



**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-6/2024

Datum: 11.02.2025

Örtliche Raumplanung: Entwurfsauflage T401/123 Kirchgasshäusl - Kogler

## 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 Kirchgasshäusl - Kogler"** einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe **"Kirchgasshäusl"** mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter [www.altenmarkt.at](http://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](http://www.altenmarkt.at)

Bei Anschlag am: 11.02.2025

Abnahme nach dem: 11.03.2025

Angeschlagen am: 11. Feb. 2025

Angenommen am: \_\_\_\_\_



**Gemeinde Altenmarkt im Pongau**

**Bebauungsplan der Grundstufe**

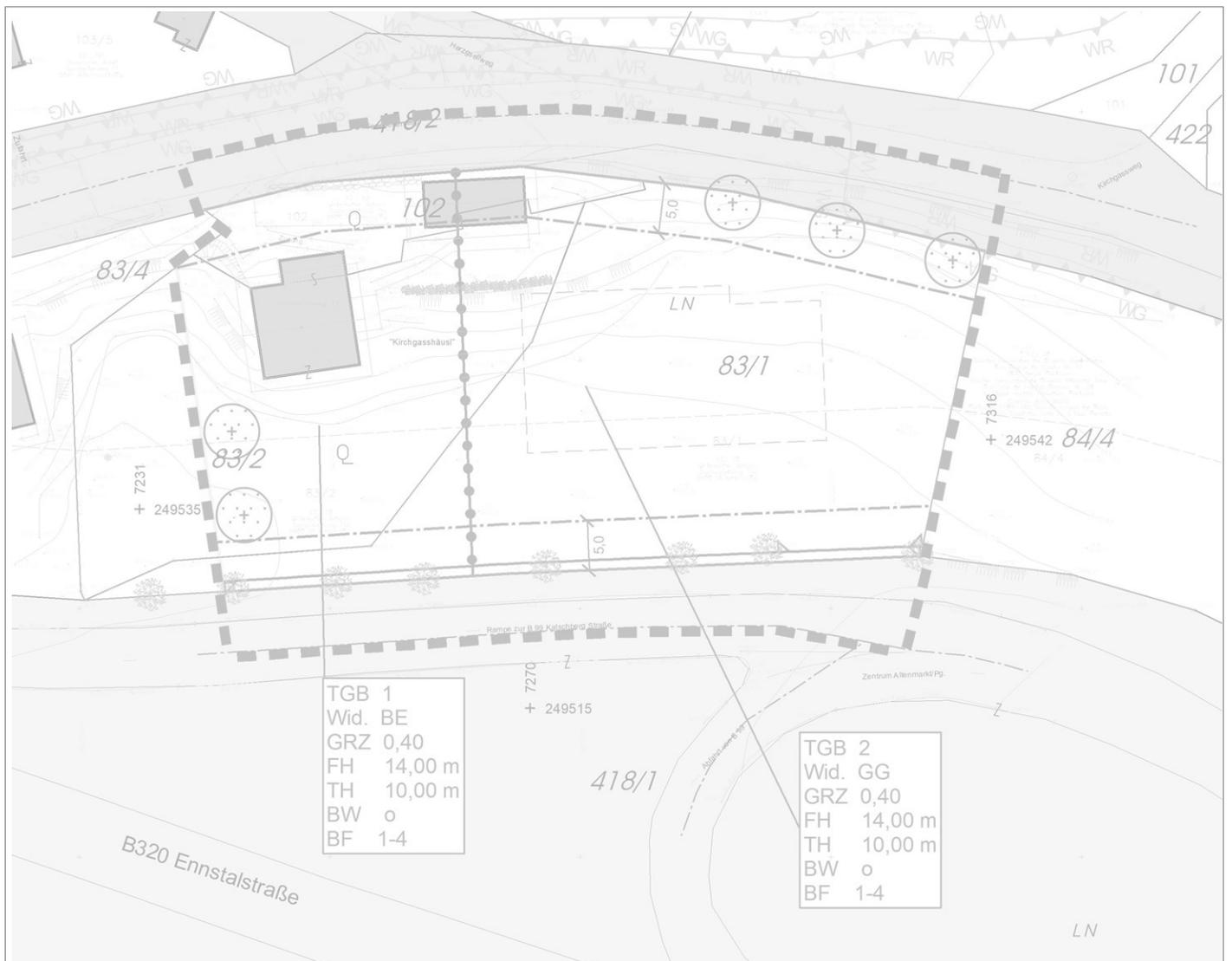
**Kirchgasshäusl**

**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 75/ 24-095  
 Salzburg, 03.02.2025  
 Projektleitung: DI Martin Sigl  
 Bearbeitung: DI Martin Sigl  
 DI Edith Hofer





# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1 VERORDNUNGSTEXT</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
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
<b>1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
1.3.1 Bauweise	5
1.3.2 Aus- und Einfahrtsverbot	5
1.3.3 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	5
1.3.4 BF 1 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	6
1.3.5 BF 2 - Oberflächenentwässerung	6
1.3.6 BF 3 – Bauverbotsbereiche B320	6
<b>2 ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009</b>	<b>7</b>
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	8
2.1.5 Verkehrserschließung	9
2.1.6 Technische Infrastruktur	9
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	9
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	9
2.1.9 Problemanalyse	10
2.1.10 Planungsziele	10
<b>2.2 Verfahrensablauf</b>	<b>11</b>



# 1 VERORDNUNGSTEXT

## 1.1 GELTUNGSBEREICH

GP. Nr. 102 und Teilflächen der GP Nr. 83/1, 83/2, 418/1 und 418/2 alle, KG Sinnhub, im Ausmaß von ca. 3.785 m<sup>2</sup>.

## 1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

### 1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien werden gemäß Plandarstellung festgelegt.

### 1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Der Verlauf der Gemeindestraße entspricht dem Sonnseitenweg.

### 1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von **5,0 m** zur Straßenfluchtlinie des Sonnseitenweg und zur Straßenfluchtlinie der B320 Ennstalstraße.

### 1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die max. bauliche Ausnutzbarkeit<sup>1</sup> der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl **GRZ von 0,40** festgelegt.

### 1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der **obersten Gesimshöhe bzw. Dachtraufe von 10,00 m** und dem **höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 14,00 m** jeweils bezogen auf das natürliche Gelände 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 Aus- und Einfahrtsverbot

Entlang der B320 ist ein Aus-Einfahrtsverbot in dem laut Plan dargestellten Bereich festgelegt.

### 1.3.3 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Entlang der Gemeindestraße und Richtung Westen sind zur Eingliederung des Betriebsgeländes in die Landschaft standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Als Anzuchtform ist dabei von Hochstämmen (H) mit einer Minimalhöhe von 7m auszugehen.

---

<sup>1</sup> gilt für beide Teilgebiete zusammen

### **1.3.4 BF 1 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz**

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbezüglich ist die zuständige Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung im Bauverfahren beizuziehen und sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

### **1.3.5 BF 2 - Oberflächenentwässerung**

Gem. Oberflächenentwässerungskonzept (Ingenieurbüro Weinberger, 11.09.2024) erfolgt eine Versickerung über ein Vorreinigungsbecken westlich des Planungsgebietes auf Eigengrund. Sollte die Sickerfähigkeit in anderen Bereichen aufgrund des Untergrundaufbaus abweichen sind die entsprechenden Sickeranlagen auf den  $k_f$ -Wert anzupassen und auszulegen.

### **1.3.6 BF 3 - Bauverbotsbereiche B320**

Innerhalb des Bauverbotsbereiches der B320 ist im Falle einer geplanten Bebauung die Zustimmung der zuständigen Stellen einzuholen bzw. sind deren Auflagen einzuhalten.

### **1.3.7 BF 4 - Maßnahmen zur Energieversorgung**

Die Energieversorgung ist bei Neubauten in nachhaltiger Weise sicherzustellen, bevorzugt durch die Nutzung des Erdwärmepotentials, durch die Überprüfung und Nutzung des Grundwasserwärmepotentials und Nutzung von Photovoltaik und/oder Solarthermie auf Dachflächen.

## 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

#### 2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das ggst. Planungsgebiet befindet sich nördlich des Hauptortes von Altenmarkt im Ortsteil Sinnhub, und direkt zwischen B320 und dem Sonnseitenweg. Im Westen befindet sich ein Einfamilienwohnhaus, im Norden diverse Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser in Hanglage. Im Planungsgebiet befinden sich das betriebszugehörige Wohnhaus, sowie unverbaute landwirtschaftliche Grünlandflächen (Wiesenflächen). Die Flächen verfügen über eine durchschnittliche Hangneigung von ca. 9,4° von Nord nach Süd.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 3.785 m<sup>2</sup>, wobei auf die Bauplätze ca. 2.870 m<sup>2</sup> und auf die Erschließungsflächen (inkl. der bestehenden Straßen) ca. 915 m<sup>2</sup> entfallen.

#### 2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das neue REK von der Gemeinde wurde am 31.10.2024 genehmigt. Es enthält folgende für den Bebauungsplan relevante Zielsetzungen und Maßnahmen:

##### *1 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND MASSNAHMEN*

##### *1.3 ANGESTREBTE SIEDLUNGS- UND VERKEHRSENTWICKLUNG*

##### *1.3.2 Verkehrsentwicklung*

...

##### *Lokales Verkehrsnetz*

...

- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer

- Schaffung eines attraktiven, konfliktarmen innerörtlichen Fußwegenetzes

##### *2 STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN*

##### *2.2 RAUMEINHEITEN*

##### *2.2.3 Raumeinheit Schwemmberg*

##### *44 – Kirchgasshäusl*

*Nutzung: Betriebliche Nutzung*

*Widmungsvoraussetzungen: keine*

*Erschließung: Verkehrserschließung: über Sonnseitenweg*

*Wasserversorgung: TWA Gde Altenmarkt*

*Abwasserentsorgung: Ortskanal*

*Oberflächenentwässerung: nach Möglichkeit versickern, sonst Retention und Ableitung*

Energieversorgung: Salzburg AG, Erdwärme

Bauliche Entwicklung: Baudichte: GRZ 0,40; Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 14,00 m

Rahmenbedingungen:

...

Möglichst Solar- und Erdwärmepotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

Widmung einer Pufferzone zum Wohnhaus/-gebiet als Betriebsgebiet, alternativ Lärm-schutzmaßnahmen auf Basis eines schalltechnischen Projektes im Bebauungsplan bzw. Bauverfahren;

Gelbe Gefahrenzonen: Abstimmung mit der WLVB, ggf. Freihaltung von Flutgassen bzw. Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen

### 2.1.3 Flächenwidmung

Für das Planungsgebiet läuft derzeit ein Umwidmungsverfahren, welches parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplans abgewickelt wird. Die Fläche soll dabei von "Grünland - Ländliche Gebiete" in „Bauland - Betriebsgebiete und Bauland - Gewerbegebiete" umgewidmet werden. Der Sonnseitenweg ist als wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde, die B320 als Verkehrsfläche - Bundes- und Landesstraße gewidmet.

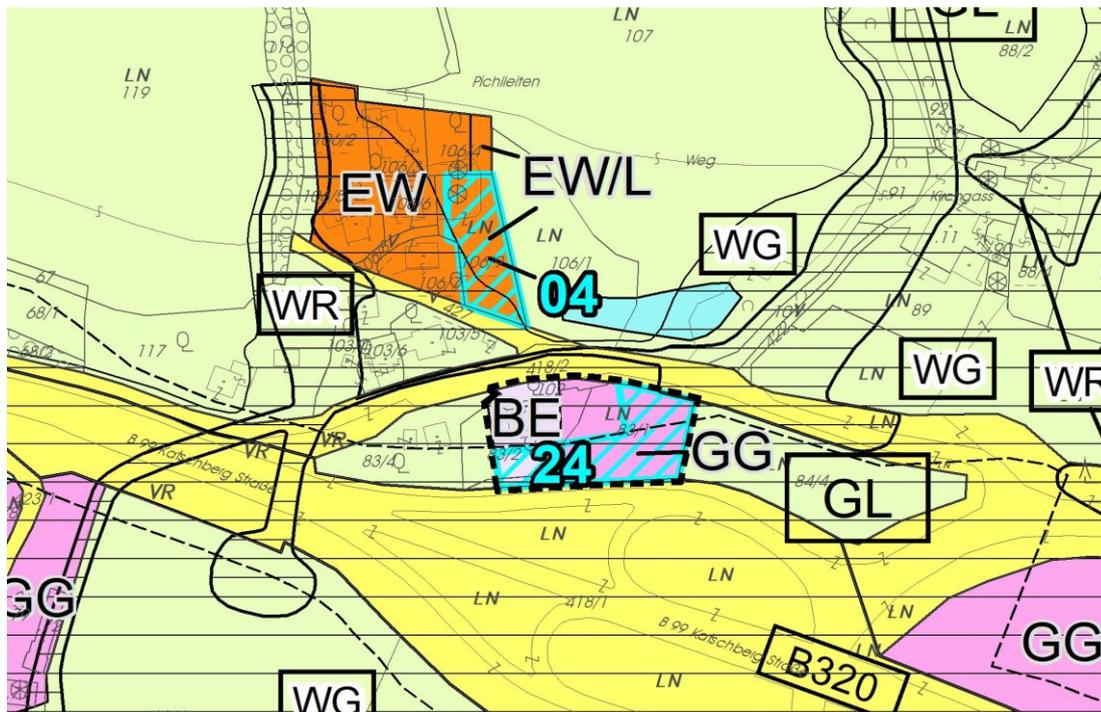


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplanentwurf

### 2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

**Natürliche Beschränkungen:** leichte Hanglage

**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. 1.3.4).

Des Weiteren kommt das Planungsgebiet tw. im Bereich des Bauverbotsbereiches der

B320 zu liegen. Zum Bebauungsplan wurde gemeinsam mit der Widmungsänderung seitens der Landesstraßenverwaltung eine positive Stellungnahme (Zl. 20608-B320/3/142-2025) erbracht. Hier wurde festgehalten, dass eine Erschließung über den Rampenbereich auszuschließen ist. Außerdem wurde das ggst. Projekt (Planwerk Eben GmbH, 05.09.2024) mit der zuständigen Landesstraßenverwaltung (24.09.2024) abgestimmt und folgendermaßen bewertet: „Zur Planung wird folgendes angemerkt:

- Der erwähnte Blendschutz ist in den Plänen zu ergänzen (Lage und Schnitt)
- Der Fuß des ev. Steinsatz hat einen mind. Abstand von 0,50m zur Grundgrenze aufzuweisen um eine Erhaltung auch ohne Grundinanspruchnahme „Landesstraße“ zu ermöglichen.
- Die Entwässerung ist in den aktuellen Plänen nur unzureichend dargestellt. Der Vorplatz ist entsprechend auf Eigengrund zu versickern.

*Eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot wird erst nach Abschluss des Widmungsverfahrens erteilt.“*

### 2.1.5 Verkehrserschließung

**Öffentlicher Verkehr:** Die nächstgelegene Bushaltestelle "Bahnhof" ` befindet sich in 480 m in südlicher Entfernung, der Bahnhof Altenmarkt ist ca. 530 m entfernt. Die fußläufige Verbindung entlang des Sonnseitenweges soll durch die Errichtung eines 2,0 m breiten Gehsteiges verbessert werden.

**Individualverkehr:** Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Gemeindestraße Sonnseitenweg.

### 2.1.6 Technische Infrastruktur

**Energieversorgung:** Strom: Salzburg AG, Wärme: Nutzung des Erdwärmepotentials, Überprüfung und Nutzung des Grundwasserwärmepotentials und Nutzung von Photovoltaik und/oder Solarthermie

**Wasserversorgung:** GD Altenmarkt, TWA

**Abwasserbeseitigung:** Ortskanal, RHV Salzburger Ennstal

**Oberflächenwasserbeseitigung:** Versickerung auf Eigengrund über Sickerschächte und Vorreinigungsbecken westlich des Baulandes (vgl. Sickerversuch und Oberflächenentwässerungskonzept, Ingenieurbüro Weinberger, 29.08.2024 und 11.09.2024)

### 2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

**Im Planungsgebiet:** betriebszugehöriges Wohnhaus inkl. Garagen

**In der Umgebung:** nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich eine kleine Siedlung „Pichlleiten“ in Hanglage

### 2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

### 2.1.9 Problemanalyse

Die im Planungsgebiet angestrebten Betriebs- und Gewerbegebietsflächen bezwecken die Errichtung einer KFZ Werkstatt neben dem bestehenden betriebszugehörigen Wohnhaus. Da es sich um keine Baulücke handelt und die gemäß Räumlichen Entwicklungskonzept zur Bebauung vorgesehenen Flächen ein Ausmaß von 5000 m<sup>2</sup> überschreiten (d.h. keine Planfreistellung möglich ist), ist ein Bebauungsplan zur Festlegung der Bebauungsgrundlagen aufzustellen, bei welchem auch die standortbezogenen Festlegungen des REK zu berücksichtigen sind.

### 2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße Sonnseitenweg. Die Straßenfluchtlinie wird an der bestehenden Grundgrenze festgelegt.

Die Baufluchtlinie wird zur Erhaltung eines baufreien Vorfelds zum Sonnseitenweg und zur B320 im Zusammenhang mit dem festgelegten Pflanzgebot (s.u.) im Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

Im geplanten Gewerbegebiet wird zur Gewährleistung eines haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des REK, eine max. Grundflächenzahl von 0,40 festgelegt. Die max. Traufenhöhe wird in Übereinstimmung mit dem REK mit 10 m, die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) mit 14 m jeweils bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt.

Auf Basis der Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung (siehe 2.1.4) wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der B 320 festgelegt.

Zur Sicherstellung der Eingrünung des Betriebsstandortes nach außen ein Pflanzgebot entlang der Baulandgrenze nach Westen und entlang des Sonnseitenweges in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung festgelegt. Besondere Festlegungen werden Oberflächenentwässerung ergänzt. Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone ist die Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung im Bauverfahren beizuziehen und sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

Auch die Landesstraßenverwaltung ist aufgrund der Lage im Bauverbotsbereich der B 320 beizuziehen und sind etwaige Auflagen zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Zielsetzungen des REK werden Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung für die Neubauten des Planungsgebietes festgelegt.

## 2.2 VERFAHRENSABLAUF

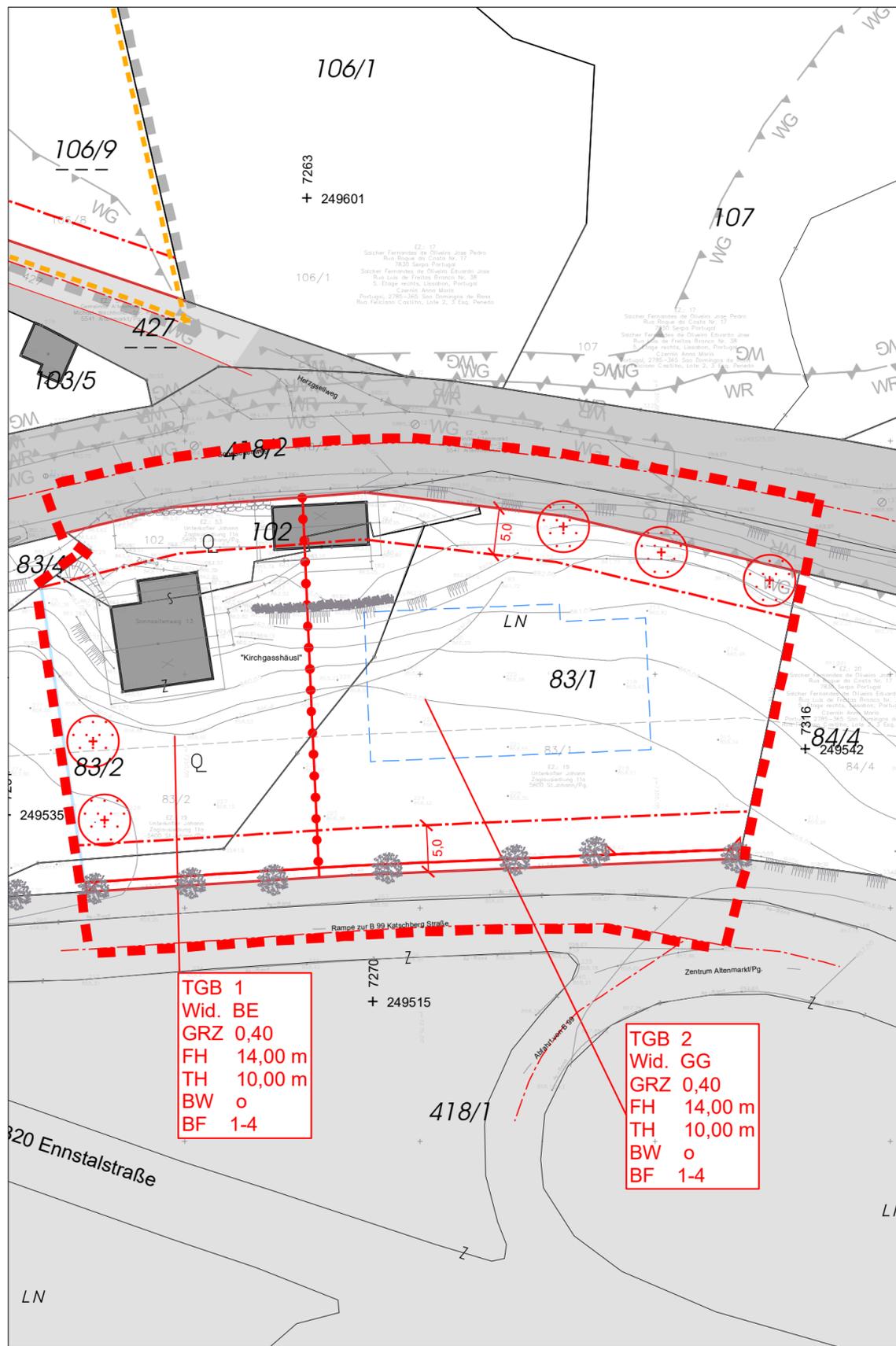
Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen:        Rechtsplan (M 1:500 - Entwurf)



# LEGENDE

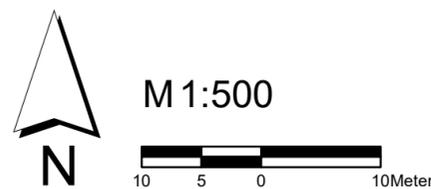
Die Werte in der Legende sind beispielhaft, es gelten die Angaben im Plan!  
 Noch nicht verordnete Festlegungen sind GRAU dargestellt!

- Bestand:**
- Grundstücksgrenzen Bestand
  - 521/1 Grundstücksnr. Bestand
  - 521/1 Messpunkte Geländehöhe
  - 425 Höhenschichtenlinien lt. Vermessungsplan (DI Rohrmoser, 2018)
  - Bebauung Bestand
  - Bauverbotsbereich
  - WG Wildbachgefahrzone gelb
- Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009**
- Straßenfluchtlinie
  - Baufluchtlinie (BFL)
  - Gemeindestraße
  - Sonstige öffentliche Straße
  - Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot
  - Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)
  - Projekt unverbindlich
  - Pflanzgebot Einzelbaum (Lage nicht verbindlich)
  - GRZ Grundflächenzahl
  - FH Firsthöhe
  - TH Traufhöhe
  - BW o offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

## Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Grenzen anderer Bebauungspläne
- 5,0 Bemaßung in Meter
- BF 1, 2, ... Besondere Festlegung im Text:  
 BF 1: Kap. 1.3.4: Maßnahmen zum Hochwasserschutz  
 BF 2: Kap. 1.3.5: Oberflächenentwässerung  
 BF 3: Kap. 1.3.6: Bauverbotsbereiche B320  
 BF 4: Kap. 1.3.7: Maßnahmen zur Energieversorgung
- Baulandgrenze lt. Flächenwidmungsplan
- x=X-KOORD  
 y=Y-KOORD  
 Koordinaten im Landeskoordinatensystem für Bezugsmeridian M31:  
 x = +/-0

**TGB** Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:  
**Wid.** Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)  
**GRZ** Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:  
 BE Bauland - Betriebsgebiet  
 GG Bauland - Gewerbegebiet  
**FH** Übrige Festlegungen: s. oben!  
**usw.**

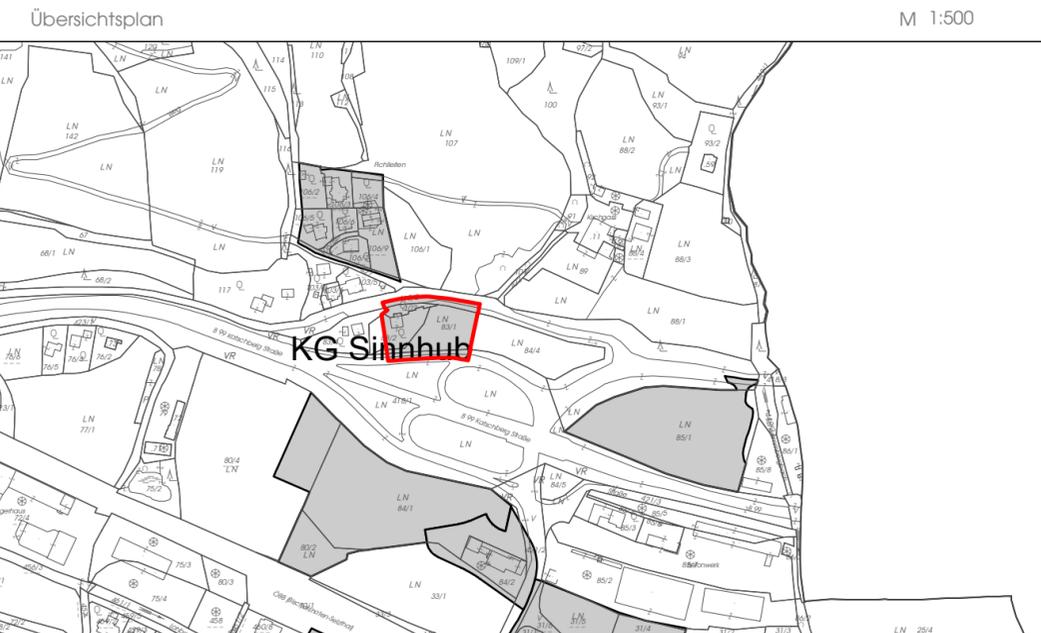


# Marktgemeinde Altenmarkt

Nr. BPL. 79

## Bebauungsplan der Grundstufe Kirchgasshäusl

### Rechtsplan (Entwurf)



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

Plangrundlage: DKM (BEV) Stand: 01.04.2024  
 Lage- und Höhenplan DI Rohrmoser (GZ: 982/18) Stand: 08.09.2018  
 Projekt: planwerk eben gmbh Lageplan Stand: 18.11.2024

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 79/24-201  
 Salzburg, am 03.02.2025