Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50622

Gemeindename: Taxenbach

Bereichsbezeichnung: Högmoos 74 und 75

Betroffene Grundeigentümer: Rudolf Steger

Teilabänderungsnummer

Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

Antrag auf: Vorbegutachtung

Aktenzahl der Gemeinde

BearbeiterIn: Christian Fankhauser

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: Lenglachner ZT GmbH

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: 163/51 - 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 30.12.2024 von Christian Fankhauser

Verfahrensablauf 09
Voraussetzung:
Öffentlichkeitsarbeit
Nutzungserklärung(en)
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung (und Umwelterheblichkeitsprüfung)
Antrag auf Vorbegutachtung: 30.12.2024
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 30.12.2024 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: 30.12.2024

Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme

Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 30.12.2024 von Christian Fankhauser

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, den Flächenwidmungsplan im Bereich „Högmoos 74 und 75“, unmittelbar nördlich der B311, abzuändern.
Vorgesehen ist, eine im Grünland befindliche Parzelle in „Bauland/Betriebsgebiete“ sowie eine im Bauland befindliche Nachbarparzelle von „Bauland/Erweiterte Wohngebiete“ in „Bauland/Betriebsgebiete“ umzuwidmen.

Geplant ist, auf beiden Parzellen ein Betriebsobjekt (Lager und Büroräume) zu errichten. Das Areal zwischen B311 und Baulandfläche bleibt nach wie vor „Grünland/Sonstige Flächen“.

Begründet wird die Planung mit den Vorgaben des REK bzw. deren Umsetzung sowie mit dem Flächenbedarf für Betriebe in der Gemeinde.

Die Neuwidmungsfläche wird mit einer Befristung belegt. Die Nachfolgewidmung wird aufgrund des Siedlungslückencharakters als „Grünland/Sonstige Flächen“ festgelegt.

Ein Bebauungsplan der Grundstufe wird erstellt. In diesem werden erforderliche Nutzungsfestlegungen und Objektschutzmaßnahmen getroffen.

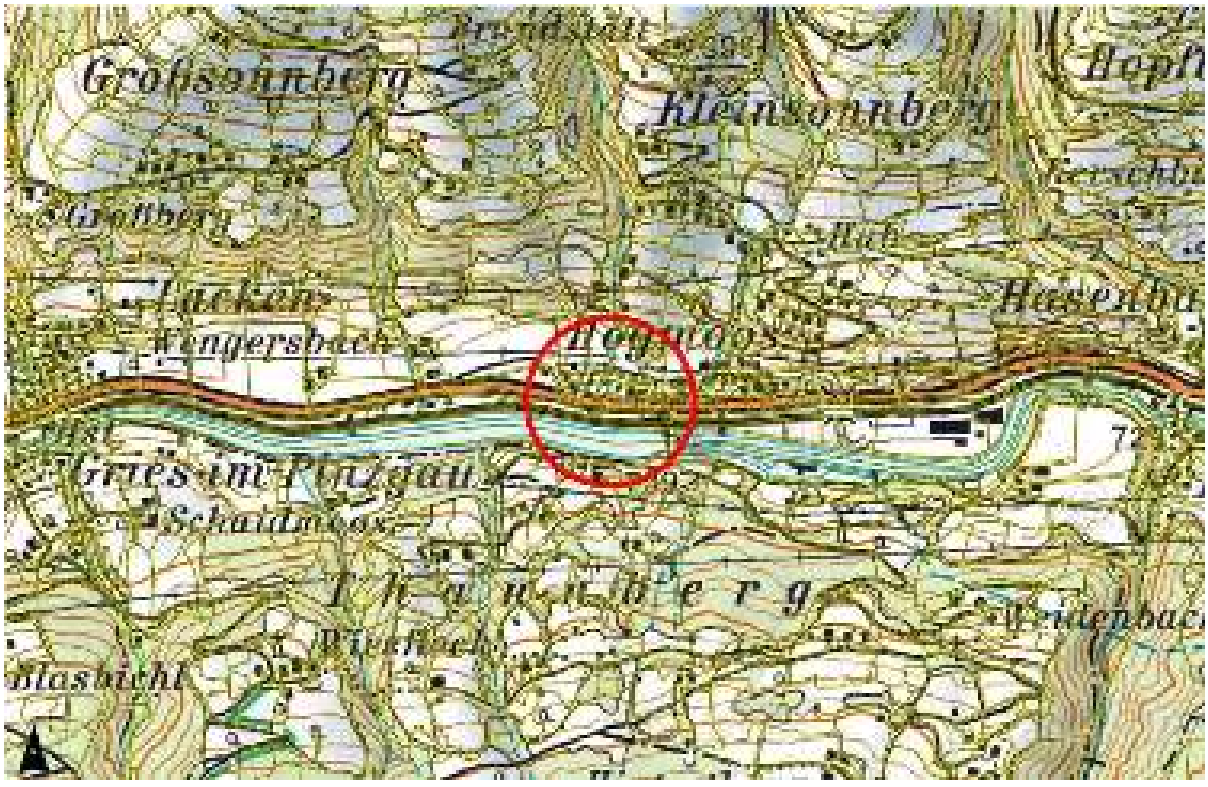
Datum der TAÄ-Anregung

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

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die gegenständliche Fläche liegt nördlich der B311 Pinzgauer Straße, in der Ortschaft Högmoos.
Projektion: BMN M31, Rechtswert: 418140, Hochwert: 238980

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
160/15	57211	Sonnberg
160/21	57211	Sonnberg

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Aufgrund der geringen Größe sind keine Baulandsicherungsmaßnahmen vorgesehen. Die Planungsfläche dient der Deckung des Eigenbedarfs des zukünftigen Eigentümers.

Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

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

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4224-5101

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
422	GSO	
282	EW	Kennzeichnung: Ja Beschreibung der Kennzeichnungen: Lärmbelastete Fläche (/L)

Prüfliste Befristung

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

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

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

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3

1	J	J	J
2	N	J	J

Umwidmung in				
TLF	**Fläche [m²]**	**Widmungskategorie**		**Folgewidmung**
1	422	BE		GSO
2	282	BE		-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 704

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Befristung

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

Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 19.12.2024 von Lenglachner Martin

Umweltrelevanz

Schwellenwertprüfung

Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 422

[m²]

Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 282

[m²]

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 704

[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 der Umwidmungsfläche (Baulücke), der geringen Größe sowie aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen (Lager und Büroräume) sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Die Lage im Lärmeinflussbereich der B311 Pinzgauer Straße ist aufgrund der gewählten Widmungskategorie „BE“ und aufgrund der geplanten Nutzung nicht relevant.
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 19.12.2024 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)
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

Gemäß Landesentwicklungsprogramm 2022 liegt die Planungsfläche im sogenannten Nebenzentrum „Högmoos“.
Im Kapitel 4.4.1 „Siedlungsentwicklung-Arbeiten“ können im Speziellen folgende Absätze herangezogen werden:

(11) Außerhalb der „Freihaltezonen Arbeiten“ sind Neuausweisungen von Betriebsbauland zur Erweiterung bestehender Betriebe und von Betrieben mit geringem Flächenbedarf (Flächen < 4ha), Verkehrs- und Emissionsaufkommen möglich. Dabei ist eine Siedlungsentwicklung von innen nach außen im Anschluss an bestehendes gewidmetes und bebautes Betriebsbauland (Widmungen GG und BE) sicherzustellen. Bei der Ausweisung von Betriebsbauland ist auch die Verkehrsintensität zu kategorisieren.

(12) Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen in Siedlungsgebieten

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“

Regionalprogramm

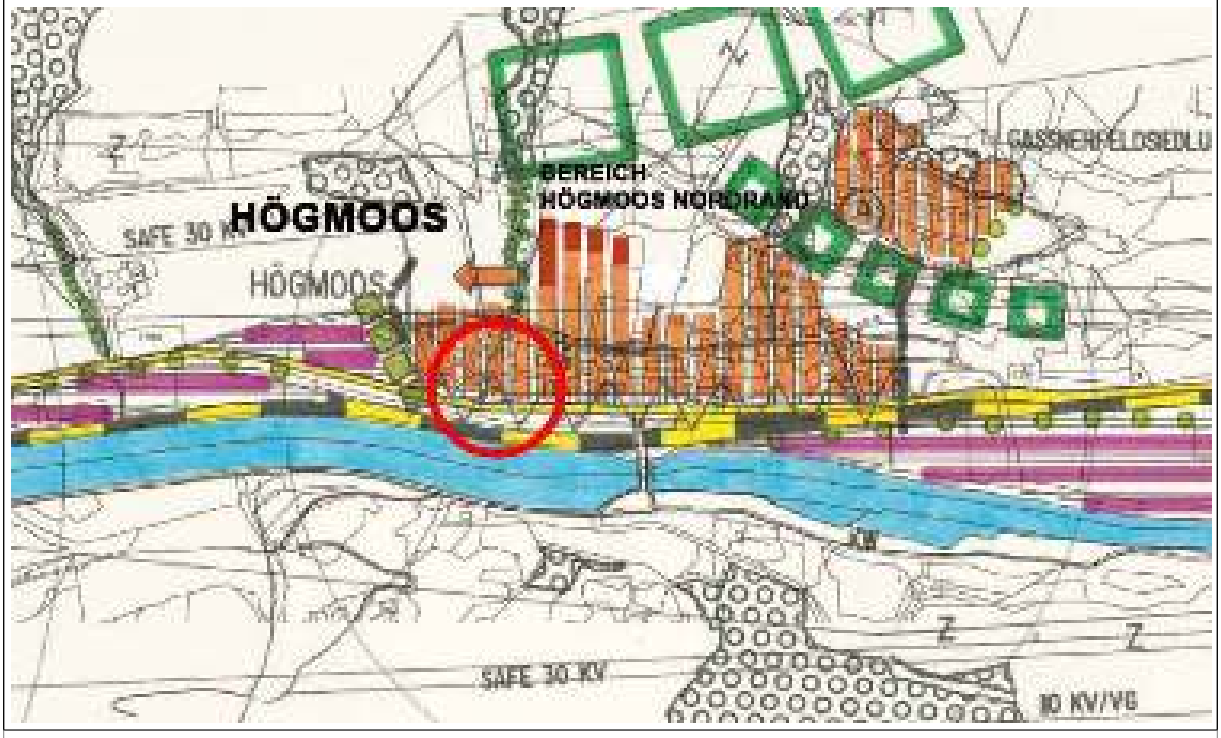
Im Regionalprogramm Pinzgau wurden keine speziellen Aussagen getroffen.
Im Kapitel 3 „Wirtschaft und Betriebsstandorte“ wurde lediglich die Sicherung von Betriebsbaulandflächen festgehalten.

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Taxenbach wurde von der Gemeindevertretung am 28.3.1996 gemäß ROG 1998 beschlossen.
Für den gegenständlichen Bereich wurde sowohl im Textteil als auch im Siedlungsleitbild eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

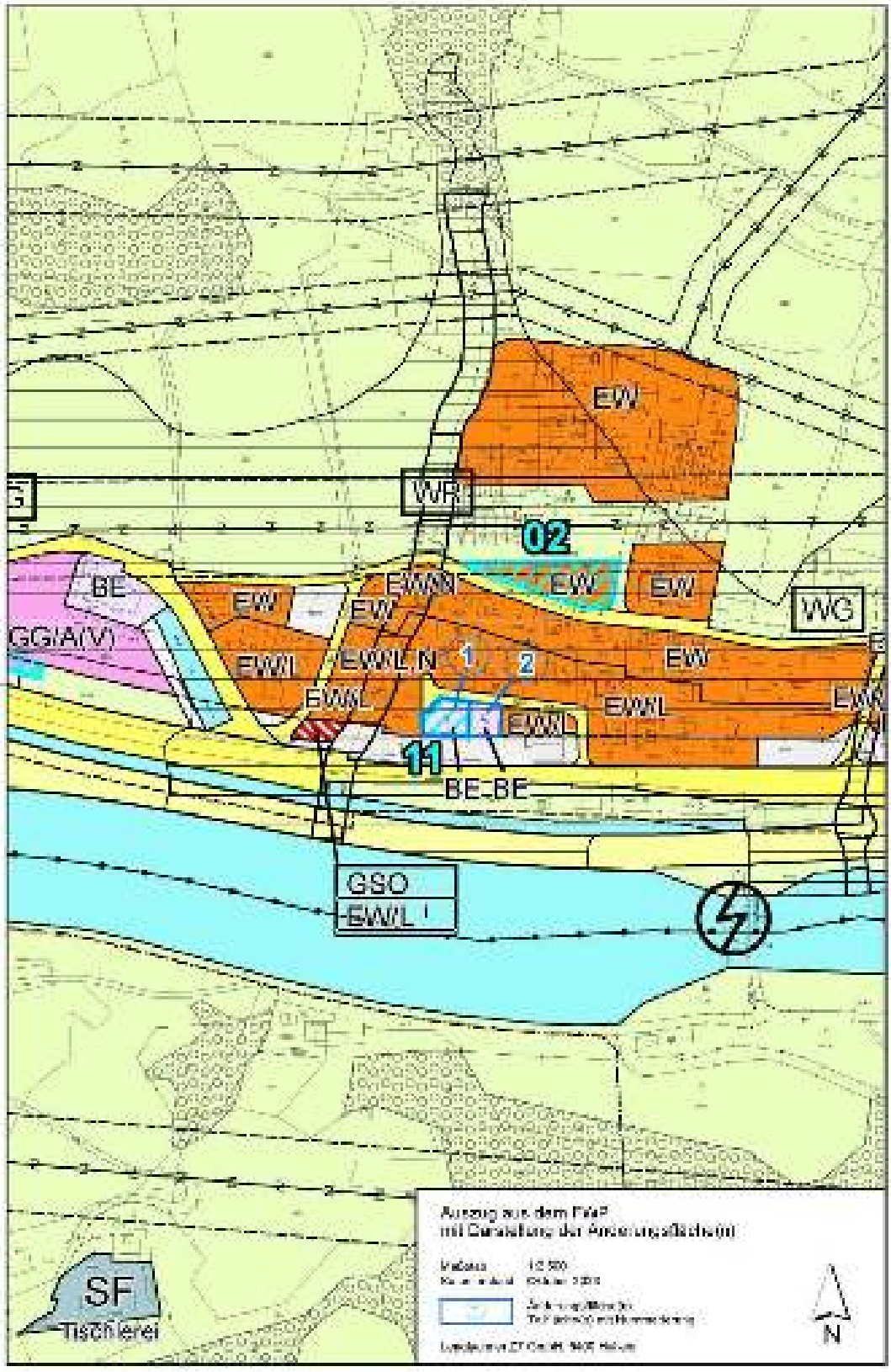
REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

Norden: Verkehrsflächen (VGD)
Osten: Bauland/Erweiterte Wohngebiete
Süden: Grünland/Sonstige Flächen
Westen: Bauland/Erweiterte Wohngebiete

FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 19.12.2024 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: Stellungnahme WLV.pdf;

Beschreibung

Die Planungsfläche liegt in der gelben Zone des „Högmoosgraben Mitte“.
Eine Stellungnahme der WLV vom 26.09.2024, Zahl: VI/REK-1320/1-2024 liegt vor.

Geologie

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Wald

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Lärm

Beschränkung vorhanden: Ja

Beschreibung

Die Umwidmungsfläche liegt im verlärmten Bereich der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB. Dies ist aufgrund der gewählten Widmungskategorie „BE“ sowie aufgrund der geplanten Nutzung (Lager und Büroräume) nicht relevant.

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Unterlagen: Uploaded File: Stellungnahmen Landesstraßenverwaltung.pdf;

Beschreibung

Die Planungsfläche liegt teilweise im Bauverbotsbereich der B311 Pinzgauer Straße.
Eine Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung liegt vor.

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 19.12.2024 von Lenglachner Martin

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Das Areal ist seit Jahren aufgeschlossen, mit Straße, Kanal und Wasser

Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: 2023-06-24 Steger Rudolf.pdf;

"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Gemeinde Taxenbach_20241217_150110.pdf;

Beschreibung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anlagen der Trinkwassergenossenschaft Högmoos.

Alle Anlagenteile sind bereits im nördlichen Abschnitt der GN 160/10, KG 57211 vorhanden.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: SV_Steger_Högmoos_gesamt.pdf;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)





Abbildung 4: Lage der Schädigerdose SG 1/23 (gelbe Markierung) am Projektgrundstück (rot umrandet) [1].



Beschreibung

Schmutzwässer:
Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch das Ortsnetz der Marktgemeinde Taxenbach bzw. des Reinhalteverbandes Unterpinzgau und in der Folge durch die Verbandskläranlage (Standort in der Gemeinde Bruck an der Großglocknerstraße).

Die Anlagenteile sind bereits in der nördlichen GN 160/10 vorhanden - Anschluss mit Hebeanlage.

Oberflächenwässer:
Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung auf Eigengrund.

Verkehrserschließung

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Stellungnahmen Landesstraßenverwaltung.pdf;

"Verkehr" - Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Gemeinde Taxenbach_20241217_150125.pdf;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Die Aufschließung des Planungsareals erfolgt ausgehend von der B311 Pinzgauer Straße über die Gemeindestraße im Norden. Die interne Erschließung der Lagerräume und der Manipulationsfläche befindet sich im Süden, zwischen Betriebsobjekt und B311.
Die gegenständliche Fläche liegt im Nahbereich des ÖV (Bushaltestelle in ca. 270 m Entfernung), in der ÖV-Güteklasse „F“.

innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja

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 bzw. der Salzburg Netz GmbH.

Sämtliche Aufschließungen durch die Salzburg AG sind vorhanden.

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

Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 30.12.2024 von Christian Fankhauser

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umwidmungsfläche liegt im Siedlungsverband Högmoos und wird dreiseitig von bebauten Flächen umgeben.
Es handelt sich hier um eine organische Siedlungsentwicklung (Siedlungslücke).
Eine wesentliche Veränderung des Landschaftscharakters ist durch die Lage in einer Bebauungsnische nicht zu erwarten.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 19.12.2024 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. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht vorzufinden. Eine Beeinträchtigung der Vegetation und der Tierwelt ist auszuschließen.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 19.12.2024 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 19.12.2024 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 19.12.2024 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.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 19.12.2024 von Lenglachner Martin

Geologie

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: AV Sickerversuch mjp ZTGmbH.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche ist leicht geneigt. Die ost-, nord- und westseitig angrenzenden Grundstücke sind bebaut. Für die gegenständliche Grundfläche sind keine geologischen Risiken im Gelände erkennbar, die eine normale Bebauung ausschließen. Geologische Problemlagen im Umfeld sind nicht bekannt. Eine Gefährdung durch Steinschlag, Setzungen und Rutschungen ist nicht gegeben.
Siehe dazu auch die Ausführungen im Aktenvermerk mjp ZT GmbH vom 20.3.2023 „Geologischer Rahmen / Schürfgrube“.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 19.12.2024 von Lenglachner Martin

Boden

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Es sind keine Altlasten und Bodenkontaminationen im gegenständlichen Bereich bekannt.
Die Planungsfläche befindet sich im Nebenzentrum Högmoos und unterliegt einer Grünlandnutzung. Das Ausmaß der Neuwidmungsfläche beträgt 422m².
Laut SAGIS liegen keine Bewertungen der Bodenfunktionen vor.
Aufgrund der geringfügigen Größe der Umwidmungsfläche sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Sachgebiet zu erwarten.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 19.12.2024 von Lenglachner Martin

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Landwirtschaftliche Produktionsfunktionen und Nutzungen sind nicht betroffen.
Im Nahbereich befindet sich keine Hofstelle. Waldflächen sind ebenfalls nicht betroffen.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 19.12.2024 von Lenglachner Martin

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: AV Sickerversuch mjp ZTGmbH.pdf;

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 unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Siehe dazu auch die Ausführungen im Aktenvermerk mjp ZT GmbH vom 20.3.2023 „Hydrologie und fremde Rechte, Sickerversuch“.
Die Ver- und Entsorgung der Fläche ist grundsätzlich möglich.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 19.12.2024 von Lenglachner Martin

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: Stellungnahme WLV.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche liegt in der gelben Zone des „Högmoosgrabens Mitte“.
Eine Stellungnahme der WLV vom 26.09.2024, Zahl: VI/REK-1320/1-2024 liegt vor.
Die Auflagen der WLV werden im parallel erstellten Bebauungsplan der Grundstufe berücksichtigt.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 19.12.2024 von Lenglachner Martin

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umgebung ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Die Planungsfläche befindet sich im Lärmeinflussbereich der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB. Geplant ist die Errichtung eines Betriebsobjektes (Lager und Büroräume).
Aufgrund der gewählten Widmungskategorie „BE“ und aufgrund der geplanten Nutzung ist die Lärmsituation nicht relevant.
Gemäß den Festlegungen im parallel erstellten Bebauungsplan erfolgen die Zufahrt und die Belieferung von Süden. In den Lagerräumen werden leicht handzuhabende Materialien für Vollwärmeschutzfasern untergebracht. (Die Hauptlieferung erfolgt direkt zu den Baustellen.) Die dafür erforderlichen Manipulationsflächen befinden sich zwischen Betriebsobjekt und B311.
Mit dem Projekt in einer Baulücke wird eine Lärmabschirmung für die nördlich liegenden Objekte erreicht. Eine betriebsbedingte Wohnnutzung wird im parallel erstellten Bebauungsplan ausgeschlossen.
Es sind nur unwesentliche zusätzliche Belastungen durch Lärm aufgrund der oben genannten Festlegungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 19.12.2024 von Lenglachner Martin

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Umfeld des Planungsareals ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt
Als einziger Luftschadstoffemittent im Nahbereich ist die B311 Pinzgauer Straße zu nennen.
Die Vorbelastung der Luft ist im Bereich des Planungsareals geringfügig. Infolge der Errichtung eines Betriebsobjektes sind nur unwesentliche zusätzliche Belastungen durch Staub, Geruch und Luftschadstoffe zu erwarten.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 19.12.2024 von Lenglachner Martin

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

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Das Planungsareal befindet sich auf einer leicht geneigten Hangfläche, in der Mitte der Ortschaft Högmoos, unmittelbar nördlich der B311 Pinzgauer Straße.
Das Areal ist unbebaut und unterliegt derzeit einer Privatgartennutzung. Die Struktur der Umgebung ist von einer Wohnnutzung geprägt. Die Bebauung ist vorwiegend durch frei stehende, zweigeschoßige Objekte bestimmt.

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

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 19.12.2024 von Lenglachner Martin

Bebauungsplanung

Bebauungsplan der Grundstufe

Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein

Begründung

Die Umwidmungsfläche wird vom Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Högmoos 74 und 75“ erfasst.
In diesem wird speziell auf die die Planung bestimmende Lärmsituation hingewiesen.

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

Bebauungsplan - Plandarstellung: Uploaded File: 136-24 - BPL Högmoos 74 und 75 - Planteil Entwurf.pdf;

Bebauungsplan - Textteil: Uploaded File: 136-24 - BPL Högmoos 74 und 75 - Textteil Entwurf.pdf;

Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn

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

Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe

Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn

Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 19.12.2024 von Lenglachner Martin

Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Durch die vorgenommene Änderung wird die gewidmete Betriebsbaulandfläche um 704 m² erhöht und die Wohnbaulandfläche um 282 m² reduziert.
Die Summe der gegenständlichen Teilabänderungsfläche und der Betriebsbaulandreserve (2,24ha) gemäß SAGIS (Stand: 18.12.2024) - Baulücken zu einem Drittel berücksichtigt - liegt bei Berücksichtigung der zwischenzeitlich konsumierten Betriebsflächen (z.B. Bereich RFD: GP 259/1, KG Sonnberg 1956m²) unter dem im REK berechneten 10-Jahresbedarf der Gemeinde Taxenbach (2,25 ha).

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 19.12.2024 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
Gemäß den Vorgaben des Salzburger Landesentwicklungsprogramms 2022 ist der Planungsbereich dem sogenannten Nebenzentrum „Högmoos“ zuzuordnen.
Die relevanten Vorgaben des Kapitels 4.4.1 „Siedlungsentwicklung-Arbeiten“, Absätze 11 und 12 sowie die relevanten Leitbilder für den gegenständlichen Planungsbereich werden berücksichtigt bzw. erfüllt.
Es handelt sich um eine Entwicklung von innen nach außen (Baulücke)

Ein größeres Verkehrs- und ein größeres Emissionsaufkommen ist aufgrund der Betriebsgröße und Arbeitsabläufe nicht zu erwarten.
Die Lage der Zufahrt zu den Betriebsräumen und die Lage der Manipulationsfläche – abgewandt von den benachbarten Wohnnutzungen - werden im parallel erstellten Bebauungsplan geregelt.

Die Lage des Planungsareals im verlärmten Bereich ist aufgrund der geplanten Nutzung (Büro- und Lagernutzung) nicht relevant.

REGIONALPROGRAMM
Die Empfehlungen des Regionalprogramms Pinzgau werden wahrgenommen.
Gegenständlich handelt es sich um die Sicherstellung einer Baulandfläche für eine betriebliche Entwicklung.

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 Betriebsbedarf.
Die Gefährdungen durch Naturgewalten werden im parallel erstellten Bebauungsplan berücksichtigt.

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.

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), im zweitgrößten Siedlungsstandort der Gemeinde liegt, an Baulandflächen anschließt und zur Deckung des Betriebsflächenbedarfs des zukünftigen Grundeigentümers dient.

Der Grundsatz des „angestrebten Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen“ kommt dahingehend zum Tragen, dass die gegenständliche Fläche innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenze des REK liegt und die letztmögliche Entwicklung darstellt. 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 Bauland innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenze wahrgenommen (Baulückenschluss).

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. Infolge der Widmung werden die Belange des Umweltschutzes und des Klimaschutzes nur marginal berührt.
Die vorhandene Umweltbeeinträchtigung (Lärm) ist für die geplante Nutzung nicht relevant. Infolge der Projektumsetzung wird eine Lärmabschirmung für die nördlichen Nachbarobjekte erreicht.
Die Lage im Gefährdungsbereich der WLV ist lösbar.
Eine zusätzliche abträgliche Beeinträchtigung des Naturraums ist nicht zu erwarten.

Dem Grundsatz der „Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen“ wird durch die günstige vertretbare Lage zu Nahversorgungseinrichtungen und sonstigen Einrichtungen sowie zu den Bushaltestellen Rechnung getragen.

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

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

Der Grundsatz der „aktiven Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland“ ist hier nicht relevant. Es handelt sich um die Deckung des Eigenbedarfs (Betriebsobjekt) des zukünftigen Grundeigentümers.

Der Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger“ wird durch die Lage auf einem Standort mit gutem Solarpotenzial erfüllt.
Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan wird die Eignung des Areals für die Verwendung von Solarenergie festgehalten und die Situierung dieser Anlagen definiert.

Hinsichtlich des Grundsatzes der „verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung“ ist nicht relevant.

Da es sich hier um einen bestehenden Siedlungsstandort handelt, kann durch die gewählte Widmungskategorie 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 Planungsfläche befindet sich inmitten von Högmoos (zweitgrößter Siedlungsstandort), unmittelbar nördlich der B311 Pinzgauer Straße.
Sie stellt eine kleinflächige organische Weiterentwicklung in Form einer Baulückenfüllung dar. Die bestehenden Planungen sehen hier eine Siedlungsentwicklung vor. Es sind keine hochwertigen Böden vorzufinden. Wegen der örtlichen Situation, des Lückencharakters und der Deckung des Eigenbedarfs des zukünftigen Eigentümers wird einer baulichen Nutzung gegenüber der Freiraumnutzung der Vorrang gegeben.

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 des Siedlungsverbandes und stellt eine Baulücke dar.
Die geplante Widmungskategorie „BE“ ermöglicht eine sinnvolle Nutzung der Siedlungslücke im verlärmten Bereich der B311. Eine betriebsbedingte Wohnnutzung wird im Bebauungsplan ausgeschlossen. Das geplante Betriebsobjekt für eine Büro- und Lagernutzung ermöglicht eine Schallabschirmung für die benachbarten Wohnobjekte.
Die vorgesehene Büro- und Lagernutzung ist mit den Nachbarnutzungen vereinbar und im REK nicht ausgeschlossen.

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 Planungsfläche liegt innerhalb des zweiten Siedlungsschwerpunktes der Marktgemeinde, nördlich B311 Pinzgauer Straße und ist für einen Betrieb mit Büro- und Lagerräumen (Eigenbedarf) vorgesehen.
Geplant ist die Neuausweisung einer Parzelle als „Bauland/Betriebsgebiete“ sowie die Umwidmung einer Parzelle von „Bauland/Erweiterte Wohngebiete“ in „Bauland/Betriebsgebiete“.
Diese widmungsmäßige Festlegung wird mit der zukünftigen Nutzung begründet und entspricht auch den Vorgaben des Immissionsschutzes.
Die Neubaumaßnahmen sollen auch für die nördlich gelegenen Wohnobjekte einen Lärmschutz (Teilabschirmung) gewährleisten.
Durch die geplante betriebliche Nutzung werden keine abträglichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft im „EW“ erwartet.

Die Umwidmungsfläche liegt gemäß Siedlungsleitbild (REK) innerhalb der vorgesehenen Siedlungsfläche, im Anschluss an bereits gewidmeten Baulandflächen.
Infolge der gewählten Widmungskategorie (BE) kann eine Übereinstimmung der Planung mit den bestehenden Strukturverhältnissen angenommen werden.

Die geplante betriebliche Nutzung könnte grundsätzlich auch in der hier vorherrschenden Wohngebietswidmung „EW“ untergebracht werden. Es wurde jedoch aufgrund der Lärmsituation - ausgehend von der B311 und der ÖBB – die Widmungskategorie „BE“ gewählt.
Die Lage im gelben Gefährdungsbereich des „Högmoosgraben Mitte“ ist bewältigbar. Die Vorgaben der WLV werden im parallel erstellten Bebauungsplan berücksichtigt.
Aufgrund der Lage im verbauten Siedlungsbereich sind keine Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Die Neuwidmungsfläche wird mit einer Befristung belegt. Die Nachfolgewidmung wird als „Grünland/Sonstige Flächen“ festgelegt und mit dem Baulückencharakter begründet.

Die Zufahrt ist von der Gemeindestraße im Norden sichergestellt.
Die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen sind ausreichend - dem Stand der Technik entsprechend - vorhanden.
Die Planungsfläche liegt im Nahbereich öffentlicher Verkehrsmittel (Bus).

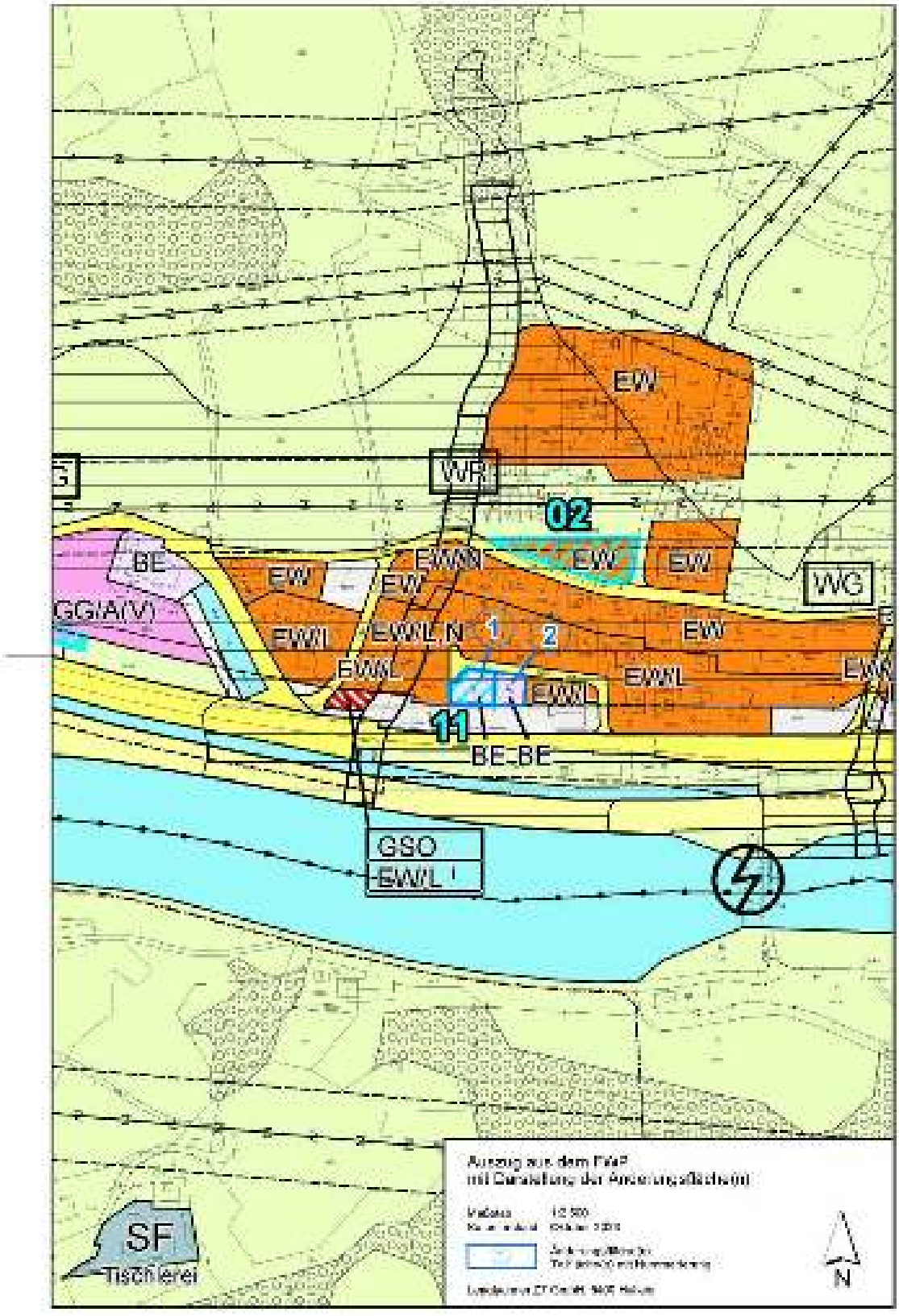
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplante Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im gegenständlichen Bereich den grundsätzlich erkennbaren Planungsabsichten der Marktgemeinde Taxenbach entspricht und aus der Sicht der örtlichen Raumplanung befürwortet werden kann.

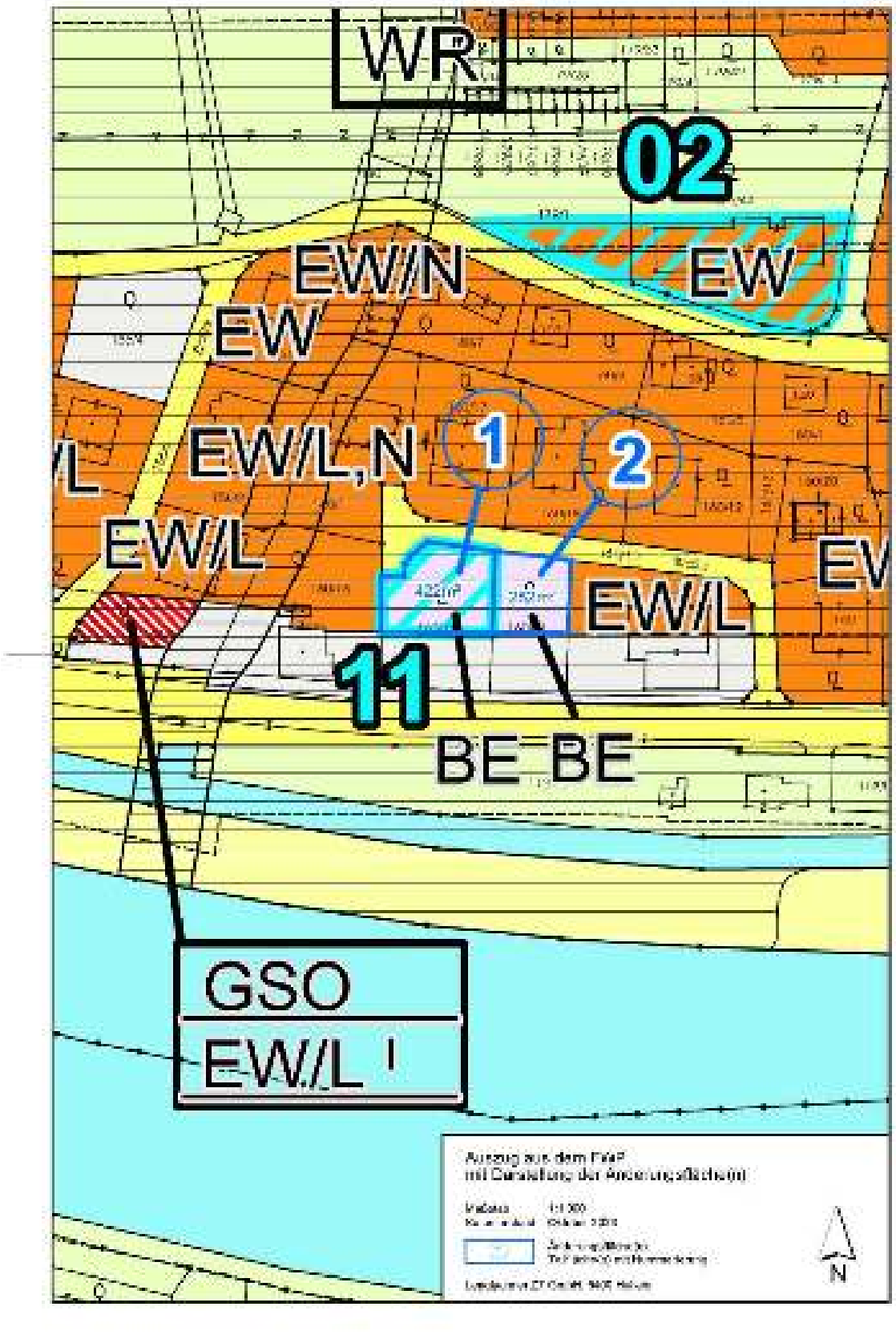
Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 19.12.2024 von Lenglachner Martin

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

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan





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

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 23.12.2024 von Lenglachner Martin