



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.

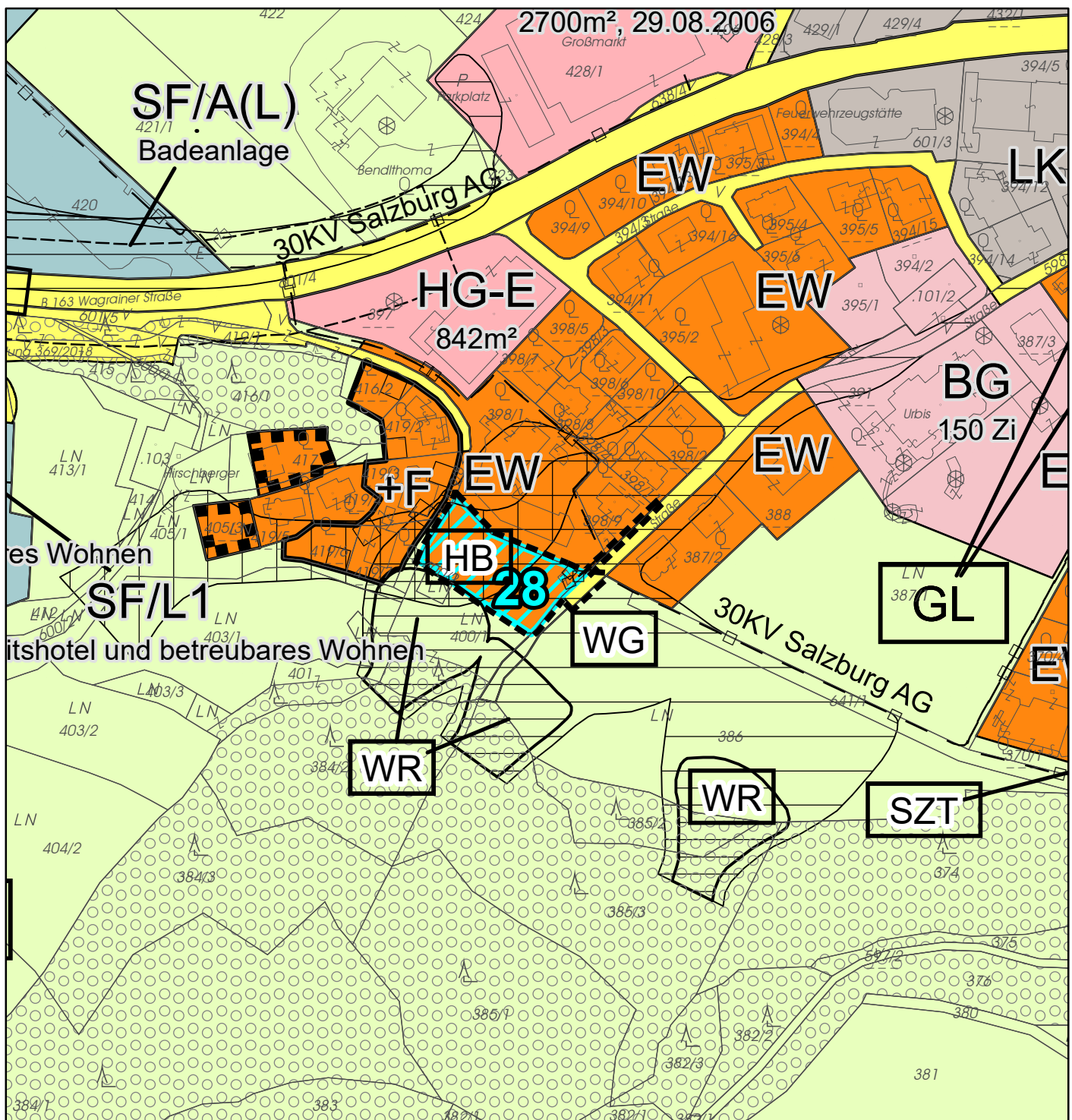
**Die Vizebürgermeisterin
Mag. (FH) Nicole Trojer**

Bei Anschlag am: 25.08.2026

Abnahme nach dem: 22.09.2026

Angeschlagen am: _____

Abgenommen am: _____



Flächenwidmungsplan der Gemeinde Altenmarkt i. Pg.

Teiländerung Urbisweg

Legende (nur Änderungsbereich)

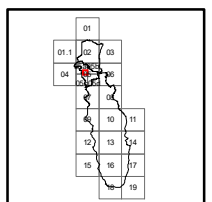
-  Planungsbereich
-  **EW** erweiterte Wohngebiete (§ 30 Abs 1 Z 2)
-  Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (§ 35 Abs 1)
-  **02** Befristung mit Index-Nummer (§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

M 1:2 500

0 50 Meter

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

Übersichtsplan



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 183/26-040
Salzburg, am 21.01.2026

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 Neuauflistung 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.

Würdigung der Übereinstimmung mit dem Regionalprogramm Pongau:

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des Regionalprogrammes insofern, als dass das zu erweiternde Siedlungsgebiet durch die bestehende Gemeindestraße und die angrenzenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen hochwertig erschlossen wird, und aufgrund des lt. SAGIS guten Solarpotentials die Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energieträger besteht (siehe Festlegung im Bebauungsplan).

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 bedarfsgerechte Baulandausweisung und die Festlegung der Mindestanzahl von Wohneinheiten im Bebauungsplan 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 evtl. im Sinne des betreubaren Wohnens 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 Biotop, noch Schutzgebiete betroffen sind. Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone und des braunen Hinweissbereiches ist die Beiziehung der WLV zur Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der hohen Standortfunktion des Bodens werden Bodenschutzmaßnahmen und als Ersatz für die bestehenden Bäume werden Ersatzpflanzungen (Bebauungsplan) vorgeschrieben.
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. Der Grundsatz der „aktiven Bodenpolitik“ kommt aufgrund des betrieblichen Eigenbedarfs auf Teilflächen des Planungsgebietes nicht zu tragen.
8. Dem Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger“ kann insofern Rechnung getragen werden, als der Standort hinsichtlich des Solarpotentials gem. SAGIS eine überwiegend „gut geeignete“ Lage aufweist.
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“, sowie zur „Deckung des Bedarfes an Wohneinheiten für das Hotelpersonal“ 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.

Hinsichtlich der Freiraumziele der Gemeinde werden zur „Berücksichtigung von gliedernden Landschaftselementen“ Festlegungen im Bebauungsplan getroffen. Aufgrund der Lage in der gelben Zone und dem braunen Hinweisbereich ERFOLGT EINE ABSTIMMUNG mit der WLV im Zuge der Vorbegutachtung (siehe Kap. Strukturuntersuchung – Naturräumliche Gefährdungen). Zudem wird auf die Abstimmung mit der WLV und die Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen auch im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern (Solarpotential) wird durch Festlegungen im Bebauungsplan forciert.

Die umweltfreundliche Erreichbarkeit ist durch die Lage im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben.

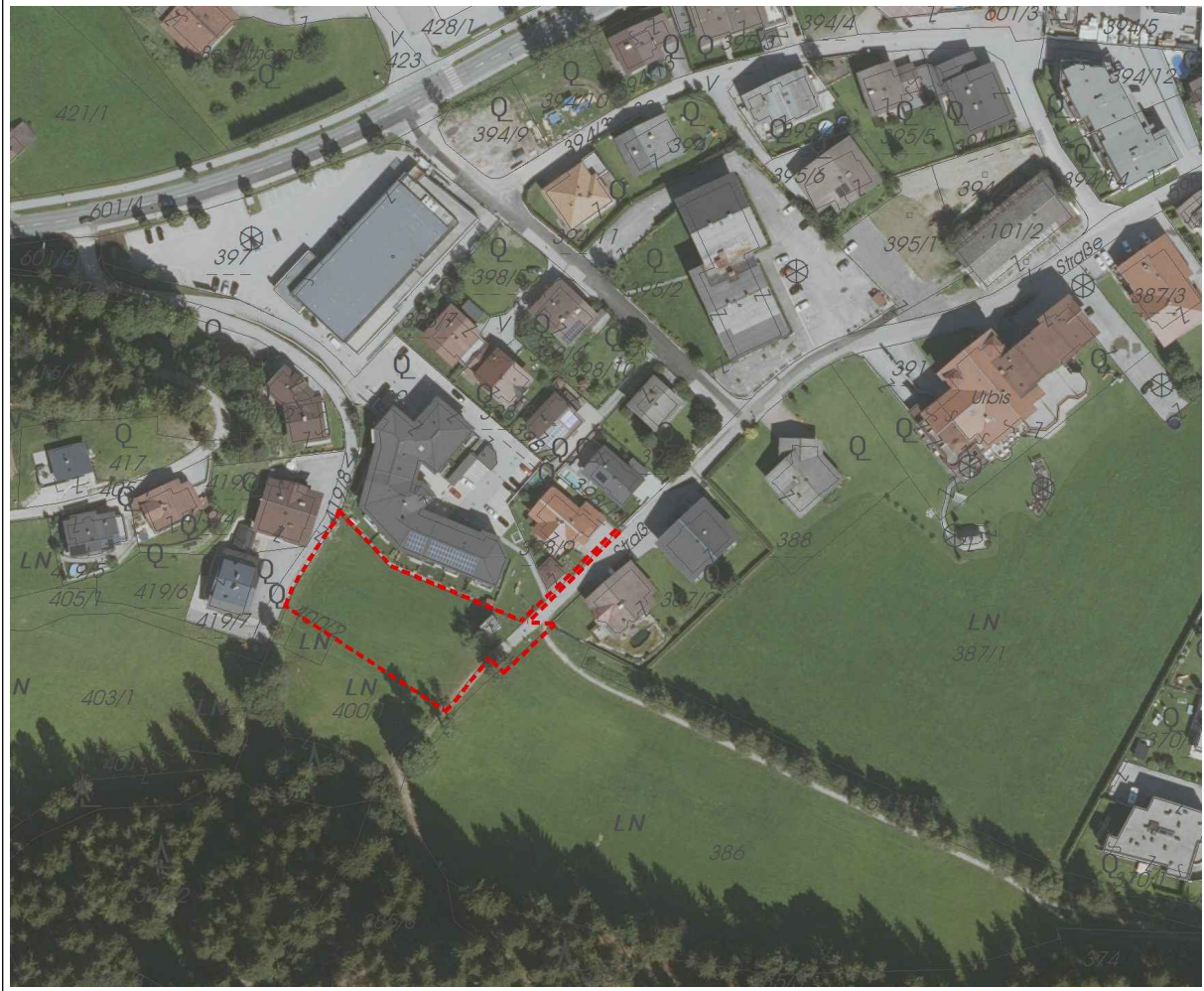
Den Standortbezogenen Festlegungen des REK wird entsprochen, da eine Widmung in der vorgesehenen Kategorie „Bauland – Erweiterte Wohngebiete“ geplant ist. Dies entspricht sowohl der vorgesehenen Nutzung in den Standortbezogenen Festlegungen, als auch dem Entwicklungsplan (Entwicklungsfläche für Wohnen)

Die Widmungsvoraussetzung – Erstellung eines WLV Projektes zur Geschiebebewirtschaftung ist lt. Auskunft der WLV (siehe Kap. Strukturuntersuchung - Naturräumliche Gefährdungen) nicht mehr notwendig. Stattdessen könnten auch etwaige Maßnahmen im Bauverfahren geklärt werden. Dazu wird, wie oben beschrieben eine STELLUNGNAHME der WLV zur WIDMUNG eingeholt, und auch im Bebauungsplan Festlegungen zum Hochwasserschutz getroffen (siehe Kap. Bebauungsplan).

Die Fläche befindet sich gem. SAGIS Online in keinem geplanten Wasserschongebiet, daher sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Festlegungen zu Dichte und Höhe, Bodenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherstellung der nachhaltigen Energieversorgung und zum Erhalt der bestehenden Bäume bzw. Ersatzpflanzungen werden im Bebauungsplan (siehe Kap. Bebauungsplanung) getroffen. Der 30 m Abstand zum Wald im Süden wird eingehalten.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Schlussfolgerung

In Hinblick auf die Errichtung eines Personalwohnhauses des Hotels Urbisgut und Wohnungen für betreubares Wohnen soll entlang des Urbisweges eine Fläche von ca. 1.868 m² von "Grünland - Ländliche Gebiete" in "Bauland - Erweiterte Wohngebiete" umgewidmet werden. Die Fläche soll befristet und mit der Folgewidmung "Grünland - Ländliche Gebiete" versehen werden. Die "Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde" soll zum Zwecke der Zufahrt verlängert und im Bereich der Straßenparzelle (gem. aktueller DKM) einer Plankorrektur unterzogen werden. Die Umwidmungsfläche gesamt umfasst eine Fläche von ca. 1.988 m² und betrifft die GP Nr. 400/1, 400/2 und 598, KG Altenmarkt.

Die Fläche wird vom Urbisweg (Gemeindestraße) erschlossen und liegt im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs. Alle anderen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der bestehende Kanal ist je nach Bebauung zu verlegen. Eine Versickerung am Grundstück ist laut Sickerversuch nicht möglich, daher sollen die Oberflächenwässer verzögert in den Oberflächenkanal auf GP 398/1 KG Altenmarkt eingeleitet werden (siehe Kap. Infrastrukturelle Erschließung).

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzt südlich an bestehendes Siedlungsgebiet geprägt durch Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser und touristischen Betrieben. Es befindet sich ein Trafogebäude inkl. verkabelten 30 kV Leitungen auf der ggst. Fläche, welche erhalten bleiben sollen.

Als Ersatz für die bestehenden Bäume um das Trafogebäude werden Ersatzpflanzungen im Bebauungsplan festgelegt.

Der hochwertige Boden (Standortfunktion 4) erfordert geeignete Bodenschutzmaßnahmen (z.B.: Verringerung der Versiegelung, flächensparende Bebauung etc.). Dies wird im Bebauungsplan berücksichtigt (Kap. Bebauungsplanung).

Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone, dem braunen Hinweisbereich und der Gefährdung durch erhöhte Oberflächenwässer bis zu einer Tiefe von ca. 0,2-0,5 m bzw. punktuell > 0,50 m ist eine SCHRIFTLICHE STELLUNGNAHME DER WLVB bzgl. der gelben Gefahrenzone ERFORDERLICH. Da gem. vorläufiger Stellungnahme der WLVB (siehe Kap. Strukturuntersuchung - Naturräumliche Gefährdungen) mit einer geringeren Geschiebefracht - als bisher angenommen - zu rechnen ist, kann auf ein Aufschließungsgebiet Naturgefahren verzichtet werden. Dennoch ist die Behörde auch im Bauverfahren beizuziehen und es sind geeignete Objektschutzmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe auch besondere Festlegung im Bebauungsplan).

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.

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

Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 27.7.2026 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	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	10.04.2026	10.04.2036				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							
T401/116	05d	20						GLG

[illegible]