



GEMEINDE EBEN IM PONGAU

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE (FREIGABE DES AUF SCHLIESSUNGSGEBIETES LÄRM)

Bereich GP 373/2, KG Eben

entwurf



ARCHITEKT DIPL.-ING. VINZENZ ZEILINGER
DIPL.-ING. BARBARA ZEILINGER

WIESBAUERSTRASSE 8 5020 SALZBURG
T 0662/821600
ATELIER@ZEILINGER-ARCHITEKTEN.AT

SALZBURG IM FEBRUAR 2026
GZ: 2610-01
27.02.2026/15 Seiten/1 Plan 0,22m²

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
4.	ZIEL DER PLANUNGSARBEIT	3
5.	LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	4
6.	GRUNDLAGEN	5
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept	5
6.2	Flächenwidmung	6
6.3	Flächennutzung.....	6
6.4	Beschränkung der Bebauung (§ 51 (1) Z 1 ROG 2009).....	6
6.5	Verkehrerschließung (§ 51 (1) Z 2 ROG 2009)	7
6.6	Technische Infrastruktur (§ 51 (1) Z 3 ROG 2009).....	7
6.7	Vorhandene Bausubstanz (§ 51 (1) Z 4 ROG 2009).....	7
6.8	Rechtskr.Bauplatzerklärungen/ Baubewilligungen (§ 51 (1) Z 5 ROG 2009) ...	7
6.9	Struktur des Gebietes.....	8
6.10	Aufschließungskosten	8
6.11	Grundbesitzer	8
7.	PLANUNGSKONZEPT	9
8.	VERORDNUNGSTEXT	12
8.1	BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM § 51 (2) ROG 2009	12
8.1.1	Straßenfluchtlinien (§ 54)	12
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1).....	12
8.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56)	12
8.1.4	Bauhöhen (§ 57).....	12
8.1.5	Bauweise (§ 58)	12
8.1.6	Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs. 3 bzw. § 53 ROG 2009)	13
8.2	BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 53 (2) ROG 2009	13
8.2.1	Äußere architektonische Gestaltung von Bauten	13
8.2.2	Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrt Tiefgarage.....	13
8.2.3	Freiraumgestaltung.....	13
8.2.2	Besondere Festlegungen im Text.....	13

1. VERANLASSUNG

Die Gemeinde Eben im Pongau beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe im Bereich der GP 373/2, KG Eben, zur Festlegung von generellen Bauungsbestimmungen und solchen, welche eine Freigabe der ggst. Grundparzelle vom Aufschließungserfordernis „Lärm“ ermöglichen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Änderungsplan der Grundstufe umfasst folgende Grundparzellen:

GP 373/2
GP 631/2 (Verkehrsfläche)
GP 398/25 (Verkehrsfläche), alle KG Eben

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca. 3.200 m²

3. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung für Bauungspläne.

§ 67 (2) ROG 2009

Die Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen, sind von der Gemeindevertretung zu beschließen. Ein gemäß §50 erforderlicher Bauungsplan ist vor der Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen aufzustellen.

4. ZIEL DER PLANUNGSARBEIT

Der Bauungsplan regelt gemäß § 50 Abs. 3 ROG 2009 die städtebauliche Ordnung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung gegebener rechtlicher, funktioneller und gestalterischer Rahmenbedingungen sowie unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Funktionelle Zusammenhänge, die topographischen Gegebenheiten des Bauplatzes sowie verkehrstechnische Erfordernisse werden bei der Festlegung der Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Ziel dieser Planungsarbeit ist außerdem die Festlegung von Bauungsbestimmungen, die eine Freigabe der ggst. Grundparzelle vom Aufschließungserfordernis „Lärm“ ermöglichen.

Planungsgrundlage ist ein Vermessungsplan von DI Langeder, Altenmarkt, vom 25.08.2025 (GZ 3662/22).

5. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Pöttlersiedlung, östlich verläuft die ÖBB Bahnstrecke Bischofshofen-Selztal.



6. GRUNDLAGEN

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Eben wurde am 28.04.1995 (Änderung Hotel 2010, Bergwiese 2015) beschlossen und enthält folgende, den Bebauungsplan betreffende Aussagen:

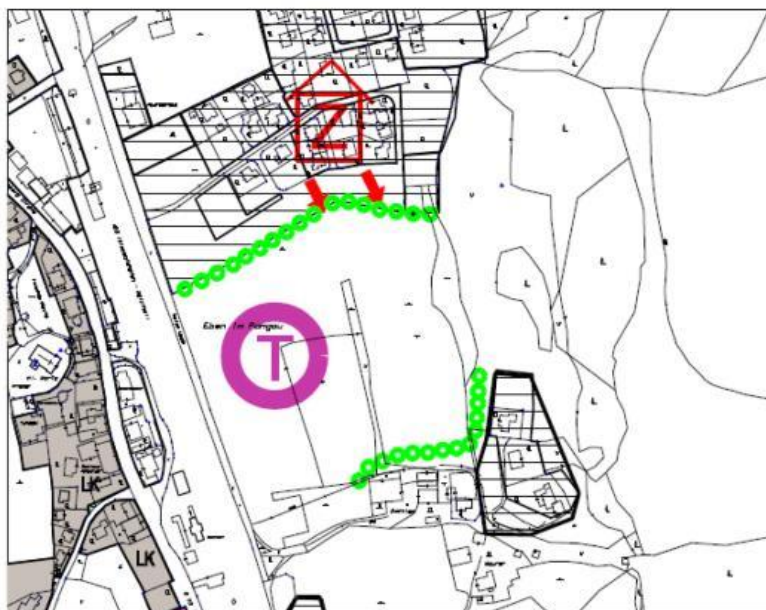
- Verhinderung von Abwanderung durch Bereitstellung von Wohnbaugründen
- Für die einheimische Bevölkerung sollen Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang und zu vertretbaren Preisen zur Verfügung stehen.
- Siedlungsentwicklung nach innen, d.h. Verdichtung im Bereich der zentrumsnahen Flächen für Wohnbebauung.

Kartenteil:

Im planlichen Teil des Räumlichen Entwicklungskonzepts (Grünraum - und Siedlungskonzept, Infrastrukturkonzept) ist für den gegenständlichen Bereich folgendes vorgesehen:

- Der ggst. Standort ist bereits als Siedlungsbereich (Schwarze Schraffur) gekennzeichnet.
- Abpflanzungen als Siedlungsrandgestaltung im Süden

Ausschnitt REK neu

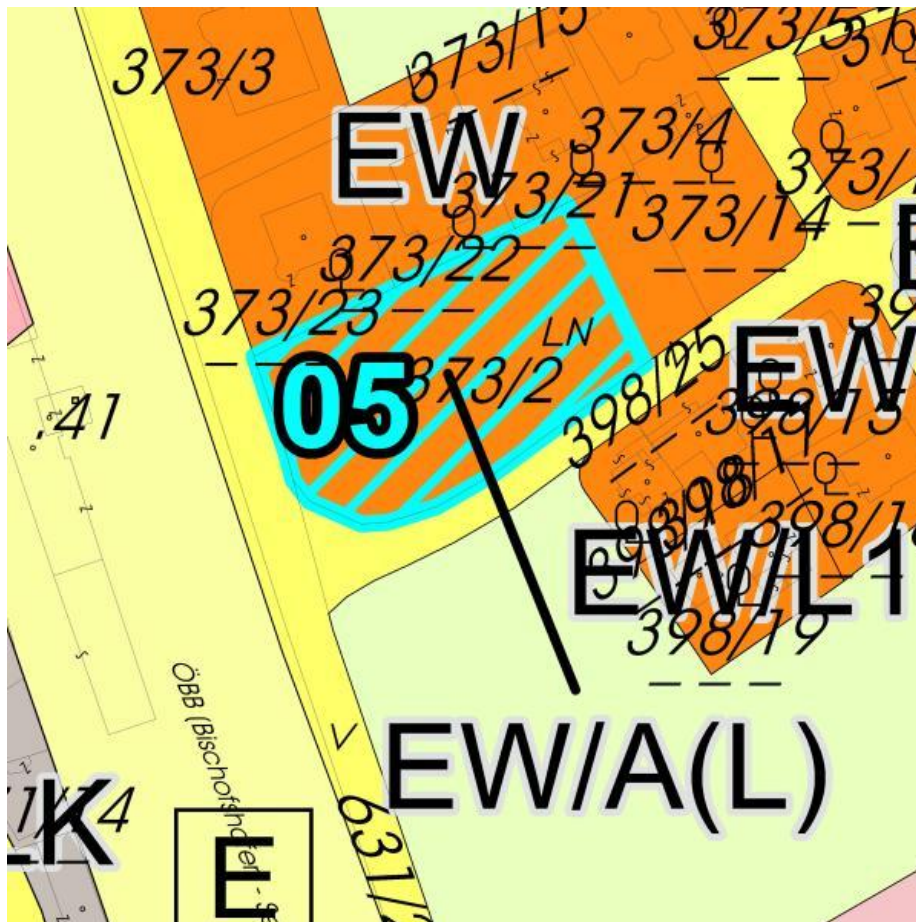


- | | |
|---------------|---|
| grüne Kreise: | Abpflanzung als Abstandsgrün zwischen unterschiedlichen Nutzungen und Siedlungsrandgestaltung |
| Rote Pfeile: | Erweiterungsmöglichkeit Wohnen |
| Rotes Z | Zentraler Wohnstandort mit Erweiterungsmöglichkeit |
| Violettes T | Tourismuszentrum/Gastronomie,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

6.2 Flächenwidmung

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Erweiterter Wohngebiete gewidmet und mit dem Aufschließungserfordernis „Lärm“ gekennzeichnet. Die umgebenden Verkehrsflächen sind als „Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde“ ausgewiesen.

Die Fläche ist mit einer Befristung versehen.



6.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist unverbaut.

6.4 Beschränkung der Bebauung (§ 51 (1) Z 1 ROG 2009)

Natürliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen liegen in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich nicht vor. Die Flächen besitzen Baugrundeignung.

Rechtliche Beschränkungen / Gefahrenzone des Edtgrabens

Nach Verbauung des Pöttlergrabens liegt die ggst. Grundfläche zwar nicht mehr in der Gelben Gefahrenzone des Pöttlergrabens, sondern wird die GP 373/2 im "Gefahrenzonenplan neu" durch die gelbe Gefahrenzone des Edtgrabens betroffen sein. Zusätzlich wird der Gerinneverlauf durch einen sogenannten Blauen

Vorbehaltsbereich belastet, da mangels geeigneten Vorfluters die aktuell als Sickerkörper dienende Geländemulde auch in Zukunft als solche fungieren wird müssen.

Eine rechtskräftige Revision des Gefahrenzonenplanes liegt noch nicht vor.

Rechtliche Beschränkungen / Lärmbelastung durch ÖBB Trasse

Rechtliche Beschränkungen liegen in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich insofern vor, als sich die Grundfläche im Lärmeinflussbereich der ÖBB Trasse (Bischofshofen – Selzthal) befindet.

6.5 Verkehrserschließung (§ 51 (1) Z 2 ROG 2009)

Individualverkehr:

Das Planungsgebiet ist über die Pöttler Straße und über die Erschließungsstraße GP 398/25 (beide öffentlich) erschlossen.

Öffentlicher Verkehr:

Die nächste Haltestelle des Postbusses befindet sich an der Alleestraße in ca. 250 m fußläufiger Entfernung (Haltestelle Edtsiedlung).

Der Bahnhof Eben und die zentralen Versorgungseinrichtungen können in ca. 650 m fußläufig erreicht werden.

6.6 Technische Infrastruktur (§ 51 (1) Z 3 ROG 2009)

Wasserversorgung:	Gemeindewasserleitung / Engpässe sind nicht zu erwarten
Abwasserentsorgung:	Das Planungsgebiet ist an die Ortskanalisation angeschlossen, Engpässe sind nicht zu erwarten
Stromversorgung:	Die Stromversorgung erfolgt durch die Salzburg AG für Elektrizitätswirtschaft.
Oberflächenentwässerung:	Projekt zur schadlosen Ableitung der Oberflächenwässer des Edtgrabens liegt vor (DI Anselmi vom 10.10.2022 / GZ.: 22762). Dach- und Oberflächenwässer der GP 373/2 werden auf Eigengrund versickert.

6.7 Vorhandene Bausubstanz (§ 51 (1) Z 4 ROG 2009)

Ausmaß und Struktur der vorhandenen umgebenden Bausubstanz sind im vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe dargestellt.

6.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen (§ 51 (1) Z 5 ROG 2009)

Für die Bauflächen im Planungsgebiet waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und/oder Baubewilligungen vorhanden.

6.9 Struktur des Gebietes

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.



6.10 Aufschließungskosten

Sämtliche Kosten für die Herstellung der Infrastrukturerfordernisse sind von den Grundeigentümern der GP 373/2 zu tragen.

6.11 Grundbesitzer

Siehe Grundbuchsauszug.

7. PLANUNGSKONZEPT

Da für das ggst. Grundstück in der nächsten Zeit Baumaßnahmen geplant sind, werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe die für die bauliche Entwicklung dieses Bereiches von Eben generellen Bebauungsgrundlagen vorgegeben.

Zudem werden die, für die Freigabe des Aufschließungserfordernisses „Lärm“ notwendigen Maßnahmen gem. dem projektbezogenen Lärmschutzgutachten festgelegt.

Die Regelung der städtebaulichen Ordnung dieses Gebietes der Gemeinde ist unter Bedachtnahme eines sparsamen Bodenverbrauches, einer geordneten Siedlungsentwicklung und der Einfügung der neuen Baumaßnahmen in die vorhandenen Bebauungsstrukturen Ziel der vorliegenden Planungsarbeit.

Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung, wie die bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Bauweise und die Gestaltung des Außenraumes und der Verkehrsflächen festgelegt.

Verkehrerschließung:

Die Hapterschließung der Grundflächen und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Pöttler Straße aus. Entlang der Erschließungsstraße GP 398/25 sind nur wenige oberirdische PKW-Stellflächen angeordnet.

Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien wurden entlang der bestehenden Verkehrerschließung festgelegt.

Die Breite und Ausführung der Straße sind für die geplante Nutzung des Planungsgebietes und damit verbundene mögliche Erweiterung / Verdichtung des Siedlungsstandortes ausreichend.

Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie wurde im Bereich der Verkehrsfläche unter Bedachtnahme auf die örtlichen gestalterischen Ziele und funktionalen Erfordernisse festgelegt.

Das Raumordnungsgesetz verweist im Kapitel „Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien; Situierungsbindungen“, § 55, Abs. 4 ROG 2009, darauf hin, nach Tunlichkeit den Abstand von der Achse der Verkehrsfläche zur Baufluchtlinie / Baulinie mit wenigstens 2/3, der für das oberste Gesimse oder für die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe, zu verwirklichen.

Bei einer maximalen Traufenhöhe von ca. 8,30m im Bereich der Baufluchtlinien Richtung Pöttler Straße wäre demnach ein Abstand von ca. 5,60m zur Achse der Verkehrsflächen umzusetzen.

Die Abstände der Baufluchtlinien zur Achse der Verkehrsflächen betragen zwischen 8,30m und 9,80m.

Aus den o. a. Maßen ergeben sich Verhältnisse, mit denen der o. a. Bestimmung Rechnung getragen wird.

Baudichte

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine der Widmung „Erweiterte Wohngebiete“ und der angrenzenden Umgebungsstruktur entsprechende Nutzung anzustreben.

Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,285 erfüllt diesen Raumordnungsgrundsatz und lässt gleichzeitig noch genügend Freiraum für entsprechende Gestaltungsmaßnahmen offen.

Bauhöhen:

Die Festlegung der Bauhöhen richtet sich nach ortsplanerischen Grundsätzen und hat sowohl die Wahrung des charakteristischen Ortsbildes als auch die Ausnutzbarkeit der Baufläche im öffentlichen Interesse zum Ziel.

Angelehnt an die bestehenden Strukturen der angrenzenden Siedlungen werden daher die First- und Traufenhöhen entsprechend der Höhe von ca. 2 Vollgeschossen (mit Möglichkeit des Ausbaues eines allseitig zurückgesetzten Staffelgeschosses) festgelegt.

Die auf Meereshöhe bezogenen maximalen First- und Traufenhöhen werden auf Grund des geneigten Geländes innerhalb des Planungsgebietes für die drei geplanten Baukörper differenziert festgelegt (GH/TH/FH (VG)).

So kann einerseits eine rel. einheitliche Silhouette geschaffen und trotzdem auf die unterschiedliche Topographie reagiert werden.

Für die gem. § 57 Abs. 3 mögliche Errichtung eines Dachgeschosses bzw. zurückgesetzten Staffelgeschosses werden im Plan gesonderte höchstzulässige Lagen der obersten Gesimse oder der obersten Dachtraufen festgelegt (GH/TH (SG)).

Festgelegt wird auch, dass allseitig maximal 2-(voll-) Geschosse und 1 zurückgesetztes Staffelgeschoss in Erscheinung treten dürfen (keine Abgrabungen).

Bauweise:

Die bestehende Bauweise im Umfeld kann als offene - freistehende Bauweise bezeichnet werden.

Diese Bauweise wird weitergeführt.

Äußere architektonische Gestaltung von Bauten

In Anbetracht der Lage in einem sehr einheitlich strukturierten Siedlungsbereich von Eben und im Randbereich eines Siedlungsstandortes erscheint ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung von Bauten gerechtfertigt.

Um eine harmonische Einfügung der geplanten Wohnhäuser in den Siedlungsbestand Pöttlertsiedlung sicherzustellen, wird eine Dachform (Walmdach) und eine minimale Dachneigung (15 Grad) festgelegt:

Die festgelegte Dachneigung soll eine erlebbare Dachlandschaft sicherstellen und nahezu flache Dächer, welche optisch als Flachdach wahrnehmbare wären, vermeiden.

Die Ausbildung von Flachdächern ist lediglich für untergeordnete Bauteile sowie für Bauten wie Garagen, überdachte Stellplätze, Gartenhäuschen, Müllhütten etc. zulässig.

Pflanzgebote

Eine qualifizierte Freiraumgestaltung erleichtert grundsätzlich die Einfügung von baulichen Maßnahmen in das Orts- und Landschaftsbild und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Eine Aufwertung des Straßenraumes durch durchgehende, straßenraumwirksame Laub- und Blühgehölze wird angestrebt.

Besondere Festlegungen in Textform:

BF 1: Die Einbindung in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild wird auf Grund der einsichtigen Lage und im Randbereich des Siedlungsstandortes als erforderlich erachtet.

BF 2: Eine qualifizierte Freiraumgestaltung erleichtert grundsätzlich die Einfügung von baulichen Maßnahmen in das Orts- und Landschaftsbild und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und zum Schutz des Bodens.

BF 3: Die Festlegungen zu energietechnischen Belangen sind in Anbetracht des Klimawandels, des Klimaschutzes und der Energiewende von Bedeutung.

BF 4: WLW / Oberflächenwässer

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes im Gelben Wildbachgefährdungsbereich und in einem Blauen Vorbehaltsbereich der WLW sind Vorgaben zur Sicherstellung einer schadlosen Ableitung von Oberflächenwässern notwendig.

BF 5: Lärmbelastung durch die ÖBB Trasse

Die Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen im BBPI sind zur geplanten Freigabe der Flächen vom Aufschließungserfordernis „Lärm“ erforderlich.

8. VERORDNUNGSTEXT

8.1 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM § 51 (2) ROG 2009

8.1.1 Straßenfluchtlinien (§ 54)

siehe Plan

Die Straßenfluchtlinien kennzeichnen den Verlauf und die Breite von Straßen im Planungsgebiet.

Im vorliegenden Plan wird die Straßenfluchtlinie entlang der umgebenden Verkehrsflächen (Gemeindestraßen) festgelegt.

8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

siehe Plan

Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.

Diese wird einheitlich im Abstand von 5,00m von der Straßenfluchtlinie festgelegt.

8.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56)

siehe Plan

Die Obergrenze der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die festgelegte Grundflächenzahl von 0,285 bestimmt.

8.1.4 Bauhöhen (§ 57)

siehe Plan

Um eine möglichst harmonische Einfügung der geplanten Objekte in die Landschaft zu gewährleisten und im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse werden für jedes der drei geplanten Wohngebäude differenzierte Maximalhöhen festgelegt.

Und zwar sowohl eine maximale Gesimse- bzw. Traufenhöhe für die beiden zulässigen Vollgeschoße (GH/TH (VG)) als auch eine „fiktive“, von der aus sich die unter 45 Grad zur Waagrechten geneigten gedachte Umrissfläche errechnet, innerhalb der das zurückgesetzte Staffelgeschoß bis zur maximalen Firsthöhe errichtet werden kann (GH/TH (SG)).

Insgesamt dürfen daher maximal 2 oberirdische Geschoße und ein allseitig zurückgesetztes Staffelgeschoß errichtet werden.

Abgrabungen zur Schaffung weiterer sichtbarer Geschoße bzw. Geschoßteile sind nicht zulässig.

8.1.5 Bauweise (§ 58)

siehe Plan

Die Bauweise wird, entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur, als offen – Freistehende Bauweise festgelegt, d.h. die Bauten sind zu den nicht zur Verkehrsfläche hin gelegenen Grenzen offen-freistehend zu errichten.

8.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs. 3 bzw. § 53 ROG 2009)

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe.

Auf die mögliche Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe für Bauvorhaben auf einem oder mehreren zusammenhängenden Bauplätzen mit einer Gesamtgeschoßfläche von mehr als 2.000m² oder einer Baumasse von mehr als 7.000m³ gem. § 50 Abs. 3, ROG 2009 wird jedoch verwiesen.

8.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 53 (2) ROG 2009

8.2.1 Äußere architektonische Gestaltung von Bauten

siehe Plan

8.2.2 Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Siehe Plan

Die geplanten oberirdischen PKW-Stellflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (zB Rasengittersteine).

8.2.3 Freiraumgestaltung

Pflanzgebote (§ 61 Abs. 2)

Siehe Plan

Entlang der Pöttler Straße sind Richtung Westen im Abstand von 7-9m mindestens 4 hochstämmige heimische Laubbäume mit einer Mindestpflanzhöhe von 2,50m und einem Stammumfang von mind. 20cm zu setzen, um den Straßenraum aufzuwerten.

Diese sind zu professionell zu pflegen, langfristig in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten und ggfs. zu ersetzen.

Die Signaturen im Plan sind nicht lagegenau und können den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Richtung Süden ist entlang der Grundgrenzen eine naturnahe Hecke aus standortheimischen Laub- und Blühgehölzen anzulegen.

(Geeignete Pflanzen hierfür sind: Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Brombeere, Heckenkirsche, Efeu, Waldrebe, sowie Eiche, Hainbuche, Hasel, Esche, Wildrose, Holunder, Vogelkirsche, Liguster, Schneeball, Weißdorn, Weiden, Ahorn, Eberesche).

Diese ist langfristig zu erhalten, zu pflegen und ggfs. zu ersetzen.

8.2.2 Besondere Festlegungen im Text

BF 1: Äußere Gestaltung von Bauten

Auf eine „harmonische“ Einbindung der geplanten neuen baulichen Anlage in das Ortsbild ist besonderes Augenmerk zu legen.

Auch ist hinsichtlich der Farbgestaltung auf ein einheitliches und „geordnetes“ Gesamtbild zu achten.

Grelle und leuchtende Fassadenfarben sind nicht zulässig.

BF 2: Freiraumgestaltung

Die Bepflanzung und Begrünung haben grundsätzlich nur mit heimischen, standortgebundenen Laubgehölzen zu erfolgen.

Hinsichtlich notwendiger Geländeänderungen (Böschungen, Steinschichtungen etc.) wird festgelegt, dass diese in Art und Umfang gering und landschaftschonend durchzuführen sind, um eine zusätzliche Belastung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Sichtbare Stützbauwerke wie Stützmauern, Steinschichtungen sind landschaftschonend zu errichten und durch eine Bepflanzung abzudecken.

Das Dach über der Tiefgaragenabfahrt ist zu begrünen.

BF 3 Energetische Potentiale

Die Festlegungen zu energietechnischen Belangen sind in Anbetracht des Klimawandels, des Klimaschutzes und der Energiewende von Bedeutung.

Seitens der Gemeinde sind daher folgende Maßnahmen im Zuge der weiteren Planungsarbeiten verbindlich zu prüfen:

- Installation von bündigen Photovoltaikanlagen auf den Dächern und/oder Fassaden
- Extensive Begrünung von Flachdächern

BF 4: Lage des Planungsgebietes im Gefährdungs-/Hinweisbereichen der WLV

Das Grundstück Nr. 373/2 KG Eben befindet sich am talseitigen Ende der dicht bebauten, sogenannten Pöttlersiedlung.

Im derzeit noch gültigen Gefahrenzonenplan der Gemeinde Eben ist die Fläche durch die gelbe Zone des Pöttlergrabens betroffen, der aber zwischenzeitlich voll verbaut ist.

Im bereits aufgelegten, noch nicht genehmigten Revisionsentwurf ist dies in Form einer deutlichen Reduktion der Gefahrenzonen des Pöttlergrabens abgebildet. Demnach wird die GP 373/2 nicht mehr durch die gelbe Zone des Pöttlergrabens betroffen sein.

Allerdings wurde der sogenannte Edtgraben in das Wildbachverzeichnis des Landes Salzburg aufgenommen. Dieser entwässert ein 0,2 km² großes Niederschlagsgebiet am Westhang der Mehlhauben, die mit 1.483 m die westlichste Erhebung des Roßbrandhöhenzuges darstellt.

Er hat einen kurzen, steilen Verlauf und überwindet von der ersten muldenförmigen Eintiefung im Bereich eines Forstweges auf SH 1.260 m bis in den Talboden auf rund 900 lfm Länge einen Höhenunterschied von 380 m.

Das rechnerische HQ150 beträgt 3 m³/s, die für das Bemessungsereignis maßgebliche Geschiebefracht rund 1.500 m³.

Von einem bestehenden Schotterfang am Hangfuß abwärts wird der Graben durch die gesamte Siedlung in einer Verrohrung geführt, eher er genau auf der GP 373/2 wieder offen fließt und unmittelbar anschließend (noch auf dem Grundstück) in einer ausgeprägten Geländemulde versickert.

Aufgrund dieser Situation wird die GP 373/2 im "Gefahrenzonenplan neu" durch eine gelbe Gefahrenzone - zwar nicht mehr des Pöttlergrabens, jedoch durch jene des Edtgrabens betroffen sein. Zusätzlich wird der Gerinneverlauf durch einen sogenannten Blauen Vorbehaltsbereich belastet.

Es wurde daher im Zuge der Projekterstellung ein wasserbautechnisches Gutachten hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Untergrundes und Ermittlung des Ersatzretentionsvolumens erstellt, welches im Zuge der weiteren Planungsarbeiten zu beachten bzw. uU dem aktuellen Planstand anzupassen ist (Gutachten DI Anselmi vom 10.10.2022, GZ 22762).

BF 5: Lage des Planungsgebietes im Lärmeinflussbereich der ÖBB Trasse

Auf Grund der Kennzeichnung der Planungsfläche als Aufschließungsgebiet mit dem Hinderungsgrund „Lärmbelastung“ wurde ein schalltechnisches Projekt in Auftrag gegeben (Fa. TAS Linz vom 06.02.2026, GZ 23-0018T).

Das gesamte schalltechnische Gutachten stellt einen integrierten Bestandteil dieses Bebauungsplanes dar und wird hier nur auszugsweise angeführt:

„Die Aufgabe des gegenständlichen schalltechnischen Projektes besteht darin, für das geplante Bauvorhaben - TRIO Wohnbau GmbH IG, Parzelle 373/2 - in der Gemeinde Eben im Pongau eine Untersuchung auf Basis der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ vom Land Salzburg für die im vorliegenden Falle relevante Widmungskategorie 3 „Erweiterte Wohngebiete“ durchzuführen.

Unter Zugrundelegung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wird zusammenfassend festgestellt:

Die Überprüfung des Freiraumschutzes für Aufenthaltsflächen, die der Erholung dienen, zeigt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen in Form einer, auf eine Stützmauer aufgesetzten Lärmschutzwand nahe der südwestlichen Grundstücksgrenze (Ausführungshöhe 2 m über Geländeoberkante) im Tageszeitraum großflächig von ≤ 55 dB zu erwarten sind. Demnach sind für den Freiraum über die geplanten Maßnahmen hinaus keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus sind in Abhängigkeit der maßgebenden Außenlärmpegel im Fassadenbereich der geplanten Bebauung gebäudebezogene Maßnahmen erforderlich. Diesbezüglich wird auf die Auflistung in Kapitel 3 „Beurteilungsgrundlage“ und Kapitel 6.2 „Maßnahmen am Gebäude“ verwiesen.

Anzumerken ist, dass für ein allfälliges Bauverfahren bei der Gemeinde eine detailliertere Darstellung zu den Anforderungen an die Außenbauteile, unter Berücksichtigung der Einreichunterlagen (Nutzung und Öffnungsflächen), erforderlich sein wird“.

Die Vorgaben des schalltechnischen Projektes sind in den weiteren Planungsschritten umzusetzen und in den nachfolgenden Behördenschritten zu beachten. Bei Änderungen in den Planungen, welche dem schalltechnischen Projekt zu Grunde liegen, sind diese dem Schalltechniker zur neuerlichen Begutachtung vorzulegen.