

<b>Grunddaten des Antrags</b>
<b>Gemeinde- und Verfahrensdaten</b>
<b>Gemeindenummer:</b> 50406
<b>Gemeindename:</b> Eben im Pongau
<b>Bereichsbezeichnung:</b> GP 373_2; KG Eben
<b>Betroffene Grundeigentümer</b>
<b>Teilabänderungsnummer</b>
<b>Verfahrensart:</b> vereinf. Verfahren ohne UEP & UP
<b>Antrag auf:</b> aufsichtsbehördliche Genehmigung/Kenntnisnahme
<b>Aktenzahl der Gemeinde</b>
<b>BearbeiterIn</b>
<b>Bearbeitung - Ortsplanung</b>
<b>AuftragnehmerIn:</b> Arch. DI Vinzenz Zeilinger
<b>Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn:</b> T406/55
<b>ProjektleiterIn:</b> DI Barbara Zeilinger
<b>SachbearbeiterIn</b>
<b>Bearbeitung - Abteilung 10</b>
<b>Juristische/r SachbearbeiterIn:</b> Johannes Leitner LL.M. BSc
<b>Technische/r SachbearbeiterIn:</b> Klemens Pürmayr MSc
<b>Schriftliche Stellungnahme des Landes</b>
<b>Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP):</b> Uploaded File: T406_55_17_Ergebnis_Vorbegutachtung_28_08_2024.pdf;

<b>Verfahrensablauf 09</b>
<b>Voraussetzung:</b>
Öffentlichkeitsarbeit
Nutzungserklärung(en)
Antrag auf Vorbegutachtung: 02.07.2024
<b>Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung:</b> 29.08.2024
<b>Entwurfsauflage</b>
Kundmachungszeitraum (Entwurfsauflage) - Amtstafel
von:
bis:
Übermittlung des Entwurfs an die Nachbargemeinden
Übermittlung des Entwurfs an den Regionalverband
<b>Beschlussfassung</b>
GV-Beschluss
Abstimmung GV: -
<b>Aufsichtsbehördliche Genehmigung</b>
Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung
Zurückziehung des Antrages
<b>Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)</b>
Kundmachungszeitraum
von:
bis:
Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)

<b>Verfahrensablauf 18</b>
<b>Voraussetzung:</b>
<b>Entwurfsauflage</b>
von:: 31.10.2024
bis:: 28.11.2024
<b>Nachweis der Kundmachung - Amtstafel:</b> Uploaded File: Auflage Entwurf 373 2 KG 55303.pdf;
<b>Verständigung im Planungsgebiet über Entwurfsauflage:</b> 31.10.2024
<b>Nachweis Verständigung im Planungsgebiet über Entwurfsauflage:</b> Uploaded File: Verständigung im Planungsgebiet über die Entwurfsauflage.pdf;
<b>Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. Vorbegutachtung (und UEP bzw. UP)</b>
<b>Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:</b>
<b>War eine landesplanerische Stellungnahme nach § 65 Abs 5 ROG idgF erforderlich?:</b> Nein
<b>Antrag auf Vorbegutachtung:</b> 02.07.2024
<b>Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung:</b> 29.08.2024
<b>Beschlussfassung</b>
<b>GV-Beschluss am:</b>
<b>Abstimmung GV:</b> -
<b>Aufsichtsbehördliche Genehmigung/Kenntnisnahme oder Versagung</b>
<b>Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung</b>
<b>Zurückziehung des Antrages am:</b>
<b>Hinsichtlich der Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung (allenfalls einschließlich Bebauungsplan) siehe Antragsteil "Verordnung/Befristung"!</b>

## Verfahrensgegenstand 18

### Veranlassung

Die Gemeinde Eben beabsichtigt die Schließung der Baulücke im Bereich des Wohnstandortes Pöttlerfeld zur Errichtung von Wohnungen.

### Datum der TAÄ-Anregung

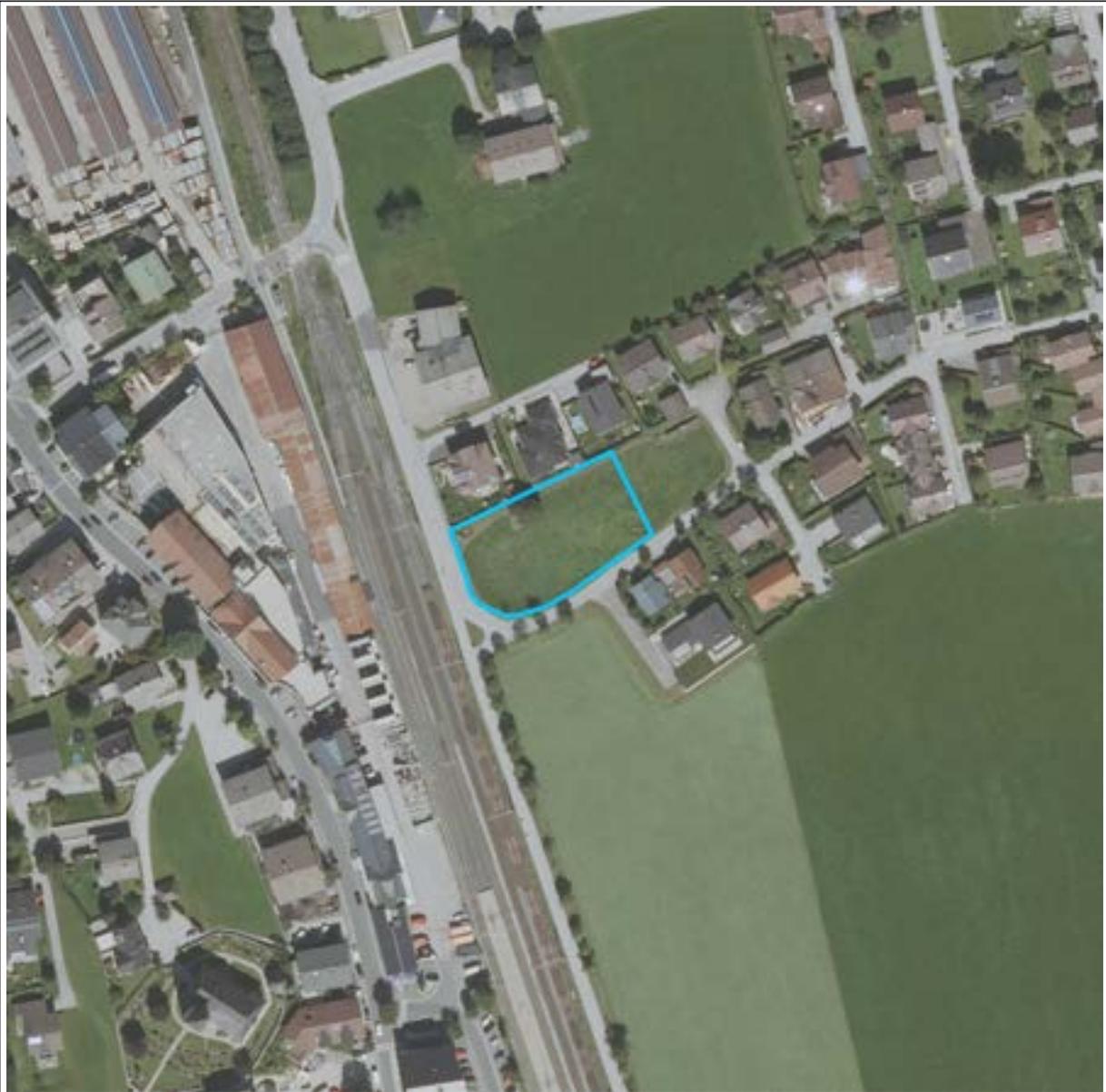
### Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Flächen befindet sich im Ortsteil Pöttlersiedlung, östlich der ÖBB Trasse.

### Übersichtsplan







## Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
373/2	55303	Eben im Pongau

## Aktive Bodenpolitik

**Wurden Maßnahmen gesetzt?:** Ja

**Wenn ja - welche?**

Eine entsprechende Vereinbarung liegt bei.

: Uploaded File: Privatrechtliche Vereinbarung April 2024.pdf;

**Wenn nein - Begründung?**

## Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

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

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

## Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 50406\_4626-5203\_12

## Widmungsänderungen

### Umwidmung von

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmungskategorie	
2224	GLG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungbeschränkungsgebiet

## Prüfliste Befristung

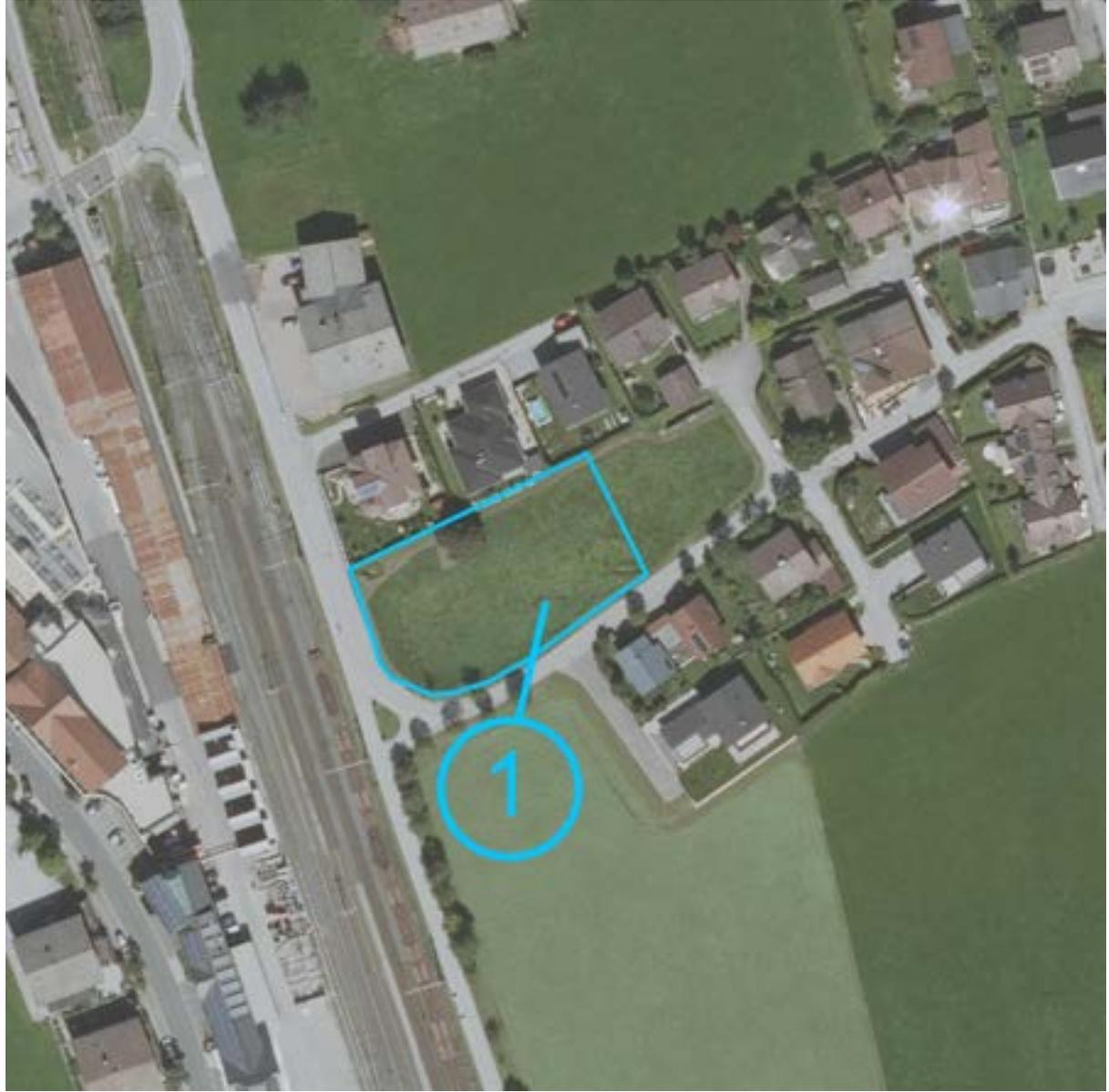
(1.) Handelt es sich um eine Ausweisung von Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland (Baulandwidmungen § 5 Z3)?

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

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

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	J	J	J

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





<b>Befristung</b>
Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:

<b>Umweltrelevanz</b>
Schwellenwertprüfung
<b>Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m<sup>2</sup>]: 2224</b>
[m <sup>2</sup> ]
<b>Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m<sup>2</sup> (Kumulationsregel): 1050</b>
[m <sup>2</sup> ]
<b>Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m<sup>2</sup>]: 3274</b>
[m <sup>2</sup> ]
<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. 2200m <sup>2</sup> großen Baulandfläche ermöglicht die Schließung der Baulücke zwischen der Erschließungsstraße im Süden, der Gemeindestraße im Westen und der bestehenden Wohnbaulandwidmungen im Norden und Osten. Geplant ist die Errichtung von 3 Wohngebäuden zur Schaffung von Wohnungen 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>

**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 Europaschutzgebietes oder Wild-Europaschutzgebietes 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.

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. Gleichbedeutend 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.

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 Umweltschutzelange 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

LEP 2022

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

Eben ist Teil des Regionalverbandes Pongau.

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

### 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.

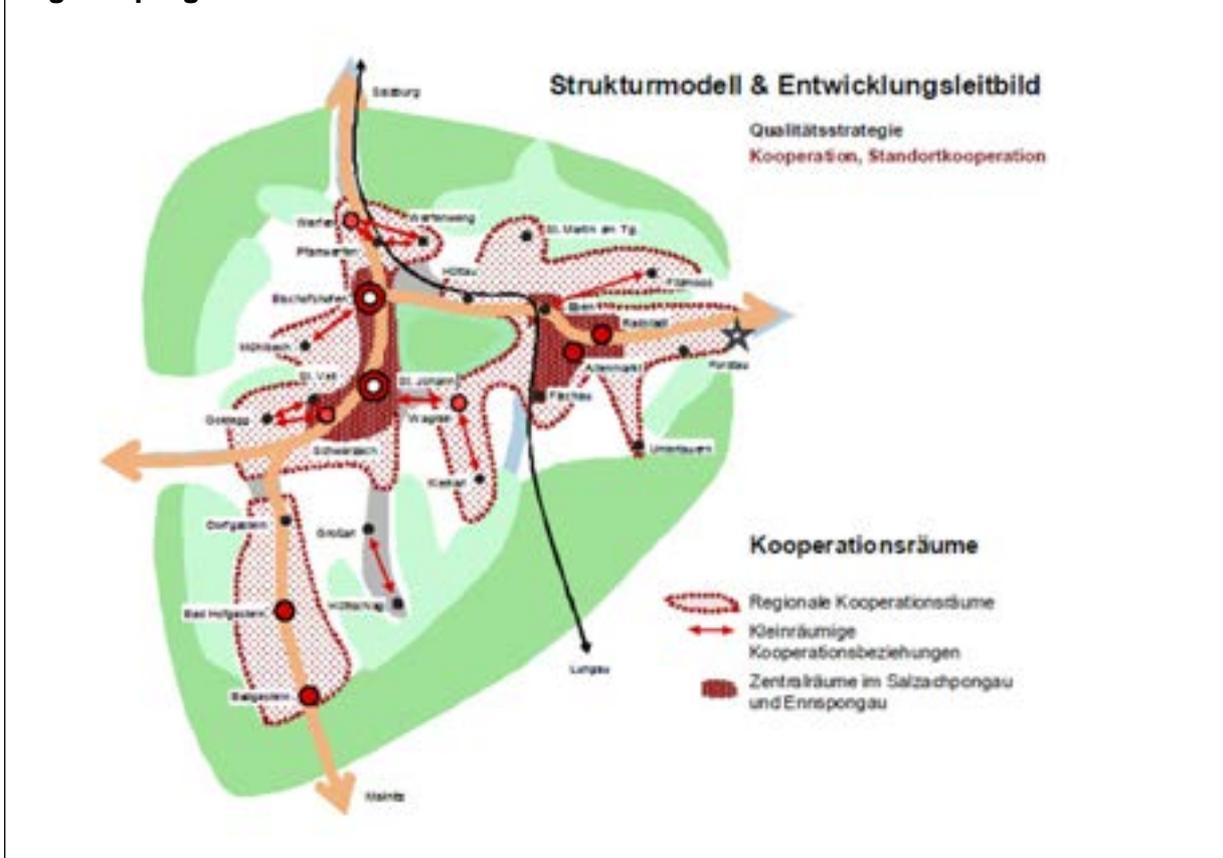
Zur gemeinsamen Lösung gemeindeübergreifender Probleme, zur Vernetzung der Raumstrukturen und zur Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität sollen die Gemeinden an den Aufgaben der Landesplanung durch eine aktive Regionalplanung beteiligt werden.

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

## Regionalprogramm - Planausschnitte



## Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

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

Allgemeine Ziele und Maßnahmen

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.

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 verträgt.

Ortsteilkonzept "Siedlungsraum Hauptort Eben":

Siedlungsentwicklung nach innen, d.h. Verdichtung im Bereich der zentrumsnahen Flächen für Wohnbebauung.

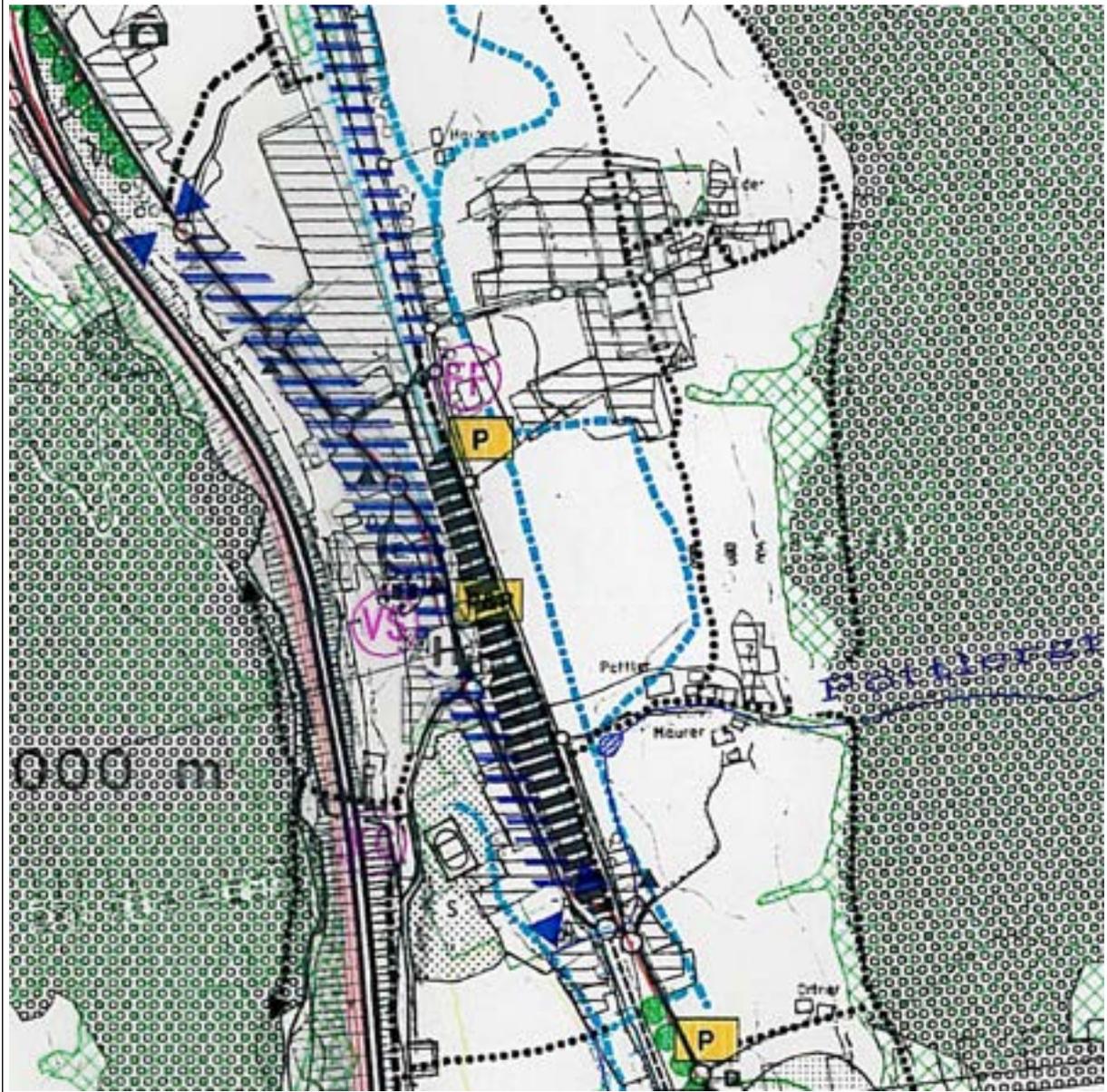
Siedlungs- und Freiraumkonzept Planteil

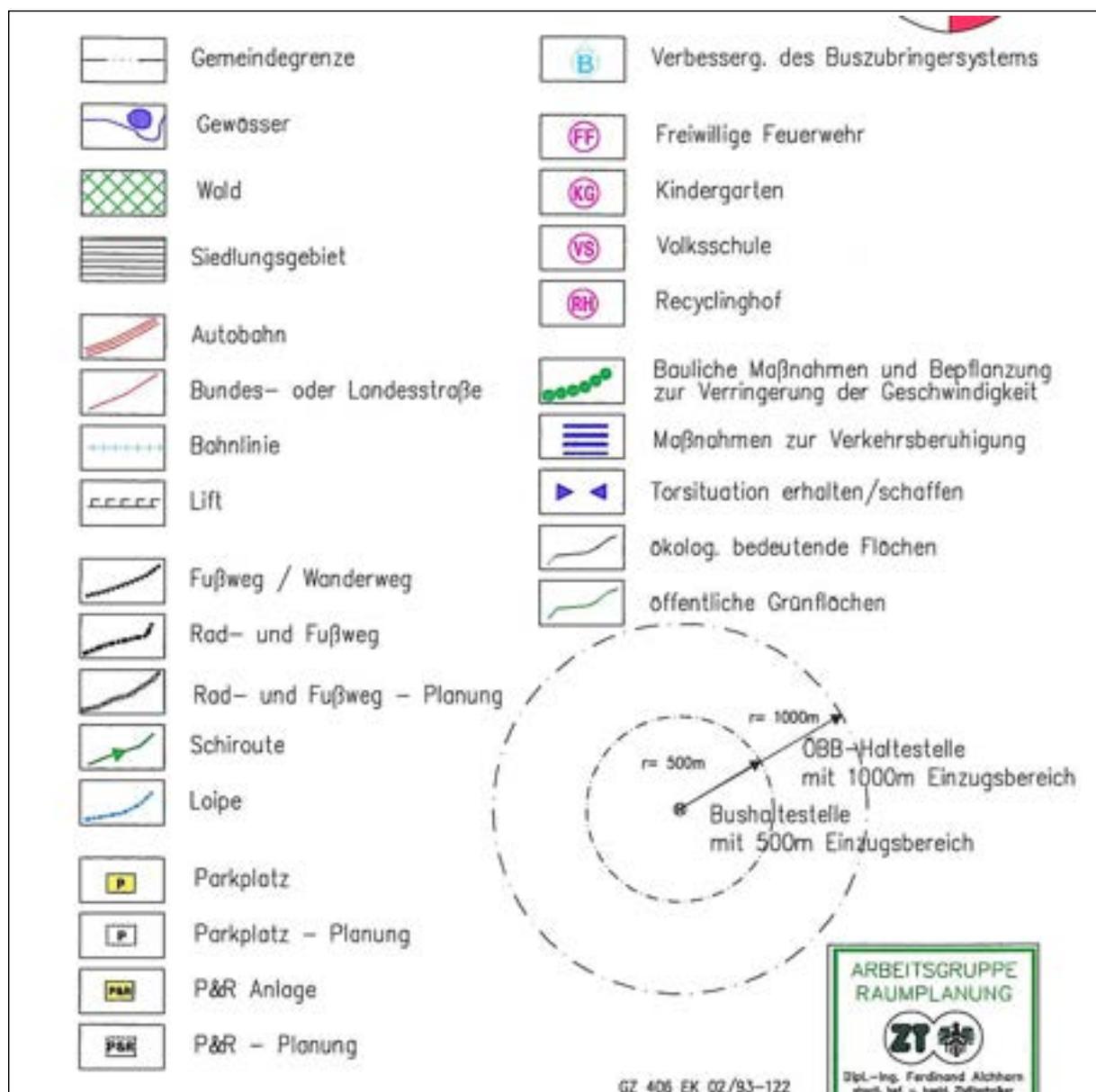
Der ggst. Standort ist bereits als Siedlungsbereich (Schwarze Schraffur) gekennzeichnet. Abpflanzungen als Siedlungsrandgestaltung im Süden

Infrastrukturkonzept Planteil

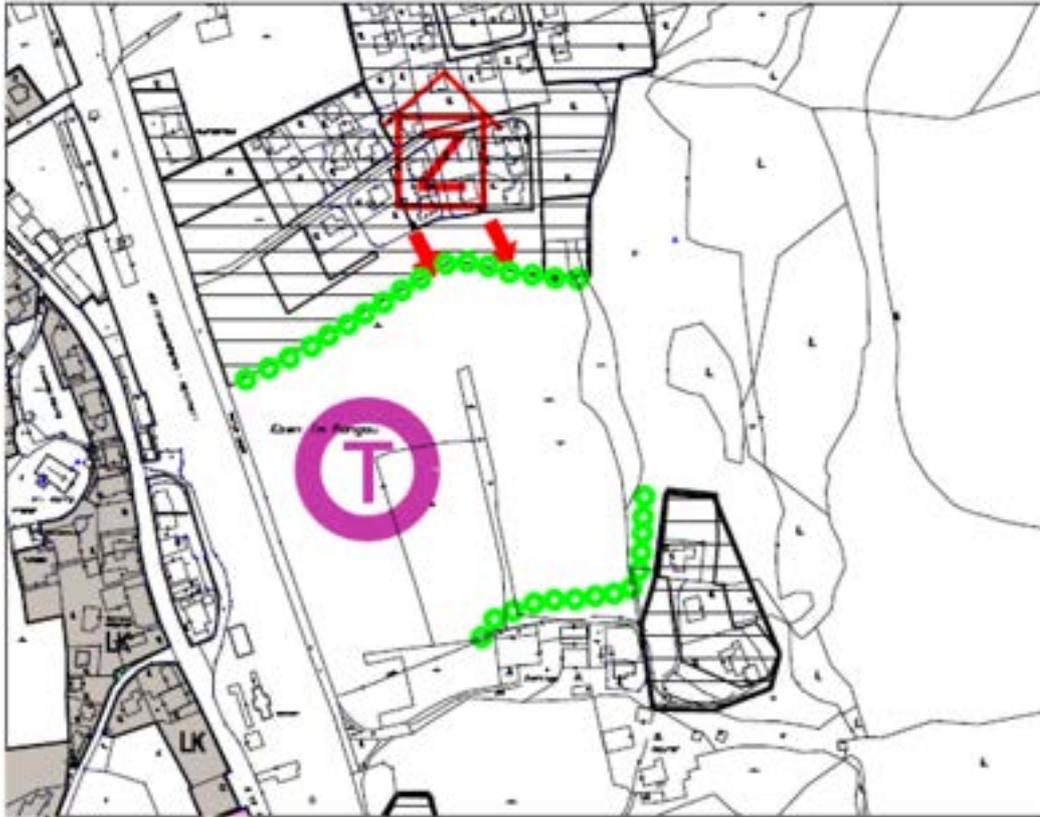
Im Bereich der Umwidmungsfläche verläuft die Trasse der Loipe.

# REK - Planausschnitte





### Ausschnitt REK neu

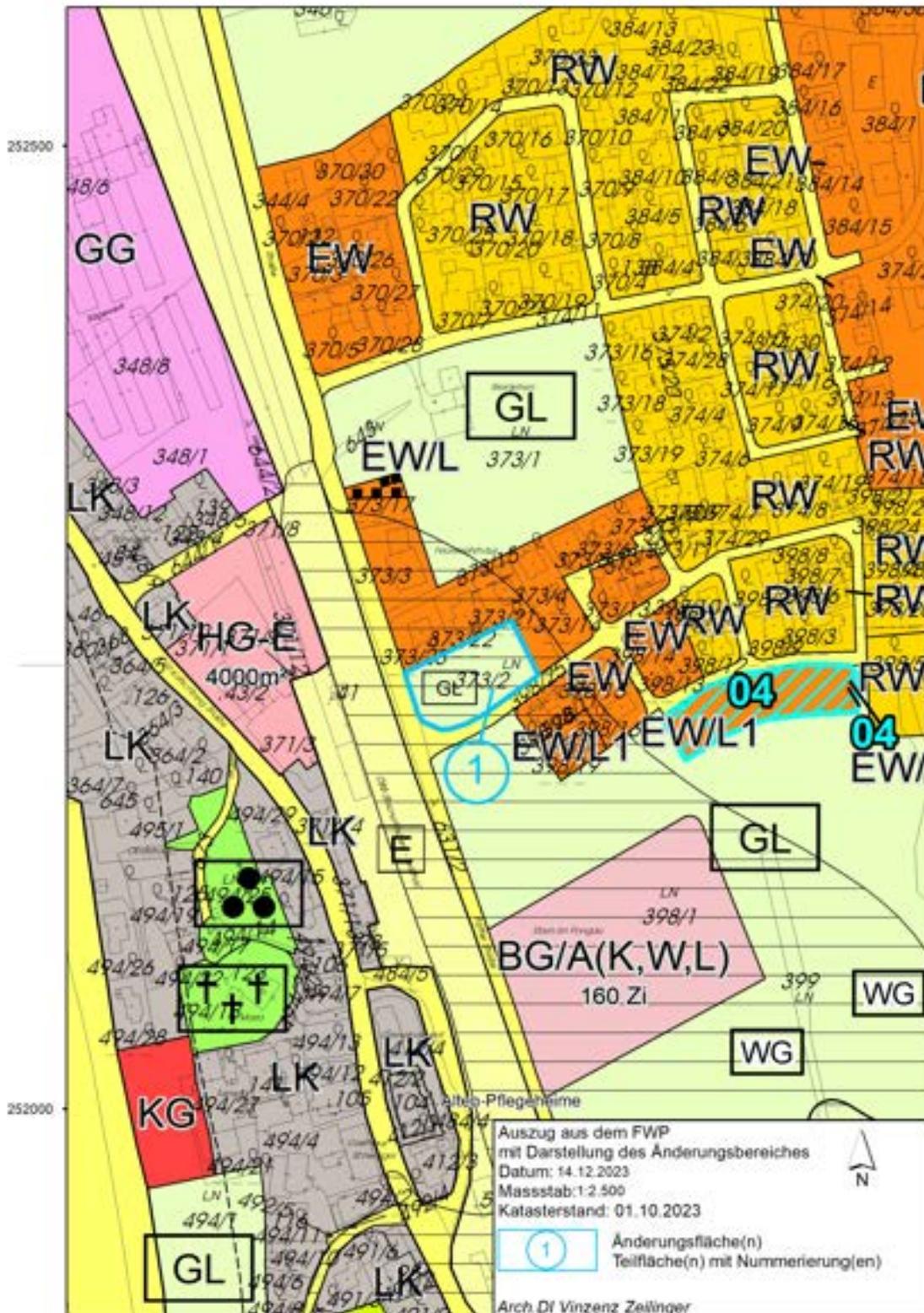


- |               |   |
|---------------|---|
| grüne Kreise: | Abpflanzung als Abstandsgrün zwischen unterschiedlichen Nutzungen und Siedlungsrandgestaltung |
| Rote Pfeile:  | Erweiterungsmöglichkeit Wohnen  |
| Rotes Z       | Zentraler Wohnstandort mit Erweiterungsmöglichkeit  |
| Violettes T   |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

### Angrenzende Widmungen

nördlich, östlich: Bauland / Erweiterte Wohngebiete  
südlich, westlich: Verkehrsfläche / Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde

FWP-Ausschnitt



## **Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen**

**Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen:** Ja

## **Naturschutz**

**Beschränkung vorhanden:** Nein

### **Beschreibung**

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

## **Wasserwirtschaft**

**Beschränkung vorhanden:** Nein

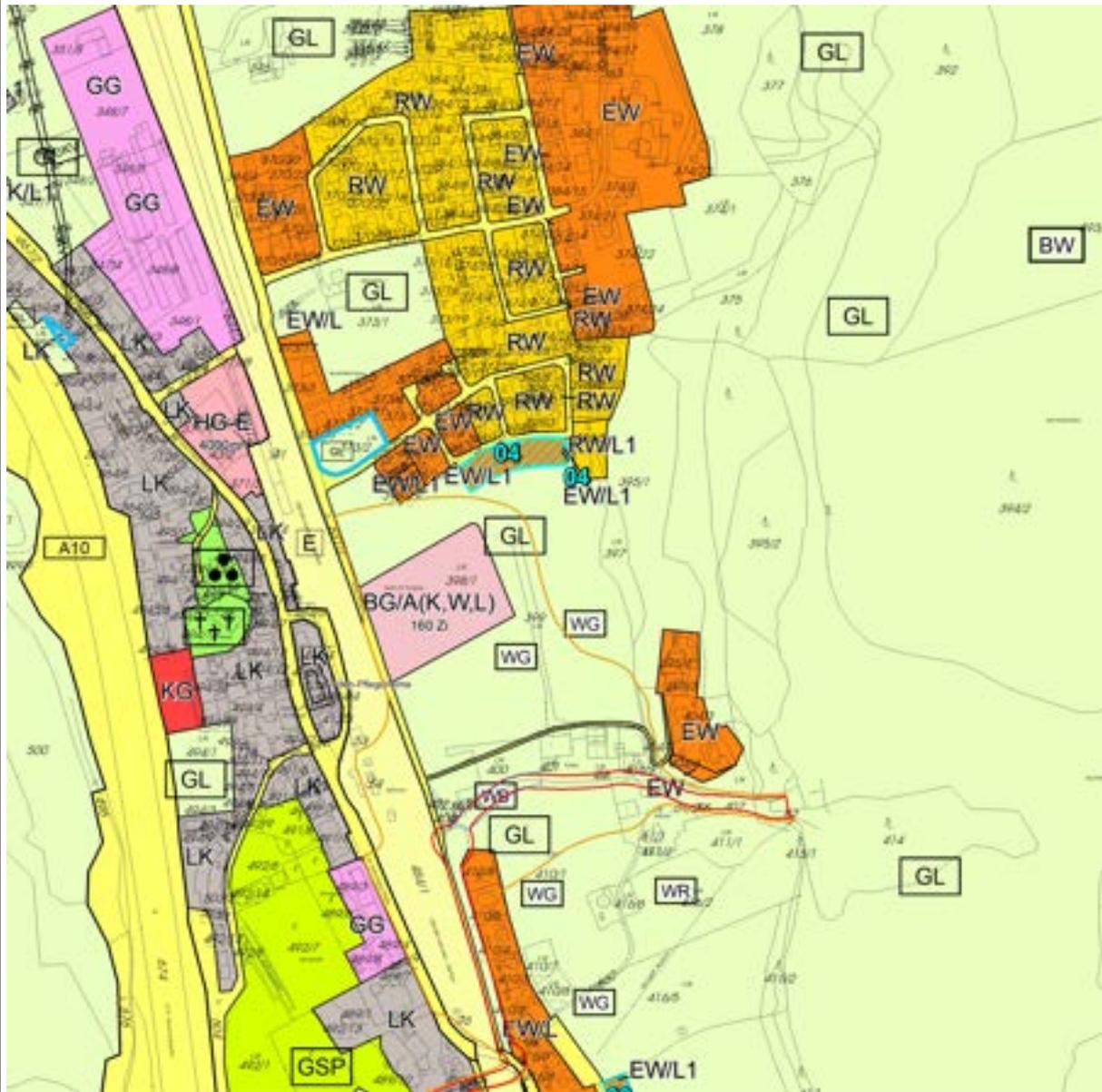
### **Beschreibung**

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

## **Wildbach und Lawinenverbauung**

**Beschränkung vorhanden:** Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



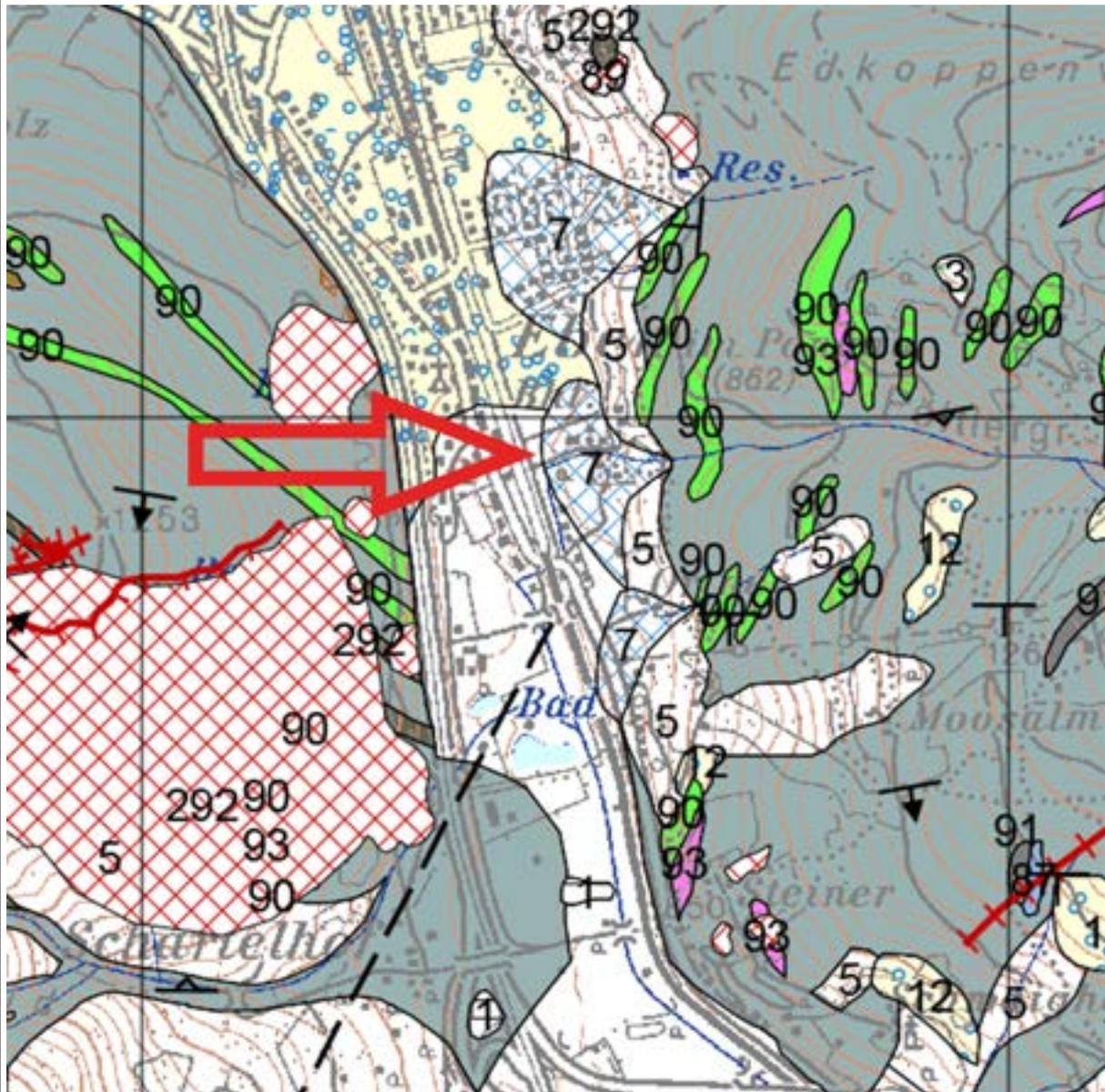
### Beschreibung

Bezüglich der Lage der Flächen im Gelben Gefahrenzonenbereich des Edtgrabens und der voraussichtlichen Eintragung eines Blauen Hinweisesbereiches im Bereich der Umwidmungsflächen wurden eine Stellungnahme der WLV eingeholt (siehe Strukturuntersuchung).  
Eine Revision des Gefahrenzonenplanes liegt noch nicht vor.

### Geologie

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



### Beschreibung

Teile der Umwidmungsflächen befinden sich im Bereich des Schwemmkegels des Pöttlergrabens.  
Im Zuge der Errichtung der Nachbargebäude sind keine Probleme mit dem Baugrund aufgetreten.  
Es ist anzunehmen, dass dies auch für die ggst. Umwidmungsparzelle gilt.

### Wald

**Beschränkung vorhanden:** Nein

### Beschreibung

Die Fläche ist unbewaldet.

<b>Lärm</b>
<b>Beschränkung vorhanden:</b> Ja
<b>Beschreibung</b> Die Wohnbauwand-Neuwidmungsflächen liegen innerhalb lärmbeeinträchtigter Zonen entlang der ÖBB Trasse.
<b>div. Bauverbotsbereiche</b>
<b>Beschränkung vorhanden:</b> Nein
<b>Beschreibung</b> Das äußerste Gleis der ÖBB Trasse liegt ca.13m von der Grundgrenze der Umwidmungsfläche entfernt und berührt den Gefährdungsbereich entlang von Gleisanlagen daher nicht.
<b>Altlasten und Verdachtsflächen</b>
<b>Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung:</b> Nein
<b>Beschreibung</b>
<b>Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen</b>
<b>Beschränkung vorhanden:</b> Nein
<b>Beschreibung</b>
<b>Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)</b> Wasserwirtschaft (20703) 12.8.2024: Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines Hinsichtlich naturräumlicher Gefährdungen (Pöttlergrabens, Edtgrabens) liegt eine WLV-Stellungnahme vom 15.07.2024 vor. -----
<b>Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren)</b>

<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;
<b>Beschreibung</b>
Ortswasserleitung Engpässe sind nicht zu erwarten.
<b>Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)</b>
Vorhanden: Ja
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: 22762_Schilchegger_TB_Pläne_Gesamt.pdf; Wasserwirtschaft.pdf;
<b>Beschreibung</b>
Ortskanal Engpässe sind nicht zu erwarten
Oberflächenwässer Projekt zur schadlosen Ableitung der Oberflächenwässer liegt bei.
<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).
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. 250 m fußläufiger Entfernung (Haltestelle Edtsiedlung). Der Bahnhof Eben und die zentralen Versorgungseinrichtungen können in ca. 650 m fußläufig erreicht werden.

**Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)**

Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-Sachverständigendienst  
(20612) 15.7.2024:

Elektronisch unterschrieben von Weissenböck Peter

Eben im Pongau - GP 373/2

Aus Sicht der Verkehrsplanung besteht beim gegenständlichen Projekt kein Einwand.

-----  
Wasserwirtschaft (20703) 12.8.2024:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Die Angaben zur wasserwirtschaftlich relevanten Infrastruktur können zur Kenntnis  
genommen werden.

TW: TWA Gemeinde Eben

AW: Ortskanal

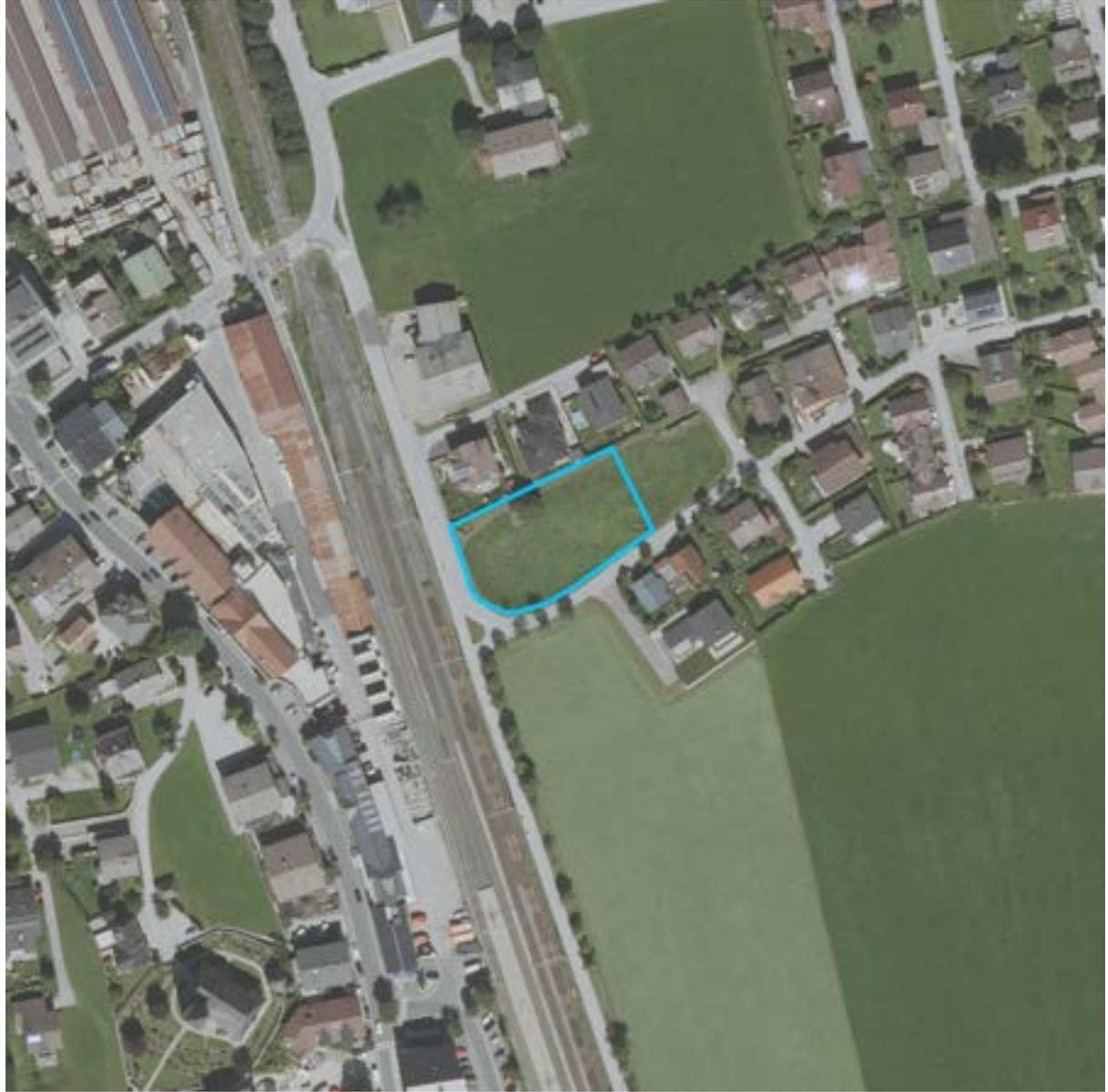
OF: Versickerung (Anselmi ZT GmbH 10.10.2022, „Sickerfähigkeit des Untergrundes –  
Ermittlung des kf – Wertes, Ersatzretentionskubatur der Eintaupfläche“)

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

## 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 Verdichtung des Wohnstandortes innerhalb bestehender Strukturen (Verkehrsflächen) und unmittelbar angrenzend an die bestehende Widmung, schließt eine Baulücke im gegenständlichen Bereich.

Die beabsichtigte Flächenwidmungsplanänderung zur Erweiterung des Wohnstandortes Pöttlersiedlung wird 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.

## Vegetation und Tierwelt

### Strukturuntersuchung

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

Die betroffenen Grünlandflächen sind als mehrmahlige Wiese mit typischer Vegetation zu bewerten bzw. sind als Restfläche zwischen Verkehrs- und Baulandflächen nur sehr eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar.  
Die Vegetation ist dementsprechend reduziert.

Auf der Umwidmungsfläche 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.

## 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 bzw. wurde lt. Aussagen der Gemeinde verlegt.

Sichtbeziehungen (in Bezug auf den Erholungswert) werden nicht nachteilig beeinflusst.

Die Projektsfläche ist infolge ihrer umgebenden Verbauung, der Abgrenzung durch Verkehrswege und die Nutzungs als landwirtschaftliche Restfläche ohne maßgebliche Bedeutung und Funktion für die Erholungsnutzung.

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

Strukturuntersuchung

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

Keine Biotop

 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.

## 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 nordöstlich angrenzenden Bestand (Einzelhausverbauung) angepasst wird.

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

Der gegenständlichen Bereich hat durch seine bereits in den Grünraum hineinreichenden Wohnbauten seine ursprüngliche landschaftsbestimmende landwirtschaftliche Nutzungsform bereits verloren. Die Erweiterung bzw. Verdichtung 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.

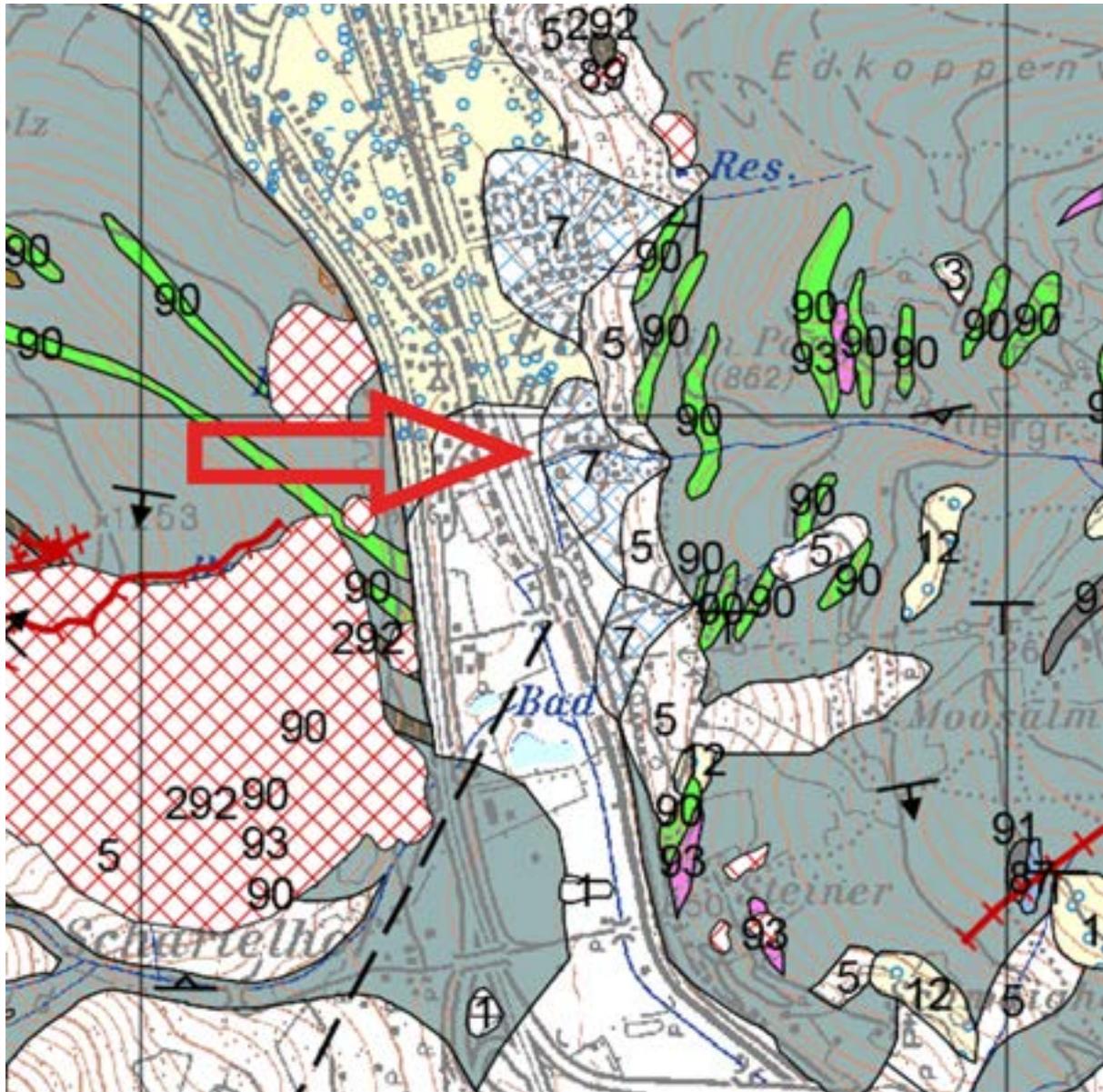
In den von der Änderung betroffenen Teilflächen sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt.

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

## Geologie

### Strukturuntersuchung

#### Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



#### 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.





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

Bodenart lt. eBOD:

kalkfreie Lockersediment-Braunerde aus vorwiegend grobem Schwemmmaterial (Schiefer der Grauwackenzone),  
Wassermäßig gut versorgt; mäßige Speicherkraft, sehr hohe Durchlässigkeit, (stellenweise krumpenpseudovergleyt),  
mittelwertiges Grünland, mäßig gefährdet durch Vermurung

Der östlich Teil der Umwidmungsfläche ist lt. Sagis wie folgt bewertet:

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 : 4-5 (hoch-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, ökologischeschtechnisch 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, Baulücke) und die Schaffung von zentrumsnahen Wohnbauten eine für die Gemeinde wünschenswerte Entwicklung darstellt, wiegt das Interesse der Gemeinde an einer Baulandwidmung schwerer als der teilweise Verlust von hochwertigen Böden im Hinblick auf Produktionsfunktion und Abflussregulierung.

Die Tatsache, dass es sich bei ggst. Umwidmungsfläche um eine Lücke zwischen Verkehrsflächen und gewidmetem Bauland handelt, schwächt die tatsächliche Wertig- und Wichtigkeit der Bodenfunktionen deutlich ab.

Hinsichtlich der Abflussregulierung wird auf den Punkt Infrastruktur (Projekt zum Oberflächenabfluss) verwiesen.

## Land- und Forstwirtschaft

### Strukturuntersuchung

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

Die Umwidmungsfläche ist als Lücke zwischen Verkehrsflächen und gewidmeten und teilweise verbauten Baulandflächen zu werten und ohne Bedeutung für die Landwirtschaft.

## Wasser- und Wasserwirtschaft

### Strukturuntersuchung

**Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet:** Uploaded File:  
22762\_Schilchegger\_TB\_Pläne\_Gesamt.pdf;

### **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:

kalkfreie Lockersediment-Braunerde aus vorwiegend grobem Schwemmmaterial (Schiefer der Grauwackenzone),  
Wassermäßig gut versorgt; mäßige Speicherkraft, sehr hohe Durchlässigkeit, (stellenweise krumenpseudovergleyt),  
mäßig gefährdet durch Vermurung

Auf die Bodenverhältnisse ist im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen verstärkt zu achten und eine schadlose Ableitung der Oberflächenwässer sicherzustellen.  
Die Sickerfähigkeit des Bodens wurde bereits überprüft und ein Retentionsprojekt zur Oberflächenentwässerung erstellt (siehe Beilage vom DI Anselmi ZT GmbH vom 10.10.22 GZ 22762).

## Naturräumliche Gefährdungen

### Strukturuntersuchung

#### Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



**Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet:** Uploaded File: Stellungnahme WLV.pdf; 22762\_Schilchegger\_TB\_Pläne\_Gesamt.pdf;

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

Die Neuwidmungsflächen liegen nach der bereits erfolgten Verbauung des Edtgrabens in der Gelben Wildbachgefahrenzone.

Auf der Grundflächen ist ein Blauer Vorbehaltsbereich eingetragen.

Eine Stellungnahme der WLV vom 15.07.24 kommt zu folgendem Schluss:

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

Aus wildbachttechnischer Sicht ist eine Bebauung eines Teils des Grundstücks denkbar.

Wesentlich ist die Erhaltung einer ausreichend großen Fläche zur Versickerung der Wässer des in der Verrohrung geführten Edtgrabens.

Die Dimensionierung der freizuhaltenden Fläche im Detail und Darstellung (etwa in Form eines Bebauungsplans) hat aus Sicht der WLV auf Basis eines hydrologischen Gutachtens zu erfolgen".

Es liegt ein solches Gutachten bereits vor (DI Anselmi, vom 10.10.22, GZ 22762).

Im Zuge einer tel. Rückfrage des Amtsleiters der Gemeinde Eben bei DI Thomas Eckerstorfer/WLV wurde mitgeteilt, dass mit dem vorliegenden Projekt der geplanten Versickerung der DI Anselmi Ziviltechniker GmbH / Salzburg vom 10.10.2022, GZ 22762, der Nachweis für die ordnungsgemäße Versickerung der Wässer des in der Verrohrung geführten Edtgrabens gegeben ist.

Die für diese Versickerung notwendige Fläche (Ersatzsickeranlage) wird im Bebauungsplan, welcher im Zuge der Freigabe des Aufschließungserfordernis "Lärm" zu erstellen sein wird, verbindlich als solche gekennzeichnet.

## Lärm

### Strukturuntersuchung

**Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet:** Uploaded File: 23-0018T\_GUT\_Eben.pdf;

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

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

Seitens der ÖBB ist eine Lärmbeeinträchtigung der Umwidmungsflächen gegeben.

Das erstellte Lärmgutachten sieht die Errichtung eines Erdwalles im Westen der Grundfläche zur Abschirmung der geplanten Wohnverbauung und zusätzlich die unter Kapitel 6.2 (Maßnahmen am Gebäude) angeführten schalltechnischen Maßnahmen vor.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen werden im Zuge der Freigabe des Aufschließungsgebietes Lärm nach Errichtung des Erdwalles durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes verbindlich festgelegt.

## Luft

### Strukturuntersuchung

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

Die Fläche liegt ca. 200 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.

## **Zusammenfassung**

### **Zusammenfassung der Strukturuntersuchung**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Ausweisung von Bauland zur Errichtung von 3 Wohngebäuden 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) 12.7.2024:

Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika

Fachbereich Altlasten/kontaminierte Standorte:

Es besteht kein Einwand, da der ho. Dienststelle keine altlastenrelevanten Flächen gem ALSAG §2 auf dem betroffenen Grundstück bekannt sind.

Der Amtssachverständige:

Josef Schmitzberger

-----

Fachbereich Lärm:

Im Ortsteil Pöttlersiedlung, östlich der ÖBB-Strecke, ist die Umwidmung von 2224 m<sup>2</sup> Grünland in Erweitertes Wohngebiet/Aufschließungsgebiet (Lärm) [EW/A(L)] vorgesehen. Aufgrund der Lärmbelastung durch die Eisenbahn (Grenzwertüberschreitungen hauptsächlich nachts, Handlungsstufe 2 gemäß Immissionsschutz-Richtlinie) wurde ein schalltechnisches Projekt erstellt (TAS, Gz:23-0018T vom 25.09.2023), welches schlüssig und nachvollziehbar ist. Es sieht die Errichtung eines Erdwalles im Westen der Grundfläche zur Abschirmung der geplanten Wohnverbauung und zusätzlich die unter Kapitel 6.2 (Maßnahmen am Gebäude) angeführten schalltechnischen Maßnahmen vor. Laut Strukturuntersuchung, Kapitel Lärm, wird die Umsetzung dieser Maßnahmen im Zuge der Freigabe des Aufschließungsgebietes "Lärm" nach Errichtung des Erdwalles durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes verbindlich festgelegt. Gegen die Umwidmung in EW/A(L) besteht kein Einwand.

Angelika Frauscher-Ingram

-----

Wildbach- und Lawinerverbauung (wlv) 15.7.2024:

Elektronisch unterschrieben von Eckerstorfer Thomas

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

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 km<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>/s, die für das Bemessungsereignis maßgebliche Geschiebefracht rund 1.500 m<sup>3</sup>.

Von einem bestehenden Schotterfang am Hangfuß abwärts wird der Graben durch die gesamte Siedlung in einer Verrohrung geführt, ehe 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, da mangels geeigneten Vorfluters die aktuell als Sickerkörper dienende Geländemulde auch in Zukunft als solche fungieren wird müssen.

Aus wildbachtechnischer Sicht ist eine Bebauung eines Teils des Grundstücks denkbar. Wesentlich ist die Erhaltung einer ausreichend großen Fläche zur Versickerung der Wässer des in der Verrohrung geführten Edtgrabens.

Die Dimensionierung der freizuhaltenden Fläche im Detail und Darstellung (etwa in Form eines Bebauungsplans) hat aus Sicht der WLV auf Basis eines hydrologischen Gutachtens zu erfolgen.

mfg: DI Thomas Eckerstorfer

-----  
Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 22.7.2024:  
Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita  
Aus Sicht des Bodenschutzes wird Folgendes angemerkt:

Bei der betroffenen TAÄ-Fläche handelt es sich um besonders hochwertige Flächen in Bezug auf die Bodenfunktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit und Abflussregulierung. Solche Böden sind grundsätzlich von einer Bebauung auszuschließen.

Mit der geplanten TAÄ kommt es grundsätzlich zu einer eher kleinflächigen Abrundung (rd 2224 m<sup>2</sup>) eines bestehenden Siedlungsansatzes. Unter Berücksichtigung dieses Aspekte sowie der in der Struktursuchung angeführten bodenschutzfachlichen Begründung ist die Einstufung/Abstufung der Umwelterheblichkeit auf "gegeben" aus fachlicher Sicht nachvollziehbar dargestellt.

Im Falle einer Umwidmung dieser TAÄ-Fläche sind in Bezug auf die durch die Umwidmung betroffenen hochwertigen Böden in einem Bebauungsplan entsprechende Bodenschutzmaßnahmen festzulegen, um negative Auswirkungen auf die betroffenen Bodenfunktionen zu minimieren bzw zu mindern.

Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen keine Einwände gegen die geplante TAÄ im Bereich der GP 373/2 KG Eben.

-----  
Wasserwirtschaft (20703) 12.8.2024:  
Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines  
In der Gemeinde Eben im Pongau soll zur Errichtung von Wohnhäusern, auf den GP 373/2, KG 55303 eine Anpassung des FWP vorgenommen werden. Dabei sollen 2224 m<sup>2</sup> GLG in EW umgewidmet werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht kein Einwand zur Widmung.

-----  
**Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn - Parteienghör**

## **Bebauungsplanung**

### **Bebauungsplan der Grundstufe**

**Planfreistellung gem. ROG 2009:** Nein

#### **Begründung**

Die Flächen werden bis zur Errichtung des Erdwalles als Aufschließungsgebiet "Lärm" ausgewiesen.  
Zu deren Freigabe wird ein Bebauungsplan erstellt.

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

**Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn**

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

### **Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe**

**Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn**

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

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

## 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.

Durch die Lage der Gemeinde an mehreren übergeordneten Verkehrsträgern (A 10, B 99, L 219, ÖBB) und die ortsnahe Lage von bestehenden Gewerbegebieten, ist eine Beeinträchtigung der Wohnqualitäten im gesamten Gemeindegebiet möglich und vorallem im Bereich rund um das Ortszentrum wahrscheinlich. Eine Trennung zwischen nicht verträglichen Nutzungen (Verkehr-Gewerbe-Wohnen) kann daher, unter Berücksichtigung des "Kurze-Wege-Prinzipes", in der Gemeinde Eben nur schwer umgesetzt werden, ohne auf eine Weiterentwicklung des Ortszentrums zu verzichten.

Wenn durch entsprechende schallschutztechnische Maßnahmen an den störenden Lärmquellen, an den Gebäuden selbst oder durch entsprechende Anordnung und Situierung der Gebäude, dieser Konflikt nachweislich vermindert bzw. eingeschränkt werden kann, wird diesem Grundsatz des LEP gefolgt.

Die gewählte Vorgangsweise (Ausweisung als Aufschließungsgebiet Lärm, Errichtung des Walles, Freigabe des Aufschließungsgebietes durch die Aufstellung eines BBPI mit Festlegungen der schallschutztechnischen Maßnahmen) schafft alle Voraussetzungen für "möglichst konfliktfreie Strukturen" bei gleichzeitiger Beachtung des Prinzipes der kurzen Wege.

##### 4.4 Siedlungsentwicklung

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

Die ggst. Fläche befindet sich einem Bereich, welcher gem. Siedlungskategorisierung als "große Siedlung" bewertet wird und als "Wohnbaulandentwicklungsbereich des Hauptortes" ausgewiesen ist.

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

##### 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 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 eine der Hauptaufgaben der Gemeinde.

ad § 2 Abs.1 Z 2. Die Fläche ist derzeit Teil einer landwirtschaftlichen Restfläche innerhalb umgebender Verkehrswege und Baulandwidmungen. 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 7 : Die gegenständliche Umwidmung ist als Erweiterung eines Siedlungsansatzes in zentraler Lage zu betrachten, verdichtet 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 ist auf den ggst. Umwidmungsflächen nicht gegeben.

Die Umweltbelastung hinsichtlich der Lärmemissionen der ÖBB Trasse können durch Maßnahmen auf dem Grundstück und an den Gebäuden bewältigt werden (lt. beiliegendem schalltechnischen Gutachten).

ad § 2 Abs.1 Z 10. Die ggst. Ausweisung ermöglicht die Errichtung von 3 Mehrfamilienwohnhäusern und wird für die künftigen Bewohner 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 3 Mehrfamilienwohnhäusern (mit entsprechender Baudichte) 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 Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen. Der Abschluss einer Nutzungsvereinbarung bzw. eines Vertrages mit der Gemeinde (mit Vorkaufsrecht der Gemeinde) liegt vor.

Der Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger“ kann erst im Zuge der weiteren Planungsarbeiten berücksichtigt werden bzw. werden im BBPL entsprechende Vorgaben festgelegt 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 Grünlandrestfläche zwischen Verkehrs- und Baulandflächen in Erscheinung.

Die nähere Umgebung wird ausschließlich zu Wohnzwecken und südlich angrenzend landwirtschaftlich (durch den aktiven Landwirtschaftsbetrieb Pöttlerhof) 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 Umsetzung des Projektes zur schadlosen Ableitung der Oberflächenwässer von DI Anselmi ZT GmbH vom 10.10.2022 (GZ 22762)
2. Die Umsetzung des schalltechnischen Projektes der Fa. TAS vom 25.09.2023 (GZ 23-0018T)

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

### **Siedlungskonzept Planteil:**

Im Siedlungskonzept ist die Flächen bereits als Siedlungsstandort eingezeichnet. 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.

### **Infrastrukturkonzept Planteil:**

Die im Infrastrukturkonzept eingetragene Loipentrasse wurde lt. Auskunft der Gemeinde bereits verlegt.

### **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.

### **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.

**Orthofoto - Lage des Planungsgebietes**



### Foto(s) der Abänderungsfläche



### Schlussfolgerung

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass die Ausweisung einer Wohnbaulandfläche im Bereich des Pöttlerfeldes 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

1. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung in Verbindung mit der Lage der Flächen in der Gelben Wildbachgefahrzone des Edtgrabens und im Blauen Vorbehaltsbereich wurde mit dem zuständigen Sachbearbeiter der WLW (DI Eckerstorfer) seitens der Gemeinde Kontakt aufgenommen: Das vorliegende Entwässerungskonzept vom Büro DI Anselmi vom 10.10.22 (GZ 22762) wird als geeignet eingestuft, um die anfallenden Oberflächenwässer schadlos ableiten zu können.

Die zwingende Ausführung dieses Sickerprojektes (und ev. notwendiger Freihalteflächen) wird in dem zu erstellenden Bebauungsplan (im Zuge der Freigabe) verbindlich festgelegt. Die Strukturuntersuchung unter Punkt "Naturräumliche Gefährdungen" wurden dahingehend ergänzt.

2. Die angeregte Ergänzung des RO-Vertrages um m<sup>2</sup>- Preise für das Vorkaufsrecht der Gemeinde wird zur Kenntnis genommen.

3. Die Festlegung von Mindestwohneinheiten im BBPL wird umgesetzt.

### Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör

## Planauszüge

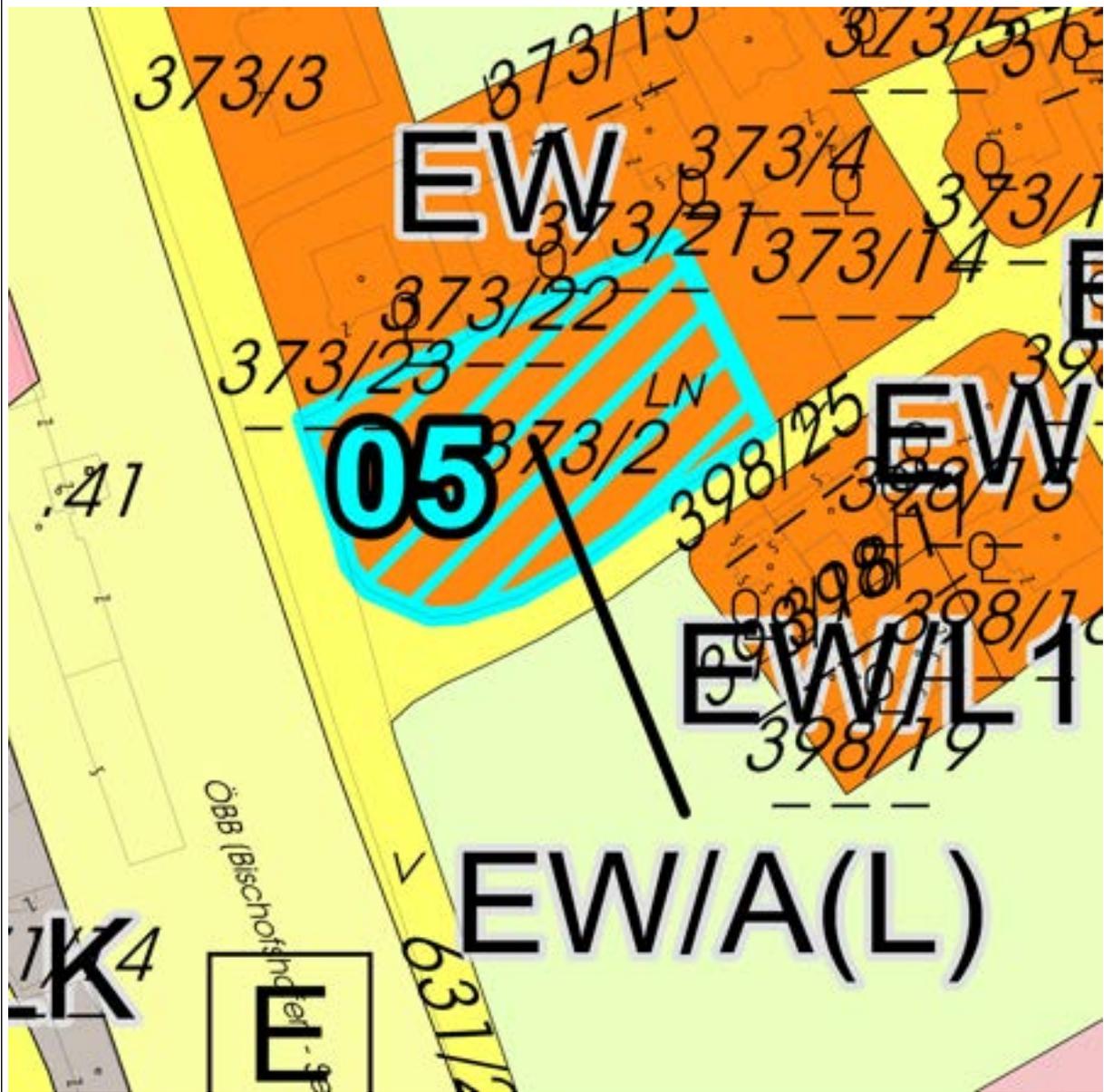
Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50406\_4626-5203\_12.pdf;

Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Teilabänderungen.Beiblatt\_25.06.24.pdf;

Planungsbericht: Uploaded File: Planungsbericht\_Auflageentwurf\_31.10.24\_r.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

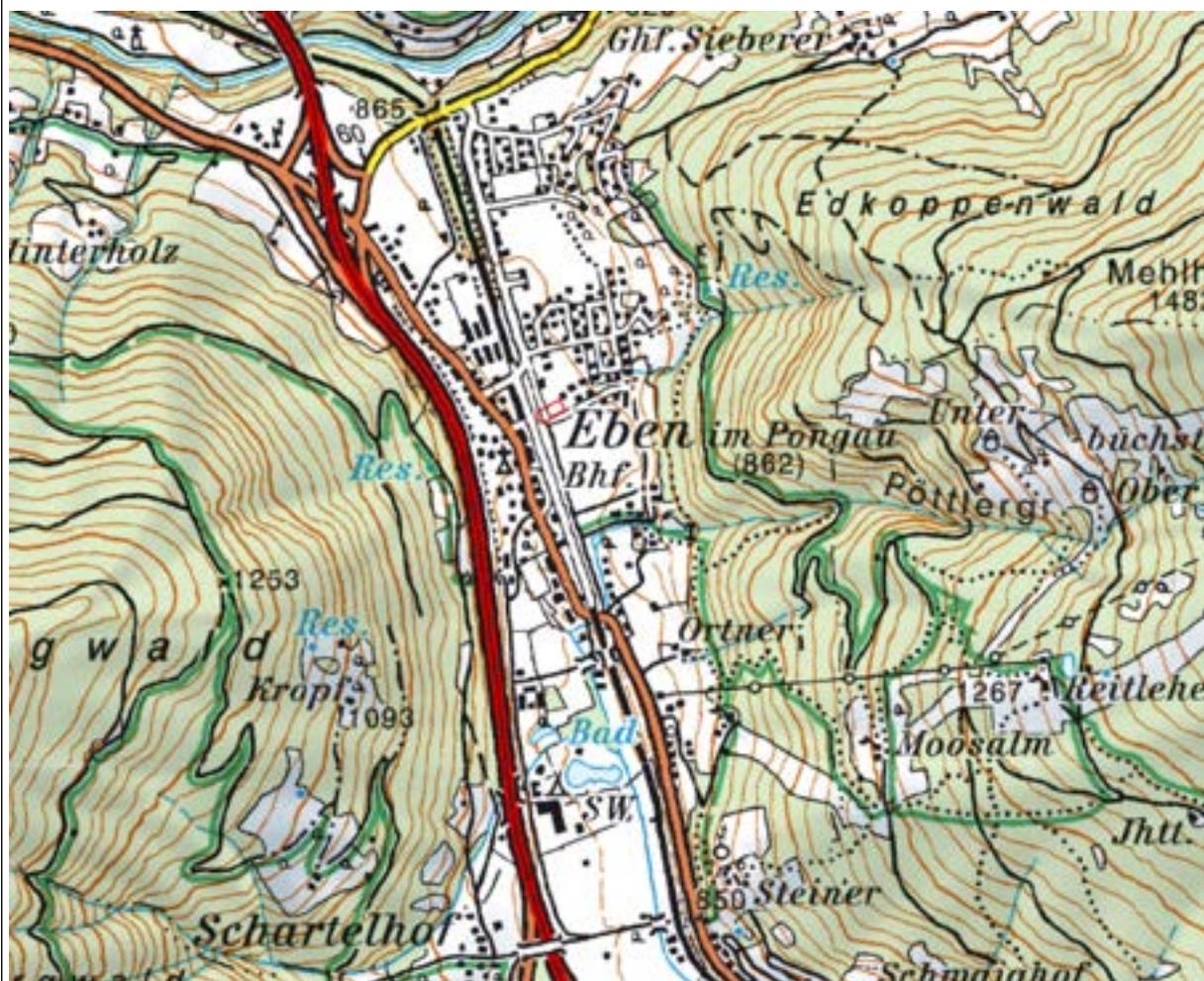
Die geplante Baulandfläche befindet sich im Hauptsiedlungsbereich, weshalb keine landesplanerische Stellungnahme erforderlich ist.

### Zur Veranlassung (Ausgangslage)

Aus dem Antrag: "Die Gemeinde Eben beabsichtigt die Schließung der Baulücke im Bereich des Wohnstandortes Pöttlerfeld zur Errichtung von Wohnungen."

Es sollen insgesamt 2.224m<sup>2</sup> auf der GP 373/2 KG Eben im Pongau, von Grünland in "Bauland - Erweitere Wohngebiete Kennzeichnung Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet Aufschließungserfordernis Lärm" umgewidmet 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 nicht 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.

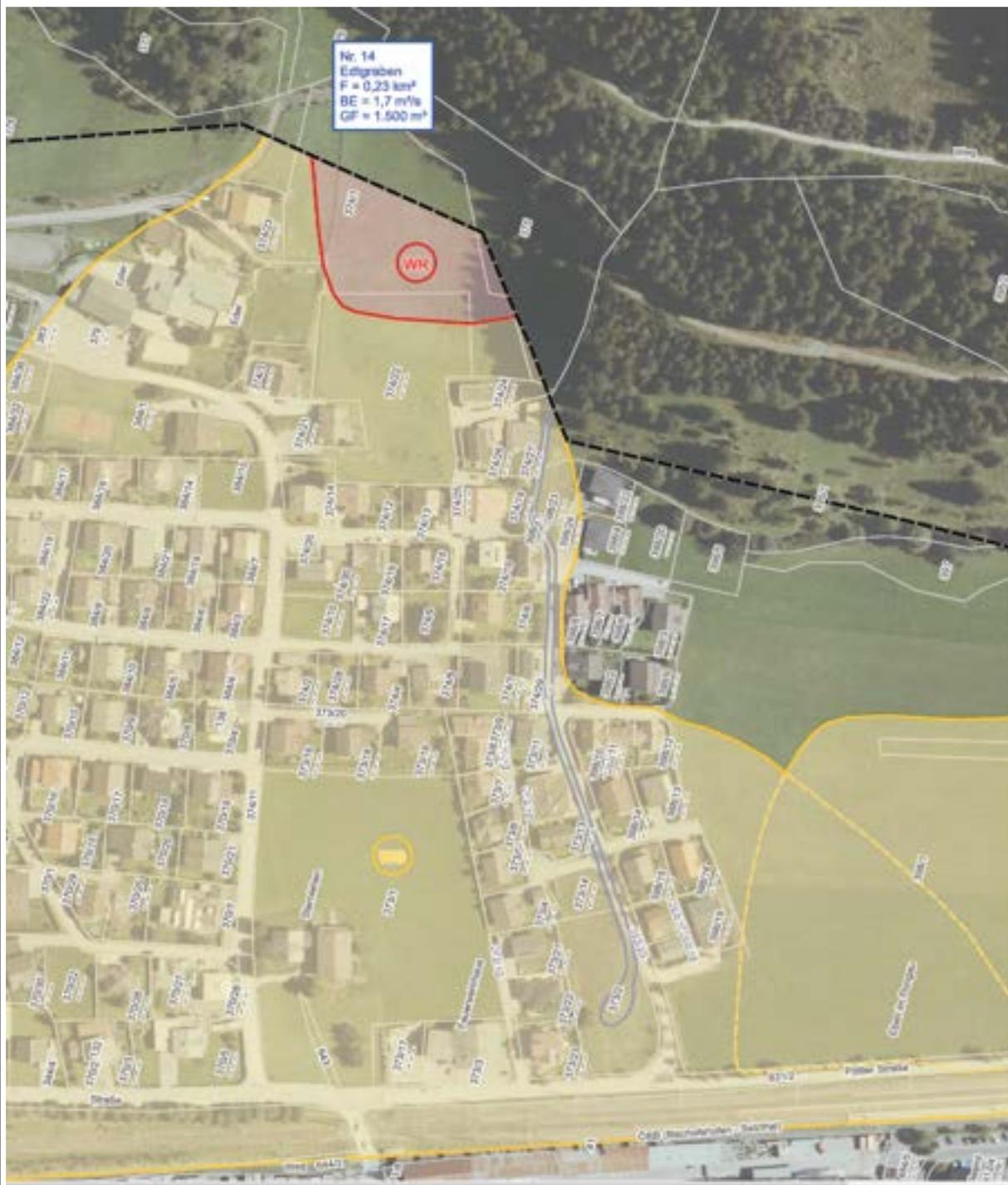
### **Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele**

Die Darstellung und Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und -zielen kann weitestgehend zur Kenntnis genommen werden.  
Die Gefahrensituation durch den blauen Hinweisbereich ist noch zu berücksichtigen.  
In Hinblick auf die aktive Bodenpolitik wird der Gemeinde empfohlen einen Preis/m<sup>2</sup> oder ein Vorschlagsrecht für etwaige zu errichtende Mietwohnungen in die Vereinbarung mit aufzunehmen.

### **Zur Umweltrelevanz**

Kenntnisnahme der Schwellenwertprüfung und der Ausschlusskriterienprüfung.

Abbildung zur Umweltrelevanz



### Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

zur Wildbach und Lawinenverbauung: siehe Plan zur Revision des Gefahrenzonenplanes und die Stn. der WL.V.

Definition Blauer Vorbehaltsbereich: „... sind jene Bereiche, die für die Durchführung von technischen oder forstlichbiologischen Maßnahmen der WL.V sowie für die Aufrechterhaltung der Funktionen dieser Maßnahmen benötigt werden oder zur Sicherstellung einer Schutzfunktion oder eines Verbauungserfolgs einer besonderen Art der Bewirtschaftung bedürfen“.

### Zur infrastrukturellen Erschließung

weitgehende Kenntnisnahme.

Das Thema Oberflächenwasserentsorgung und die dafür erforderlichen Flächen sind mit der WLV zu besprechen.

### Zur Bebauungsplanung

Die Vorgaben der FD Agrarwirtschaft/Bodenschutz und der WLV sind bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Zitat WLV: "Aus wildbachtechnischer Sicht ist eine Bebauung eines Teils des Grundstücks denkbar. Wesentlich ist die Erhaltung einer ausreichend großen Fläche zur Versickerung der Wässer des in der Verrohrung geführten Edtgrabens.

Die Dimensionierung der freizuhaltenen Fläche im Detail und Darstellung (etwa in Form eines Bebauungsplans) hat aus Sicht der WLV auf Basis eines hydrologischen Gutachtens zu erfolgen."

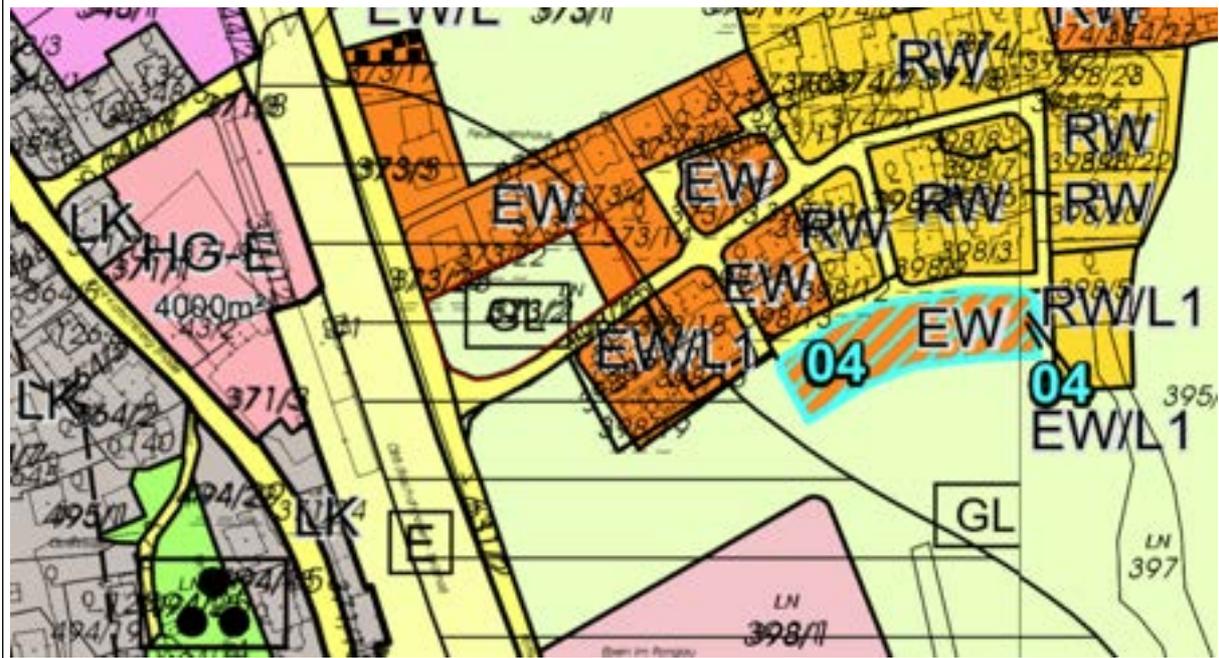
### Zur Baulandflächenbilanz

Kenntnisnahme

### Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen

Es wurden die Fachdienststellen Agrarwirtschaft und Bodenschutz, Umweltschutz, Verkehrsplanung und Wasserwirtschaft sowie die WLV um Stellungnahme ersucht und von diesen abgegeben.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



### Raumplanungsfachliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Eben im Pongau beantragt die Umwidmung einer ca. 2.224m<sup>2</sup> großen Teilfläche der GP 373/2 KG Eben im Pongau, von Grünland in "Bauland - Erweiterte Wohngebiete Kennzeichnung Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet Aufschließungserfordernis Lärm"

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind lt. Gemeinde vorhanden bzw. die Oberflächenwasserentsorgung herzustellen.

Aufgrund der Lage im lärmbelasteten Bereich soll die Fläche mit dem Aufschließungserfordernis Lärm gekennzeichnet werden.

Die Fläche befindet sich aktuell in der gelben Wildbachgefahrenzone des Pöttlergrabens und soll laut Entwurf der Revision des Gefahrenzonenplanes in der gelben Zone des Edtgrabens zum liegen kommen. Darüber hinaus soll ein blauer Vorbehaltsbereich auf der ggst. Grundparzelle ausgewiesen werden.

Die Übereinstimmung mit den überörtlichen und örtlichen Planungen und Programmen der Raumplanung kann von Seiten des ASV Raumplanung weitestgehend festgestellt werden. Die o.a. Punkte sind bei Weiterführung des Verfahrens zu berücksichtigen. Die weiteren Planungen (mögliche Baulandflächen) aufgrund der gelben Wildbachgefahrenzone und des geplanten blauen Vorbehaltsbereiches sind mit der WLV abzustimmen (siehe Stn WLV).

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



: Uploaded File: Revision-2024-Plan-2-2-Edtgraben-Poettlergraben-Ortnergraben.pdf;



Stellungnahme im Rahmen des aufsichtsbehördlichen  
Ermittlungsverfahrens

Befund & Gutachten des raumplanungsfachlichen ASV