Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50622

Gemeindename: Taxenbach

Bereichsbezeichnung: Eschenau - BLSM Kirchenwirt II, röm. kath. Pfarrkirche

Betroffene Grundeigentümer

Teilabänderungsnummer

Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

Antrag auf: Vorbegutachtung

Aktenzahl der Gemeinde

BearbeiterIn

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: Lenglachner ZT GmbH

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: 163/61 - Dezember 2024

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

Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 7.1.2025 von Christian Fankhauser

Verfahrensablauf 09

Voraussetzung:

Öffentlichkeitsarbeit

Nutzungserklärung(en)

Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung (und Umwelterheblichkeitsprüfung)

Antrag auf Vorbegutachtung: 07.01.2025

Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme

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 7.1.2025 von Christian Fankhauser

Verfahrensablauf 18

Voraussetzung:

Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. Vorbegutachtung (und UEP bzw. UP)

Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:

Antrag auf Vorbegutachtung: 07.01.2025

Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme

Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 7.1.2025 von Christian Fankhauser

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, den Flächenwidmungsplan im Bereich „Eschenau - Baulandsicherungsmodell Kirchenwirt II, röm. kath. Pfarrkirche“ abzuändern.

Vorgesehen ist, den Baulandbedarf für Eschenauer Bürger zu sichern. Deshalb soll das bestehende Baulandsicherungsmodell östlich der Kirche um vier Parzellen in einer Größe von ca. 461 m² bis ca. 971 m² erweitert werden.
Geplant ist hier die Realisierung von Einfamilienhäusern und eines Doppelhauses bzw. eines kleinen Mehrfamilienhauses mit Ausbaumöglichkeiten in Mehrgenerationenobjekte. Das Projekt wird unter der Federführung von Land-Invest realisiert.

Begründet werden die Planungsmaßnahmen mit den Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und deren Umsetzung sowie mit der erforderlichen weiteren Bereitstellung von Baulandflächen für einheimische Bauwerber in diesem Bereich.
Drei von vier Parzellen der 1. Baulandsicherungsetappe wurden bereits verkauft. Davon ist eine Parzelle bebaut.

Ziel der vorgenommenen Baulandsicherungsmaßnahmen ist es, eine Abwanderung der Bevölkerung hintanzuhalten. Aufgrund der Lage und strukturellen Verhältnisse bzw. aufgrund des Fehlens von Dienstleistungseinrichtungen und weiteren sozialen Einrichtungen ist die Attraktivität des Siedlungsstandortes Eschenau stark eingeschränkt. Zumindest soll die Einwohnerzahl beibehalten und eine Entvölkerung vermieden werden.

Eine Befristung wird durchgeführt. Als Nachfolgewidmung wird Grünland/Ländliche Gebiete festgelegt.

Parallel mit der Umwidmung wird ein Bebauungsplan der Grundstufe erstellt.

Datum der TAÄ-Anregung

Anregung zur TAÄ (Schreiben): Uploaded File: Antrag Landinvest.pdf; 15188-02_LH_Schichten.pdf; Antrag Pfarrkirche Eschenau..pdf;

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Umwidmungsfläche liegt im Ortsteil Eschenau, östlich der Kirche.
Projektion: BMN M31, Rechtswert: 426420, Hochwert: 241450

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
171/1	57205	Eschenau
170	57205	Eschenau
171/3	57205	Eschenau
770	57205	Eschenau

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Ja

Wenn ja - welche?

Es erfolgt die Umsetzung einer 2. Etappe eines Baulandsicherungsmodells unter der Federführung von Land-Invest.

Wenn nein - Begründung?

Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: -

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4325-5302

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
2774	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	2774	EW		GLG

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 2774

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Befristung

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

Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 5.1.2025 von Lenglachner Martin

Umweltrelevanz

Schwellenwertprüfung

Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 2774

[m²]

Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 2159

[m²]

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 4933

[m²]

Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein

Ergebnis der Schwellenwertprüfung

Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein

Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 5,0 ha

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 Lage und geringen Größe der Umwidmungsfläche bzw. aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um die Weiterführung des angrenzenden Baulandsicherungsmodells handelt, sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Betreffend den hier anstehenden hochwertigen Boden - natürliche Bodenfruchtbarkeit (4) - werden Ausgleichsmaßnahmen im parallel erstellten Bebauungsplan festgelegt.
Eine harmonische Einbindung der Bebauung in den Baubestand bzw. die Lage im Anschluss an einer kartierten Biotopfläche sowie im Nahbereich der Kirche wird durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aus oben angeführten Gründen sind keine zusätzlichen Prüfungen hinsichtlich Umweltauswirkungen erforderlich.

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 5.1.2025 von Lenglachner Martin

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

ROG 2009 i.d.g.F. § 2, Raumordnungsziele und -grundsätze betreffend das Umwidmungsareal (Auszug)

Abs. 1 (Raumordnungsziele)
Z. 1 - Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.

Z. 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.

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

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
Gemäß Landesentwicklungsprogramm 2022 liegt die Planungsfläche im Nebenzentrum „Eschenau“.
Im Kapitel 4.4.1 „Siedlungsentwicklung-Wohnen“ wurden für den gegenständlichen Standort folgende relevante Festlegungen getroffen:
(1) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren.
(7) Baulandsicherungsmodelle in fachlicher Begleitung sind neben der Ausweisung von Flächen für den förderbaren Mietwohnbau eine mögliche Maßnahme zur Schaffung von leistbarem Wohnbau. Für die Neuausweisung von Bauland zur Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen gelten gleichermaßen die im Kapitel „Freiraum“ genannten Qualitätskriterien. Die Angemessenheit von vorhandenem Siedlungsbestand, Erreichbarkeit der Grundversorgung und Haltestellen, Bauform und Dichte sind in Abhängigkeit von Gemeindefunktion sowie Raumtyp und der Lage des Baulandsicherungsmodells zu beurteilen. Für das gesamte Planungsgebiet des Baulandsicherungsmodells ist ein Bebauungsplan zu erstellen. Bei Abschluss einer Vereinbarung gem. § 18 ROG 2009 i.d.g.F mit kurzfristiger Bebauungsfrist ist für Baulandsicherungsmodelle innerhalb des Hauptsiedlungsbereiches keine Baulandbilanzwirksamkeit gegeben.

Weiters wurden für die Planungsfläche relevante Aussagen in nachstehenden Leitbildern getroffen:

Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie Energieversorgung
5)Leitbild „Kurze-Wege-Prinzip zur Schaffung alltagsgerechter Raumstrukturen“
6) Leitbild „Herstellung energetisch optimierter Raumstrukturen“
Siedlungsentwicklung
12) Leitbild „Wohnen und Arbeiten (Erwerbs- und Versorgungsarbeit) – kurze Wege in der Siedlungsentwicklung“
14) Leitbild „Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung“
15) Leitbild „Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen“
16) Leitbild „Siedlungsentwicklung nach Innen – Umsetzung von Flächensparen und Flächenmanagement in der Örtlichen Raumplanung“
17) Leitbild „Stärkung der dörflichen Strukturen im ländlichen Raum“

Bedarf an Wohnungen und seiner räumlichen Verteilung
21) Leitbild „Bereitstellung geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau“

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.

2.4 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

Die Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes für den Bereich „Eschenau (Kirchenwirt)“ wurde von der Gemeindevertretung am 29.9.2014 beschlossen.
In diesem wurde Folgendes festgelegt:
Ziel der Gemeinde ist, den Kernbereich um den Kirchenhügel - Bereich Kirchenwirt - zu stärken.
Weiters wurden nachstehende relevante Ziele und Maßnahmen festgehalten:
Ziele:
• Nordöstliche Erweiterung der Bebauung um den Kirchenhügel und innere Verdichtung des Siedlungskörpers unter Wahrung der historischen Siedlungsstruktur (Baulandsicherungsmodell).
• Schutz und Pflege des Ortsbildes unter Wahrung des dominanten Erscheinungsbildes des Kirchenhügels.
Maßnahmen:
• Sicherstellung einer baulichen Entwicklung unmittelbar nordöstlich der bestehenden Siedlung für die geplanten Baulandsicherungsmaßnahmen für Gemeindebürger.
• Baulandausweisung im Flächenwidmungsplan - ausgehend von der bestehenden Bebauung - auf Grundlage eines Erschließungskonzeptes.
• Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe, Festlegung von standortgerechten Parametern unter Berücksichtigung der Lage, des Erscheinungsbildes (Ortsbild/Kirchenhügel) und der Bebauungsstruktur der Umgebung.

Im Siedlungsleitbild und Freiraumkonzept ist für den gegenständlichen Bereich eine bauliche Entwicklung für Wohnen vorgesehen.

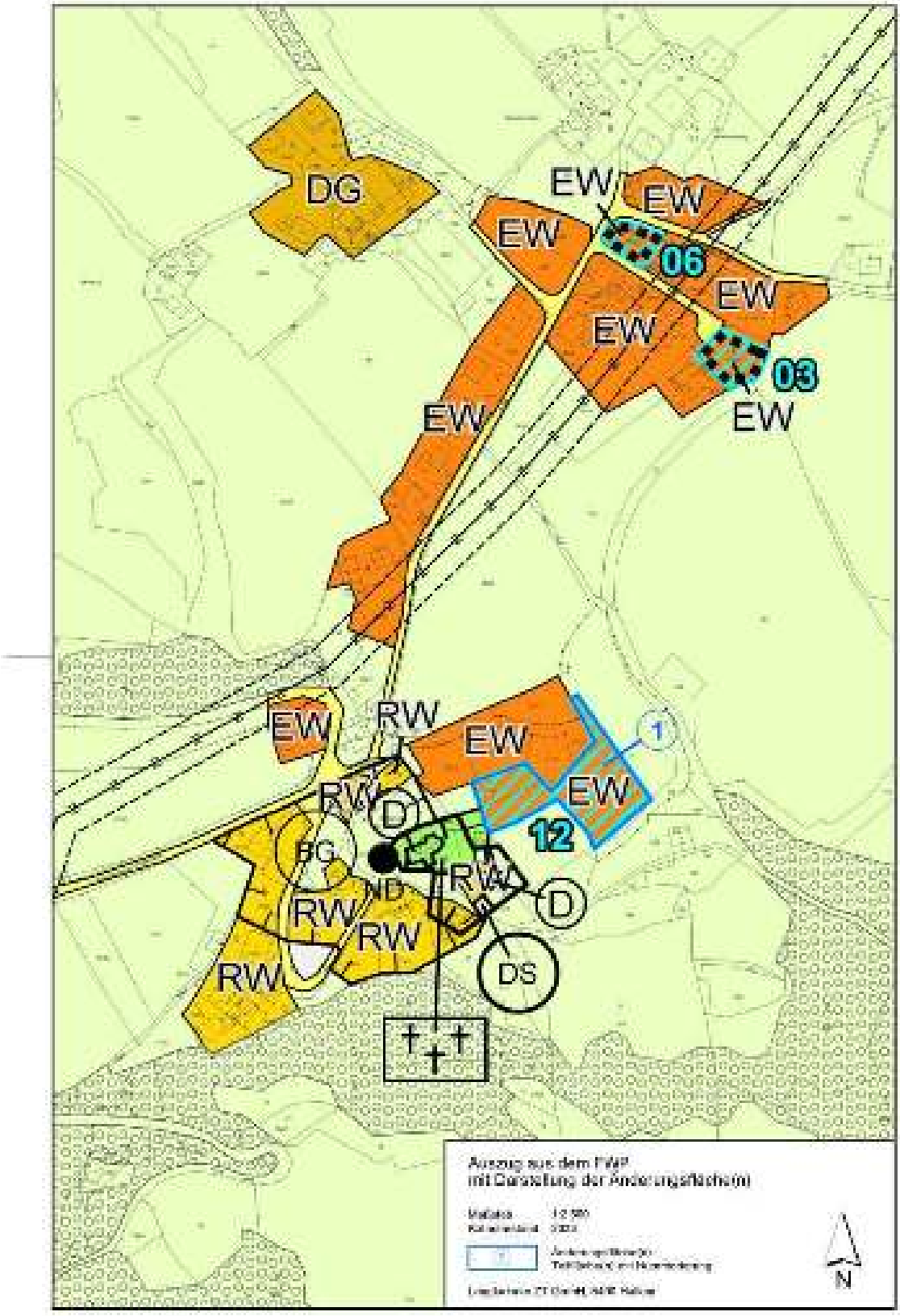
REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

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

FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 5.1.2025 von Lenglachner Martin

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja

Naturschutz

Beschränkung vorhanden: Ja

Beschreibung

Das Biotop Nr. 572050034 „Lückige Hecke 150m O Kirche Eschenau“ (rechtl. Schutz gemäß § 26) tangiert den südöstlichen Randbereich des Planungsareals, liegt jedoch außerhalb der Neuwidmungsfläche.

Wasserwirtschaft

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Wildbach und Lawinenverbauung

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Geologie

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

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

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

Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 5.1.2025 von Lenglachner Martin

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Kleiner Erweiterungen im Bereich der Neuausweisung ist erforderlich.

Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Bestätigung FWPL Kirchenwirtsfeld Teil 2_Gemeinde.pdf; Wasserversorung.pdf;

"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Wasser Formblatt Gemeinde Taxenbach_20240626_084745.pdf;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)





Beschreibung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Anlagen der Wassergenossenschaft Eschenau.
Eine Trinkwasserbestätigung der Wassergenossenschaft vom 6.6.2023 liegt vor.
Zu den bereits vier versorgten Parzellen kommen noch weitere drei Parzellen mit einer Einfamilienhausbebauung und eine Parzelle mit einer Doppelhaus- bzw. Mehrfamilienhausbebauung dazu.

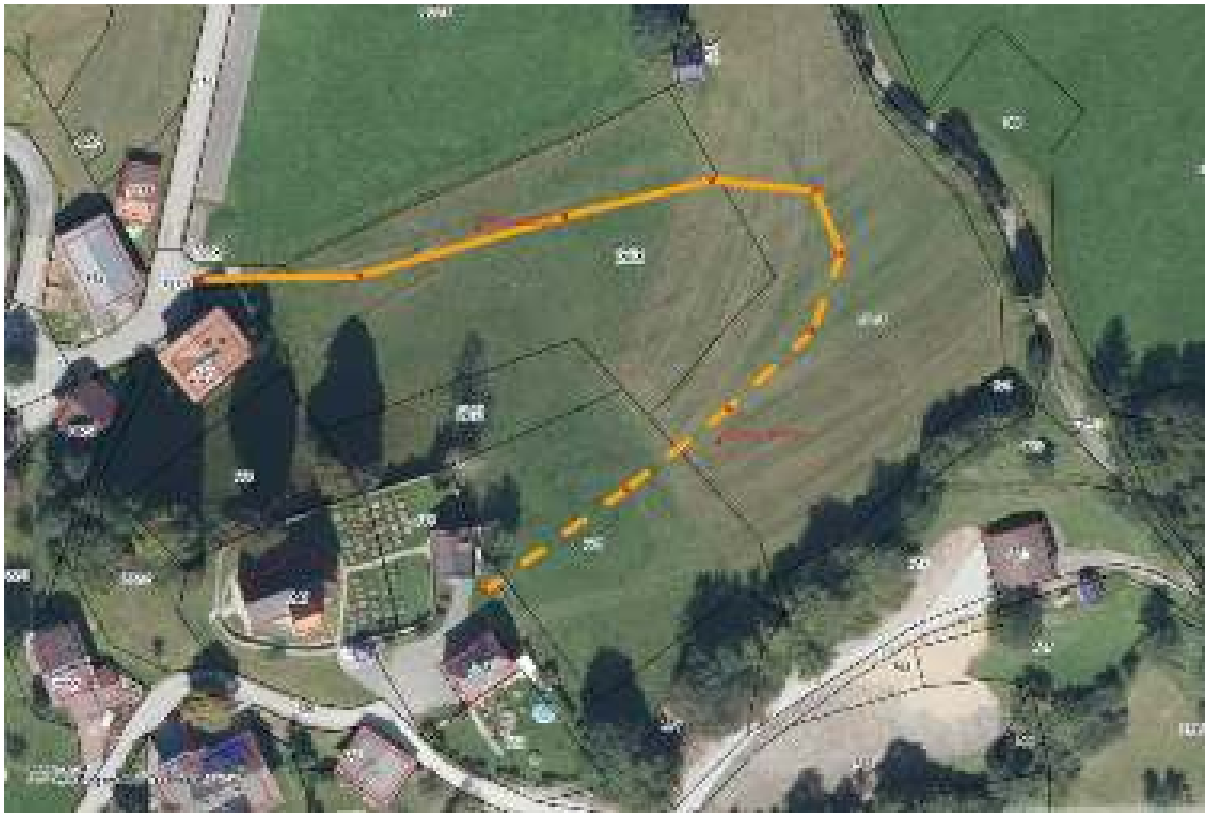
Die Trinkwasserleitung wurde im Jahre 2022 im Zuge der Neuerschließung der Kirchenwirtsgründe neu hergestellt. Die Anlage wird erweitert.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: bestätigung_axenbach_eschenau-kirchenwirt_teil_2_gp171_24112022.pdf; Schmutzwasserentsorgung.pdf; Oberflächenentwässerung.pdf; Oberflächenentwässerung mjp GZ 210215-03.pdf;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)





Beschreibung

Schmutzwässer:
Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluss an den Abwasserkanal Eschenau und in der Folge durch die ARA Eschenau sichergestellt.
Oberflächenwasser:
Die Entsorgung der Oberflächenwässer zukünftiger Bauparzellen erfolgt durch gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal - Mulden Rigolen Element bzw. Sickeranlage - mit vorgeschalteter Retention auf den Bauparzellen laut Projekt.

Das Kanal- und Oberflächenentwässerungssystem wurde im Jahre 2022 im Zuge der Neuerschließung der Kirchenwirtsgründe neu hergestellt. Die anlagen werden erweitert.

Verkehrserschließung

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Formblatt Verkehr neu Taxenbach_20240705_082833.pdf; Straßenprojekt Baucon.pdf;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Die Zufahrt erfolgt von der Eschenauer Landesstraße aus über eine Gemeindestraße. Die interne Erschließung erfolgt durch Verlängerung der Aufschließungsstraße der ersten Baulandsicherungsetappe.
Eine ÖV-Anbindung besteht nur am Talboden - im Bereich der B311 Pinzgauer Straße (Bus) - und an die ÖBB-Westbahnstrecke. Die fußläufige Entfernung zu den Haltestellen beträgt rund 1 500 m (außerhalb von ÖV-Güteklassen).
Von der Planungsgemeinde wurde ein Bürgerbus installiert, der in der Zukunft durch den Microbus ersetzt wird.
Auf das von der Planungsgemeinde verfolgte Planungsziel - siehe Veranlassung - wird hingewiesen.

Der 1. Teil der Aufschließungsstraße wurde im Jahre 2022 im Zuge der Neuerschließung der Kirchenwirtsgründe hergestellt. Die Straße wird verlängert und der Umkehrplatz verlagert.

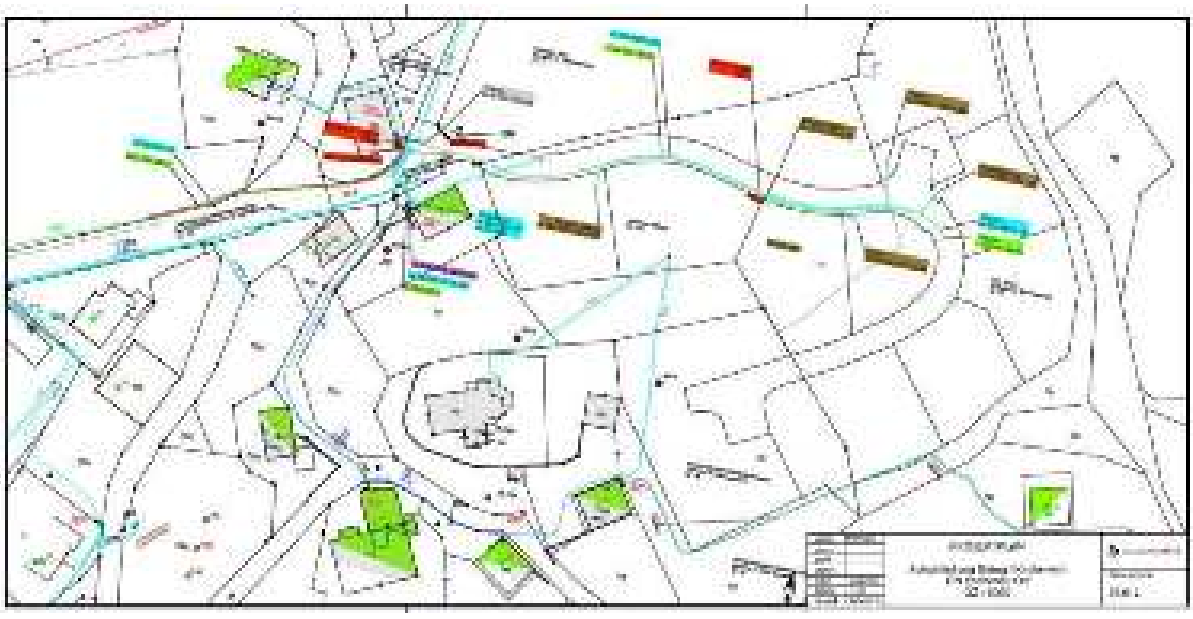
innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Nein

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Bestätigung Salzburg AG.JPG;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Anlagen der Salzburg AG und der Salzburg Netz GmbH.

Die Leitungsnetze sind bereits vorhanden. Die Anlagen werden im Zuge der Weiterführung der Straßenaufschließung erweitert.

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

Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 7.1.2025 von Christian Fankhauser

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umwidmungsfläche liegt zwischen dem bestehenden Baulandsicherungsmodell im Norden und der Hangkuppe mit Hecke im Südosten, auf einem Richtung Norden abfallenden Gelände. Aufgrund der Lage in einer Siedlungsnische sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbildes zu erwarten.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 5.1.2025 von Lenglachner Martin

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im Anschluss an die Umwidmungsfläche befindet sich am Südostrand eine kartierte Heckenfläche Die Hangfläche stellt eine mehrmahdige Wiesenfläche dar.
Eine Tierwelt über das herkömmliche Ausmaß und die herkömmliche Vielfalt ist nicht vorhanden. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 5.1.2025 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 5.1.2025 von Lenglachner Martin

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das kartierte Biotop Nr. 572050034 „Lückige Hecke 150m O Kirche Eschenau“ (rechtl. Schutz gemäß § 26) tangiert am Südostrand das Umwidmungsareal. Lebensräume im Heckenbereich sind betroffen. Die Größe des Heckenbestandes ist wesentlich kleiner als das kartierte Biotop mit Hinweischarakter.
Im parallel erstellten Bebauungsplan wird ein Mindestabstand (Puffer) für die Bebauung zur Vermeidung der Hinterhof-/Gartennutzung entlang der Hecke festgelegt.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung' unterschrieben am 5.1.2025 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 nicht vorhanden bzw. archäologische Fundstellen nicht bekannt.
Westlich der Planungsfläche befinden sich die unter Denkmalschutz stehende Kirche Eschenau mit Friedhof und der Pfarrhof sowie abgesetzt ein kenntlich gemachtes Denkmalschutzgebiet.
Eine „der Gemeinde wegen der Baugestaltung besonders wichtig erscheinende Fläche“ grenzt im Westen an die Umwidmungsfläche an. Die Belange der Baugestaltung werden im parallel erstellten Bebauungsplan berücksichtigt.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 5.1.2025 von Lenglachner Martin

Geologie

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche steigt Richtung Südosten (Neigung ca. 25%) an. Die westseitig liegenden Grundstücke sind bebaut. Im Zuge der Prüfung der Sickerfähigkeit des Bodens wurden Raumsondierungen und Raumkernsondierungen durchgeführt.
Im Nahbereich sind keine geologischen Problemlagen bekannt. Die Hanglage ist grundsätzlich bautechnisch beherrschbar.
Abhängig von den Projekten (Geländeeinschnitte) werden in den nachgereihten Verfahren projektbezogene geologisch/geotechnische Gutachten vorzulegen sein.
Eine Gefährdung durch Steinschlag, Setzungen und Rutschungen ist nicht zu erwarten.
Eine Darstellung des Bodenaufbaus mit der tatsächlichen Sickerfähigkeit des Untergrundes von der mjp ZT GmbH vom 21.4.2022 liegt vor.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 5.1.2025 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.
Hinsichtlich der Bodenfunktionen liegen gemäß SAGIS für den überwiegenden Umwidmungsbereich nachstehende Bewertungen vor:
Lebensraumfunktion: (3) mittel
Standortfunktion: -
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: (4) hoch
Abflussregulierung: (2-3) gering bis mittel
Pufferfunktion: (2) gering

Aufgrund der Hochwertigkeit (natürliche Bodenfruchtbarkeit) wird im parallel erstellten Bebauungsplan verbindlich die Nachnutzung der abgetragenen Bodenschichten festgelegt.
Aufgrund der geringen Größe der Umwidmungsfläche sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Sachgebiet zu erwarten.
Die Planungsfläche liegt laut Landesentwicklungsprogramm 2022 im Nebenzentrum „Eschenau“ und ist auf Basis des gültigen REK - mit Ausnahme der Baulandfüllung im Süden - nicht mehr erweiterbar.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 5.1.2025 von Lenglachner Martin

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Landwirtschaftliche Produktionsfunktionen und Nutzungen sind betroffen.
Das nächstgelegene landwirtschaftliche Gebäude (kleines Wirtschaftsgebäude im Eigentum des Einschreiters) befindet sich rund 60 m von der Planungsfläche entfernt. Waldflächen sind nicht betroffen.
Die anrechenbare Angrenzungslänge der Neuwidmungsfläche an landwirtschaftlich genutzte Flächen liegt unter 50% der Außengrenze. Nicht angerechnet werden die angrenzende Biotopfläche bzw. die Hangfläche im Südosten, die Steilhangfläche im Westen zum Kirchenhügel sowie die nicht bebaubare Zwickelfläche im Nordosten.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 5.1.2025 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 5.1.2025 von Lenglachner Martin

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche liegt gemäß WLV-Gefahrenzonenplan für die Marktgemeinde Taxenbach außerhalb von naturräumlichen Gefährdungen bzw. außerhalb des Betrachtungsbereichs.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 5.1.2025 von Lenglachner Martin

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umgebung ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung sowie durch eine Wohnnutzung geprägt.
Die Lärmvorbelastung des Planungsgebietes ist nur geringfügig. Lärmemittenten im Nahbereich sind nicht vorhanden. Geplant ist die Errichtung von fünf Wohnobjekten (drei Einfamilienhäuser plus ein Doppelhaus bzw. Mehrfamilienhaus). Es sind nur unwesentliche zusätzliche Belastungen durch Lärm zu erwarten.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 5.1.2025 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 Nahbereich nicht vorhanden. Infolge der Errichtung von Wohnobjekten sind nur unwesentliche zusätzliche Belastungen durch Staub, Geruch und Luftschadstoffe zu erwarten.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 5.1.2025 von Lenglachner Martin

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

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Die Planungsfläche stellt eine Hanglage dar, befindet sich im Anschluss an ein von einer Wohnnutzung geprägten Siedlungsgebietes und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich die Kirche mit dem Friedhof und der Pfarrhof.
Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch eine Wohnnutzung sowie durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt.
Die Bebauung wird von einer überwiegend zweigeschoßigen Einfamilienhausstruktur mit Nebenanlagen bestimmt.

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

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 5.1.2025 von Lenglachner Martin

Bebauungsplanung

Bebauungsplan der Grundstufe

Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein

Begründung

Die Planungsfläche wird durch den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Eschenau - Kirchenwirt“ (Eder) - 1. Abänderung 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

Bebauungsplan - Plandarstellung: Uploaded File: 136-36 - BPL Eschenau - Kirchenwirt (Eder) - 1ÄÄ - Planteil Entwurf.pdf;

Bebauungsplan - Textteil: Uploaded File: 136-36 - BPL Eschenau - Kirchenwirt (Eder) - 1ÄÄ - Textteil Entwurf.pdf;

Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn

Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 5.1.2025 von Lenglachner Martin

Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Durch die vorgenommene Änderung wird die gewidmete Wohnbaulandfläche um 2 747 m² erhöht.
Aufgrund der geplanten kurzfristigen Bebauungsfrist ist die Fläche für die Baulandbilanz nicht relevant.

Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz

Allfällige Anmerkungen

Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: Baulandbilanz 20241218.pdf;

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10

Baulandreserven

Baulandreserven Wohnen (in m²)

Baulandreserven Gewerbe (in m²)

Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 5.1.2025 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 relevanten Grundsätze und Leitlinien der Landesentwicklung.
Es handelt sich hier um ein Areal im Nebenzentrum „Eschenau“, das zwischen dem bestehenden Baulandsicherungsmodell im Norden und der Hangkuppe im Südosten liegt und der Erweiterung des bestehenden Baulandsicherungsmodells dient.
Das Areal ist als eine abgeschirmte und eingegrenzte Siedlungsnische anzusehen und soll durch Land-Invest für eine Wohnnutzung aufbereitet und bereitgestellt werden.

Die im Kapitel 4.4.1 „Siedungsentwicklung-Wohnen“ getroffenen Zielsetzungen werden zum Teil erfüllt.
Es handelt sich hier um einen alten Siedlungsstandort, der aufgrund der Lage und Geschichte eine Sonderstellung einnimmt. Die Angemessenheit wird mit der bestehenden alteingesessenen größeren Siedlung, mit dem nachweisbaren Baulandbedarf, mit der organischen Entwicklung, mit dem Ergänzungscharakter und mit der Lage der Erweiterungsfläche begründet. Die fachliche Begleitung erfolgt durch Land-Invest. Die Verfügbarkeit bzw. die leistbaren Grundstückskosten wurden bereits mit dem Grundeigentümer abgesichert. Anlagen der sozialen und technischen Infrastruktur sind nur einzeln vorhanden. (Die Unterbringung eines Kindergartens in der ehem. Volksschule ist geplant. Ein Bürgerbus/Microbus wird angeboten). Im angrenzenden Baulandsicherungsmodell steht nur mehr eine Parzelle für den Verkauf zur Verfügung, wodurch eine Weiterentwicklung als Vorsorge für die Zukunft gerechtfertigt ist. Ansonsten ist Eschenau in jeder Hinsicht zum Hauptort Taxenbach Markt orientiert.
Die erforderlichen Einzelverträge (§18-ROG Vereinbarungen) werden mit den zukünftigen Grundeigentümern noch erstellt (Vergaberichtlinien liegen bereits vor). In diesen Verträgen wird eine kurzfristige Bebauungsfrist festgelegt.
Eine zusätzliche Umweltbelastung ist nicht zu erwarten.
Die Parzellengrößen entsprechen einem sparsamen Bodenverbrauch.
Die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ist einerseits durch die Lage und der Geländeverhältnisse gegeben und andererseits durch die Festlegungen im Bebauungsplan der Grundstufe sichergestellt.
Die Möglichkeit der Anwendung von Alternativenergieformen wird ebenfalls im Bebauungsplan erwähnt. Maßnahmen für die energetische Nachhaltigkeit der Bebauung wird im Zuge der Planung der Bebauung berücksichtigt bzw. im Bebauungsplan empfohlen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche des Baulandsicherungsmodells sind keine Maßnahmen für das Gesamtareal hinsichtlich energetischer Nachhaltigkeit möglich.
Neben der bodensparenden Bauweise ist hier auch die Errichtung von Mehrgenerationen-Wohnhäusern möglich. Die festgelegte Bebauungsdichte ermöglicht auch diesbezügliche nachträgliche Erweiterungen.
Die Bauform - Häuser in der Gruppe - „Doppelhaus“ oder „Mehrfamilienhaus“ wird für eine Parzelle vorgesehen.
Weiters werden Bodenschutzmaßnahmen im parallel erstellten Bebauungsplan festgelegt.

REGIONALPROGRAMM:
Im Regionalprogramm Pinzgau wurden für den gegenständlichen Bereich keine speziellen Aussagen getroffen. Die Allgemein-Festlegungen 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. Die Änderung dient u. a. auch zur Sicherung und Aufwertung des zentralen Siedlungsteils von Eschenau. Außerdem sind Baulandsicherungsmaßnahmen vorgesehen.

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 relevanten 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. 1, 2, 4 und 7 erfüllt.

Zu Z 1
Die Planung dient der Sicherstellung des Wohnraumbedarfs der einheimischen Bevölkerung.

Zu Z 2:
Im parallel erstellten Bebauungsplan werden die Grundlagen einer landschafts- und ortsbildschonenden Bebauung festgelegt. Es handelt sich hier um eine Bebauung innerhalb von Strukturgrenzen. Die Kulturgüter im Westen und die Naturgegebenheiten (Biotop, Geländeverlauf) werden durch die höhenmäßig tieferliegende Planungsfläche berücksichtigt.

Zu Z 4:
Das Areal ist für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Aufgrund der eingegrenzten Lage auf einer Hangfläche sind nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbare Produktionsflächen betroffen.
Hinsichtlich des hier anstehenden hochwertigen Bodens werden Bodenmeliorationsmaßnahmen und Minderungsmaßnahmen zur Abflussregulierung im Bebauungsplan festgelegt.

Zu Z 7:
Bei der geplanten Neuwidmungsfläche handelt es sich um eine Teilfüllung einer klassischen Siedlungsnische, die dreiseitig von teilweise bebauten Baulandflächen und einer Strukturgrenze (Geländekuppe und Hecke) umrandet wird. Sie stellt eine organische Baulandentwicklung für eine Wohnnutzung dar. Die Fläche dient einer ganzjährigen Wohnnutzung. Die gegebenen naturschutzrechtlichen Einschränkungen sind bewältigbar. Bodenschutzmaßnahmen werden durchgeführt.
Geplant ist die Errichtung unterschiedlicher Bauformen.
Betreffend die Entfernung zu den Anlagen der sozialen Infrastruktur und zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs stellt Eschenau einen Sonderfall dar. Siehe dazu die Planungsziele der Gemeinde unter Punkt „Veranlassung“.

Vorgesehen ist, den Baulandbedarf für Eschenauer Bürger zu sichern. Deshalb soll das bestehende Baulandsicherungsmodell östlich der Kirche mit drei Parzellen für eine Einfamilienhausbebauung in einer Größe von ca. 461 m² bis ca. 499 m² und mit einer Parzelle mit ca. 971 m² für eine Doppelhaus- oder Mehrfamilienhausbebauung erweitert werden.
Das Projekt wird unter der Federführung von Land-Invest realisiert.

Zur Planungsfläche ist festzuhalten, dass es sich hier um keinen Neuanriss, sondern um eine im REK festgeschriebene Entwicklung handelt. Der Bereich ist für eine größere jedoch begrenzte Entwicklung vorgesehen.
Die gegenständliche Baulandwidmung stellt eine Erweiterung der bestehenden Siedlung um den „Kirchenhügel“, von innen nach außen, in dieser topografisch im Südosten begrenzten Siedlungsnische dar.

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 sind drei Parzellen für Einfamilienhäuser bzw. eine größere Parzelle für einen Geschoßwohnbau bzw. für ein Doppelhaus vorgesehen.

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 (Stärkung des Ortskerns und geplante Unterbringung eines Kindergartens im ehemaligen Schulgebäude).

Der Grundsatz des „angestrebten Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen“ kommt dahingehend zum Tragen, dass die gegenständliche Fläche eine Arrondierung 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 Anschluss an bestehendes Wohngebiet innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenze wahrgenommen. Das Areal befindet sich im Kernbereich von Eschenau, einem sekundären Entwicklungsschwerpunkt der Planungsgemeinde.

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 gemäß Salzburger NSchG 1999 berührt.
Das kartierte Biotop Nr. 572050034 „Lückige Hecke 150m O Kirche Eschenau“ (rechtl. Schutz gemäß § 26) tangiert den südöstlichen Randbereich des Planungsareals. Das kartierte Biotop an der Parzellengrenze wird von der geplanten Baulandfläche nicht erfasst. Ein zusätzlich freizuhaltender Pufferstreifen ist geplant.
Betreffend den hochwertigen Boden - natürliche Bodenfruchtbarkeit (4) - werden Bodenschutzmaßnahmen durchgeführt.
Eine zusätzliche abträgliche Beeinträchtigung des Naturraums ist nicht zu erwarten.
Infolge der Widmung werden die Belange des Umweltschutzes und des Klimaschutzes nur marginal berührt.
Die Belange des Naturschutzes (Biotop mit Lebensraum) und des Ortsbildes werden im parallel erstellten Bebauungsplan berücksichtigt.

Dem Grundsatz der „Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen“ wird nur bedingt entsprochen. Die Umwidmungsfläche befindet sich in einem alteingesessenen Siedlungsstandort der Marktgemeinde (früher selbstständige Gemeinde „Eschenau“) und besitzt somit eine Sonderstellung.

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.

Der Grundsatz der „aktiven Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland“ wird durch das geplante Baulandsicherungsmodell unter der Federführung von Land-Invest dokumentiert.

Der Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger“ wird durch die Lage auf einem Standort mit gutem 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 gegenständliche Fläche durch den gut durchorganisierten Personentransport (Schul- und Kindergartenbus, Bürgerbus, …) vertretbar.

Da es sich hier um die Erweiterung eines bestehenden Wohnstandortes 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.

Abwägung der Nutzungsänderung:
Die gegenständliche Planungsfläche befindet sich auf einer zum Teil stark geneigten Hangfläche und auf hochwertigen Böden (4). Sie ist im REK für eine bauliche Entwicklung vorgesehen und stellt eine organische Weiterentwicklung des Siedlungskörpers dar.
Mit der geplanten Teilabänderung wird die im REK festgelegte Siedlungsentwicklung zum Großteil umgesetzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund des Flächenzuschnitts und der Topografie nur erschwert möglich.
Aufgrund dieser Tatsachen und der örtlichen Situation wird einer Verbauung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Vorrang gegeben.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die geplante Umwidmung entspricht den im REK formulierten Zielen der Marktgemeinde, dass Bauland nur konzentriert an den vorgesehenen Standorten gewidmet werden soll.
Speziell für den gegenständlichen Bereich wurde eine bauliche Entwicklung vorgesehen.
Die gegenständliche Teilabänderung stellt eine geringfügige organische Siedlungserweiterung zur Stärkung des zentralen Bereichs von Eschenau dar.
Es handelt sich hier um ein Baulandsicherungsmodell für einheimische Bauwerber auf Basis eines Erschließungskonzeptes.
Die abgesetzte Höhenlage der Planungsfläche berücksichtigt das dominante Erscheinungsbild des Kirchenhügels mit der Kirche.
Im Bebauungsplan werden die Vorgaben hinsichtlich standortgerechter Bebauungsparameter, Lage in Bezug zum Kirchenhügel (Ortsbild) und der Bebauungsstruktur im Umfeld berücksichtigt.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche





Schlussfolgerung

Aufgrund der festgelegten Zielsetzungen im Räumlichen Entwicklungskonzept für den gegenständlichen Bereich wird der Flächenwidmungsplan abgeändert.

Die Umwidmungsfläche liegt im Zentrumsbereich Eschenau, östlich der Kirche. Geplant ist eine geringfügige organsiche Erweiterung des Baulandbestandes Richtung Hangkuppe und geplantem Fußweg zur Kirche.

Die Umwidmungsfläche liegt gemäß Siedlungsleitbild innerhalb der Entwicklungsfläche für Wohnen, im Anschluss an bereits gewidmete Baulandflächen. Die Festlegungen im Siedlungsleitbild und Freiraumkonzept werden berücksichtigt.
Die vorgenommene widmungsmäßige Festlegung (Erweiterte Wohngebiete) erfolgte gemäß den Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bzw. des Flächenwidmungsplanes.
Die vorgenommene Widmungsfestlegung wurde auch aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung überwiegend vorherrschenden nutzungsmäßigen Verhältnisse getroffen. Das nächstgelegene landwirtschaftliche Gebäude (kleines Wirtschaftsgebäude im Eigentum des Grundeigentümers) befindet sich rund 60 m von den zukünftigen Wohnobjekten entfernt.

Ein Bedarf an zusätzlichen Baulandflächen ist für den sekundären Entwicklungsschwerpunkt Eschenau gegeben.

Die zusätzlich im REK dargestellten Entwicklungsflächen stellen zwar sinnvolle mögliche Siedlungsabrundungen und -auffüllungen dar, deren Verfügbarkeit ist jedoch derzeit nicht gegeben. Es liegen auch keine Anträge auf Umwidmung vor.
Im Gegensatz dazu steht die beantragte Entwicklungsfläche zur Verfügung. Die Gemeinde möchte hier aufgrund der Baulandknappheit und des zu erwartenden Bedarfs das begonnene Baulandsicherungsmodell weiterführen. Die Planung berücksichtigt eine Innenentwicklung im Anschluss an bestehendes Bauland. Der alteingesessene, organisch gewachsene Siedlungsstandort „Eschenau“wird dadurch gestärkt.

Die bauliche Entwicklung ist nicht nur im REK, sondern auch im Landesentwicklungsprogramm 2022 - Eschenau wurde als Nebenzentrum mit dem Ziel der Konzentration der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich - festgelegt.
Der Ortskern mit seinen öffentlichen Anlagen (diverse Einrichtungen in der ehem. Volksschule mit geplantem neuem Kindergarten, Veranstaltungsräumlichkeiten, Feuerwehr, …) liegen im Nahbereich.
Die Planungsfläche stellt aufgrund der vorhandenen Strukturgrenzen und Vorgaben des REK derzeit die letztmögliche Entwicklung dar. Die geplante 2. Etappe des Baulandsicherungsmodells entspricht auch den Vorgaben des Regionalprogramms und soll der Absiedlung Einheimischer entgegenwirken.

Die Lage der Planungsfläche auf hochwertigen Böden wird im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die topografische Lage erfordert - abhängig von den Projekten (Geländeeinschnitte) - die Vorlage von projektbezogene geologisch/geotechnische Gutachten in den nachgereihten Behördenverfahren.

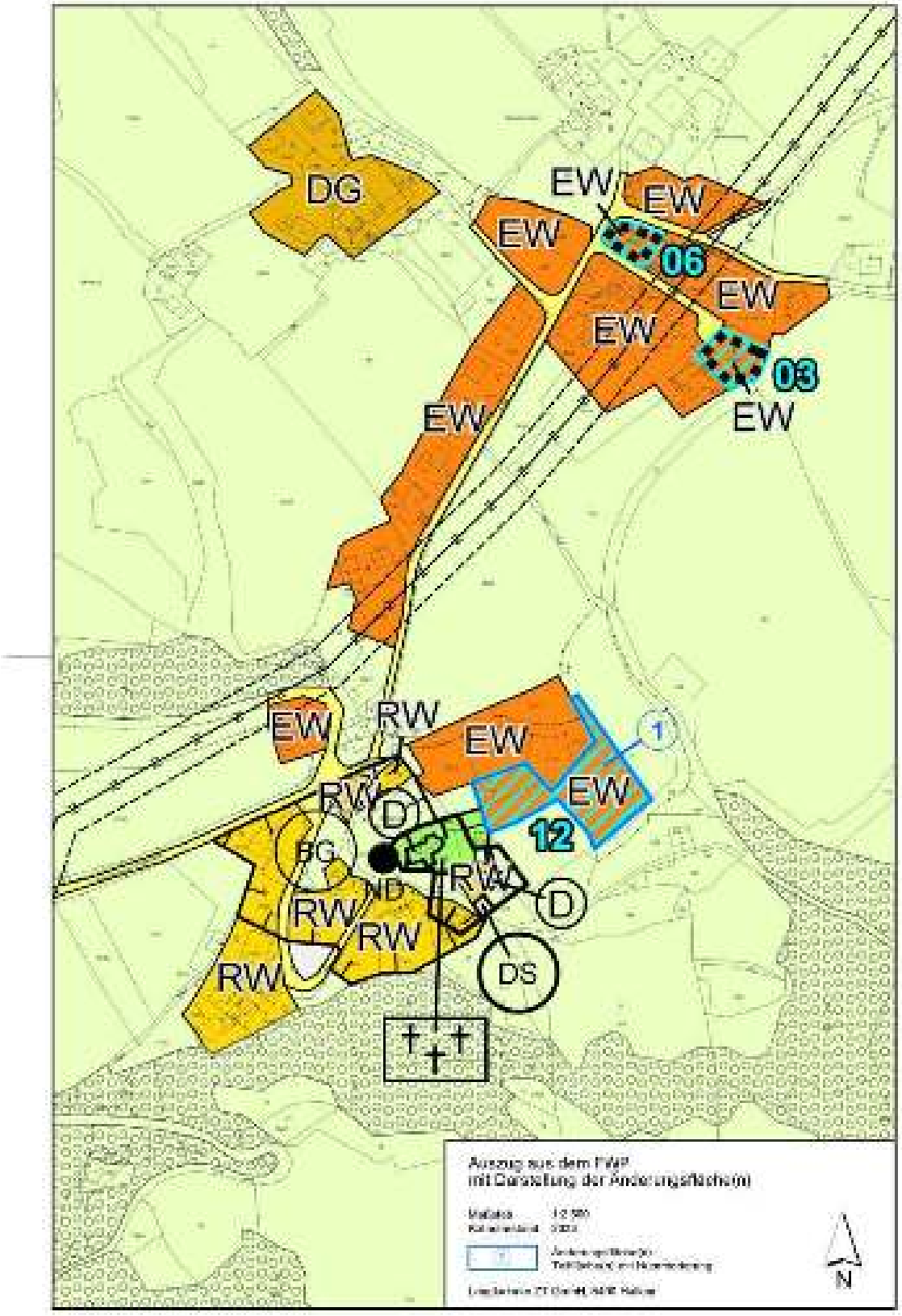
Aufgrund der organischen Siedlungserweiterung ist eine Veränderung des Landschaftscharakters nicht zu erwarten.

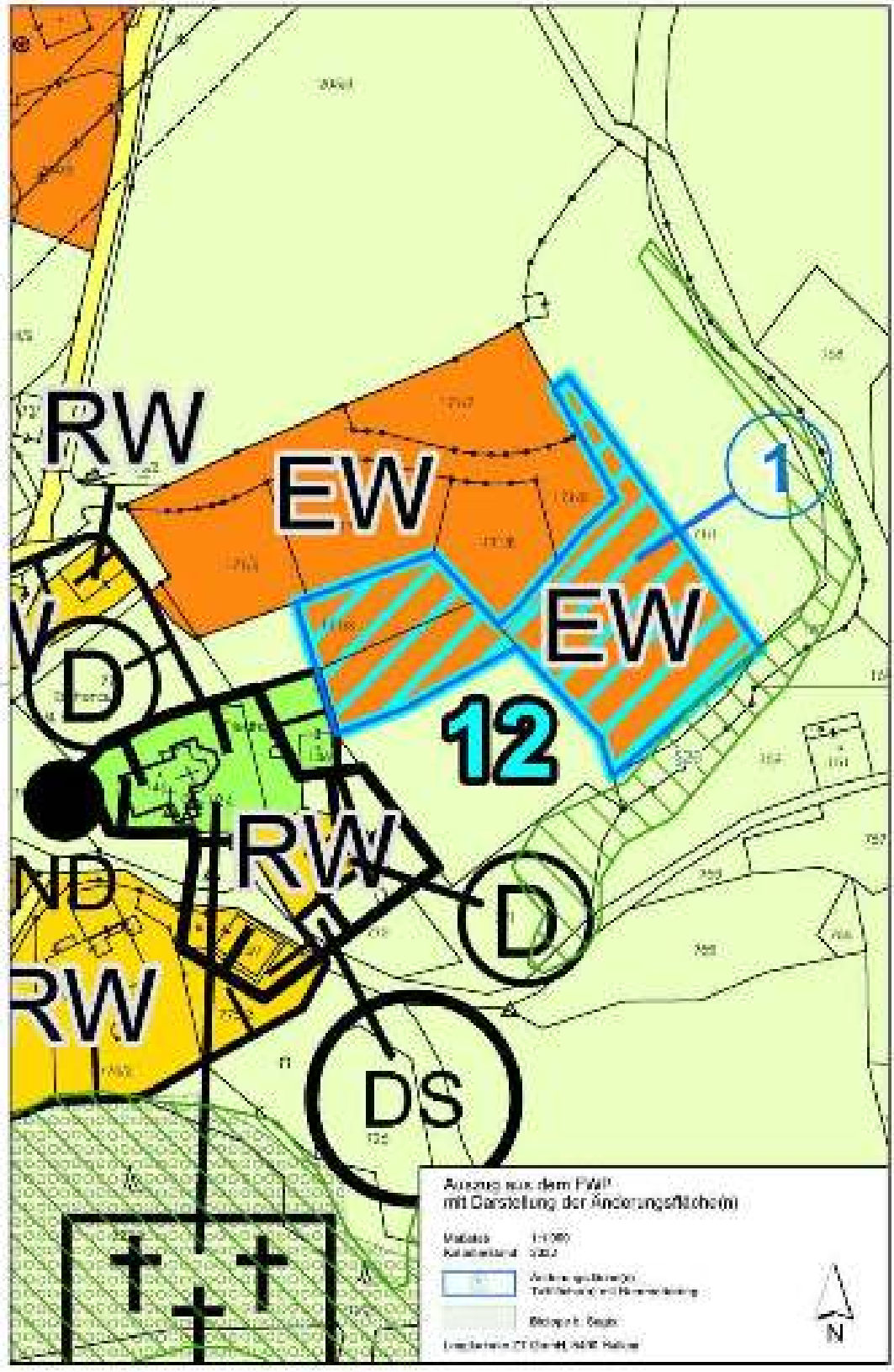
Die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen sind ausreichend - dem Stand der Technik entsprechend - vorhanden.
Die Zufahrt erfolgt von der angrenzenden Gemeindestraße. Die interne Aufschließungsstraße wird verlängert. Die Aufschließung weiterer Siedlungsflächen (gemäß REK) wird berücksichtigt. Seitens Land-Invest wurde bei der Erschließung des ersten Baulandsicherungsmodells auch die gegenständliche Erweiterungsfläche berücksichtigt (z.B. Beseitigung der Oberflächenwässer usw.).
Die gegenständliche Fläche liegt außerhalb des fußläufigen ÖV-Einzugsbereichs. Die Entfernung zur ÖBB Haltestelle und zur Bushaltestelle beträgt rund 1 500 m.
Ein Bürgerbus wird angeboten.

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 5.1.2025 von Lenglachner Martin

Planauszüge
Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50622_4325-5302_11.pdf;
Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Beiblatt.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan





: Uploaded File: Auszug FWP mit Änderungsfläche(n) 2500.pdf; Auszug FWP mit Änderungsfläche(n) 1000.pdf;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 5.1.2025 von Lenglachner Martin