



**Gemeinde Altenmarkt im Pongau**

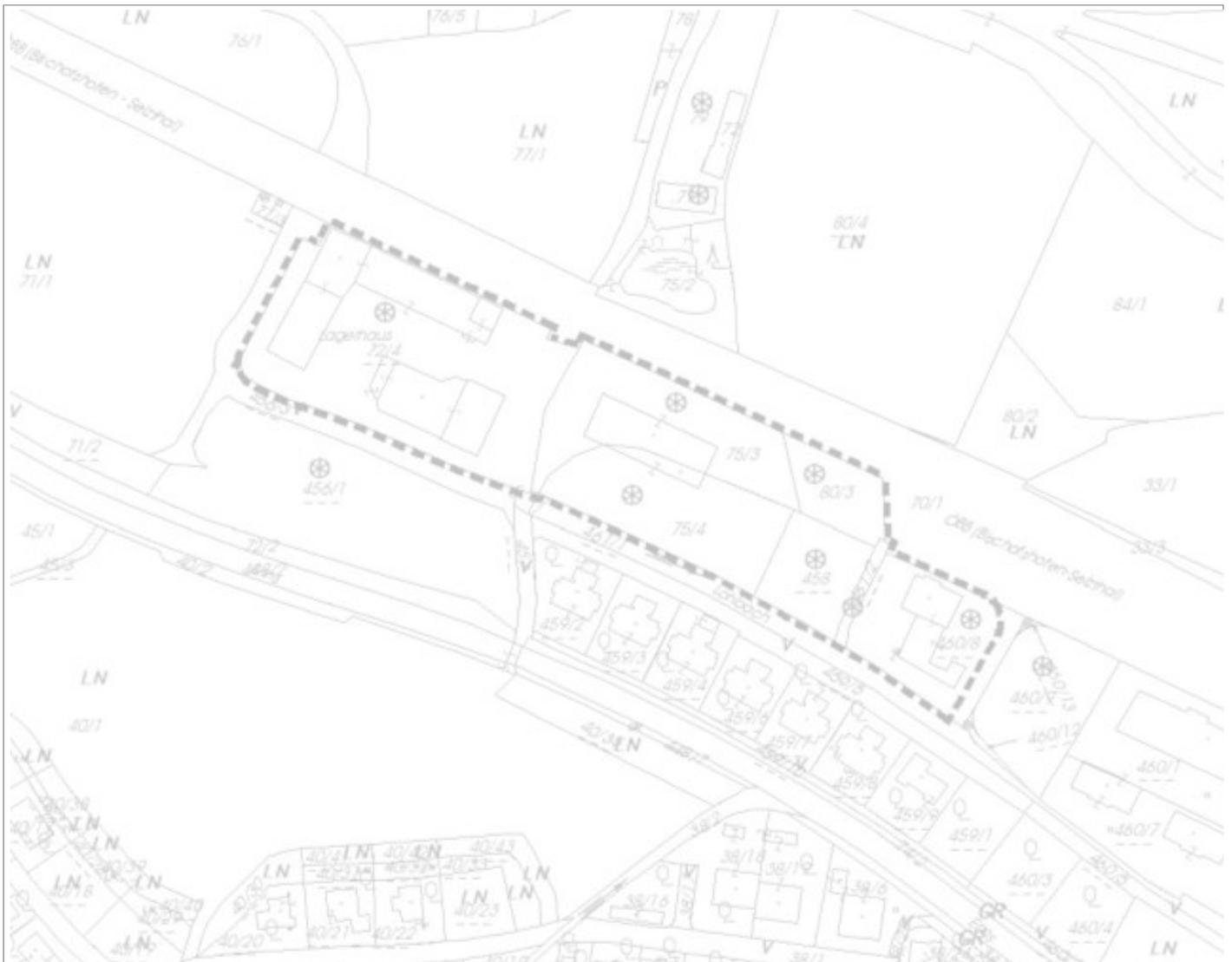
**Ortsplanerische Stellungnahme zur  
Standortverordnung**

**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, 24.06.2025  
Projektleitung: DI Martin Sigl  
Bearbeitung: DI Edith Hofer  
DI Martin Sigl





# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Raumordnungsgesetz ROG 2009</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Landesentwicklungsprogramm 2022</b>	<b>7</b>
2.2.1 Regionales Entwicklungskonzept Pongau	8
<b>2.3 Räumliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan</b>	<b>8</b>
2.3.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK) der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau	8
2.3.2 Flächenwidmungsplan (FWP) der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau	10
<b>3 ORTSPLANERISCHE STELLUNGNAHME</b>	<b>12</b>

# 1 EINLEITUNG

Beim bestehenden Lagerhaus am Nordrand des Zentrums der Marktgemeinde Altenmarkt soll die Standortverordnung für eine Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> 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" für die GP Nr. 72/4, 75/3, 75/4, 80/3, 458, 460/8 und 461/2, KG Sinnhub 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. Die Standortverordnung stellt dann die Grundlage zur Korrektur des Datums der Standortverordnung im Flächenwidmungsplan dar.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Für ggst. Vorhaben in der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau sind folgende rechtlichen Rahmenbedingungen relevant:

### 2.1 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 des üblichen 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 m<sup>2</sup>, 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 Benützung 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 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.*

## **2.3 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.*

## **2.4 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT UND FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**

### **2.4.1 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 Schwemmberg

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	<p>Möglichst Solarpotenzial und Nahwärme nutzen (PV auf Dachflächen);          Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen im Bereich Tankstelle laut deren schalltechnischem Projekt;          Ggf. Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung;          Gelbe Gefahrenzone: Abstimmung mit der WLVB, ggf. Freihaltung von Flutgassen bzw. Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen;          Bauverbotsbereich der Eisenbahn berücksichtigen, ggf. Einholung einer Stellungnahme der ÖBB</p>
-------------------	--

Im Entwicklungsplan des REK wurde die ggst. Fläche als „Entwicklungsfläche für betriebliche Nutzungen“ vorgesehen.

#### **2.4.2 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 m<sup>2</sup> (siehe auch Anhang). Die Standortverordnung für diesen Bereich ist allerdings mit 16.10.2024 ausgelaufen.

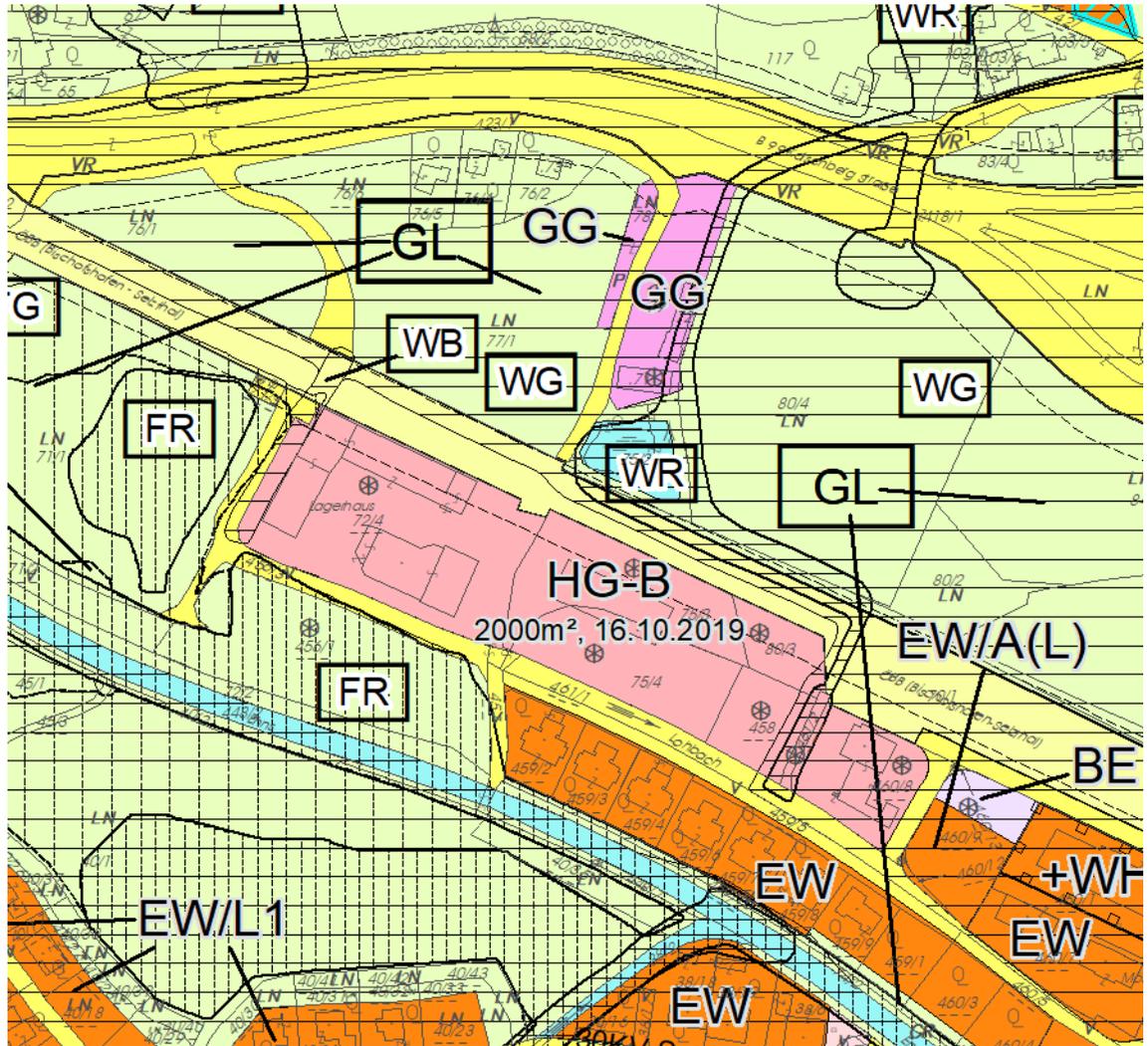


Abb. 1: bestehende Flächenwidmung

## 3 ORTSPLANERISCHE STELLUNGNAHME

### 3.1 WÜRDIGUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN VORGABEN DES ROG

Da es sich im ggst. Fall um eine Standortverordnung für einen Handelsgroßbetrieb der Kategorie Bau-/Möbel und Gartenmarkt handelt, ist dieser gemäß §5 Z. 8 ROG 2009 nicht als Handelsgroßbetrieb mit zentrumsrelevantem Warensortiment einzustufen.

Gemäß §14 Abs. 1 ROG 2009 dürfen Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe nur in Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen und -grundsätzen erlassen werden. Diese ist wie folgt gegeben:

Die ggst. Standortverordnung dient als Grundlage für die Flächenwidmung zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf 2000 m<sup>2</sup> und dient durch die damit verbundene Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen somit dem Ziel der Sicherung der *räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für Arbeiten und Wirtschaften, der Sicherung von Gewerbe und Handel in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft. Die gebotene Rücksichtnahme auf Umweltbeeinträchtigungen und benachbarte Siedlungsgebiete sowie der Schutz der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen* wurden bereits durch eine vorausschauende Flächenwidmung berücksichtigt (u.a. durch die Widmung von Betriebsgebiet bzw. Erweitertes Wohngebiet/Aufschließungsgebiet (Lärmschutz)), zumal der ggst. Bereich ja bereits einmal als Handelsgroßbetrieb – B mit max. 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gewidmet war.

Die zum *Schutz vor Naturgefahren notwendige Freiräume* (hier rote Zone) sind in den nachfolgenden Verfahren entsprechend von einer Bebauung freizuhalten.

Der angestrebten Siedlungsentwicklung, insbesondere der *Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität*, wird durch ggst. Standortverordnung ebenfalls Rechnung getragen. Durch die Lage im Einzugsbereich des ÖPNV wird auch das Ziel berücksichtigt, *räumliche Strukturen zu schaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen*.

Der Grundsatz der *haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland* und die *angestrebte verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange* wird dadurch beachtet, dass es sich um bestehendes, bereits bebautes Bauland (Gebiete für Handelsgroßbetriebe – Bau-/Möbel- und Gartenmärkte) handelt und keine geschützten Lebensräume betroffen sind, der Vorrang des öffentlichen Interesses wird durch die bereits einmal vorhanden gewesene Standortverordnung und die Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des REK (s.u.) dokumentiert. Der Grundsatz der Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und jener zur verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer etc. wird durch die Lage im Einzugsbereich des ÖV eingehalten.

Der Grundsatz der Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung wird im Hinblick auf die Einstufung Altenmarkts als Gemeinde mit

überörtlicher Funktion laut LEP gewährt.

Der Grundsatz einer aktiven Bodenpolitik ist im nachfolgenden Flächenwidmungsverfahren zu würdigen, jener der *sparsamen Verwendung von Energie und des vorrangigen Einsatzes heimischer erneuerbarer Energieträger* wird im Hinblick auf das laut SAGIS sehr gute Solarpotential des Standortes berücksichtigt.

Da es sich nicht um eine Standortverordnung für einen Handelsgroßbetrieb mit zentrumsrelevantem Warensortiment handelt (s.o.), sind die Kriterien der Z. 1 (Einklang mit der überörtlichen Funktion der Gemeinde im Hinblick auf die Versorgung mit Gütern) und 2 (keine maßgeblich nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung des Raumordnungsziels der Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne) des § 14 Abs. 1 ROG 2009 hier nicht relevant.

Im Hinblick auf die ausreichende Verkehrsanbindung (siehe Verkehrsgutachten Schlosser 2025 in Unterlagen zur Standortverordnung Lagerhaus Oberes Ennstal 2025) und die o.a. Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen sind aus ortsplanerischer Sicht die Kriterien des § 14 Abs. 3 ROG 2009 für die Erlassung einer Standortverordnung gegeben.

### **3.2 WÜRDIGUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÜBERÖRTLICHEN RAUMPLANUNG**

Ggst. Standortverordnung steht in Einklang mit der Funktion Altenmarkts *als Gemeinde mit überörtlichen Funktion* gemäß LEP 2022. In solchen Gemeinden sollte gem. dem Leitbild „Nutzung des polyzentrischen Strukturmodells zur Sicherung der Daseinsvorsorge und Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte und –achsen (dezentrale Konzentration)“ das Ziel verfolgt werden, gut ausgestattete und gut erreichbare Zentren zu entwickeln. Das Lagerhaus hat der vorliegenden Handelsstrukturanalyse (Fa Regioplan Ingenieure Salzburg GmbH 2025) zufolge mit seinem Einzugsgebiet bis in die Steiermark und sogar in den Zentralraum bereits jetzt überregionale Bedeutung. Diesem Gutachten zufolge kann *die Erweiterung und Anpassung der Verkaufsfläche keine wirtschaftsstrukturelle Gefährdung der Mitbewerber verursachen, 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.*

Da sich ggst. Standort nicht innerhalb einer Freihaltezone für Arbeiten lt. LEP befindet, steht hier eine Standortverordnung nicht im Widerspruch zur Festlegung des LEP, dass *Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe und C&C Märkte in diesen Bereichen nicht zulässig sind.*

Da es sich im ggst. Fall nicht um eine Standortverordnung für einen Handelsgroßbetrieb mit zentrumsrelevantem Warensortiment handelt (siehe 3.1), steht eine solche nicht im Widerspruch zur Zielsetzung des LEP, dass *Standortverordnungen für zentrenrelevante Güter sollen nur innerhalb von Hauptsiedlungsbereichen erteilt werden sollen.*

Die Ziele des Regionalen Entwicklungskonzeptes Pongau bzgl. der Abstimmung von *Siedlungsentwicklung und Öffentlicher Verkehr aufeinander* werden berücksichtigt, zumal sich der ggst. Standort innerhalb des Einzugsbereiches des ÖPNV befindet.

### 3.3 WÜRDIGUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN PLANUNGS-AUS-SAGEN DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTE

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, landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. ein Retentionsraum schließen an. Im Südosten befinden sich sechs zweigeschoßige Mehrfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus in der Nachbarschaft. Im Osten mehrgeschoßige Wohnbauten, im Erdgeschoß teilweise betrieblich genutzt und ein Betriebsgebiet. Die Zufahrt zum Lagerhaus erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Bahnhofsstraße“ deren Einbindung in die B 163 gemäß vorliegenden Verkehrstechnischem Gutachten von DI Schlosser (2025) für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche eine entsprechende Leistungsfähigkeit aufweist. Das Vorhaben befindet sich auch im fußläufigen Einzugsbereich der Bahn- und Bushaltestelle Altenmarkt Bahnhof und ist auch für Radfahrer gut erreichbar.

Das Ansuchen zur neuerlichen Standortverordnung zur geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Lagerhauses (Kategorie Bau-, Möbel- und Gartenmärkte) auf max. 2.000 m<sup>2</sup> entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes REK, da es der „Sicherung und Ausbau der örtlichen Arbeitsplätze (auch im Dienstleistungsbereich) durch Förderung bestehender Betriebe“, „Stärkung der Eigenversorgung durch die Aufrechterhaltung des ausgewogenen Branchenmixes zum Ausgleich von wirtschaftlichen Schwankungen“, und „Sicherung der bestehenden Betriebe“ dient. Das bodenpolitische Ziel der Gemeinde „Baulandausweisung entsprechend dem Bedarf“ wird insofern berücksichtigt, als dass es sich zwar um keine Neuausweisung von Bauland handelt, aber die geplante Standortverordnung eine Erweiterung des bestehenden Betriebes legitimiert.

Die Standortbezogenen Festlegungen des REK werden wie folgt berücksichtigt.

- Es handelt sich um eine bestehende betriebliche Nutzung.
- Die Erschließung erfolgt über die bestehende Bahnhofsstraße.
- Die technische Infrastruktur ist im Bestand vorhanden.
- Die bauliche Entwicklung ist im Zuge der Bauplatzerklärung bzw. dem Bauverfahren zu berücksichtigen
- Die Berücksichtigung der folgenden Punkte im Bauverfahren gilt auch für die Nutzung von Nahwärme bzw. Solarenergie (PV auf Dachflächen), die Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Tankstelle, die Abstimmung mit der WLV und Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen bzw. ggf. Freihalten der roten Zone, die Abstimmung mit der Bundeswasserbau aufgrund der gelben Flussbaugesfahrenzone, die Abstimmung mit der ÖBB und Berücksichtigung der Auflagen im Bauverbotsbereich.

Das ggst. Ansuchen um Standortverordnung für das Lagerhaus entspricht den Zielen des REK, nicht zuletzt zumal im Hinblick auf das Ergebnis der o.a. Handelsstrukturanalyse auf die örtliche Handelsstruktur Rücksicht genommen wird und dem o.a. Verkehrsgutachten zufolge eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung gegeben ist. Die im ggst. Bereich geplante Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe - Bau-, Möbel-

und Gartenmärkte (max. Verkaufsfläche 2.000 m<sup>2</sup>) kann daher aus ortsplannerischer Sicht befürwortet werden.