



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
Hermann Mitterwallner
+43 (6452) 5911-120
hermann.mitterwallner@altenmarkt.at

Zahl: 031-0-BBPFWP-2/2025

Datum: 11.02.2025

Örtliche Raumplanung: Entwurfsauflage T401/127 Kirchenfeld - Gruber-Hofer

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 - Gruber-Hofer"** einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe **"Kirchenfeld"** 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**



Dieses Dokument wurde von Mag. Josef Steger elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum 11.02.2025

Informationen zur Prüfung finden Sie unter: www.altenmarkt.at

Bei Anschlag am: 11.02.2025

Abnahme nach dem: 11.03.2025

Angeschlagen am: 11. Feb. 2025

Angenommen am: _____



Marktgemeinde Altenmarkt i. Pg.
Bebauungsplan der Grundstufe
Kirchenfeld
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 80/25-029
 Salzburg, 10.02.2025
 Projektleitung: DI Martin Sigl
 Bearbeitung: DI Edith Hofer
 DI Martin Sigl



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	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 Nutzung von Bauten	5
1.3.3 BF 1 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	5
1.3.4 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz	6
1.3.5 BF 3 – Oberflächenwasserbeseitigung	6
1.3.6 BF 4 – Maßnahmen zur Energieversorgung	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	7
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	8
2.1.5 Verkehrserschließung	8
2.1.6 Technische Infrastruktur	8
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	9
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	9
2.1.9 Problemanalyse	9
2.1.10 Planungsziele	9
2.2 Verfahrensablauf	10

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. der Erschließungsstraßen rund 1.200 m² und erstreckt sich über die GP-Nr. 63/2 und eine Teilfläche der GP Nr. 64/6, 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 Verkehrsfläche ident.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Von der Römerstraße-Palfen zweigt nach Süden die Gemeindestraße „Kirchenfeld“ ab und weist eine Breite von ca. 7,0 m auf. Diese wird im Bereich des Bauplatzes fortgeführt. Bis zur Erweiterung des Baulandes inkl. Durchbindungen der Straße ist auf dem Bauplatz ein prov. Wendeplatz für PKW vorzusehen.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinie verläuft entlang der Erschließungsstraße Kirchenfeld in einem Abstand von **5,0 m** zu deren Straßenfluchtlinien. Entlang des prov. Wendeplatzes wird die Baufluchtlinie mit **9,0 m** zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mit einer **Mindestdichte** von einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,20** und einer **maximalen Dichte GRZ** von **0,30** festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **minimalen Dachtraufe** von **6,50 m** und einer **maximalen Dachtraufe** von **9,00 m** und dem **höchsten Punkt des Baues** (bzw. Firsthöhe) von **minimal 9,50 m und maximal 12,00 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 Nutzung von Bauten

Im Planungsgebiet sind mindestens 2 Wohneinheiten zu schaffen.

1.3.3 BF 1 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinerverbauung im

Bauverfahren beizuziehen und es sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen. Ein schadloser Wasserabfluss ohne Beeinträchtigung Dritter ist zu gewährleisten.

1.3.4 BF 2 – Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten sind Maßnahmen zum Bodenschutz zu berücksichtigen. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren z.B.: sind PKW-Stellplätze möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Der anfallende humose Oberboden ist auf geeignete, weniger produktive Flächen, nach Möglichkeit innerhalb der Gemeinde, aufzubringen. Der Nachweis hat über das "Verwertungsformblatt Humus" (siehe Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung, Land Salzburg) zu erfolgen, welches vom Bauherrn wie auch von der Erdbaufirma der Gemeinde vorzulegen ist. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten.

1.3.5 BF 3 – Oberflächenwasserbeseitigung

Die Versickerung der Oberflächenwässer soll auf Eigengrund erfolgen (vgl. Sickerversuch Berger TB GmbH (GZ 1988)). Die Sickerfähigkeit kann aufgrund der heterogenen Untergrundverhältnisse in anderen Bereichen abweichen. Dies gilt es in weiterführenden Verfahren genauer zu überprüfen. Die Dimensionierung der entsprechenden Sickeranlagen ist auf den entsprechenden kr-Wert anzupassen und auszulegen.

1.3.6 BF 4 – 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 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich des Hauptortes im Kirchenfeld. Direkt angrenzend befindet sich im Norden ein Siedlungsverband, im Osten, Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Das ggst. Planungsgebiet umfasst einen Bauplatz mit ca. 1.085 m² sowie einen Teil der Gemeindestraße mit ca. 115 m². Das Gelände ist flach und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.1.2 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:

2 Standortbezogene Festlegungen

2.2 Raumeinheiten

2.2.1 Raumeinheit Ennsbecken

59 – Kirchenfeld	
Nutzung	Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	Grundtausch für bebaubare Grundstücke; Verbesserung Einmündung/Verlegung Römerstraße-Palfen
Erschließung	Verkehrerschließung: über Römerstraße-Palfen, Freihaltung einer Straßentrasse Richtung Kellerdörf Wasserversorgung: TWA Gde Altenmarkt Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: nach Möglichkeit versickern, sonst Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: mind. GRZ 0,20, mindestens 35 Wohneinheiten; GRZ 0,30 Bauhöhen: mind. TH 6,50 m, FH 9,50 m; TH 9,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen im BPL berücksichtigen; Möglichst Solar- und Nahwärmepotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Freihaltung einer Loipentrasse im BPL; Freihaltung von Flutgassen, Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLVI in der gelben Zone; Siedlungsrandeingrünung im Westen und Süden

2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist momentan als „Grünland – Ländliches Gebiet“ gewidmet. Die Flächen des ggst. Planungsgebietes befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung im Flächenwidmungsplanteiländerungsverfahren und werden in teilweise befristetes „Bauland – Gebiete für den förderbarer Wohnbau“ bzw. „Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde“ gewidmet.

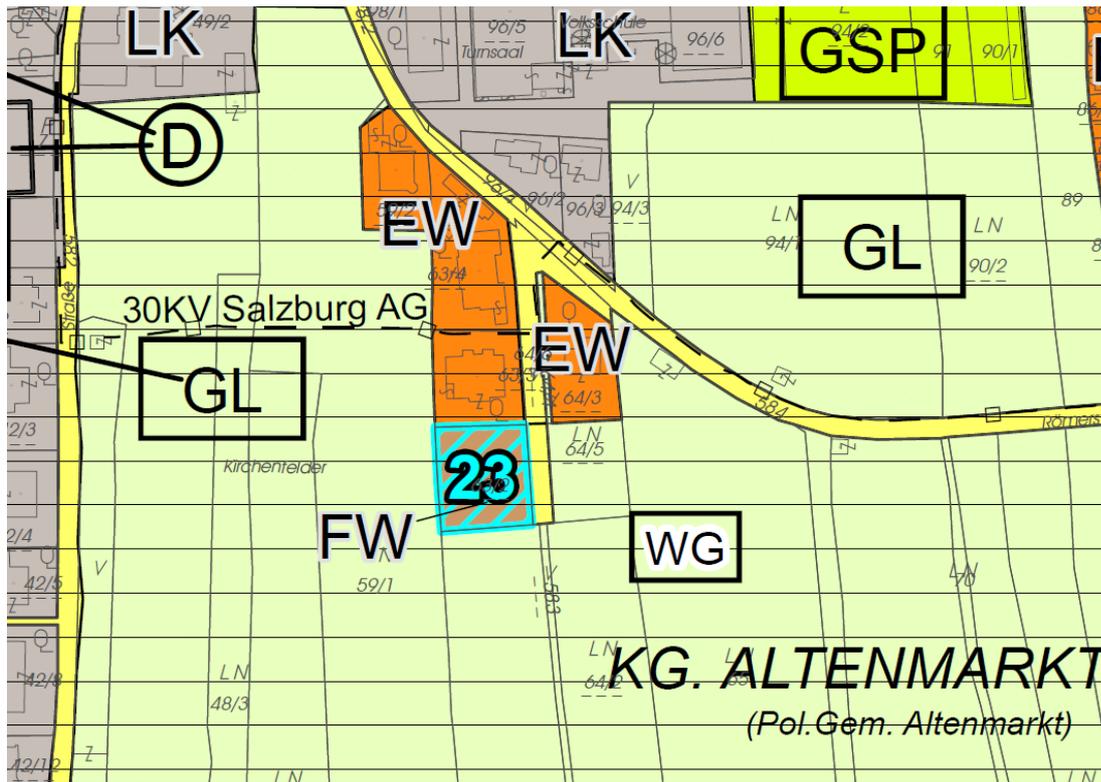


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf der Teiländerung)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: keine

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinerverbauung im Bauverfahren zu laden (siehe Kap. 1.3.3).

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle ("Altenmarkt Schulen") liegt ca. 250 m entfernt.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist über die bestehende, um den Bauplatz zu erweiternde Gemeindestraße „Kirchenfeld“ erschlossen. Diese wird im Bereich des Bauplatzes fortgeführt. Die Möglichkeit einer Errichtung eines Gehsteiges besteht. Darüberhinaus ist ein prov. Wendehammer für PKW auf dem Bauplatz vorzusehen, bis die Aufschließungsstraße weiter fortgesetzt wird.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme

Wasserversorgung: TWA Gde. Altenmarkt

Abwasserbeseitigung: Fäkalwässer: Ortskanal; Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund (ein Nachweis wurde seitens Berger TB GmbH erbracht, s.u.)

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: keine

In der Umgebung: Im Norden befinden sich Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser bzw. die Schulen von Altenmarkt.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Da für ggst. Fläche eine Bebauungsabsicht besteht und die gemäß Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) zur Bebauung vorgesehenen unverbauten Flächen das Ausmaß von 5.000 m² überschreiten, ist eine Planfreistellung nicht möglich und ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Diese ist auch im Hinblick auf ein Gesamtkonzept für die weitere Erschließung des Kirchenfeldes (siehe auch standortbezogene Festlegungen im REK) zweckmäßig.

Der Boden verfügt lt. Bodenfunktionsbewertung (SAGIS) eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (5b) und Abflussfunktion (5), Bodenschutzmaßnahmen sind zu Verringerung der Auswirkung notwendig.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die von der Römerstraße - Palfen abzweigende, 7 m breite Gemeindestraße „Kirchenfeld“, welche nun um den Bauplatz verlängert werden soll. Die Möglichkeit zur Errichtung eines Gehsteiges besteht in diesem Bereich (bei 5,25 m breiter Fahrfläche für den Begegnungsfall LKW/PKW bei 30 km/h lt. RVS). Ebenso wird ein prov. Wendeplatz für PKW im Norden des Bauplatzes vorgesehen bis es zur Erweiterung des Kirchenfeldes inkl. verkehrstechnischen Durchbindung kommt.

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Verkehrsfläche, die Baufluchtlinie in einem Abstand von 5,0 m zu dieser. Um einen prov. Wendeplatz sicherzustellen, wird in diesem Bereich der Abstand auf 9,0 m zur Straßenfluchtlinie erhöht.

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird gemäß Zielsetzungen des REK und im Hinblick auf die Widmung als Fläche für den förderbaren Wohnbau mit einer Mindestdichte von einer Grundflächenzahl GRZ von 0,2 und einer maximalen GRZ von 0,3 festgelegt. Im Zuge der nachfolgenden Verfahren sind die Bauvorhaben darauf zu prüfen, ob sie im Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach den jeweils gültigen wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind (vgl. § 30 (1) Z. 2a lit. a) ff ROG 2009).

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß den standortbezogenen Festlegungen des REK mit der minimalen obersten Dachtraufe von 6,50 m und der maximalen Dachtraufe von 9,00 m dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von minimal 9,5 m und max. 12,0 m bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt.

Die Bauweise wird, wie ortsüblich, mit offen freistehend – oder gekuppelt definiert. Um den bodenpolitischen Zielen und dem Ziel des haushälterischen Umganges mit Grund

und Boden (max. 700 m² pro Eigenbedarf, vgl. §5 Z.2 lit. a ROG 2009) zu entsprechen, werden im Hinblick auf die Flächengröße mind. zwei Wohneinheiten im Teilgebiet vorgeschrieben.

Aufgrund der Lage im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinerverbauung im Bauverfahren zu laden und es sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen. Die Möglichkeit eines schadlosen Wasserabflusses ohne die Beeinträchtigung Dritter ist hier zu gewährleisten.

Im Hinblick auf das Vorhandensein hochwertiger Böden werden Bodenschutzmaßnahmen festgelegt.

Für die Möglichkeit zur Versickerung der Oberflächenwässer auf Eigengrund wurde ein Nachweis (Berger TB GmbH, 06.02.2025 GZ: 1988) im Bereich des Schurfes erbracht. Aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse und der möglichen Abweichungen ist die Sickerfähigkeit auf Basis eines konkreten Projektes zu prüfen und die Dimensionierung der Sickeranlagen auf den entsprechenden k_f -Wert anzupassen. Da die Untergrundverhältnisse erfahrungsgemäß heterogen sind, ist die Sickerfähigkeit je nach Anordnung und Dimensionierung in weiterführenden Verfahren genau zu überprüfen. Ebenso sind die Anlagen auf den entsprechenden k_r -Wert anzupassen und auszulegen.

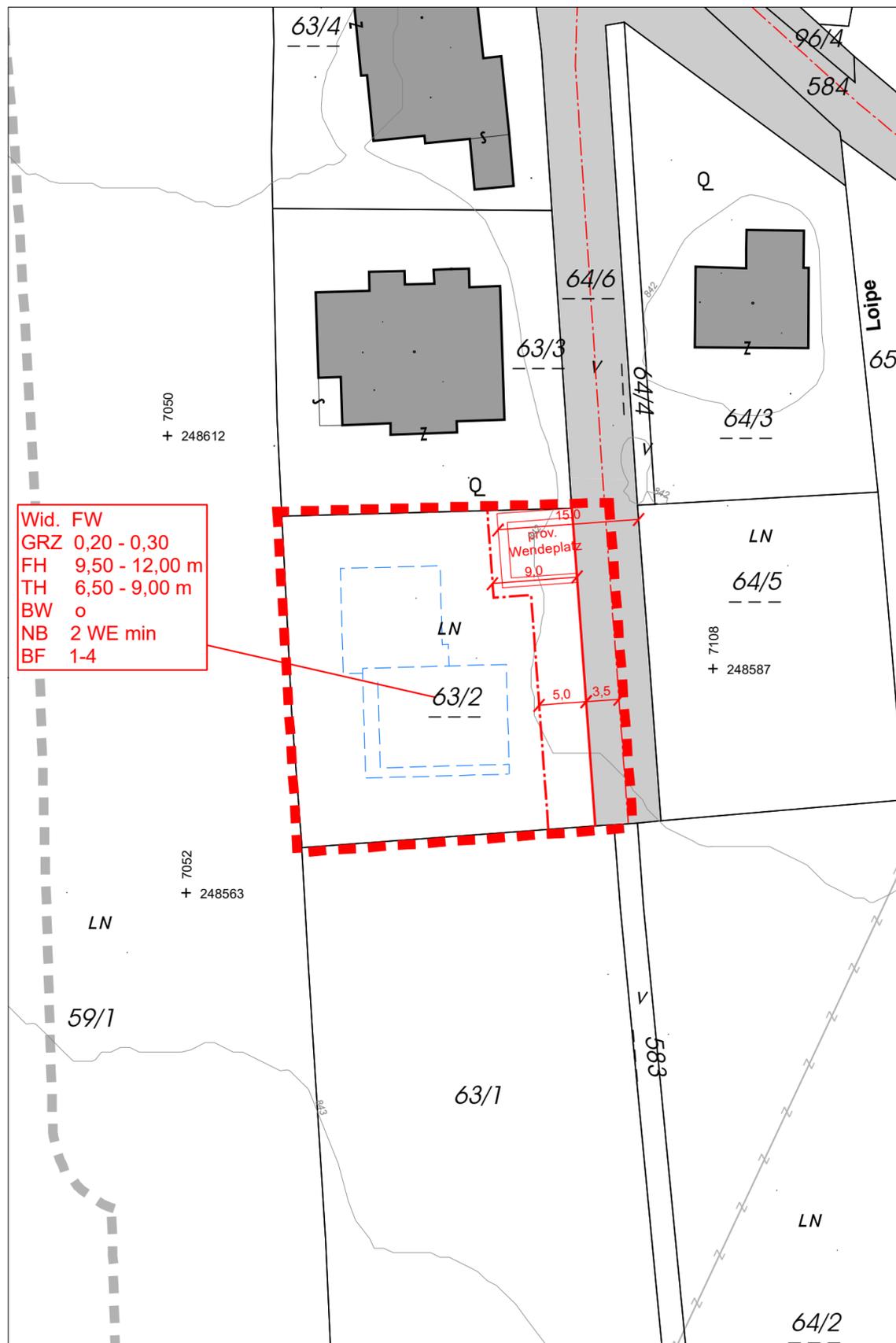
Zur Berücksichtigung der Zielsetzungen des REK werden Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung festgelegt. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Nahwärme, nach Möglichkeit sollte dieses Potential neben dem solaren Potential des Standortes genutzt werden.

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 (M 1:500)



Wid. FW
 GRZ 0,20 - 0,30
 FH 9,50 - 12,00 m
 TH 6,50 - 9,00 m
 BW o
 NB 2 WE min
 BF 1-4

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
- Grundflächenzahl
- Firsthöhe
- Traufhöhe
- offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt
- Nutzung von Bauten - Anteil der Wohneinheiten als Mindestzahl

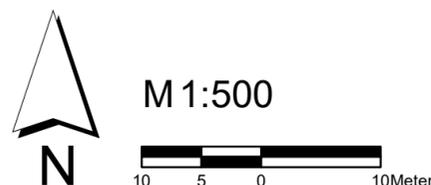
Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Grenzen anderer Bebauungspläne
- Bemaßung in Meter
- Besondere Festlegung im Text:
 BF 1: Kap. 1.3.3: Maßnahmen zum Hochwasserschutz
 BF 2: Kap. 1.3.4: Maßnahmen zum Bodenschutz
 BF 3: Kap. 1.3.5: Oberflächenwasserbeseitigung
 BF 4: Kap. 1.3.6: Maßnahmen zur Energieversorgung

Projekt (unverbindliche Darstellung)

TGB Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
Wid. Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
GRZ Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
FH FW Bauland - förderbarer Wohnbau
usw. Übrige Festlegungen: s. oben!

x=X-KOORD
 y=Y-KOORD
 Koordinaten im Landeskoordinatensystem für Bezugsmeridian M31:
 x = +/-0

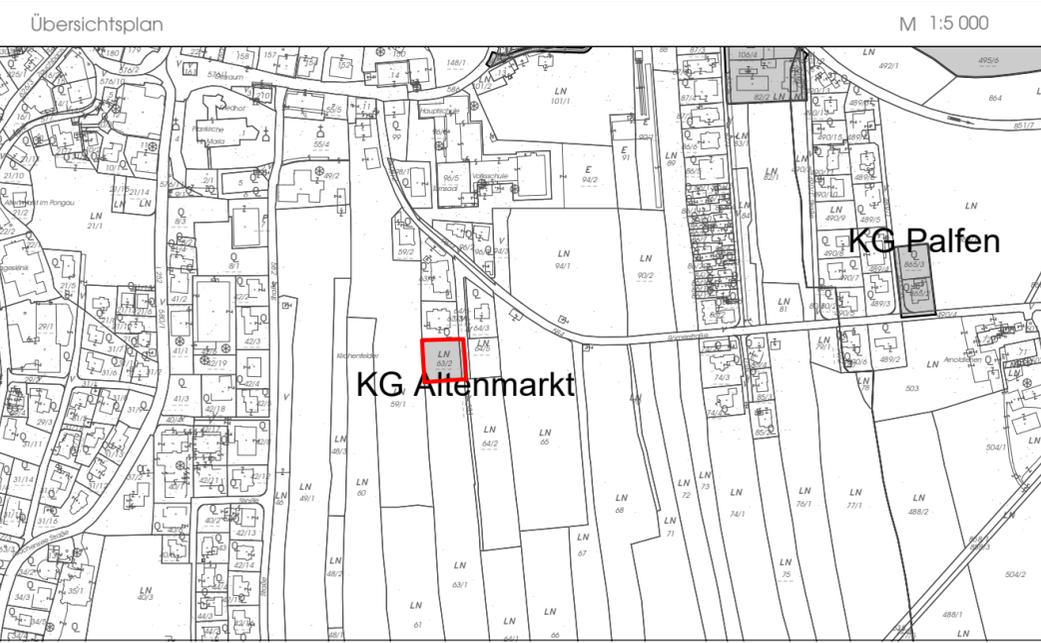


Marktgemeinde Altenmarkt

Nr. BPL. 80

Bebauungsplan der Grundstufe Kirchenfeld

Rechtsplan (Entwurf)



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

Plangrundlage: DKM (BEV) Stand: 01.04.2024
 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
 GZ 401 BPL 80/25-029
 Salzburg, am 10.02.2025