Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50622

Gemeindename: Taxenbach

Bereichsbezeichnung: Erweiterung Baulandsicherungsmodel "Höf" (Nocker)

Betroffene Grundeigentümer: Peter Nocker

Teilabänderungsnummer

Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

Antrag auf: aufsichtsbehördliche Genehmigung/Kenntnisnahme

Aktenzahl der Gemeinde

BearbeiterIn: CF

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: Lenglachner ZT GmbH

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: 163/46 - April 2019, ergänzt: November 2021

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

Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP): Uploaded File: T622_23_8_Ergebnis_Vorbegutachtung_6_07_2020.pdf;

Verfahrensablauf 09

Voraussetzung:

Öffentlichkeitsarbeit

Nutzungserklärung(en)

Antrag auf Vorbegutachtung: 28.05.2020

Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung: 10.07.2020

Entwurfsauflage

Kundmachungszeitraum (Entwurfsauflage) - Amtstafel

von:

bis:

Übermittlung des Entwurfs an die Nachbargemeinden

Übermittlung des Entwurfs an den Regionalverband

Beschlussfassung

GV-Beschluss

Abstimmung GV: -

Aufsichtsbehördliche Genehmigung

Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung

Zurückziehung des Antrages

Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)

Kundmachungszeitraum

von:

bis:

Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)

Antragsteil 'Verfahrensablauf 09' unterschrieben am 26.5.2020 von Ing. Christian Fankhauser

Verfahrensablauf 18
Voraussetzung:
Entwurfsauflage
von:
bis:
Verständigung im Planungsgebiet über Entwurfsauflage
Antrag auf Vorbegutachtung: 28.05.2020
Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung: 10.07.2020
Beschlussfassung
GV-Beschluss am:
Abstimmung GV: -
Aufsichtsbehördliche Genehmigung/Kenntnisnahme oder Versagung
Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung
Zurückziehung des Antrages am:
Hinsichtlich der Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung (allenfalls einschließlich Bebauungsplan) siehe Antragsteil "Verordnung/Befristung"!

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, den Flächenwidmungsplan im Bereich „Höf“, südlich der Aufschließungsstraße, abzuändern.
Vorgesehen ist hier die Erweiterung der Fläche des ehemaligen Baulandsicherungsmodells, um zusätzliche Baulandsicherungsmaßnahmen für die heimische Bevölkerung durchzuführen.
Geplant ist hier, die Aufschließungsstraße Richtung Westen zu verlängern, um die Neuerrichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

Begründet werden diese Planungsmaßnahmen mit den Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und deren Umsetzung sowie mit dem Wohnraumbedarf der Bevölkerung.

Die Fläche wird mit einer Befristung belegt. Als Nachfolgewidmung wird aufgrund der angrenzenden Grünraumflächen „Grünland/Ländliche Gebiete“ festgelegt.

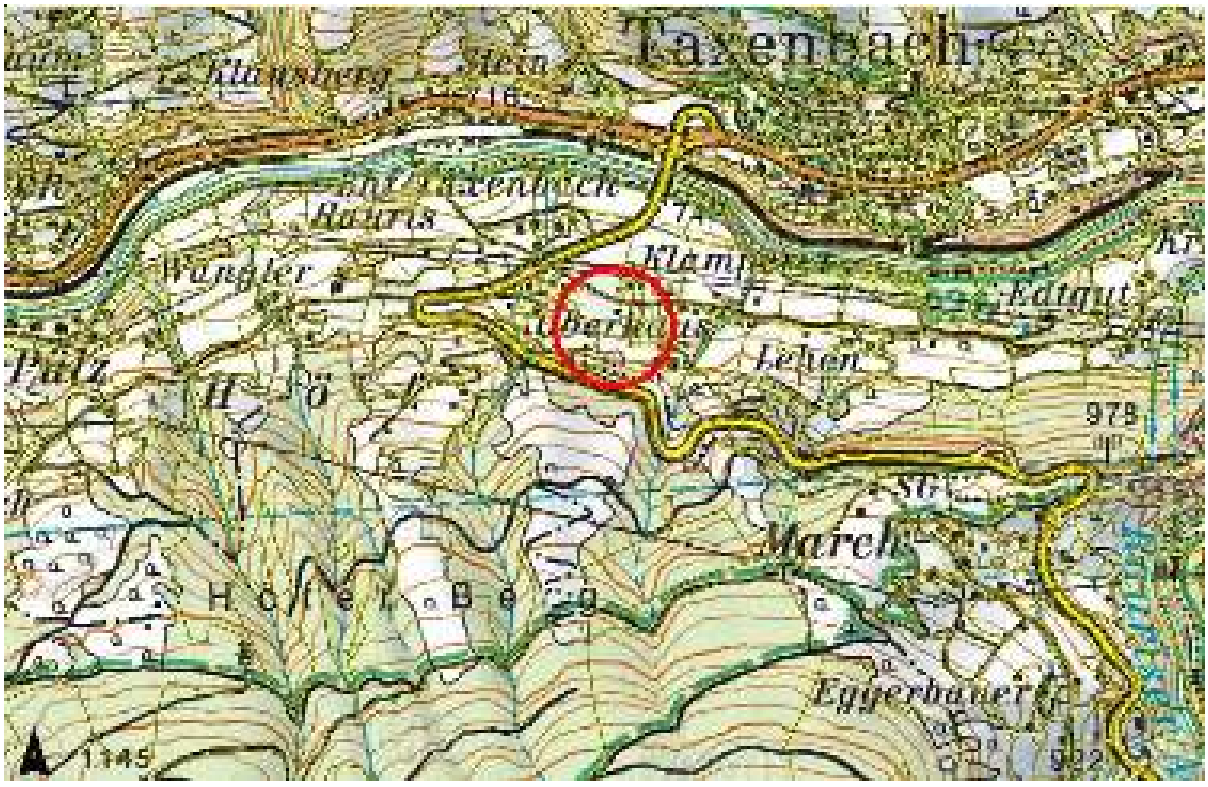
Datum der TAÄ-Anregung: 15.03.2019

Anregung zur TAÄ (Schreiben): Uploaded File: Antrag Nocker Gemeinde Taxenbach_20191209_172444.pdf; Raumordnungsvertrag_Baulandsicherung Höf-Nocker.pdf;

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Umwidmungsfläche liegt am Südwestrand des Baulandsicherungsmodells Höf, südlich des Güterweges Höf-Ost („Edt“).
Projektion: BMN M31, Rechtswert: 421270, Hochwert: 238860

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
677	57216	Wolfbachthal
676	57216	Wolfbachthal
675	57216	Wolfbachthal
674	57216	Wolfbachthal
773/1	57216	Wolfbachthal

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Ja

Wenn ja - welche?

Hier sind Baulandsicherungsmaßnahmen vorgesehen.
Eine Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 liegt vor.

Wenn nein - Begründung?

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4324-5000

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
2760	GLG	

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

Umwidmung in

TLF	Fläche [m²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	2760	EW		GLG

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 2760
Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung
Befristung
Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:

Umweltrelevanz

Schwellenwertprüfung

Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 2760

[m²]

Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 1350

[m²]

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 4110

[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

Die vorliegende Baulanderweiterung ist als ein Teil der vorgesehenen Entwicklung zu sehen und überschreitet keine naturräumlichen und siedlungstechnischen Grenzen.
Es handelt sich hier um eine kleinflächige „organische“ Entwicklung des Bestandes.
Aufgrund der geringen Größe der Umwidmungsfläche sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es handelt sich hier um die Erweiterung des bestehenden Baulandsicherungsmodells „Höf“.
Aus oben stehenden Gründen ist es nicht erforderlich zusätzliche Prüfungen durchzuführen.
Betreffend den hochwertigen Boden werden Bodenmeliorations- und Minderungsmaßnahmen zur Abflussregulierung im parallel erstellten Bebauungsplan festgelegt.
Die Lage im gelben Gefährdungsbereich des Klampererbaches und die Auflagen (Resümee) des geologischen Gutachtens werden ebenfalls 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
Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn
Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 31.1.2022 von Lenglachner Martin

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

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

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)

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

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

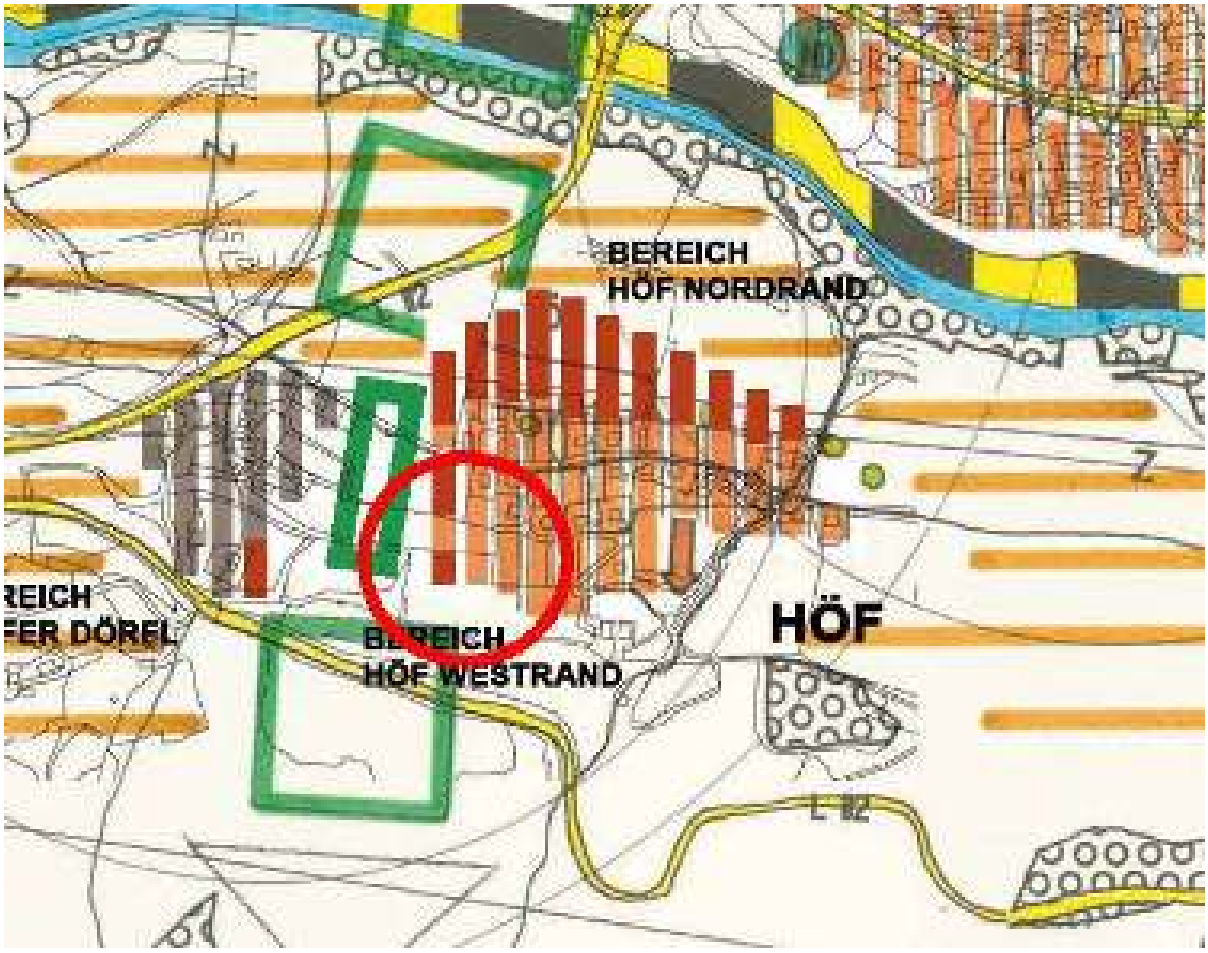
Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Taxenbach am 28.3.1996 beschlossen und im gegenständlichen Bereich mit Beschluss am 29.9.2014 abgeändert.
Hier wurde für den gegenständlichen Bereich u.a. Folgendes festgehalten:

Ziele:
• Nördliche und geringfügige westliche Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers „Höf“ und geringfügige südliche Erweiterung des „Höfer Dörfls“, unter Bedachtnahme auf Charakter bzw. Maßstäblichkeit des Siedlungsbestandes und der Vorgaben des Immissionsschutzes.
• Erhaltung von Gebäudeensembles.
• Beachtung bzw. Erhaltung ortsbildprägender Sichtbeziehungen.
• Sicherstellung einer baulichen Entwicklung unmittelbar nördlich der bestehenden Siedlung nur nach Abtrag der 110 kV-Freileitungen.
• Verbesserung der Zufahrtssituation zum Baulandsicherungsmodell.
• Gewährleistung eines entsprechenden Abstandes zwischen den Siedlungsbereichen Höf und Höfer Dörfl.

Maßnahmen:
• Sicherstellung einer baulichen Entwicklung unmittelbar nördlich der bestehenden Siedlung für Gemeindebürger (Baulandsicherungsmodell) - auf Grundlage eines Erschließungskonzeptes.
• Ausbau und Anbindung des Güterweges Höf Ost an die L112 Rauriser Landesstraße.
• Ermöglichung einer Baulandausweisung unter Berücksichtigung der Vorgaben der WLV und der Immissionen der L112 Rauriser Landesstraße für beide Siedlungsbereiche.
• Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe, Festlegung von standortgerechten Parametern unter Berücksichtigung der Lage, des Erscheinungsbildes, der Bebauungsstruktur der Umgebung und der erforderlichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen.

Gemäß Siedlungsleitbild wird das gegenständliche Entwicklungsareal (Wohnen) durch einen Grünkeil im Westen abgegrenzt.

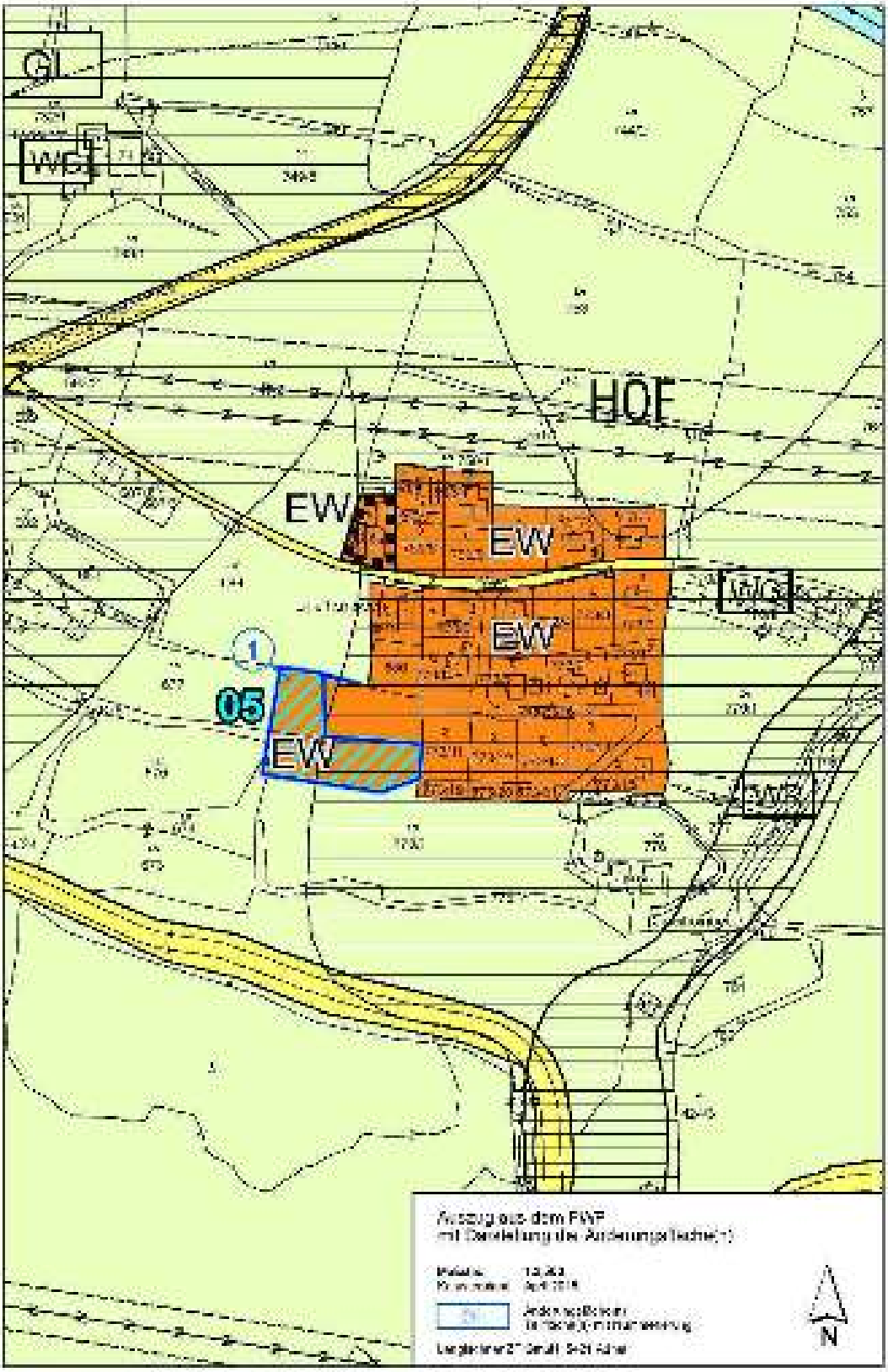
REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

Norden: Grünland/Ländliche Gebiete und Bauland/Erweiterte Wohngebiete
Osten: Bauland/ Erweiterte Wohngebiete
Süden: Grünland/Ländliche Gebiete
Westen: Grünland/Ländliche Gebiete

FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 18.5.2020 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

allfällige Unterlagen: Uploaded File: STN WLV 20190625.pdf; STN WLV 20191204 (2).pdf;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Die Umwidmungsfläche liegt zum Großteil in der gelben Wildbachgefahrenzone des Klampererbaches.
Stellungnahmen der WLV vom 25.6.2019, Zahl: VI/g-828/1-2019 und vom 4.12.2019, Zahl: VI/g-828/3-2019 liegen vor.

Geologie

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Unterlagen: Uploaded File: Bodengutachten.pdf;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Ein geologisches Gutachten der mjp ZT GmbH vom Februar 2020, GZ: 190591-01 liegt vor.

Wald

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Lärm

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Altlasten und Verdachtsflächen

Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein

Beschreibung

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)

Wasserwirtschaft (20703) 26.6.2020:
Elektronisch unterschrieben von Lackner Theresia
Die Umwidmungsflächen werden 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.

Die Planungsfläche liegt in der gelben Gefahrenzone des Klampererbaches.
Die Anordnungen der WLV sind zu berücksichtigen.

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

Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 30.1.2022 von Lenglachner Martin

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Nein

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Das gesamte Aufschließungsgebiet liegt bereits in einem Voll Aufgeschlossenen Ortsteil von Taxenbach

Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Gemeinde Taxenbach_20191114_132141.pdf;

"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Gemeinde Taxenbach_20191114_134219.pdf;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Anlagen der Marktgemeinde Taxenbach (Ortsnetz).

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: bestätigung_taä_fwp_taxenbach_baulandsicherung_höf_nocker_14112019.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 in der Gemeinde Bruck/Glocknerstraße.
Oberflächenwässer:
Die Entsorgung der Oberflächenwässer ist über Sickeranlagen auf Eigengrund vorgesehen. Voraussetzung ist die Durchführung von Versickerungsversuchen für jeden Baukörper. Die Ausarbeitung von Detailprojekten ist erforderlich.

Verkehrserschließung

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Vereinbarung_Aufschließung Höf Ost.pdf; Zusicherung Bau Güterweg mit Einfahrtstrompete_L112.pdf; 20093-101_LP_va2021-06-09.pdf; 20093-102_LP_va2021-06-09.pdf; Ansuchen Höf an Madlmayr 01 07 2021.pdf; Auszug aus der Niederschrift Punkt 12.pdf; Schreiben Abt öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung.pdf;

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

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Die Zufahrt erfolgt abzweigend von der L112 Rauriser Landesstraße über den Güterweg Höf -Ost.
Für die Verbesserung der Anlageverhältnisse im Kreuzungsbereich L112 und Güterweg liegt ein Ausbauprojekt vor. In diesem Projekt sind auch Ausbaumaßnahmen entlang des Güterweges (Ausweiche, …) vorgesehen.
Ein Vorvertrag betreffend die erforderlichen Grundabtretungen und eine Zusicherung über den Ausbau des Güterweges vom Land Salzburg, Referat ländliche Verkehrsinfrastruktur liegen vor.
Ein Ansuchen der Interessentenweggenossenschaft Höf-Ost vom 1.7.2021 betreffend den Neubau/Generalsanierung Interessentenweg „Höf Ost“ wurde gestellt. Ein Beschluss der Gemeindevertretung für die teilweise Kostenübernahme bei späteren Erhaltungsarbeiten liegt vor.
In weiterer Folge erfolgt die Zufahrt ausgehend vom Güterweg Höf Ost („Edt“) über die Gemeindestraße und über eine noch zu verlängernde, dem öffentlichen Verkehr zu widmende Privatstraße (Stichstraße mit Wendehammer und Schneedepot).
Die für die Straßenerrichtung erforderlichen Flächen liegen im Eigentum des Einschreiters.
Die gegenständliche Fläche liegt innerhalb des fußläufigen Haltestellen-Einzugsbereichs des ÖV. Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 400 m.

innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Die Energieversorgung (Strom und Gas) erfolgt durch die Anlagen der Salzburg AG bzw. Salzburg Netz GmbH.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)

Wasserwirtschaft (20703) 26.6.2020:
Elektronisch unterschrieben von Lackner Theresia
Trinkwasserversorgung:
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Anlagen der Marktgemeinde Taxenbach (Ortsnetz).
Die Gemeinde bestätigt beiliegend die Möglichkeit des Anschlusses und das ausreichende Dargebot.

Abwasserentsorgung:
Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch die Anlagen des Reinhalteverbandes Unterpinzgau und in der Folge durch die Verbandskläranlage in der Gemeinde Bruck/Glocknerstraße.
Die Möglichkeit der Einleitung in die Analgen des RHV Unterpinzgau wird beiliegend vom Betreiber bestätigt.

Oberflächenwasserentsorgung:
Bezugnehmend auf das geologische Gutachten des Büro Moser-Jaritz vom Februar 2020 ist festzuhalten, dass gemäß Kapitel 3.3.3 die am Projektstandort anstehenden Hangumlagerungssedimente aufgrund ihres hohen Feinkornanteils sehr gering durchlässig und somit nicht für eine Versickerung geeignet sind.

Im Antrag wird jedoch die Versickerung auf Eigengrund angeführt. Wohl auch, weil im geologischen Gutachten Versickerungsversuche je Baukörper empfohlen werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird dazu festgehalten, dass ein allfällig negatives Ergebnis (keine ausreichende Sickerfähigkeit) für den jeweiligen Bauwerber ein Problem darstellt, da eine Ableitung in den Vorfluter (auch nach Retention) im bebauten Gebiet einer Fremdgrundinanspruchnahme bedarf einer privaten Zustimmungen anderer GP Eigentümer.
Daher wird der Gemeinde dringend nahegelegt,
die Sickerfähigkeit im Vorfeld an mehreren repräsentativen Stellen durchzuführen. Sollte die Versickerung nicht möglich sein, muss eine zentrale Retention und Ableitung für das gesamte Bebauungsgebiet geplant werden.

Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-Sachverständigendienst (20612) 30.6.2020:
Elektronisch unterschrieben von Born Gerlinde
Bereits im Zuge der Erstausweisung des Baulandsicherungsmodells Höf wurde seitens der Landesstraßenverwaltung eine Aufweitung der Einfahrtstrompete gefordert, die bis heute nicht umgesetzt wurde. Aufgrund der fehlenden Bereitschaft des betroffenen Grundeigentümers der GN 693/2, Herrn Johann Nocker konnten diese Vorschreibungen bis dato nicht umgesetzt werden.
Die Zufahrtstraße zum dem Siedlungsansatz ist mit 3 m als sehr schmal zu bezeichnen und ist lediglich mit einer Ausweiche versehen. Die fußläufige Anbindung an die Bushaltestelle an der L 112 liegt eher bei 500 m Fußweglänge, als bei den angegeben 400 m und erfolgt auf einer sehr schmalen Straße ohne jeglichen Schutz für die Fußgänger. Daher wird die gegenständliche TAÄ nach Rücksprache mit der Landesstraßenverwaltung auch aufgrund ihrer zersiedelnden Wirkung (keine Abrundung) negativ gesehen.

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

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegt auf einem nach Norden abfallenden Hangbereich.
Es handelt sich hier um eine Fläche im Siedlungsverband mit dem Baulandsicherungsmodell Höf. Eine Veränderung des Landschaftscharakters ist durch die Lage innerhalb der geplanten Außengrenzen im Anschluss an gewidmete Baulandflächen und der bestehenden Bebauung nicht zu erwarten.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 18.5.2020 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. Eine Beeinträchtigung der Vegetation und der Tierwelt ist auszuschließen.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 18.5.2020 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 18.5.2020 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 18.5.2020 von Lenglachner Martin

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Kulturgüter und „der Gemeinde wegen der Baugestaltung besonders wichtig erscheinende Flächen“ sind im Planungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden bzw. archäologische Fundstellen nicht bekannt.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 18.5.2020 von Lenglachner Martin

Geologie

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: BG_Nocker_2020-02-11_gesamt.pdf; Bodengutachten_Nocker_RevisionA_ Februar2021.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche ist nach Norden geneigt. Die Grundstücke im Nahbereich sind bebaut (Einfamilienhäuser).
Ein geologisches Gutachten der mjp ZT GmbH vom Februar 2021 (überarbeitet), GZ: 190591-02 liegt vor.
Die im Gutachten dargelegten Vorgaben hinsichtlich der inneren Sicherheit (Gebäudestabilität), der äußeren Sicherheit und der Oberflächenwasserentsorgung werden im parallel erstellten Bebauungsplan sowie in den nachgereihten Behördenverfahren berücksichtigt.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 31.1.2022 von Lenglachner Martin

Boden

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: Vereinbarung Boden.pdf;

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.

Folgende Bodenfunktionen liegen gemäß Sagis vor:
Lebensraumfunktion:(3) mittel
Standortfunktion: -
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: zum Teil (3) mittel, zum Teil (5a) sehr hoch und zum Teil (5b) sehr hoch (10% beste Böden)
Abflussregulierung: zum Teil (1) sehr gering, zum Teil (2 - 3) gering bis mittel und zum Teil (4-5) hoch bis sehr hoch
Pufferfunktion: zum Teil (1) sehr gering und zum Teil (2) gering

Aufgrund der Hochwertigkeit des Bodens (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Abflussregulierung) wird im parallel erstellten Bebauungsplan verbindlich die Nachnutzung der abgetragenen Bodenschichten mit Minderungsmaßnahmen (Reduktion der Versiegelungsflächen) festgelegt. Eine Vereinbarung über Bodenmeliorationsmaßnahmen zwischen Gemeinde und Einschreiter liegt bereits vor.
Aufgrund der geringen Größe der Umwidmungsfläche sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Sachgebiet zu erwarten.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 31.1.2022 von Lenglachner Martin

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Landwirtschaftliche Produktionsfunktionen und Nutzungen sind aufgrund der geringen Größe der Umwidmungsflächen nur unwesentlich betroffen.
Die nächstgelegene Hofstelle liegt rund 70 m westlich der Umwidmungsfläche.
Waldflächen sind nicht betroffen.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 18.5.2020 von Lenglachner Martin

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umwidmungsflächen werden 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 18.5.2020 von Lenglachner Martin

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: STN WLV 20190625.pdf; STN WLV 20191204 (2).pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche liegt in der gelben Gefahrenzone des Klampererbaches.
Stellungnahmen der WLV vom 25.6.2019, Zahl: VI/g-828/1-2019 und vom 4.12.2019, Zahl: VI/g-828/3-2019 liegen vor. In diesen werden Auflagen aus wildbachtechnischer Sicht (Objektschutzmaßnahmen) formuliert.
Auf die erforderliche frühzeitige Abstimmung von Bauvorhaben mit der WLV wurde im Bebauungsplan hingewiesen. Im Zuge der weiteren Behördenverfahren sind im Speziellen die Auflagen in der Stellungnahme vom 4.12.2019 zu berücksichtigen.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 30.1.2022 von Lenglachner Martin

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche liegt außerhalb des Einflussbereichs von Lärmemittenten (Rauriser Landesstraße liegt höher und ca. 100 m entfernt).
Die Umgebung ist durch eine Wohnnutzung und durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt.
Infolge der Errichtung von Wohnobjekten sind nur unwesentliche zusätzliche Belastungen zu erwarten.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 18.5.2020 von Lenglachner Martin

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Umfeld des Planungsareals ist durch eine Wohnnutzung und durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Vorbelastung der Luft ist im Bereich des Planungsareals nur geringfügig. Luftschadstoffemittenten sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden. Infolge der Errichtung von Wohnobjekten sind nur unwesentliche zusätzliche Belastungen durch Staub, Geruch und Luftschadstoffe zu erwarten.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 18.5.2020 von Lenglachner Martin

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

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Die gegenständliche Fläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch eine Wohnnutzung und durch landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen geprägt.
Die Bebauung wird überwiegend durch frei stehende, zweigeschoßige Wohnobjekte mit Nebenanlagen bestimmt.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen zur Umwidmung oder Freigabe (Vorbegutachtung)

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 24.6.2020:
Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita
Aus Sicht der Fachdienststelle 20407 ergeht Folgendes zur geplanten TAÄ "Erweiterung Baulandsicherungsmodel Höf (Nocker)":

Fachbereich Boden

Bei der ggst Umwidmungsfläche handelt es sich bei Teilen der geplanten Umwidmungsfläche um sehr hochwertige Flächen in Bezug auf die Bodenfunktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" (5a und 5b, 10 % beste Böden) und "Abflussregulierung" (4-5). Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind derart hochwertige Böden grundsätzlich von einer Bebauung auszuschließen.

In Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit (5a und 5b, 10 % beste Böden) können durch die geplante Humusverwertung zur Verbesserung von Böden im Nahbereich (verbindliche Vereinbarung) die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut gemindert werden.
Hinsichtlich "Abflussregulierung" fehlen im vorgelegtem Bebauungsplan noch Maßnahmen. Auch wenn es sich um keine großflächige Baulandentwicklung handelt, kommt es zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion und um eine Minimierung der negativen Auswirkungen auf die "Abflussregulierung" sicherzustellen, sind noch entsprechende Bodenschutzmaßnahmen festzulegen.

Fachbereich Landwirtschaft

Wie in der Strukturuntersuchung des vorgelegten Antrages festgehalten, befindet sich der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb westlich etwa 80 m von der Umwidmungsfläche entfernt. Diese heranrückende Bebauung trägt einerseits zu einer Einschnürung des bestehenden landw. Betriebes bei und dessen Entwicklungsmöglichkeiten werden damit eingeschränkt. Andererseits verstärkt eine Baulandwidmung im Nahbereich von aktiven landw Betrieben das Potential für zukünftige Nutzungskonflikte.

Die vorliegende TAÄ wird somit sowohl aus Sicht des Bodenschutzes als auch aus dem Blickwinkel des Schutzes aktiver landw. Betriebe vor heranrückender Bebauung nicht empfohlen. Sollte es aber zu einer Umwidmung kommen, sind jedenfalls entsprechende Bodenschutzmaßnahmen bzw Schutzmaßnahmen, die Nutzungskonflikte mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb hinanhalten und dessen Entwicklungsmöglichkeiten nicht maßgeblich einschränken, im Bebauungsplan festzulegen.

Wasserwirtschaft (20703) 26.6.2020:
Elektronisch unterschrieben von Lackner Theresia
Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, den Flächenwidmungsplan im Bereich „Höf“, südlich der Aufschließungsstraße, abzuändern.
Vorgesehen ist hier die Erweiterung der Fläche des ehemaligen Baulandsicherungsmodells, um zusätzliche Baulandsicherungsmaßnahmen für die heimische Bevölkerung durchzuführen.
Geplant ist hier, die Aufschließungsstraße Richtung Westen zu verlängern, um die Neuerrichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

Betroffen sind die GP 677 ua., KG Wolfbachthal, im Gesamtausmaß von 2760 m².

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind für die Genehmigung an mehreren repräsentativen Stellen Sickerversuche durchzuführen und die ausreichende Sickerfähigkeit im Vorfeld zu bestätigen (sh. Erläuterungen in Stellungnahme Infrastruktur).
Wenn keine ausreichende Sickerfähigkeit gegeben ist, muss eine frühzeitige, gesamthafte Entwässerungsplanung vorgelegt werden.

Landesbaudirektion - Landesgeologie (20602) 30.6.2020:
Elektronisch unterschrieben von Fegerl Ludwig

Der Schluss aus dem geologischen Gutachten, dass aus gegebener Hanglage keinerlei Gefährdungen durch Rutschprozesse oder Oberflächenwasserandrang entstehen können ist nicht plausibel. Das Gutachten ist dahingehend zu überarbeiten und sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu beschreiben. Hierbei ist wesentlich, ob diese auf Eigengrund oder auf Fremdgrund errichtet werden müssen oder im Baukörper integriert werden können.

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn - Parteiengehör

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 18.5.2020 von Lenglachner Martin

Bebauungsplanung

Bebauungsplan der Grundstufe

Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein

Begründung

Die Umwidmungsfläche wird vom Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Taxenbach-Höf Erweiterung Baulandsicherungsmodell (Nocker)“ 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

Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Durch die vorgenommene Änderung wird die gewidmete Wohnbaulandfläche um 2760 m² erhöht. Die Summe der gegenständlichen Teilabänderungsfläche und der Baulandreserve (3,96 ha) gemäß Baulandflächenbilanz vom 18.5.2020 (Baulücken zu einem Drittel berücksichtigt) liegt unter dem im REK berechneten 10-Jahresbedarf der Marktgemeinde Taxenbach (5,2 ha).

Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz

Allfällige Anmerkungen

Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: Baulandbilanz 20200518.pdf;

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10

Baulandreserven

Baulandreserven Wohnen (in m²)

Baulandreserven Gewerbe (in m²)

Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 18.5.2020 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 Landesentwicklungsprogramm und im Regionalprogramm.

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 Planungsfläche liegt innerhalb des Einzugsbereichs öffentlicher Verkehrsmittel.
Die Haltestellen befinden sich in ca. 400 m (Bus) fußläufiger Entfernung.

Betreffend die Lage der Planungsfläche in der gelben Gefahrenzone des Klampererbaches werden die erforderlichen Objektschutzmaßnahmen für die geplante Nutzung im parallel erstellten Bebauungsplan berücksichtigt und im Zuge der nachgeordneten Behördenverfahren wahrgenommen.
Weiters werden auch die erforderlichen Bodenmeliorations- und Minderungsmaßnahmen zur Abflussregulierung festgeschrieben.

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.
Baulandsicherungsmaßnahmen werden durchgeführt.

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.

Es handelt sich hier um einen im REK festgelegten Siedlungsstandort. Die Planungsfläche dient dem ganzjährigen Wohnbedarf und der Erweiterung des Baulandsicherungsmodells Höf.
Die Gefährdungen durch Naturgewalten sind bewältigbar.
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 aufgrund der Flächengröße und der bedarfsgerechten Widmung Rechnung getragen. Es ist die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern mit Bauplatzgrößen vom max. rund 613 m² angedacht (siehe Bebauungsplan-Entwurf vom September 2021).

Der Grundsatz des „Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen“ wird dadurch gestützt, dass die gegenständliche Teilabänderung Planungsabsicht der Gemeinde ist (siehe Festlegungen im REK für den gegenständlichen Bereich), an Baulandflächen (Baulandsicherungsmodell „Höf“) anschließt und zur Deckung des Gemeindebedarfs dient (Baulandsicherungsmaßnahmen).

Der Grundsatz des „angestrebten Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen“ kommt dahingehend zum Tragen, dass die gegenständliche Fläche eine Teilarrondierung bzw. organische Siedlungserweiterung darstellt und an gewidmetes Bauland anschließt. Durch die geplante Umwidmung kommt es zu einer im REK für diesen Bereich festgelegten Siedlungsentwicklung.

Der Grundsatz der „Vermeidung von Zersiedelung“ wird durch die Widmung im unmittelbaren Anschluss an bestehendes Wohngebiet innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenze wahrgenommen.

Der Grundsatz der „verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange 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 Gefahrenzone des Klampererbaches und die geologischen Verhältnisse sind beherrschbar und werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Belange des Bodenschutzes werden ebenfalls wahrgenommen.
Eine zusätzliche abträgliche Beeinträchtigung des Naturraumes ist nicht zu erwarten.
Infolge der Widmung werden die Belange des Umweltschutzes und des Klimaschutzes nur marginal berührt.
Dem Grundsatz der „Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen“ wird durch die vertretbare Lage zu Nahversorgungseinrichtungen, sonstigen Einrichtungen und der günstigen Lage zu den Bushaltestellen gemäß LEP Rechnung getragen.

Der Grundsatz „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“ wird nachgekommen. Es werden Baulandsicherungsmaßnahmen durchgeführt.

Der Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz

heimischer erneuerbarer Energieträger“ wird durch die Lage auf einem Standort mit noch vertretbarem Solarpotenzial erfüllt.

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 Lage der gegenständlichen Fläche als vertretbar zu bezeichnen.

Da es sich hier um einen bestehenden Wohnstandort handelt, kann eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den bestehenden Strukturverhältnissen angenommen werden.

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.
Die Vorgaben der WLV sind zu berücksichtigen.

Abwägung der Nutzungsänderung:
Die Planungsfläche befindet sich im Anschluss an ein größeres Siedlungsgebiet.
Sie stellt eine kleinflächige Arrondierung mit Erweiterung auf hochwertigem Boden dar. Die bestehenden Planungen sehen hier eine Siedlungsentwicklung vor. Betreffend den hochwertigen Boden werden Bodenmeliorationsmaßnahmen durchgeführt. Wegen der örtlichen Situation, des Ergänzungscharakters und der Deckung des Gemeindebedarfs wird einer baulichen Nutzung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Vorrang gegeben.

Bezüglich der Raumordnungsziele und -grundsätze ist festzuhalten, dass hier Widersprüche bestehen. Bei diesen Widersprüchen handelt es sich um betroffenen hochwertigen Boden, der auf der Neuwidmungsfläche vorliegt, die teilweise Lage in der gelben Gefahrenzone der WLV bzw. um die teilweise Lage auf Flächen mit geringem Solarpotenzial (Sonnenscheindauer).
Diesen Widersprüchen wird einerseits dadurch entgegengewirkt, dass der gute Boden gemäß Vereinbarung einer Bodenmelioration unterzogen wird, Minderungsmaßnahmen zur Abflussregulierung sowie Objektschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt werden und andererseits die Planungsfläche einen Siedlungsergänzungscharakter des Baulandsicherungsmodells Höf darstellt.
Die im REK festgelegte Siedlungsentwicklung wird mit der gegenständlichen Planungsmaßnahme nicht überschritten.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die geplante Umwidmung entspricht den im REK formulierten Zielen der Marktgemeinde Taxenbach, dass Bauland nur konzentriert an den vorgesehenen Standorten gewidmet werden soll. Speziell für den gegenständlichen Bereich wurde eine Siedlungsentwicklung vorgesehen.
Die Planungsfläche liegt innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen (Grünkeil).
Die erforderlichen Objektschutzmaßnahmen (WLV) und die Vorgaben des geologischen Gutachtens werden im parallel erstellten Bebauungsplan festgeschrieben und in den nachgereihten Behördenverfahren berücksichtigt.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Schlussfolgerung

Aufgrund der festgelegten Zielsetzungen im Räumlichen Entwicklungskonzept für den gegenständlichen Bereich wird der Flächenwidmungsplan abgeändert.
Die Umwidmungsfläche liegt am Südwestrand des Baulandsicherungsmodells Höf, südlich des Güterweges Höf-Ost („Edt“) und dient der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern.

Vorgesehen ist die Neuausweisung einer Fläche mit 2760m² für die Erweiterung des Baulandsicherungsmodells „Höf“.

Die Umwidmungsfläche liegt gemäß Siedlungsleitbild innerhalb der Entwicklungsfläche für Wohnen, im Anschluss an bereits gewidmeten Baulandflächen.

Die vorgenommene widmungsmäßige Festlegung (Erweiterte Wohngebiete) erfolgte gemäß den Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bzw. des Flächenwidmungsplanes entsprechend der überwiegenden Nutzung im Umfeld. Da es sich hier um die im REK vorgesehene Erweiterung eines Wohnstandortes handelt, kann eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den bestehenden Strukturverhältnissen angenommen werden.

Da die Umwidmungsfläche eine Ergänzung des Siedlungsbestandes darstellt, ist eine Veränderung des Landschaftscharakters nicht zu erwarten.

Die Lage in der gelben Gefahrenzone des Klampererbaches ist bewältigbar.
Stellungnahmen der WLV vom 25.6.2019, Zahl: VI/g-828/1-2019 und vom 4.12.2019, Zahl: VI/g-828/3-2019 liegen vor.
Die darin enthaltenen Auflagen (Objektschutzmaßnahmen) werden im parallel erstellten Bebauungsplan berücksichtigt.
Die Vorgaben des geologischen Gutachtens und Bodenschutzmaßnahmen werden ebenfalls wahrgenommen.

Die Neuwidmungsfläche wird mit einer Befristung belegt. Die Nachfolgewidmung wird als Grünland/Ländliche Gebiete festgelegt und mit den angrenzenden, großflächigen landwirtschaftlich genutzten Flächen begründet.

Der Ausbau des Kreuzungsbereichs Rauriser Landesstraße und Güterweg sowie die Verbreiterung des Güterweges wurden geregelt und die erforderlichen Flächen vertraglich gesichert.
Die Zufahrt erfolgt vom Güterweg Höf Ost („Edt“) aus über die Gemeindestraße und in der Folge über eine noch zu verlängernde, dem öffentlichen Verkehr zu widmende Privatstraße (Stichstraße mit Wendehammer und Schneedepot).
Die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen sind ausreichend - dem Stand der Technik entsprechend - vorhanden.
Die Planungsfläche liegt innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs der öffentlichen Verkehrsmittel (Bus).

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

Zu 1.1. Allgemein
Agrarwirtschaft:
Betreffend die Lage der Planungsfläche auf hochwertigem Boden werden Bodenmeliorationsmaßnahmen durchgeführt. Eine diesbezügliche Vereinbarung liegt vor. Hinsichtlich der Abflussregulierung und des Schutzes aktiver landwirtschaftlicher Betriebe wurden vom Verfasser des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Fachdienststelle Maßnahmen festgelegt.

Wasserwirtschaft:
Gemäß Bebauungsplan und geologischem Gutachten werden Sickerversuche für jeden geplanten Baukörper durchgeführt bzw. Detailprojekte für die Oberflächenentwässerung erstellt.

Landesbaudirektion – Landesgeologie:
Das geologische Gutachten wurde ergänzt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zu 1.2 Infrastruktur
Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung
Für die Verbesserung der Anlageverhältnisse im Kreuzungsbereich L112/Güterweg liegt ein Ausbauprojekt vor. In diesem Projekt sind auch Ausbaumaßnahmen entlang des Güterweges (Ausweiche, …) vorgesehen.
Deren Umsetzung wurde geklärt bzw. der erforderliche Grundflächenbedarf vertraglich abgesichert.

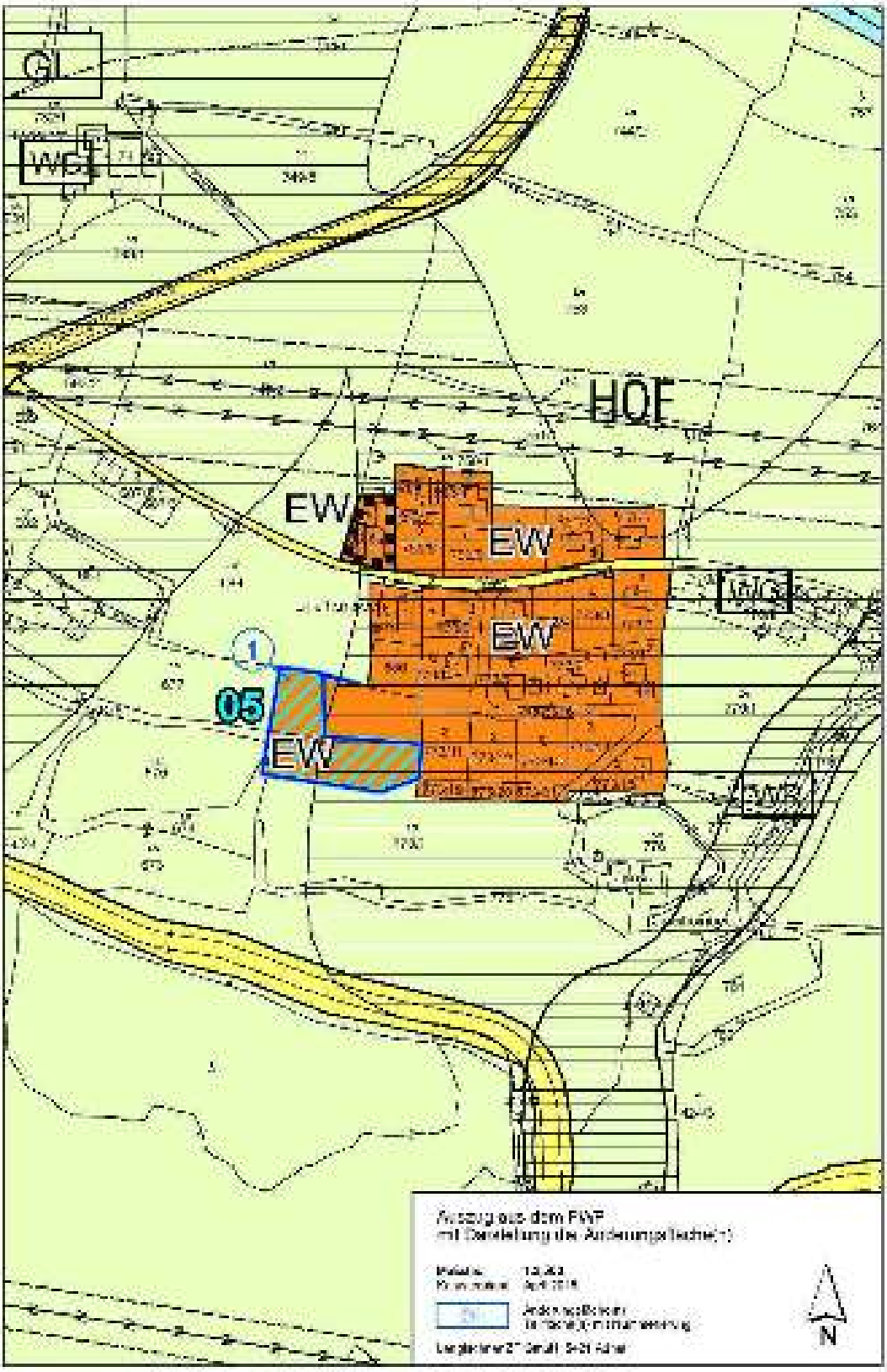
Zu 2. Stellungnahme der Abteilung 10:
Die von den Fachdienststellen geforderten Maßnahmen wurden zwischenzeitlich durch die Planungsgemeinde geregelt und im Planungsbericht sowie im Bebauungsplan (Straßenausbau, Bodenschutzmaßnahmen, Oberflächenwasserentsorgung, …) berücksichtigt.

Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör

Planauszüge
Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50622_4324-5000_15.pdf;
Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Beiblatt.pdf;

Sind die digitalen Unterschriften vorhanden und gültig?

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



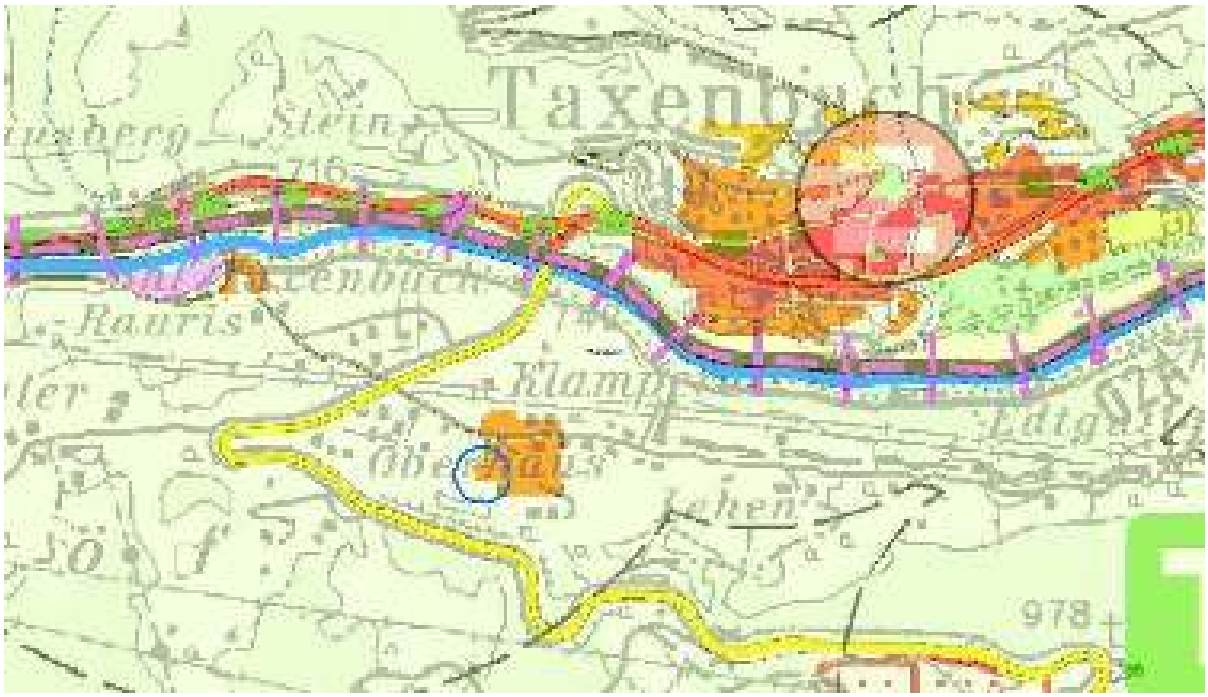
: Uploaded File: Auszug FWP mit Änderungsfläche(n) 2500.pdf;
Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 1.2.2022 von Lenglachner Martin

Stellungnahme Vorbegutachtung / Befund & Gutachten ASV

Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen

Grundsätzlich in Ordnung. Siehe jedoch die geplante Inanspruchnahme von hochwertigsten Böden. Die Fachdienststelle ersucht um entsprechende Bodenschutzmaßnahmen.

Abb. 2: Planauszug aus dem Regionalprogramm



Zur Übereinstimmung mit dem REK

Die Fläche ist im REK für eine bauliche Entwicklung vorgesehen und wurde die geplante Teilabänderung mit dem Ortsplaner vorbesprochen.

Abb. 3: Planauszug aus dem REK



Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele

Werden im Erläuterungsbericht abgearbeitet und damit auseinandergesetzt.

Zur Umweltrelevanz

Grundsätzlich ist die Einstufung zur Umweltrelevanz mit "D: Kleinräumige Erweiterung, Arrondierung oder Fortschreibung" in Ordnung. Etliche Fachdienststellen monieren für deren Fachbereich jedoch noch Maßnahmen, die bei einer Weiterverfolgung des Verfahrens umzusetzen sind: Bodenschutz, Schutzgut Mensch - Landwirtschaft (siehe Stellungnahme der ASV), Schutzgut Mensch - naturräumliche Gefährdung - Geologie (siehe Stellungnahme), die gelbe Zone der WLV wird im Erläuterungsbericht angeführt und liegt eine Stellungnahme der GBL Pinzgau mit entsprechenden Minderungsmaßnahmen für das Bauverfahren bei.

Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

gelbe Zone der WLV: für die Umsetzung in einem allfälligen Bauverfahren zeichnet die MG Taxenbach verantwortlich.

Zur infrastrukturellen Erschließung

Wasser: siehe die fachlichen Fragen zur geplanten und ev. nicht so ohne weiters realisierbaren Oberflächenentwässerung.
Verkehr: siehe Stellungnahme der ASV in Abstimmung mit dem Vertreter der Landesstraßenverwaltung. Der schmale Einfahrtsrichter von der Landesstraße zum BLSM und zur jetzigen Erweiterungsfläche ist schon länger ein Thema, kam aber bislang nie zur Umsetzung. Dazu - und für allfällige Verbreiterungen der Zufahrtsstraße - dürfte nun der richtige Zeitpunkt sein.

Zur Bebauungsplanung

Wird zur Kenntnis genommen.

Zur Baulandflächenbilanz

Die geplante Teilabänderung ist auf Basis der Baulandbilanz möglich.

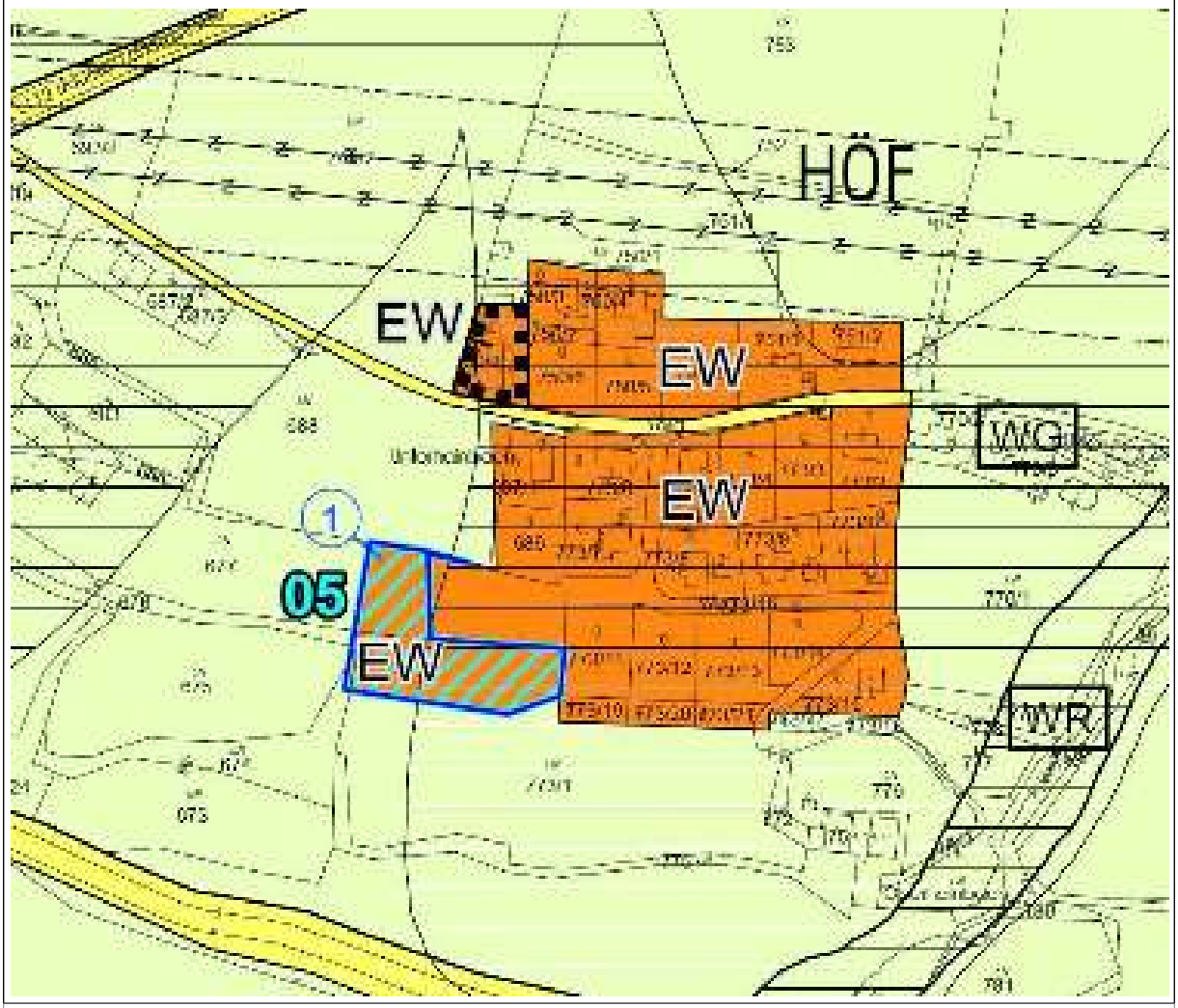
Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Raumplanungsfachliche Zusammenfassung

Nach Berücksichtigung der Stellungnahmen der Fachdienststellen (Bodenschutz und Landwirtschaft, Landesbaudirektion, Verkehrsplanung und Landesstraßenverwaltung, Wasserwirtschaft) kann die geplante Teilabänderung zur Kenntnis genommen werden.

Ansicht, (Ortho-) Foto der Änderungsfläche



Stellungnahme im Rahmen des aufsichtsbehördlichen Ermittlungsverfahrens

Befund & Gutachten des raumplanungsfachlichen ASV

Antragsteil 'Stellungnahme Vorbegutachtung / Befund & Gutachten ASV' unterschrieben am 28.5.2020 von Ing. Christian Fankhauser