in einem Abstand von 5,0 m vorgesehen, um einen ausreichenden Abstand der Gebäude zum Straßenraum sicherzustellen und ggf. Stellplätze vor den Hauptgebäuden situieren zu können. Lediglich in einem untergeordneten Bereich entlang der Oberndorferstraße ist eine gestaffelte Baufluchtlinie bis zu einer Traufenhöhe von 3,0 m für eine allfällige Überdachung eines Gastgartens vorgesehen.

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit wird für das gesamte Planungsgebiet entsprechend den Richtwerten im REK mit einer Grundflächenzahl von 0,30 festgelegt. Für eine

Verbesserung der Qualität an der Oberfläche durch Situierung von KFZ-Stellplätzen in einer Tiefgarage wird ein Zuschlag bis zu einer GRZ von 0,35 eingeräumt.

Im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen in den Teilgebieten entlang der Oberndorfer Straße mit einer obersten Dachtraufe von 11,0 m und einem höchsten Punkt des Baues (bzw. einer Firsthöhe) von 16,00 m festgelegt (d.e. entspricht drei oberirdischen Geschossen + Dachgeschoß), in den dahinterliegenden Teilgebieten mit einer obersten Dachtraufe von 10,5 m und einem höchsten Punkt des Baues (bzw. einer Firsthöhe) von 13,0 m (d.e. entspricht drei oberirdischen Geschossen ohne Dachgeschoß).

Um einen gewissen Anteil an Daseinsversorgung zu sichern, wird für das Erdgeschoß in den Teilgebieten 1+ 2 ein Mindestanteil von Dienstleistungsnutzung (Gastronomie) von 20 % festgelegt.

Die Festlegungen zur architektonischen Gestaltung zielen hinsichtlich der max. zulässigen Baukörperlänge auf eine geeignete städtebauliche Körnung ab, jene zur Dachlandschaft entsprechen dementsprechenden Festlegungen in anderen Bebauungsplänen der jüngeren Zeit in diesem Ortsteil und zielen vor allem auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft insbesondere aus erhöhten Lagen ab. Entlang der Oberndorferstraße ist im Hinblick auf das Erscheinungsbild und das Kleinklima ein Pflanzgebot vorgesehen.

1. Änderung:

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung an die aktuellen standörtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die bestehenden rechtswirksamen Festlegungen zu Baudichte und -höhe werden nicht verändert.

Die verpflichtende Festlegung, wonach der Anteil an Dienstleistung (ausschließlich bezogen auf Gastronomie) zumindest 20 % der Erdgeschoßfläche in den Teilgebieten 1 und 2 zu betragen hat, entfällt bzgl. der Einschränkung auf Gastronomie aufgrund fehlender Nachfrage. Dadurch sollen Leerstände vermieden und eine flexiblere, bedarfsgerechte Nutzung ermöglicht werden. Die Zielsetzung einer belebten Erdgeschoßzone bleibt weiterhin aufrecht, wobei Betriebe und publikumsorientierte Nutzungen auch künftig bevorzugt im Erdgeschoß angesiedelt werden sollen.

Zusätzlich erfolgen eine Einarbeitung der standortbezogenen Festlegungen des neuen Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK).

2.22.3 VERFAHRENSABLAUF

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes:	18.01.2023 bis 15.02.2023
Beschluss des Bebauungsplanes:	15.02.2023
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

1. Änderung:

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

Auflage des Entwurfes: _____ ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: _____ ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: _____ ...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:500 – Entwurf)

