

## Gemeinde Saalbach-Hinterglemm

# PLANUNGSBERICHT

## zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich "Saalbach Wiesl"

### GV-Beschluss:

Druckdatum: 05.04.2019

|   |  |
|---|--|
| <b>Auftragnehmer:</b><br>ATELIER 3, DI Hartl und DI<br>Heugenhauser | <b>Projektleitung:</b><br>Arch. DI Wolfgang Hartl      |
| <b>Bearbeitung:</b><br>Arch. DI Martin Fadum                        | <b>Bearbeitung in der Gemeinde:</b><br>Renate Enn      |
| <b>Geschäftszahl OrtsplanerIn:</b><br>R3-TÄ178                      | <b>Aktenzahl der Gemeinde:</b><br>3295/2018            |
|   | <b>Aktenzahl der Landesregierung:</b><br>21003-T618/85 |

OrtsplanerIn

## Inhaltsverzeichnis

1. **Verfahrensablauf** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
2. **Veranlassung und Verfahrensgegenstand**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
3. **Vorbeurteilung der Umweltrelevanz**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4. **Planungsgrundlagen** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
5. **Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)**Fehler! Textmarke nicht def
6. **Infrastrukturelle Erschließung**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
7. **Strukturuntersuchung und Umwelterheblichkeitsprüfung**Fehler! Textmarke nicht definiert.
8. **Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
9. **Gutachten** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
10. **Auszug aus dem Flächenwidmungsplan** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

# 1. Verfahrensablauf

| Verfahrensschritt  | Zeitpunkt bzw.<br>von | bis             |
|--|-----------------------|-----------------|
| Öffentlichkeitsarbeit  | 14.02.2019            | ---             |
| Vorbegutachtung der TAÄ  | Antrag:<br>05.04.2019 | LRG-Mitteilung: |
| GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-<br>Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)                                      | 07.03.2019            | ---             |
| Kundmachung der Auflage des TAÄ-<br>Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)                                       | Von:                  | Bis:            |
| Verständigung über Auflage des TAÄ-<br>Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive<br>Entwurf des Bebauungsplanes) |                       | ---             |
| <b>GV-Beschluss der TAÄ (inklusive<br/>Bebauungsplan)</b>  |                       | ---             |
| Aufsichtsbehördliche Genehmigung der<br>TAÄ  | Antrag:               | Bescheid:       |
| Rechtswirksamkeit der TAÄ (inklusive<br>Bebauungsplan)   |                       | ---             |

### 1.1. Anregungen

| Lfd. Nr. | Name - VerfasserIn | Inhalt der Äußerung |
|----------|--------------------|---------------------|
|          |                    |                     |

### 1.2. Einwendungen

| Lfd. Nr. | Name - VerfasserIn | Inhalt der Äußerung |
|----------|--------------------|---------------------|
|          |                    |                     |

### 1.3. Regionalverband

| Lfd. Nr. | Name - VerfasserIn | Inhalt der Äußerung |
|----------|--------------------|---------------------|
|          |                    |                     |

### 1.4. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

| Lfd. Nr. | Name - VerfasserIn | Inhalt der Äußerung |
|----------|--------------------|---------------------|
|          |                    |                     |

## 2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

### 2.1. Veranlassung

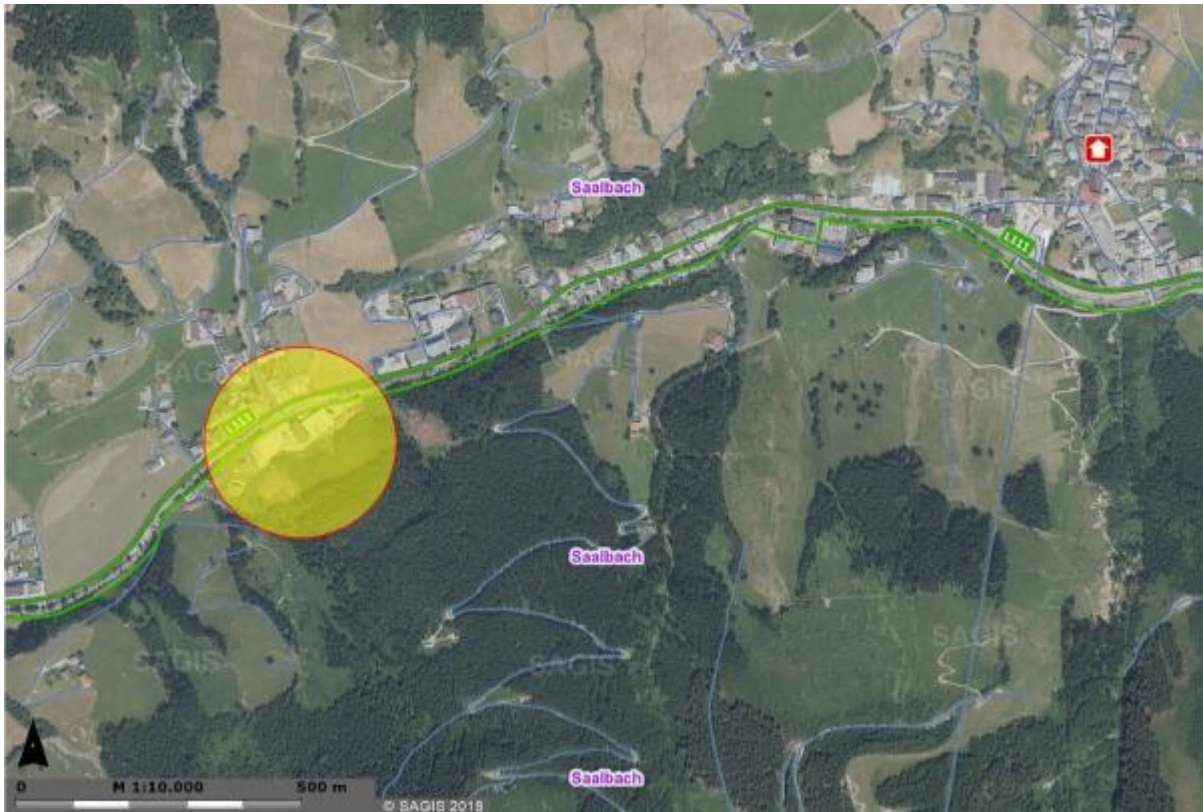
Veranlassung ist hauptsächlich die Errichtung von Wohnungen für Ortansässige und für solche, die es werden möchten. Weiters sollen Wohnungen für die Mitarbeiter der örtlichen Beherbergungs- und Gewerbetriebe errichtet werden bzw. in den Untergeschoßen Lager- und Büroflächen für örtliche Betriebe. Dieses Konzept wurde auf den angrenzenden östlichen Grundstücken bereits umgesetzt und hat sich bewährt.

### 2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 1500 m (Luftlinie) südwestlich vom Zentrum von Saalbach (Gemeindeamt) im Bereich Wiesel, südlich der L111 und der Saalach.

### 2.3. Übersichtsplan/ Orthophoto

Maßstab: 1 : 10000 bis 1 : 20000 (Variabel)



#### 2.4. Verfahrensgegenstand bzw. von der Teilabänderung betroffene Grundstücke

| Gst. Nr. | KG-Nummer | KG-Name  |
|----------|-----------|----------|
| 1878/5   | 57314     | Saalbach |
| 1878/8   | 57314     | Saalbach |
| 1878/9   | 57314     | Saalbach |
| 1878/10  | 57314     | Saalbach |
| 1878/11  | 57314     | Saalbach |
| 1880/3   | 57314     | Saalbach |
| 1880/5   | 57314     | Saalbach |
| 1880/6   | 57314     | Saalbach |
| 1878/1   | 57314     | Saalbach |
| 1878/2   | 57314     | Saalbach |
| 1882/1   | 57314     | Saalbach |

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 6858 m<sup>2</sup>

#### 2.5. Widmungsänderungen

Die oben angeführten Grundstücke werden durch die vorliegende Flächenwidmungsplan-Änderung **von:**

| Fläche [m <sup>2</sup> ] | Widmung  |
|--------------------------|--|
| 50                       | Bauland/Erweitertes Wohngebiet / Kennzeichnung |

|      |  |
|------|--|
|      | Naturgefahrenbehebung, Lärm  |
| 957  | Bauland/Betriebsgebiet / Aufschließungsgebiet<br>(Naturgefahrenbehebung) |
| 376  | Bauland/Betriebsgebiet / Aufschließungsgebiet<br>(Naturgefahrenbehebung) |
| 370  | Bauland/Betriebsgebiet / Aufschließungsgebiet<br>(Naturgefahrenbehebung) |
| 99   | Bauland/Betriebsgebiet / Aufschließungsgebiet<br>(Naturgefahrenbehebung) |
| 10   | Bauland/Betriebsgebiet   |
| 717  | Bauland/Betriebsgebiet   |
| 2996 | Bauland/Betriebsgebiet   |
| 826  | Grünland/Ländliches Gebiet   |
| 457  | Grünland/Ländliches Gebiet   |

**in :**

| <b>TLF</b> | <b>Fläche [m²]</b> | <b>Widmung</b>   | <b>Folge-<br/>widmung</b> |
|------------|--------------------|--|---------------------------|
| 1          | 1007               | Grünland/Ländliches Gebiet   | -                         |
| 2          | 386                | Grünland/Ländliches Gebiet<br>/Schichtenwidmung  | -                         |
| 2          | 386                | Bauland/Erweitertes Wohngebiet<br>/Kennzeichnung<br>Naturgefahrenbehebung<br>/Schichtenwidmung | -                         |
| 3          | 1087               | Bauland/Erweitertes Wohngebiet<br>/Kennzeichnung<br>Naturgefahrenbehebung                      | -                         |
| 4          | 3095               | Bauland/Erweitertes Wohngebiet   | -                         |
| 5          | 826                | Bauland/Erweitertes Wohngebiet   | GLG                       |
| 6          | 457                | Bauland/Erweitertes Wohngebiet   | -                         |

umgewidmet.

Bei der Teilfläche 2 erfolgt eine Schichtenwidmung (von unten beginnend nach oben): GLG + EW/N,L1.

Bei den Teilflächen 2 (Bauland-Ebene), 3, 4 und 6 erfolgt eine Kenntlichmachung L1.

## **2.6. Befristung**

**; bis:**

## 2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4026-5302, 4025-5100

## 2.8. Angrenzende Widmungen

Östlicher Bereich:

Norden: GLG

Süden: GLG

Osten: GLG

Westen: EW

Westlicher Bereich:

Norden: VGD

Süden: GLG

Osten: EW

Westen: VGD, GLG

## 3. Vorbeurteilung der Umweltauswirkungen

- Gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung (UP) dann durchzuführen, wenn der jeweilige Schwellenwert überschritten wird und kein Ausschlusskriterium zutrifft, bzw als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) festgestellt wurde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Bei Unterschreiten des Schwellenwertes ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen, wenn kein Ausschlusskriterium zutrifft

### 3.1. Schwellenwertprüfung

|  | [m <sup>2</sup> ]       |
|--|-------------------------|
| Fläche der umweltrelevanten Änderungen   | 5851                    |
| Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen  | 0                       |
| Summe der <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)         | 0                       |
| Allenfalls weitere <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel) | 0                       |
| <b>Gesamtausmaß</b> der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie  | <b>5851</b><br><b>0</b> |

|   |             |
|---|-------------|
| Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet  | Ja          |
| <b>Ergebnis der Schwellenwertprüfung:</b><br><br>Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor | <b>Nein</b> |

### Kurzbeschreibung der Schwellenwertprüfung

#### 3.2. Ausschlusskriterienprüfung

Entsprechend den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung dann nicht erforderlich, wenn zumindest eines der nachfolgenden Kriterien erfüllt ist

|   |             |
|---|-------------|
| A) Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind, und aus einer neuerlichen Umweltprüfung sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten. | <b>Ja</b>   |
| B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.   | <b>Nein</b> |
| C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.  | <b>Nein</b> |
| D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden.   | <b>Nein</b> |

#### Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Im Zuge der Erstellung des REK wurde die Fläche bereits umweltgeprüft (Entwicklungsflächen 61a und 61c-Konversionsfläche).

Bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Mensch finden sich Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung der Umweltauswirkungen. Diese werden im Abschnitt Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen behandelt. Eine Strukturuntersuchung ist daher nicht erforderlich.

#### 3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

|  |             |
|--|-------------|
| 1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes  | <b>Nein</b> |
| 2) <b>Die Verträglichkeit ist gegeben</b> - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete gemäß § 5 Z 10 des NschG 1999 oder | <b>Ja</b>   |



## **Begründung, warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt**

### **3.4. Ergebnisse der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz**

Als Ergebnis der Vorbeurteilung einer Umweltrelevanz für die vorliegende Teilabänderung ist Folgendes festzustellen:

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich</b>       | <b>Nein</b> |
| <b>Eine Umweltprüfung ist erforderlich</b>                     | <b>Nein</b> |
| <b>Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich</b> | <b>Nein</b> |

### **3.5. Stellungnahmen des Landes zur Vorbeurteilung der Umweltrelevanz**

### **3.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die Ortsplaner/in**

## **4. Planungsgrundlagen**

### **4.1. Gesetzliche Grundlagen**

Zitate relevanter Raumordnungsziele und -grundsätze des ROG 2009 (Novelle 2017), z. B.

#### **§2 Abs. 1**

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird

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.

#### **§2 Abs. 2**

Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere

der sparsame Umgang mit Bauland;

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;

#### **4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung**

##### **Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)**

Das Landesentwicklungsprogramm ist eine Verordnung der Salzburger Landesregierung.

Es enthält die Grundsätze und Leitlinien der Landschaftsplanung und orientiert sich insbesondere an folgenden Leitbildern:

- Flächensparende und nachhaltige Raumnutzung,
- Am Öffentlichen Verkehr orientierte Siedlungsentwicklung in den dichter besiedelten Gebieten des Landes,
- Dezentrale Konzentration (Gestreute Schwerpunktbildung);
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsvielfalt,
- Erhalt und gezielte Steigerung der Wirtschaftskraft,
- Multifunktionale und nachhaltige Land- und Forstwirtschaft,
- Nachhaltige und zeitgemäße Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes
- Schutz und Pflege von Kulturgut bzw. Baukultur,
- Erhaltung und Entwicklung einer regionalen Identität und Zusammenarbeit.

Laut den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms wird die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm dem Ländlichen Raum zugeordnet, liegt jedoch an keiner Hauptverkehrs- und Entwicklungsachse.

In der Zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsprogramms scheint die Gemeinde Saalbach Hinterglemm nicht auf.

Für die vorliegende Teiländerung sind folgende Punkte des Landesentwicklungsprogramms von Interesse bzw. von Bedeutung:

##### **B.1. Siedlungsentwicklung und Standortkriterien**

Ziele:

(1) Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden.

(2) Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten möglichst im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme.

(3) Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang.

(5) Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Maßnahmen:

(5) Die künftige Siedlungsentwicklung soll vorrangig im Anschluss an bereits bestehende geeignete Siedlungen erfolgen.

#### **4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms**

Das Amt der Salzburger Landesregierung hat am 21. 02.2014 das Regionalprogramm RV Pinzgau für verbindlich erklärt.

Es finden sich darin keine spezifischen Aussagen zum gegenständlichen Projekt.

Generell kann aus den Themenbereichen Siedlungsstruktur und -Entwicklung, Wirtschaft und Betriebsstandorte sowie Tourismus auszugsweise angeführt werden:

##### 2.2 Bevölkerungswachstum im Pinzgau fördern

Ziele:

- Erhöhung der Bevölkerungszahlen in allen Teilregionen des Pinzgau mindestens gemäß dem Landesdurchschnitt in Salzburg bis 2030
- Schaffung von Wohnbaulandflächen zur Erreichung des Bevölkerungsziels

Empfehlung für den Zentralraum:

Sicherung von ausreichend zusätzlichen Baulandflächen zur Erreichung des geplanten Bevölkerungsziels im Zentralraum bis 2030.

##### 2.3 Sicherung von Eignungsflächen für die Baulandentwicklung

Ziel:

- Schaffung kompakter Siedlungsbereiche und Vermeidung von Zersiedelung

##### 2.4 Sicherung und Aufwertung der bestehenden Siedlungen, Ortsbereiche und Weiler

Ziel:

- Siedlungsentwicklung vorrangig im Bereich bestehender Siedlungen und Weiler

Allgemeine Maßnahme:

- Baulanderweiterung und -arrondierungen – vorrangig in

Entwicklungsschwerpunkten laut REK oder in direktem Anschluss an bestehende Siedlungen und Weiler mit entsprechender Standortgunst

#### **4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)**

##### **Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK**

Die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm hat am 12.12.2018 ein Räumliches Entwicklungskonzept gemäß § 23 ROG 2009 beschlossen.

Aus diesem kann aus dem Textteil Entwicklungsziele- und Maßnahmen (Kapitel Bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturelle sowie Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten) auszugsweise angeführt bzw. der gegenständlichen Teiländerung des FWPL zugeordnet werden:

## 5. Bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturelle Gegebenheiten

### 5.1. Bevölkerung

Z: Anreize für das Bleiben der Bevölkerung in der Gemeinde schaffen.

Z: Schaffung von ausreichenden Wohnbaulandflächen, vor allem für die heimische Bevölkerung zur Befriedigung ihrer berechtigten Wohnbedürfnisse, aber auch für das erforderliche touristische Personal.

M: Ausweisung von ausreichenden Wohnbaulandflächen im Flächenwidmungsplan entsprechend dem angestrebten Bevölkerungszuwachs. Sicherung des Wohnbedarfes für neu gegründete einheimische Familien, unter Bedachtnahme auf entsprechende Wohnwertkriterien.

M: Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen und Mitarbeiterwohnhäusern

## 6. Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten

### 6.1. Baulandbedarf Wohnbauland

Z: Sicherung von geeigneten Wohnbaulandflächen, vor allem für sozialen Wohnbau.

M: Innere Verdichtung des Siedlungsraumes ermöglichen (Höhere Dichten, Größere Bauhöhen).

M: Schließung der Siedlungsränder durch Füllen von Baulücken bzw. Arrondieren der Restflächen entsprechend dem Entwicklungsplan.

M: Forcierung von flächensparenden zeitgemäßen Siedlungsformen und Bauweisen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur durch entsprechende Festlegung in den Bebauungsplänen.

### 6.5. Ortsteilweise Zielsetzungen

Die ortsteilweisen Zielsetzungen richten sich grundsätzlich nach dem Entwicklungsplan und den standortbezogenen Festlegungen.

#### 6.5.4 Bereich zwischen den Ortszentren

Der Siedlungsbereich zwischen den beiden Ortszentren Saalbach und Hinterglemm zeigt, der Talform folgend, eine starke bandartige bzw. straßendorfartige Entwicklung. Die ursprüngliche Bautätigkeit erfolgte unmittelbar entlang der Landesstraße und musste später auf die wenigen ebenen Bereiche der Sonnenhänge, auf Grund der topografischen Lage und der vorhandenen Naturgefahren, ausweichen.

Ein wesentliches Planungsziel für diesen Bereich muss daher darin bestehen, eine Fortsetzung dieser Entwicklung, mitunter feststellbarer Zersiedelungstendenzen, hintanzuhalten und in geordneten Bahnen zu lenken. Vorrangig soll hier die Entwicklung im Bereich der bestehenden Siedlungskörper durch Baulückenfüllungen, Arrondierungsmaßnahmen und durch lediglich kleinflächige Ausweitungen stattfinden.

Im Bereich südlich der Landesstraße und der Saalach ist im Wesentlichen die bauliche Entwicklung abgeschlossen. Die bestehenden Siedlungsgrenzen bilden auch die zukünftigen Baulandgrenzen. Ausnahmen bilden lediglich die im Entwicklungsplan vorgesehenen Flächen in Wiesel (61a + 61c) – das vormals hier vorgesehene Betriebsgebiet konnte nicht gehalten werden, eine Konversion in Wohnbauland ist angestrebt – und Wieshof (69).

In den Standortbezogenen Festlegungen zu den Entwicklungsflächen 61a + 61c sind alle für die Umwidmung erforderlichen Maßnahmen gelistet – siehe diesbezüglich die Ausführungen unter Punkt Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen.

## 5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

**Ja**

Hinweis:

Wenn im oben angeführte Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise vorhandener Beschränkungen (Kennzeichnungen und/oder Kenntlichmachungen) nicht ausgefüllt werden.

### 5.1. Naturschutz

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind naturschutzrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturschutzrechtlichen Beschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :**

### 5.2. Wasserwirtschaft

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind wasserrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Ja**

**Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)**

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschongebiet des Brunnen Langfeld (Wassergenossenschaft Dorf-Saalbach).

Im Zuge der weiteren Verfahrensschritte sind die entsprechenden wasserrechtlichen Bewilligungen zu erwirken.

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen wasserrechtlichen Einschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :**

File: Gerinneverr\_Wasserrechtsbesch\_Fristerstr.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194009>)

File: Wasserechtsbescheid Gerinneverrohrung.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194274>)

File: 2007\_008\_TB\_Gerinne\_Wiesl.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194275>)

File: 2007\_008\_E1\_Gerinne Wiesl\_Einzug Bestand.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194276>)

File: 2007\_008\_E2\_Gerinne Wiesl\_Einzug Zukunft.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194277>)  
File: 2007\_008\_E3\_Gerinne Wiesl\_Lageplan.pdf (Link:  
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194278>)

### **5.3. Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw.**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund naturräumlicher Gefährdungen vorhanden: **Ja**

#### **Beschreibung dieser naturräumlichen Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

In den Standortbezogenen Festlegungen sind für die Entwicklungsflächen 61a und 61c folgende Widmungsvoraussetzung getroffen:

61a R: Objektschutzmaßnahmen bei Bebauung, geologisch/geotechnische Beurteilung.

Diesbezüglich kann auf den Punkt Geologie und das dort beigefügte Gutachten verwiesen werden. Darin wird im Kapitel 4 im Resümee festgehalten, dass aus geologischer Sicht grundsätzlich kein Einwand gegen die geplante Umwidmung besteht.

61c W: Ausarbeitung eines wasserrechtlichen Einreichprojektes zur gesicherten Ableitung der vorhandenen Wässer.

Von der Fa. Glemmtaler Bau GmbH wurde ein entsprechendes Projekt erstellt – siehe Anlage.

Mit Bescheid vom 24.03.2009 (Zahl 30603-202/2671/5-2009) wird die wasserrechtliche Bewilligung zur Verrohrung bzw. Umlegung von zwei unbenannten Gerinnen sowie die nachträgliche wasserrechtliche Bewilligung einer bestehenden Verrohrung erteilt.

Mit Bescheid vom 16.01.2017 (Zahl 30603-202/2671/10-2017) wird die im o. a. Bescheid festgelegte Frist bis zum 31.12.2019 erstreckt (siehe Anlagen unter Pkt. Wasserwirtschaft).

61c W: Schichtenwidmung im Bereich WR zwischen vorhandenen Gebäudekanten nach Rücksprache WLW.

Diesbezüglich liegt eine Stellungnahme der WLW, Gebietsbauleitung Pinzgau, DI Neumayr vom 02.08.2012 vor.

Darin wird eine Linie festgelegt, bis zu der eine Baulandausweisung möglich ist. Die Baulandwidmung wurde entsprechend umgesetzt.

Darüber hinaus gibt es eine Stellungnahme der WLW, Gebietsbauleitung Pinzgau, DI Seer vom 15.04.2013, laut der eine auskragende Bebauung in den Obergeschoßen möglich ist, sofern ein unverbaubarer Freiraum von 5,0 m gemessen von der Unterkante des Bauwerkes zur Geländeoberkante frei bleibt.

In einer weiteren Stellungnahme von DI Reinhard Ribitsch vom 07.02.2019 bzw. einem dazugehörigen e-mail vom 11.02.2019 wird festgehalten, dass die Obergeschoße bis zu 5,0 m in die rote Gefahrenzone auskragen dürfen, sofern dafür keine Stützen o. ä. erforderlich sind.

Daher wird im Anschluss an die Baulandwidmung für einen 5,0 m breiten Streifen eine Schichtenwidmung – Grünland Ländliche Gebiete, darüber Bauland Erweiterte Wohngebiete – durchgeführt. Die Angaben zum unverbaubaren Freiraum werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan der Grundstufe genau definiert und mittels Baugrenzlinie und Besonderer Festlegung (BF) festgelegt. Die darüber hinausgehenden, derzeit als Bauland Betriebsgebiete gewidmeten Flächen wurden in Grünland Ländliche Gebiete rückgewidmet. (Stellungnahmen siehe Anlage)

61c R: geologisch/geotechnische Beurteilung, gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen bei Bebauung. Diesbezüglich kann auf den Punkt Geologie und das dort beigefügte Gutachten verwiesen werden. Darin wird im Kapitel 4 im Resümee festgehalten, dass aus geologischer Sicht grundsätzlich kein Einwand gegen die geplante Umwidmung besteht.

Im parallel zur Teiländerung aufgestellten Bebauungsplan der Grundstufe werden die beachtenswerten Punkte der Bodengutachten als Besondere Festlegung aufgenommen, um eine Umsetzung zu gewährleisten.

Zudem wird festgelegt, dass Baumaßnahmen in einer Wildbach-Gefahrenzone im Einvernehmen mit der WLW (Gebietsbauleitung Pinzgau) zu erfolgen haben.

Alle geforderten Maßnahmen sind somit erfüllt, diesbezüglich spricht nichts gegen die geplante Umwidmung.

#### **Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturräumlichen Gefährdungen (Stellungnahme der WLW etc) :**

File: wlv\_stell\_ergaenzung.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194051>)

File: wlv\_stellungnahme.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194052>)

#### **5.4. Geologie**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund geologischer Problemlagen oder Gefährdungen vorhanden: **Ja**

##### **Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsflächen 61a und 61c folgende Widmungsvoraussetzung getroffen:

Baugrundgutachten (besonders in Bezug auf das Gerinne, die oberliegende Hangstabilität, Gefährdungen aus dem Oberhang) auf Basis von Kernbohrungen vor einer Umwidmung erstellen;

Für beide Standorte wurde von der mjp Ziviltechniker GmbH ein entsprechendes



Gutachten erstellt (siehe Anlage).

Fläche 61a – Wiesel: GZ 180403-03 November 2018

Fläche 61c – Wiesel – Mitte (Konversionsfläche): GZ 180403-01 November 2018

In beiden Gutachten wird im Kapitel 4 im Resümee festgehalten, dass aus geologischer Sicht grundsätzlich kein Einwand gegen die geplante Umwidmung besteht.

Es sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Gründung muss in den tragfähigen Böden erfolgen.
- Die Baugrubeneinschnitte können abhängig von der Gebäudegeometrie entsprechend den Vorgaben unter Kapitel 3.6 (im jeweiligen Gutachten) generell freigebocht werden. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen sind in einem geotechnischen Detailprojekt zu dimensionieren.
- Freigabe der Gründungssohlen und Baugrubeneinschnitte bzw. Begleitung der Baugrubenherstellung seitens begleitenden Geologen/Geotechniker.
- Das Projektgebiet liegt im Schongebiet des Brunnen Langfeld (siehe Kapitel 3.3.2 Gutachten).
- Am Projektstandort sind mehrere namenlose Gerinne vorhanden, weshalb die Vorschriften gemäß Kapitel 3.4.3 einzuhalten sind.
- Die Versickerung von Oberflächenwässern ist am Projektstandort 61a nicht möglich, 61c möglich (siehe jeweils Kapitel 3.3.3 Gutachten).
- Bei der Fläche 61c sind abhängig von der Gebäudegeometrie gegebenenfalls Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Eine Beeinflussung fremder Rechte durch diese ist von einem Geologen/Geotechniker zu beurteilen.

Im parallel zur Teiländerung aufgestellten Bebauungsplan der Grundstufe werden die beachtenswerten Punkte der Bodengutachten als Besondere Festlegung aufgenommen, um eine Umsetzung zu gewährleisten.

#### **Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen geologischen Beschränkungen (Baugrundgutachten etc):**

File: Bodengutachten\_Schneider.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=188577>)

File: bodengutachten\_wiesel\_west.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194035>)

### **5.5. Wald**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund vorhandener Waldflächen vorhanden: **Ja**

#### **Beschreibung dieser Beschränkung(en)**

Im Bereich der in Bauland umzuwidmenden Entwicklungsfläche 61a besteht eine Kennzeichnung Wald.

In den Standortbezogenen Festlegungen ist daher als Widmungsvoraussetzung festgelegt, die Klärung der Waldeigenschaft und gegebenenfalls eine

Rodungsbewilligung zu erwirken.

Für den östlichen Teil wurde per Bescheid vom 14.09.2010 eine dauernde Rodungsbewilligung erteilt.

Für den südlichen Teil wurde per Bescheid vom 22.01.2019 eine dauernde Rodungsbewilligung erteilt.

(Bescheide siehe Anlage)

### **Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen**

#### **(Rodungsbewilligungen, Auszug aus dem WEP etc):**

File: RODUNG-Bescheid\_§17Abs.2.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194045>)

File: RODUNG-Lageplan.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194046>)

File: rodungsbescheid\_östlicher\_Bereich.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194049>)

## **5.6. Lärm**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund immissionsschutztechnischer Problemlagen vorhanden: **Ja**

### **Beschreibung dieser immissionsschutztechnischen Problemlagen und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

In den Standortbezogenen Festlegungen finden sich hierzu folgende Aussagen:

61a R: Eine geordnete Widmungsabfolge ist einzuhalten;

Da bei der Entwicklungsfläche 61c die bestehende Bauland-Kategorie „Betriebsgebiete“ in „Erweiterte Wohngebiete“ umgewidmet wird (Konversion) und der gesamte Bereich nunmehr als EW gewidmet ist, ist eine Nutzungsverträglichkeit gegeben.

61c W: Einhaltung der Regelwerte lt. Richtlinie Immissionsschutz in der RO.

Bei den in Bauland „Erweiterte Wohngebiete“ umgewidmeten Fläche erfolgt, in Abhängigkeit zur Entfernung zur Straßenachse lt. dem Kraftfahrzeuglärmkataster 2015 bzw. in Anlehnung an die Werte der östlich angrenzenden Flächen eine Kenntlichmachung lärmbelastete Flächen (EW/L1).

Zudem wurde diesbezüglich für das in diesem Bereich geplante Projekt vom Ingenieurbüro Rothbacher ein schalltechnisches Gutachten (Projektnr. 18-441-G01 – siehe Anlage) erstellt.

Die darin getroffenen Aussagen werden im parallel zur Teiländerung aufgestellten Bebauungsplan der Grundstufe als Besondere Festlegung aufgenommen, um eine Umsetzung zu gewährleisten.

### **Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen immissionsschutztechnischen**

### **Beschränkungen (Lärmschutzgutachten etc) :**

File: Schalltechn\_Gutachten.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194036>)

### **5.7. Altlasten und Verdachtsflächen**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Altlasten/Verdachtsflächen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung der Altlasten und Verdachtsflächen und der damit verbundenen Beschränkung(en):**

**Allfällige Unterlagen:**

### **5.8. Bauverbotsbereiche (Eisenbahnen, Seilbahnen, Stromleitungen usw)**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Bauverboten vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser Bauverbotsbereiche und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Bauverbotsbereichen**

### **5.9. Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund anderer Fachmaterien vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen (Bergrechtliche Festlegungen, etc) und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen**

### **5.10. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes**

### **5.11. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn**



## 6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

Ja

### Begründung:

Hinweis:

Wenn im oben angeführten Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise über infrastrukturelle Erschließungen nicht ausgefüllt werden.

### 6.1. Trinkwasserversorgung

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Trinkwasserversorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

#### Beschreibung der Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gemäß Bestätigungen der Wassergenossenschaft Saalbach vom 6.9.2018 und vom 19.3.2019 über das Netz der Wassergenossenschaft Saalbach grundsätzlich möglich.

#### Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

File: wasserbest\_schneider.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=188576>)

File: trinkwasser\_best.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=195525>)

#### Formblätter beiliegend:

File: Wasserwirtschaft.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=195621>)

### 6.2. Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

#### Beschreibung der Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Die Entsorgung der Schmutzwässer kann gemäß Bestätigung des Abwasserentsorgungsbetriebes über Anschluss an das bestehende Ortskanalnetz erfolgen.

Die Regenwässer der überwiegenden Flächen können auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden (siehe Aussage im geotechnischen Gutachten), die Regenwässer der südlichen Umwidmungsfläche (Rudolf Schneider) werden in den bestehenden, nordöstlich befindlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Dieser Regenwasserkanal wurde mit Bescheid der BH Zell am See vom 02.04.2009 , Zl.

30603-202/2672/6-2009 bewilligt.

**Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:**

File: abwasser\_lageplan\_schneider.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194006>)

File: abwasser\_bestaetigung.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=195526>)

**Formblätter beiliegend:**

### 6.3. Verkehrserschließung

Die Umwidmungsfläche ist verkehrlich ausreichend, dem Stand der Technik entsprechend erschlossen: **Ja**

**Beschreibung der Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt abzweigend von der Glemmtaler Landesstraße L111 mittels Linksabbiegespur, welche mit Bescheid des Landes vom 10.06.2008, Zl. 2062-L111/3/55-2008, bewilligt wurde, über die Brücke Wieselwegbrücke und über die dauernd dem öffentlichen Verkehr gewidmete Zufahrt über die Grundstücke 1880/7 und 1878/2 (Widmung anlässlich Bauplatzerklärung vom 23.12.2008).

Durch die geplante Errichtung von Wohnungen wird das Verkehrsaufkommen höher, deshalb ist geplant, die jetzige Verkehrssituation durch die Verbreiterung der Wieselwegbrücke zu verbessern (siehe dazu im Anhang die Anberaumung einer wasserrechtlichen Verhandlung + Projektauszug).

**Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:**

File: zufahrt\_teil1\_widmungserklaerung.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=194007>)

File: wieselwegbruecke\_verbreiterung\_verhandlung.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=195527>)

File: brueckenerw\_projektauszug.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=195615>)

**Formblätter beiliegend**

File: Verkehr.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=195617>)

### 6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Die Umwidmungsfläche ist mit weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen:

**Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen**

**Bestätigung des Infrastrukturanbieters:**

**6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes**

**6.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## 7. Strukturuntersuchung

### 7.1. Planungsrelevante Umstände - Beschreibung der Flächennutzung, vorhandener Bebauungsstruktur etc.

Die vorliegende Widmungsfläche befindet sich ca. 1500 m (Luftlinie) südwestlich vom Zentrum von Saalbach (Gemeindeamt) im Bereich Wiesel, südlich der L111 und der Saalach.

Das Areal ist bis auf die zwei Teilflächen im Osten (GLG - die Fläche ist mittels einer Einzelbewilligung bebaut) bzw. im Süden (GLG) bereits als Bauland Betriebsgebiete gewidmet. Die hier vorgesehene Ansiedlung von Betrieben konnte nicht in der vorgesehenen Art und Weise umgesetzt werden, daher wird eine Konversion der Fläche angestrebt (im neuen REK entsprechend verankert).

Infolge der Lage in gefährdeten Bereichen wird der nördliche Streifen in Grünland rückgewidmet.

Auf dem gegenständlichen Planungsgebiet ist die Errichtung von 3 bis 4 Mehrfamilienwohnhäusern geplant. Auf den östlich gelegenen Grundstücken wurden überwiegend Mitarbeiterwohnungen gebaut. Da die Nachfrage nach wie vor sehr hoch ist, sollen diese in ausreichender Anzahl auch hier errichtet werden.

Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich an der imaginäre Linie zwischen der Firsthöhe der östlich (7 Geschoße) und westlich (3 Geschoße) gelegenen Bestandsbauten. Die Firsthöhen der neuen Gebäude sollen unterhalb dieser Linie liegen.

Lediglich im südlich gelegenen Bereich ist eine relativ gesehen höhere - da dem Hang angepasste, abgetreppte - Bebauung zulässig

Die entsprechenden Festlegungen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan der Grundstufe bestimmt.

Die noch unbebauten Flächen liegen derzeit brach.

**Unterlagen zu den planungsrelevanten Umständen (Gutachten, Stellungnahmen etc):**

### 7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

### 7.3. Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn



Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

#### **7.4. Landschaftsstruktur und -bild**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.4.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.4.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

#### **7.5. Vegetation und Tierwelt**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.5.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.5.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

#### **7.6. Erholungsnutzung und Grünflächen**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.6.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.6.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.7. Lebensräume inklusive Vernetzung**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.7.1. Beurteilung der Nachvollziehbarkeit durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.7.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.8. Kulturgüter und Ortsbild**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.8.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.8.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.9. Geologie**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.9.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.9.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.10. Boden**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.10.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.10.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.11. Land- und Forstwirtschaft**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.11.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.11.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.12. Wasser und Wasserwirtschaft**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.12.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.12.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.13. Naturräumliche Gefährdungen**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.13.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.13.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.14. Lärm**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.14.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.14.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.15. Luft**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

**7.15.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

**7.15.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

**7.16. Zusammenfassung der Strukturuntersuchung**

**7.17. Planungsfachliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes**

## **8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)**

### **Allfällige Planfreistellung**

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

|             |
|-------------|
| <b>Nein</b> |
|-------------|

### **Begründung einer Planfreistellung**

Aufgrund der Lage neben der L111, der Größe des Planungsgebietes und der geplanten Kubatur wird zur Festlegung von Bauungsgrundlagen ein Bauungsplan der Grundstufe erstellt - siehe Anlage.

### **Anmerkungen zum Bauungsplan**

## **9. Gutachten**

### **9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung**

Im LEP finden sich folgende allgemeine Aussagen, die der gegenständlichen Umwidmung zugeordnet werden können:

- Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden.
- Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten
- Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.
- Die künftige Siedlungsentwicklung soll vorrangig im Anschluss an bereits bestehende geeignete Siedlungen erfolgen.

Im Regionalprogramm Pinzgau finden sich folgende allgemeine Aussagen zu Zielen, Empfehlungen und Maßnahmen, die der gegenständlichen Umwidmung zugeordnet werden können:

- Erhöhung der Bevölkerungszahlen in allen Teilregionen des Pinzgau
- Schaffung von Wohnbaulandflächen zur Erreichung des Bevölkerungsziels
- Schaffung kompakter Siedlungsbereiche und Vermeidung von Zersiedelung
- Sicherung und Aufwertung der bestehenden Siedlungen, Ortsbereiche und Weiler
- Siedlungsentwicklung vorrangig im Bereich bestehender Siedlungen und Weiler
- Baulanderweiterung vorrangig in direktem Anschluss an bestehende Siedlungen und Weiler mit entsprechender Standortgunst

Im vorliegenden Fall ist die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (Mitarbeiterwohnungen oder Mietwohnungen nach Bedarf) geplant. Dieses Konzept wurde bereits auf den östlichen Grundstücken umgesetzt, hat sich dort bewährt und soll daher entsprechend fortgesetzt werden.

Durch das gegenständliche Projekt entsteht ein kompakter Siedlungskörper mit klar definierten Grenzen zum Außenraum, die Lücke zwischen den bestehenden Wohnbebauungen wird geschlossen.

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit zum Teil sehr kleinen Einheiten (Mitarbeiterwohnungen) und einer hohen Dichte folgt dem Prinzip der haushälterischen Nutzung von Grund und Boden.

Die Mitarbeiterwohnungen binden das Personal längerfristig an die Gemeinde, die Bevölkerungszahlen steigen.

Eine Übereinstimmung mit den Vorgaben des LEP und des REG-Pi ist somit gegeben.

### **9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes**

Laut ROG 2009 (Novelle 2017) sind die räumlichen Existenzgrundlagen der

Menschen – im gegenständlichen Fall im Besonderen bezogen auf leistbares Wohnen – nachhaltig zu sichern.

Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird. Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung des Wohnungswesens sind zu sichern und zu verbessern.

Der Grundsatz der haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland, ist dabei zu beachten. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen orientieren, wobei eine Zersiedelung zu vermeiden ist.

Im gegenständlichen Fall ist die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (Mitarbeiterwohnungen oder Mietwohnungen nach Bedarf) geplant. Dieses Konzept wurde bereits auf den östlichen Grundstücken umgesetzt, hat sich dort bewährt und soll daher entsprechend fortgesetzt werden.

Durch das gegenständliche Projekt wird das Wohnungswesen gesichert und verbessert.

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit zum Teil sehr kleinen Einheiten (Mitarbeiterwohnungen) und einer hohen Dichte folgt den Grundsätzen der haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden sowie dem sparsamen Umgang mit Bauland.

Es entsteht hier ein kompakter Siedlungskörper, die Lücke zwischen den bestehenden Wohnbebauungen wird geschlossen, eine Zersiedelung wird vermeiden.

Eine Übereinstimmung zu den o. a. Punkten des ROG ist somit gegeben.

### **9.3. Würdigung der Übereinstimmung der Teilabänderung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes**

Die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm hat am 12.12.2018 ein Räumliches Entwicklungskonzept gemäß § 23 ROG 2009 beschlossen.

Im Entwicklungsplan des REK handelt es sich beim vorliegenden Bereich um die Entwicklungsflächen 61a und 61c (Konversionsfläche).

Aus dem Textteil sind aus den Kapiteln "Bevölkerung", „Baulandbedarf Wohnbauland“, „Ortsteilweise Zielsetzungen“ auszugweise folgende Punkte zusammengefasst:

- Anreize für das Bleiben der Bevölkerung in der Gemeinde schaffen.
- Schaffung von ausreichenden Wohnbaulandflächen, vor allem für die heimische Bevölkerung zur Befriedung ihrer berechtigten Wohnbedürfnisse, aber auch für das erforderliche touristische Personal.
- Umsetzung von Mitarbeiterwohnhäusern



- Sicherung von geeigneten Wohnbaulandflächen, vor allem für sozialen Wohnbau.
- Innere Verdichtung des Siedlungsraumes ermöglichen (Höhere Dichten, Größere Bauhöhen).
- Schließung der Siedlungsränder durch Füllen von Baulücken bzw. Arrondieren der Restflächen entsprechend dem Entwicklungsplan.
- Forcierung von flächensparenden zeitgemäßen Siedlungsformen und Bauweisen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur durch entsprechende Festlegung in den Bebauungsplänen.

Im Bereich südlich der Landesstraße und der Saalach ist im Wesentlichen die bauliche Entwicklung abgeschlossen. Die bestehenden Siedlungsgrenzen bilden auch die zukünftigen Baulandgrenzen. Ausnahmen bilden lediglich die im Entwicklungsplan vorgesehenen Flächen in Wiesl (61a + 61c) – das vormals hier vorgesehene Betriebsgebiet konnte nicht gehalten werden, eine Konversion in Wohnbauland ist angestrebt – und Wieshof (69).

Im gegenständlichen Fall sollen Mehrfamilienwohnhäuser, Mitarbeiterwohnungen oder Mietwohnungen, je nach Bedarf, errichtet werden. Dieses Konzept wurde bereits auf den östlichen Grundstücken umgesetzt, hat sich dort bewährt und soll daher entsprechend fortgesetzt werden.

Die Wohnbedürfnisse für die heimische Bevölkerung sowie für Mitarbeiter in heimischen, touristischen Betrieben können befriedigt werden.

Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern handelt es sich um eine verhältnismäßig hohe und dichte – und dadurch flächensparende – Bebauung.

Eine Übereinstimmung mit den Planungszielen des REK scheint somit gegeben.

#### **9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn**

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 1500 m (Luftlinie) südwestlich vom Zentrum von Saalbach (Gemeindeamt) im Bereich Wiesl, südlich der L111 und der Saalach.

Im vorliegenden Fall ist die Errichtung von Mietwohnungen und Mitarbeiterwohnungen, je nach Bedarf, geplant.

Im REK finden sich sowohl im Planteil als auch im Textteil Übereinstimmungen zur geplanten Baulandwidmung.

In den Standortbezogenen Festlegungen finden sich bei folgenden Schutzgütern Widmungsvoraussetzungen (W: Maßnahmen, die zu erfolgen haben bevor die Widmung weiterverfolgt werden kann) sowie Rahmenbedingungen (R: Maßnahmen, die im Zuge der Teilabänderung umzusetzen sind):

Wasserwirtschaft:

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschongebiet des Brunnen Langfeld (Wassergenossenschaft Dorf-Saalbach).

Im Zuge der weiteren Verfahrensschritte sind die entsprechenden wasserrechtlichen

Bewilligungen zu erwirken.

Wildbach und Lawinenverbauung

61a R: Objektschutzmaßnahmen bei Bebauung, geologisch/geotechnische Beurteilung.

Diesbezüglich kann auf den Punkt Geologie und das dort beigefügte Gutachten verwiesen werden. Darin wird im Kapitel 4 im Resümee festgehalten, dass aus geologischer Sicht grundsätzlich kein Einwand gegen die geplante Umwidmung besteht.

61c W: Ausarbeitung eines wasserrechtlichen Einreichprojektes zur gesicherten Ableitung der vorhandenen Wässer.

Von der Fa. Glemmtaler Bau GmbH wurde ein entsprechendes Projekt erstellt und mit Bescheid vom 24.03.2009 (Zahl 30603-202/2671/5-2009) wurde die wasserrechtliche Bewilligung erteilt.

Mit Bescheid vom 16.01.2017 (Zahl 30603-202/2671/10-2017) wird die im o. a. Bescheid festgelegte Frist bis zum 31.12.2019 erstreckt.

61c W: Schichtenwidmung im Bereich WR zwischen vorhandenen Gebäudekanten nach Rücksprache WLW.

Diesbezüglich liegt eine Stellungnahme der WLW, Gebietsbauleitung Pinzgau, DI Neumayr vom 02.08.2012 vor.

Darin wird eine Linie festgelegt, bis zu der eine Baulandausweisung möglich ist. Die Baulandwidmung wurde entsprechend umgesetzt.

Darüber hinaus gibt es eine Stellungnahme der WLW, Gebietsbauleitung Pinzgau, DI Seer vom 15.04.2013, laut der eine auskragende Bebauung in den Obergeschoßen möglich ist, sofern ein unverbaubarer Freiraum von 5,0 m gemessen von der Unterkante des Bauwerkes zur Geländeoberkante frei bleibt.

In einer weiteren Stellungnahme von DI Reinhard Ribitsch vom 07.02.2019 bzw. einem dazugehörigen e-mail vom 11.02.2019 wird festgehalten, dass die Obergeschoße bis zu 5,0 m in die rote Gefahrenzone auskragen dürfen, sofern dafür keine Stützen o. ä. erforderlich sind.

Daher wird im Anschluss an die Baulandwidmung für einen 5,0 m breiten Streifen eine Schichtenwidmung - Grünland Ländliche Gebiete, darüber Bauland Erweiterte Wohngebiete - durchgeführt. Die Angaben zum unverbaubaren Freiraum werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan der Grundstufe genau definiert und mittels Baugrenzlinie und Besonderer Festlegung (BF) festgelegt.

Die darüber hinausgehenden, derzeit als Bauland Betriebsgebiete gewidmeten Flächen wurden in Grünland Ländliche Gebiete rückgewidmet.

61c R: geologisch/geotechnische Beurteilung, gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen bei Bebauung.

Diesbezüglich kann auf den Punkt Geologie und das dort beigefügte Gutachten verwiesen werden. Darin wird im Kapitel 4 im Resümee festgehalten, dass aus geologischer Sicht grundsätzlich kein Einwand gegen die geplante Umwidmung besteht.

Im parallel zur Teiländerung aufgestellten Bebauungsplan der Grundstufe werden die beachtenswerten Punkte der Bodengutachten als Besondere Festlegung aufgenommen, um eine Umsetzung zu gewährleisten.

Zudem wird festgelegt, dass Baumaßnahmen in einer Wildbach-Gefahrenzone im Einvernehmen mit der WLVB (Gebietsbauleitung Pinzgau) zu erfolgen haben.

#### Geologie

W: Baugrundgutachten (besonders in Bezug auf das Gerinne, die oberliegende Hangstabilität, Gefährdungen aus dem Oberhang) auf Basis von Kernbohrungen vor einer Umwidmung erstellen;

Für beide Standorte wurde von der mjp Ziviltechniker GmbH ein entsprechendes Gutachten erstellt.

In beiden Gutachten wird im Kapitel 4 im Resümee festgehalten, dass aus geologischer Sicht grundsätzlich kein Einwand gegen die geplante Umwidmung besteht.

Es sind diverse Punkte zu beachten, diese werden im parallel zur Teiländerung aufgestellten Bebauungsplan der als Besondere Festlegung aufgenommen, um eine Umsetzung zu gewährleisten.

#### Wald

Im Bereich der in Bauland umzuwidmenden Entwicklungsfläche 61a besteht eine Kennzeichnung Wald.

In den Standortbezogenen Festlegungen ist die Klärung der Waldeigenschaft festgelegt und gegebenenfalls eine Rodungsbewilligung zu erwirken.

Für den östlichen Teil wurde per Bescheid vom 14.09.2010 eine dauernde Rodungsbewilligung erteilt.

Für den südlichen Teil wurde per Bescheid vom 22.01.2019 eine dauernde Rodungsbewilligung erteilt.

#### Lärm

61a R: Eine geordnete Widmungsabfolge ist einzuhalten;

Da bei der Entwicklungsfläche 61c die bestehende Bauland-Kategorie

„Betriebsgebiete“ in „Erweiterte Wohngebiete“ umgewidmet wird (Konversion) und der gesamte Bereich nunmehr als EW gewidmet ist, ist eine Nutzungsverträglichkeit gegeben.

61c W: Einhaltung der Regelwerte lt. Richtlinie Immissionsschutz in der RO.

Bei den in Bauland „Erweiterte Wohngebiete“ umgewidmeten Fläche erfolgt, in Abhängigkeit zur Entfernung zur Straßenachse lt. dem Kraftfahrzeuglärmkataster 2015 bzw. in Anlehnung an die Werte der östlich angrenzenden Flächen eine Kenntlichmachung lärmbelastete Flächen (EW/L1).

Zudem wurde diesbezüglich für das in diesem Bereich geplante Projekt vom Ingenieurbüro Rothbacher ein schalltechnisches Gutachten (Projektnr. 18-441-G01 – siehe Anlage) erstellt.

Die darin getroffenen Aussagen werden im parallel zur Teiländerung aufgestellten

Bebauungsplan der Grundstufe als Besondere Festlegung aufgenommen, um eine Umsetzung zu gewährleisten.

Die in den standortbezogenen Festlegungen gelisteten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung wurden somit erfüllt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Netz der Wassergenossenschaft Saalbach.

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt über Anschluss an das Ortskanalnetz. Die Entsorgung der Oberflächenwässer kann teilweise über Versickerung auf Eigengrund erfolgen bzw. hat retentiert in einen Vorfluter oder den Regenwasserkanal zu erfolgen und ist in einem Detailprojekt zu bemessen (wird im Baubescheid vorgegeben).

Die Verkehrserschließung erfolgt abzweigend von der Glemmtaler Landesstraße L111 über die Brücke der Genossenschaft Wieslwegbrücke und über die dauernd dem öffentlichen Verkehr gewidmete Zufahrt über die Grundstücke 1880/7 und 1878/2.

Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind somit gegeben - die Planungsfläche besitzt Baulandeignung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die geplante Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes ohne Störung von Planungszielen in die Raumordnungsgrundsätze der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm gut einordnen lässt.

Unter Bedachtnahme auf die obig genannten Ausführungen kann der Gemeindevertretung eine positive Beschlussfassung aus Sicht der Raumordnung empfohlen werden.

**Orthofoto:**

**Foto der Abänderungsfläche:**

## **9.5. Reaktion des/der OrtsplanerIn zur Stellungnahme der Abteilung 10**

## **10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan**

**Auszug aus dem Flächenwidmungsplan**

**Der/Die OrtsplanerIn**

Arch. DI Wolfgang Hartl

ATELIER 3, DI Hartl und DI Heugenhauser