Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50622

Gemeindename: Taxenbach

Bereichsbezeichnung: Högmoos Mitte nördl. B311

Betroffene Grundeigentümer: Hermann Höllwart und Hermann Lackner

Teilabänderungsnummer

Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

Antrag auf: Vorbegutachtung

Aktenzahl der Gemeinde

BearbeiterIn: CF

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: Lenglachner ZT GmbH

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: 163/55 - Dezember 2020

ProjektleiterIn: DI Michael Lenglachner

SachbearbeiterIn: DI Michael Lenglachner

Bearbeitung - Abteilung 10

Juristische/r SachbearbeiterIn: Dr. Iris Rabitsch

Technische/r SachbearbeiterIn: Mag. Gabriel Seitlinger

Schriftliche Stellungnahme des Landes

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, den Flächenwidmungsplan im Zentrumsbereich der Ortschaft Högmoos, nördlich der B311 Pinzgauer Straße, abzuändern. Vorgesehen ist hier, Teilflächen der GP 243 und 247 als Bauland auszuweisen.

Die Neuwidmungsfläche befindet sich im Lärmeinflussbereich der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB-Westbahnstrecke.
Sie ist jedoch auf Grundlage einer schalltechnischen Stellungnahme in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen einer Baulandwidmung zugänglich.

Auf der Planungsfläche und auf dem östlich angrenzenden Areal ist die Realisierung eines Gesamtprojektes für eine Wohnbebauung geplant.
Die Neuwidmungsfläche wird aufgrund der Lage im Nahbereich der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB-Westbahnstrecke als Aufschließungsgebiet „Lärm“ gekennzeichnet. Bei Vorlage eines Gesamtprojektes mit Lärmgutachten können die Flächen für eine Bebauung freigegeben werden.

Gleichzeitig wird am Südrand des zukünftigen Projektgebietes ein ca. 5 m breiter Streifen von Grünland/Sonstige Flächen in Grünland/Immissionsschutzstreifen umgewidmet. Mit dieser Maßnahme soll die Umsetzung von dem Lärmschutz dienenden Nebenanlagen ohne ein weiteres Raumordnungsverfahren ermöglicht werden.

Begründet wird die Teilabänderung mit den Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und deren Umsetzung sowie mit der erforderlichen Bereitstellung von Wohnraum für Einheimische.

Die Neuwidmungsfläche (EW) wird entsprechend der Darstellungsverordnung schraffiert und mit einer Indexnummer versehen. Die Befristung selbst und die Folgewidmung werden erst mit der Freigabe festgelegt.

Erläuternd wird festgehalten, dass die Planungsfläche bereits eine Baulandwidmung innehatte, die jedoch aufgrund des fehlenden Bedarfs im Zuge der generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes in Grünland rückgewidmet worden ist.

Datum der TAÄ-Anregung

Anregung zur TAÄ (Schreiben): Uploaded File: TAÄ Höllwart Antrag.pdf;

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die gegenständliche Parzelle liegt in der Ortschaft Högmoos, nördlich der B311 Pinzgauer Straße.
Projektion: BMN M31, Rechtswert: 418430, Hochwert: 238990

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
243	57211	Sonnberg
245	57211	Sonnberg
247	57211	Sonnberg
248/1	57211	Sonnberg

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Ev. sind Baulandsicherungsmaßnahmen in Form eines Einweisungsrechtes für die geplanten Wohnungen - abhängig vom Gesamtprojekt - vorgesehen.

Wenn nein - Begründung?

Baulandsicherungsmaßnahmen werden aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Flächengröße nicht durchgeführt.

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4224-5101

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
1618	GSO	

Prüfliste Befristung

(1.) Handelt es sich um eine Ausweisung von Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland (Baulandwidmungen § 5 Z3)?

(2.) Handelt es sich um eine unbebaute Fläche?

(3.) Handelt es sich um eine selbständig bebaubare Fläche?

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	J	J	J
2	N	J	N

Umwidmung in

TLF	Fläche [m²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	1092	EW	Aufschließungsgebiet (../A): J Aufschließungserfordernisse: Lärm	-
2	526	GIS		-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 1618

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Im Plan wurde die zu befristende Fläche entsprechend der Darstellungsverordnung schraffiert und mit einer Indexnummer versehen. Die Befristung selbst und die Folgewidmung werden erst mit der Freigabe festgelegt.

Befristung

Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:

Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Umweltrelevanz

Schwellenwertprüfung

Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 1092

[m²]

Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 2000

[m²]

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 3092

[m²]

Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein

Ergebnis der Schwellenwertprüfung

Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein

Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 5,0ha

Allfällige Begründungen oder Erläuterungen

Ausschlusskriterienprüfung

A: Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätz. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten: Nein

B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.: Nein

C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.: Nein

D. Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung und Fortschreibung eines Planes dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentl. beeinflusst werden.: Ja

Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Aufgrund der geringen Größe, der bestehenden und geplanten Nutzungen sowie des Siedlungslückencharakters der Umwidmungsfläche sind nur unwesentliche Änderungen der Umweltauswirkungen zu erwarten.
Die Lage in der gelben Gefahrenzone der WLV ist beherrschbar.
Aufgrund der Lärmsituation wird die Fläche zuerst als Aufschließungsgebiet Lärm gewidmet. In der vorliegenden lärmtechnischen Stellungnahme wurde nachgewiesen, dass die Planungsfläche in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen einer Wohnnutzung zugänglich ist. Nach Vorlage eines Gesamtprojektes mit projektbezogenem Lärmgutachten, in dem der Nutzung entsprechend das erforderliche Lärmklima nachgewiesen wird, kann von zusätzlichen Nachweisen Abstand genommen werden.
Aus oben angeführten Gründen sind derzeit keine zusätzlichen Prüfungen hinsichtlich Umweltauswirkungen erforderlich.
Die Lage im verlärmten Bereich entlang der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB-Strecke wird im für die Freigabe erstellten Bebauungsplan berücksichtigt.

Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes: Nein

Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten: Ja

Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

Keine Nähe zu Europaschutzgebieten vorhanden.

Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Eine Umweltprüfung ist erforderlich: Nein

Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz

Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

ROG 2009 § 2, Raumordnungsziele und -grundsätze betreffend das Umwidmungsareal (Auszug)

Abs. 1 (Raumordnungsziele)
Z. 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.

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

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM:
Im Landesentwicklungsprogramm wurden nachstehende Aussagen getroffen:
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.
(4) Schutz der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen.

Regionalprogramm

Im Regionalprogramm Pinzgau wurden im Kapitel 2 Siedlungsstruktur und -entwicklung nachstehende für die Planung relevante Allgemeinaussagen getroffen:

2.2 Bevölkerungswachstum im Pinzgau fördern
Ziele:
- Schaffung von Wohnbaulandflächen zur Erreichung des Bevölkerungsziels.
- Schaffung einheitlicher Rahmenbedingungen für eine aktive Bodenpolitik in der Region Pinzgau
mit der Empfehlung:
Mindestens 50 % der Fläche müssen für Wohnbauinteressenten der Gemeinde zur Verfügung stehen.

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.
Maßnahme:
- Baulanderweiterung und -arrondierungen - vorrangig in Entwicklungsschwerpunkten laut REK oder in direktem Anschluss an bestehende Siedlungen und Weiler mit entsprechender Standortgunst

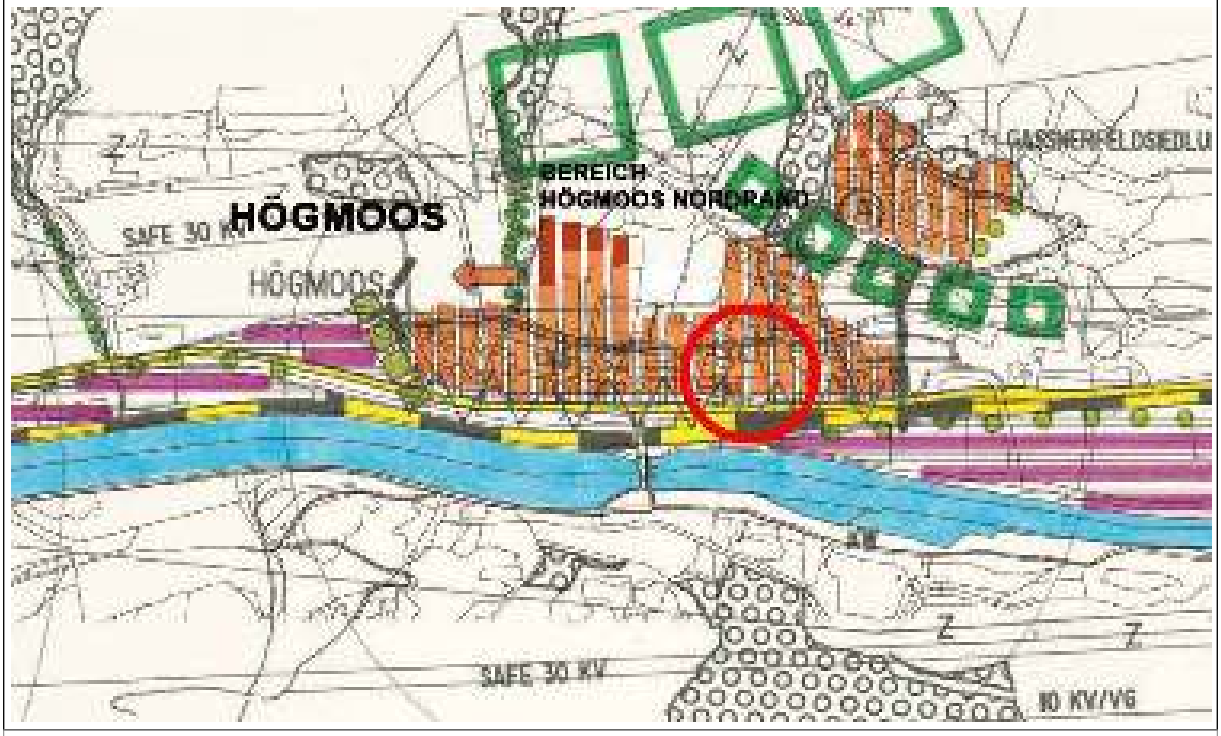
Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Taxenbach am 28.3.1996 beschlossen und mit Beschluss am 29.9.2014 abgeändert.

Im Kapitel 3.1.3.1 Primäre Entwicklungsschwerpunkte (Haupt-REK) wurde für den gegenständlichen Planungsbereich sowohl im Textteil als auch im Siedlungsleitbild eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

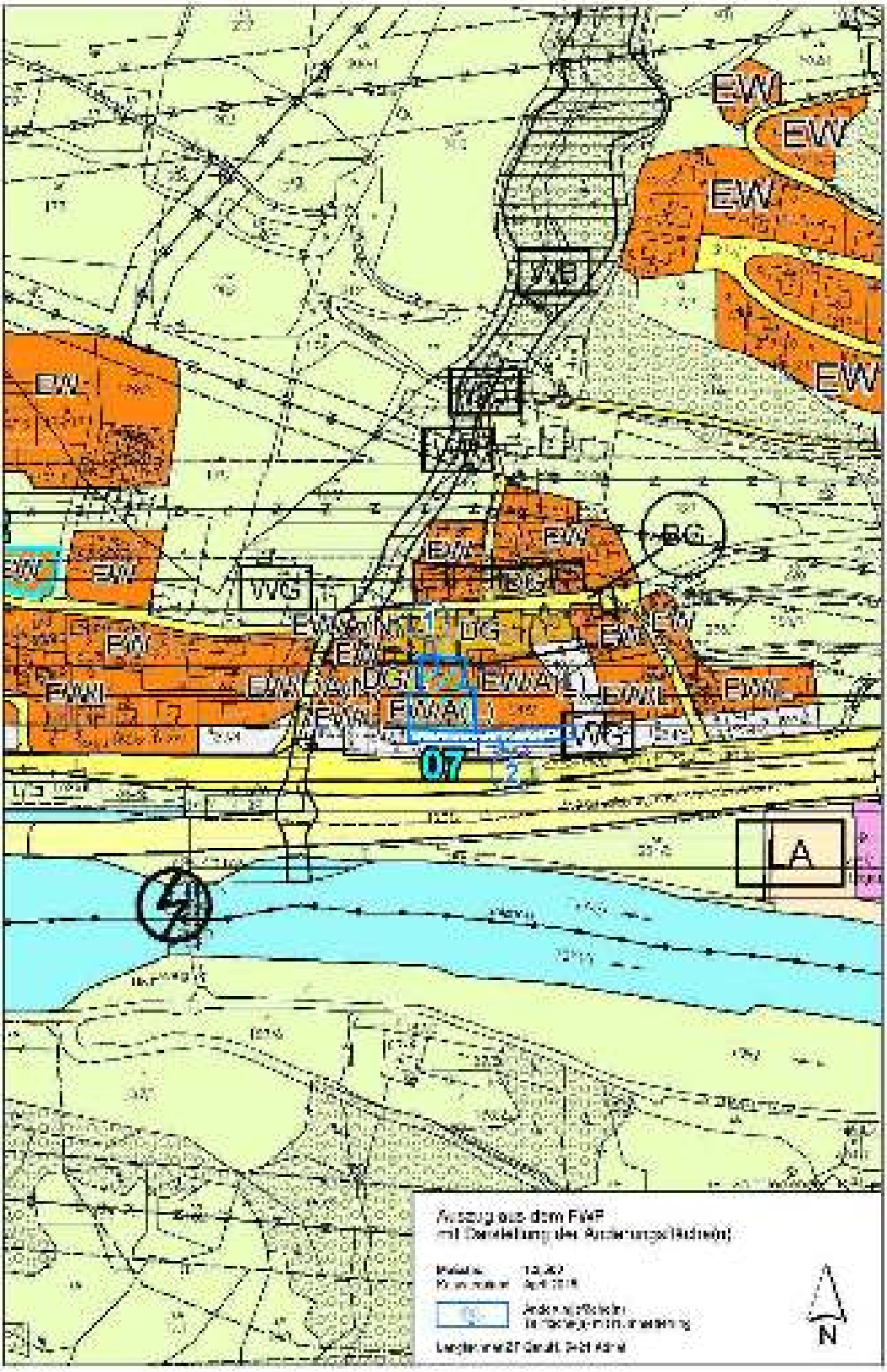
REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

Norden: Bauland/Dorfgebiet
Osten: Bauland/Erweitertes Wohngebiet
Süden: Grünland/Sonstige Flächen
Westen: Bauland/Dorfgebiet und Bauland/Erweitertes Wohngebiet

FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja

Naturschutz

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Wasserwirtschaft

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Wildbach und Lawinenverbauung

Beschränkung vorhanden: Ja

Beschreibung

Die Planungsflächen liegt in der gelben Gefahrenzone des Högmoosgrabens Ost.
Eine Stellungnahme der WLV wurde angefordert.

Geologie

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Wald

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Lärm

Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Unterlagen: Uploaded File: 20-337-0-BR01A01 Schalltechnische Stellungnahme.pdf;

Beschreibung

Die Planungsfläche liegt im Lärmeinflussbereich der ÖBB Westbahnstrecke und der B311 Pinzgauer Straße.
Eine schalltechnische Stellungnahme von der Ingenieurbüro Rothbacher GmbH vom 28.10.2020 liegt vor.

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Ja

Beschreibung

Der geplante Immissionsschutzstreifen liegt im theoretischen Bauverbotsbereich entlang der B311 Pinzgauer Straße.

Altlasten und Verdachtsflächen

Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein

Beschreibung

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Ja

Beschreibung

Der nördliche Randbereich der Neuwidmungsfläche (EW) wird von einer „der Gemeinde wegen der Baugestalt besonders wichtig erscheinenden Fläche“ erfasst.

Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: FormblattGemeinde Taxenbach_20201210_083037.pdf;

Beschreibung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Anlagen der Wassergenossenschaft Högmoos.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: bestätigung_taä_fwp_högmoos_mitte_nördlich_b311_09122020.pdf;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Schmutzwässer:
Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch die Anlagen des Reinhalteverbandes Unterpinzgau und in der Folge durch die Verbandskläranlage (Standort in der Gemeinde Bruck).
Oberflächenwässer:
Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung auf Eigengrund.

Verkehrserschließung

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Zufahrt BestätigungGemeinde Taxenbach_20201209_133408.pdf; STN Landesstraßenverwaltung.pdf;

"Verkehr" - Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Formblatt Verkehr.pdf;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Die Zufahrt erfolgt ausgehend von der B311 Pinzgauer Straße über die Gemeindestraße und über eine nach Süden führende und noch zu errichtende interne Privatstraße.
Das nordöstlich angrenzende, landwirtschaftliche Objekt wird abgetragen und die freiwerdenden Flächen für die Zufahrt und für die Verbesserung der Aufschließung des Kleinsonnbergs sowie für das geplante Wohnbauprojekt verwendet.
Die erforderlichen Aufschließungsflächen liegen im Eigentum des Einschreiters.
Die Abgrenzung der Baulandfläche und des Immissionsschutzstreifens berücksichtigt die Vorgaben der Landesstraßenverwaltung. Eine diesbezügliche Stellungnahme liegt vor.

Die gegenständliche Fläche liegt innerhalb des fußläufigen Haltestellen-Einzugs-bereichs des ÖV. Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 150 m.

innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Ja

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Anlagen der Salzburg AG.

Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche liegt inmitten der Ortschaft Högmoos in einer Siedlungsnische. Aufgrund der geringen Größe der Widmungsfläche und der Lage im Siedlungsgefüge ist keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftscharakters zu erwarten.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Eine Tier- und Pflanzenwelt über das herkömmliche Ausmaß und die herkömmliche Vielfalt ist nicht vorhanden.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Erholungsfunktion und Grünflächen für die Allgemeinheit sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die gegenständliche Fläche befindet sich im Privatbesitz und ist nicht öffentlich zugänglich.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Lebensräume und Biotopflächen sind durch die Planungsmaßnahmen nicht betroffen.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im nördlichen Randbereich und im nördlichen Umfeld befindet sich der ursprünglich bäuerliche Kern mit altem Baubestand, der im Flächenwidmungsplan als „der Gemeinde wegen der Baugestalt besonders wichtig erscheinende Fläche“ gekennzeichnet ist. Diese Tatsache wird in der Folge im noch zu erstellenden Bebauungsplan berücksichtigt.
Archäologische Fundstellen sind im Planungsbereich nicht bekannt.
Kulturgüter sind auf der Neuwidmungsfläche und im Umfeld nicht vorhanden.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Geologie

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche ist leicht nach Süden geneigt. Die Umgebungsgrundstücke sind zum Teil bebaut. Für die gegenständliche Grundfläche sind keine geologischen Risiken im Gelände erkennbar, die eine normale Bebauung ausschließen.
Geologische Problemlagen im Umfeld sind nicht bekannt. Eine Gefährdung durch Steinschlag, Setzungen und Rutschungen ist nicht gegeben.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Boden

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Es sind keine Altlasten und Bodenkontaminationen im gegenständlichen Bereich bekannt.
Derzeit unterliegt die Umwidmungsfläche einer Grünlandnutzung.
Aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsgebietes wurden im SAGIS keine Bodenbewertungen vorgenommen.
Aufgrund der geringfügigen Größe der Umwidmungsfläche sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Sachgebiet zu erwarten.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Landwirtschaftliche Produktionsfunktionen und Nutzungen sind aufgrund der Nischenlage nur unwesentlich betroffen. Die nächstgelegene aktive Hofstelle liegt nordöstlich der Planungsfläche. Waldflächen sind nicht vorhanden.

Das nordöstlich angrenzende, landwirtschaftliche Objekt wird abgetragen und die freiwerdenden Flächen für die Zufahrt und für die Verbesserung der Aufschließung des Kleinsonnbergs sowie für das geplante Wohnbauprojekt verwendet.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umwidmungsfläche wird von Wasserschutz- und Wasserschongebieten nicht berührt. Quellen und Brunnen sind auf der Planungsfläche und im Nahbereich nicht vorhanden. Die Ver- und Entsorgung der Fläche ist grundsätzlich möglich.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche liegt im gelben Gefährdungsbereich des Högmoosgrabens Ost. Eine Stellungnahme der WLV wurde angefordert.
Erforderliche Schutzmaßnahmen werden im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes und in den nachgereihten Behördenverfahren berücksichtigt.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Lärm

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: 20-337-0-BR01A01 Schalltechnische Stellungnahme.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umgebung ist durch eine Mischnutzung (Landwirtschaft und Wohnen) geprägt. Als Lärmemittent sind hier die B311 Pinzgauer Straße und die ÖBB-Westbahnstrecke im Süden zu nennen.
Das Areal liegt derzeit in der Handlungsstufe II und darüber.
In der vorliegenden lärmtechnischen Stellungnahme wurde nachgewiesen, dass die Planungsfläche in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen einer Wohnnutzung zugänglich ist.
Die Neuwidmungsfläche (EW) wird zuerst aufgrund der oben genannten Situation als Aufschließungsgebiet Lärm gekennzeichnet. Bei Vorlage eines Gesamtprojektes mit Lärmgutachten kann das Areal für eine Bebauung freigegeben werden.
Eine der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen stellt die geplante geschlossene Carportanlage im geplanten Immissionsschutzstreifen dar.
Die Sicherstellung des erforderlichen Lärmklimas ist durch ein projektbezogenes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umgebung ist durch eine Mischnutzung (Landwirtschaft und Wohnen) geprägt.
Die Luftvorbelastung des Planungsgebietes ist geringfügig. Sie wird durch die Lage im Nahbereich der B311 Pinzgauer Straße und durch die im Nahbereich befindlichen Hofstellen bestimmt. Weitere Luftschadstoffemittenten sind im Umfeld nicht vorhanden.
Bei widmungskonformer Nutzung sind nur unwesentliche zusätzliche Belastungen durch Staub, Geruch und Luftschadstoffe zu erwarten.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Die Planungsfläche befindet sich im Kernbereich der Ortschaft Högmoos und stellt eindeutig eine Siedlungsnische dar. Der ursprüngliche bäuerliche Kern wurde im Laufe der Zeit mit Wohnbauten erweitert. Im nördlichen Umfeld dominieren landwirtschaftliche Objekte. Die Bebauung wird von zwei- bis dreigeschoßigen frei stehenden Wohnobjekten und landwirtschaftlichen Objekten bestimmt.

Behandlung der FD-Stellungnahmen aus der Vorbegutachtung durch den/die OrtsplanerIn

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Bebauungsplanung

Bebauungsplan der Grundstufe

Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein

Begründung

Das Planungsareal wird durch einen Bebauungsplan der Grundstufe, der im Zuge des Freigabeverfahrens erstellt wird, erfasst.

Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)

Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn

Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)

Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe

Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn

Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Durch die vorgenommene Änderung wird die gewidmete Wohnbaulandfläche um 1092 m² erhöht.
Die Summe der gegenständlichen Teilabänderungsfläche und der Baulandreserve (4,12 ha) gemäß SAGIS (Stand: 19.10.2020) - Baulücken zu einem Drittel berücksichtigt - liegt unter dem im REK berechneten 10-Jahresbedarf der Gemeinde Taxenbach (5,2 ha).

Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz

Allfällige Anmerkungen

Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: Baulandbilanz 20201019.pdf;

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10

Baulandreserven

Baulandreserven Wohnen (in m²)

Baulandreserven Gewerbe (in m²)

Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Die gegenständliche Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes steht im Einklang mit den Aussagen im Landesentwicklungsprogramms 2003 und im Regionalprogramm Pinzgau.

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM:
Die Widmungsänderung der verfahrensgegenständlichen Fläche berücksichtigt die Zielsetzungen und Maßnahmen des Landesentwicklungsprogramms betreffend die Siedlungsentwicklung und die Standortkriterien, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen nach außen sowie durch die Siedlungsentwicklung im Anschluss an eine bestehende geeignete Siedlung.

Die gegenständliche Fläche liegt innerhalb des fußläufigen Haltestellen-Einzugsbereichs des ÖV (Bus ca. 150 m).
Die Lage in der gelben Gefahrenzone des Högmoosgrabens Ost und die Lärmsituation sind bewältigbar. Sie werden im noch zu erstellenden Bebauungsplan wahrgenommen.

REGIONALPROGRAMM:
Die Vorgaben des Regionalprogramms Pinzgau hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind erfüllt (Bevölkerungsziel, Bodenpolitik, Vermeidung von Zersiedelung, Arrondierung des Siedlungskörpers usw.).
Es werden die Forderungen betreffend die Wohnbaulandausweisung im Anschluss an bestehenden Bauten und Siedlungen berücksichtigt.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Die gegenständliche Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes steht im Einklang mit den Aussagen des ROG 2009 i.d.g.F.
Die Raumordnungsziele und Grundsätze des § 2 Abs. 1 und 2, ROG 2009 i.d.g.F. werden umgesetzt.
Insbesondere werden die Vorgaben des Abs. 1 Z. 7 erfüllt.

Die Planungsfläche liegt im Ortskern von Högmoos mit entsprechenden Einrichtungen für die Daseinsvorsorge, ist von naturschutzrechtlichen Festlegungen und Schutzgebieten nicht betroffen, liegt im Einzugsbereich des ÖV, in einem Bereich mit öffentlichen Einrichtungen sowie im Nahbereich von Erholungs- und Freizeitanlagen und dient der Deckung des ganzjährigen Wohnraumbedarfs.
Die Lage in der gelben Gefahrenzone der WLV und im Lärmeinflussbereich der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB-Westbahnstrecke ist bewältigbar.

Die Fläche befindet sich in einer Siedlungsnische und ist als Füllung des Baulandes bzw. des Siedlungsteils anzusehen.

Die Grundsätze des ROG werden bei der Planung wie folgt berücksichtigt:

Dem Grundsatz „haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden bzw. insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland“ wird dadurch Rechnung getragen, dass bedarfsgerecht gewidmet wird. Es handelt sich um eine vierseitig eingegrenzte und nicht mehr erweiterbare Restfläche. Hier soll zusammen mit der Nachbarliegenschaft ein Wohnbauvorhaben (Geschoßwohnbau, Reihenhäuser) entstehen.

Der Grundsatz des „Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen“ wird dadurch gestützt, dass die gegenständliche Teiländerung Planungsabsicht der Gemeinde ist (siehe Festlegungen im REK für den gegenständlichen Bereich) und der im REK formulierten Maßnahme entspricht, dass eine Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes angestrebt werden soll.

Der Grundsatz des „angestrebten Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen“ kommt dahingehend zum Tragen, dass die gegenständliche Fläche eine „Baulücke“ inmitten des dicht bebauten Siedlungskerns von Högmoos darstellt. Durch die geplante Umwidmung kommt es, wie im REK festgelegt, zu einer Auffüllung des Siedlungsköpers.

Der Grundsatz der „Vermeidung von Zersiedelung“ wird durch die Widmung im unmittelbaren Anschluss an bestehendes Bauland und inmitten des bestehenden Siedlungsgebietes berücksichtigt.

Der Grundsatz der „verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelang bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum sowie Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes“ wird dadurch berücksichtigt, dass das Planungsgebiet keine Schutzgebiete und keine geschützten Lebensräume gemäß Salzburger NSchG 1999 berührt.
Die Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone der WLV ist bewältigbar.
Infolge der Widmung werden die Belange des Umweltschutzes und des Klimaschutzes nur marginal berührt.
Die Sicherstellung des erforderlichen Lärmklimas wird durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden im Zuge der Freigabe in einem noch zu erstellenden Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben.

Dem Grundsatz der „Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen“ wird durch die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen und sonst. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule in unmittelbarer Nähe) und der Lage im Einzugsbereich von Bushaltestellen gem. LEP Rechnung getragen.

Der Grundsatz der „Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung“ wurde bereits bei der Erstellung des REK berücksichtigt.

Hinsichtlich des Grundsatzes der „angestrebten Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität“ ist gegenständliche Widmung neutral.

Dem Grundsatz der „aktiven Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland“ muss insofern nicht durch besondere Maßnahmen (wie einem § 18 Vertrag) Rechnung getragen werden, da die Größe der Widmungsfläche für besondere Baulandsicherungsmaßnahmen nicht geeignet ist. Hier sollen zusammen mit der Nachbarliegenschaft ein Geschoßwohnbau bzw. Reihenhäuser für Gemeindebürger errichtet werden.
Ev. Baulandsicherungsmaßnahmen in Form eines Einweisungsrechtes für die geplanten Wohnungen sind abhängig vom Gesamtprojekt vorgesehen.

Der Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger“ wird insofern berücksichtigt, als der Standort lt. SAGIS ein gutes Solarpotenzial aufweist. Hinsichtlich der Nutzung von Sonnenenergie werden im Bebauungsplan die entsprechenden Bebauungsparameter festgelegt.
Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan wird die Eignung des Areals für die Verwendung von Solarenergie festgehalten und die Situierung dieser Anlagen definiert.

Hinsichtlich des Grundsatzes der „verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung“ ist die gegenständliche Fläche durch die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen, die Nähe zur Schule und die Lage im ÖPNV Einzugsbereich als günstig zu bezeichnen.

Die Neuwidmungsfläche befindet sich in zentraler Lage im zweiten Siedlungsschwerpunkt Högmoos, der hier von einer frei stehenden Bebauung mit Mischnutzung dominiert wird. Eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den bestehenden Strukturverhältnissen ist gegeben. Aufgrund der geplanten Nutzung wird die Planungsfläche als Bauland/Erweitertes Wohngebiet ausgewiesen.

Nachbargemeindliche Interessen sind aufgrund der Lage der Planungsfläche und aufgrund der geplanten Nutzung nicht betroffen.
Die geplante Widmung steht auch nicht im Widerspruch zu sonstigen wesentlichen Bestimmungen des Bundes und des Landes Salzburg, sofern die Lärmsituation und die naturräumliche Gefährdung wahrgenommen werden.

Abwägung der Nutzungsänderung:
Die gegenständliche Planungsfläche befindet sich im zentralen Bereich von Högmoos und bildet eine klassische Siedlungslücke. Sie stellt eine Teilfläche eines früher landwirtschaftlich genutzten Areals dar. Die Restflächen dieses Areals werden in absehbarer Zeit einer Bebauung zugeführt.
Vorgesehen ist hier, Wohnobjekte zu errichten.
Aufgrund der Zentrumslage und begrenzten Größe wird hier der Verbauung gegenüber der Freiraumnutzung der Vorrang gegeben. Dadurch wird auch die angestrebte Stärkung des Ortskerns von Högmoos erreicht.
Bezüglich der Raumordnungsziele und -grundsätze ist festzuhalten, dass hier nur ein einziger Widerspruch besteht. Bei diesem Widerspruch handelt es sich um die bestehende Lärmsituation, die auf der Neuwidmungsfläche vorliegt. Die Sicherstellung des erforderlichen Lärmklimas wird durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden im noch zu erstellenden Bebauungsplan projektbezogen verbindlich festgeschrieben.

Die Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone des Hogmoosgrabens Ost ist beherrschbar.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die geplante Umwidmung entspricht den im REK formulierten Zielen der Gemeinde, dass Bauland nur konzentriert an den vorgesehenen Standorten gewidmet werden soll. Speziell für den Ortsteil Högmoos wurde im gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Die Umwidmungsfläche liegt innerhalb des festgelegten Siedlungsgebietes.
Mit der geplanten Baulandwidmung werden die Vorgaben des REK für diesen Kernbereich erfüllt.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Schlussfolgerung

Aufgrund der festgelegten Zielsetzungen im Räumlichen Entwicklungskonzept für den gegenständlichen Bereich „Högmoos Mitte nördl. der B311“ wird der Flächenwidmungsplan abgeändert.

Die gegenständliche Parzelle liegt im Zentrum von Högmoos.

Vorgesehen ist eine geringfügige Baulandwidmung in Form einer Lückenfüllung. Auf der Planungsfläche und auf dem östlich angrenzenden Areal ist die Realisierung eines Gesamtprojektes für eine Wohnbebauung geplant.

Die Umwidmungsfläche liegt gemäß Siedlungsleitbild innerhalb der Siedlungsfläche, im Anschluss an bereits gewidmeten Baulandflächen bzw. innerhalb der Siedlungsaußengrenzen. In der unmittelbaren Umgebung domiert eine Mischnutzung (Landwirtschaft und Wohnen).
Die gegenständliche Planungsfläche wird aufgrund der geplanten Verwendung als Bauland/Erweitertes Wohngebiet gewidmet.
Aufgrund der Lärmsituation wird die Fläche als Aufschließungsgebiet Lärm gekennzeichnet. Da es sich hier um eine Ergänzung eines bestehenden Standortes mit überwiegender Wohnnutzung handelt (landwirtschaftliche Gebäude werden zum Teil abgetragen), kann eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den bestehenden Strukturverhältnissen angenommen werden.

Gleichzeitig wird am Südrand des zukünftigen Projektgebietes ein ca. 5 m breiter Streifen von Grünland/Sonstige Flächen in Grünland/Immissionsschutzstreifen umgewidmet. Mit dieser Maßnahme soll die Umsetzung von dem Lärmschutz dienenden Nebenanlagen ohne ein weiteres Raumordnungsverfahren ermöglicht werden.
Die Abgrenzung der Baulandfläche und des Immissionsschutzstreifens erfolgt gemäß Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung. Eine diesbezügliche Stellungnahme liegt vor.

Die Neuwidmungsfläche (EW) wird mit einer Befristung belegt. Als Nachfolgewidmung wird aufgrund der begrenzten Lage Grünland/Sonstige Flächen festgelegt.

Die gegenständliche Fläche liegt in der gelben Gefahrenzone des Högmoosgrabens Ost. Eine Stellungnahme der WLV wurde angefordert.
Im noch zu erstellenden Bebauungsplan der Grundstufe (im Zuge des Freigabeverfahrens) werden die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der Lage in der gelben Zone, die Vorgaben des projektbezogenen Lärmgutachtens, die interne Aufschließung und die Verbesserung der Auffahrt zum Kleinsonnberg verbindlich festgeschrieben.

Im nördlichen Anschluss liegt der eigentliche bäuerliche Kern von Högmoos, der im Flächenwidmungsplan als „der Gemeinde wegen der Baugestalt besonders wichtig erscheinende Fläche“ kenntlich gemacht ist. Diese Tatsache wird auch im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße im Norden und über eine nach Süden führende und noch zu errichtende interne Privatstraße. Die erforderlichen Flächen liegen im Eigentum des Einschreiters.
Das nordöstlich angrenzende, landwirtschaftliche Objekt wird abgetragen und die freiwerdenden Flächen für die Zufahrt und für die Verbesserung der Aufschließung des Kleinsonnbergs sowie für das geplante Wohnbauprojekt verwendet.
Die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen sind ausreichend - dem Stand der Technik entsprechend - vorhanden.

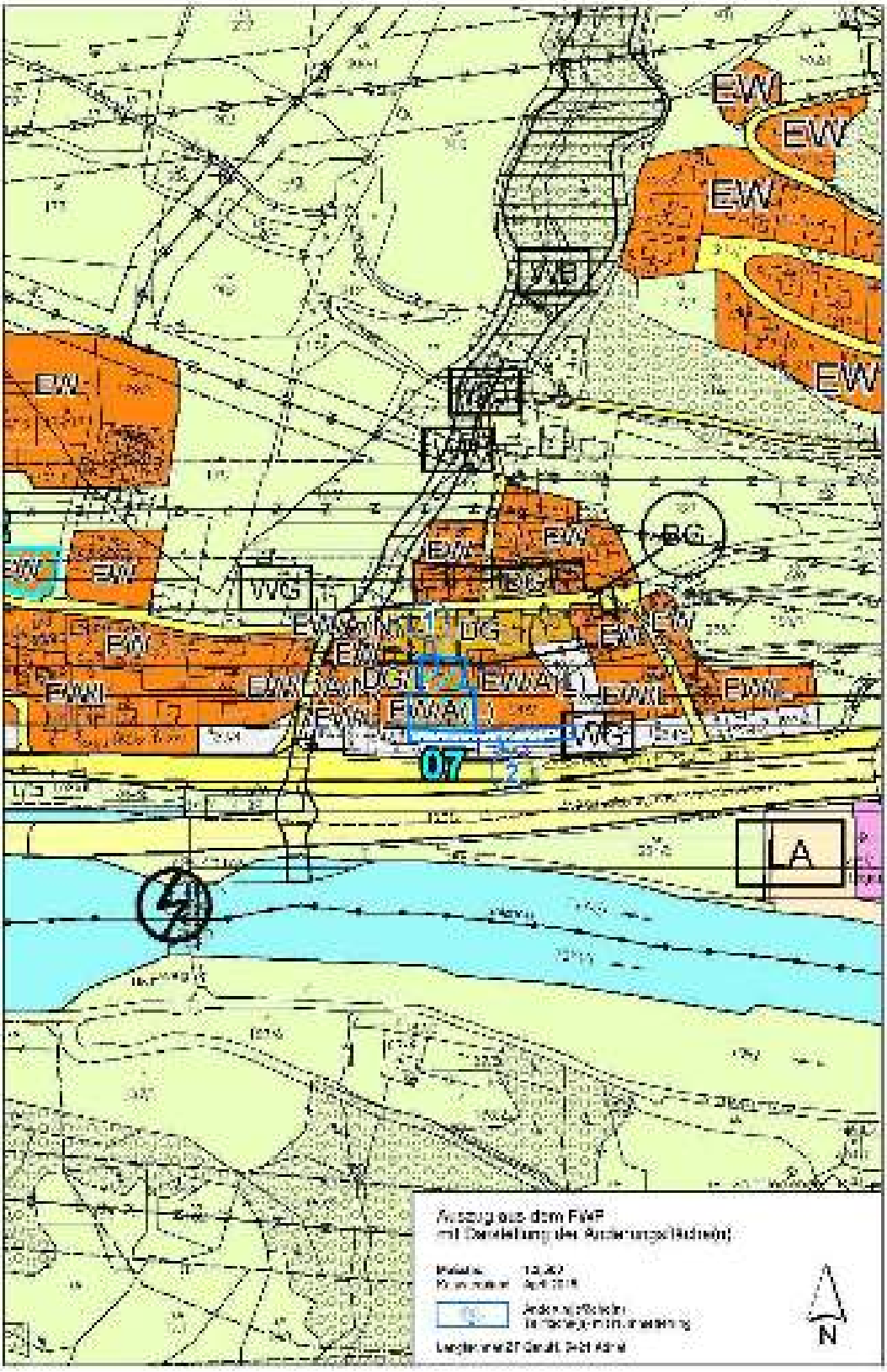
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplante Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im gegenständlichen Bereich den grundsätzlich erkennbaren Planungsabsichten der Marktgemeinde Taxenbach entspricht und aus der Sicht der örtlichen Raumplanung befürwortet werden kann.

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

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 14.12.2020 von Lenglachner Martin

Planauszüge
Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50622_4224-5101_14.pdf;
Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Beiblatt.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



: Uploaded File: Auszug FWP mit Änderungsfläche(n) 2500.pdf;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 15.12.2020 von Lenglachner Martin