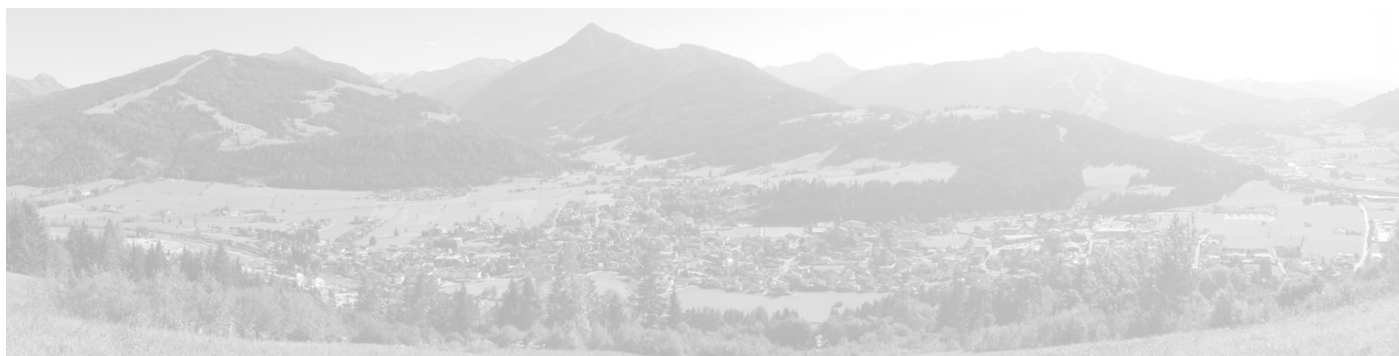




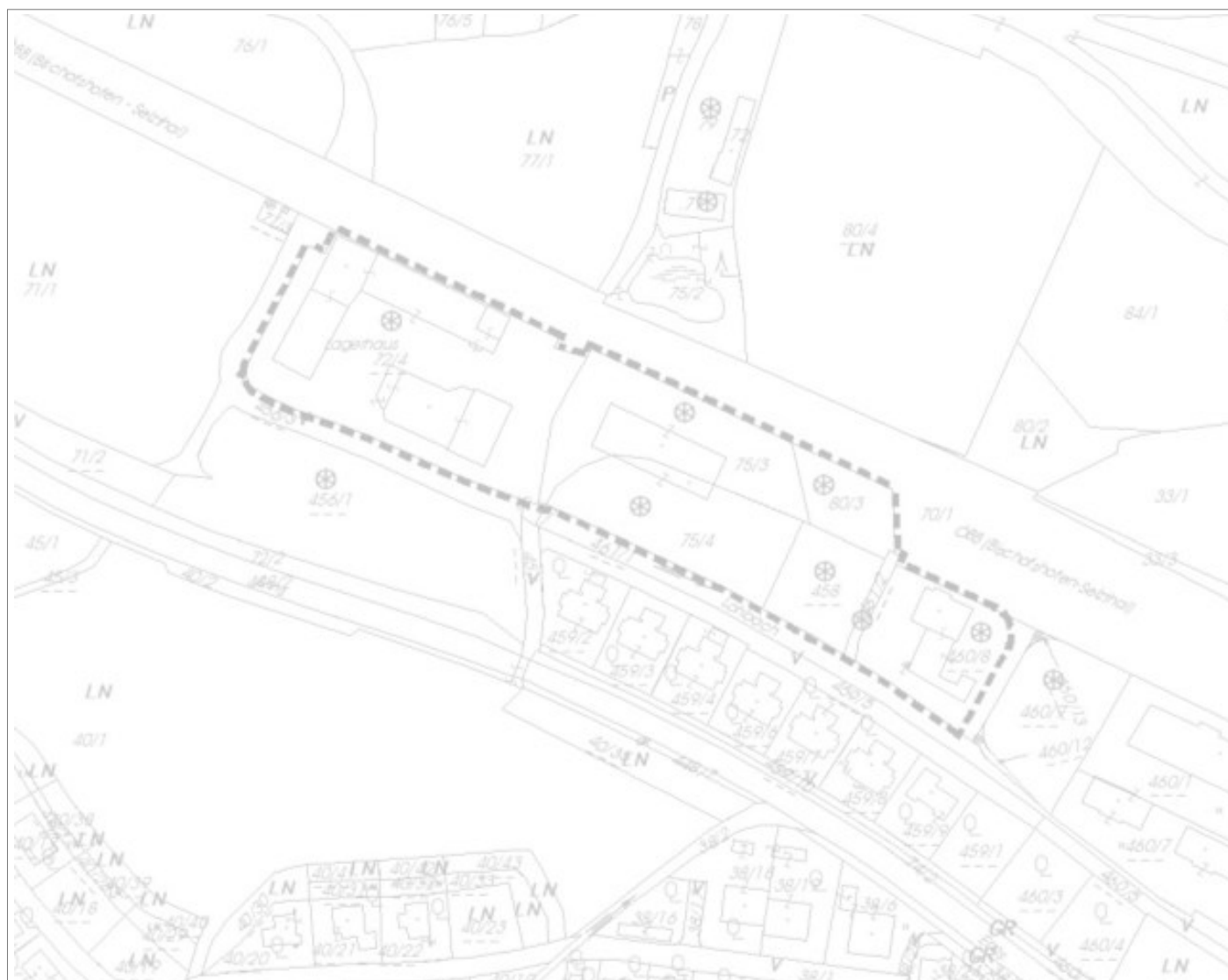
Gemeinde Altenmarkt im Pongau

**Unterlagen zur Standortverordnung
Lagerhaus Oberes Ennstal 2025**



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 RVP 03/ 25-106
Salzburg, 07.07.2025
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Edith Hofer



INHALTSVERZEICHNIS

1 PLANUNGSVORHABEN UND STANDORTBEREICH	5
1.1 VERANLASSUNG UND PROJEKT	5
1.1.1 Erfasste Grundflächen	5
1.1.2 Bestehende Flächenwidmung	6
1.2 FUNKTION UND NUTZUNGSSTRUKTUR	7
1.2.1 Lage der gegenständlichen Fläche	7
1.2.2 Bestehende Nutzung am Standort/in der Umgebung	8
1.2.3 Nutzungsbeschränkungen	8
1.3 Bestehende Verkehrsstruktur und Technische Infrastruktur	9
1.3.1 Verkehrserschließung MIV	9
1.3.2 Verkehrserschließung ÖPNV	9
1.3.3 Technische Infrastruktur	9
1.4 Wichtige Umweltmerkmale	9
2 ZIELE DER RAUMPLANUNG UND UMWELTZIELE MIT BEDEUTUNG FÜR DIE PLANUNG	11
2.1 Ziele der überörtlichen Raumplanung und Umweltziele	14
2.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2022	14
2.1.2 Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG) 2009	11
2.1.3 Regionales Entwicklungskonzept Pongau	15
2.2 Räumliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan	15
2.2.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK) der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau	15
2.2.2 Flächenwidmungsplan (FWP) der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau	17
3 STRUKTURANALYSE ZUR UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG	18
3.1 Landschaftsstruktur und -bild	18
3.2 Vegetation und Tierwelt	18
3.3 Erholungsnutzung und Grünflächen	18
3.4 Lebensräume und Biotop	18
3.5 Kulturgüter und Ortsbild	19
3.6 Geologie und Baugrundeignung	19

3.7 Boden	19
3.8 Land- und Forstwirtschaft	19
3.9 Wasser und Wasserwirtschaft	19
3.10 Naturräumliche Gefährdungen	19
3.11 Lärm	21
3.12 Luft	22
4 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
4.1 Verkehrserschliessung und technische Infrastruktur (Verkehrskonzept)	23
4.2 Wirtschafts- und Handelsstruktur	24
5 QUELLEN	28
6 ANHANG	28

1 PLANUNGSVORHABEN UND STANDORTBEREICH

1.1 VERANLASSUNG UND PROJEKT

Beim bestehenden Lagerhaus am Nordrand des Zentrums der Marktgemeinde Altenmarkt soll die Standortverordnung für eine Verkaufsfläche von 2.000 m² erneuert werden. Die letzte Standortverordnung trat am 16.10.2019 in Kraft und ermöglichte die Umwidmung in "Bauland – Gebiete für Handelsgroßbetriebe – Bau-, Möbel- und Gartenmärkte" 2021. Die geplante Erweiterung wurde nicht innerhalb von fünf Jahren in Anspruch genommen. Daher tritt gem. ROG § 14 Abs. 5 diese Standortverordnung außer Kraft, und muss nun erneuert werden.

1.1.1 Erfasste Grundflächen

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 17.320 m².

Gst. Nr.	KG-Nr./-name	Teilfl. betroffen	Eigentümer
72/4	55322 Sinnhub	nein	Lagerhaus Oberes Ennstal reg. Gen.mBH
75/3	55322 Sinnhub	Nein	ÖBB-Infrastruktur AG
75/4	55322 Sinnhub	Nein	Lagerhaus Oberes Ennstal reg. Gen.mBH
80/3	55322 Sinnhub	Nein	ÖBB-Infrastruktur AG
458	55322 Sinnhub	Nein	Lagerhaus Oberes Ennstal reg. Gen.mBH
460/8	55322 Sinnhub	ja	Lagerhaus Oberes Ennstal reg. Gen.mBH
461/2	55322 Sinnhub	nein	Lagerhaus Oberes Ennstal reg. Gen.mBH

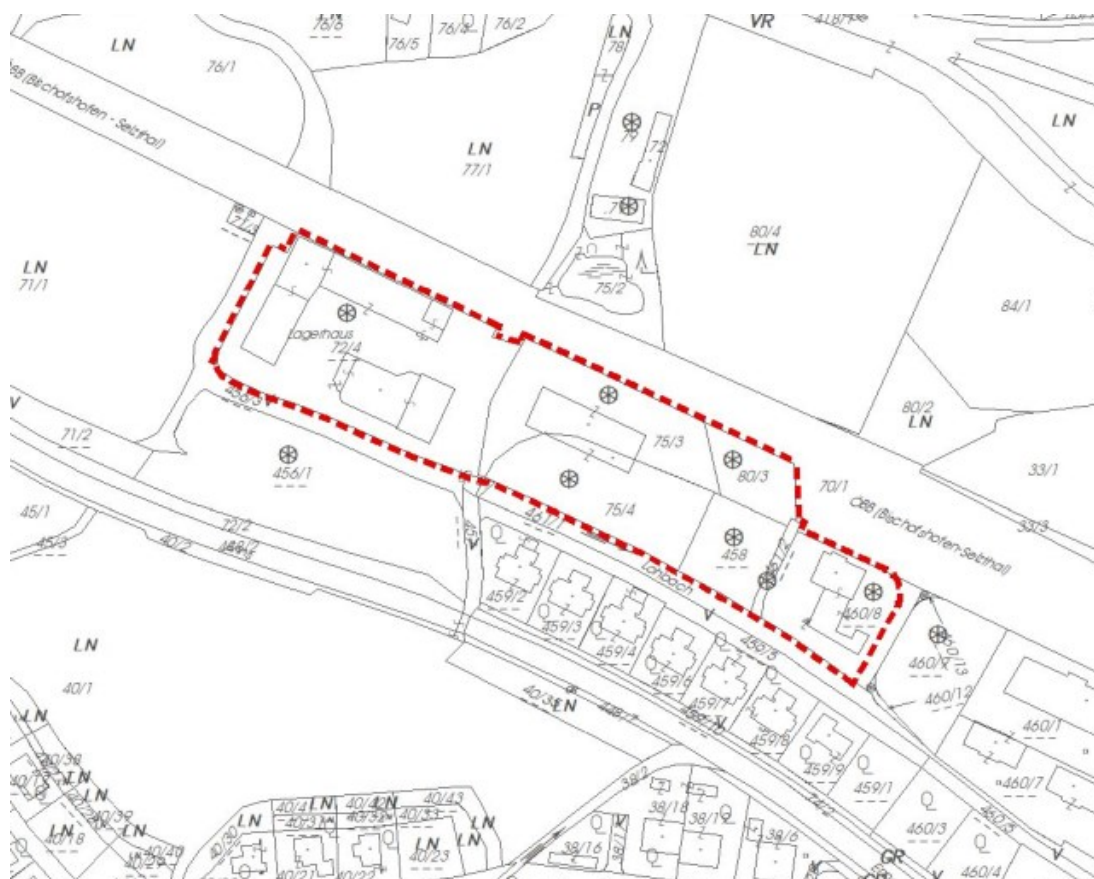


Abb. 1 Abgrenzung des Planungsgebietes (Entwurf)

Anmerkung: Die Lagerhaus Oberes Ennstal reg. Gen.mmbH verfügt über eine Benützungsbewilligung bzgl. der derzeit im Eigentum der ÖBB befindlichen Grundstücke.

1.1.2 Bestehende Flächenwidmung

Die ggst. Flächen sind bereits 2021 von "Bauland – Gewerbegebiet", "Bauland - Erweitertes Wohngebiet/Aufschließungsgebiet (Lärmschutz)", "Grünland – Größere Gewässer" und "Grünland – Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsflächen ausgewiesene Gebiete" in "Bauland - Handelsgroßbetrieb (Bau-, Möbel-, oder Gartenmärkte)" umgewidmet worden, die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche umfasste dabei 2.000 m² (siehe auch Anhang). Die Standortverordnung für diesen Bereich ist allerdings mit 16.10.2024 ausgelaufen.

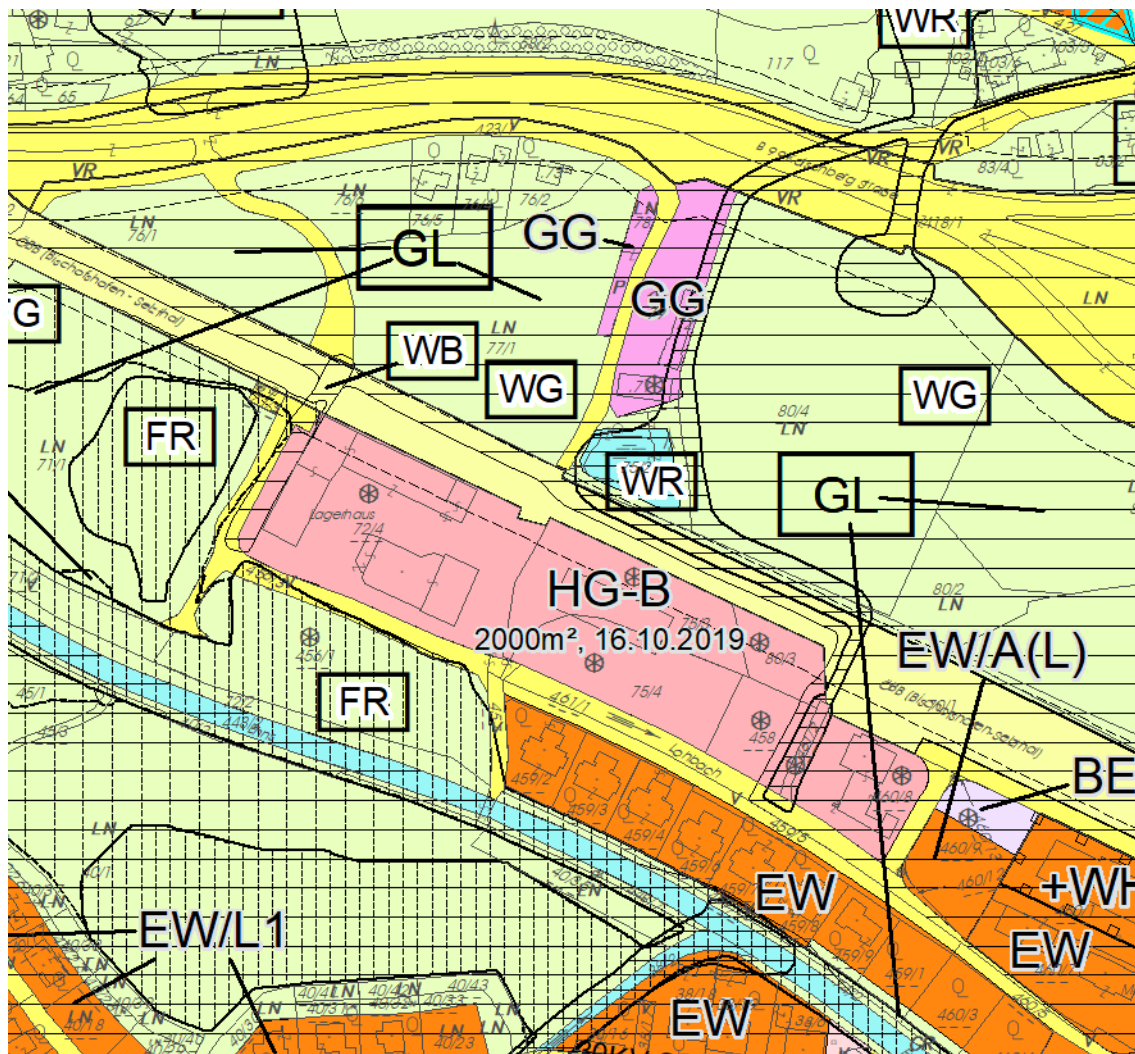


Abb. 2: bestehende Flächenwidmung

1.2 FUNKTION UND NUTZUNGSSTRUKTUR

1.2.1 Lage der gegenständlichen Fläche

Die ggst. Fläche liegt am Nordrand des Zentrums der Marktgemeinde Altenmarkt. Unmittelbar nördlich verläuft die Bahnstrecke Bischofshofen-Selzthal. Die Bahnhaltestelle befindet sich ca. 130 m in südöstlicher Richtung.



Abb. 3: Lage des Planungsgebietes

1.2.2 Bestehende Nutzung am Standort/in der Umgebung

Die ggst. Flächen sind derzeit bereits als Verkaufs- und Lagerflächen sowie Werkstatt des Lagerhauses samt Tankstelle genutzt.

Im Norden verläuft die Eisenbahnstrecke Bischofshofen – Selzthal, im Westen und Südwesten die neue Gemeindestraße. Im Südosten befinden sich sechs zweigeschößige Mehrfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus in der Nachbarschaft. Im Osten mehrgeschößige Wohnbauten, im Erdgeschoß teilweise betrieblich (für Handel) genutzt und ein Betriebsgebiet.

1.2.3 Nutzungsbeschränkungen

Die ggst. Fläche kommt gem. Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplanes in einem geringfügigen Teil im Osten in der roten bzw. gelben Wildbachgefahrenzone eines verrohrten Seitenarmes des Lohbaches zu liegen. In einem Teilbereich im Nordwesten und Südosten befindet sich die gelbe Wildbachgefahrenzone. Im Nordwesten ist außerdem noch ein blauer Vorbehaltsbereich vorhanden. Im Zuge der Flächenwidmung 2021 (T401/77) wurde daher eine Stellungnahme der Wildbachverbauung eingeholt, wonach einer späteren Bebauung zugestimmt werden kann, wenn die WLVB zu Bauverhandlungen bzw. späteren Verfahren geladen wird und der Bereich der roten Zone nicht überbaut wird. Die gelbe Flussbaugefahrenzone grenzt geringfügig im Nordwesten an das Planungsgebiet.

Des Weiteren liegt ein schmaler Streifen des bestehenden Baulandes entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze im Bauverbotsbereich der ÖBB-Strecke.

1.3 BESTEHENDE VERKEHRSSTRUKTUR UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

1.3.1 Verkehrserschließung MIV

Der Anschluss an die A10-Tauernautobahn ist über die Anschlussstelle Altenmarkt-Ennstal (über die B163 Wagrainner Straße) bzw. die B99 Katschberg Straße gegeben.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die von der B163 Wagrainner Straße in Richtung Westen abzweigende Bahnhofstraße.

Gemäß § 39b BTG ist je begonnene 50 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz nötig, d.h. im ggst. Fall bei einer geplanten Verkaufsfläche von 2.000 m² 40 Stellplätzen.

Im Verkehrsgutachten des Büros für Verkehrs- und Raumplanung DI Klaus Schlosser (April, 2025) wurde festgehalten, dass aktuell 60 Parkplätze vorhanden und künftig 80 Stellplätze geplant sind, wodurch ausreichend Parkplätze für Kund:innen und Mitarbeiter:innen vorhanden sein werden. Diesem Gutachten zufolge weisen die Zufahrt von der Bahnhofstraße, sowie die Zufahrt über den Mischfahrstreifen für Linksabbieger von der B163 die Qualitätsstufe „gut“ auf. Die Auslastung entlang der B163 liegt weiterhin bei ca. 30 %, wodurch auch in Zukunft ausreichend Kapazität am Knoten vorhanden sein wird.

Die vom Vorhaben der Erweiterung des Lagerhauses Altenmarkt, einschließlich der zugehörigen Tankstelle und Waschanlage, induzierte Verkehrsbelastung ist mit rund 1.800 Kfz/24h davon rund 18 Lkw-Fahrten (Kfz>3,5 to) bzw. mit rund 192 Kfz/h (94 Kfz/h im Ziel- und 98 Kfz/h im Quellverkehr) in der Spitzenstunde am Abend anzugeben und kann auf dem vorhandenen Straßennetz störungsfrei abgewickelt werden. (...) Da die Lohbachstraße, eine Privatstraße mit öffentlichem Nutzungsrecht, künftig eine bedeutende Erschließungsfunktion für die Wohnbebauung der „Lohbachsiedlung“ übernimmt, wird die Bahnhofstraße entsprechend entlastet. Unter dieser Annahme – und auch bei Berücksichtigung der Verkehrsstärke Q100 – ist ein Linksabbiegestreifen aus verkehrsplanerischer Sicht nicht mehr erforderlich und kann daher entfallen.

1.3.2 Verkehrserschließung ÖPNV

Das Planungsgebiet liegt im unmittelbaren Nahbereich zur Bahn-, - und Bushaltestelle (ca. 140 m fußläufige Entfernung). Gem. Verkehrsgutachten (Schlosser, 2025) verfügt dieser Bereich über eine „hochrangigen Erschließungsqualität der Stufe B / C im öffentlichen Verkehr. Durch die Regionalbuslinien sowie den Regionalzügen die am Bahnhof halten, ist ein dichtes und gut ausgebautes Fahrplanangebot vorhanden.“

1.3.3 Technische Infrastruktur

Die gesamte technische Infrastruktur, wie Wasserversorgung (TWA Gde. Altenmarkt), Abwasserentsorgung (Ortskanal) und Stromversorgung (Salzburg AG) ist aufgrund der Bestandsnutzung bereits vorhanden.

1.4 WICHTIGE UMWELTMERKMALE

Der ggst. Standort weist aufgrund der unmittelbaren Bahnnähe (Teilbereiche Lr,nacht zwischen 60-65 dB und 55-60 dB gem. Schienenverkehrs Lärmkataster 1993, siehe SAGIS) und der ca. 130 m in nördlicher Richtung entfernten B 320 Ennstal Straße eine hohe Lärmbelastung auf (überwiegend Lden: 60-65 dB gem. „Immissionskataster B+L Prognose 2030“, siehe SAGIS). Diese ist jedoch für die bestehende Widmungskategorie eines

Handelsgroßbetriebes für das bestehende Lagerhaus nicht relevant. Die zweigeschoßigen Mehrfamilienhäuser im Nahbereich und die Wohnbebauung südlich der Enns sind von dieser hohen Lärmbelastung nur mehr geringfügig betroffen. Der überwiegende Teil jener Flächen liegt in lärmbelasteten Bereich von 55-60 dB gem. "Immissionskataster B+L Prognose 2030". Die im Südosten direkt angrenzenden als "Bauland – Erweitertes Wohngebiet" gewidmeten, aber noch unbebauten Flächen liegen ebenfalls im Bereich mit einer Lärmbelastung von 60-65 dB gem. "Immissionskataster B+L Prognose 2030". Diese Flächen sind daher z.T. aber auch mit der Aufschließungsvoraussetzung "Lärmschutz" ("EW/A(L)" versehen, soweit noch keine Lärmschutzmaßnahmen auf Basis eines Lärmgutachtens im Bebauungsplan festgelegt wurden. Diese Lärmschutzmaßnahmen wurden auf Basis eines schalltechnischen Projektes (DI Graml Ziviltechnik) festgelegt (siehe auch Flächenwidmungsplanteiländerung T401/96, 2023), welches auch die bestehende Handelsgroßbetriebswidmung berücksichtigte.

Auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch das ggst. Vorhaben keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die betroffenen Flächen bereits mit den zum Lagerhaus gehörenden Gebäuden bebaut sind bzw. für Lagerzwecke genutzt werden (siehe auch Ausführungen in Kap. 3 Strukturanalyse zur Umwelterheblichkeitsprüfung).

2 ZIELE DER RAUMPLANUNG UND UMWELTZIELE MIT BEDEUTUNG FÜR DIE PLANUNG

Für ggst. Vorhaben in der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau sind folgende rechtlichen Rahmenbedingungen relevant (Anmerkung: deren Würdigung erfolgt in der beiliegenden Ortsplanerischen Stellungnahme):

2.1 SALZBURGER RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) 2009

Folgende Zielsetzungen des §2 ROG 2009 sind für das ggst. Vorhaben von Relevanz:

1. *Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern*
2. ...
3. *Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben, wobei auf bestehende Dauersiedlungs- und Wirtschaftsräume Bedacht zu nehmen ist. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können.*
4. ...
5. *Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.*
6. ...
7. *Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass*
 - a) *die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,*
 - b) *die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,*
 - c) *räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,*
 - d) ...
 - e) *eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird und*
 - f) *die Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außerhalb gewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -*

belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.

8. *Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.*
9. *Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.*
10. *Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts- und Sozialstruktur und aktiver Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums anzustreben.*

(1) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. *haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;*
2. *Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;*
3. *Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;*
4. *verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;*
5. *Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;*
6. *Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;*
7. *aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;*
8. *sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;*
9. *verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.*

Weiters:

...

Begriffsbestimmungen

§5

... Z.8: Handelsgroßbetriebe mit zentrumsrelevantem Warensortiment: Handelsgroßbetriebe der Kategorien Verbrauchermärkte, Fachmärkte und Einkaufszentren;

...

Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe

§ 14

...

(2) Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe dürfen nur in Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen und -grundsätzen erlassen werden. Darüber hinaus kommt bei Handelsgroßbetrieben mit zentrumsrelevantem Warensortiment die Erlassung einer Standortverordnung nur in Betracht, wenn

1. das Vorhaben mit der überörtlichen Funktion der Gemeinde im Hinblick auf die Versorgung mit Gütern in Einklang steht und

2. auf Grund des Vorhabens keine maßgeblich nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung des Raumordnungsziels der Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne zu erwarten sind.

(3) Die Entscheidungen über die Erlassung von Standortverordnungen sind im Hinblick auf die Auswirkungen der angestrebten höchstzulässigen Gesamtverkaufsflächen auf die Verkehrsstrukturen, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie Erwerbsmöglichkeit, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die weitere Entwicklung der gewachsenen Lebensräume unter besonderer Berücksichtigung des Prinzips der gestreuten Schwerpunktbildung zu treffen. Im Fall von Handelsagglomerationen ist dabei jeweils von den Gesamtauswirkungen auszugehen.

...

Handelsgroßbetriebe

§ 32

...

(1) Handelsgroßbetriebe sind Bauten oder Teile von Bauten mit Verkaufsräumen von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes, in denen der in der Anlage 1 festgelegte Schwellenwert für die Gesamtverkaufsfläche überschritten wird. ...

(2) Zur Verkaufsfläche zählen

1. Flächen:

a) auf denen Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden;

b) auf denen im Zusammenhang mit dem Warenverkauf stehende Dienstleistungen erbracht werden;

c) die der Abwicklung des geschäftlichen Verkehrs mit den Kunden dienen;

d) die sich mit einer dieser Flächen in einem gemeinsamen Raum befinden;

e) die innerhalb eines Baues der Erschließung einer dieser Flächen dienen und zur Benützung durch Kunden bestimmt sind.

2. nicht aber Flächen:

a) von Tiefgaragen, Lagern, Windfängen bis zu 40 m², Stiegenhäusern und Sanitärräumen mit ihren Zugängen;

b) von Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich nicht in einem gemeinsamen Raum mit Verkaufsflächen befinden und in denen eine Abgabe von Waren nur im untergeordneten Ausmaß erfolgt.

Verkaufsflächen in mehreren Bauten sind zusammenzurechnen, wenn sie zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und entweder einen funktionalen Zusammenhang bilden oder die Verkaufsflächen innerhalb eines Zeitabstandes von fünf Jahren ab Aufnahme der Benutzung geschaffen werden. Keine Zusammenrechnung erfolgt in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen sowie in historisch gewachsenen Einkaufs- und Geschäftsstraßen.

(3) Die Handelsgroßbetriebe werden in folgende Kategorien unterteilt:

...

4. Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte: Als solche gelten Handelsgroßbetriebe, die Waren für Baumaßnahmen, die Raumausstattung bzw die Raum- oder Gartengestaltung, Waren, die typischerweise mit dem Kraftfahrzeug abtransportiert werden sowie allenfalls in geringfügigem Ausmaß Lebens- und Genussmittel und sonstige Waren anbieten.

...

2.2 ZIELE DER ÜBERÖRTLICHEN RAUMPLANUNG UND UMWELTZIELE

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2022

...

3 Strukturmodell des Landes Salzburg

...

3.2 Inneralpiner Gebirgsraum

...

Gemeinden mit überörtlichen Funktionen

...

Sonstige Gemeinden mit überörtlichen Funktionen: ... Altenmarkt, ...

Touristischer Intensivraum

...

Altenmarkt im Pongau, ...

4.4 Siedlungsentwicklung

4.4.1 Für das gesamte Land Salzburg

...

Siedlungsentwicklung – Arbeiten

...

(10) Vorläufige Sicherung von Freihaltezonen Arbeiten (siehe Anhang 2)

Neuansiedlungen von Gewerbe- und Industriebetrieben sollen bevorzugt in den nachfolgenden Freihaltezonen Arbeiten erfolgen ...

Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe und C&C Märkte sind in diesen Bereichen nicht zulässig

...

Nutzungskonfliktfreies Wohnen und Arbeiten

(12) Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen in Siedlungsgebieten; dafür sind die in den Planungs determinanten beinhalteten Tabellen sowie ergänzend dazu die Richtlinie Immissionsschutz zu berücksichtigen.

...

Stadt- und Ortskernentwicklung

4.5.1 Für das gesamte Land

...

(5) Standortverordnungen für zentrenrelevante Güter sollen nur innerhalb von Hauptsiedlungsbereichen erteilt werden, ausgenommen in besonders begründeten Fällen.

2.2.2 Regionales Entwicklungskonzept Pongau

Die Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau gehört dem Regionalverband Pongau an. Ein Regionales Entwicklungskonzept ist seit 26.11.2009 in Kraft. Darin ist folgende für das gegenständliche Projekt relevante Aussage enthalten:

QUALITÄTSSTRATEGIE - MOBILITÄT UND RAUMENTWICKLUNG

2.1 Allgemeine Ziele

– Siedlungsentwicklung und Öffentlicher Verkehr werden aufeinander abgestimmt.

2.3 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT UND FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

2.3.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK) der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau

Das REK Altenmarkt wurde am 31.10.2024 genehmigt und enthält folgende für die gegenständliche Standortverordnung besonders relevanten Aussagen:

1 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

1.2 ANGESTREBTE BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

1.2.2 Wirtschaftsentwicklung

Allgemeines

- ...
- *Sicherung und Ausbau der örtlichen Arbeitsplätze durch Förderung bestehender Betriebe in Form einer Flächenvorsorge für mögliche Betriebserweiterungen*
- ...
- *Stärkung der Eigenversorgung durch die Aufrechterhaltung des ausgewogenen Branchenmixes zum Ausgleich von wirtschaftlichen Schwankungen*
- ...
- *Sicherung der bestehenden Betriebe*

Tertiärer Sektor – Handel, Dienstleistung und Tourismus

- *Ausbau der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich (Zielgröße: +35% in 25 Jahren)*
- ...

1.3 ANGESTREBTE SIEDLUNGS- UND VERKEHRSENTWICKLUNG

1.3.1 Siedlungsentwicklung

Bodenpolitik

- *Baulandausweisung entsprechend dem Bedarf (s.o.)*
- ...
- *Bereitstellung verfügbarer Flächen für die Betriebsansiedlung*

2. STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN

2.2 RAUMEINHEITEN

2.2.2 Raumeinheit Schwemmbenberg

Siedlungsbestand Lagerhaus	
Nutzung	Betriebliche Funktion (Handelsgroßbetrieb)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die Ladestraße Wasserversorgung: TWA Gde Altenmarkt Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: vor der Widmung Abklärung, ob Versickerung möglich, sonst Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GRZ 0,50 Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 16,00 m (ausgenommen untergeordnete Bereiche wie Silo etc.)
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial und Nahwärme nutzen (PV auf Dachflächen); Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen im Bereich Tankstelle laut dem schalltechnischem Projekt; Ggf. Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung;

Gelbe Gefahrenzone: Abstimmung mit der WLV, ggf. Freihaltung von Flutgassen bzw. Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen;
Bauverbotsbereich der Eisenbahn berücksichtigen, ggf. Einholung einer Stellungnahme der ÖBB

2.3.2 Flächenwidmungsplan (FWP) der Marktgemeinde Altenmarkt im-Pongau

Die ggst. Flächen sind bereits 2021 von "Bauland - Gewerbegebiet", "Bauland - Erweitertes Wohngebiet/Aufschließungsgebiet (Lärmschutz)", "Grünland - Größere Gewässer" und "Grünland - Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsflächen ausgewiesene Gebiete" in "Bauland - Handelsgroßbetrieb (Bau-, Möbel-, oder Gartenmärkte)" umgewidmet worden, die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche umfasst dabei 2.000 m² (siehe auch Anhang). Die Standortverordnung für diesen Bereich ist allerdings mit 16.10.2024 ausgelaufen.

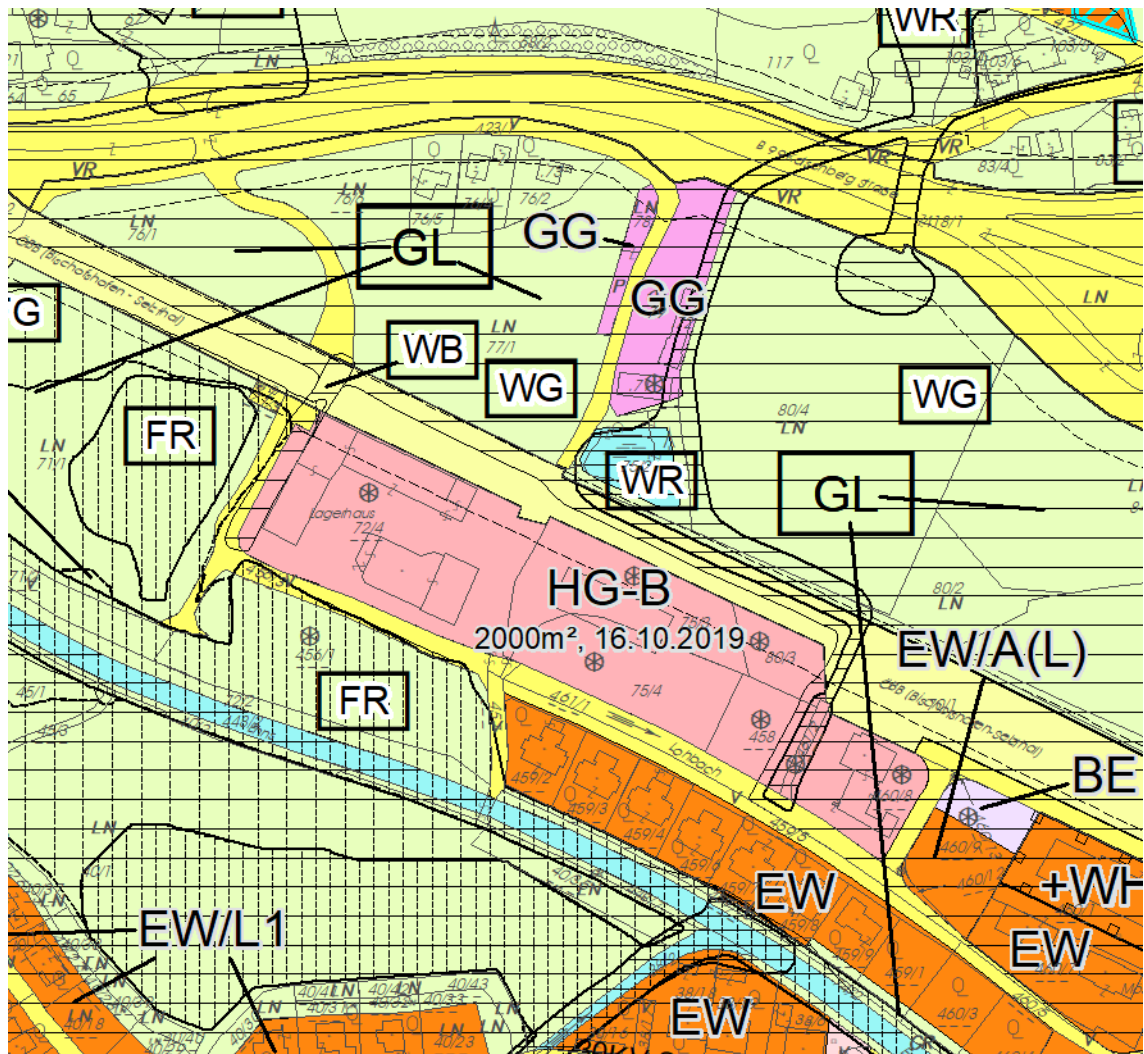


Abb. 4: bestehende Flächenwidmung

3 STRUKTURANALYSE ZUR UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG

3.1 LANDSCHAFTSSTRUKTUR UND -BILD

Das Planungsgebiet ist bereits mit zum Lagerhaus gehörenden Gebäuden sowie einer Tankstelle bebaut bzw. sind die Flächen teilweise für Lagerzwecke genutzt. Das Ort- bzw. Landschaftsbild ist im Bereich um den Bahnhof durch betriebliche Nutzungen, Wohnnutzungen und die Bahnanlage geprägt.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche hätte somit keine negativen Auswirkungen auf das Ort- bzw. Landschaftsbild.



Abb. 5: Ansicht von Südwesten

3.2 VEGETATION UND TIERWELT

Als potentiell natürliche Vegetation wäre am ggst. Standort montaner Tannen-Fichtenwald anzunehmen. Die ggst. Fläche ist bereits mit Gebäuden des Lagerhauses bzw. einer Tankstelle bebaut bzw. sind Teilflächen für Lagerzwecke genutzt. Ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und/oder Pflanzenarten kann somit ausgeschlossen werden.

3.3 ERHOLUNGSNUTZUNG UND GRÜNFLÄCHEN

Aufgrund dessen, dass die ggst. Flächen bereits überwiegend bebaut sind und für Lagerzwecke genutzt werden, spielen sie für die Erholungsnutzung keine Rolle bzw. stehen sie für eine solche auch nicht zur Verfügung.

3.4 LEBENSÄRÄUME UND BIOTOPE

Das Planungsgebiet berührt lt. Biotopkartierung keine geschützten Lebensräume im Sinne des § 24 Naturschutzgesetz. Gem. SAGIS wird zwar der „Kleine Lohbach“ als Biotop gem. §24 angezeigt. Dieser ist aber mittlerweile verrohrt und in diesem Sinn kein Biotop mehr. Weiters unterliegen Lebensräume, die am Stichtag 01. Jänner 2025 als Bauland

gewidmet waren, gemäß §24a Abs. 1a NSchG nicht dem Lebensraumschutz. Es sind auch keine sonstigen naturschutzrechtlich geschützten Gebiete betroffen.

3.5 KULTURGÜTER UND ORTSBILD

Schützenswerte Kulturgüter oder Ortsbilder sowie archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche sind hier nicht vorhanden.

3.6 GEOLOGIE UND BAUGRUNDEIGNUNG

Der Untergrund ist im ggst. Bereich lt. Geologischer Karte von Salzburg GEOFAST (M 1:50000) durch Bach- und Flussablagerungen (Kies, Sand, Silt) gekennzeichnet. Das Planungsgebiet kommt gem. eBOD (2025) somit auf einem Untergrund zu liegen der aus kalkhaltigem Gley aus feinem Schwemmmaterial besteht.

Im Hinblick auf diesen potentiell tw. setzungsempfindlichen Untergrund ist bei Neubauten wie bisher bei den Bestandsbauten auf entsprechende Gründungsmaßnahmen in den nachfolgenden Verfahren zu achten.

3.7 BODEN

Ein Vorkommen von Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß Altlastensanierungsgesetz im ggst. Bereich bzw. in einem Umkreis von 50 m ist nicht bekannt. Da es sich beim Planungsgebiet um einen bereits überwiegend bebauten Bereich handelt, ist im SAGIS keine Bodenfunktionsbewertung vorhanden.

3.8 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Das Planungsgebiet grenzt an keine landwirtschaftlich genutzten Flächen an, zumal im Westen zwischenzeitlich die neue Gemeindestraße errichtet wurde.

3.9 WASSER UND WASSERWIRTSCHAFT

Die ggst. Flächen kommen in keinem Wasserschutz- oder Schongebiet zu liegen. Der bestehende Lohgraben südlich der ggst. Fläche sowie der Seitengraben im Osten wurden zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft verrohrt.

3.10 NATURRÄUMLICHE GEFÄHRDUNGEN

Die ggst. Flächen kommen laut derzeitigen Kenntlichmachungen im Flächenwidmungsplan im Nordwesten geringfügig im Bereich der gelben Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung zu liegen. Zudem ist im verrohrten Bereich des Seitenarmes des Lohbaches noch eine rote und gelbe Wildbachgefahrenzone und im Westen des Planungsgebietes ein blauer Vorbehaltsbereich eingetragen.

Im Zuge der Flächenwidmung 2021 (T401/77) wurde daher eine Stellungnahme der Wildbachverbauung eingeholt, wonach einer späteren Bebauung zugestimmt werden kann, wenn die WLVB zu Bauverhandlungen bzw. späteren Verfahren geladen wird und der Bereich der roten Zone nicht überbaut wird. Die gelbe Flussbaugefahrenzone grenzt geringfügig im Nordwesten an das Planungsgebiet.



Abb. 6 Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung (SAGIS Fachdaten aus Gemeindedatenpaket 03/2025)



Abb. 7 Gefahrenzonenplan der Lawinen- und Wildbachverbauung (SAGIS Fachdaten aus Gemeindedatenpaket 03/2025)

3.11 LÄRM

Der ggst. Standort weist aufgrund der unmittelbaren Bahnnähe (Teilbereiche Lr,nacht zwischen 60-65 dB und 55-60 dB gem. Schienenverkehrs Lärmkataster 1993, siehe unten) und der ca. 130 m in nördlicher Richtung entfernten B320 Ennstal Straße eine hohe Lärmbelastung auf (überwiegend 60-65 dB gem. "Immissionskataster B+L Prognose 2030"). Die ggst. Fläche als "Bauland - Handelsgroßbetrieb (Bau-, Möbel-, oder Gartenmärkte)" ausgewiesen. Hierfür ist die Lärmbelastung nicht von Relevanz. Die zweigeschoßigen Mehrfamilienhäuser im Nahbereich und die Wohnbebauung südlich der Enns sind von dieser hohen Lärmbelastung nur mehr geringfügig betroffen. Die im Südosten direkt angrenzenden als "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" gewidmeten, aber noch unbebauten Flächen liegen ebenfalls im Bereich mit einer Lärmbelastung von 60-65 dB gem. "Immissionskataster B+L Prognose 2030". Diese Flächen sind daher z.T. aber auch mit der Aufschließungsvoraussetzung "Lärmschutz" ("EW/A(L)" versehen, soweit noch keine Lärmschutzmaßnahmen auf Basis eines Lärmgutachtens im Bebauungsplan festgelegt wurden. Diese Lärmschutzmaßnahmen wurden auf Basis eines schalltechnischen Projektes (DI Graml Ziviltechnik) festgelegt (siehe auch Flächenwidmungsplanteiländerung T401/96, 2023), welches auch die bestehende Handelsgroßbetriebswidmung berücksichtigte.



Abb. 8: Immissionskataster B+L 2030 (Lden Zonen Landesstraßen, SAGIS Fachdaten aus Gemeindedatenpaket 03/2025)

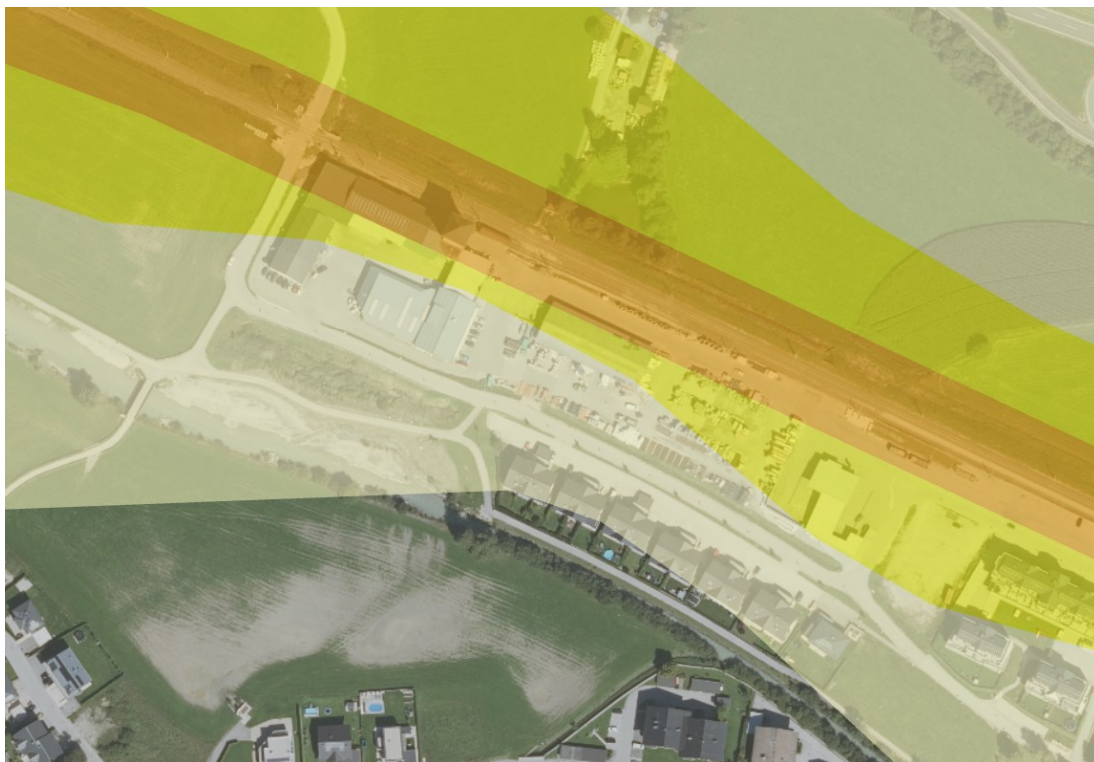


Abb. 9: Schienenverkehrs Lärmkataster (Lr,nacht Zonen Schiene, 1993, SAGIS Online 2025)

3.12 LUFT

Die Gemeinde Altenmarkt ist kein Luftkurort und die gegenständlichen Flächen gelten nicht als belastete Gebiete gemäß dem Immissionsschutzgesetz-Luft. Durch die geplante neue Standortverordnung für Bauland-Flächen für Handelsgroßbetriebe ist angesichts der bereits vorhandenen Bebauung von keinen relevanten Auswirkungen auf das Kleinklima (Kaltluftabflussgebiete o.ä.) auszugehen, die Auswirkungen durch Heizung und induzierten Verkehr verursachen angesichts der gegenüber der 2019 für diesen Standort erteilten Standortverordnung gleichbleibenden max. zulässigen Verkaufsfläche keine darüber hinausgehenden Belastungen.

4 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR (VERKEHRSKONZEPT)

Wie bereits in Kap. 1.3 beschrieben, erfolgt die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr über die von der B163 Wagrainner Straße in Richtung Westen abzweigende Bahnhofstraße. Im Verkehrsgutachten des Büros für Verkehrs- und Raumplanung DI Klaus Schlosser (April, 2025) wurde festgehalten, dass aktuell 60 Parkplätze vorhanden und künftig 80 Stellplätze geplant sind, wodurch ausreichend Parkplätze für Kund:innen und Mitarbeiter:innen vorhanden sein werden. Gesetzlich vorgeschrieben wären 40 Parkplätze für eine Verkaufsfläche von 2.000 m².

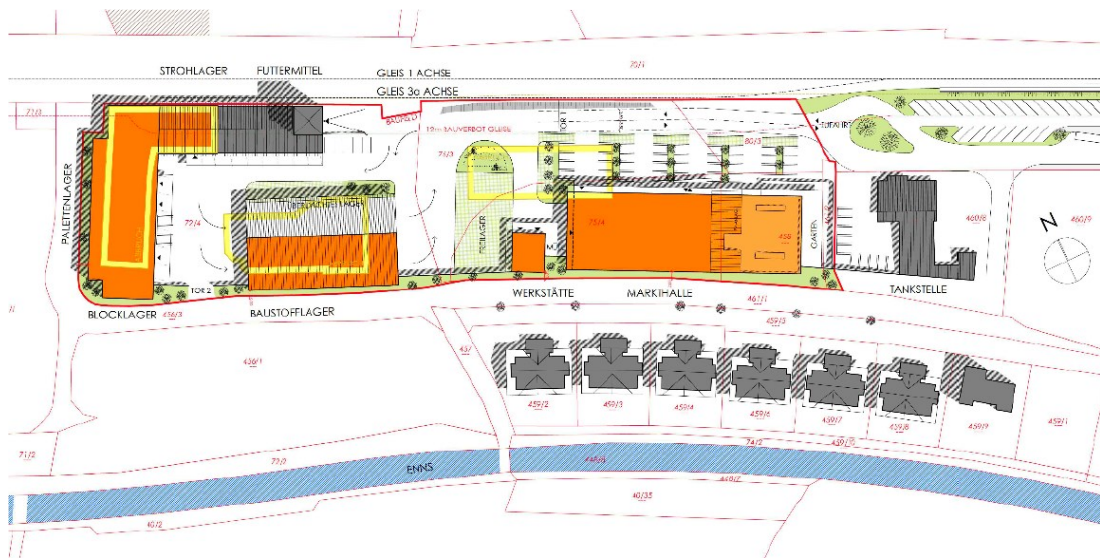


Abb. 10: Situationsplan Erweiterung Lagerhaus Oberes Ennstal (Hasenauer Architekten 18.02.2025; gelb = Abbruch)

Dem Gutachten (Schlosser, 2025) zufolge wird mit einem induziertem Kfz-Verkehr von rund 1.800 Fahrzeugbewegungen pro Tag inkl. Tankstelle gerechnet. Dies bedeutet eine Zunahme von ca. 850 Fahrzeugbewegungen im Vergleich zum Bestand. In der Spitzenstunde (16-17 Uhr) rechnet man mit einer Belastung bei etwa 192 Kfz/h und eine Zunahme von 80 Kfz-Fahrten. Dies kann über das vorhandene Straßennetz störungsfrei abgewickelt werden: Die B163 verfügt auch zu Spitzenstunde über die notwendigen Kapazitäten, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Der T-Knoten B163 und Bahnhofstraße wird mit der Qualitätsstufe „gut“ bewertet und hat auch in Zukunft „ausreichende Reserven für eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung“. „Ausgehend von 38 Schließvorgängen am Tag bzw. 2 pro Stunde und der zukünftigen Verkehrsbelastung (...) kann der Verkehr über den Bahnübergang nahezu genauso wie im Bestand abgewickelt werden.“

Das Planungsgebiet liegt im unmittelbaren Nahbereich zur Bahn-, - und Bushaltestelle (ca. 140 m fußläufige Entfernung). Gem. Verkehrsgutachten (Schlosser, 2025) verfügt dieser Bereich über eine „hochrangigen Erschließungsqualität der Stufe B / C im öffentlichen Verkehr. Durch die Regionalbuslinien sowie den Regionalzügen die am Bahnhof halten, ist ein dichtes und gut ausgebautes Fahrplanangebot vorhanden.“

Die fuß- bzw. radläufige Erreichbarkeit des Planungsgebietes ist sowohl über die Bahnhofstraße als auch über die Lohbachstraße sowie über den Ennsradweg möglich. Die Erreichbarkeit des Standortes mit Fahrrad wird im Verkehrsgutachten (Schlosser, 2025) als sehr gut beschrieben, da sowohl Altenmarkt als auch Radstadt in ca. 10 Minuten erreichbar sind.

4.2 WIRTSCHAFTS- UND HANDELSSTRUKTUR

Die beiliegende Handelsstrukturanalyse wurde von der Fa. Regioplan Ingenieure Salzburg Gmbh erstellt (Projekt-Nr.: 24 KEP 995/03b, 07.07.2025).

Im Folgenden sind die Ergebnisse dieser Untersuchung zusammengefasst:

Die Lagerhaus Oberes Ennstal reg. Gen.mBH beabsichtigt in der Marktgemeinde Altenmarkt für das bestehende Lagerhaus neuerlich eine Standortverordnung zu beantragen, um für die gesamte Liegenschaft die Widmung „Handelsgroßbetriebe der Kategorie Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte“ gem. § 17 Abs. 9 und 10 lit. d ROG 1998 bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² zu erwirken. Die Anhebung der Verkaufsfläche um bis zu 1.150 m² ist zum Teil durch die Hinzunahme von bisher saisonal genutzten Freiflächen, die für Pflanzen- und Gartenprodukte dienen, bedingt. Wesentlich ist jedoch die stetig zunehmende Nachfrage, welche eine Ausdehnung der Verkaufsfläche erforderlich macht. Es gab in der Vergangenheit einige gebäudeinterne aber auch -externe räumliche Veränderungen, welche nun neu strukturiert und in einer moderneren Form und dem heutigen Standard angepassten Verkaufsräumlichkeiten untergebracht werden sollen. Gemäß den Zielsetzungen des Lagerhauses wird sich beim Produktportfolio nicht viel ändern, die Warenartikel werden übersichtlicher präsentiert und Artikel, welche derzeit im Lager sind, werden zukünftig im Verkaufsraum platziert.

Der Standort des Lagerhauses mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von 850 m² befindet sich außerhalb des traditionellen Ortszentrums im Norden des Gemeindegebietes auf einer im Jahre 2020 auf Basis einer Standortverordnung vom 16.10.2019 bereits von Gewerbegebiet (GG) in Gebiet für Handelsgroßbetriebe –Bau-, Möbel und Gartenmärkte (HG-B) mit max. 2000 m² Verkaufsfläche umgewidmeten Fläche. Gemäß dem Salzburger Raumordnungsgesetz tritt eine Standortverordnung, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs 1) erlassen wird, außer Kraft, wenn innerhalb von fünf Jahren ab ihrem Inkrafttreten keine ihr entsprechende Bebauung begonnen wird. Dies ist hier der Fall.

Die gute Erreichbarkeit des Standortes sowohl von der A 10, der B 320, wie auch vom Ortszentrum der Marktgemeinde Altenmarkt und die Anbindung an das Schienennetz ist besonders hervorzuheben. Durch bereits durchgeführte Baumaßnahmen wurde die Anbindung des Standortes weiter verbessert.

Die Festlegung der (Teil-) Einzugsgebiete erfolgte auf Grundlage von Berechnungen mittels eines digitalen Straßengraphen, welche die Erreichbarkeit binnen 10 und 20 PKW-Minuten ermittelt. Über die rechnerische Festlegung des sekundären Einzugsbereiches (TEZG II) und damit dem gesamten Einzugsgebiet hinaus, werden die Auswertungen der Kundenstromanalyse des Lagerhauses betrachtet. Die Kundenstromanalyse zeigt jedoch, dass Kundenströme bis nach Oberösterreich und in das angrenzende Bundesland Steiermark gegeben sind.

Innerhalb des mittels GIS definiertem Einzugsgebiet im Bundesland Salzburg (inkl. Anteil Steiermark) stehen im Bau- und Heimwerkersegment derzeit rund 13.672 m² Verkaufsfläche, für Pflanzen, Haushalt und Garten etwa 2.600 m² Verkaufsfläche der Mitbewerber zur Verfügung. Das Verkaufsflächenangebot der Mitbewerber im Einzugsgebiet für Lebensmittel und Getränke wurde aufgrund des geringen (wettbewerbswirksamen) Anteils im Lagerhaus Altenmarkt mit rund 10 % der Gesamtfläche (2.812 m² VKF) berücksichtigt.

Im angrenzenden Bundesland Steiermark besteht ein großflächiger Mitbewerber, die Fa. Baufreund in der Gemeinde Schladming mit in Summe 4.000 m² VKF (3.000 m² für Bau- und Heimwerk und 1.000 m² für Pflanzen und Gartenartikel, keine Lebensmittel und Getränke). Der nächst gelegene für das Lagerhaus Altenmarkt vergleichbare Mitbewerber im Bundesland Salzburg befindet sich in der Nachbargemeinde Eben und verfügt über eine Verkaufsfläche von 1.700 m² und das Lagerhaus in Bischofshofen mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m². Die nächst gelegenen, eher kleinflächigen Lagerhäuser befinden sich in Radstadt (TEZG I) und in Wagrain (TEZG II). Sonstige Gewerbestandorte, welche dem Warenangebot eines Lagerhauses entsprechen, sind im Gemeindegebiet von Altenmarkt und seinen Nachbargemeinden in großer Vielfalt vorhanden bzw. verfügen über ein sehr spezialisiertes Angebot (Farben, Fliesen, Sanitär, Holz). Das Angebot an Pflanzen- und Gartenartikel im Teileinzugsgebiet I umfasst vier Fachgeschäfte in Altenmarkt und einen Blumenmarkt in Radstadt.

Das ermittelte Verbraucherpotential (Wohnbevölkerung, Nebenwohnsitzfälle anteilig für das Jahr 2024) im Einzugsgebiet des Planobjektes umfasst etwa 49.496 Personen. Gegenüber dem Jahr 2016 wurden 41.270 Personen (ohne Anteil der Steiermark) gezählt. Darüber hinaus gehende Umsätze und Kundenzahlen werden gemäß der Kundenstromanalyse mit 11 % als Streuumsatzanteil berücksichtigt, weshalb mit einem Verbraucherpotential von rund 54.900 Personen zu rechnen ist. Die Prognosewerte zur regionalen Entwicklung der Bevölkerung rund um Altenmarkt sind bei der Ermittlung des Verbraucherpotentials und damit der zulässigen Obergrenze der VKF noch nicht berücksichtigt.

Ausgehend von den in den Beurteilungsrichtlinien für Handelsgroßbetriebe festgelegten Richtwerten ist demnach für einen Bau-, Möbel- und Gartenmarkt unter Zugrundelegung eines Wertes von 4,2 m² pro 100 Einwohner bei einem Verbraucherpotential von rund 54.900 Personen eine zulässige Obergrenze von 2.305 m² VKF, bei einem Verbraucherpotential (inkl. der Bevölkerungsprognose für die Standortgemeinde Altenmarkt) von 55.370 Personen eine zulässige Obergrenze von 2.325 m² gegeben.

Das projektrelevante Kaufkraftpotential für das gegenständliche Vorhaben im Einzugsgebiet des Projektstandortes in der Gemeinde Altenmarkt weist rund € 61 Mio. auf, zusammen mit dem Streuumsatzanteilen wird das Kaufkraftpotential mit € 66,6 Mio. eingeschätzt. Durch die Realisierung des Objektes ist mit einem zu erwartenden wettbewerbswirksamen Umsatzplus von € 0,87 Mio., gegenüber dem Jahr 2016, mit € 0,33 Mio., zu rechnen.

Die Umsatzumverteilungseffekte auf Anbieter der Warensegmente eines Lagerhauses belaufen sich im gesamten Einzugsgebiet auf 5,5 %. Bei Betrachtung der einzelnen Teileinzugsgebiete ist im TEZG II mit einer Umsatzverteilung von 1,3 % und im TEZG I mit 14,8 % zu rechnen.

Aufgrund des bereits bestehenden Warenangebotes am Standort des Lagerhauses Oberes Ennstal und der ermittelten Umsatzumverteilungswerte ist insbesondere im Warenangebot des Bau- und Handwerks kaum mit umfangreichen Wettbewerbswirkungen zu rechnen.

Bezüglich der Nahversorgung und des Getränkeangebotes des Raiffeisen Lagerhauses werden sich die zu erwartenden Umsatzeffekte auf die umgebenden Mitbewerber im Einzugsgebiet verteilen, sodass ein Ausscheiden von Betrieben aus dem Markt aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen des Planobjektes ausgeschlossen werden kann.

Die Erhöhung der Umsatzverteilung im TEZG I von 14,8 % ist auf die erhöhte Umsatzverteilung der Warengruppe Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf zurück zu führen. Eine Schädigung gewachsener Einzelhandelsstrukturen in der Marktgemeinde Altenmarkt wird dann nicht erwartet, wenn das spezifische Angebot der Floristik nicht in das Warenangebot des Lagerhauses übernommen wird. Es wird empfohlen, dass die Kategorie „Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf“ so gestaltet wird (vorrangig autokundenorientiertes Warenangebot), dass sich dieses vom Angebot der im Ortszentrum liegenden Mitbewerber von Altenmarkt und Radstadt (v.a. in Form von Frisch- bzw. Schnittblumen, Blumen- und Kranzgestaltung, udgl.) unterscheidet.

Die zukünftig geplante Arbeitsplatzstruktur des Raiffeisen Lagerhauses wird sich voraussichtlich um zwei Vollzeitarbeitsplätze auf 34 Vollzeitarbeitsplätze erhöhen. Das Vorhaben trägt damit zur Arbeitsplatzsicherung bei.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Raumplanung und das zentralörtliche System ist festzustellen, dass durch die Erweiterung des Lagerhauses dieses nicht in der Lage sein wird, Veränderungen der hierarchischen Einstufung der Marktgemeinde zu bewirken. Eine Beeinträchtigung der Zentralität benachbarter zentraler Orte bzw. Ortsteile ist aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht erkennbar.

Der geplante Handelsgroßbetrieb wird aufgrund der ermittelten Werte nicht in der Lage sein, eine Sog- oder Magnetwirkung auf die Kunden in der Umgebung zu entfalten und damit die Bedeutung eines Einkaufszentrums mit all den verbundenen Auswirkungen zu erlangen. Die Attraktivität der Handelsagglomeration vor Ort kann sich durch das beschränkte Branchenangebot des Lagerhauses nur gering erhöhen und werden aufgrund der Dimension des Vorhabens kaum zentrumsrelevanten Auswirkungen erwartet.

Städtebauliche Folgen, wie z.B. durch einen Umsatzrückgang in zentralen innerstädtischen Lagen, Investitionsrückgang von Betrieben in zentraler Lage, Veränderungen des Stadtbildes, Auslastung des ÖPNV bzw. sonstiger negativer Auswirkungen auf die Infrastruktur des Zentrums, die Gefährdung wohnortnaher Versorgung bzw. planerischer Konzepte und Entwicklungsspielräume sind in der Marktgemeinde Altenmarkt bei Berücksichtigung der im Ort ansässigen Floristen nicht zu erwarten.

Abschließend ist aus gutachterlicher Sicht festzustellen, dass die geplante Erweiterung des Lagerhauses Oberes Ennstal aufgrund seiner Attraktivitätssteigerung und durch die Erhöhung des Kundenkomforts die Sicherung des Standortes im derzeitigen Gebiet für Handelsgroßbetriebe von Altenmarkt unterstützt, die Erweiterung und Anpassung der

Verkaufsfläche in ihrer Planungsdimension keine wirtschaftsstrukturelle Gefährdung der Mitbewerber verursachen kann, wenn der Sortimentsbereich „Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf“ sich vom Angebot der Mitbewerber (insb. Floristik) im Ortszentrum von Altenmarkt unterscheidet. Unter dieser Voraussetzung kann das Vorhaben im Sinne der Raumordnung und handelsstrukturell als verträglich eingestuft werden.

5 QUELLEN

Amt der Salzburger Landesregierung. (2022). *Salzburger Landesentwicklungsprogramm Gesamtüberarbeitung 2022*. Salzburg.

Amt der Salzburger Landesregierung. (März 2025). SAGIS Gemeindepaket.

BMLFUW. (2025). Digitale Bodenkarte von Österreich. Von <https://bodenkarte.at/#/center/13.42725,47.38148/zoom/17.6> abgerufen

Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau, Räumliches Entwicklungskonzept. allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg, 31.10.2024

Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau, rechtswirksamer Flächenwidmungsplan; allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg, 02.06.2025

REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH. (2025). LAGERHAUS ALTENMARKT I. P. Handelsstrukturanalyse.

SAGIS - Salzburger Geographisches Informationssystem. (2025). *SAGIS - Salzburger Geographisches Informationssystem*. Von <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Basiskarten/Alle%20Themen> abgerufen

Schlosser, Klaus DI - Büro für Verkehrs- und Raumplanung. (2025). Standortverordnung Lagerhaus Altenmarkt Verkehrsgutachten.

6 ANHANG

Handelsstrukturanalyse. LAGERHAUS ALTENMARKT I. P. von REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH. (2025).

Verkehrsgutachten, Standortverordnung Lagerhaus Altenmarkt von DI Klaus Schlosser, Büro für Verkehrs- und Raumplanung. (2025)

Ortsplanerische Stellungnahme, allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg

Geplante Flächenwidmung M 1:5000