

Gemeinde Weißbach bei Lofer

PLANUNGSBERICHT
zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
im Bereich "ehemalige Weißbachmündung"
GV-Beschluss:

Druckdatum: 10.04.2024

Auftragnehmer: Architekturbüro Aigner ZT KG	Projektleitung: Arch. DI Christoph Aigner
Bearbeitung: Markus Grosinger, BSc	Bearbeitung in der Gemeinde: Josef Hohenwarter
Geschäftszahl OrtsplanerIn: 2024_09	Aktenzahl der Gemeinde:
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T627/12

OrtsplanerIn

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensablauf.....	3
2.	Veranlassung und Verfahrensgegenstand	4
3.	Vorbeurteilung der Umweltrelevanz	6
4.	Planungsgrundlagen.....	8
5.	Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)	13
6.	Infrastrukturelle Erschließung	17
7.	Strukturuntersuchung	20
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009).....	30
9.	Gutachten.....	31
10.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.....	38

1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit		---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag: 27.02.2024	LRG-Mitteilung: 04.04.2024
GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)		---
Kundmachung der Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von:	Bis:
Verständigung über Auflage des TAÄ-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)		---
GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)		---
Aufsichtsbehördliche Genehmigung der TAÄ	Antrag:	Bescheid:
Rechtswirksamkeit der TAÄ (inklusive 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

Die Antragstellerin beabsichtigt den Abbruch der ehemalige Garage der Feuerwehr sowie die Neuerrichtung eines Wohnobjektes, am selben Standort westlich hinter dem bestehenden Wohnhaus. Aufgrund der jahrelangen Gefährdungssituation im Bereich der Weißbachmündung wurde lediglich ein Teil des Grundstückes als Bauland (Aufschließungsgebiet) ausgewiesen. Nach der Verlegung des Weißbaches und umfangreichen Schutzmaßnahmen an der Saalach soll nun das Bauland vergrößert und das Aufschließungsgebiet "Naturgefahren" freigegeben werden und das Aufschließungsgebiet "Lärm" in eine Lärm-Kennzeichnung abgeändert werden.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Die betroffene Fläche liegt westlich der Landesstraße unmittelbar gegenüber des Ortszentrums der Gemeinde Weißbach.

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
464	57128	Unterweißbach

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 408 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
170	Grünland/Ländliches Gebiet
59	Grünland/Immissionsschutzstreifen
179	Bauland/Erweitertes Wohngebiet / Aufschließungsgebiet (Lärm, Naturgefahren)

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
1	170	Bauland/Erweitertes Wohngebiet / Kennzeichnung Lärm	-
2	59	Bauland/Erweitertes Wohngebiet / Kennzeichnung Lärm	-
3	179	Bauland/Erweitertes Wohngebiet / Kennzeichnung Lärm	-

umgewidmet.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4127-5300

2.8. Angrenzende Widmungen

Im Nahbereich der gegenständlichen, derzeit Grünland / Ländliche Gebiete gewidmeten Fläche scheinen im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan folgende Widmungen und Kenntlichmachungen / Kennzeichnungen auf:

- Bauland / erweiterte Wohngebiete
- Grünland / ländliche Gebiete
- Grünland / größere Gewässer
- Grünland / Immissionsschutzstreifen
- Verkehrsflächen

- Wald
- Flussbau Gefahrenzonen
- Hochwasserabflussgebiete
- Wildbach-Gefahrenzone gelb / rot
- Grenze Katastralgemeinde
- Bauverbotsbereiche

3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

- 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 ²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	408
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	0
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	408 0
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung: Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	Nein

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.	Nein
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	Ja
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	Nein
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.	Ja

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

ad B:

Das gesamte Grundstück ist bereits rechtmäßig bebaut. Bis zur Verlegung des Weißbaches konnten jedoch, aufgrund der Gefährdungslage, nur Teile des Grundstückes als Bauland ausgewiesen werden. Nun können (unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Fachdienststellen) weitere Grundstücksteile als Bauland ausgewiesen bzw. das Bauland freigegeben werden, wodurch der Rechtsstand hergestellt wird.

ad D:

Mit einer Fläche von 408m² kann von einer kleinräumigen Arrondierung ausgegangen werden. Es werden keine relevanten Umweltauswirkungen erwartet.

3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes	Nein
2) Die Verträglichkeit ist gegeben - 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 Wild- Europaschutzgebiete gemäß § 108 JG 1993 aufweist.	

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:

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein
Eine Umweltprüfung ist erforderlich	Nein
Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein

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

Folgende gesetzliche Grundlagen des ROG 2009 sind für den gegenständlichen Bereich nennenswert:

Gemäß § 44 Abs 2 ROG 2009 kann der Flächenwidmungsplan geändert werden, wenn

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept entspricht und
2. im Fall einer Baulandausweisung der Baulandbedarf dies zulässt.

Laut § 30 Abs 1 Z 2 sind im Erweiterten Wohngebiet zulässig:

- a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen,

b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelastung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;

c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung

Zitate relevanter Raumordnungsziele und -grundsätze

Entsprechend §37 Abs2 kann anstelle der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet eine Kennzeichnung unter Beifügung des Hinderungsgrundes vorgenommen werden, wenn

1. es sich um weitgehend bebaute Flächen einschließlich verhältnismäßig kleiner unverbauter Flächen, die der Gestaltung geschlossener und abgerundeter Baulandflächen dienen, handelt und

2. der Hinderungsgrund durch Vorschriften im Rahmen der Bauplatzerklärung oder Baubewilligung berücksichtigt werden kann.

4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)

Im LEP 2022 sind Leitbilder zur Ordnung und Entwicklung der Landesstruktur definiert.

Die beantragte Teilabänderung stimmt mit folgenden Leitbildern der Landesentwicklung überein:

- Kurze-Wege-Prinzip zur Schaffung alltagsgerechter Raumstrukturen
- Herstellung energetisch optimierter Raumstrukturen
- Energiewende gestalten - den Ausbau der erneuerbaren Energien räumlich steuern
- Sicherung einer nachhaltigen Freiraumentwicklung unter Berücksichtigung von Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel und Ressourceneffizienz
- Nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen
- Sicherung hochwertiger Natur- und Landschaftsräume
- Wohnen und Arbeiten (Erwerbs- und Versorgungsarbeit) – kurze Wege in der Siedlungsentwicklung
- Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung
- Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen
- Stärkung der dörflichen Strukturen im ländlichen Raum

Die gegenständliche Fläche liegt im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Weißbach, weshalb keine landesplanerische Stellungnahme notwendig ist.

4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

Die Gemeinde Weißbach ist Mitglied des Regionalverbandes Pinzgau. Folgende Ziele und Maßnahmen erscheinen im Zusammenhang mit der gegenständlichen Teilabänderung relevant.

- Bevölkerungswachstum im Pinzgau fördern
- Schaffung von Wohnbaulandflächen zur Erreichung des Bevölkerungsziels
- Schaffung eines leistbaren Grundstücks- und Wohnungsangebotes für die regionale Bevölkerung
- Schaffung kompakter Siedlungsbereiche und Vermeidung von Zersiedelung
- Sicherung von Eignungsflächen für die Baulandentwicklung
- Siedlungsentwicklung vorrangig im Bereich bestehender Siedlungen und Weiler
- Effiziente Ausnutzung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Region
- Energieeinsparung und Reduktion von Treibhausgasen
- Verbesserung und Erhalt der öffentlichen Erreichbarkeit von Siedlungsräumen

4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Weißbach bei Lofer wurde am 10.12.2020 durch die Gemeindevertretung beschlossen und am 25.01.2021 durch das Amt der Salzburger Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt.

Die beantragte Umwidmungsfläche scheint im Entwicklungsplan nicht als Entwicklungsfläche auf.

Es handelt sich jedoch um ein rechtmäßig bebautes Grundstück, dessen Baulandanteile nach Wegfall der Hinderungsgründe entsprechend vergrößert werden sollen um einen Neubau zur Nachverdichtung zu ermöglichen. Alle derzeitigen Grünlandflächen sind eigenständig nicht bebaubar.

Folgende Ziele und Maßnahmen erscheinen für das gegenständliche Verfahren berücksichtigungswürdig:

Z1.1 Beibehaltung der ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur sowie Etablierung als attraktiver Wohnstandort zur Sicherung eines Bevölkerungswachstums im gesunden Ausmaß

M1.1.1 Sicherstellung von leistbaren Wohnbaulandflächen zur Verhinderung der Abwanderung einheimischer Bauwerber

Z1.2 Beachtung des Strukturwandels, hin zu einer durchschnittlich älteren und langlebigeren Gesellschaft

M1.2.1 Berücksichtigung der Mobilitätsbedürfnisse der alternden Bevölkerung

M1.2.3 Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des Öffentlichen Verkehrs zur Sicherung der Mobilität der Bevölkerung

Z2.1 Verringerung der Gefährdung für die ansässige Bevölkerung durch Naturereignisse

M2.1.1 Beachtung von Gefahrenzonenplänen und Überflutungszonen bei der Siedlungsentwicklung

M2.1.3 Einhaltung eines entsprechenden Mindestabstandes zu Fließgewässern ohne Gefahrenzonenplan

Z2.2 Beachtung der vorherrschenden Belastungen bei der Entwicklung von Wohnstandorten

M2.2.1 Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen an der Pinzgauer Landesstraße zur Reduzierung der Belastung der anrainenden Bevölkerung

M2.2.2 Beachtung der Lärm-Isophonen bei der Entwicklung und Erweiterung von Wohnstandorten

Z4.1 Sicherung der Wohnqualität in einem kompakten Siedlungsraum und Schaffung von ausreichend leistbarem Wohnraum

M4.1.1 Orientierung der weiteren Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehende Siedlungen

M4.1.3 Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen in betroffenen Wohnsiedlungen

M4.1.6 Nutzung des frei werdenden Flächenpotentials nach Verlegung des Weißbaches

M4.1.7 Beachtung von Gefährdungspotentialen und Belastungen bei der weiteren Siedlungsentwicklung

Z4.2 Ausschöpfung des innerörtlichen Baulandpotentials, sowie Nutzung der rechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung, Umnutzung, etc. von Objekten

M4.2.1 Verdichtung bestehender Siedlungen zur Schaffung von kompakten Siedlungskörpern

M4.2.2 Mobilisierung der Baulandreserven zur Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten

M4.2.3 Ausweisung von Bauland erst im konkreten Bedarfsfall, um eine Spekulation mit Grundstücken und ein Ansteigen des Bodenpreises zu verhindern

Z4.7 Verdichtung des Ortszentrums Weißbach im Sinne einer bodensparenden Flächeninanspruchnahme

M4.7.1 Beachtung des Siedlungsschwerpunktes im zentralen Ortsraum bei künftigen Teilabänderungen

M4.7.2 Zulassung von größeren Gebäudehöhen und Bebauungsdichten und einer

kompakteren Bauweise unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters des Bergsteigerdorfes Weißbach

M4.7.3 Nutzung des Nachverdichtungspotentials

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: **Nein**

Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)

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

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)

Die betroffene Fläche liegt nunmehr in der gelben Wildbachgefahrenzone des Weißbaches, weshalb die Freigabe des Aufschließungserfordernisses Naturgefahren möglich erscheint.

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

File: WLW 21072023.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=319012>)

5.4. Geologie

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

Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

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

5.5. Wald

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

Beschreibung dieser Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen (Rodungsbewilligungen, Auszug aus dem WEP etc):

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)

Der nächstgelegene Lärm-Emittent ist die Pinzgauer Landesstraße.

Die betroffene Fläche soll als Bauland / erweitertes Wohngebiet ausgewiesen werden. Erweitertes Wohngebiet wird laut Richtlinie Immissionsschutz der Kategorie 3 zugeordnet. Der überwiegende Teil der Fläche weist eine Lärmbelastung zwischen 55-60db (Handlungsstufe 1) und 60-65db (Handlungsstufe 2) auf. Lediglich die östlichste Fläche, die derzeit als Immissionsschutzstreifen gewidmet ist, weist eine höhere Lärmbelastung auf. Da hier jedoch bereits das Bestandsobjekt besteht, beabsichtigt die Gemeinde auch diesen Bereich als EW/L auszuweisen.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen immissionsschutztechnischen

Beschränkungen (Lärmschutzgutachten etc) :

File: 23-492-STP01A01 Um und Zubau WH Deyerl, Weißbach bei Lofer - Schalltechnisches Projekt.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=319009>)

File: 23_012_vent_pdf_20240125.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=319010>)

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: **Ja**

Beschreibung dieser Bauverbotsbereiche und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Der Bauverbotsbereich (entspricht dem Immissionsschutzstreifen) weist eine breite von 15,00m auf.

Laut Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung ist die Baufluchtlinie mit 10,00m ab der Landesstraße möglich. Da das Objekt bereits derzeit teilweise im Immissionsschutzstreifen zu liegen kommt beabsichtigt die Gemeinde diese 5,00m-Differenz als Bauland auszuweisen, um den Rechtsstand des Bestandsobjektes herzustellen.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Bauverbotsbereichen

File: Landesstraßenverwaltung 11082023.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=319013>)

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

Wasserwirtschaft (20703) 19.3.2024:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Die Widmungsfläche befindet sich sowohl im Einflussbereich des Weißbach (WLV) sowie der Saalach (BWV). Es liegen Stellungnahmen mit entsprechenden Auflagen der jeweils zuständigen gewässerbetreuenden Dienststelle vor.

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

wird zur Kenntnis genommen

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

Bestehender Anschluss an das Trinkwassernetz der WVA Weißbach. Der aktuelle §134 WRG Überprüfungsbefund liegt bei.

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

File: 2020 11 16 Prüfungsbericht §134 WRG.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=319067>)

Formblätter beiliegend:

File: ehem. Weißbachmündung Wawi.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=319073>)

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)

Bestehender Anschluss an den Ortskanal und Einleitung in die Kläranlage des RHV Pinzgauer Saalachtal.

Anfallende Oberflächenwässer sind vorzugsweise auf Eigengrund zu versickern.

Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

6.3. Verkehrserschließung

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

Beschreibung der Verkehrserschließung

Die betroffene Fläche kann abzweigend von der Pinzgauer Landesstraße über das gemeindeinterne Verkehrsnetz erreicht werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle Weißbach Gemeindeamt weist eine Entfernung von rund 25m auf.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

Formblätter beiliegend

File: ehem. Weißbachmündung Verkehr.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=319074>)

6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Die Umwidmungsfläche ist mit weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen: **Ja**

Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen

Das gegenständliche Objekt ist an das Fernwärmenetz der Gemeinde Weißbach angeschlossen.

Bestätigung des Infrastrukturanbieters:

6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

Wasserwirtschaft (20703) 19.3.2024:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

TRINKWASSERVERSORGUNG: Die Trinkwasserversorgung soll, laut Antrag, durch die TWA der Gemeinde Weißbach erfolgen. Lt. aktuellen Überprüfungsbefund nach § 134 WRG ist von einer ausreichenden Wasserversorgung auszugehen.

ABWASSERBESEITIGUNG: Die Angaben zur Abwasserbeseitigung (Ortskanal, ARA Unken) werden zur Kenntnis genommen.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG: Die geplante Versickerung auf Eigengrund wird aus fachlicher Sicht begrüßt, allerdings ist die Versickerungseignung nachzuweisen.

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

Die Versickerungseignung wird dem aufsichtsbehördlichen Genehmigung beigelegt.

7. Strukturuntersuchung

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

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

7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

Aus der Vorbegutachtung:

Umweltschutz (20502) 14.3.2024:

Elektronisch unterschrieben von Oberreiter Dominikus

Fachbereich Boden/ Altlasten:

Es besteht kein Einwand, da der ho. Dienststelle keine altlastenrelevanten Flächen gem ALSAG §2 auf dem betroffenen Grundstück bekannt sind.

Der Amtssachverständige:

Ing. Josef Schmitzberger, MSc

Fachbereich Luft:

Vorbelastung: gering

Zusatzbelastung: gering

kein Einwand

Eva Foelsche-Trummer

Fachbereich Lärm:

Die Gemeinde Weißbach bei Lofer beabsichtigt die Umwidmung einer insgesamt 408 m² großen Fläche auf dem Grundstück 464 in der KG 57128 Unterweißbach in mehrere Teilflächen (TLF).

TLF1: 170 m² von derzeit Grünland/ländliches Gebiet (GLG) in Bauland/erweitertes Wohngebiet (EW) mit Widmungszusatz Aufschließungsgebiet Lärm

TLF2: 59 m² von derzeit Grünland/Immissionsschutzstreifen (GIS) in Bauland/erweitertes Wohngebiet (EW) mit Widmungszusatz Aufschließungsgebiet Lärm

TLF3: 179 m² von derzeit Bauland/erweitertes Wohngebiet (EW) mit Widmungszusatz Aufschließungsgebiet Lärm, Naturgefahren in Bauland/erweitertes Wohngebiet (EW) mit Widmungszusatz Aufschließungsgebiet Lärm

Die Widmungen sollen zur Schaffung von Wohnraum erfolgen.

Erweiterte Wohngebiete sind gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung der Schutzkategorie 3 zuzuordnen.

Zur immissionstechnischen Beurteilung ist als Lärmemittenten vor allem die im Osten angrenzende B311 Pinzgauer Straße zu berücksichtigen.

Dem Antrag ist ein schalltechnisches Projekt vom 07.02.2024 mit der Projektnummer 23-492-STP01 des Ingenieur Büro Rothbacher angehängt.

Dem Projekt ist zu entnehmen, dass an der Nordfassade im Obergeschoß am Tag die Schallpegel um 6 dB und in der Nacht um 8 dB bezogen auf die Schutzkategorie 3 überschritten werden (Handlungsstufe 2). An der Südfassade im Obergeschoß werden die Beurteilungspegel des Regelfalls am Tag um 1 dB und in der Nacht um 4 dB überschritten (Handlungsstufe 1).

Dies zeigt auch eine grobe Abschätzung durch den Immissionskataster Prognose 2030. Die im Gutachten ermittelten Schallpegel scheinen somit Plausibel und die geforderten Maßnahmen um Schallpegel die dem Regelfall entsprechen zu erhalten sind nachvollziehbar.

Auf Grund einer starken Lärmbelastung durch die B311 ist gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung die Fläche als Handlungsstufe 2 (EW/L) zu kennzeichnen.

Gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung sind bei Handlungsstufe 2 aufwendige Maßnahmen zur Erreichung von regelfallähnlichen Schallimmissionen erforderlich.

Die im schalltechnischen Gutachten beschriebenen Maßnahmen zur Einhaltung des Regelfalls, sind im Zuge der Bebauung umzusetzen.

Unter Beachtung und Umsetzung der Maßnahmen bestehen gegen die Umwidmung der TLF1: 170 m² von derzeit Grünland/ländliches Gebiet (GLG) in Bauland/erweitertes Wohngebiet mit einer Lärmkennzeichnung als lärmbelastete Fläche (EW/L) mit Widmungszusatz Aufschließungsgebiet Lärm
TLF2: 59 m² von derzeit Grünland/Immissionsschutzstreifen (GIS) in Bauland/erweitertes Wohngebiet mit einer Lärmkennzeichnung als lärmbelastete Fläche (EW/L) mit Widmungszusatz Aufschließungsgebiet Lärm
TLF3: 179 m² von derzeit Bauland/erweitertes Wohngebiet (EW) mit Widmungszusatz Aufschließungsgebiet Lärm, Naturgefahren in Bauland/erweitertes Wohngebiet mit einer Lärmkennzeichnung als lärmbelastete Fläche (EW/L) mit Widmungszusatz Aufschließungsgebiet Lärm keine Bedenken.

Dominikus Oberreiter

Wasserwirtschaft (20703) 19.3.2024:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Die Eigentümerin der GP 464, KG 57128 Weißbach bei Lofer, beabsichtigt den Abbruch der ehemaligen Garage der Feuerwehr sowie die Neuerrichtung eines Wohnobjektes, am selben Standort westlich hinter dem bestehenden Wohnhaus. Dabei soll der Flächenwidmungsplan von GLG (170 m²), GIS (59 m²) und EW mit

Aufschließungserfordernis Naturgefahren (197 m²) in EW abgeändert werden. Die Umwidmungsfläche umfasst 408 m².

Sobald die Bestätigung zur Sickerfähigkeit des Untergrundes vorliegt, besteht aus Sicht der Wasserwirtschaft kein Einwand zur geplanten Widmung.

Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

Umweltschutz

Da das betroffene Grundstück überwiegend bebaut ist erscheint die Widmung als Aufschließungsgebiet nicht notwendig. Darüber hinaus ist das gewidmete Bauland am Projektstandort bereits als Aufschließungsgebiet gewidmet. Wie vom ASV örtliche Raumplanung festgestellt ist die Widmung als EW/L für die bebaute Fläche sachgerecht.

Alle weiteren Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

7.4. Landschaftsstruktur und -bild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die betroffene Fläche liegt unmittelbar im Hauptort, gegenüber des Gemeindeamtes und ist bereits seit Jahren rechtmäßig bebaut. Das westliche der beiden Gebäude (ehemalige Garage der Feuerwehr) soll abgetragen und durch ein Wohnhaus ersetzt werden. Nordöstlich teilt die Landesstraße / Ortsdurchfahrt die gegenständliche Siedlung vom Ortszentrum. Auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße befindet sich das Gemeindeamt.

Im Westen fließt die Saalach. Zwischen Grundstück und Fluss wurde zwischenzeitlich ein Schutzwall errichtet, weshalb die Fläche außerhalb von Gefährdungsbereichen der Saalach zu liegen kommt.

Der Verlauf des Weißbaches wurde vor Jahren geändert. Vor Ort weist nichts mehr auf die ehemalige Weißbachmündung hin.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Baulandwidmung werden keine

zusätzlichen negativen Auswirkungen auf Landschaftsbild und -struktur erwartet.

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

Die betroffene Fläche liegt unmittelbar im Hauptort, gegenüber des Gemeindeamtes und ist bereits seit Jahren rechtmäßig bebaut. Das westliche der beiden Gebäude (ehemalige Garage der Feuerwehr) soll abgetragen und durch ein Wohnhaus ersetzt werden. Teile der beiden Gebäude sind zwar rechtmäßig errichtet worden, konnten jedoch nicht als Bauland gewidmet werden.

Nach dem Wegfall der Gefährdung durch Saalach und Weißbach soll nun ein Teil des Grundstücks als Bauland ausgewiesen werden um die zentrale Nachverdichtung zu ermöglichen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung als Garten werden keine negativen Auswirkungen auf die heimische Flora und Fauna erwartet.

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

Durch die Umwidmung werden keine bestehenden, der Bevölkerung dienenden Erholungs- bzw. Grünlandflächen für Freizeitnutzung berührt.

Das Freizeitzentrum bzw. der Kinderspielplatz im Bereich des Eingangs zur

Seisenbergklamm weist eine Entfernung von rund 400m auf. Negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

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

Durch die geplante Umwidmung werden keine ökologisch bedeutenden Naturraumpotentiale oder landschaftsprägende Freiraumstrukturen gefährdet. Es werden keine geschützten Lebensräume oder sonstige durch Landes- oder Bundesgesetze geschützten Flächen berührt. Biotop, Naturdenkmäler oder geschützte Naturgebilde sind auf der, für die Umwidmung vorgesehenen Fläche nicht vorzufinden.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Schutzgebiet gemäß Salzburger Naturschutzgesetz, einem Europaschutzgebiet noch einem Natura 2000 - Gebiet.

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

Im gegenständlichen Bereich sind keine Kulturgüter, erhaltenswerten baukulturellen Bestände, Denkmäler, archäologischen Fundstellen, Schutzzonen nach dem Altstadterhaltungsgesetz und Ortsbildschutzgebiete, etc. vorhanden bzw. bekannt.

Das Ortsbild bzw. die umgebende Bebauung ist geprägt durch die bestehende Bebauung des unmittelbaren Ortszentrums (Wohnen, Landwirtschaft, Gastronomie, Freizeit, etc.)

Negative Auswirkungen durch den Abtrag des Altbestandes sowie der nachfolgenden Errichtung eines Einfamilienwohnhauses am selben Grundstück im Ortszentrum können ausgeschlossen werden.

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

Die betroffene Fläche liegt inmitten des Ortszentrums. Das Grundstück ist bereits mit zwei Objekten bebaut, von denen eines abgetragen und durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Aufgrund der Lage und umgebenden Bebauung werden keine negativen Auswirkungen durch geologische Gefährdungen erwartet.

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

Die betroffene Fläche liegt unmittelbar im Hauptort, gegenüber des Gemeindeamtes und ist bereits seit Jahren rechtmäßig bebaut. Das westliche der beiden Gebäude (ehemalige Garage der Feuerwehr) soll abgetragen und durch ein Wohnhaus ersetzt werden. Nordöstlich teilt die Landesstraße / Ortsdurchfahrt die gegenständliche Siedlung vom Ortszentrum. Auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße befindet sich das Gemeindeamt.

Nach dem Wegfall der Gefährdung durch den Hochwasserschutzdamm und die Verlegung des Weißbaches, sollen nun weitere Teile des Grundstückes als Bauland gewidmet werden um die Nachverdichtung im Ortszentrum zu ermöglichen.

Bodenfunktionen sind in den Sagis Fachdaten nicht beschrieben.

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

Da die Fläche weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt wird oder bewaldet ist, liegt keine Relevanz vor.

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

Im Wasserbuch bzw. Flächenwidmungsplan sind im gegenständlichen Bereich und auch im weiteren Umkreis keine Wasserschutz- oder -schongebiete eingetragen. Es befinden sich keine Quellen bzw. Brunnen am und im Nahbereich des Grundstückes.

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine fließenden bzw. stehenden Gewässer. Das nächste Gewässer ist die Saalach, in einer Entfernung von mindestens 10m.

Der geforderte Mindestabstand zur Böschungsunterkante des Schutzwalles wurde berücksichtigt.

Laut Stellungnahme des Bundeswasserbaus befindet sich die Parzelle außerhalb der 30- und 100-, jedoch innerhalb der 300-jährlichen Überflutungsbereiche der Saalach. Im Gefahrenzonenplan kommt der Überflutungsbereich nunmehr in der Zone mit einer Gefährdung niedriger Wahrscheinlichkeit (Restrisikobereich HW300) zu liegen.

File: Schutzwasserwirtschaft 17072023.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=319076>)

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

Die betroffene Fläche liegt nunmehr in der gelben Wildbachgefahrenzone des Weißbaches, weshalb die Freigabe des Aufschließungserfordernisses Naturgefahren möglich erscheint.

Eine Steinschlaggefährdung bzw. Hangrutschungen im Bereich der betreffenden Grundfläche sind im Gefahrenzonenplan nicht verzeichnet (Brauner Hinweisbereich).

Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder des Geländes abhängen, sind nicht betroffen (Violetter Hinweisbereich). Die Fläche befindet sich laut Gefahrenzonenplan der WLV außerhalb Blauer Vorbehaltsflächen.

File: WLV 21072023.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=319077>)

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

Der nächstgelegene Lärm-Emittent ist die Pinzgauer Landesstraße.

Die betroffene Fläche soll als Bauland / erweitertes Wohngebiet ausgewiesen werden. Erweitertes Wohngebiet wird laut Richtlinie Immissionsschutz der Kategorie 3 zugeordnet. Der überwiegende Teil der Fläche weist eine Lärmbelastung zwischen 55-60db (Handlungsstufe 1) und 60-65db (Handlungsstufe 2) auf. Lediglich die östlichste Fläche, die derzeit als Immissionsschutzstreifen gewidmet ist, weist eine höhere Lärmbelastung auf. Da hier jedoch bereits das Bestandsobjekt besteht, beabsichtigt die Gemeinde auch diesen Bereich als EW/L auszuweisen.

File: 23_012_vent_pdf_20240125.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=319217>)

File: 23-492-STP01A01 Um und Zubau WH Deyerl, Weißbach bei Lofer -
Schalltechnisches Projekt.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=319218>)

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

Der nächstgelegene Luftschadstoff-Emittent ist die Pinzgauer Landesstraße. Da das Grundstück bereits bebaut und zum Teil als Bauland ausgewiesen ist, werden keine zusätzlichen negativen Auswirkungen, durch den geplanten Neubau des westlichen Objektes erwartet.

Durch die Widmung von Wohnbauland entstehen durch Beheizung, Zu- und Abfahrten zusätzliche Emissionen, die lokal zu einer geringfügigen Erhöhung der Konzentration von Luftschadstoffen führen können. Eine relevante Zusatzbelastung ist jedoch nicht zu erwarten.

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

Nach Wegfall der Gefährdungen sollen weitere Teile des Grundstückes als Bauland ausgewiesen werden. Der östlichste Teil (derzeit als Immissionsschutzstreifen gewidmet) weist eine Lärmbelastung geringfügig größer als Handlungsstufe 2 auf, ist jedoch rechtmäßig bebaut. Die Gefährdungen am Grundstück sind deutlich zurückgegangen und ist das Planungsgebiet nur mehr von der gelben Wildbachgefahrenzone des Weißbaches betroffen. Der geforderte Mindestabstand zur Böschungsunterkante des Schutzwalles sowie zur Gewässerparzelle wurden berücksichtigt.

Hinsichtlich der Baulandwidmung eines 5,00m tiefen Teils des Immissionsschutzstreifens, siehe die Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung.

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:

Nein

Begründung einer Planfreistellung

Da das Grundstück bereits bebaut und überwiegend als Bauland ausgewiesen ist, wird auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Kenntlichmachung einer Planfreistellung verzichtet.

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung wird auf die Ziele und Maßnahmen des Landesentwicklungs- und des Regionalprogrammes Pinzgau verwiesen.

Die gegenständliche Fläche liegt im unmittelbaren Hauptsiedlungsbereich, gegenüber des Gemeindeamtes, weshalb eine landesplanerische Stellungnahme nicht notwendig ist. Das Grundstück ist bereits bebaut. Die Antragstellerin beabsichtigt nun den Neubau westlichen Objektes.

Die Fläche liegt im unmittelbaren Ortszentrum. Alle wesentlichen Einrichtungen der Gemeinde sowie die Haltestellen des ÖPNVs sind problemlos fußläufig erreichbar. Den Zielen "Kurze-Wege-Prinzip zur Schaffung alltagsgerechter Raumstrukturen", "Wohnen und Arbeiten (Erwerbs- und Versorgungsarbeit) – kurze Wege in der Siedlungsentwicklung" und "Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung" sowie "Stärkung der dörflichen Strukturen im ländlichen Raum" des LEP 2022 wird entsprochen.

Das östliche Bestandsobjekt ist bereits an die Fernwärme angeschlossen, weshalb die Ziele "Herstellung energetisch optimierter Raumstrukturen", "Nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen" und "Energiewende gestalten - den Ausbau der erneuerbaren Energien räumlich steuern" umgesetzt werden.

Das Grundstück ist bereits teilweise als Bauland ausgewiesen, nun soll der Baulandanteil des Grundstücks vergrößert werden um die Nachverdichtung im Ortszentrum zu ermöglichen. Durch die Verdichtung bestehender Siedlungsstandorte werden die Vorgaben hinsichtlich der "Sicherung hochwertiger Natur- und Landschaftsräume" und "Sicherung einer nachhaltigen Freiraumentwicklung" zur Sicherung des Freiraumes entsprochen.

Hinsichtlich der Lärmbelastung wurde vorab eine Lärmschutz-Gutachten mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen eingeholt. Die gelbe Gefahrenzone des Weißbaches erscheint beherrschbar.

Aus regionaler Sicht wird den Vorgaben "Bevölkerungswachstum im Pinzgau fördern", "Schaffung von Wohnbaulandflächen zur Erreichung des Bevölkerungsziels", "Schaffung kompakter Siedlungsbereiche und Vermeidung von Zersiedelung", "Sicherung von Eignungsflächen für die Baulandentwicklung" und "Siedlungsentwicklung vorrangig im Bereich bestehender Siedlungen und Weiler" des Regionalprogrammes entsprochen.

Eine Übereinstimmung mit den Forderungen der überörtlichen Raumplanung ist jedenfalls gegeben.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Die Baulandausweisung da die Ausweisung dem REK entspricht und die aktuelle Baulandbilanz eine Ausweisung zulässt. Da die Fläche rechtmäßig bebaut ist, ist weder eine Befristung, noch die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. die Anwendung einer Planfreistellung notwendig. Die Widmung als Bauland / erweitertes Wohngebiet inklusive Lärmkennzeichnung ist für das geplante Vorhaben möglich.

Würdigung der Raumordnungsgrundsätze und-ziele des ROG 2009 i.d.g.F.:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;

> Das Grundstück ist bereits bebaut. Es werden lediglich geringe Vergrößerungen vorgenommen um den geplanten Neubau zu ermöglichen und den Rechtsstand des Bestandsobjektes herzustellen.

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

> Das betroffene Grundstück liegt im Hauptsiedlungsbereich, im Einzugsbereich des ÖPNV, des Nahversorgers, sowie aller wesentlichen Einrichtungen der Gemeinde, wodurch die Verdichtung des Siedlungsbestandes gefördert, die Abhängigkeit vom MIV reduziert und der Ortskern gestärkt wird. Dem Grundsatz wird entsprochen.

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

> Die Fläche liegt im Hauptsiedlungsschwerpunkt, ist bereits zum Teil als Bauland ausgewiesen und bebaut weshalb dem Grundsatz entsprochen wird.

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;

> Geschützte Lebensräume sind nicht betroffen. Das Bestandsobjekt ist bereits an das Fernwärmenetz der Gemeinde angeschlossen. Dem Grundsatz wird entsprochen.

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

> Die Haltestellen des ÖPNV, Einrichtungen der Gemeinde, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig problemlos erreichbar. Dem Grundsatz wird entsprochen.

6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;

> Die Fläche liegt im Ortszentrum, im fußläufigen Einzugsbereich aller wesentlichen Einrichtungen, wodurch das Ortszentrum weiter gestärkt wird. Dem Grundsatz wird entsprochen.

7. aktive Bodenpolitik der Gemeinde für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;

> Aufgrund des geringen Flächenmaßes und des Umstandes, dass das

Grundstück bereits rechtmäßig bebaut ist, verzichtet die Gemeinde auf die Anwendung von Baulandsicherungsmaßnahmen.

8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;

> Das Bestandsobjekt ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Fläche liegt im Einzugsbereich des ÖPNV, wodurch Fahrten des MIV reduziert werden können. Dem Grundsatz wird entsprochen.

9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderungen.

> Die Fläche liegt zentral, weshalb alle wesentlichen Einrichtungen der Gemeinde problemlos zu Fuß erreicht werden können. Dem Grundsatz wird entsprochen.

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

> Im Rahmen der gegenständlichen Teilabänderung soll Bauland zur Nachverdichtung einer Parzelle im Ortszentrum geschaffen werden.

2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Gleichbedeutsam sind der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter, Naturgegebenheiten und des Landschaftsbildes. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten ist zu sichern bzw. anzustreben.

> Die Fläche liegt im Zentrum des Hauptortes. Negative Auswirkungen auf den Naturraum bzw. das Landschafts- oder das Ortsbild werden nicht erwartet. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten wird nicht beeinträchtigt.

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.

> Die gelbe Gefahrenzone des Weißbaches scheint beherrschbar. Wasser- und Rohstoffvorkommen werden nicht negativ beeinträchtigt.

4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen.

> keine Relevanz, da weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt.

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.

> nicht relevant

6. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raums, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes sowie der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.

> nicht relevant

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) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,

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 außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.

> Die betroffene Fläche liegt zentral im Ortszentrum, sowie im Einzugsbereich des ÖPNV. Durch die Umwidmung wird Bauland zur Wohnnutzung ausgewiesen.

8. Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.

> Das Bestandsobjekt ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Fläche liegt im Einzugsbereich des ÖPNV, wodurch Fahrten des MIV reduziert werden können. Dem Grundsatz wird entsprochen.

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.

> Das Grundstück ist bereits bebaut. Es werden lediglich geringe Vergrößerungen vorgenommen um den geplanten Neubau zu ermöglichen und den Rechtsstand des Bestandsobjektes herzustellen.

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 Raumes anzustreben.

> Das Ortszentrum sowie alle wesentlichen Einrichtungen der Gemeinde sind fußläufig und verkehrssicher erreichbar.

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

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Weißbach bei Lofer wurde am 10.12.2020 durch die Gemeindevertretung beschlossen und am 25.01.2021 durch das Amt der Salzburger Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt.

Die beantragte Umwidmungsfläche scheint im Entwicklungsplan nicht als Entwicklungsfläche auf.

Es handelt sich jedoch um ein rechtmäßig bebautes Grundstück, dessen Baulandanteile nach Wegfall der Hinderungsgründe entsprechend vergrößert werden sollen um einen Neubau zur Nachverdichtung zu ermöglichen.

Folgende Ziele und Maßnahmen erscheinen für das gegenständliche Verfahren berücksichtigungswürdig:

Z1.1 Beibehaltung der ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur sowie Etablierung als attraktiver Wohnstandort zur Sicherung eines Bevölkerungswachstums im gesunden Ausmaß

M1.1.1 Sicherstellung von leistbaren Wohnbaulandflächen zur Verhinderung der Abwanderung einheimischer Bauwerber

Z1.2 Beachtung des Strukturwandels, hin zu einer durchschnittlich älteren und langlebigeren Gesellschaft

M1.2.1 Berücksichtigung der Mobilitätsbedürfnisse der alternden Bevölkerung

M1.2.3 Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des Öffentlichen Verkehrs zur Sicherung der Mobilität der Bevölkerung

Z2.1 Verringerung der Gefährdung für die ansässige Bevölkerung durch Naturereignisse

M2.1.1 Beachtung von Gefahrenzonenplänen und Überflutungszonen bei der Siedlungsentwicklung

M2.1.3 Einhaltung eines entsprechenden Mindestabstandes zu Fließgewässern ohne Gefahrenzonenplan

Z2.2 Beachtung der vorherrschenden Belastungen bei der Entwicklung von Wohnstandorten

M2.2.1 Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen an der Pinzgauer Landesstraße zur Reduzierung der Belastung der anrainenden Bevölkerung

M2.2.2 Beachtung der Lärm-Isophonen bei der Entwicklung und Erweiterung von Wohnstandorten

Z4.1 Sicherung der Wohnqualität in einem kompakten Siedlungsraum und Schaffung von ausreichend leistbarem Wohnraum

M4.1.1 Orientierung der weiteren Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehende Siedlungen

M4.1.3 Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen in betroffenen Wohnsiedlungen

M4.1.6 Nutzung des frei werdenden Flächenpotentials nach Verlegung des Weißbaches

M4.1.7 Beachtung von Gefährdungspotentialen und Belastungen bei der weiteren Siedlungsentwicklung

Z4.2 Ausschöpfung des innerörtlichen Baulandpotentials, sowie Nutzung der rechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung, Umnutzung, etc. von Objekten

M4.2.1 Verdichtung bestehender Siedlungen zur Schaffung von kompakten Siedlungskörpern

M4.2.2 Mobilisierung der Baulandreserven zur Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten

M4.2.3 Ausweisung von Bauland erst im konkreten Bedarfsfall, um eine Spekulation mit Grundstücken und ein Ansteigen des Bodenpreises zu verhindern

Z4.7 Verdichtung des Ortszentrums Weißbach im Sinne einer bodensparenden Flächeninanspruchnahme

M4.7.1 Beachtung des Siedlungsschwerpunktes im zentralen Ortsraum bei künftigen Teilabänderungen

M4.7.2 Zulassung von größeren Gebäudehöhen und Bebauungsdichten und einer kompakteren Bauweise unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters des Bergsteigerdorfes Weißbach

M4.7.3 Nutzung des Nachverdichtungspotentials

Eine Übereinstimmung mit dem REK ist jedenfalls gegeben.

9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Im Rahmen der gegenständlichen TAÄ beabsichtigt die Gemeinde die für eine Ausweisung als Bauland in Betracht kommenden Teile des Grundstückes in Bauland umzuwidmen.

Zusätzlich ist beabsichtigt das bestehende Aufschließungsgebiet Naturgefahren freizugeben, da der Hinderungsgrund durch die Verlegung des Weißbaches und die Errichtung umfangreicher Schutzmaßnahmen entlang der Saalach nunmehr weggefallen ist. Das Aufschließungsgebiet Lärm soll in eine Kennzeichnung Lärmbelastung "/ L" geändert werden, da das Grundstück ohnehin bereits vollständig bebaut ist und die zusätzlichen Flächen eigenständig nicht bebaubar sind. Als Vorbild dienen die gesamten Baulandflächen entlang der Pinzgauer Landesstraße, welche ebenfalls als lärmbelastet gekennzeichnet sind. Ein Lärmgutachten liegt dem Akt bei.

Die Baulandabgrenzung erfolgte in Übereinstimmung mit dem Bundeswasserbau und der Landesstraßenverwaltung.

Weitere Nutzungskonflikte sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt weiters im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen des ÖPNVs. Die wesentlichen Einrichtungen der Gemeinde können ebenfalls fußläufig

verkehrssicher erreicht werden. Die Anschlüsse an die technische Infrastruktur sind bereits gegeben. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorhanden.

Widersprüche sowohl zum REK, als auch den regionalen und überregionalen Planungsinstrumenten und dem ROG 2009 sind nicht festzustellen.

Der Abtrag des Bestandsgebäudes sowie die Neuerrichtung eines Wohnobjektes am gleichen Standort wird aus Sicht der Ortsplanung, aufgrund des geringen Flächenverbrauches und der Nachverdichtung zentral gelegener Siedlungsstandorte jedenfalls befürwortet.

Orthofoto:

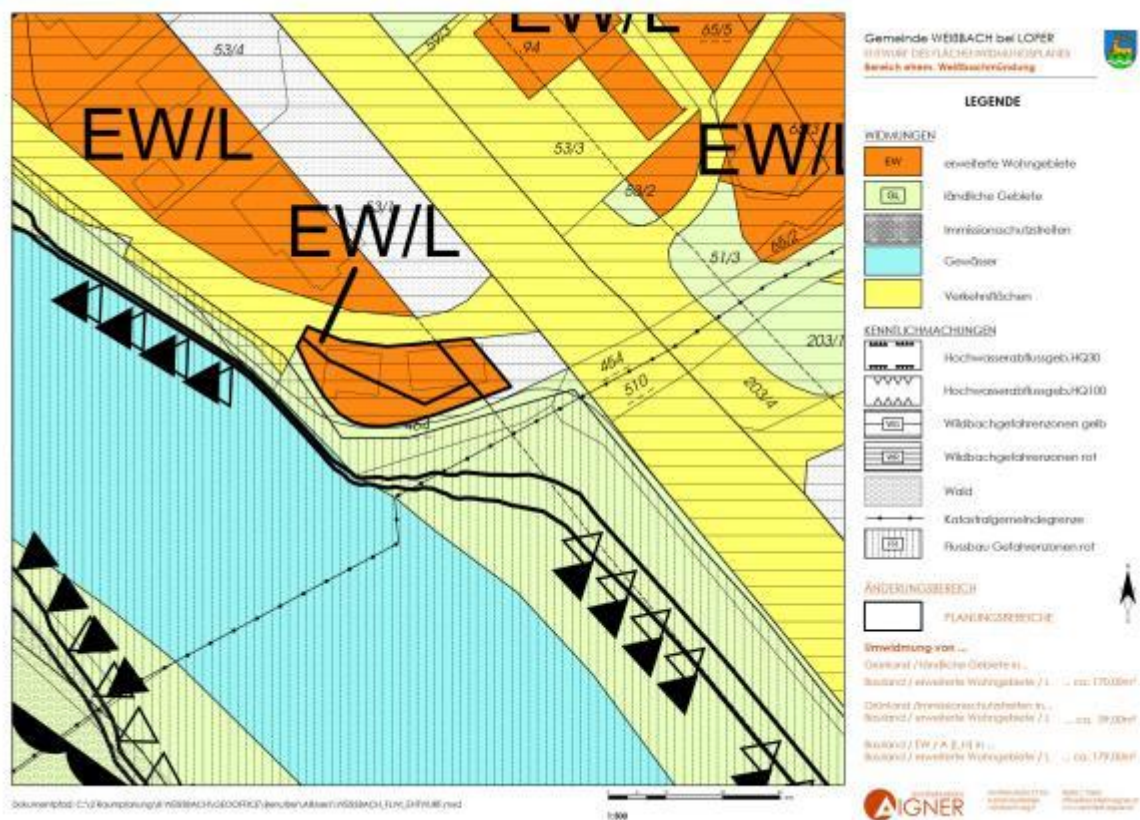
Foto der Abänderungsfläche:

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

Die Versickerungseignung wird dem aufsichtsbehördlichen Genehmigung beigelegt.

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Der/Die OrtsplanerIn

Arch. DI Christoph Aigner

Architekturbüro Aigner ZT KG