



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 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

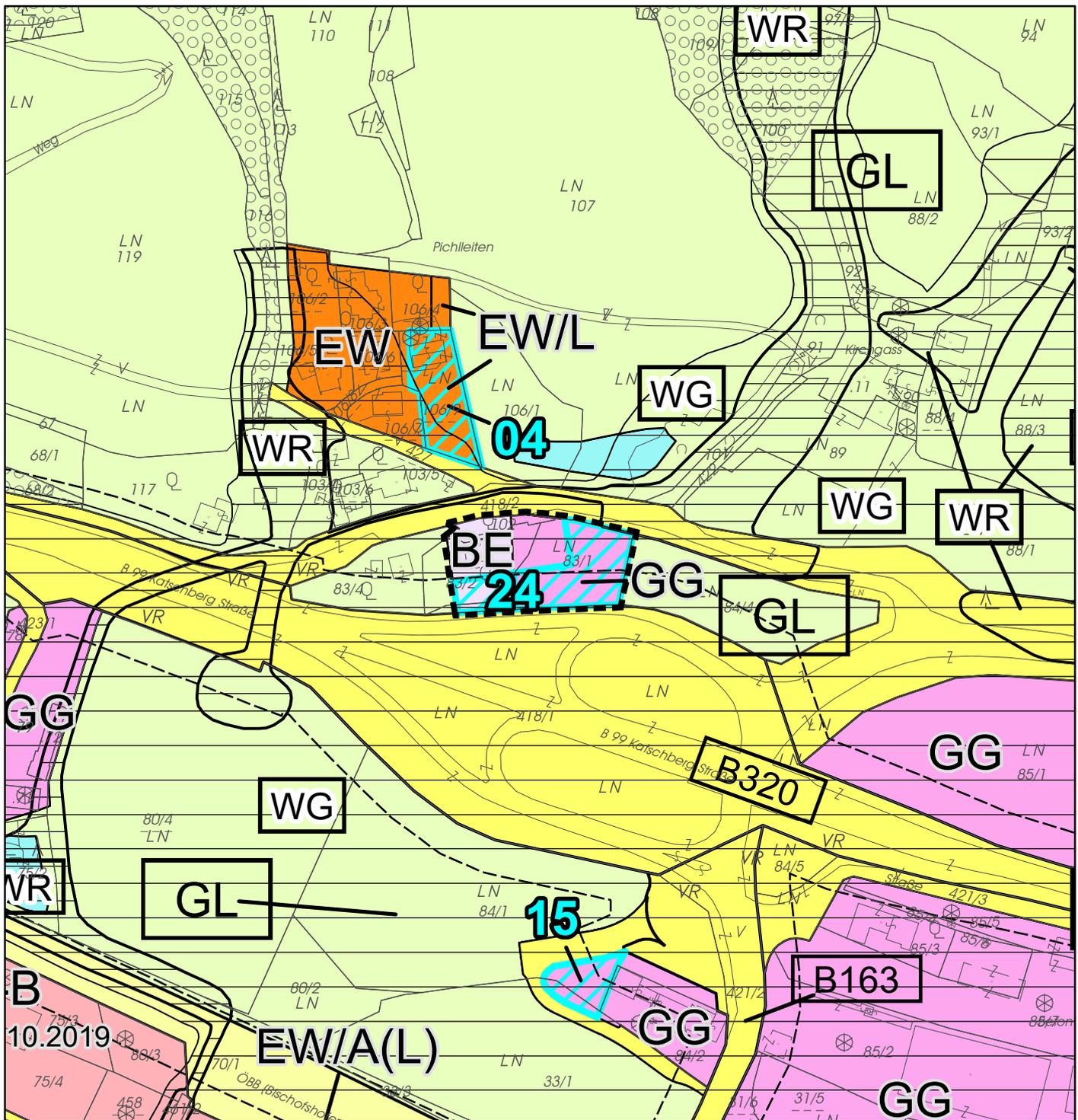
Informationen zur Prüfung finden Sie unter: www.altenmarkt.at

Bei Anschlag am: 11.02.2025

Abnahme nach dem: 11.03.2025

Angeschlagen am: 11. Feb. 2025

Angenommen am: _____



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Altenmarkt i. Pg.

Teiländerung Kirchgasshäusl - Kogler

Legende (nur Änderungsbereich)

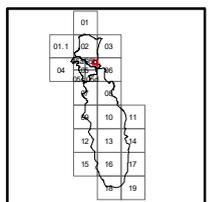
- Planungsbereich
- BE Betriebsgebiete (§ 30 Abs 1 Z 6)
- GG Gewerbegebiete (§ 30 Abs 1 Z 7)
- GL Ländliche Gebiete – GLG (§ 36 Abs 1 Z 1)
- 02 Befristung mit Index-Nummer (§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

M 1:2 500



Vermerk digitale Katastralmappe (DKM): (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Wien

Übersichtsplan



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 175/24-200
Salzburg, am 30.01.2025

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Eine Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm (2022) und dem Regionalen Entwicklungskonzept Pongau wurde bereits bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes Altenmarkt im Pongau (genehmigt am 31.10.2024) festgestellt.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Eine Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Raumordnungsgesetzes 2009 wurde bereits bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (genehmigt am 31.10.2024) festgestellt.

Dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird durch die Beschränkung auf den unmittelbaren Bedarf des Betriebes und durch die Festlegung einer Baudichte mit einer GRZ von 0,4 im parallel aufgestellten Bebauungsplan entsprochen. Das öffentliche Interesse ist in der kommunalen Wertschöpfung durch die Schaffung von Arbeitsplätzen zu sehen.

Der Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und die Vermeidung von Zersiedelung kann insofern entsprochen werden, als dass sich die Fläche im Nahbereich des Hauptortes befindet und eine Restfläche zwischen Verkehrsflächen darstellt.

Die verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange wird dahingehend berücksichtigt, dass keine geschützten Lebensräume oder Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz und keine hinsichtlich der Bodenfruchtbarkeit hochwertigen Böden betroffen sind. Die Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone wird durch die Beiziehung der WLV im Bauverfahren berücksichtigt und der Lärmschutz für die angrenzenden Wohnnutzungen wird durch die Pufferzone als Betriebsgebiet, sowie die Einhaltung erforderlicher Abstände gem. Richtlinie Immissionsschutz bewerkstelligt. Die angestrebte Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs wird durch die Lage des Planungsgebietes im Einzugsbereich des ÖPNV berücksichtigt, ebenso wie der Grundsatz der verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer. Der Grundsatz der Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung wurde bereits im REK berücksichtigt.

Eine aktive Bodenpolitik ist im ggst. Fall aufgrund des vorliegenden betrieblichen Bedarfs nicht erforderlich. 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 teilweise eine geeignete Lage aufweist, welche voraussichtlich auch für eine PV-Anlage (u.a. für eine Wärmepumpe) genutzt werden wird. Zudem weist die Fläche gem. Bestandsanalyse Energie (SIR, 2021) ein Erdwärmepotential und ggf. nach weiterer Überprüfung ein Grundwasserwärmepotential auf.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Das ggst. Vorhaben entspricht den Zielen des räumlichen Entwicklungskonzeptes von Altenmarkt, da das Vorhaben der „Sicherung und Ausbau der örtlichen Arbeitsplätze“ dient und dadurch neue „Betriebsansiedelungen an geeigneten Standorten“ gefördert werden. Die angestrebten Ziele der Siedlungsentwicklung werden berücksichtigt, da die Baulandausweisung im Einzugsbereich des ÖPNV erfolgt und die fußläufige Anbindung durch eine Fortführung des Gehsteiges verbessert werden soll. Die Widmung entspricht den bodenpolitischen Zielen, da sie nach dem tatsächlichen Bedarf des Betriebes erfolgt, und Flächen für neue Betriebsansiedelungen zur Verfügung stellt. Die Ziele zum lokalen Verkehrsnetz zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Schaffung eines attraktiven innerörtliche Fußwegenetzes werden durch eine geplante Fortführung des Gehsteiges berücksichtigt.

Die Standortbezogenen Festlegungen werden dahingehend erfüllt, als dass es sich um eine betriebliche Nutzung handelt, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden oder in unmittelbarer Nähe verfügbar sind und Oberflächenwässer auf Eigengrund versickert werden (siehe Kap. Infrastrukturelle Erschließung).

Außerdem sind keine Bodenschutzmaßnahmen erforderlich, da sich in diesem Bereich lediglich Böden mit mittlerer Wertigkeit befinden. Die nachhaltige Energieversorgung wird durch die teilweise gut geeignete Lage hinsichtlich des Solarpotentials und besondere Festlegungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die angrenzenden Wohnnutzungen werden durch die teilweise Widmung in Betriebsgebiet (Pufferzone) und die Einhaltung des gem. Richtlinie Immissionsschutz geforderten Abstandes (30m) eingehalten (Richtung Norden wird der Abstand in Bezug auf die Widmungsgrenzen zwar geringfügig unterschritten, eine Bebauung ist aber durch die Festlegungen im Bebauungsplan erst ab einem zusätzlichem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie möglich, daher wird der Immissionsabstand eingehalten). Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenezone ist die Lawinen- und Wildbachverbauung im Bauverfahren zu laden und es sind geeignete Objektschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche



Schlussfolgerung

Zwischen der B320 und deren Auffahrt Richtung soll entsprechend dem neuen REK Betriebsbauand für die Errichtung einer KFZ-Werkstätte ausgewiesen werden. Auf GP Nr. 102 und Teilflächen der GP Nr. 83/2 und 83/ 1, KG Sinnhub sollen ca. 2.870 m² von "Grünland - Ländlichem Gebiet" in Gewerbegebiet (ca. 1.817m²) bzw. Betriebsgebiet (ca. 1.053m²) umgewidmet werden. Der selbstständig bebaubare Flächenanteil wird mit einer Befristung versehen (Folgewidmung bei Nichtbebauung nach 10 Jahren: Grünland - Ländliche Gebiete). Zudem soll auf GP Nr. 418/2 eine Anpassung an die Grundstücksgrenze gem. DKM erfolgen. Hier sollen ca. 3 m² von "Grünland- Ländliche Gebiete" in "Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde" korrigiert werden.

Das Planungsgebiet wird durch den Sonnseitenweg (Gemeindestraße) erschlossen und liegt innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches der Bushaltestelle beim Bahnhof. Gem. Sickerversuch ist der Untergrund sickertfähig und die Oberflächenwässer werden nach Vorreinigung zur Versickerung gebracht (siehe Kap. Beschränkungen/Infrastruktur - Infrastrukturelle Erschließung). Ein Teil des Planungsgebietes ist durch das betriebszugehörige Wohnhaus bereits bebaut, der Rest wird derzeit als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt.

Die Umweltprüfung für das REK ergab folgende Auswirkungen und notwendige Maßnahmen:

Bodenschutzmaßnahmen sind vor allem für die östlichen Bereiche der Entwicklungsfläche 44 relevant, nicht aber für den ggst. Bereich, da hier ein Teil der Fläche bereits bebaut ist und die restlichen Flächen des Planungsgebietes eine mittlere Produktions-, Regler-, und Lebensraumfunktion aufweisen.

Die Lärmimmissionen der B320 haben für die geplante betriebliche Nutzungen keine Relevanz. Um die Lärmemissionen für die angrenzenden Wohnnutzungen im Norden und Westen gering zu halten, wird die Fläche des Wohnhauses und südlich davon als Betriebsgebiet (Pufferzone) ausgewiesen. Der Abstand zwischen Gewerbegebiet und Erweitertem Wohngebiet Richtung Norden betragen ca. 25 m und Richtung Westen ca. 43 m. Der geforderten Abstand von 30 m gem. Richtlinie Immissionsschutz wird daher Richtung Norden geringfügig unterschritten. Berücksichtigt man die 5,0 m Abstand zwischen Straßenfluchtlinie und Baufuchtlinie auf beiden Seiten zu, kann der geforderte Immissionsabstand eingehalten werden.

Die Lage des Planungsgebietes in der gelben Wildbachgefahrenzone erfordert die Beiziehung der Lawinen- und Wildbachverbauung und die Berücksichtigung der Objektschutzmaßnahmen, ggf. Freihaltung der Flutgassen im Bauverfahren.

Aufgrund der bestehenden Bebauung wird trotz möglicherweise heterogenen Untergrundverhältnisse der geplanten Widmungsfläche von einer Baugrundeignung ausgegangen.

Das ggst. Planungsgebiet liegt zudem tw. im Bauverbotsbereich der B320, dafür wurde eine Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung eingeholt, wonach keine Einwand gegen die Umwidmung besteht (siehe Kap. Beschränkungen - Infrastruktur - Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

Die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern wird durch die besondere Festlegung im Bebauungsplan (Kap. 1.3.7) berücksichtigt.

Ggst. Teiländerung dient der Betriebsansiedelung und kann im Hinblick auf o.a. Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des REK, der Baulandbilanz der Gemeinde sowie den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen aus ortsplannerischer Sicht befürwortet werden.

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

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 3.2.2025 von Sigl Martin

