Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50622

Gemeindename: Taxenbach

Bereichsbezeichnung: Eschenau-Kirchenwirtstall

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: 163/69 - Mai 2026

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 27.5.2026 von Michaela Pirchner

Verfahrensablauf 18

Voraussetzung:

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

Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:

Antrag auf Vorbegutachtung: 27.05.2026

Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme

Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 27.5.2026 von Michaela Pirchner

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, den Flächenwidmungsplan im Bereich „Eschenau-Kirchenwirtstall“ abzuändern.
Vorgesehen ist, nach Abbruch des Wirtschaftsgebäudes, ein touristisches Objekt (Apartmenthaus) zu errichten.
Eine irreversible Stilllegung des landwirtschaftlichen Betriebes wird durchgeführt.

Es ist geplant, eine 379m² große Baulandfläche (EW) auszuweisen und mit der Kennzeichnung „Fläche für Apartmenthäuser“ zu versehen.

Begründet wird die Planungsmaßnahme mit den Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und deren Umsetzung sowie mit der erforderlichen Bereitstellung von Unterkünften für Gäste zur Stärkung des Tourismus.

Eine Befristung ist nicht erforderlich. Die Planungsfläche ist bereits bebaut.

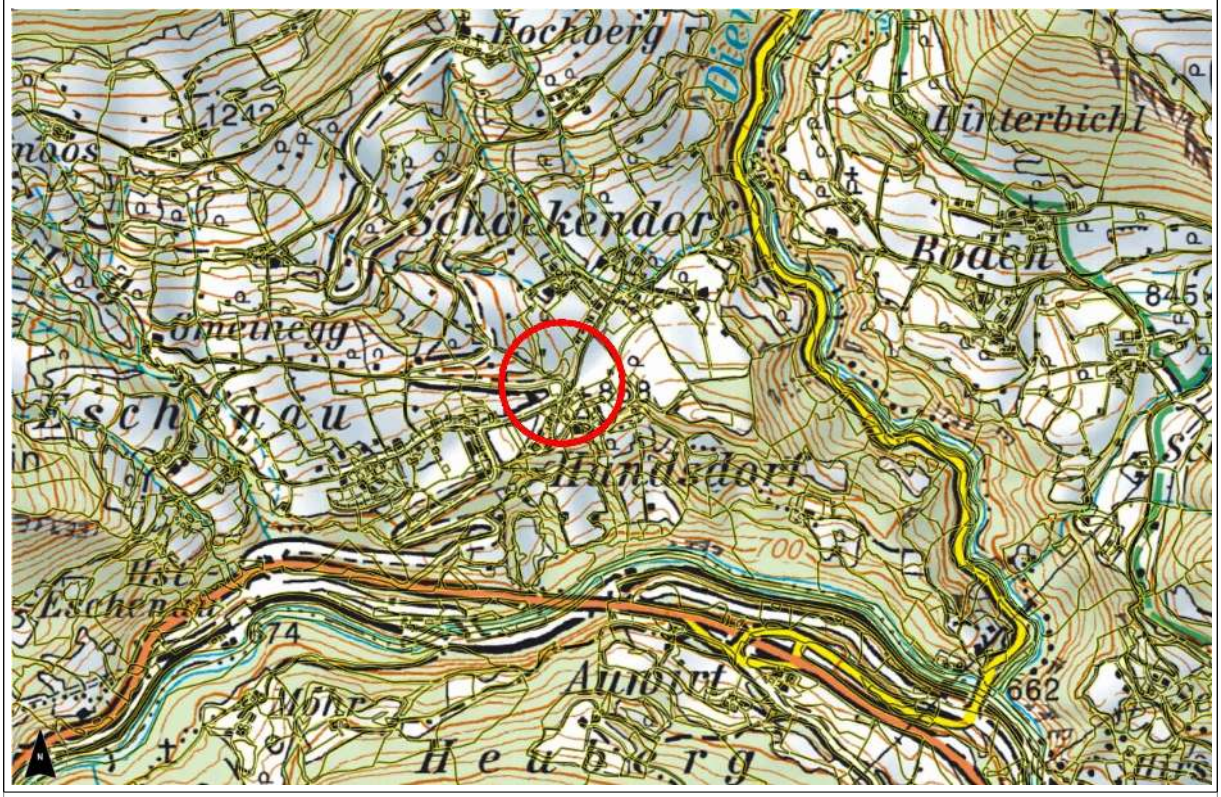
Außerdem erfolgt eine Anpassung der angrenzenden Verkehrsfläche an die Eigentumsverhältnisse.

Datum der TAÄ-Anregung

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Umwidmungsfläche liegt im Ortsteil Eschenau, im Kernbereich um den Kirchenhügel, am Südwestrand von Schackendorf.
Projektion: BMN M31, Rechtswert: 426318 Hochwert: 241490

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name

.142	57205	Eschenau
797/9	57205	Eschenau
797/3	57205	Eschenau
817	57205	Eschenau

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Aufgrund der geringen Größe sind keine Maßnahmen vorgesehen.

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): 4325-5302

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
418	GLG	
1	VGD	

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	N	J
2	N	J	N

Umwidmung in

TLF	Fläche [m²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	379	EW	Kennzeichnung: J Beschreibung der Kennzeichnungen: Fläche für Apartmenthäuser	-
2	40	VGD		-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 419

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Befristung

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

Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 26.5.2026 von Lenglachner Martin

Umweltrelevanz

Schwellenwertprüfung

Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 379

[m²]

Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 0

[m²]

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 379

[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 bestehenden und geplanten Nutzungen sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Das Ausschlusskriterium D wird herangezogen.
Die Lage in der roten und gelben Gefahrenzone der WLV bzw. im Nahbereich des in einer neuen Verrohrung geführten Gschandtnerbaches ist beherrschbar.

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 26.5.2026 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. 6 - Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raums, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes sowie der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.

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.

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
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 nachstehende für die Planung relevante Allgemeinaussagen getroffen:

Kapitel 2 Siedlungsstruktur und -entwicklung
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

Kapitel 7 Tourismus
7.1 Ausbau & Qualitätsverbesserung der touristischen Infrastruktur
Ziel:
Ansiedlung und Qualitätsverbesserung von Beherbergungsbetrieben und Qualitätsbetten

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

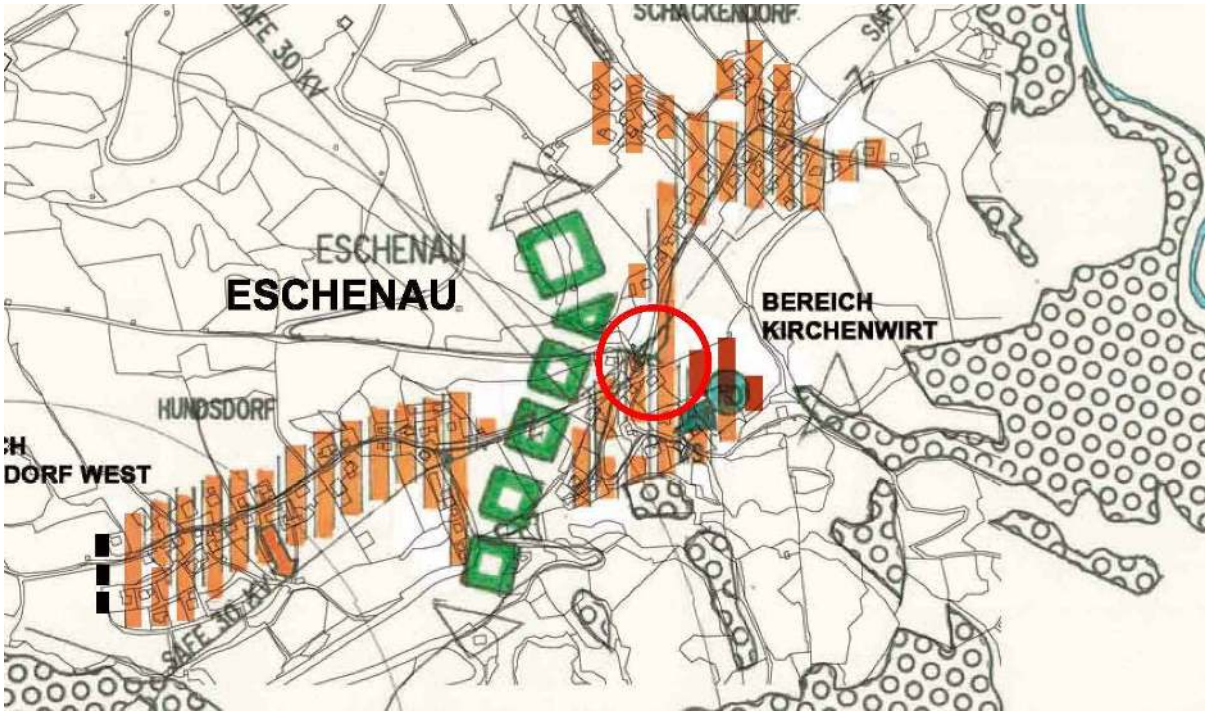
Die Planungsfläche befindet sich in Eschenau, im Kernbereich um den Kirchenhügel.

Gemäß geändertem Räumlichen Entwicklungskonzept für den Bereich der sonnseitigen Siedlungen – von der Gemeindevertretung am 30.11.2007 beschlossen - wurde für den Bereich „Eschenau/Schackendorf-Südwestrand“ die Füllung der Siedlungsnische zwischen den bestehenden Objekten festgelegt und eine Neuordnung der Freihaltebereiche (Grünkeile) durchgeführt.
Als Maßnahme wurde hier eine Baulandausweisung im Flächenwidmungsplan festgelegt.

Weiters wurden in der Stammfassung des REK (1996) folgende Allgemeinziele im Sonderkapitel Fremdenverkehr festgehalten:
- Verbesserung der Fremdenverkehrsangebote, Ausrichtung auf Komfort und Qualitätsverbesserung der Fremdenverkehrsinfrastruktur.
- Die Gemeinde ist am Ausbau der vorhandenen und an der Ansiedlung neuer Fremdenverkehrsbetriebe interessiert. Jedoch müssen die abschätzbaren Auswirkungen auf die vorhandene Fremdenverkehrsstruktur, Verkehrsstruktur, Sozialstruktur, Belastbarkeit der Landschaft und auf die Landschaft bzw. auf das Ortsbild vertretbar sein.

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

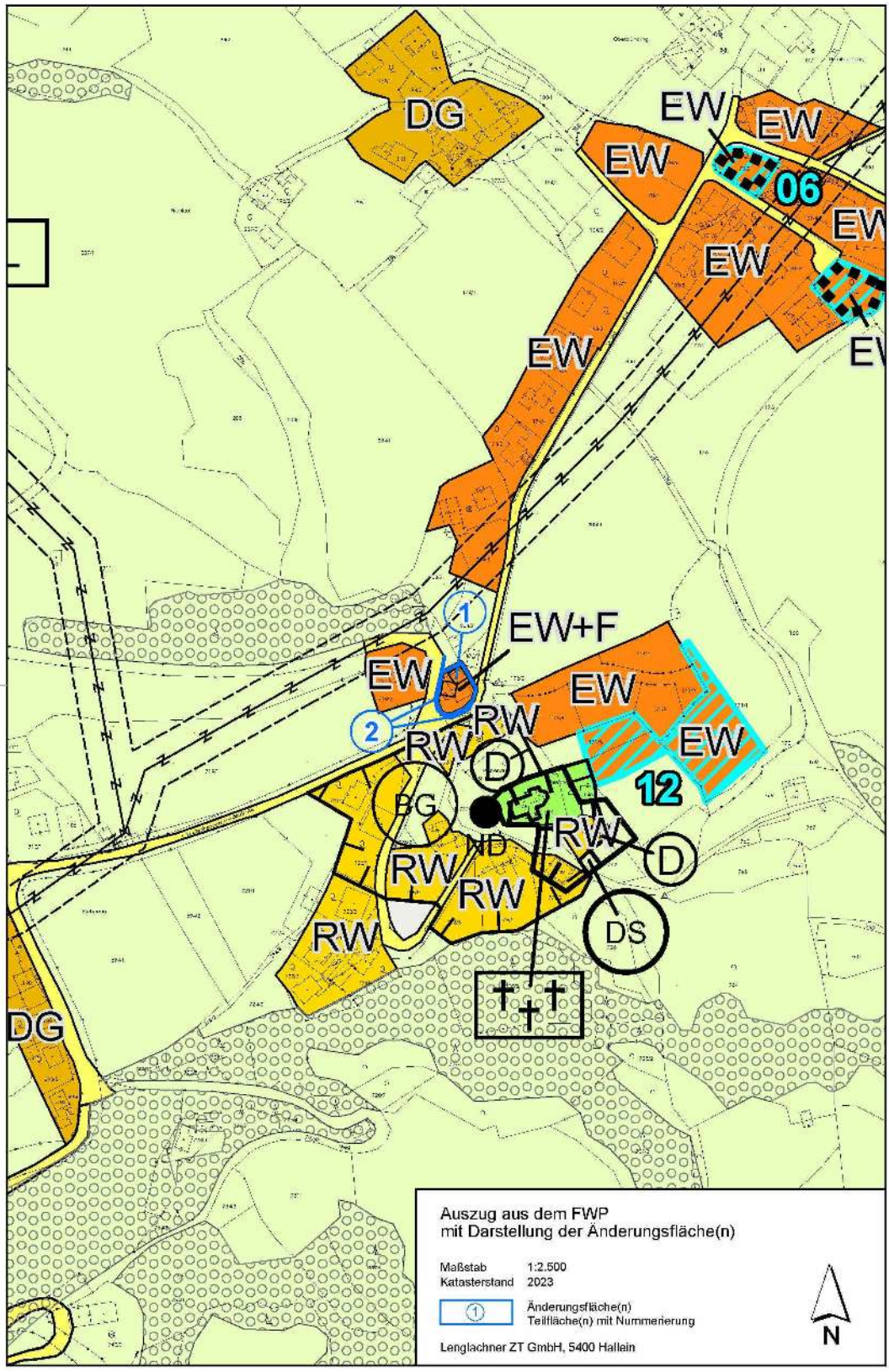
REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

Norden: Grünland/Ländliche Gebiete
Osten: Grünland/Ländliche Gebiete und Verkehrsfläche/VGD
Süden: Verkehrsfläche/VGD
Westen: Verkehrsfläche/VGD

FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 26.5.2026 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; Lageplan Rohrleitungen.pdf; Auszug FWP mit Änderungsfläche(n) 1000 mit GZ WLV.pdf;

Beschreibung

Die Planungsfläche liegt im roten und gelben Gefährdungsbereich des Gschwandtnerbaches, der hier nunmehr in einer neuen Verrohrung geführt wird. Eine positive Stellungnahme der WLV vom 13.5.2026, Zahl: VI/FWP-559/1-2026 (WLV) liegt vor.

PROJEKT WLV: Entlastungsverrohrung Gschwandtnerbach, Eschenau, Bewilligt durch BH Zell am See 26 11 2025 GZ. 30603-202/4564/29-2025 (Plan im Anhang)

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 26.5.2026 von Lenglachner Martin

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

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

Beschreibung

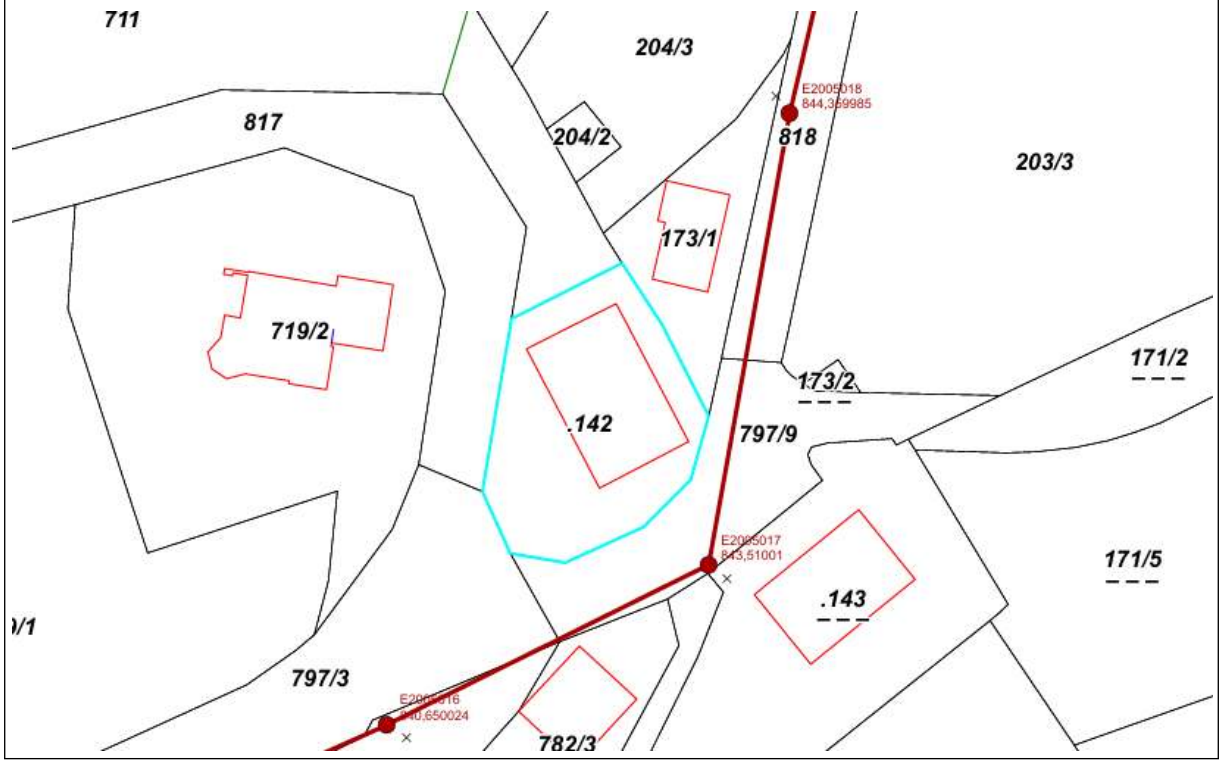
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Anlagen der Wassergenossenschaft Eschenau. Eine Versorgungsbestätigung wurde von der WG angefordert.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: 03 Lageplan.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.
Die Kläranlage Eschenau steht im Eigentum der Marktgemeinde Taxenbach und wird vom RHV Unterpinzgau betreut.

Oberflächenwasser:
Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch eine Sickeranlage auf der Planungsfläche.

Verkehrserschließung

Vorhanden: Ja

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

Beschreibung

Die Zufahrt erfolgt von der Eschenauer Landesstraße aus über die angrenzende Gemeindestraße.

Eine ÖV-Anbindung besteht nur am Talboden - im Bereich der B311 Pinzgauer Straße (Bus) - und an die ÖBB-Westbahnstrecke - Bahnhof Taxenbach-Rauris.
Die fußläufige Entfernung zu den Haltestellen beträgt rund 1 400 m und mehr (Lage außerhalb von ÖV-Güteklassen).
Eschenau wird durch ein Mikro-ÖV-System bedient. Die Haltestelle befindet sich im Nahbereich.
Außerdem steht ein Bürgerbus, speziell für ältere Menschen am Dienstag und am Freitag vormittags zur Verfügung.

innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Nein

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Ja

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

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

Sämtliche Anschlüsse sind vorhanden (Kabelverteiler am Grundstück GN .142)

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

Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 27.5.2026 von Michaela Pirchner

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umwidmungsfläche ist bereits bebaut.
Aufgrund der Lage in einer Baulandnische sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 26.5.2026 von Lenglachner Martin

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

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 26.5.2026 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 26.5.2026 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 26.5.2026 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.
Die Kirche mit Friedhof und Pfarrhof befindet sich abgesetzt, rund 110m entfernt, auf dem Kirchenhügel.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 26.5.2026 von Lenglachner Martin

Geologie

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche ist bereits bebaut. Die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls bebaut. Es sind keine geologischen Problemlagen bekannt.
Eine Gefährdung durch Steinschlag, Setzungen und Rutschungen ist nicht zu erwarten.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 26.5.2026 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 Umwidmungsfläche ist derzeit mit einem Stallgebäude bebaut.
Hinsichtlich der Bodenfunktionen liegen für den bebauten Bereich gemäß SAGIS nachstehende Bewertungen vor:
Lebensraumfunktion: (3) mittel
Standortfunktion: (-)
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: (2) gering
Abflussregulierung: (1) sehr gering
Pufferfunktion: (1) sehr gering
Die Bewertung ist aufgrund der hier bereits bestehenden Bebauung und Nutzung nicht aktuell.
Aufgrund der geringen Größe der Umwidmungsfläche sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Sachgebiet zu erwarten.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 26.5.2026 von Lenglachner Martin

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche ist mit einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude (Stall) bebaut.
Der Stall wird abgetragen. Der Status „landwirtschaftlicher Betrieb“ wird aufgrund der beengten Lage und des Fehlens ausreichend großer Bewirtschaftungsflächen aufgegeben.
Waldflächen sind nicht betroffen.
Eine irreversible Stilllegung des landwirtschaftlichen Betriebes wird durchgeführt.
Die anrechenbare Angrenzungslänge der Neuwidmungsfläche an landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt unter 50% der Außengrenze.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 26.5.2026 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 26.5.2026 von Lenglachner Martin

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: Stellungnahme WLV.pdf; Lageplan Rohrleitungen.pdf; Auszug FWP mit Änderungsfläche(n) 1000 mit GZ WLV.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche liegt gemäß WLV-Gefahrenzonenplan im roten und gelben Gefährdungsbereich des Gschwandtnerbaches, der nunmehr im Planungsumfeld in einer neuen Verrohrung geführt wird. Eine positive Stellungnahme der WLV liegt vor. Die formulierten Auflagen werden in den nachgereihten Behördenverfahren berücksichtigt.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 26.5.2026 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 eines Apartmenthauses. Es sind nur unwesentliche zusätzliche Belastungen durch Lärm zu erwarten.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 26.5.2026 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 eines Apartmenthauses sind nur unwesentliche zusätzliche Belastungen durch Staub, Geruch und Luftschadstoffe zu erwarten.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 26.5.2026 von Lenglachner Martin

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

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Die Planungsfläche ist leicht geneigt, mit einem Stallgebäude bebaut, befindet sich innerhalb eines von einer Wohnnutzung geprägten Siedlungsgebietes um den Kirchenhügel. Im Südosten befinden sich auf einer Anhöhe die Kirche mit dem Friedhof und der Pfarrhof.
Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch eine Wohnnutzung, durch ein Gasthaus, durch öffentliche Einrichtungen und durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt.
Die Bebauung wird von einer überwiegend zwei- bis dreigeschoßigen Bebauung mit Nebenanlagen bestimmt.

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

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 26.5.2026 von Lenglachner Martin

Bebauungsplanung

Bebauungsplan der Grundstufe

Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein

Begründung

Die Planungsfläche ist als bebaut zu werten.

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

Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn

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

Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe

Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn

Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 26.5.2026 von Lenglachner Martin

Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Durch die vorgenommene Änderung wird die gewidmete Wohnbaulandfläche um 379 m² erhöht.
Die Planungsfläche ist bebaut und somit bilanzneutral. Die Baulandreserve (4,73 ha) gemäß SAGIS (Stand: 25.5.2026) - 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 20250524.pdf;

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10

Baulandreserven

Baulandreserven Wohnen (in m²)

Baulandreserven Gewerbe (in m²)

Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 26.5.2026 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“.
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 Planung wird auch mit der bestehenden größeren Siedlung, mit dem nachweisbaren Baulandbedarf, mit der organischen Entwicklung, mit dem Ergänzungscharakter und mit der zentralen Lage der Planungsfläche im Nebenzentrum begründet.

REGIONALPROGRAMM:
Im Regionalprogramm Pinzgau wurden für den gegenständlichen Bereich keine speziellen Aussagen getroffen. Die Allgemein-Festlegungen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind erfüllt (Bevölkerungsziel, 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.
Die Planung berücksichtigt auch die Allgemeinaussagen des Regionalprogramms zum Kapitel Tourismus.

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, 6 und 7 erfüllt.

Zu Z 1
Die Planung dient der Sicherstellung einer Fläche zum Wirtschaften für den touristischen Bedarf.

Zu Z 2:
Es handelt sich hier um eine Neunutzung innerhalb eines bebauten Gebietes. Die Kulturgüter im Südosten werden infolge des gegebenen Abstandes und durch die höhenmäßig tieferliegende Planungsfläche berücksichtigt.

Zu Z 4:
Das Areal ist für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen und durch eine Wohnnutzung eingegrenzt.
Der Stall wird abgetragen und der Status „landwirtschaftlicher Betrieb“ wird aufgrund der beengten Lage und des Fehlens ausreichend großer Bewirtschaftungsflächen aufgegeben.

Zu Z 6:
Die Planung dient der Aufwertung des touristischen Angebotes in der Planungsgemeinde. Die Vorgaben werden erfüllt.

Zu Z 7:
Bei der geplanten Neuwidmungsfläche handelt es sich um eine bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes, die dreiseitig von bebauten Baulandflächen umrandet wird. Sie stellt eine organische Baulandarrondierung für eine touristische Nutzung dar.

Geplant ist hier, ein kleines Objekt zur touristischen Nutzung zu errichten. Für dieses Vorhaben ist eine Kennzeichnung der Fläche für Apartmenthäuser gemäß § 39 ROG 2009 i.d.g.F. erforderlich.
Begründet wird diese Maßnahme mit dem Planungsziel der Gemeinde, den Fremdenverkehr im Ortsteil Eschenau zu stärken.
Die erforderlichen Wohnbaulandflächen sind in ausreichendem Maß sichergestellt. Eine allfällige Beeinträchtigung der Versorgung mit Wohnungen ist nicht gegeben.
Zur Lage der Planungsfläche im Gefährdungsbereich des Gschwandtnerbaches liegt eine positive Stellungnahme der WLV vor.

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 (379m²) 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 und der im REK formulierten Maßnahme entspricht (Stärkung des Tourismus, Nachnutzung bebauter Bereiche).

Der Grundsatz des „angestrebten Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen“ kommt dahingehend zum Tragen, dass die gegenständliche Fläche eine Arrondierung 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 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.
Eine zusätzliche abträgliche Beeinträchtigung des Naturraums 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 nur bedingt entsprochen. Die Umwidmungsfläche befindet sich in einem alteingesessenen Siedlungsstandort der Marktgemeinde, der eine Sonderstelle besitzt. Eschenau wird durch ein Mikro-ÖV-System und durch einen Bürgerbus am Dienstag und Freitag vormittags bedient.

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 aufgrund der Flächengröße nicht relevant.
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 für die touristische Nutzung infolge der Anbindung an das Mikro-ÖV-System vertretbar.

Da es sich hier um die Auffüllung eines Wohnstandortes handelt, kann eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den bestehenden Strukturverhältnissen angenommen werden.

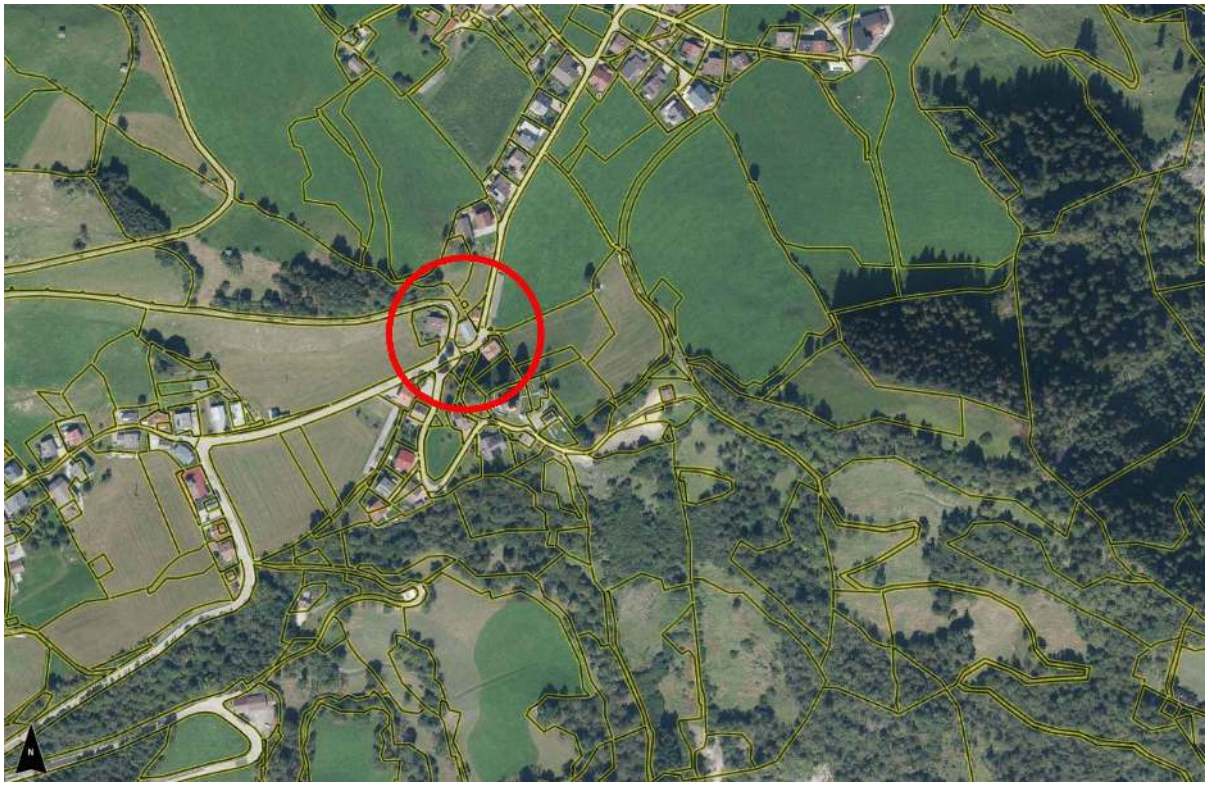
Nachbargemeindliche Interessen sind aufgrund der Lage der Planungsfläche und aufgrund der geplanten Nutzung nicht betroffen.
Die geplante Widmung steht auch nicht im Widerspruch zu sonstigen wesentlichen Bestimmungen des Bundes und des Landes Salzburg.

Abwägung der Nutzungsänderung:
Die gegenständliche Planungsfläche 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 umgesetzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung wie bisher ist aufgrund des Flächenzuschnitts und der Größe sowie der fehlenden Bewirtschaftungsflächen nur eingeschränkt möglich.
Aufgrund dieser Tatsachen und der örtlichen Situation wird einer Wohnnutzung in Form einer Apartmenthausnutzung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Vorrang gegeben.
Die Lage im gelben und roten Gefährdungsbereich der WLV ist beherrschbar.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die Planungsfläche befindet sich in Eschenau, im Kernbereich um den Kirchenhügel, am Südwestrand von Schackendorf.
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 Teilabänderung stellt eine geringfügige organische Baulandausweisung bzw. eine Füllung der Siedlungsnische zur Stärkung des zentralen Bereichs von Eschenau dar.
Der neu festgelegte Grünkeil wird nicht erfasst.
Die Planung ermöglicht auch eine Verbesserung des touristischen Angebotes.
Aufgrund der geringen Flächengröße sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angegebenen Belange verbunden.

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, nordwestlich der Kirche.
Geplant ist eine geringfügige organische Erweiterung des Baulandbestandes.
Die gegenständliche Fläche liegt gemäß Siedlungsleitbild innerhalb der Entwicklungsfläche für Wohnen. 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.

Der hier bestehende Stall wird abgetragen und der Status „landwirtschaftlicher Betrieb“ aufgrund der beengten Lage und des Fehlens ausreichend großer Bewirtschaftungsflächen aufgegeben.

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

Die Planung berücksichtigt eine Innenentwicklung im Anschluss an bebautes Gebiet. 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, …) liegt im Nahbereich.

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

Die Planungsfläche liegt gemäß WLV-Gefahrenzonenplan im roten und gelben Gefährdungsbereich des Gschwandtnerbaches. Eine positive Stellungnahme der WLV liegt vor. Die formulierten Auflagen werden in den nachgereihten Behördenverfahren berücksichtigt.

Die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen sind ausreichend - dem Stand der Technik entsprechend - vorhanden.

Die Zufahrt ist von den angrenzenden Gemeindestraßen aus gegeben.
Die gegenständliche Fläche liegt außerhalb des fußläufigen ÖV-Einzugsbereichs. Die Entfernung zur ÖBB-Haltestelle und zur Bushaltestelle beträgt rund 1 400 m und mehr.
Ein Mikro-ÖV-System und ein Bürgerbus werden angeboten.

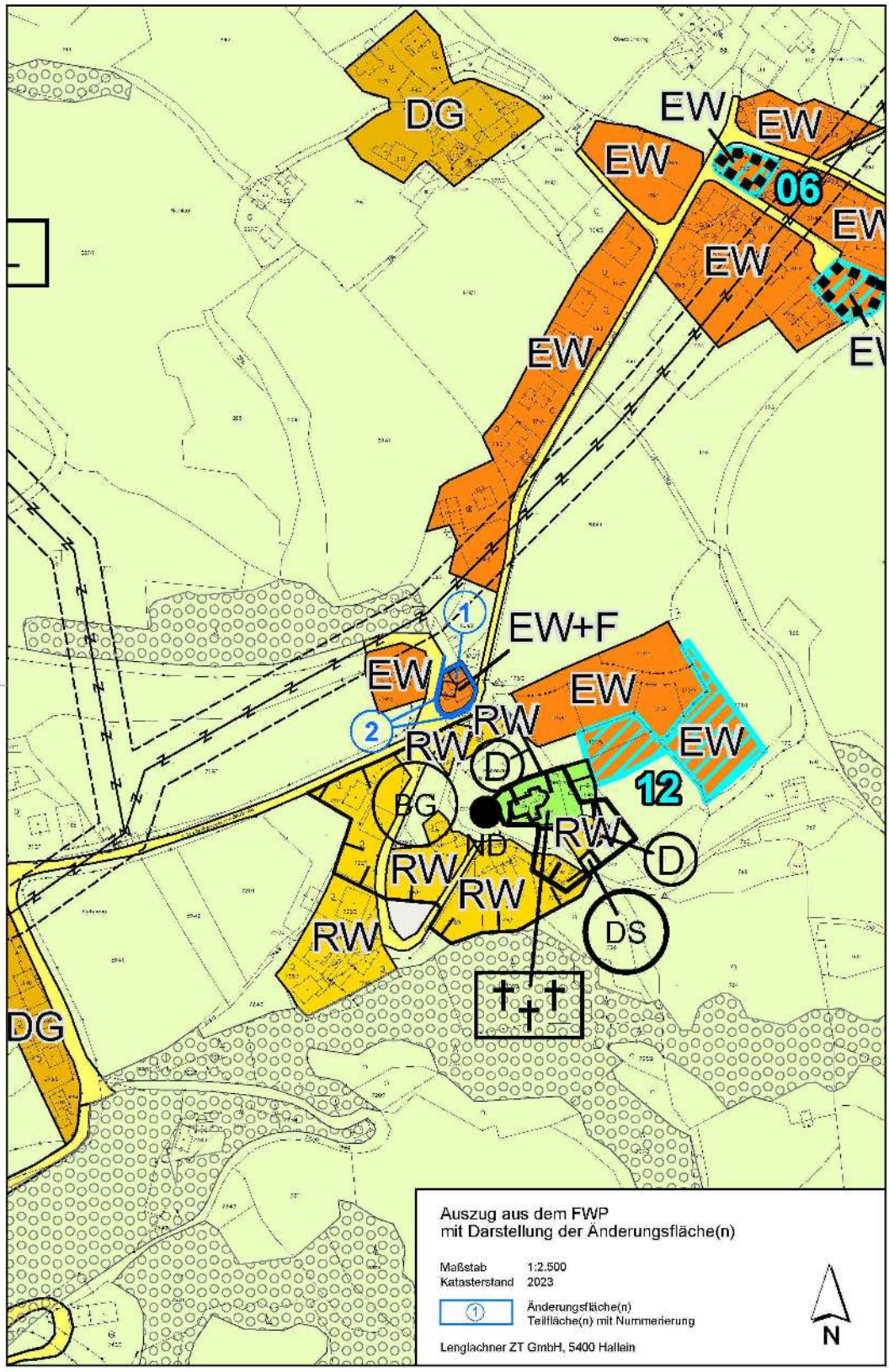
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplante Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im gegenständlichen Bereich den grundsätzlich erkennbaren Planungsabsichten der Marktgemeinde Taxenbach entspricht und aus der Sicht der örtlichen Raumplanung befürwortet werden kann.

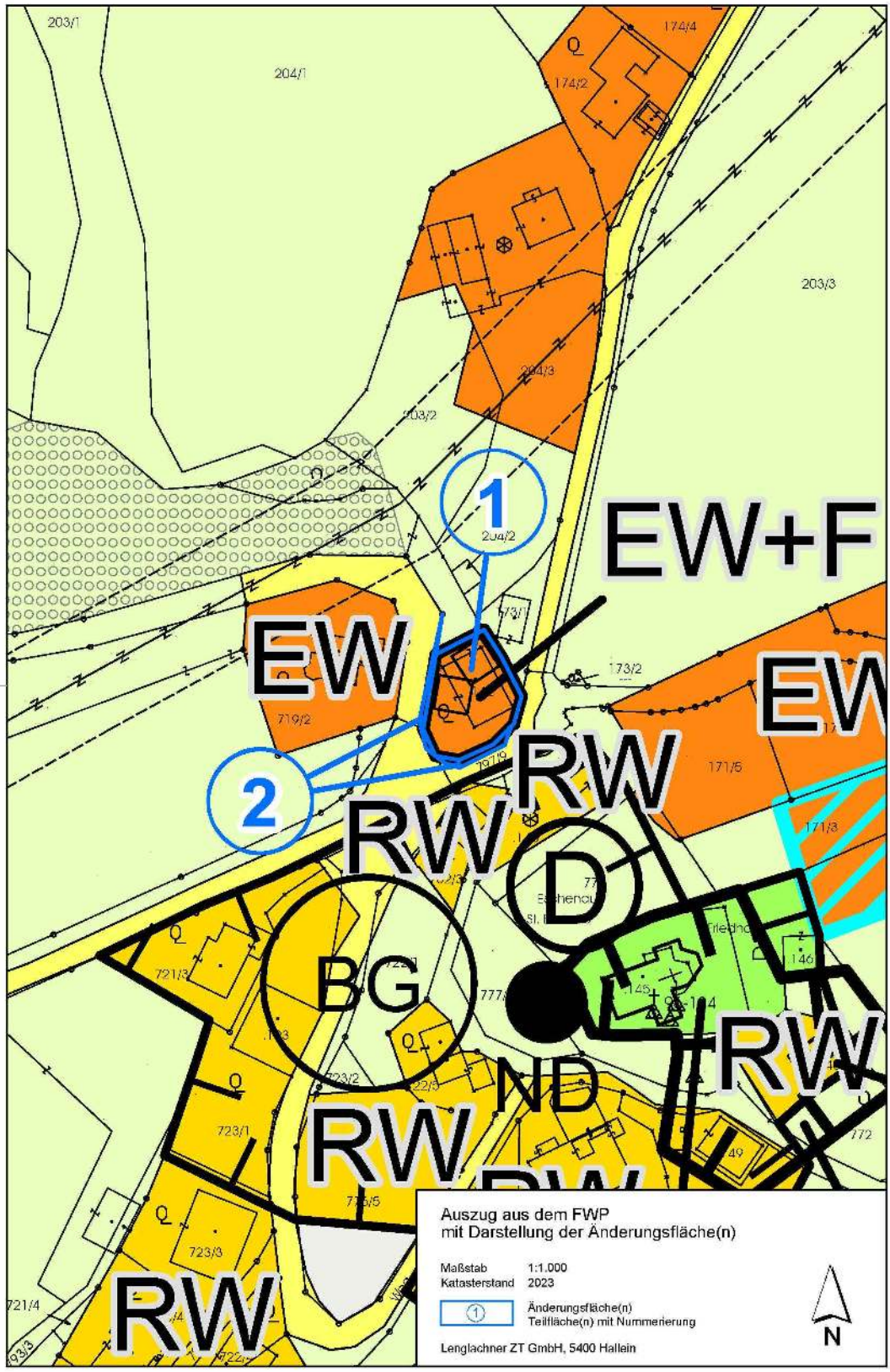
Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 26.5.2026 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 26.5.2026 von Lenglachner Martin