

## Grunddaten des Antrags

### Gemeinde- und Verfahrensdaten

**Gemeindenummer:** 50406

**Gemeindename:** Eben im Pongau

**Bereichsbezeichnung:** Bereich Gewerbestandort Hauptstrasse 51 (u.weitere)

**Betroffene Grundeigentümer:** Hubert Burgstaller, Hauptstraße 51, 5531 Eben i.Pg.;  
Herbert Buchsteiner, Hauptstraße 60, 5531 Eben i.Pg.; Christian Schilchegger,  
Kreistsiedlung 96, 5531 Eben i.Pg.

### Teilabänderungsnummer

**Verfahrensart:** vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

**Antrag auf:** aufsichtsbehördliche Genehmigung/Kenntnisnahme

**Aktenzahl der Gemeinde:** 176/2025

**BearbeiterIn**

### Bearbeitung - Ortsplanung

**AuftragnehmerIn:** Arch. DI Vinzenz Zeilinger

**Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn:** T406/59

**ProjektleiterIn:** DI Barbara Zeilinger

**SachbearbeiterIn**

### Bearbeitung - Abteilung 10

**Juristische/r SachbearbeiterIn:** Johannes Leitner LL.M. BSc

**Technische/r SachbearbeiterIn:** Klemens Pürmayr MSc

### Schriftliche Stellungnahme des Landes

**Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP):** Uploaded File:  
T406\_59\_6\_Ergebnis\_Vorbegutachtung\_12\_12\_2025.pdf;

## **Verfahrensablauf 09**

**Voraussetzung:**

Öffentlichkeitsarbeit

Nutzungserklärung(en)

Antrag auf Vorbegutachtung: 20.11.2025

**Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung: 15.12.2025**

## **Entwurfsauflage**

Kundmachungszeitraum (Entwurfsauflage) - Amtstafel

**von:**

**bis:**

**Übermittlung des Entwurfs an die Nachbargemeinden**

**Übermittlung des Entwurfs an den Regionalverband**

## **Beschlussfassung**

**GV-Beschluss**

**Abstimmung GV: -**

## **Aufsichtsbehördliche Genehmigung**

**Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung**

**Zurückziehung des Antrages**

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

Kundmachungszeitraum

**von:**

**bis:**

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

## **Verfahrensablauf 18**

**Voraussetzung:**

**Entwurfsauflage**

**von:**

**bis:**

**Verständigung im Planungsgebiet über Entwurfsauflage**

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

**Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:**

**War eine landesplanerische Stellungnahme nach § 65 Abs 5 ROG idgF erforderlich?: -**

**Antrag auf Vorbegutachtung:** 20.11.2025

**Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung:** 15.12.2025

**Beschlussfassung**

**GV-Beschluss am:**

**Abstimmung GV: -**

**Aufsichtsbehördliche Genehmigung/Kenntnisnahme oder Versagung**

**Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung**

**Zurückziehung des Antrages am:**

**Hinsichtlich der Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung (allenfalls einschließlich Bebauungsplan) siehe Antragsteil "Verordnung/Befristung"!**

## Verfahrensgegenstand 18

### Veranlassung

Die Gemeinde Eben im Pongau beabsichtigt die Anpassung der Widmungskategorie im Bereich des Gewerbegebietes Hauptstraße an die vorhandenen Strukturen bzw. an die grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde für den ggst. Bereich.

Nach Auflösung des ehemaligen Tischlereibetriebes Burgstaller soll das bestehende Gewerbegebiet an betreffendem Standort nicht mehr weitergeführt werden, sondern durch die Widmungskategorie "Ländliche Kerngebiete" ersetzt werden.

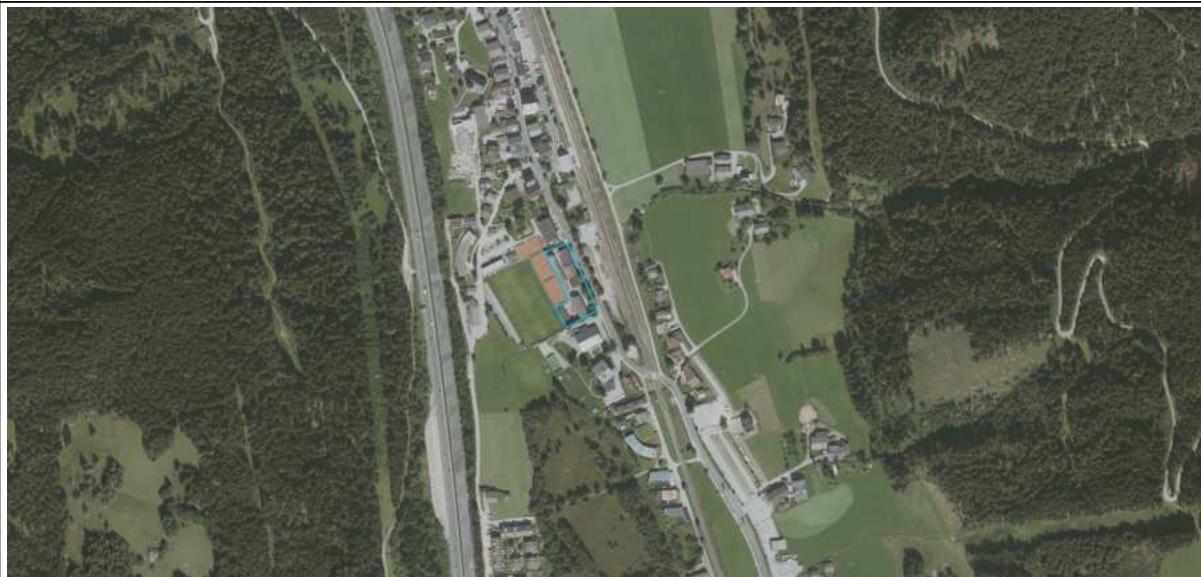
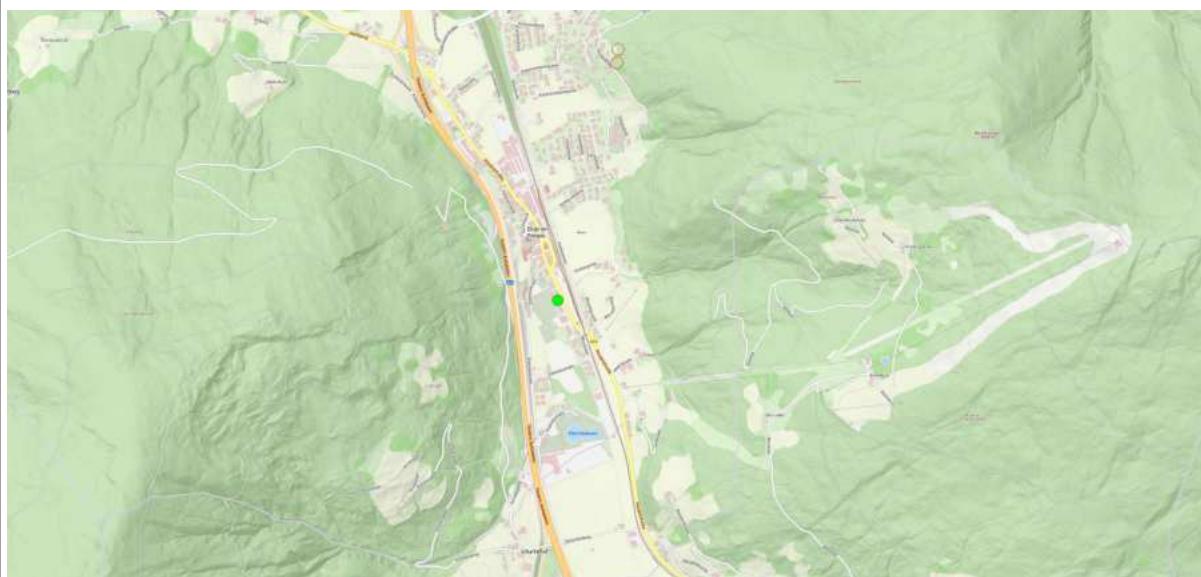
**Datum der TAÄ-Anregung:** 12.11.2025

**Anregung zur TAÄ (Schreiben):** Uploaded File: Ansuchen TAÄ GG Burgstaller Buchsteiner Schilchegger.pdf; o2.5.jpg;

### Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Flächen befinden im südlichen Zentrumsbereich von Eben, zwischen B99 und den Sportplatzflächen (Tennisplätze, Fußballplatz).

### Übersichtsplan



<b>Grundstücke</b>		
<b>Gst. Nr</b>	<b>KG Nr.</b>	<b>KG Name</b>
489/3	55303	Eben im Pongau
489/4	55303	Eben im Pongau
489/8	55303	Eben im Pongau
489/9	55303	Eben im Pongau
489/11	55303	Eben im Pongau
489/13	55303	Eben im Pongau

<b>Aktive Bodenpolitik</b>
<b>Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein</b>
<b>Wenn ja - welche?</b>
<b>Wenn nein - Begründung?</b>
Flächen bereits bebaut

<b>Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022</b>
<b>Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: nein</b>
<b>Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:</b>

<b>Mappenblattnummer(n)</b>
<b>Mappenblattnummer(n): 50406_4626-5202_12</b>

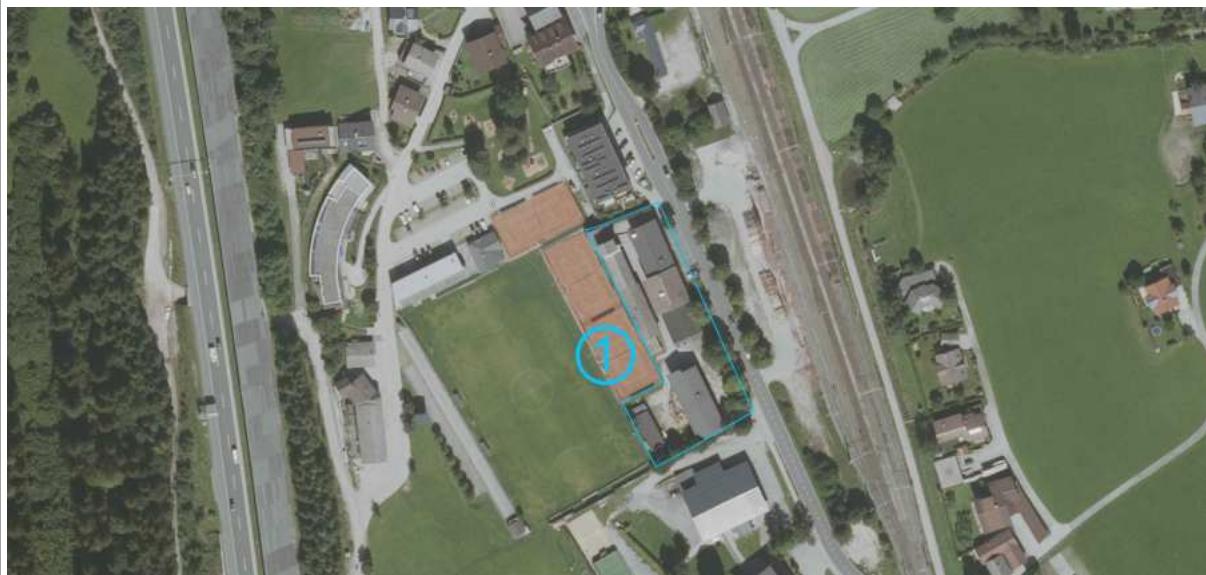
<b>Widmungsänderungen</b>		
<b>Umwidmung von</b>		
<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Widmungs-kate-gorie</b>	
3840	GG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete

<b>Prüfliste Befristung</b>
<b>(1.) Handelt es sich um eine Ausweisung von Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland (Baulandwidmungen § 5 Z3)?</b>
<b>(2.) Handelt es sich um eine unbebaute Fläche?</b>

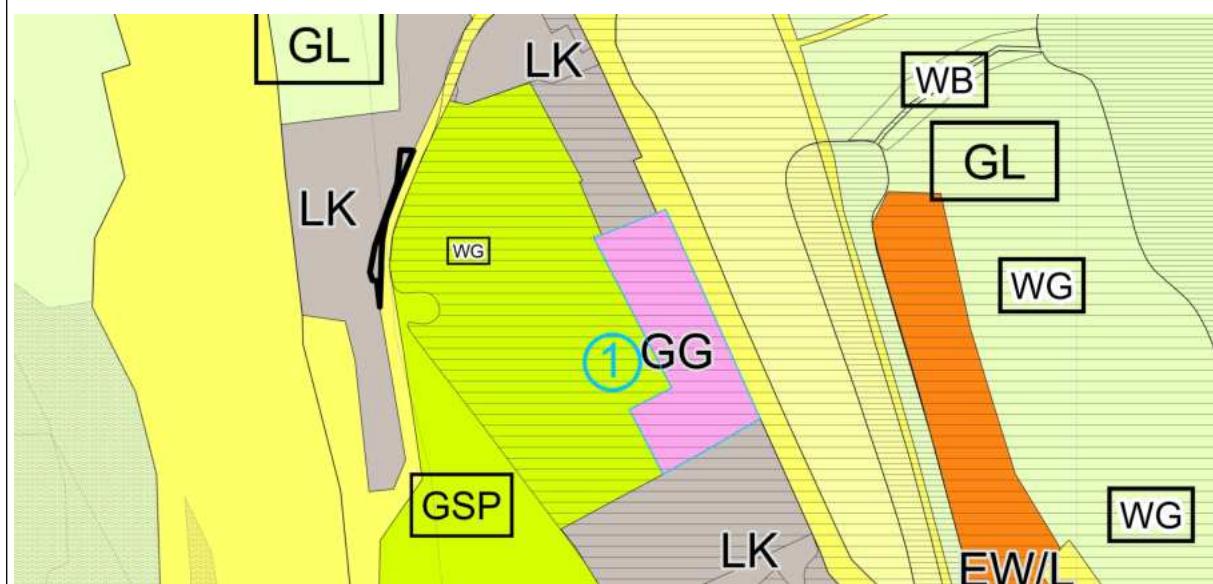
**(3.) Handelt es sich um eine selbständig bebaubare Fläche?**

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	N	N	J

aussagefähige Bilder für Beurteilung bebaut/unbebaut (event. Bauplatzerklärung inkl Lageplan)



Beurteilungsplan - planliche Darstellung



**Umwidmung in**

TLF	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wid-mungs-kate-gorie	Folge-wid-mung
1	3840	LK	Kennzeichnung: J Beschreibung der Kennzeichnungen: /L, Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete

**Gesamtfläche der Abänderung [ m<sup>2</sup>]: 3840**

**Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung**

**Befristung**

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

## **Umweltrelevanz**

Schwellenwertprüfung

**Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m<sup>2</sup>]:** 3840

[m<sup>2</sup>]

**Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m<sup>2</sup> (Kumulationsregel)**

[m<sup>2</sup>]

**Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m<sup>2</sup>]:** 3840

[m<sup>2</sup>]

**Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet:** Nein

Ergebnis der Schwellenwertprüfung

**Schwellenwertüberschreitung liegt vor:** Nein

**Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung:** 5 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 zusätzl. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten:** Nein

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

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

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

**Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums**

Die Umwidmung einer betrieblichen Baulandfläche in eine Fläche mit einer Wohnbaulandkategorie wird keine maßgeblichen Umweltauswirkungen mit sich bringen.

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**

Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete aufweist, da sich die ggst. TAÄ nicht innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete befindet.

**Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz**

**Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen**

**Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich:** Nein

**Eine Umweltprüfung ist erforderlich:** Nein

**Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich:** Nein

**Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz**

**Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **Planungsgrundlagen**

### Gesetzliche Grundlagen

#### **Raumordnungsgesetz 2009**

##### **§ 2 ROG 2009**

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.
5. Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.
7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

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.

##### **§ 3 Abwägungsgebot**

Bei Planungen auf Grund dieses Gesetzes sind Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkungen der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind.

##### **§ 30 Abs. 1 Z 4 ROG 2009 Ländliche Kerngebiete**

## Aussagen der überörtlichen Raumplanung

### **Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme**

LEP 2022

Vorwort

Leistbares Wohnen, Forcierung erneuerbarer Energien, Tourismus in geordneten Bahnen sowie der Schutz von Grund und Boden. Diese vier klaren Eckpfeiler sind die Rahmenbedingungen des neuen Landesentwicklungsprogramms, das am 1. Dezember 2022 in Kraft getreten ist und für die kommenden 15 Jahre die Bereiche Raumordnung, Grundverkehr und Baurecht verbindlich in allen 119 Salzburger Gemeinden festlegt.

#### Grundsätze und Leitlinien

(15) Das Leitbild „Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen“ soll erreichen, dass die Siedlungsstruktur im Land so beschaffen ist, dass Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzergruppen unter Berücksichtigung sämtlicher Lärmquellen (Straßen-, Schienen- und Fluglärm, Gewerbelärm, etc.) vermieden oder zumindest eingeschränkt werden können.

Dazu ist eine Trennung zwischen nicht verträglichen Nutzungen geboten, wobei dabei jedoch auch das Kurze-Wege-Prinzip nicht außer Acht gelassen werden soll. In Ballungsräumen sind Mischnutzungen hingegen üblich und auch erwünscht.

#### 4.4 Siedlungsentwicklung

(1) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren.

(2) Die Planungstätigkeit von Gemeinden und Regionen soll künftig verstärkt auf die Sicherung von Flächen für leistbares Wohnen ausgerichtet sein.

#### 6.2 Definition Hauptsiedlungsbereich

#### 6.4 Planungsrichtwerte Immissionsschutz

Eben ist Teil des Inneralpinen Gebirgsraumes und als "Touristischer Intensivraum" eingestuft und Teil des Regionalverbandes Pongau.

#### ALPENKONVENTION

Die Alpenkonvention ist eine internationales Übereinkommen zum Schutz des Naturraumes und zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung der Alpen. Die Konvention legt ferner großes Augenmerk auf die Sicherung der wirtschaftlichen und kulturellen Interessen der einheimischen Bevölkerung in den Unterzeichnerstaaten.

Die ständig wachsende Beanspruchung durch den Menschen gefährdet den Alpenraum und seine ökologischen Funktionen in zunehmendem Maße. Die daraus resultierenden Schäden lassen sich zumeist nicht oder nur mit hohem Aufwand, mit beträchtlichen Kosten und in der Regel nur über lange Zeiträume wieder beheben. Daraus leitet sich die Notwendigkeit ab, wirtschaftliche Interessen mit den ökologischen Erfordernissen in Einklang zu bringen zu müssen.

## **Regionalprogramm**

### **Regionales Entwicklungskonzept**

Gemäß § 9 ROG 1992 wurden von der Landesregierung Gemeindeverbände gebildet, denen die Erstellung eines Regionalprogramms obliegt.

Zur gemeinsamen Lösung gemeindeübergreifender Probleme, zur Vernetzung der Raumstrukturen und zur Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität sollen die Gemeinden an den Aufgaben der Landesplanung durch eine aktive Regionalplanung beteiligt werden.

Die Gemeinde Eben im Pongau ist Teil des Regionalverbandes Pongau, welcher am 21.02.2005 konstituiert wurde.

Ziele und Maßnahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes wurden am 26.11.2009 beschlossen, folgende Ziele sind für die gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes relevant:

- Erhalten einer ausgewogenen Balance zwischen „Schützen“ und „Nützen“ des Naturraumes. Abstimmung v. a. mit touristischer Nutzung, Rohstoffabbau, Energiegewinnung

## **Räumliches Entwicklungskonzept (REK)**

### **REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen**

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde finden sich zu ggst. Stand-ort bzw. zum Thema gewerbliche Entwicklung folgende Aussagen:

#### **2.1 Ortsteilkonzept Siedlungsraum Eben**

Keine Neuansiedlung von nicht kerngebietsverträglichen Produktionsbetrieben zwischen Gasthaus Kohler (beim nördlichen Kreisverkehr) und Reitlehenbahnen (jetzt monte popolo),  
.....

#### **2.2 Ziele und Maßnahmen zum produzierenden Gewerbe**

Sicherung des Fortbestandes der bestehenden Gewerbebetriebe mit Umweltrelevanz im Ortsbereich unter Ausnutzung der Möglichkeiten der Minimierung von Nutzungskonflikten (Bebauungsplan, Betriebsabwicklung, Widmungskategorie, Verkehrsorganisation, wenn möglich Betriebsverlagerung u.a.).

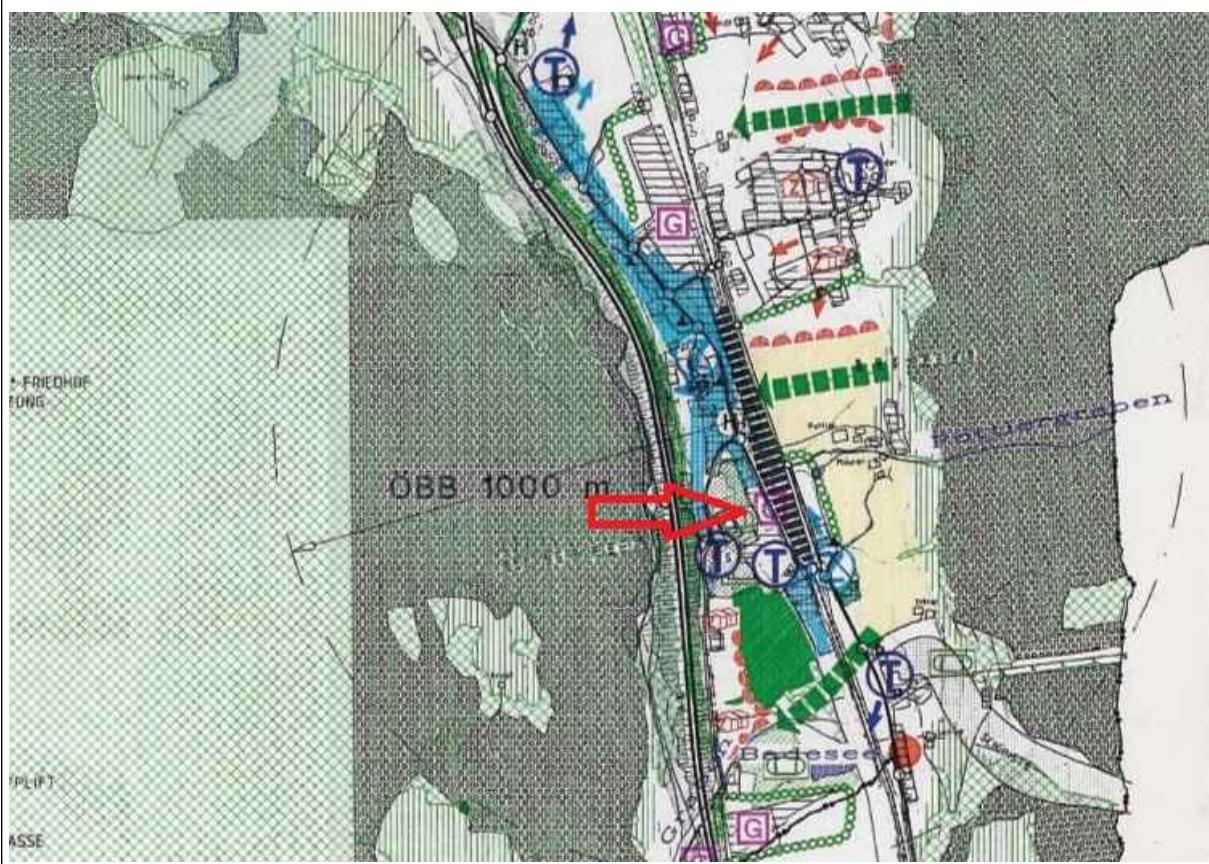
Bei Betriebsauflösung ist kein neuer Betrieb mit Umweltrelevanz (Lärm, Verkehr, Staub etc.) anzusiedeln.

#### **2.3 Siedlungs- und Freiraumkonzept**

Im Planteil des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Eben ist für den ggst. Bereich die Signatur „G“ eingetragen.

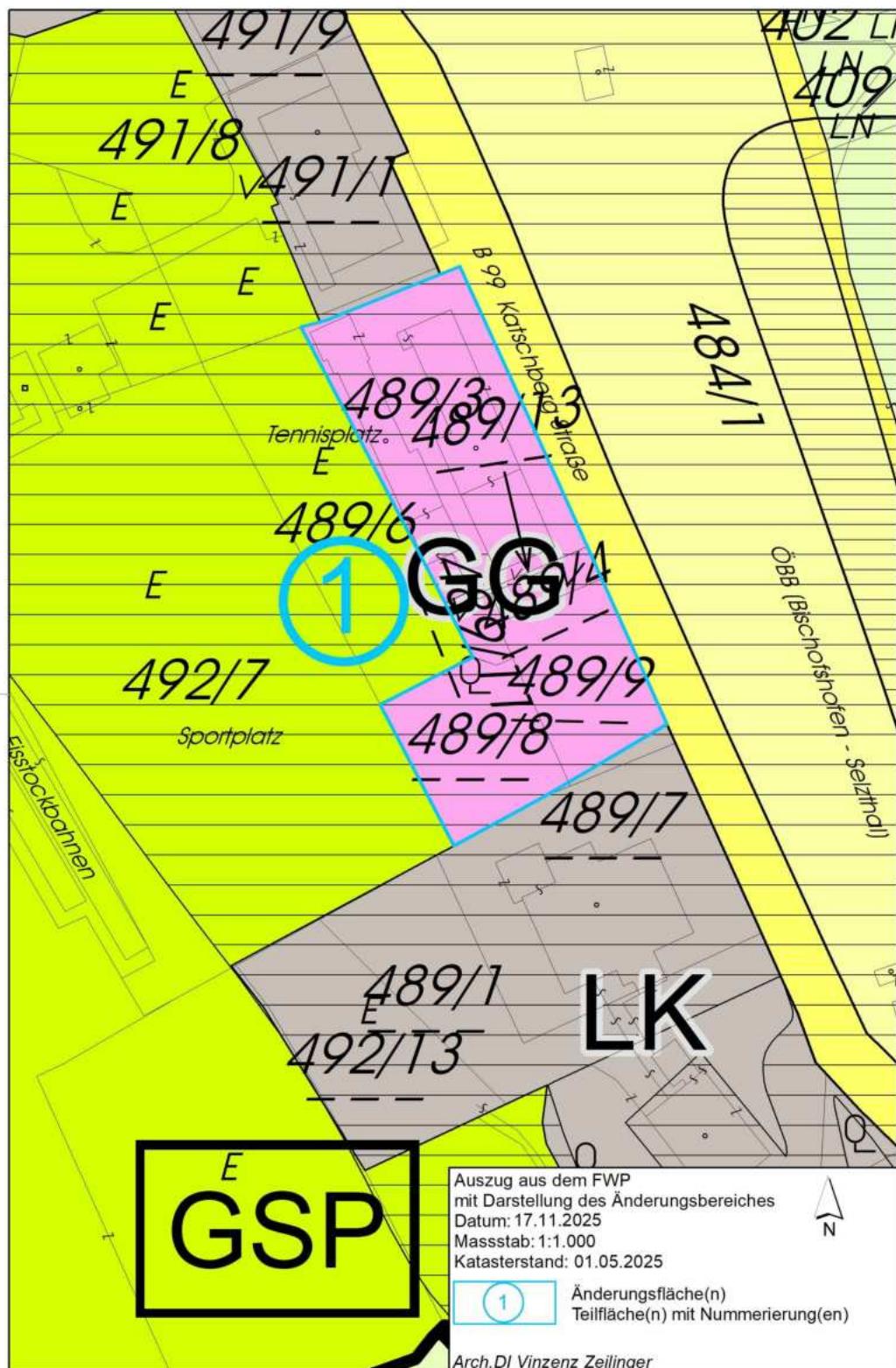
Lt. Legende ist hiermit ein bestehender Gewerbebetrieb gemeint, „welcher bei Auflösung nicht durch einen neuen ersetzt werden sollte“.

## REK - Planausschnitte



	<b>Gemeindegrenze</b>		<b>Zentraler Wohnstandort</b> für MFH-Bebauung/geförderten Wohnbau und EFH-Bebauung
	<b>Gewässer</b>		<b>Wohnsplitter im Außenbereich</b> Erweiterung (überwiegend EFH-Bebauung)
	<b>Wald</b> Bewirtschaftung und nachhaltige Nutzung nach dem Waldentwicklungsplan		<b>Baulandsicherung</b>
	<b>Siedlungsgebiet</b>		<b>Mischfunktion im Zentrum</b> Attraktivierung, bauliche Ergänzung durch ortstypische Betriebe und Wohnbauten
	<b>Kulturlandbereiche</b> Sicherung der Bewirtschaftung und Pflege. Keine neuen Bauten.		<b>Tourismuszentrum/Gastronomie</b> Standortsicherung und Attraktivierung
	<b>Vorrangfläche Landwirtschaft</b> Freihalten zusammenhängender Flächen.		<b>Gewerbestandort</b> ggf. mit Erweiterungsmöglichkeit
	<b>ökolog. bedeutende Flächen</b> Erhaltung und Pflege. Beseitigung von Anschotungen und Aufforstungen.		<b>Einzeler Gewerbebetrieb</b> Der bestehende Betrieb sollte nicht durch einen neuen ersetzt werden
	<b>öffentl. Grünflächen</b>		<b>Erweiterungsmöglichkeit</b>
	<b>Abpflanzung</b> als Abstandsgrün zwischen unterschiedlichen Nutzungen und Siedlungsrandgestaltung.		<b>Siedlungsgrenze</b> äußerste Grenze der Bebauung zum Schutz des Landschaftsbildes bzw. aufgrund ökonomischer oder naturnäherlicher Gründe.
	<b>Schutzpflanzung</b> entlang der Autobahn.		
	<b>Grünkell</b> kein Zusammenwachsen von Siedlungen		
	<b>Freizeitanlage</b> Sportplatz, Tennisplatz.		
<b>Angrenzende Widmungen</b>			
Nördlich, südlich: Bauland / Ländliche Kerngebiete Östlich: Verkehrsfläche / Landesstraße Westlich: Grünland / Sportanlagen			

**FWP-Ausschnitt**



## Kennzeichnungen und Kennlichmachungen

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kennlichmachungen betroffen: Ja

## Naturschutz

Beschränkung vorhanden: Nein

### Beschreibung

Keine Biotope oder naturschutzrechtlich relevanten Flächen auf der Grundparzelle selbst noch angrenzend.

## Wasserwirtschaft

Beschränkung vorhanden: Nein

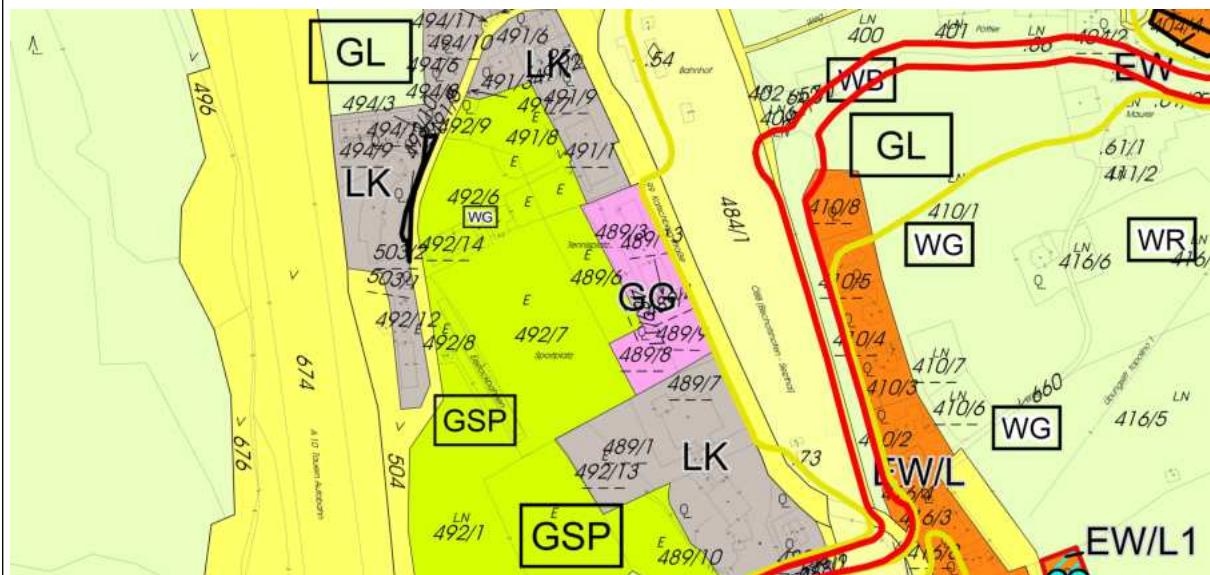
### Beschreibung

Keine Wasserschutz- oder schongebiet auf der Grundfläche selbst noch angrenzend.  
Keine Brunnen oder Quellen.

## Wildbach und Lawinenverbauung

Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



### Beschreibung

Die Flächen liegen (derzeit) lt. aktuell gültigem Gefahrenzonenplan im Gelben Wildbachgefährdungsbereich des Pöttlergrabens.

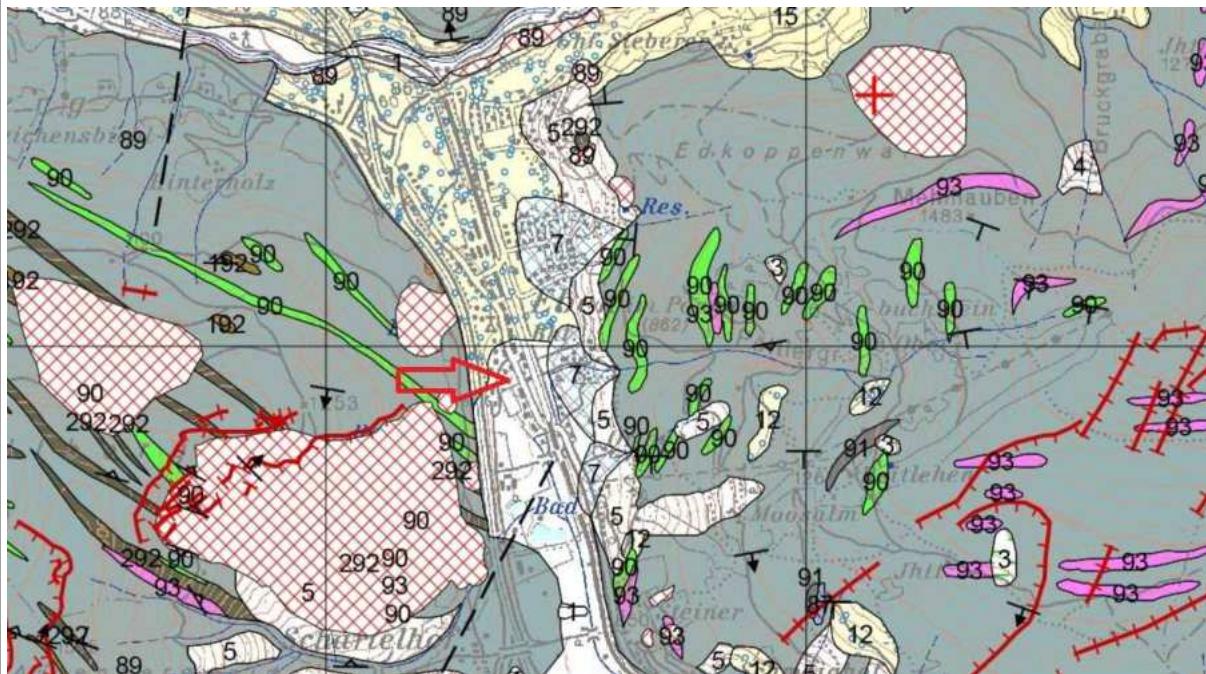
Dieser wurde bereits verbaut.

Lt. Entwurf des neuen Gefahrenzonenplanes liegen die Umwidmungsflächen außerhalb von Wildbachgefährdungsbereichen (siehe Planausschnitt).

## Geologie

**Beschränkung vorhanden:** Nein

**allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)**



## Beschreibung

Die Flächen liegen lt. Geologischer Karte im Bereich von Eisrandablagerungen (Kies, Sand, Silt).

Im Zuge der Errichtung der Nachbargebäude sind keine Probleme mit dem Baugrund aufgetreten.

Es ist anzunehmen, dass dies auch für die ggst. Umwidmungsparzellen gilt.

## Wald

**Beschränkung vorhanden:** Nein

## Beschreibung

Die Fläche ist unbewaldet.

## Lärm

**Beschränkung vorhanden:** Ja

## Beschreibung

Die Umwidmungsflächen liegen innerhalb lärmbeeinträchtigter Zonen entlang der B 99, der ÖBB Tauernstrecke und der westlich angrenzenden Sportflächen.

## div. Bauverbotsbereiche

**Beschränkung vorhanden:** Nein

**Beschreibung**

Die Umwidmungsflächen liegen außerhalb von Bauverbots-und/oder Gefährungsbereichen entlang von Straßen und/oder Hochspannungsleitungen.

**Altlasten und Verdachtsflächen****Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung:** Nein**Beschreibung**

Keine Altlasten und/oder Verdachtsflächen auf den Umwidmungsflächen selbst noch im 50m Umkreis.

Im betroffenen Bereich ist ein Altstandort, GN 489/3 und 489/4 ('Tischlerei Burgstaller'-UBA ID 10250) verzeichnet, der auf Grund der langen Betriebsdauer als Tischlerei bzw. Möbelfabrik und des (vermuteten) Einsatz einer Spritzlackierung erfasst wurde. Gem. Altlastensanierungsgesetz(ALSAG 1989) sind Altstandorte Standorte von Anlagen, in denen vor dem 1. Juli 1989 mit Schadstoffen in mehr als geringfügigem Ausmaß umgegangen wurde.

Der Standort ist als Altstandort wg möglicher Beeinträchtigungen durch die lange betriebliche Tätigkeit (ab 1967) ua. für die Branche 'Tischlerei, Möbelfabrik' und dem damit verbundenen Umgang mit möglicherweise boden- und gewässergefährdenden Betriebsmitteln registriert.

Es gibt keine vorliegenden Untersuchungsergebnisse im Rahmen von ALSAG-Programmen. Dementsprechend werden Erhebungen der Art, des Ausmaßes und der Dauer der betrieblichen Vornutzung empfohlen.

Bei Nutzungsänderungen auf dem Betriebsstandort werden jedenfalls Erkundungen des Untergrundes dringend empfohlen.

Falls Kontaminationen des Untergrundes im Projektgebiet oder unmittelbar angrenzend gefunden werden, ist die Bezirksverwaltungsbehörde unter Beilage der Ergebnisse der Erkundung umgehend zu verständigen

**Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen****Beschränkung vorhanden:** Nein**Beschreibung****Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn  
(aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren)**

## **Infrastrukturelle Erschließung**

**Infrastruktureinrichtungen erforderlich:** Nein

**Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich**

Da die Flächen bereits bebaut sind, sind keine weiteren (neuen) Infrastruktureinrichtungen notwendig.

## **Trinkwasserversorgung**

**Vorhanden:** Ja

**Beschreibung**

Ortswasserleitung  
Engpässe sind nicht zu erwarten.

## **Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)**

**Vorhanden:** Ja

**Beschreibung**

Ortskanal  
Engpässe sind nicht zu erwarten

Oberflächenwässer  
Versickerung auf Eigengrund;

## **Verkehrserschließung**

**Vorhanden:** Ja

**Beschreibung**

Individualverkehr  
Durch den Bestand gegeben.

ÖV

Die Flächen liegen im 500m fußläufigem Einzugsbereich von Bushaltestellen und im 1000m Einzugsbereich der Bahnhaltstelle.

**außerhalb ÖV-Einzugsbereich:** Nein

**innerhalb ÖV-Einzugsbereich:** Ja

## **Sonstige infrastrukturelle Erschließungen**

**Vorhanden:** Ja

**Beschreibung**

Die Flächen liegen innerhalb des 500m fußläufigem Einzugsbereiches von Volksschulen und Kinderbetreuungseinrichtungen.

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

## **Landschaftsstruktur und -bild**

### **Strukturuntersuchung**

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Umwidmung von der Baulandkategorie Gewerbegebiete in Ländliche Kerngebiete hat keine Auswirkungen auf die Landschaftsstruktur und das Landschaftsbild im ggst. Bereich.

## **Vegetation und Tierwelt**

### **Strukturuntersuchung**

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Umwidmung von der Baulandkategorie Gewerbegebiete in Ländliche Kerngebiete hat keine Auswirkungen auf die Vegetation und die Tierwelt im ggst. Bereich.  
Die Flächen sind bereits bebaut.

## **Erholungsnutzung und Grünflächen**

### **Strukturuntersuchung**

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Umwidmung von der Baulandkategorie Gewerbegebiete in Ländliche Kerngebiete hat keine Auswirkungen auf dieses Sachgebiet.  
Die Flächen sind bereits bebaut.

## **Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung**

### **Strukturuntersuchung**

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Umwidmung von der Baulandkategorie Gewerbegebiete in Ländliche Kerngebiete hat keine Auswirkungen auf dieses Sachgebiet.  
Die Flächen sind bereits bebaut.

## **Kulturgüter und Ortsbild**

### **Strukturuntersuchung**

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Umwidmung von der Baulandkategorie Gewerbegebiete in Ländliche Kerngebiete hat keine Auswirkungen auf dieses Sachgebiet.  
Die Flächen sind bereits bebaut.

## **Geologie**

### **Strukturuntersuchung**

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Umwidmung von der Baulandkategorie Gewerbegebiete in Ländliche Kerngebiete hat keine Auswirkungen auf dieses Sachgebiet.  
Die Flächen sind bereits bebaut.

## **Boden**

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Umwidmung von der Baulandkategorie Gewerbegebiete in Ländliche Kerngebiete hat keine Auswirkungen auf dieses Sachgebiet.  
Die Flächen sind bereits bebaut.

## **Land- und Forstwirtschaft**

### **Strukturuntersuchung**

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Umwidmung von der Baulandkategorie Gewerbegebiete in Ländliche Kerngebiete hat keine Auswirkungen auf dieses Sachgebiet.  
Die Flächen sind bereits bebaut.

## **Wasser- und Wasserwirtschaft**

### **Strukturuntersuchung**

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Umwidmung von der Baulandkategorie Gewerbegebiete in Ländliche Kerngebiete hat keine Auswirkungen auf dieses Sachgebiet.  
Die Flächen sind bereits bebaut.

## Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

**Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Umwidmungsflächen befinden sich außerhalb von Gefährzungsbereichen.

## Lärm

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Stellungnahme von Frau Ing. Angelika Frauscher-Ingram vom 14.10.2025 zur beabsichtigten Umwidmung von GG in LK/L:

"Die Widmung „Ländliche Kerngebiete“ ist hier aus lärmenschutztechnischer Sicht eine gute Lösung, und gegenüber der Gewerbegebietswidmung eine Verbesserung. Die Lärmelastung durch Eisenbahn, Autobahn und Straße sowie der angrenzende Sportplatz stellen für die allfällige Errichtung neuer Wohnungen zwar ein Problem dar, dem aber mit der Kennzeichnung „Lärm“ Rechnung getragen wird.

In Summe liegt Handlungsstufe 2 vor.

Theoretisch könnte das LK (Kategorie 4 gemäß Immissionsschutz-Richtlinie) direkt an die Sportfläche (Kategorie 5) grenzen, weil nur eine Kategorie Unterschied besteht.

Für Wohnnutzung sollten jedoch die Grenzwerte von Kategorie 3 in einem schalltechnischen Projekt herangezogen werden.

Im Falle von Umbauarbeiten ist dies im Bauverfahren erforderlich".

Ing. Angelika Frauscher-Ingram  
Land Salzburg  
Abteilung 5: Natur- und Umweltschutz, Gewerbe  
Referat 5/02: Immissionsschutz und Landeslabor

§ 37 Abs. 2 ROG 2009: An Stelle der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet kann eine Kennzeichnung unter Beifügung des Hinderungsgrundes vorgenommen werden, wenn 1.es sich um weitgehend bebaute Flächen einschließlich verhältnismäßig kleiner unverbauter Flächen, die der Gestaltung geschlossener und abgerundeter Baulandflächen dienen, handelt, und

2.der Hinderungsgrund durch Vorschreibungen im Rahmen der Bauplatzerklärung oder Baubewilligung berücksichtigt werden kann.

Die ggst. Umwidmungsflächen erfüllen die gesetzlichen Vorgaben zur Kennzeichnung als "Lärmelastete Flächen /L".

Die notwendigen schalltechnischen Maßnahmen zur Einhaltung des Regelfalles sind in weiterer Folge (bei geplanter lärmempfindlicher Nutzung) mit Hilfe eines schalltechnischen Projektes zu ermittelt und seitens der Gemeinde in den weiterführenden Genehmigungsverfahren vorzuschreiben.

## **Luft**

### **Strukturuntersuchung**

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Fläche liegt zwischen Autobahn A 10 und B 99.  
Eine Vorbelastung der Planungsfläche im Einflussbereich dieser Schadstoffemittenten ist anzunehmen.

Gemäß Luftgütebericht des Landes Salzburg wird die Umgebung der Messstellen im Land Salzburg durch die maßgeblichen Luftbelastungen durch Stickstoff, Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Ozon und Feinstaub maximal bis zur Stufe 1b (gering) belastet und die gesetzlichen Grenzwerte an allen Messstellen somit eingehalten.  
Selbst an der direkt an der A 10 gelegenen Messstelle "Hallein A10" (Brücke Almbach) wurden lt. den Luftgüte-Monatsberichten 2025 keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt.

Es ist daher anzunehmen, dass auch auf ggst. Grundflächen mit keiner Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte zu rechnen ist und die Vorsorgewert zum Schutz des Menschen eingehalten werden.

Eine Verbesserung des Ist-Zustandes durch die geplante Umnutzung der Flächen von Gewerbegebiet in Ländliche Kerngebiet ist grundsätzlich möglich.

## **Zusammenfassung**

### **Zusammenfassung der Strukturuntersuchung**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Umwidmung von Gewerbegebiet in Ländliche Kerngebiet mit der Kennzeichnung als Lärmbelastete Fläche /L/ mit keinen nennenswerten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein wird.

### **Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes (aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren)**

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

**Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)**

## **Stellungnahmen aller Fachdienststellen zur Umwidmung oder Freigabe (Vorbegutachtung)**

Umweltschutz (20502) 10.12.2025:  
Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika  
Fachbereich Altlasten/kontaminierte Standorte

Im Planungsgebiet gibt es keine ausgewiesenen Altlasten und keine Standorte, wo ein erhebliches Risiko bzw. eine erhebliche Kontamination erwartet wird, wie in den vorgelegten Unterlagen bereits korrekt angemerkt ist.

Von Altlasten und Standorte, wo ein erhebliches Risiko bzw. eine erhebliche Kontamination erwartet wird, zu unterscheiden sind Altablagerungen und Altstandorte, die wg der Unerheblichkeit der Auswirkungen die nicht oder noch nicht dieser Klassifizierung unterzogen wurden, aber sehr wohl vorgenutzte Standorte sind, deren Bebauung oder Nutzungsänderung mit einem erhöhten Aufwand (Untersuchung, kontaminierter Aushub, mangelnde Baugrundeignung, Sicherungsmaßnahmen etc) verbunden sein können. Hier ist darauf hinzuweisen, dass bei Einzelprojekten an konkreten Flächen die Prüfung, ob es sich um einen Altstandort oder eine Altablagerung handelt, dennoch durchzuführen sein wird.

Im betroffenen Bereich ist ein Altstandort, GN 489/3 und 489/4 ('Tischlerei Burgstaller'-UBA ID 10250) verzeichnet, der auf Grund der langen Betriebsdauer als Tischlerei bzw. Möbelfabrik und des (vermuteten) Einsatz einer Spritzlackierung erfasst wurde. Gem. Altlastensanierungsgesetz (ALSAG 1989) sind Altstandorte Standorte von Anlagen, in denen vor dem 1. Juli 1989 mit Schadstoffen in mehr als geringfügigem Ausmaß umgegangen wurde. Der Standort ist als Altstandort wg möglicher Beeinträchtigungen durch die lange betriebliche Tätigkeit (ab 1967) ua. für die Branche 'Tischlerei, Möbelfabrik' und dem damit verbundenen Umgang mit möglicherweise boden- und gewässergefährdenden Betriebsmitteln registriert. Es gibt keine vorliegenden Untersuchungsergebnisse im Rahmen von ALSAG-Programmen.

Dementsprechend werden Erhebungen der Art, des Ausmaßes und der Dauer der betrieblichen Vornutzung empfohlen.

Bei Nutzungsänderungen auf dem Betriebsstandort werden jedenfalls Erkundungen des Untergrundes dringend empfohlen.

Falls Kontaminationen des Untergrundes im Projektgebiet oder unmittelbar angrenzend gefunden werden, ist die Bezirksverwaltungsbehörde unter Beilage der Ergebnisse der Erkundung umgehend zu verständigen.

Der Amtssachverständige:  
Josef Schmitzberger

---

Fachbereich Luft:  
Vorbelastung: mäßig  
Zusatzbelastung: keine (potentiell geringere Emissionen)  
kein Einwand  
Eva Foelsche-Trummer

---

Fachbereich Lärm:  
Im südlichen Zentrumsbereich von Eben, zwischen B 99 und Sportplatzflächen, ist die Umwidmung von 3.840 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet in Ländliches Kerngebiet mit Lärmkennzeichnung (LK/L) geplant. Aufgrund der Lärmbelastung im betreffenden Bereich (Straße, Schiene, Sportfläche) wurde bereits im Vorfeld eine fachliche Stellungnahme eingeholt, welche auch im vorliegenden Antrag zitiert wird:  
"Die Widmung „Ländliche Kerngebiete“ ist hier aus lärmenschutztechnischer Sicht eine gute Lösung, und gegenüber der Gewerbegebietswidmung eine Verbesserung. Die Lärmbelastung durch Eisenbahn, Autobahn und Straße sowie der angrenzende Sportplatz stellen für die allfällige Errichtung neuer Wohnungen zwar ein Problem dar, dem aber mit der Kennzeichnung „Lärm“ Rechnung getragen wird. In Summe liegt Handlungsstufe 2 vor. Theoretisch könnte das LK (Kategorie 4 gemäß Immissionsschutz-Richtlinie) direkt an die

Sportfläche (Kategorie 5) grenzen, weil nur eine Kategorie Unterschied besteht. Für Wohnnutzung sollten jedoch die Grenzwerte von Kategorie 3 in einem schalltechnischen Projekt herangezogen werden. Im Falle von Umbauarbeiten ist dies im Bauverfahren erforderlich."

Im Antrag, Kapitel "Lärm" (Seite 31) ist außerdem festgelegt: "Die notwendigen schalltechnischen Maßnahmen zur Einhaltung des Regelfalles sind in weiterer Folge (bei geplanter lärmempfindlicher Nutzung) mit Hilfe eines schalltechnischen Projektes zu ermittelt und seitens der Gemeinde in den weiterführenden Genehmigungsverfahren vorzuschreiben."

Aus lärmenschutztechnischer Sicht besteht daher kein Einwand.  
Angelika Frauscher-Ingram

---

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

## **Bebauungsplanung**

### **Bebauungsplan der Grundstufe**

**Planfreistellung gem. ROG 2009:** Nein

#### **Begründung**

Die Flächen sind bereits bebaut.

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

**Ist der Bebauungsplan nach Übermittlung der Kundmachung in SAGISonline verortet?**

**Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn**

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

### **Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe**

**Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn**

**Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes**

## **Baulandbilanz**

### **Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz**

Keine Überschreitung.  
Flächen bereits bebaut.

### **Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz**

#### **Allfällige Anmerkungen**

**Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail:** Uploaded File: Baulandbilanz\_17.11.25.pdf;

#### **Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10**

#### **Baulandreserven**

##### **Baulandreserven Wohnen (in m<sup>2</sup>)**

##### **Baulandreserven Gewerbe (in m<sup>2</sup>)**

## Gutachten

### Gutachten des/der OrtsplanerIn

#### **Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung**

LEP 2022

##### 1. Grundsätze und Leitlinien der Landesentwicklung

Das Leitbild „Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen“ soll erreichen, dass die Siedlungsstruktur im Land so beschaffen ist, dass Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzergruppen unter Berücksichtigung sämtlicher Lärmquellen (Straßen-, Schienen- und Fluglärm, Gewerbelärm, etc.) vermieden oder zumindest eingeschränkt werden können. Dazu ist eine Trennung zwischen nicht verträglichen Nutzungen geboten, wobei dabei jedoch auch das Kurze-Wege-Prinzip nicht außer Acht gelassen werden soll.

Nach Auflassung der Bau- und Möbeltischlerei soll kein neuer Betrieb mit Umweltrelevanz (Lärm, Verkehr, Staub etc.) angesiedelt werden.

Dem LEP-Ziel "Schaffung von möglichst konfliktfreien Strukturen" wird durch die ggst. Umwidmung entsprochen.

##### 4.4 Siedlungsentwicklung

(1) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren.

Die ggst. Fläche befindet sich einem Bereich, welcher gem. Siedlungskategorisierung dem Hauptort zugewiesen werden kann und als "Wohnbaulandentwicklungsgebiet des Hauptortes" ausgewiesen ist.

Dem Ziel "Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren" wird entsprochen.

##### 6.4 Planungsrichtwerte Immissionsschutz

Zur Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen in Siedlungsgebieten sollen die nachfolgenden Tabellen sowie ergänzend dazu die Richtlinie Immissionsschutz berücksichtigt werden:

a. Bei Baulandausweisungen sind die Planungsrichtwerte gemäß Tab. 3, Tab. 4 und Tab. 5 zu berücksichtigen.

Es werden bereits bebaute Flächen von einer Betriebsbauland-Kategorie in eine Wohnbauland-Kategorie umgewidmet.

Die im LEP angeführten Planungsrichtwert können bei möglichen neuen (widmungskonformen) lärmempfindlichen Nutzungen auf den ggst. Flächen durch die Vorlage eines schalltechnischen Projekts beachtet und im Rahmen von weiterführenden Bewilligungen durch die Gemeinde vorgeschrieben werden.

Die LEP Zielsetzungen können demnach erfüllt werden.

##### Regionalprogramm

Die im Regionalprogramm Pongau getroffenen Allgemeinaussagen werden erfüllt ("Neues Bauland wird vorrangig im Einzugsbereich von Bahnhöfen und Haltestellen gewidmet/Erhalten einer ausgewogenen Balance zwischen „Schützen“ und „Nützen“ des Naturraumes").

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass das Vorhaben den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung entspricht.

## **Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG**

### **§ 2 ROG 2009**

Die Ausweisung der ggst. Grundflächen steht in keinem Widerspruch zu den Aussagen des Raumordnungsgesetzes.

#### **ad § 2 Abs. 1 Z 5**

Die ggst. Umwidmung eines (ehemalig für einen konkreten gewerblichen Betrieb) ausgewiesenen Gewerbegebietes mitten im Hauptsiedlungsbereich von Eben in eine, für den Standort verträglichere Widmungskategorie leistet einen Beitrag zur Entflechtung von einander störenden Nutzungen und ermöglicht eine differenziertere Weiterentwicklung des Standortes (erweiterter Handlungsspielraum innerhalb der neue Widmungskategorie). Auf die nördlich und südlich befindlichen, angrenzenden Siedlungsgebiete wird mit der ggst. Umwidmung demnach Rücksicht genommen.

#### **ad § 2 Abs. 1 Z 7**

Die geplante Umwidmung leistet einen Beitrag zur bestmöglichen Abstimmung der Standorte für Wohnen und wirtschaftliche Unternehmen innerhalb des Siedlungssystems, da der bisherige Gewerbegebietstandort mitten im zentralen Siedlungsraum diese Vorgabe kaum erfüllen konnte.

### **§ 2 Abs. 2 ROG 2009**

Dem Grundsatz der „haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden bzw. insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland“ wird Rechnung getragen, indem eine bereits bebaute Fläche einer dem Standort besser angepassten und umfachreicheren Nutzung zugeführt werden kann.

Der Grundsatz des „Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen“ wird dadurch gestützt, dass die Anpassung der Widmungskategorie an die Strukturen der Umgebung eine Verminderung der zulässigen Belästigung durch Emissionen für die Allgemeinheit mit sich bringen wird.

Der Grundsatz der „Vermeidung von Zersiedelung“ kommt auf Grund der zentralen Lage der Fläche nicht zum Tragen.

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“ ist für die bereits bebaute Fläche nicht von Belang.

Der Grundsatz der „Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen“ wird erfüllt: Die Flächen liegen innerhalb des Einzugsbereiches des öffentlichen Verkehrs (Bushaltestellen und Bahnhaltstellstellen).

Die Grundsätze der „Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung“ und der „angestrebten Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität“ sind für die gegenständliche Planung nicht relevant.

Der Grundsatz der „aktiven Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland“ ist für die bereits bebauten Grundflächen nicht von Belang,

Der Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger“ kann erst im Zuge möglicher weiterer Planungsarbeiten berücksichtigt werden.

Durch die Lage der Flächen im Einzugsbereich des ÖV kann Energie in Form von Treibstoff für notwendige PKW-Fahrten eingespart werden.

Der Grundsatz der „verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung“ wird beachtet:

Auf Grund der geringen Entfernung zum Ortszentrum von Eben ist die zentrale Infrastruktur fußläufig für alle Teile der Bevölkerung leicht zu erreichen. Die Nähe zu Bus- und Bahnhaltestelle verstärkt die Erfüllung dieses Grundsatzes zusätzlich.

### § 3 ROG 2009

Abwägung der Nutzungsänderung:

Die Planungsfläche tritt in der Natur derzeit als bebaute Fläche zwischen zwischen Verkehrs-, Bauland- und Grünlandflächen in Erscheinung.

Die nähere Umgebung wird zu Wohnzwecken und zur Freizeitnutzung verwendet.

Die bebauten Flächen werden auch nach der Änderung der Widmungskategorie als Teil des ggst. Siedlungsbereiches in Erscheinung treten und somit die vorhandenen Strukturen nicht stören. Die Planung berücksichtigt daher die gegebenen Strukturverhältnisse.

Die vorgesehene Ausweisung einer Wohnbauflankategorie ermöglicht die Erweiterung der bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen im ggst. Bereich. Auf die vorhandenen Strukturen im ggst. Bereich hat dies keine maßgeblichen Auswirkungen.

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 oder des Landes Salzburg, wenn folgende Punkte im Rahmen der weiteren Planungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

1. Berücksichtigung der Lage im Lärmeinflussbereich der B99, der ÖBB Trasse und der Sportanlagen durch Erstellung eines schalltechnischen Projektes und Festlegung der notwendigen schalltechnischen Maßnahmen in den Bauplatzerklärungen und/oder Baubewilligungen bei der Planung lärmempfindlicher Nutzungen.

2. Der Standort ist als Altstandort auf Grund möglicher Beeinträchtigungen durch die lange betriebliche Tätigkeit (ab 1967) ua.

für die Branche 'Tischlerei, Möbelfabrik' und dem damit verbundenen Umgang mit möglicherweise boden- und gewässergefährdenden Betriebsmitteln registriert.

Bei baulichen Maßnahmen auf dem Betriebsstandort werden Erkundungen des Untergrundes dringend empfohlen.

### § 30 Abs. 1 Z 4 ROG 2009 Ländliche Kerngebiete

Nachdem es sich bei den Bestandsobjekten um eine sich über die Jahre entwickelte Mischnutzung handelt, die Flächen bereits verbaut sind und eine widmungsmäßige Trennung der gegebenen Nutzungen nicht möglich ist, erscheint die Widmungskategorie „Ländliche Kerngebiete“ als passend.

Gem. § 30 Abs. 1 Z 4 ROG 2009 sind in einem solchen zulässig:

- bauliche Anlagen für Betriebe, die keine übermäßige Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
- bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe;
- bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

Diese Kategorie entspricht nicht nur den unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Widmungsfächern, sondern prägt diese den gesamten zentralen Ortsbereich von Eben, vom Bahnübergang im Süden bis zum Miehlfeld im Norden.

Auf Grund der bestehenden Lärmelastung der Flächen durch Straße, Bahn und Sportanlage werden die Flächen mit der Kennzeichnung als lärmelastete Flächen /L gem. §37 Abs. 2 ROG 2009 versehen.

## **Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes**

Nachdem der gewerbliche Betrieb auf den oa Grundparzellen nicht mehr existiert und lt. REK an diesem Standort kein neuer, nicht kerngebietsverträglicher Gewerbebetrieb mehr angesiedelt werden soll, erscheint es zielführend, die bestehende Widmungskategorie so abzuändern, dass den Zielformulierungen des REK Folge geleistet werden kann. Zumal das damalige Entwicklungsziel immer noch dem uneingeschränkten Planungswillen der Gemeinde entspricht.

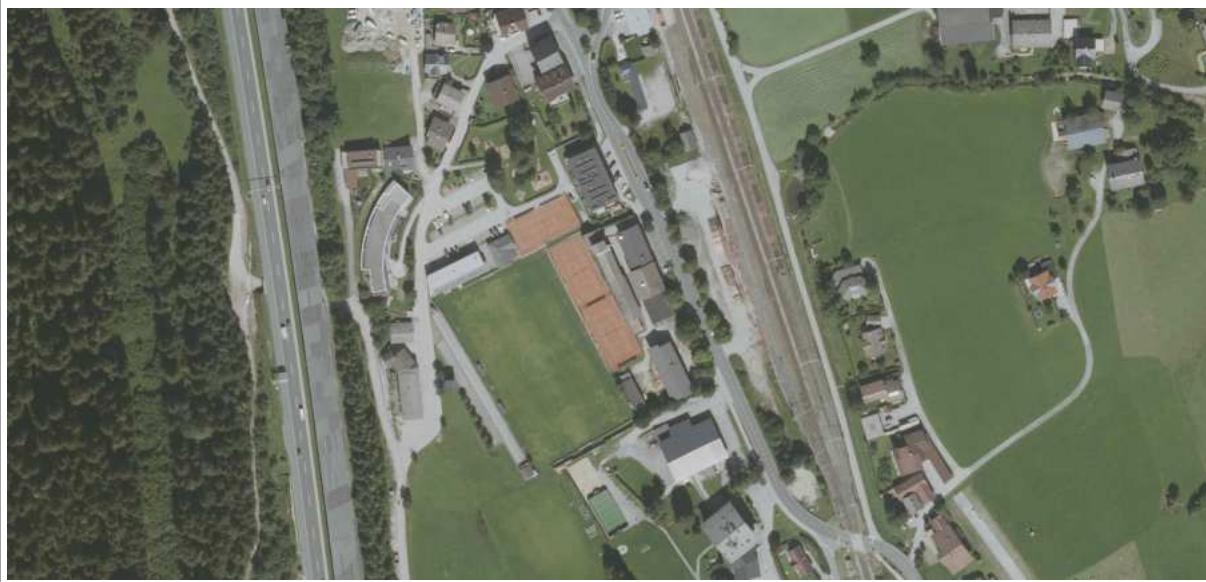
Die Umwidmung der Fläche von einer betrieblichen Widmung in eine Wohnbaulandkategorie entspricht somit dezidiert den Zielsetzungen des Text- und Planteil des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Eben ("Keine Neuansiedlung von nicht kerngebietsverträglichen Produktionsbetrieben zwischen Gasthaus Kohler (beim nördlichen Kreisverkehr) und Reitlehenbahnen (jetzt monte popolo).

Sicherung des Fortbestandes der bestehenden Gewerbebetriebe mit Umweltrelevanz im Ortsbereich unter Ausnutzung der Möglichkeiten der Minimierung von Nutzungskonflikten (Bebauungsplan, Betriebsabwicklung, Widmungskategorie, Verkehrsorganisation, wenn möglich Betriebsverlagerung u.a.). Bei Betriebsauflassung ist kein neuer Betrieb mit Umweltrelevanz (Lärm, Verkehr, Staub etc.) anzusiedeln".

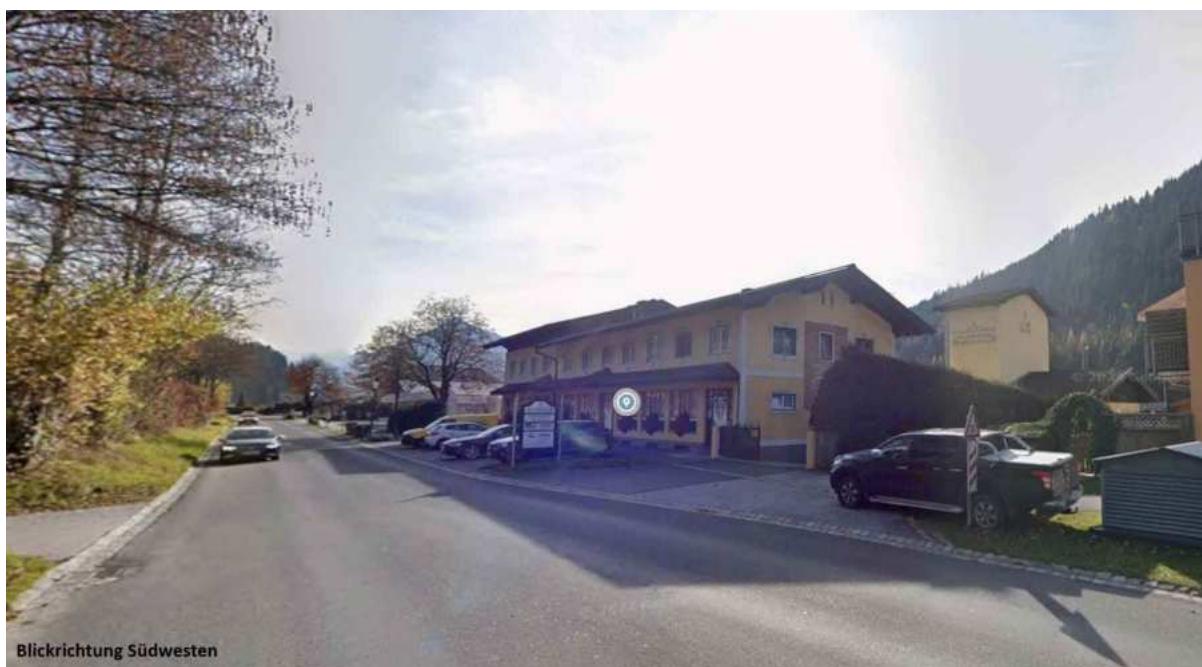
Im Planteil des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Eben ist für den ggst. Bereich die Signatur „G“ eingetragen.

Lt. Legende ist hiermit ein bestehender Gewerbebetrieb gemeint, "welcher bei Auflassung nicht durch einen neuen ersetzt werden sollte“.

## **Orthofoto - Lage des Planungsgebietes**



**Foto(s) der Abänderungsfläche**



## **Schlussfolgerung**

Die Umnutzung von bereits gewidmeten, jedoch nicht den tatsächlichen Bedarfs- und Nutzungsstrukturen der Gemeinde entsprechenden Flächen zur Erfüllung von örtlichen und überörtlichen Zielsetzungen erscheint sowohl im Hinblick auf die Minimierung von Emissionen im unmittelbaren Zentrumsbereich (Vermeidung von Nutzungskonflikten) als auch dem Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden dienlich.

Die ggst. Flächen wurden vormals als Gewerbegebiete für eine Bau- und Möbeltischlerei genutzt.

Nach deren Auflösung soll die betriebliche "Inselwidmung" mitten im zentralen Ortsbereich von Eben nun einer Wohnbaukategorie zugeordnet werden, um eine Weiterentwicklung des Standortes im Sinne der Planungsabsichten der Gemeinde zu ermöglichen.

Auf Grund der bestehenden Immissionen seitens der Verkehrsläden B 99 und ÖBB und der westlich angrenzenden Sportflächen werden die Flächen mit der Kennzeichnung als lärmelastete Flächen /L versehen, welche bei lärmsensibler Nutzung die Festlegungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen der weiteren Planungs- bzw. Bewilligungsmaßnahmen vorsieht.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass die Umwidmung des Gewerbegebietes in eine Wohnbaukategorie (Ländliche Kerngebiete) mit den überörtlichen Planungszielen und den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Eben im Pongau in Einklang gebracht und aus der Sicht der Ortsplanung befürwortet werden kann.

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

Ergänzungen hinsichtlich des Altstandortes auf den GN 489/3 und 489/4 ('Tischlerei Burgstaller'-UBA ID 10250).

## **Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör**

## Planauszüge

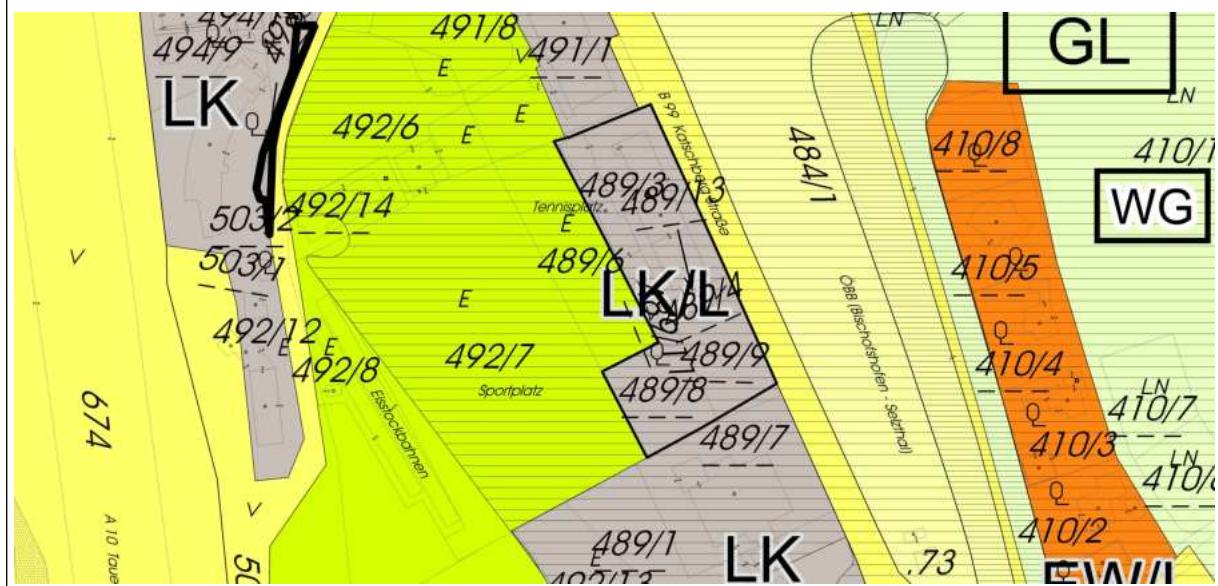
**Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt:** Uploaded File: 50406\_4626-5203\_12.pdf;

**Beiblatt (610x610 mm):** Uploaded File: Teilabänderungen.Beiblatt\_18.11.25.pdf;

**Planungsbericht:** Uploaded File: Planungsbericht\_Auflage\_14.12.25.pdf;

**Sind die digitalen Unterschriften vorhanden und gültig?**

**Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan**



## Stellungnahme ASV Raumplanung

**Handelt es sich um eine Baulandausweisung innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs?:**  
ja

**Handelt es sich um eine Ausweisung eines Zweitwohnungsgebietes?:** nein

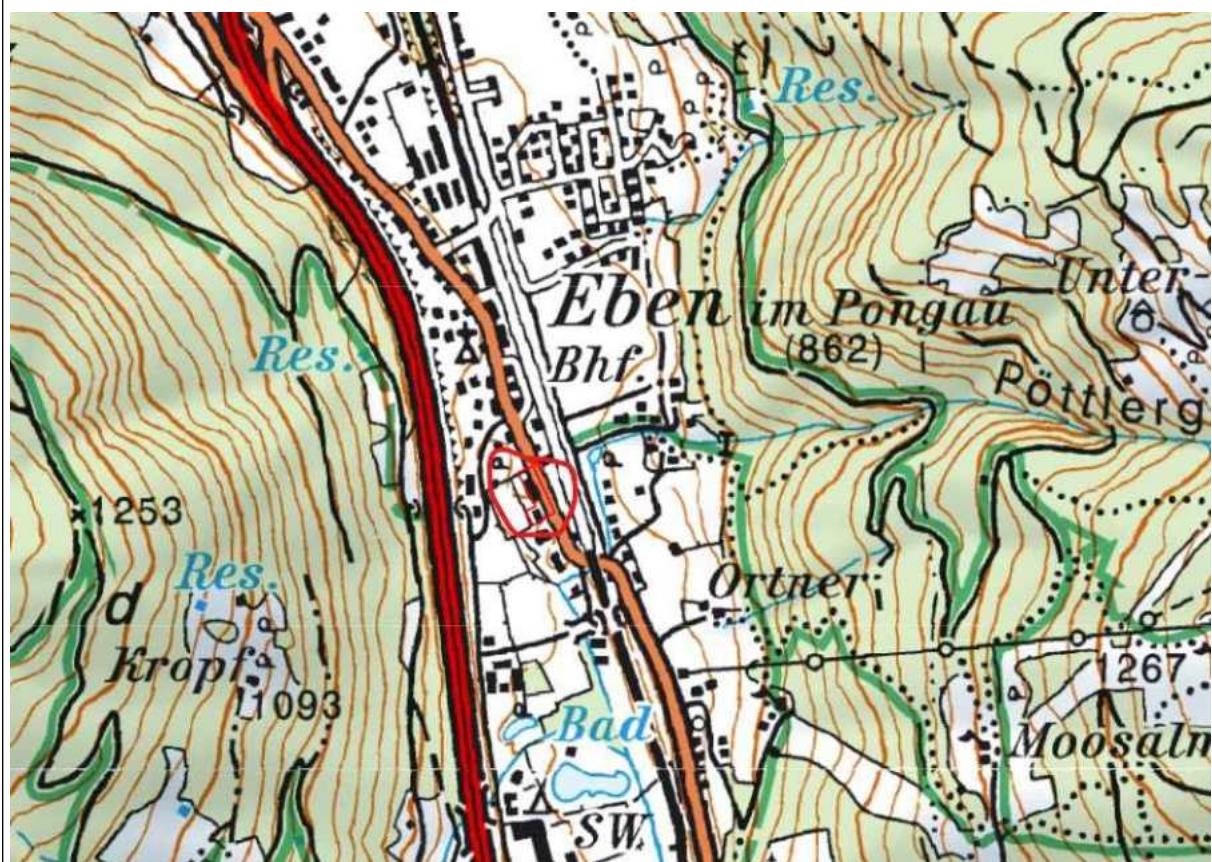
### Landesplanerische Stellungnahme

Die geplante Baulandfläche befindet sich im Hauptsiedlungsbereich und ist bereits als Bauland ausgewiesen, weshalb keine landesplanerische Stellungnahme erforderlich ist.

### Zur Veranlassung (Ausgangslage)

Zitat aus der Veranlassung: "Die Gemeinde Eben im Pongau beabsichtigt die Anpassung der Widmungskategorie im Bereich des Gewerbegebietes Hauptstraße an die vorhandenen Strukturen bzw. an die grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde für den ggst. Bereich. Nach Auflösung des ehemaligen Tischlereibetriebes Burgstaller soll das bestehende Gewerbegebiet an betreffendem Standort nicht mehr weitergeführt werden, sondern durch die Widmungskategorie "Ländliche Kerngebiete" ersetzt werden."

**Abb. 1: Übersichtsplan - Lage der Änderungsfläche/n**



### Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen

Die Ausführungen zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen wird vom ASV Raumplanung zur Kenntnis genommen.

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

## Zur Übereinstimmung mit dem REK

Die Ortsplanerin stellt die Übereinstimmung der Planung mit den Zielsetzungen des aktuellen Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde plausibel dar. Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde finden sich zu ggst. Standort bzw. zum Thema gewerbliche Entwicklung folgende relevanten Aussagen:

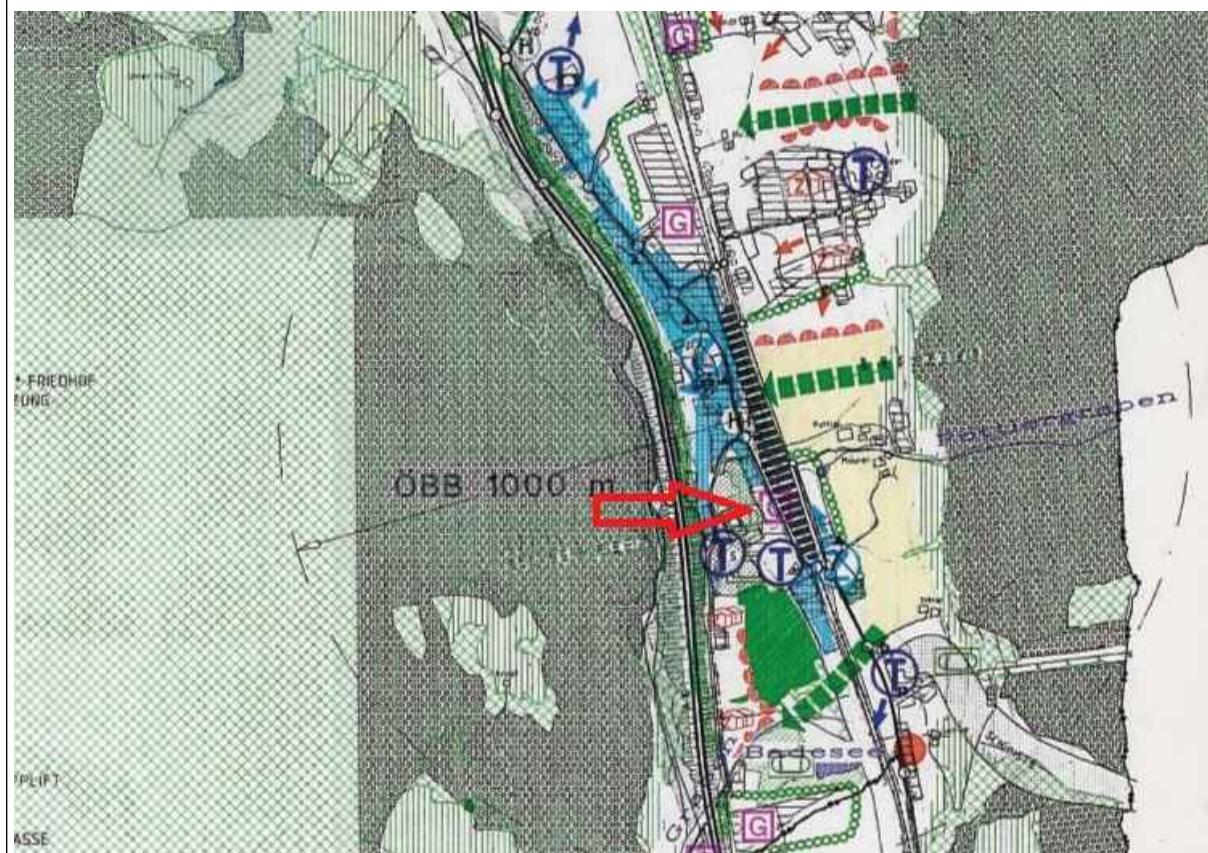
"2.1 Ortsteilkonzept Siedlungsraum Eben

- Keine Neuansiedlung von nicht kerngebietsverträglichen Produktionsbetrieben zwischen Gasthaus Kohler (beim nördlichen Kreisverkehr) und Reitlehenbahnen (jetzt monte popolo),  
.....

2.2 Ziele und Maßnahmen zum produzierenden Gewerbe

- ...  
- Bei Betriebsauflassung ist kein neuer Betrieb mit Umweltrelevanz (Lärm, Verkehr, Staub etc.) anzusiedeln."

**Abb. 3: Planauszug aus dem REK**



## Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele

Die Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG erfolgt umfassend und wird vom ASV Raumplanung zur Kenntnis genommen.

## Zur Umweltrelevanz

Kenntnisnahme

## Zu Kennzeichnungen und Kennlichmachungen

Kenntnisnahme

## Zur infrastrukturellen Erschließung

Kenntnisnahme

## Zur Bebauungsplanung

Die Fläche ist bebaut, daher Kenntnisnahme, dass weder Bebauungsplan noch Planfreistellung beschlossen werden.

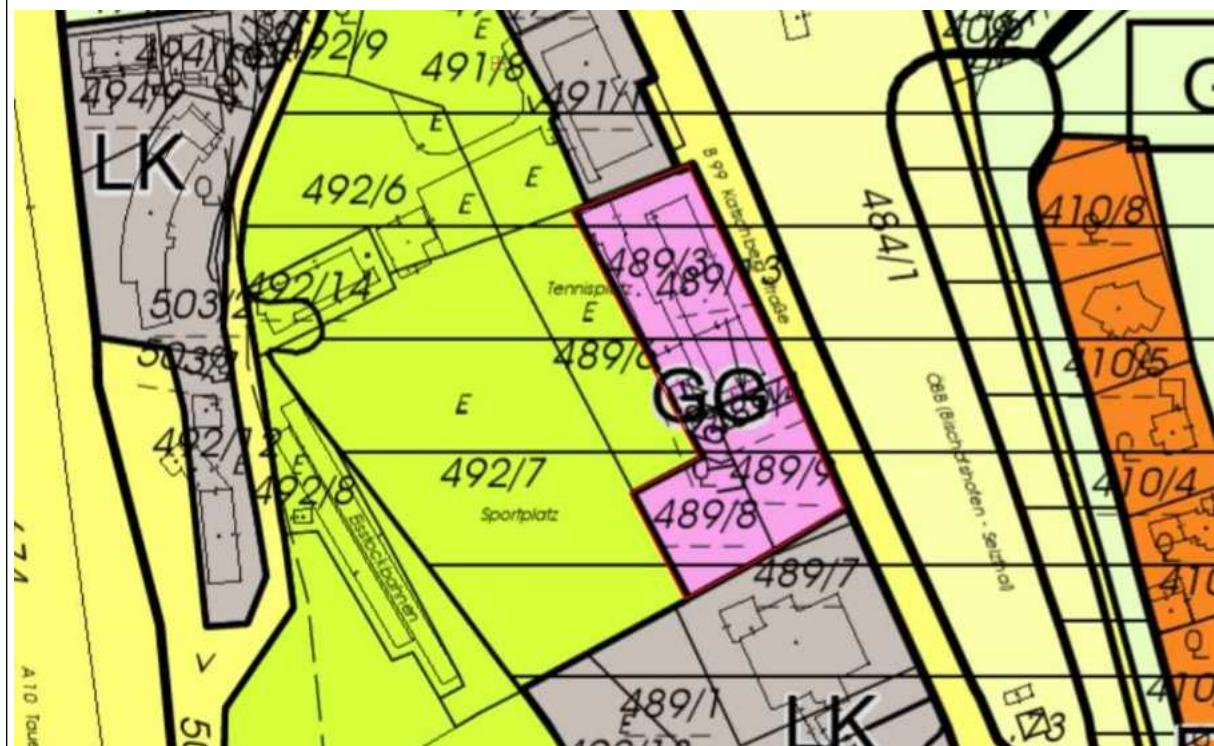
## Zur Baulandflächenbilanz

## Kenntnisnahme

## Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen

Es wurde die Fachdienststelle Umweltschutz um Stellungnahme ersucht und von dieser abgegeben.

**Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan**



Raumplanungsfachliche Zusammenfassung

Die Gemeinde beantragt die Umwidmung der als "Bauland - Gewerbegebiet Kennzeichnung Zweitwohnungbeschränkungsgebiet" ausgewiesenen GP 489/3, 489/4, 489/8, 489/9, 489/11 und 489/13, alle KG Eben im Pongau, in "Bauland - Ländliche Kerngebiete Kennzeichnung Lärm und Zweitwohnungbeschränkungsgebiet" (ca 3840m<sup>2</sup>). Begründet wird die Änderung mit der Auflassung des Gewerbebetriebes am Standort und mit der Aussage im REK, siehe oben. Die Widmung als "Ländliches Kerngebiet" kann aufgrund der bestehenden Bebauung mit Mischnutzung zur Kenntnis genommen werden.

mit Mischnutzung zur Kenntnis genommen werden.  
Die infrastrukturellen Erschließung ist beim Bestand gegeben.

Die Stellungnahmen der Fachdienststelle ist bei Weiterführung des Verfahrens zu berücksichtigen. Der Altstandort "Tischlerei Burgstaller" UBA ID 10250 auf den GP GN 489/3 und 489/4 ist im Flächenwidmungsplan kenntlichzumachen.

Von Seiten des ASV Raumplanung kann die Übereinstimmung mit den überörtlichen und örtlichen Planungen und Programmen der Raumplanung festgestellt werden.

## **Ansicht, (Ortho-) Foto der Änderungsfläche**



## Stellungnahme im Rahmen des aufsichtsbehördlichen Ermittlungsverfahrens

Befund & Gutachten des raumplanungsfachlichen ASV