



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: 031-0-BBPFWP-2/2026

Datum: 25.08.2026

Örtliche Raumplanung: Entwurfsauflage T401/132 Urbisweg

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 **"Teilabänderung Urbisweg"** einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe **"Urbisweg"** 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.

**Die Vizebürgermeisterin
Mag. (FH) Nicole Trojer**

Bei Anschlag am: 25.08.2026

Abnahme nach dem: 22.09.2026

Angeschlagen am: _____

Abgenommen am: _____



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 Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen – BF 1	5
1.2.5 Bauhöhen	5
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Bauweise	5
1.3.2 Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.3 Nutzung von Bauten	6
1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	6
1.3.5 Maßnahmen zum Hochwasserschutz – BF 2	6
1.3.6 Maßnahmen zum Bodenschutz - BF 3	6
1.3.7 Oberflächenentwässerung – BF 4	6
1.3.8 Maßnahmen zur Energieversorgung – BF 5	6
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	7
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	7
2.1.3 Flächenwidmung	8
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	9
2.1.5 Verkehrserschließung	9
2.1.6 Technische Infrastruktur	10
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	10
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	10
2.1.9 Problemanalyse	10

2.1.10 Planungsziele	10
2.2 Verfahrensablauf	11

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst Flächen zwischen dem Urbisweg und dem Unteren Hirschbergweg im Ausmaß von ca. 2.096 m² und ist im Rechtsplan durch das Planungsgebiet dargestellt.

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 Verlauf der Gemeindestraßen

Die bestehende Gemeindestraße Urbisweg mit einer Breite von ca. 6,6 m im Nordosten und ca. 2,8 m im Südosten erschließt das Planungsgebiet. Im Bereich des bestehenden Trafos ist ein Wendehammer für LKWs vorzusehen.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen generell in einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße, im Bereich des Trafogebäudes gem. Plandarstellung.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen - BF 1

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **max. 0,30** festgelegt.

BF 1: Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit

Wenn bei Bauten die Pflichtstellplätze in der **Tiefgarage** errichtet werden, erhöht sich die höchstzulässige bauliche Ausnutzbarkeit um 15%, 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.

1.2.5 Bauhöhen

Im Planungsgebiet werden die **maximal zulässige Traufenhöhe (TH) mit 9,00 m** und die **maximal zulässige Firsthöhe (FH) mit 11,00 m** bezogen auf das natürliche Niveau festgelegt.

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

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

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Bauweise

Es wird eine **offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt** festgelegt.

1.3.2 Äußere architektonische Gestaltung

Bei Hauptdächern sind die Dachformen **Flachdach, Grabendach, Pultdach und Tonendach nicht zulässig**.

1.3.3 Nutzung von Bauten

Die Anzahl der **mindestens zu schaffenden Wohneinheiten (WE)** wird mit **3** festgelegt.

1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Im Südosten sind entlang der Straße die Grünflächen mit mittelkronigen, standortgerechten Laubbäumen (Mindest-StU 18/20) auszustatten. Zusätzliche Bepflanzungsmaßnahmen sind durch standortgerechte Bäume und Sträucher vorzunehmen.

1.3.5 Maßnahmen zum Hochwasserschutz – BF 2

Zur Vorschreibung von Maßnahmen (Objektschutzmaßnahmen bzw. Freihalten der Flutgassen) aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone und dem braunen Hinweisbereich ist die WLV im Bauverfahren zu laden. Aufgrund des möglichen verstärkten Oberflächenabflusses mit Tiefen von bis zu 0,20-0,50 m bzw. punktuell > 0,50 m sind geeignete Maßnahmen (z.B.: Flutgassen, Anordnung der Tiefgarage) in weiterführenden Verfahren zu berücksichtigen.

1.3.6 Maßnahmen zum Bodenschutz – BF 3

Aufgrund der hohen Standortfunktion ist dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Die Weg- und Stellplatzflächen sollen möglichst geringe Flächen in Anspruch nehmen und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit Rasengittersteinen bei Stellplätzen) zu errichten. Außerdem ist auf eine flächensparende Bebauung zu achten.

1.3.7 Oberflächenentwässerung – BF 4

Oberflächenwässer sind verzögert in den Oberflächenkanal auf GP 398/1 KG Altenmarkt einzuleiten.

1.3.8 Maßnahmen zur Energieversorgung – BF 5

Die Energieversorgung ist in nachhaltiger Weise sicher zu stellen, bevorzugt durch die Nutzung von Photovoltaik auf Dachflächen und Anschluss an das Fernwärmenetz, sobald es möglich ist.

1.3.9 Flächen für Abstellplätze

Für Besucherparkplätze sind gemäß Plandarstellung 4 Stellplätze südlich der Wendeanlage vorzusehen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1,1 km südwestlich des Zentrums von Altenmarkt. Im Norden befindet sich Siedlungsgebiet und ein Nahversorger, im Westen Apartment- und Einfamilienwohnhäuser.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde am 31.10.2024 aufsichtsbehördlich genehmigt. Das ggst. Planungsgebiet wurde als Entwicklungsfläche Wohnen im REK aufgenommen.

Dahingehend werden hier die für den ggst. Bebauungsplan relevanten Ziele angeführt.

1.3 ANGESTREBTE SIEDLUNGS- UND VERKEHRSENTWICKLUNG

Ortsbild und -gestaltung

- ...
- harmonisches Einfügen der neuen Bauten in vorhandene gewachsene Strukturen
- ...

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 (siehe Landschaftliche Einbindung)
- ...
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung

2. STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN

2.2 RAUMEINHEITEN

2.2.1 RAUMEINHEIT ENNSBECKEN

Siedlungsbestand Urbis	
Nutzung	Wohnen (im Westen), Touristische Nutzung (im Osten)
Widmungsvoraussetzungen	Keine 90: gelbe Gefahrenzone und brauner Hinweisbereich: WLW Projekt zur Geschiebebewirtschaftung in den Einzugsbereichen

<i>Erschließung</i>	<i>Verkehrerserschließung: über Urbisweg</i> <i>Wasserversorgung: TWA Gde Altenmarkt</i> <i>Abwasserentsorgung: Ortskanal</i> <i>Oberflächenentwässerung: nach Möglichkeit Versickerung, falls nicht möglich Retention und Ableitung</i> <i>Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</i>
<i>Bauliche Entwicklung</i>	<i>Baudichte: GRZ 0,30 im Bereich Wohnen, im Bereich Touristische Nutzung GRZ 0,40</i> <i>Bauhöhen: TH 9,00 m im Bereich Wohnen, FH 11,00 m, im Bereich Touristische Nutzung TH 12,00 m, FH, 16,00 m</i>
<i>Rahmenbedingungen</i>	<i>Innerhalb des geplanten Wasserschongebietes: Abstimmung mit dem wasserwirtschaftlichen Planungsorgan;</i> <i>Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);</i> <i>Gelbe Gefahrenzone bzw. brauner Hinweisbereich: Abstimmung mit der WLK, ggf. Freihaltung von Flutgassen bzw. Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen;</i> <i>90: zusätzlich zu oben: 30 m Abstand zur Waldfläche; Festlegung von funktionsbezogenen Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zum Bodenschutz im Bebauungsplan, Festlegungen zum Erhalt der bestehenden Bäume oder Ersatzpflanzungen im Bebauungsplan</i>

2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist momentan als „Grünland – Ländliche Gebiete“ und „wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde gewidmet. Die Flächen des ggst. Planungsgebietes befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung im Flächenwidmungsplan-

teiländerungsverfahren und werden in befristetes „Bauland – Erweiterte Wohngebiete“ (Fläche 28 in Abb. unten) bzw. „wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde“ umgewidmet.

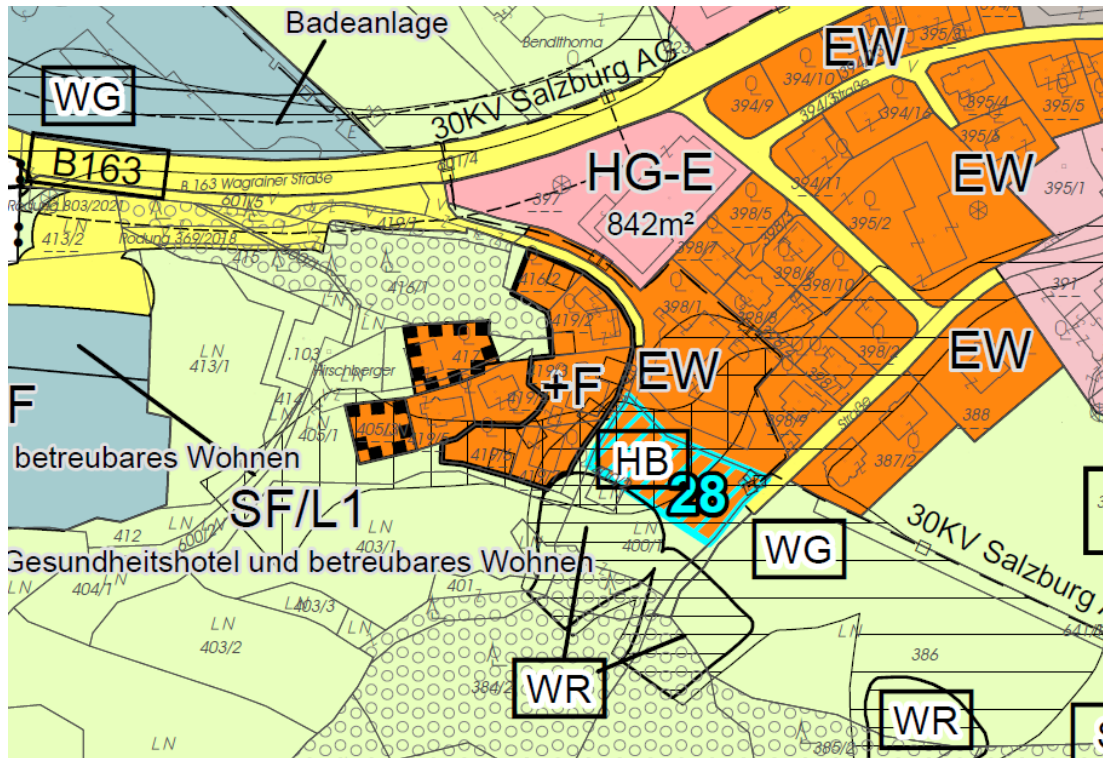


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Der Boden des Planungsgebietes weist gem. Bodenfunktionsbewertung lt. SAGIS eine hohe Standortfunktion (4) auf.

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone, sowie im braunen Hinweisbereich. Gem. Abstimmung zwischen Gemeinde und Hrn. DI Eckersdorfer/Wildbach- und Lawinenverbauung (14.01.2026, siehe Flächenwidmungsplanteiländerung) sei das *"Gefährdungspotenzial wohl deutlich weniger hoch als zum Zeitpunkt der Vorbegutachtung im Verfahren der REK-Revision 2024"*. Festlegungen zum Objektschutz und Retention samt **Abstimmung mit der WLV** in den nachfolgenden Verfahren und dem Bebauungsplan sind zu berücksichtigen (siehe Kap.1.3.5). Zudem ist die Fläche von verstärktem Oberflächenabfluss bis zu einer Tiefe von 0,20 – 0,50 m, punktuell > 0,50 m betroffen. Es befindet sich ein Trafogebäude inkl. verkabelten 30 kV Leitungen auf der ggst. Fläche, welche erhalten bleiben sollen.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: die nächstgelegene Haltestelle "Altenmarkt – M Preis" befindet sich ca. 190 m vom Planungsgebiet entfernt.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet wird über den Urbisweg erschlossen und erfordert eine Wendemöglichkeit für LKW.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: GD Altenmarkt, TWA

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser: Ortskanal, RHV Salzburger Ennstal. Eine Verlegung des Ortskanals auf dem Grundstück ist erforderlich.

Oberflächenwasserbeseitigung: Fläche ist meloriert, ggf. ist ein Einvernehmen mit der Ennsregulierungsgenossenschaft zu finden. Da eine Versickerung am Grundstück laut Sickerversuch (Berger TB GmbH GZ 2077) nicht möglich ist, sollen die Oberflächenwässer verzögert in den Oberflächenkanal auf GP 398/1 KG Altenmarkt eingeleitet werden.

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: ein Trafogebäude

In der Umgebung: Die Umgebung weist überwiegend zwei- bis dreigeschoßige Einfamilien- bis Mehrfamilienwohnhäuser auf.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Im ggst. Planungsgebiet sollen Personalwohnungen des Hotels Urbisgut, sowie Wohnungen für betreubares Wohnen entstehen. Dazu sind die Erschließung und die Bebauungsgrundlagen festzulegen. Zudem weisen die standortbezogenen Festlegungen des REK bzw. die parallel durchgeführten Flächenwidmungsplanänderung auf erforderliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz, Bodenschutz, Oberflächenentwässerung und zur Steigerung der Endenergieeffizienz hin.

2.1.10 Planungsziele

Der bestehende Urbisweg (**Gemeindestraße**) soll um einen Wendepunkt für Müll- und Räumfahrzeuge (3-Achser) gem. RVS ergänzt werden.

Die **Straßenfluchtlinien** orientieren sich an den Verkehrsflächen. Die **Baufluchtlinien** werden zu den Erschließungsstraße hin mit einem Abstand von 5,0 m Straßenfluchtlinie gemäß Plandarstellung festgelegt. Um das bestehende Trafogebäude zu legitimieren wurde der Abstand hier etwas reduziert.

Die maximale **bauliche Ausnutzbarkeit** für das Planungsgebiet wird, im Hinblick auf die Rahmenrichtwerte des REK, die Lage des Planungsgebietes und die umgebende Bebauungsstruktur, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,30 festgelegt. Weiters wird ein „Tiefgaragenbonus“ von 15 %, wie bei vergleichbaren Fällen in der Gemeinde, in Anlehnung an §56 Abs. 6 ROG 2009, sowie die bisher gehandhabte Aliquotierung festgelegt.

Die **Gebäudehöhen** orientieren sich ebenso an den Vorgaben des REK und der umgebenden Bebauung. So betragen die geplanten Traufhöhe (TH) max. 9,00 m und die Firsthöhe (FH) max. 11,00 m jeweils bezogen auf das natürliche Gelände.

Die offen freistehend oder gekuppelte **Bauweise** entspricht dem Großteil der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

Um ein möglichst ortstypisches, harmonisches äußeres Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden die **Dachformen** Flach-, Graben-, Pult-, und Tonnendach bei Hauptdächern wie bei anderen vergleichbaren Fällen ausgeschlossen.

Um eine bodensparende Ausnutzung der Baulandfläche zu gewährleisten, wurde eine Mindestzahl der darin zu schaffenden **Wohneinheiten** festgelegt.

Aufgrund der im Hinblick auf eine Tiefgarageneinfahrt notwendige Entfernung bestehender Bäume im Planungsgebiet, sollen **Ersatzpflanzungen** mit mittelkronigen, standortgerechten Laubbäumen (Mindest-StU 18/20) vorgenommen werden (siehe auch Zielsetzungen des REK). Zudem ist auch sonst auf einheimische und standortgerechte Bepflanzung zu achten.

Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone und dem braunen Hinweisbereich ist die **WLV** dem Bauverfahren beizuziehen und sind deren Auflagen zu berücksichtigen. Flutgassen freizuhalten. Auch Gefährdungen durch einen verstärkten Oberflächenabfluss bei beispielsweise Starkregen sind durch geeignete Planung im Bauverfahren zu berücksichtigen.

Aufgrund des hohen Bodenfunktionswertes bei der Standortfunktion (4) sind **Bodenschutzmaßnahmen**, wie die Minimierung der Versiegelung und flächensparende Bebauung zu berücksichtigen.

Da eine Versickerung am Grundstück laut Sickerversuch (Berger TB GmbH GZ 2077) nicht möglich ist, sollen die Oberflächenwässer verzögert in den Oberflächenkanal auf GP 398/1 KG Altenmarkt eingeleitet werden.

Zur Berücksichtigung der Zielsetzungen des REK werden **Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung** festgelegt. Das Planungsgebiet befindet sich momentan ca. 100 m außerhalb des bestehenden Nahwärmenetzes. Ein Anschluss ist daher vorerst nicht möglich. Sobald das Netz erweitert wird, sollte dieses Potential neben dem solaren Potential des Standortes genutzt werden.

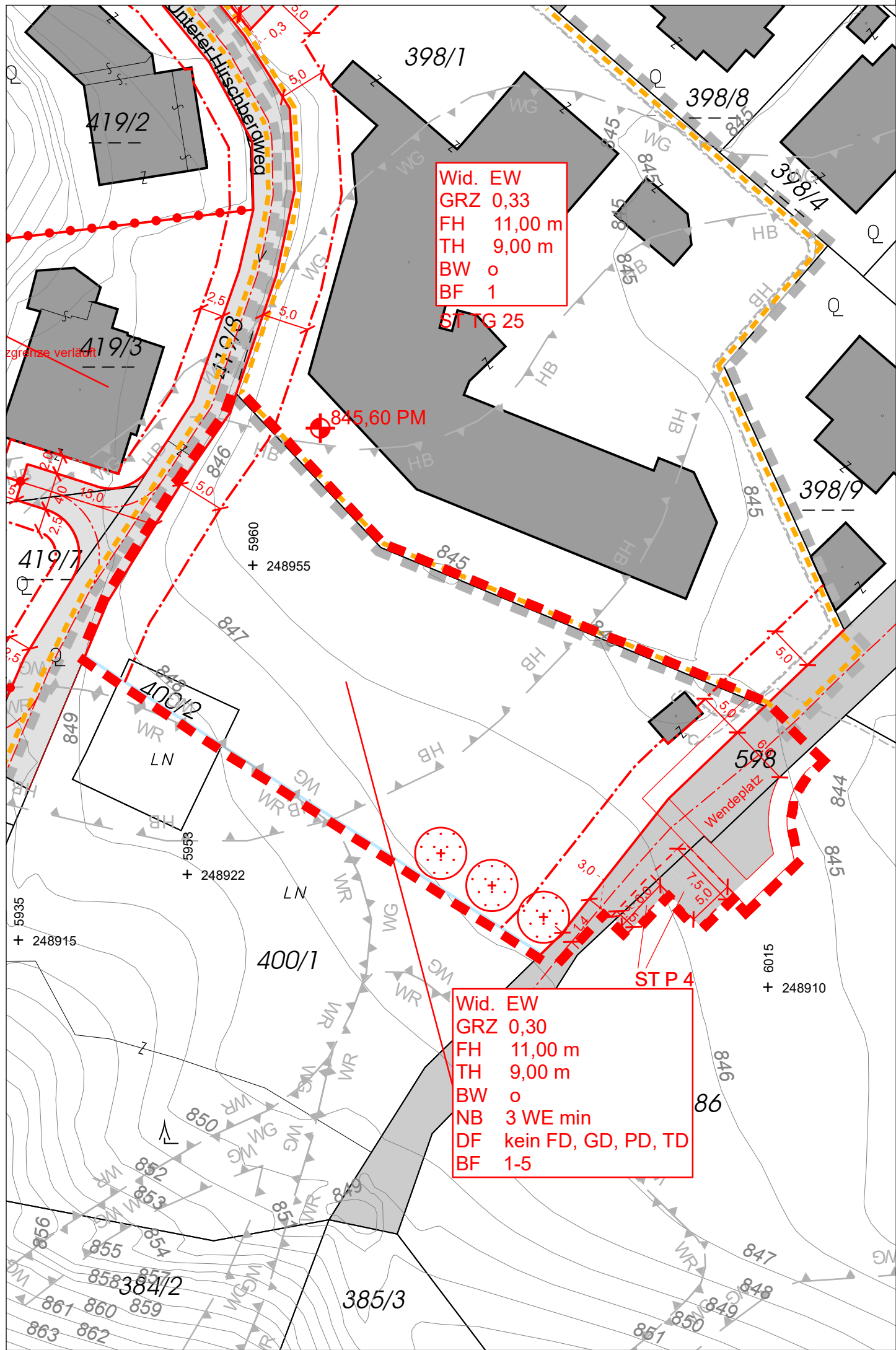
Südlich des Wendeplatzes sind zumindest 4 Stellplätze für Besucher zu errichten.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

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

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

Beilagen: Rechtsplan (- Entwurf)

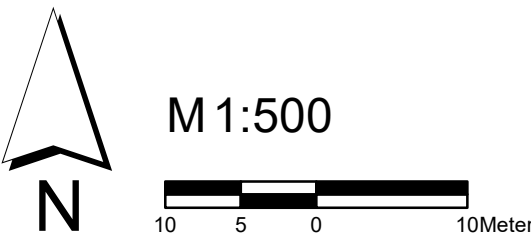


LEGENDE

Die Werte in der Legende sind beispielhaft, es gelten die Angaben im Plan!
Noch nicht verordnete Festlegungen sind GRAU dargestellt!

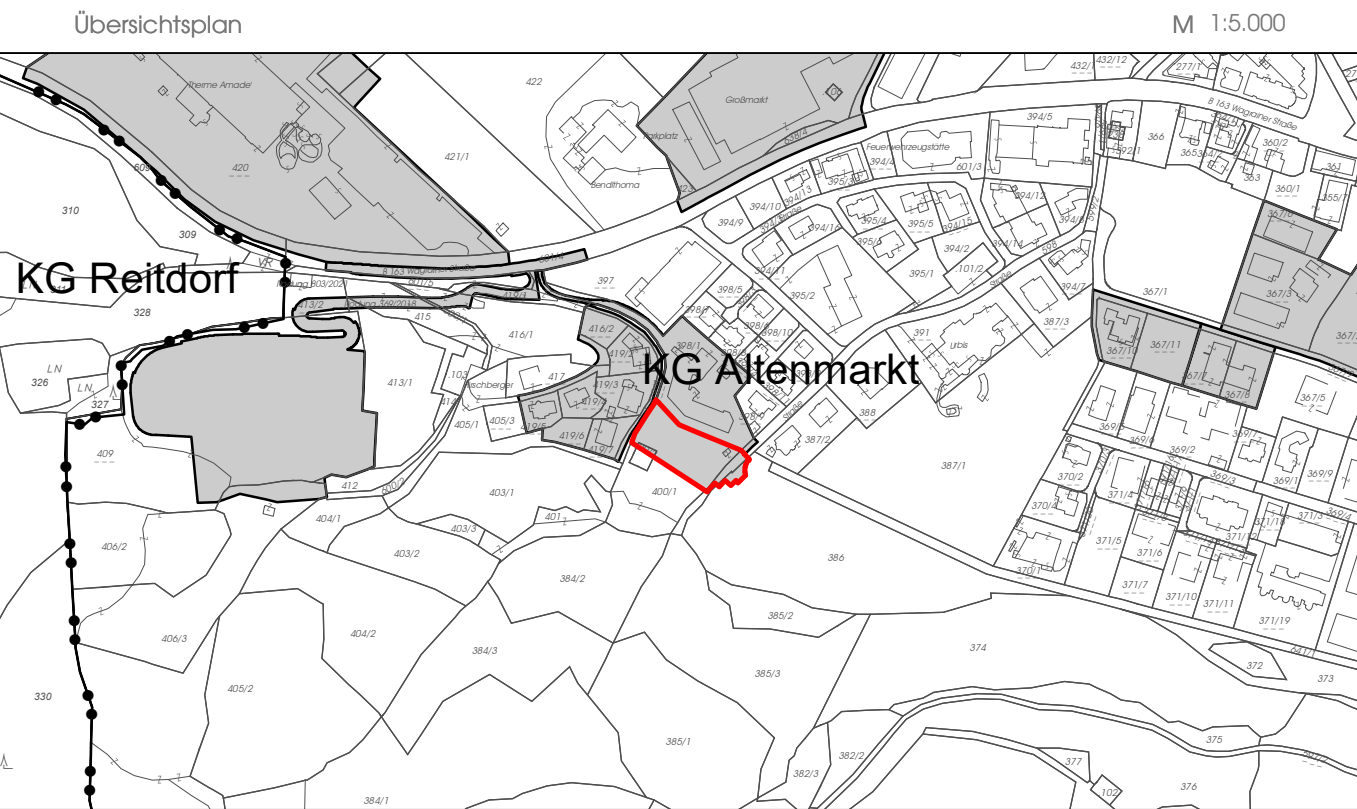
- Bestand:
- Grundstücksgrenzen Bestand
 - Grundstücksnummer Bestand
 - Messpunkte Geländehöhe
 - Höhenschichtenlinien lt. SAGIS (aktueller Stand)
 - Bebauung Bestand
- Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009
- Straßenfluchtlinie
 - Baufluchtlinie (BFL)
 - Gemeindestraße
 - Pflanzgebot Einzelbaum
 - GRZ Grundflächenzahl
 - FH Firsthöhe
 - TH Traufhöhe
 - BW o offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt
 - DF Dachform... kein Flachdach (FD), Grabendach (GD), Pultdach (PD), Tonnendach (TD)
 - NB 2 WE min Nutzung von Bauten - Anteil der Wohneinheiten als Mindestzahl
 - Grenze des Planungsgebietes
 - Grenzen anderer Bebauungspläne
 - Bemaßung in Meter
 - Besondere Festlegung im Text: BF 1: Kap. 1.2.4: Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit, BF 2: Kap. 1.3.5: Maßnahmen zum Hochwasserschutz, BF 3: Kap. 1.3.6: Maßnahmen zum Bodenschutz, BF 4: Kap. 1.3.7: Oberflächenentwässerung, BF 5: Kap. 1.3.8: Maßnahmen zur Energieversorgung
 - Baulandgrenze lt. Flächenwidmungsplan
- Sonstige Darstellungen
- Koordinaten im Landeskoordinatensystem für Bezugsmeridian M31: x = +/-0

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
EW Bauland - Erweiterte Wohngebiete
Übrige Festlegungen: s. oben!



Bebauungsplan der Grundstufe
Urbisweg

Rechtsplan (Entwurf)



Öffentliche Auflage des Entwurfs von: bis:	Rundstempel Bürgermeister/-in
Beschluss der Gemeindevertretung vom:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von: bis:	
Beginn der Rechtswirksamkeit am:	

Plangrundlage: DKM (BEV) - Stand: 04/2025,
Höhenschichten: OGD Portal Land Salzburg; Stand 09/2022;

M 1:500

Planverfasser:
allee42
landschaftsarchitekten
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

Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Edith Hofer, DI Nils Stille

GZ 401 BPL 83/26-041
Salzburg, am 27.07.2026