

## Grunddaten des Antrags

### Gemeinde- und Verfahrensdaten

**Gemeindenummer:** 50406

**Gemeindename:** Eben im Pongau

**Bereichsbezeichnung:** Ebner-Pöttlerfeld I

**Betroffene Grundeigentümer:** Dipl.Ing. Matthias Ebner, Pöttlergasse 24, 5531 Eben i.Pg.

**Teilabänderungsnummer**

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

**Antrag auf:** Vorbegutachtung

**Aktenzahl der Gemeinde:** 53/2022

**BearbeiterIn:** Robert Horner

### Bearbeitung - Ortsplanung

**AuftragnehmerIn:** Arch. DI Vinzenz Zeilinger

**Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn:** 0410-Änd.71

**ProjektleiterIn:** DI Barbara Zeilinger

**SachbearbeiterIn**

### Bearbeitung - Abteilung 10

**Juristische/r SachbearbeiterIn:** Mag. Andreas Abraham

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

### Schriftliche Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

## Verfahrensgegenstand 18

### Veranlassung

Die Gemeinde Eben beabsichtigt die Erweiterung des Siedlungsstandortes Pöttlersiedlung Richtung Süden zur Schaffung von 4 Wohnbaulandparzelle für die ortsansässige Bevölkerung.

Gleichzeitig werden der Verlauf der privaten Erschließungsstraße und Widmungsgrenzen an die Grundstücksgrenzen gemäß der aktuellen DKM angepasst.

**Datum der TAÄ-Anregung:** 18.03.2022

**Anregung zur TAÄ (Schreiben):** Uploaded File: Ansuchen 18.03.2022.pdf;

### Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Flächen befindet sich östlich des Ortszentrums von Eben, am südlichen Rand der Pöttlersiedlung.

### Übersichtsplan





## Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
398/1	55303	Eben im Pongau
398/25	55303	Eben im Pongau

## Aktive Bodenpolitik

**Wurden Maßnahmen gesetzt?:** Ja

**Wenn ja - welche?**

Wie bereits bei den letzten Widmungen im Bereich der Schilcheggergründe ist mit dem Grundeigentümer vereinbart, dass in den Kaufverträgen eine Bebauung innerhalb von fünf Jahren festgelegt wird.

Der Gemeinde wird ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen, indexgesicherten Kaufpreis eingeräumt, wenn diese Fünfjahresfrist nicht eingehalten wird.  
Das Wiederkaufsrecht für die Gemeinde wird im Grundbuch eingetragen.

**Wenn nein - Begründung?**

## Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4426-5203\_12, 4426-5302\_13

## Widmungsänderungen

Umwidmung von		
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmungskategorie	
2550	GLG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet
861	GLG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet
991	EW	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet
269	RW	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet
198	EW	Widmungszusatz: L1 Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet
85	GLG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet
44	VGD	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet

Prüfliste Befristung			
<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>			
<b>(3.) Handelt es sich um eine selbständig bebaubare Fläche?</b>			
Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	J	J	J
2	N	J	N
3	N	J	N
4	N	J	N
5	N	J	N
6	J	J	N
7	N	J	N

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





### Umwidmung in

TLF	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	2550	EW	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet	GLG
2	861	VGD	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet	-
3	991	VGD	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet	-
4	269	VGD	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet	-
5	198	GLG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet	-
6	85	EW	Widmungszusatz: L1 Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet	-
7	44	GLG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet	-

**Gesamtfläche der Abänderung [ m<sup>2</sup>]: 4998**

**Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung**

**Befristung**

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

Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

<b>Umweltrelevanz</b>
Schwellenwertprüfung
<b>Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m<sup>2</sup>]: 2550</b>
[m <sup>2</sup> ]: 766
<b>Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m<sup>2</sup> (Kumulationsregel)</b>
[m <sup>2</sup> ]
<b>Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m<sup>2</sup>]: 2550</b>
[m <sup>2</sup> ]: 766
<b>Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein</b>
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
<b>Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein</b>
<b>Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 5 ha</b>
<b>Allfällige Begründungen oder Erläuterungen</b>
Ausschlusskriterienprüfung
<b>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>
<b>B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.: Nein</b>
<b>C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.: Nein</b>
<b>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</b>
<b>Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums</b>
Da die beantragte Umwidmung eine, in Struktur und Nutzung dem bereits gewidmeten, durch Wohnbauten und landwirtschaftliche Objekte geprägten Siedlungsbereich angepasste Erweiterung darstellt, wird die Umwelt hinsichtlich Landschaftsstruktur und -bild (im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen) zwar verändert, jedoch nicht maßgeblich (erheblich) zusätzlich belastet.
Die Ausweisung der gegenständlichen ca. 2550m <sup>2</sup> großen Baulandfläche ermöglicht eine kleinräumige Baulanderweiterung Richtung Süden zur Errichtung von minimal 4 Wohnobjekten für die einheimische Bevölkerung.
Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten
<b>Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes: Nein</b>
<b>Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten: Ja</b>



<b>Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt</b>
Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz
Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen
<b>Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein</b>
<b>Eine Umweltprüfung ist erforderlich: Nein</b>
<b>Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein</b>
<b>Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz</b>
Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

## **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.

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.

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

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.

10. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts- und Sozialstruktur und aktiver Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums anzustreben.

(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 2 ROG 2009 Erweiterte Wohngebiete

## Aussagen der überörtlichen Raumplanung

### Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Bezüglich der gegenständlichen Planungsfläche werden im LEP folgende Festlegungen getroffen.

#### B. Siedlungswesen

##### B.1. Siedlungsentwicklung und Standortkriterien Ziele:

- (1) Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden.
- (2) Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten möglichst im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme.
- (3) Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang.
- (4) Schutz der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen.
- (5) Vermeidung von Nutzungskonflikten.

#### 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

Allgemeine Ziele und Maßnahmen:

Ziel:

Erhaltung der zusammenhängenden, landwirtschaftlichen Grünflächen im Außenbereich

Als übergeordnete Zielvorstellungen:

Verhinderung von Abwanderung durch Bereitstellung von Wohnbaugründen

Ziel:

Für die einheimische Bevölkerung sollen Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang und zu vertretbaren Preisen zur Verfügung stehen.

Erhaltung der zusammenhängend landwirtschaftlich genutzten Flächen (s Kapitel Naturraum und Umwelt und planliche Darstellung im Grünraum- und Siedlungskonzept)

Voraussetzung für die Neuausweisung ist die Eignung des Standortes gemäß den im Entwicklungskonzept festgelegten Standortkriterien.

Standortkriterien für die Neuausweisung von Bauland:

- Naturräumliche Eignung (Geologie, Gefährdungsbereiche etc.).
- keine Streulage
- möglichst im Einzugsbereich von Haltestellen der öffentlichen Verkehrslinien.
- im Einzugsbereich der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Vermeiden von Konfliktsituationen mit vorhandenen Nutzungen.

Massnahmen:

Erweiterungen sollten beschränkt sein auf wirtschaftlich notwendige Erweiterungen und nur dort vorgesehen werden, wo die vorhandene bauliche Struktur eine Ergänzung von Bauland trägt.

Ortsteilkonzept "Siedlungsraum Hauptort Eben":

Der ggst. Bereich ist dem Siedlungsraum "Hauptort Eben" zuzuordnen.

Ergänzungen im Schriftteil im Zuge der REK Änderung "Bereich südlich Pöttlerfeld" (GV Beschluss am 10.06.2010):

Ortsteilkonzept Punkt 1.4:

"Bestehende Tourismuseinrichtungen sind in ihrem Bestand zu sichern und auszubauen. Der Bereich des Pöttlerfeldes ist vorrangig für die Errichtung und den Ausbau von touristischen Einrichtungen vorzusehen (Hotelanlage, Freizeitinfrastruktur, ...). Die nördlich angrenzende Wohnbebauung kann bis an die touristische Nutzung heranreichen, wobei eine gegenseitige Beeinträchtigung durch entsprechende Maßnahmen (bauliche Maßnahmen, Abstandsflächen, Begrünung) zu vermeiden ist.

Richtung Pöttlerhof und dem östlich angrenzenden Siedlungssplitter soll ein Zusammenwachsen der Siedlungen durch das Freihalten eines entsprechenden „Puffers“ verhindert werden.“

Siedlungs- und Freiraumkonzept Planteil nach Änderung des REK am 10.6.2010 ("Bereich südlich Pöttlersiedlung")

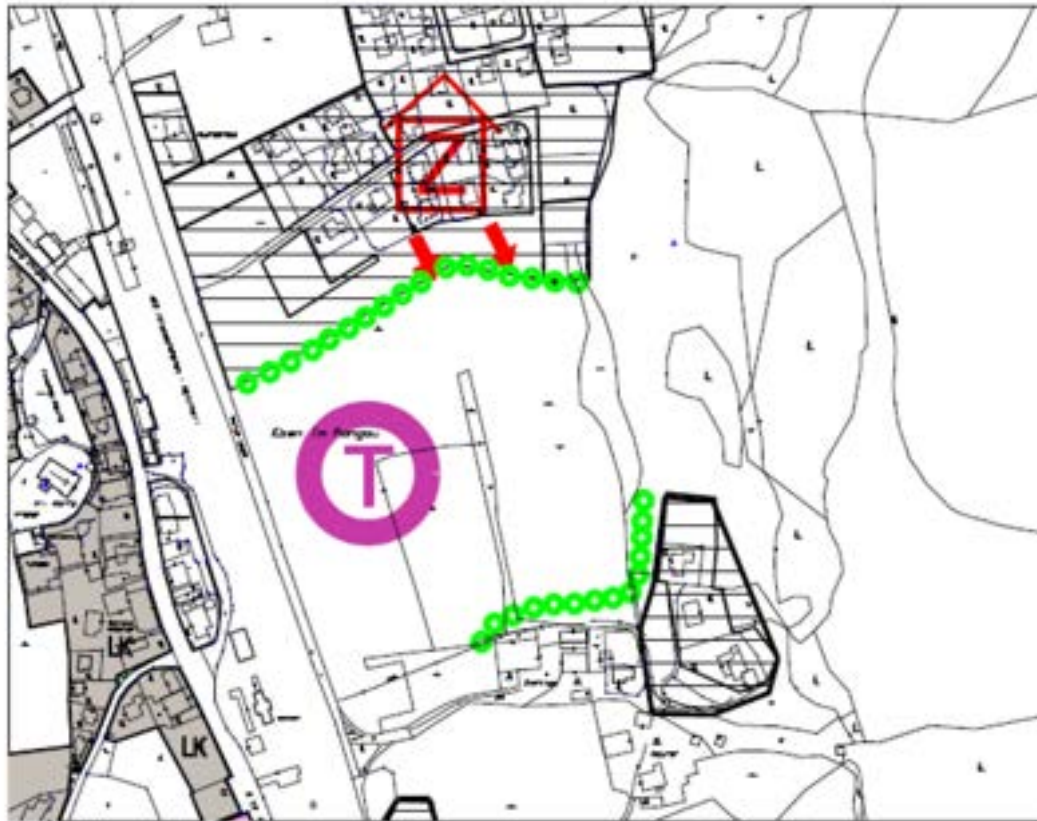
Der ggst. Standort ist mit Erweiterungspfeilen für Wohnbauland gekennzeichnet. Abpflanzungen als Siedlungsrandgestaltung

Infrastrukturkonzept Planteil:

Im Bereich der Umwidmungsfläche verläuft die Trasse der Loipe.

## REK - Planausschnitte

Ausschnitt REK neu



- |               |   |
|---------------|---|
| grüne Kreise: | Abpflanzung als Abstandsgrün zwischen unterschiedlichen Nutzungen und Siedlungsrandgestaltung |
| Rote Pfeile:  | Erweiterungsmöglichkeit Wohnen  |
| Rotes Z       | Zentraler Wohnstandort mit Erweiterungsmöglichkeit  |
| Violettes T   | Tourismuszentrum/Gastronomie, Standortsicherung und Attraktivierung                           |

### Angrenzende Widmungen

nördlich: Bauland / Erweiterte und Reine Wohngebiete  
südlich, östlich, westlich: Grünland / Ländliche Gebiete

# FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

<b>Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen</b>
Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja
<b>Naturschutz</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
<b>Beschreibung</b>
Keine Biotope oder naturschutzrechtlich relevanten Flächen auf der Grundparzelle selbst noch angrenzend.
<b>Wasserwirtschaft</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
<b>Beschreibung</b>
Keine Wasserschutz- oder schongebiet auf der Grundfläche selbst noch angrenzend. Keine Brunnen oder Quellen.
<b>Wildbach und Lawinenverbauung</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
<b>Beschreibung</b>
Die gegenständlichen Neuwidmungsflächen liegen außerhalb von Gefährdungsbereichen.
<b>Geologie</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
<b>Beschreibung</b>
Im Zuge der Errichtung der Nachbargebäude sind keine Probleme mit dem Baugrund aufgetreten. Es ist anzunehmen, dass dies auch für die ggst. Umwidmungsparzelle gilt.
<b>Wald</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
<b>Beschreibung</b>
Die Fläche ist unbewaldet.
<b>Lärm</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
<b>Beschreibung</b>
Die Wohnbauland-Neuwidmungsflächen liegen außerhalb lärmbeeinträchtigter Zonen (Regelfall seitens der ÖBB).



<b>div. Bauverbotsbereiche</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
<b>Altlasten und Verdachtsflächen</b>
Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein
Beschreibung
<b>Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
<b>Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)</b>
Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

<b>Infrastrukturelle Erschließung</b>
Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja
Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich
<b>Trinkwasserversorgung</b>
Vorhanden: Ja
"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Wasserwirtschaft.pdf; Lageplan Anschluss Ortswasserleitung.pdf;
<b>Beschreibung</b>
Ortswasserleitung Engpässe sind nicht zu erwarten.
<b>Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)</b>
Vorhanden: Ja
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Lageplan Anschluss Ortskanal.pdf; Wasserwirtschaft.pdf;
<b>Beschreibung</b>
Ortskanal Engpässe sind nicht zu erwarten  Regenwassernutzung wird angestrebt für Gartenwasser, Rest wird versickert.
<b>Verkehrerschließung</b>
Vorhanden: Ja
"Verkehr" - Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Verkehr.pdf;
<b>Beschreibung</b>
Zufahrt über die Pöttlergasse und über die Erschließungsstrasse GP 398/25 (beide öffentlich), Errichtung einer Ringstraße
außerhalb ÖV-Einzugsbereich: Nein
innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja
<b>Sonstige infrastrukturelle Erschließungen</b>
Vorhanden: Ja
<b>Beschreibung</b>
Die nächste Haltestelle des Postbusses befindet sich an der Alleestraße in ca. 270m fußläufiger Entfernung (Haltestelle Edtsiedlung). Der Bahnhof Eben kann in ca. 870 m fußläufig erreicht werden.
<b>Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)</b>

Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

## Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



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

Das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich wird überwiegend geprägt von den bestehenden Bauten der Edt- und Pöttlersiedlung mit ihren freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelwohnhäusern und Reihenhäusern und der vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung für diese Siedlung. Die Trasse der ÖBB stellt eine deutliche Zäsur im Erscheinungsbild der Landschaft dar.

Die prägenden Landschaftselemente sind noch freie Wiesenflächen zwischen den Siedlungen und die östlich angrenzenden bewaldeten Hangbereiche. Gliedernde Elemente wie Hecken und Flurgehölze sind im nahen Umfeld keine vorhanden.

Der Charakter der Landschaft wird daher hauptsächlich durch die vorhandenen Siedlungsentwicklung, die sich immer weiter in die umgebenden Freiflächen hineinentwickeln, geprägt.

Auswirkungen der geplanten Widmung: Die durch den baulichen Bestand bereits bestehende Landschaftsdominanz erfährt eine weitere visuelle Verstärkung. Die bauliche Erweiterung des Wohnstandortes um 4 Parzellen, unmittelbar angrenzend an die bestehende Widmung, bedingt eine weitere bauliche Verdichtung bzw Erweiterung im gegenständlichen Bereich.

Durch die Bestandsbauten hat der Bereich seine ursprüngliche landschaftsbestimmende landwirtschaftliche Nutzungsform bereits verloren, die "Landwirtschaft" wurde durch "Bauland" abgelöst.

Die beabsichtigte Flächenwidmungsplanänderung zur Erweiterung des Wohnstandortes Pöttlersiedlung kann daher nur mehr eine geringfügige Veränderung (Verschlechterung) des Landschaftsbildes, des Charakters der Landschaft und der Landschaftsstrukturierung auslösen.

Das gegenständliche Projekt entspricht somit den aktuellen räumlichen Landschaftsqualitäten.

Die bereits bestehenden Qualitäten erfahren nur mehr eine relative Wertminderung, der Landschaftscharakter erfährt durch die geplanten Neubauten jedoch keine maßgebliche Veränderung.

Das Landschaftsbild wird jedoch beeinträchtigt und die Landschaftsstruktur bzw. das Landschaftsgefüge wird weiter abgemindert.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

## Vegetation und Tierwelt

### Strukturuntersuchung

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

Die betroffenen Grünlandflächen sind als mehrmahdige Wiese mit typischer Vegetation zu bewerten bzw. werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.  
Die Vegetation ist dementsprechend reduziert.

Auf beiden Flächen befindet sich keinerlei schützenswerte Vegetation, die Flächen sind ökologisch gesehen von geringer Bedeutung.  
Auch findet sich in Bezug auf die Tierwelt kein Hinweis auf einen besonders erhaltens- und schützenswerten Lebensraum.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die räumliche Nähe zum Siedlungsraum lässt der Widmungsfläche eine (im Vergleich zum räumlichen Umfeld Richtung Waldrand) geringe Attraktivität für die Vegetation und Tierwelt zukommen.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

## Erholungsnutzung und Grünflächen

### Strukturuntersuchung

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

Thema Grünland:

Aktuelle Nutzungen auf der Widmungsfläche und im angrenzenden Umfeld:  
landwirtschaftliche Nutzflächen (Fettwiese; an örtlichen Landwirt verpachtet)

bestehende Landschaftselemente:

Keine

Thema Erholungsnutzung:

Vorhandene Erholungseinrichtungen auf der Widmungsfläche: keine direkte Erholungsnutzung (kein freies Betretungsrecht bei landwirtschaftlichen Nutzflächen!),  
Loipe Richtung Süden

projektbedingte Auswirkungen:

Erholungseinrichtungen (Spazierwege) werden nicht beeinträchtigt, die Loipe wird lt. Aussagen der Gemeinde verlegt.

Sichtbeziehungen (in Bezug auf den Erholungswert) werden nicht nachteilig beeinflusst.  
Die gegenständlichen Flächen wurden bis jetzt landwirtschaftlich genutzt und sind Teil einer landwirtschaftlich genutzten, leicht geneigten Hangfläche.

Die Projektflächen sind infolge ihrer umgebenden Verbauung, der Abgrenzung durch Verkehrswege und die Nutzungs als landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne maßgebliche Bedeutung und Funktion für die Erholungsnutzung.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

## **Lebensräume und Biotop e inkl. Vernetzung**

Strukturuntersuchung

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

Keine Biotop e oder naturschutzrechtlich relevanten Flächen auf der Grundparzelle selbst noch angrenzend.  
Kein Biotopverbund.  
Kein Hinweis auf seltene Vogel- und Tierarten, auch auf Grund der fehlenden Flurgehölze.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotop e inkl. Vernetzung' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner



## Kulturgüter und Ortsbild

### Strukturuntersuchung

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

Die gegenständliche Umwidmungsfläche befindet sich in einem Bereich, der weder bauhistorisch noch kulturell von Bedeutung ist.  
Der bestehenden Siedlungsbereich (Wohnbauten aus den letzten 35 Jahren) stellt siedlungsstrukturell kein bedeutsames Ensemble dar und befindet sich auch nicht im Nahbereich eines solchen.

Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen  
Kulturgüter: keine

Ortsbild: Die Widmungsfläche liegt im sachlichen Überschneidungsbereich von Ortsbild (Randlage) und Landschaftsbild. Das Ortsbild erfährt mit der zusätzlichen Verbauung eine weitere bauliche, jedoch geringfügige Verdichtung, die in ihrer Dimensionierung dem nordwestlich angrenzenden Bestand (Einzelhausverbauung) angepasst ist.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde ist der gegenständliche Bereich dezitiert für eine weiter Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Mit jeder Verbauung von bisher als Grünland in Erscheinung getretenen Flächen ist eine Änderung des Landschaftsbildes verbunden, die jedoch einen natürlichen Prozess in der Gemeindeentwicklung darstellt und somit nicht a priori negativ gesehen werden kann.

Der gegenständlichen Bereich hat durch seine bereits in den Grünraum hineinreichenden Wohnbauten seine ursprüngliche landschaftsbestimmende landwirtschaftliche Nutzungsform bereits verloren. Die Erweiterung des Baulandes zur Schaffung von Wohnraum kann daher nur mehr geringfügige Veränderungen (Verschlechterungen) des Landschafts- und Ortsbildes, des Charakters der Landschaft und der Landschaftsstrukturierung auslösen.

In den von der Änderung betroffenen Teilflächen sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Sollten im Zuge geplanter Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, ist gem. § 8 Denkmalschutzgesetz umgehend die Abteilung für Bodendenkmale des Bundesdenkmalamtes zu verständigen

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

## **Geologie**

### Strukturuntersuchung

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

Bei der Errichtung der in der Nähe befindlichen Wohngebäude sind keinerlei Probleme mit dem Baugrund aufgetreten.

Es ist daher anzunehmen, dass die Geologie und die Baugrundeignung für die gegenständlich geplanten Wohnobjekte keine maßgebliche Rolle spielt.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

<b>Boden</b>
Strukturuntersuchung

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

Bodenart lt.eBOD:

1. kalkfreier Gley aus feinem Schwemmaterial (Schiefer der Grauwackenzone), feucht, Grundwassereinfluß, meist gedränt, geringe Durchlässigkeit, mäßige Speicherkraft, geringwertiges bis mittelwertiges Grünland

2. kalkfreie Lockersediment-Braunerde aus vorwiegend grobem Schwemmaterial (Schiefer der Grauwackenzone), Wassermäßig gut versorgt; mäßige Speicherkraft, sehr hohe Durchlässigkeit, (stellenweise krumenpseudovergleyt), mittelwertiges Grünland

Produktionsfunktion (Bodenfruchtbarkeit bzw. Bonität): 5b (sehr bedeutend), lt. Leitfaden Bodenschutz "erheblich gegeben"

(10 % der besten Böden in der Gemeinde Eben)

Lebensraumfunktion: 3 (mittel), lt. Leitfaden Bodenschutz "gering gegeben"

Standortfunktion: 0, lt. Leitfaden Bodenschutz "nicht gegeben"

Abflussregulierung : 5 (sehr hoch), lt. Leitfaden Bodenschutz "gegeben"

Pufferfunktion: 3 (gering), lt. Leitfaden Bodenschutz "gering gegeben"

Mit der Widmungsänderung und Projektumsetzung kommt es im Bereich der Baukörper und versiegelten Außenbereiche zu einem dauernden, ökologischtechnisch und landschaftlich nicht ausgleichbaren Bodenverlust und deutlichen Minderung der Bodenfunktionen (Speicherfähigkeit).

In den Freiflächen bleibt die Bodenqualität (Speicherfähigkeit) grundsätzlich erhalten.

Altlasten, Bodenkontaminierungen sind nicht bekannt. Im Verdachtsflächenkataster liegen keine Ausweisungen vor.

Die Abstufung der Bewertung im Bereich der Produktionsfunktion von "erheblich gegeben" auf "gegeben" wird wie folgt begründet:

Wie aus der Bonitätskarte ersichtlich, sind nahezu alle ortsnahen und daher aus der Sicht der Ortsplanung für eine Verbauung geeigneten Grundflächen, als hochwertigste oder sehr bedeutende Böden gekennzeichnet.

Eine, den Grundsätzen der Raumordnung entsprechende bauliche Entwicklung der Gemeinde Eben wäre somit unter Berücksichtigung der Bodenbonität nicht bzw. nur sehr erschwert umsetzbar.

Das bedeutet, dass die Ortsentwicklung von Eben auch auf Böden stattfinden muss, die gemäß Bodenschutz hierfür nicht prädestiniert sind.

Da sich die Planungsfläche jedoch für die geplante Erweiterung eines Wohnstandortes eignet (infrastrukturmäßig erschlossen, verfügbar, lärmfrei, ortsnah) und die Schaffung von zentrumsnahen Wohnbauten eine für die Gemeinde wünschenswerte Entwicklung darstellt, wiegt das Interesse der Gemeinde an einer Baulandwidmung schwerer als der Verlust von hochwertigen Böden im Hinblick auf Produktionsfunktion und Abflussregulierung.

Um die Bodenteilfunktionen Produktionsfunktion und Reglerfunktion weitestgehend erhalten zu können, sind im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen entsprechende Maßnahmen zu setzen, um die negativen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend auszugleichen.

Folgende Maßnahmen sind verbindlich umzusetzen:

1. Der Oberboden ist sachgemäß abzutragen und weitgehend wieder zu verwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche vorzugsweise in der Gemeinde Eben zu verwenden.

Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten.

2. Der Versiegelungsgrad ist durch geeignete Planung (Situierung der Objekte, Minimierung des Flächenverbrauchs bei offener Gesamtgestaltung) und in Abhängigkeit von der Nutzung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten gering zu halten.

3. Bezüglich der anfallenden Niederschlagswässer sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung umzusetzen.
4. Eine Regenwassernutzung ist zu prüfen.
5. Durchlässige Befestigungsarten (zB) Rasengittersteine für Parkplätze
6. Anpassung des Projektes an die natürliche Geländeform
7. Begrünung und Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen

Die anführten Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgelegt und verbindlich in der Bauplatzerklärung festzuschreiben.

Zusammenfassend kann aus der Sicht der örtlichen Raumplanung daher festgestellt werden, dass der geplante Entfall der Böden mit hoher Produktionsfunktion zu Gunsten einer Wohnbaulandentwicklung im ggst. Bereich für die Gemeinde Eben ein öffentliches Interesse darstellt und zur Realisierung von örtlichen und überörtlichen Zielsetzungen notwendig ist.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

## Land- und Forstwirtschaft

### Strukturuntersuchung

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

Die Umwidmungsfläche grenzt unmittelbar an gewidmete und verbauten Wohnbaulandflächen an, die Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist dadurch bereits deutlich erschwert.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Bereichs beschränkte sich daher auf ein jährlich ein- bis zweimaliges Mähen der Flächen.

Der Gesamtwert der Umwidmungsfläche für die Land- und Forstwirtschaft kann daher als gegeben, jedoch nicht als besonders hoch angenommen werden.

Festgestellt wird, dass die nun zur Umwidmung anstehenden Flächen Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen der aktiven Hofstelle "Pöttlerhof" sind und der Antragsteller durch die geplante Umwidmung eine weitere Einschränkung seiner Nutzflächen "aus freien Stücken" herbeiführen wird.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

## **Wasser- und Wasserwirtschaft**

### Strukturuntersuchung

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

Im gegenständlichen Bereich befinden sich weder Wasserschutz noch -schongebiete, es befinden sich keine Quellaustritte auf der Fläche selbst noch im Umgebungsbereich. Die Auswirkungen der Umwidmung auf den Wasserhaushalt des Bereiches können daher insgesamt als vernachlässigbar eingestuft werden.

Bodenverhältnisse:

1. kalkfreier Gley aus feinem Schwemmaterial (Schiefer der Grauwackenzone), feucht, Grundwassereinfluß, meist gedränt, geringe Durchlässigkeit, mäßige Speicherkraft
2. kalkfreie Lockersediment-Braunerde aus vorwiegend grobem Schwemmaterial (Schiefer der Grauwackenzone), Wassermäßig gut versorgt; mäßige Speicherkraft, sehr hohe Durchlässigkeit, (stellenweise krumenpseudovergleyt),

Auf die Bodenverhältnisse ist im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen verstärkt zu achten und eine schadlose Ableitung der Oberflächenwässer sicherzustellen.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

## **Naturräumliche Gefährdungen**

Strukturuntersuchung

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

Die Neuwidmungsflächen für Erweitertes Wohngebiet befinden sich außerhalb von Gefährdungsbereichen.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner



## Lärm

### Strukturuntersuchung

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

Seitens der eingehausten A10 und der ÖBB erfüllen die Neuwidmungsflächen für Erweitertes Wohngebiet lärmmäßig tag und nacht den Regelfall.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

## Luft

### Strukturuntersuchung

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

Die Fläche liegt ca. 340 von der eingehausten A 10 entfernt.  
Eine Vorbelastung der Planungsfläche im Einflussbereich dieses Schadstoffemittenten ist auf Grund dieser Entfernung nicht anzunehmen.  
Eine merkbare Verschlechterung des Ist- Zustandes durch die geplanten Wohnbaulandausweisung nicht zu erwarten.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

## **Zusammenfassung**

### **Zusammenfassung der Strukturuntersuchung**

Zusammenfassen kann festgestellt werden, dass die Ausweisung von Bauland zur Errichtung von 4 Wohngebäuden mit keinen nennenswerten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein wird.

### **Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes**

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 20.7.2022 von Robert Horner

<b>Bebauungsplanung</b>
<b>Bebauungsplan der Grundstufe</b>
<b>Planfreistellung gem. ROG 2009:</b> Nein
<b>Begründung</b>
<b>Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)</b>
<b>Bebauungsplan - Plandarstellung:</b> Uploaded File: 2211-01 BBPI Pöttlerfeld I_Planteil_Auflage Entwurf 20.07.22.pdf;
<b>Bebauungsplan - Textteil:</b> Uploaded File: 2211-01 BBPL Pöttlerfeld I_Textteil_Auflage Entwurf_20.07.22.pdf;
<b>Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn</b>
<b>Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)</b>
<b>Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe</b>
<b>Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn</b>
<b>Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes</b>
Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 20.7.2022 von Zeilinger Vinzenz

<b>Baulandbilanz</b>
<b>Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz</b>
Keine Überschreitung
<b>Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz</b>
Allfällige Anmerkungen
<b>Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail:</b> Uploaded File: Baulandbilanz.pdf;
<b>Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10</b>
Baulandreserven
<b>Baulandreserven Wohnen (in m<sup>2</sup>)</b>
<b>Baulandreserven Gewerbe (in m<sup>2</sup>)</b>
Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 20.7.2022 von Zeilinger Vinzenz

## Gutachten

### Gutachten des/der OrtsplanerIn

#### Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm:

Ziele im LEP:

B.1. Siedlungsentwicklung und Standortkriterien

(1) Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden.

Die Widmung der ggst. Parzelle wird die Siedlungsentwicklung des Wohnstandortes Pöttlersiedlung weiterführen und den Siedlungsrand ca. 32m weiter nach Süden verschieben.

Es entsteht wieder ein neuer, eindeutiger und geradliniger Siedlungsabschluss zu den angrenzenden Freilandflächen.

Die Form der Neuwidmungsfläche leistet somit einen Beitrag zur Schaffung einer kompakten Siedlungsform bzw. verschlechtert die die Bestandssituation nicht.

Die Fläche erfüllt im Hinblick auf ihre Größe (ca. 2550m<sup>2</sup> für 4 Parzellen) den Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

(2) Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten möglichst im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme

Die nächste Haltestelle des Postbusses befindet sich an der Alleestrasse (Haltestelle Edtsiedlung) in ca. 270m Entfernung.

Der Bahnhof Eben im Pongau befindet sich in einer Entfernung von ca. 870 m (fußläufig).

(3) Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang.

Die ggst. Widmung von Wohnbauland zur Schaffung von Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung (lt. Aussage des Grundbesitzers nur Vergabe an Einheimische) erfüllt alle überörtlichen Zielsetzungen hinsichtlich Baulandmobilisierung in günstigen Siedlungslagen. Die Fläche soll 2023 verbaut werden.

(4) Schutz der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen.

Die Flächen liegen außerhalb jeglicher Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungsbereichen.

(5) Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Nutzungskonflikte hinsichtlich der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind nicht ausgeschlossen.

Da die Flächen jedoch nur 1-2 x pro Jahr gemäht werden, ist dieser vernachlässigbar.

Zudem ist der Antragsteller auch Besitzer der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und führt einen möglichen Nutzungskonflikt daher aus freien Stücken herbei.

Regionalprogramm:

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 überwiegend 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 Die ggst. Ausweisung von Wohnbauland schafft die räumliche Existenzgrundlage für leistbares Wohnen für die ortsansässige Bevölkerung. Die Versorgung der Bevölkerung mit leistbarem Wohnen (als Grundbedürfnis des Menschen) ist einer der Hauptaufgaben der Gemeinde.

ad § 2 Abs.1 Z 2. Die Fläche ist derzeit Teil eines landwirtschaftlich genutzten Bereiches mit sehr hoher Bodengüte. Die Inanspruchnahme dieses Naturraumes und der damit verbundene Verlust an natürlichen Lebensgrundlagen zugunsten der Schaffung von Wohnraum ist jedoch notwendig, um die örtliche Raumordnungsziele für den ggst. Bereich (REK Ziel "Erweiterung der Wohnstandortes") umsetzen zu können.

ad § 2 Abs.1 Z 4: Die umgebenden landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich im Besitz des Antragstellers. Der Entfall der ggst. Umwidmungsflächen als Wiesenfläche ist für den Landwirt von keiner existenzgefährdenden Bedeutung.

ad § 2 Abs.1 Z 7 : Die gegenständliche Umwidmung ist als Erweiterung eines Siedlungsansatzes in zentraler Lage zu betrachten, vergrößert diesen maßvoll und leistet einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung hinsichtlich einer qualitätvollen Wohnungsvorsorge. Der Ortsteil ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen, sodass die Verwendung des eigenen PKW keine Voraussetzung ist, um die Daseinsvorsorge in angemessener Qualität sicherstellen zu können. Die Flächen dienen nachweislich der Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes und werden keiner nur zeitweiligen Nutzung dienen. Ein Gefahrenpotential hinsichtlich Naturgewalten und Umweltbelastungen ist auf den ggst. Umwidmungsflächen nicht gegeben.

ad § 2 Abs.1 Z 10. Die ggst. Ausweisung wird für mind. 4 ortsansässige Familie zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen führen, da leistbares Wohnen den Grundstein für eine gesicherte Zukunft junger bzw. wachsender Familien darstellt.

### **§ 2 Abs. 2 ROG 2009**

Dem Grundsatz der „haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden bzw. insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland“ wird erfüllt, indem nur die notwendige Fläche für die Errichtung von 4 Einfamilienwohnhäusern ausgewiesen wird.

Der Grundsatz des „Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen“ wird dadurch gestützt, dass die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung ein Interesse der Gemeinde darstellt, um Abwanderungen von Jungfamilien zu vermeiden.

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

Es kommt zu keiner weiteren, "nutzungsfremden" Zersiedelung des Landschaftsraumes und zu keiner maßgeblichen weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bereits bestehende Standorte führt zu einer Entlastung bzw. Nicht-Belastung von derzeit noch "unberührteren" Landschaftsteilen und unterstützt somit den Natur- und Landschaftsschutz.

Die ggst. Teilabänderung führt daher weder zu einer "neuen" Zersiedelung, noch führt sie eine bestehende weiter.

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 geschützten Lebensräume gemäß Salzburger NSchG 1999 berührt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächengröße werden auch die Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes wahrgenommen.

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 Bahnhaltestelle).

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“ wird beachtet: Die Flächen sind als Baulandflächen für einheimischen Bauwerber vorgesehen.

Der Abschluss einer Nutzungsvereinbarung bzw. eines Vertrages mit der Gemeinde (Vorkaufsrecht) wurde durchgeführt.

Der Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger“ kann erst im Zuge der weiteren Planungsarbeiten berücksichtigt werden bzw. kann durch die Lage der Flächen im Einzugsbereich des ÖV 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 Grünfläche in Erscheinung.

Die nähere Umgebung wird ausschließlich zu Wohnzwecken und landwirtschaftlich (durch den aktiven Landwirtschaftsbetrieb des Antragstellers) verwendet.

Das geplante Vorhaben wird daher als Teil des ggst. Siedlungsansatzes in Erscheinung treten und somit die vorhandenen Strukturen verdichten, aber nicht stören. Die Planung berücksichtigt daher die gegebenen Strukturverhältnisse.

Die vorgesehene Ausweisung von Wohnbauland 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. Die Kennzeichnung als beste Böden im Gemeindegebiet (5b), wobei die unter Punkt "Boden" definierten Maßnahmen zur Minimierung der Folgen der Verbauung hinsichtlich der Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit und Abflussregulierung) umzusetzen sind (gem. Leitfaden Bodenschutz bei Planungsvorhaben).



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

### **Siedlungskonzept Planteil:**

Im Siedlungskonzept ist die Flächen für eine "Wohnbaulandentwicklung" vorgesehen.

Der Siedlungsrand ist entsprechend einzugrünen.

Eine örtliche oder regionale Siedlungsgrenze ist nicht eingetragen.

Aus dem Planteil lässt sich daher die Möglichkeit einer Baulanderweiterung für den ggst. Standort der Gemeinde Eben ableiten.

### **Grünraumkonzept Planteil:**

Im Planteil ist der ggst. Bereich mit der Kennzeichnungen "Freihaltung zusammenhängender Flächen für die Landwirtschaft" versehen.

Diese Festlegung soll einerseits die gute Bewirtschaftbarkeit dieser Flächen sicherstellen als auch ihre Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild dokumentieren.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und die Tatsache, dass es sich bei den Flächen auch auf Grund der Hanglage und dem unmittelbaren Anschluss an bereits verbaute Flächen an bereits "beschränkt nutzbare Landwirtschaftsflächen handelt, fördert die Bereitschaft der Grundbesitzer die Flächen anderweitig zu nutzen.

Durch die beantragte Umnutzung der Flächen können die verbleibenden Landwirtschaftsflächen jedoch immer noch entsprechend bewirtschaftet werden, auch optisch bleibt eine große, zusammenhängende, unverbaute Freifläche erhalten.

Durch das Freibleiben eines ca. 250 m breiten Grünlandstreifens zwischen der Pöttlersiedlung und des südlich davon situierten Pöttlergutes kann dessen ortsbildprägende Wirkung auch nach der geplanten Nutzungsänderung erhalten bleiben und wird somit das Erscheinungsbild der Landschaft nur geringfügig verändert.

Die im REK festgelegte Zielformulierung von landwirtschaftlicher Vorrangfläche, nämlich das großflächige Freihalten von zusammenhängenden Grünlandflächen, wird durch die geplante Umwidmung nicht behindert, sondern maximal in einem Randbereich geringfügig eingeschränkt.

### **Infrastrukturkonzept Planteil:**

Die im Infrastrukturkonzept eingetragene Loipentrasse kann lt. Auskunft der Gemeinde verlegt und somit erhalten werden.

### **Siedlungsentwicklung Textteil:**

Die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung stellt für die Gemeinde ein vorrangiges Interesse dar, vor allem in zentrumsnahen Lagen.

Eine Absiedelung von ortsteilgebundenen Jungfamilien in andere Gemeinden kann damit vermieden werden.

Den REK Zielen "Verhinderung von Abwanderung durch Bereitstellung von Wohnbaugründen" und "für die einheimische Bevölkerung sollen Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang und zu vertretbaren Preisen zur Verfügung stehen" wird entsprochen.

Im Textteil werden auch Voraussetzungen für mögliche Neuausweisungen von Bauland definiert (Standortskriterien), welche von ggst. Teilabänderung erfüllt werden:

### **Standortskriterien für die Neuausweisung von Bauland:**

- **Naturräumliche Eignung (Geologie, Gefährdungsbereiche etc.):** Die Umwidmungsfläche liegt außerhalb jeglicher Gefahrenzonen und ist seitens der geologischen Verhältnisse für eine Bebauung geeignet.

- **keine Streulage:** "Als in Streulage befindlich gelten ein bis vier Objekte, wenn sie vom nächsten geschlossenen Siedlungsgebiet ... mehr als 1 000 m entfernt sind" (Wasserbautenförderungsgesetz § 13).

Bei mindestens 5 Objekten kann lt. Judikatur bereits von einer kleinen Siedlung ausgegangen werden.

Dh der ggst. Wohnstandort befindet sich auf Grund der zentralen Lage und innerhalb der Ortstafeln von Eben in keiner Streulage.

- möglichst im Einzugsbereich von Haltestellen der öffentlichen Verkehrslinien: Der ggstl. Standort befindet sich innerhalb des Einzugsbereiches des ÖV.
- im Einzugsbereich der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert.
- Vermeiden von Konfliktsituationen mit vorhandenen Nutzungen: Die vorhandene Nutzung des ggst. Bereiches ist eine überwiegende Wohnnutzung (Pöttlersiedlung, Edtsiedlung). Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Wiese genutzt und 2 mal im Jahr gemäht.  
Eine Konfliktsituation mit vorhandenen Nutzungen ist daher nicht zu erwarten.

#### Freiraum/Grünraumentwicklung Textteil:

Auch im Textteil wird das Ziel "Erhaltung der zusammenhängend landwirtschaftlich genutzten Flächen" definiert:

Die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zwar verkleinert, sind jedoch nach wie vor als zusammenhängende Grünfläche, sowohl im Sinne der Bewirtschaftung als auch optisch, zu bezeichnen. Dem REK Ziel kann auch nach Widmung der ggstr. Flächen nachgekommen werden.

#### Ortsteilkonzept "Siedlungsraum Hauptort Eben" Textteil:

Der ggst. Bereich ist am ehesten dem Siedlungsraum "Hauptort Eben" zuzuordnen, konkret werden für den ggst. Bereich textlich keine Festlegungen getroffen.

#### Ergänzung des Ortsteilkonzeptes im Zuge der REK Änderung 2010:

"Bestehende Tourismuseinrichtungen sind in ihrem Bestand zu sichern und auszubauen.

Der Bereich des Pöttlerfeldes ist vorrangig für die Errichtung und den Ausbau von touristischen Einrichtungen vorzusehen (Hotelanlage, Freizeitinfrastruktur, ...).

Die nördlich angrenzende Wohnbebauung kann bis an die touristische Nutzung heranreichen, wobei eine gegenseitige Beeinträchtigung durch entsprechende Maßnahmen (bauliche Maßnahmen, Abstandsflächen, Begrünung) zu vermeiden ist.

Die ggst. Teilabänderung erfüllt diese Vorgaben.

#### Ortsteilkonzept "Grünraum Eben" Textteil:

Ziel: "Klare Abgrenzung zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Siedlungen, kein 'Anknabbern' in kleinen Stücken mehr".

Hier besteht ein deutlicher Widerspruch (des REK's in sich) zu den Vorgaben für die "Standortkriterien zur Neuausweisung von Bauland", wobei eine klare Abgrenzung des Siedlungsstandortes zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen auch mit Hilfe von Bepflanzungen erreicht werden kann.

### Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



### Schlussfolgerung

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass die Ausweisung einer Wohnbaulandfläche 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

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 20.7.2022 von Zeilinger Vinzenz

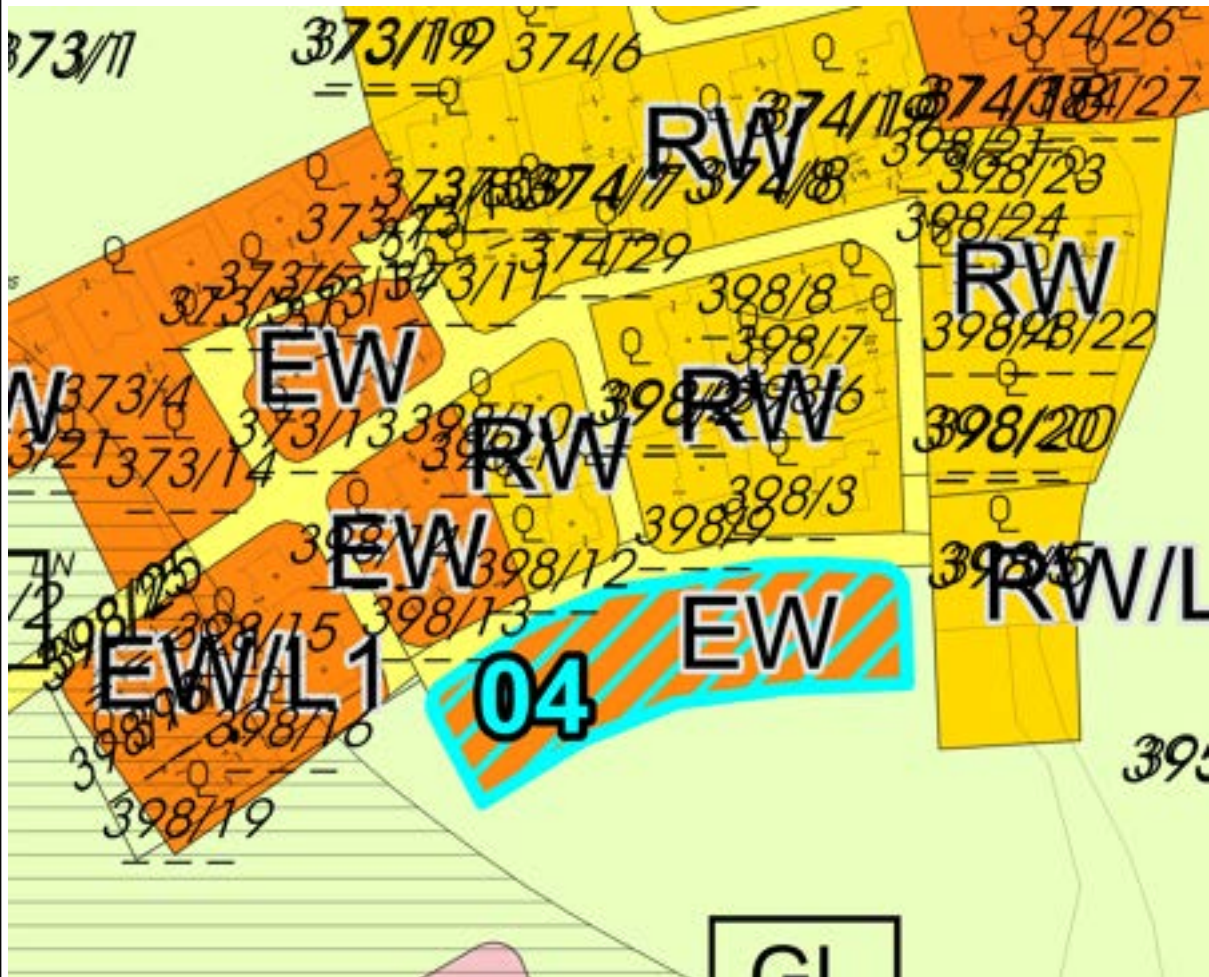
## Planauszüge

Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 4626-5203\_12.pdf; 4626-5302\_13.pdf;

Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Teilabänderungen.Beiblatt.pdf;

Planungsbericht: Uploaded File: Planungsbericht\_Entwurf\_Vorbegutachtung.pdf;

### Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 20.7.2022 von Zeilinger Vinzenz