

Grunddaten des Antrags
Gemeinde- und Verfahrensdaten
Gemeindenummer: 50406
Gemeindename: Eben im Pongau
Bereichsbezeichnung: GG Gasthof Süd (Erweiterung Oppeneiger)
Betroffene Grundeigentümer
Teilabänderungsnummer
Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP
Antrag auf: Vorbegutachtung
Aktenzahl der Gemeinde
BearbeiterIn
Bearbeitung - Ortsplanung
AuftragnehmerIn: Arch. DI Vinzenz Zeilinger
Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: T406/58
ProjektleiterIn: DI Barbara Zeilinger
SachbearbeiterIn
Bearbeitung - Abteilung 10
Juristische/r SachbearbeiterIn: Johannes Leitner LL.M. BSc
Technische/r SachbearbeiterIn: Klemens Pürmayr MSc
Schriftliche Stellungnahme des Landes
Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Verfahrensablauf 09
Voraussetzung:
Öffentlichkeitsarbeit
Nutzungserklärung(en)
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung (und Umwelterheblichkeitsprüfung)
Antrag auf Vorbegutachtung: 03.07.2025
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)
Kundmachungszeitraum
von:
bis:
Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)
Antragsteil 'Verfahrensablauf 09' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Verfahrensablauf 18

Voraussetzung:

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

Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:

Antrag auf Vorbegutachtung: 03.07.2025

Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme

Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Die Gemeinde Eben beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbestandortes Gasthof Süd zur Errichtung eines weiteren Betriebsgebäudes des dort bereits ansässigen Gewerbebetriebes die Zimmerei Oppeneiger.

Die Fläche dient der Errichtung einer Abbundhalle.

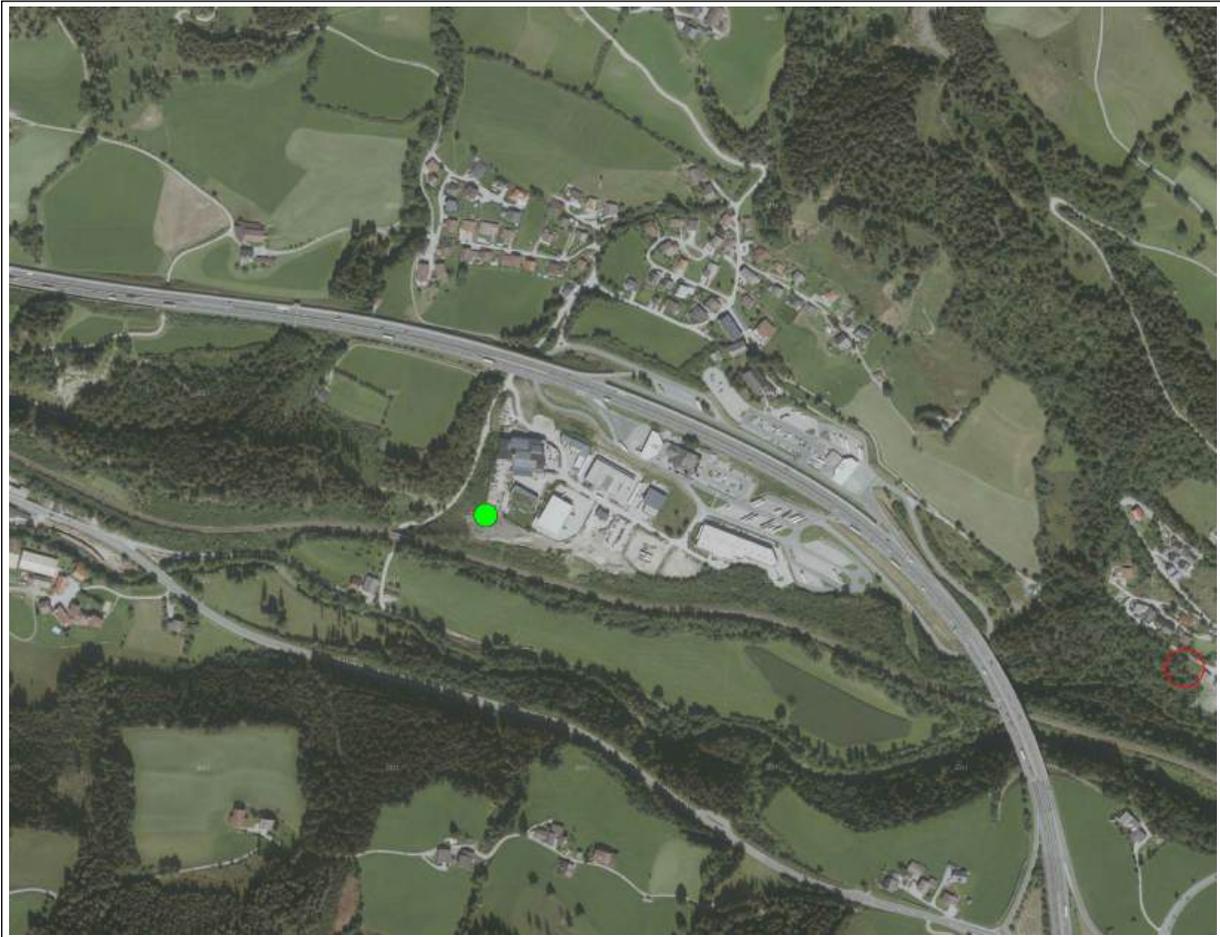
Datum der TAÄ-Anregung

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Fläche befindet sich im Westen des Gewerbegebietes Gasthof Süd, südlich anschließend an die bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen der Fa. Oppeneiger.

Übersichtsplan





Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
33/3	55308	Gasthof
32/8	55308	Gasthof
77/2	55308	Gasthof

Ergänzende Unterlagen: Uploaded File: GG Süd-Vermessungsplan.pdf;

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Erweiterung eines bestehenden Betriebes

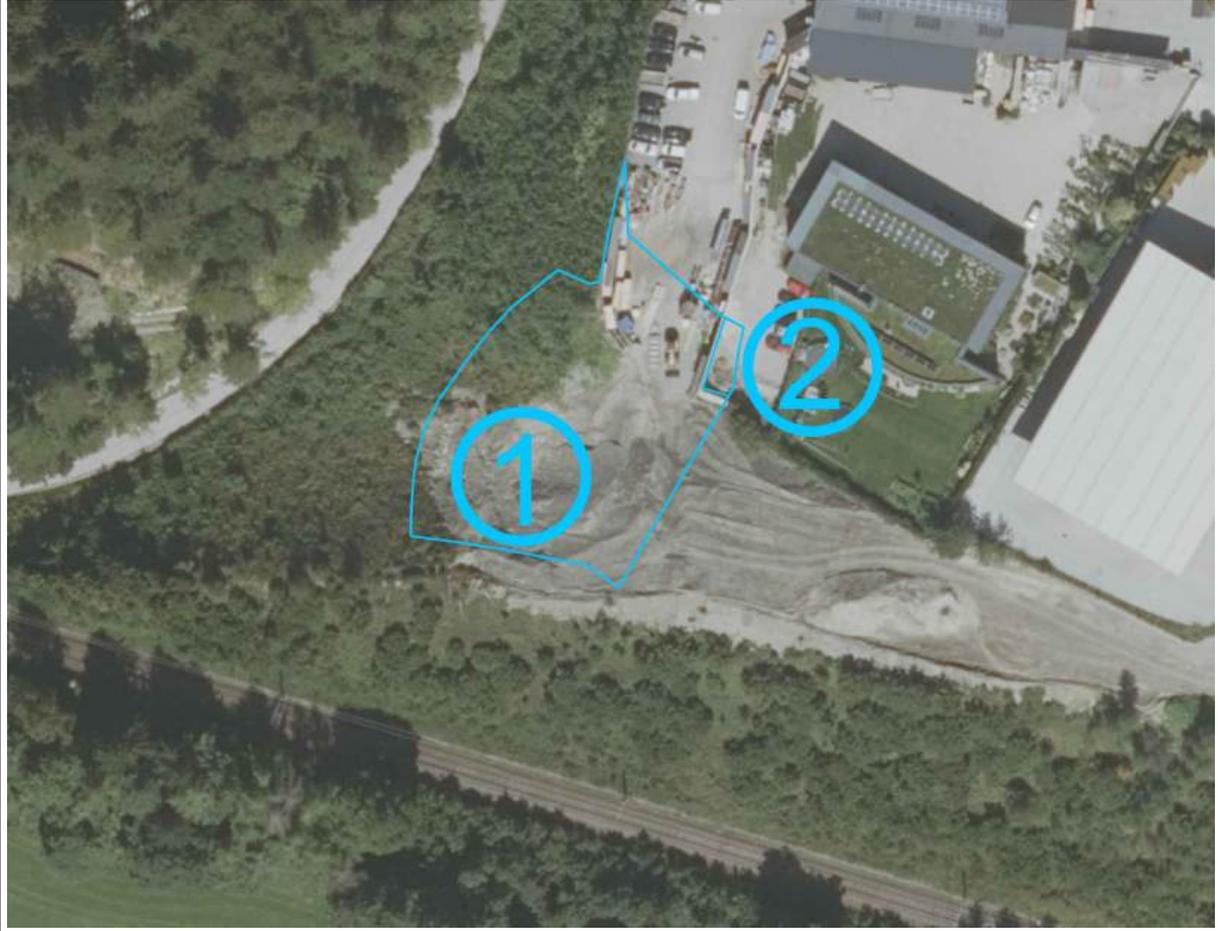
Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

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_4626-5301_08		
Widmungsänderungen		
Umwidmung von		
Fläche [m²]	Widmungskategorie	
1931	GLG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete
49	GLG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete

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
2	J	N	N

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



Beurteilungsplan - planliche Darstellung



Umwidmung in

TLF	Fläche [m ²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	1931	GG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet	GLG
2	49	GG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete, Planfreistellung	-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 1980

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Befristung

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

Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Umweltrelevanz
Schwellenwertprüfung
Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 1980
[m²]
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 1133
[m²]
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 3113
[m²]
Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein
Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 4 ha
Allfällige Begründungen oder Erläuterungen
Ausschlusskriterienprüfung
A: Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätz. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten: Nein
B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.: Nein
C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.: Nein
D. Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung und Fortschreibung eines Planes dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentl. beeinflusst werden.: Ja
Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums
Die Fläche stellt im Verhältnis zu den bereits ausgewiesenen, betrieblich genutzten Flächen im Bereich Gasthof Süd (ca. 23.200m² Gewerbeflächen und 21.050m² Handelsgroßbetriebsflächen) eine kleinräumige Erweiterung dar, welche keine maßgeblichen Auswirkung auf die Umwelt mit sich bringen wird.
Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten
Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes: Nein
Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten: Ja
Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt
Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete aufweist, da sich die ggst. TAÄ nicht innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete befindet.

Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Eine Umweltprüfung ist erforderlich: Nein

Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz

Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

§ 2 Raumordnungsziele und -grundsätze

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

5. Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.

9. Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.

(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.

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Landesentwicklungsprogramm

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

Aussagen zur Siedlungsentwicklung _ Arbeiten

Außerhalb der „Freihaltezonen Arbeiten“ sind Neuausweisungen von Betriebsbauland zur Erweiterung bestehender Betriebe und von Betrieben mit geringem Flächenbedarf (Flächen < 4ha), Verkehrs- und Emissionsaufkommen möglich).

Dabei ist eine Siedlungsentwicklung von innen nach außen im Anschluss an bestehendes gewidmetes und bebautes Betriebsbauland (Widmungen GG und BE) sicherzustellen. Bei der Ausweisung von Betriebsbauland ist auch die Verkehrsintensität zu kategorisieren.

Die Fläche befindet sich im Freiraum.

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.

Der langfristige Schutz der natürlichen Ökosysteme, die nachhaltige Entwicklung in den Alpen und der Schutz der wirtschaftlichen und kulturellen Interessen des ansässigen Bevölkerung sind die wichtigsten Ziele der Alpenkonvention. Die Konvention erreicht dies durch die Festlegung von Prinzipien für eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit im Alpenraum.

Regionalprogramm

Regionales Entwicklungskonzept Pongau

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.

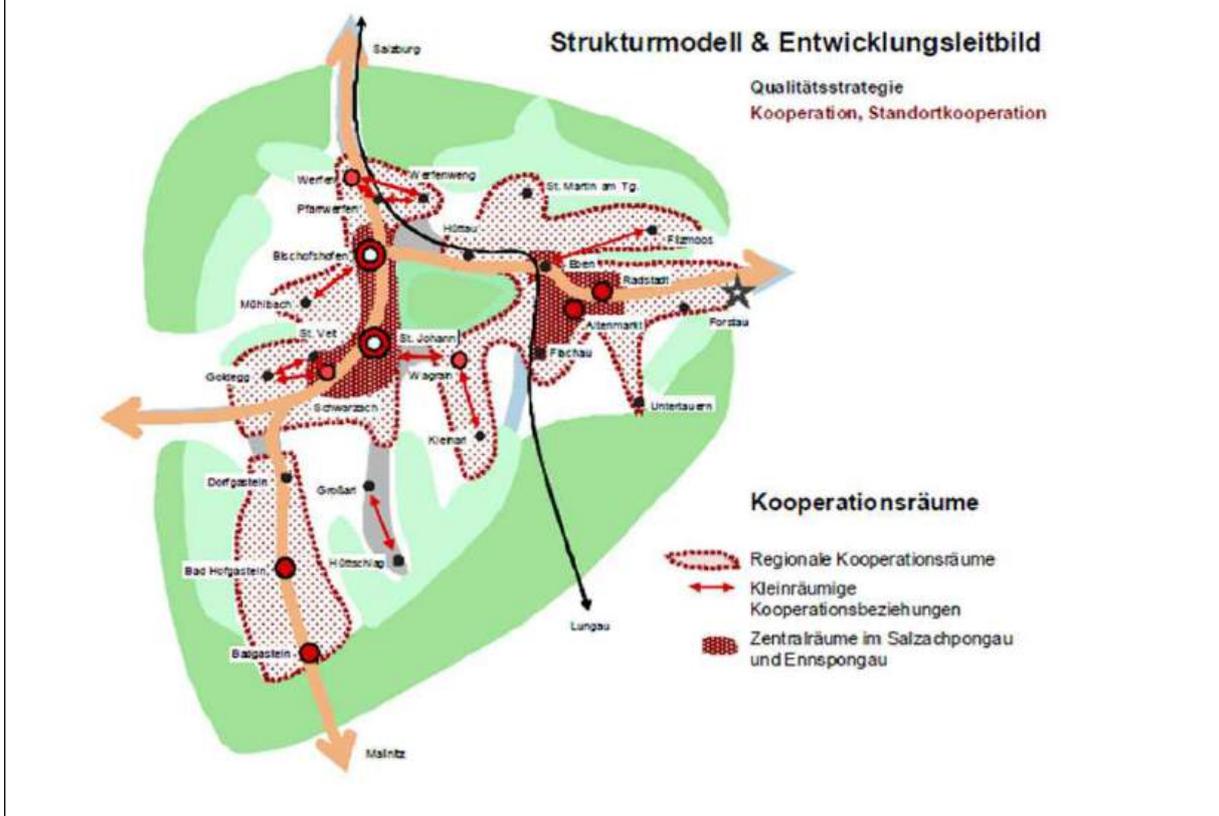
Die Gemeinde Eben ist Teil des Regionalverbandes Pongau, welcher am 21.02.2005 konstituiert wurde.

Ziele und Maßnahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes wurden am 26.11.2009 beschlossen, folgende Ziele sind für die gegenständlichen Änderung des FWP relevant: Vertiefung kleinräumige Kooperationsbeziehungen vor allem zwischen den Gemeinden Eben und Filzmoos.

Der Fantasie für mögliche Kooperationsprojekte sind keine Grenzen gesetzt, Schwerpunkte einer kleinräumigen Kooperation könnten aber bei folgenden Aufgaben liegen:

- Gemeinsame Anlage und Betrieb interkommunaler Gewerbegebiete (kleiner 5 ha)
- 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

Im Erläuterungsbericht des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Eben werden folgende, die Teilabänderung betreffende Aussagen gemacht:

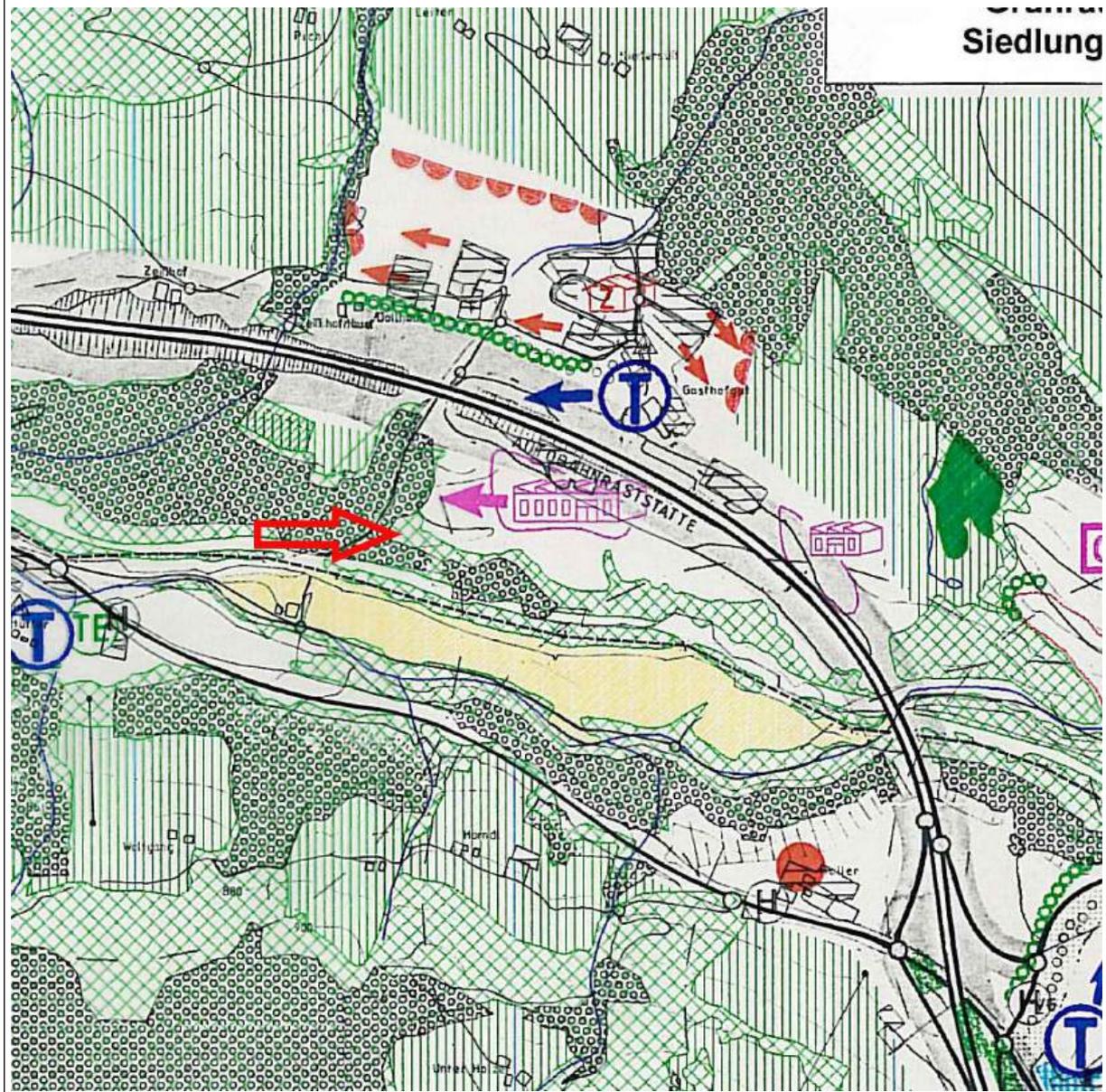
Bereitstellung von Flächen für Betriebsan- und aussiedlungen
Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben mit Rücksicht auf die bestehende Struktur
Vorsehen von Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe
Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet (ca. 300 für Eben und die Region / bei 401 Auspendlern) mit den Schwerpunkt Frauenarbeitsplätze in
Zusammenarbeit mit der Region in verkehrsgünstiger Lage (Bahn / Autobahn)

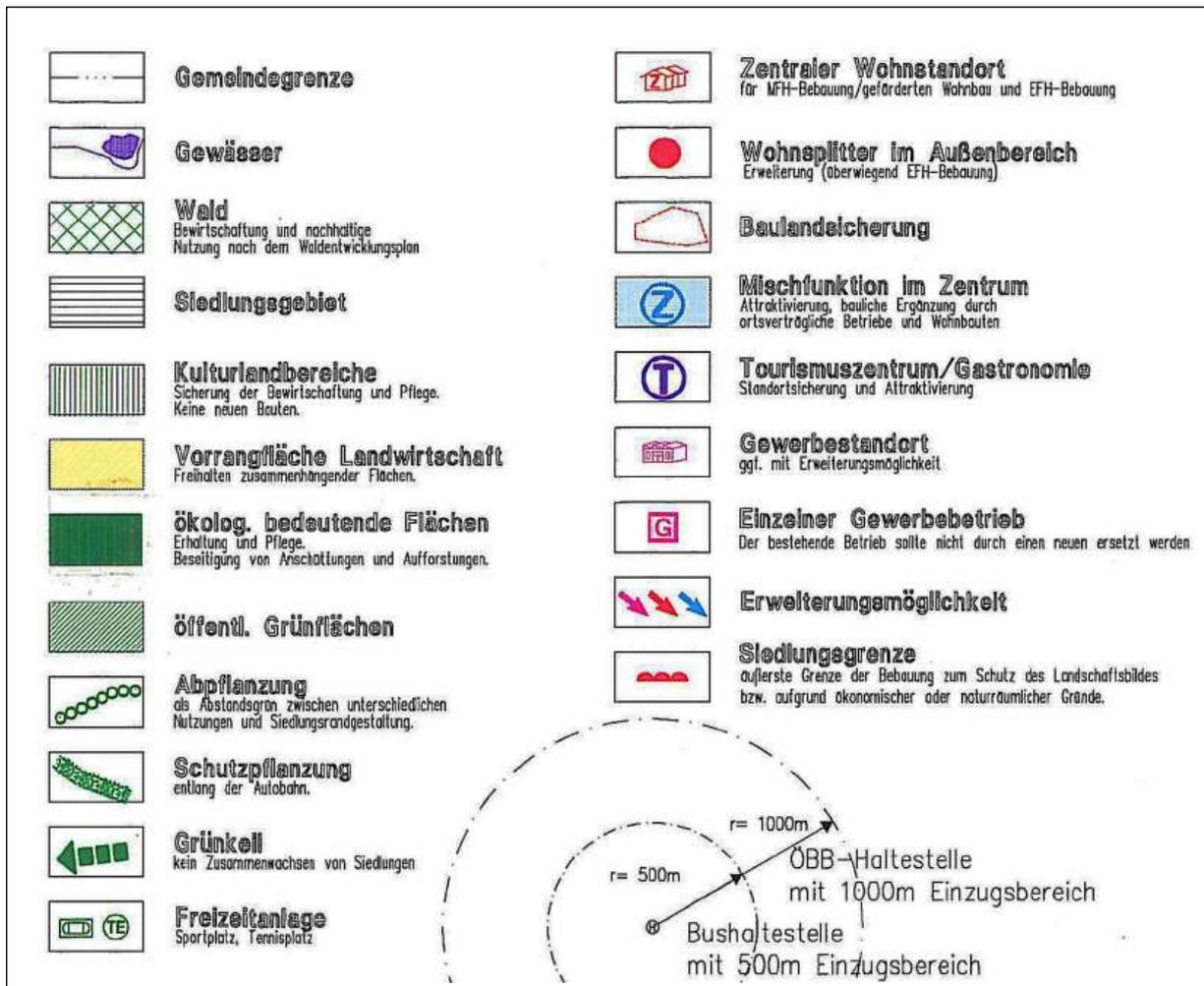
Kartenteil:

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

Gewerbestandort mit Erweiterungsmöglichkeit
Die Flächen selbst sind mit der Signatur "Wald-Bewirtschaftung und nachhaltige Nutzung nach dem Waldentwicklungsplan" gekennzeichnet.

REK - Planausschnitte

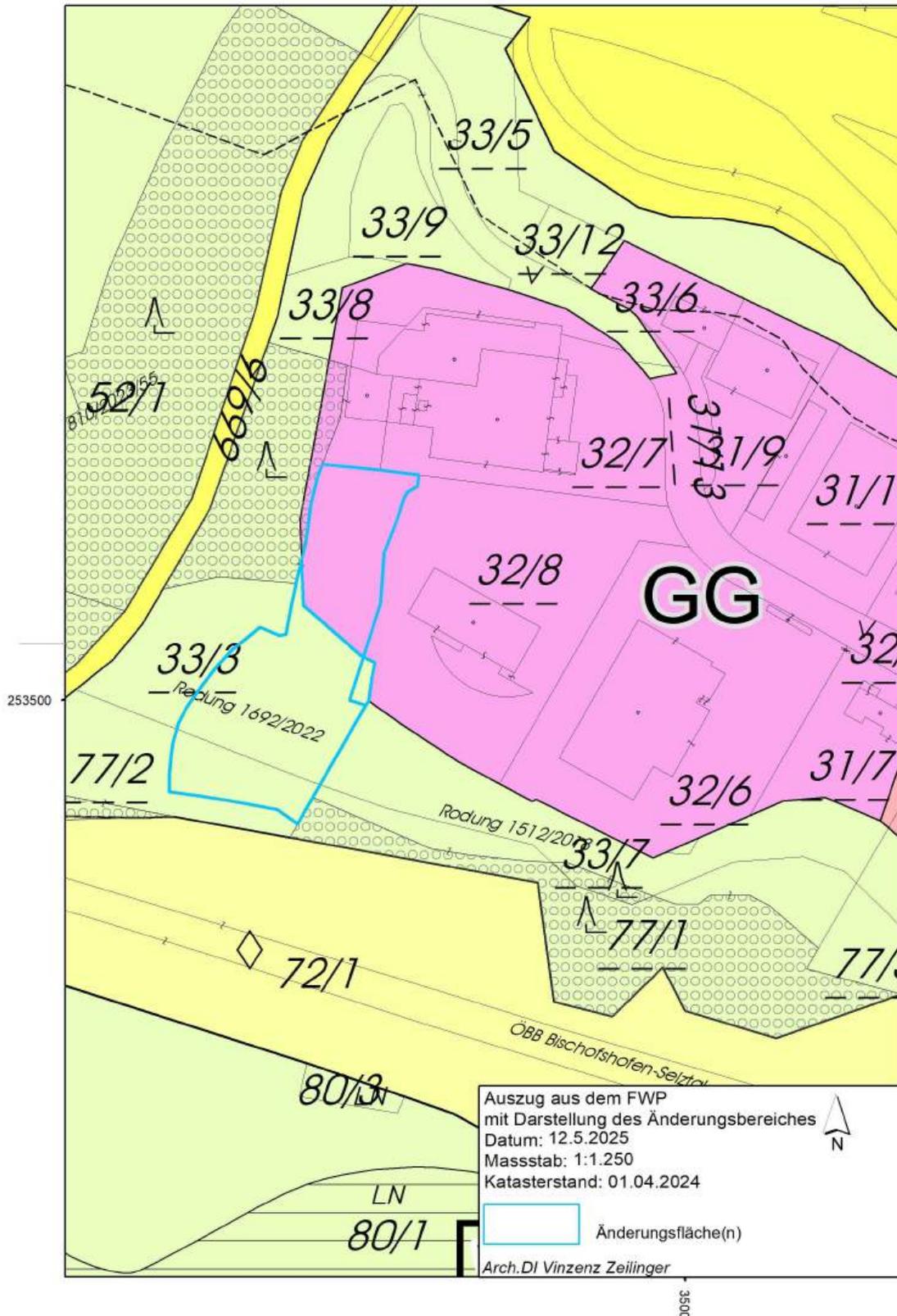




Angrenzende Widmungen

Norden/Westen/Süden: Grünland/Ländliche Gebiete
 Osten: Bauland /Gewerbegebiete

FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen
Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Nein
Naturschutz
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Die Flächen werden von keinen Biotopen und/oder geschützten Landschaftsteilen berührt. Kein Eintrag in der Biodiversitätsdatenbank.
Wasserwirtschaft
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Es befinden sich keine Wasserschutz- oder Schongebiete im gegenständlichen Bereich. Keine Quellen und/oder Brunnen.
Wildbach und Lawinenverbauung
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Keine Gefahrenzonen.
Geologie
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Hinsichtlich der Baugrundeignung und Geologie ist lt. Auskunft der Gemeinde ein schottriger Untergrund zu erwarten, der einen guten und sicheren Baugrund darstellt (Aufschüttungen im Zuge des Autobahnbaues).
Wald
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Die Fläche ist nicht bewaldet. Rodungsbewilligung 1692/2022.
Lärm
Beschränkung vorhanden: Nein

<p>Beschreibung</p> <p>Die Lärmbelastung der Flächen durch übergeordnete Verkehrsträger (A10, B 99 und ÖBB) hat für die geplante Widmungskategorie "Gewerbegebiete" keine Relevanz.</p>
<p>div. Bauverbotsbereiche</p>
<p>Beschränkung vorhanden: Nein</p>
<p>Beschreibung</p> <p>Die Flächen liegen außerhalb des Bauverbotsbereiches entlang der A 10 (40m) und der ÖBB (12m von der äußersten Gleisachse).</p>
<p>Altlasten und Verdachtsflächen</p>
<p>Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein</p>
<p>Beschreibung</p>
<p>Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen</p>
<p>Beschränkung vorhanden: Nein</p>
<p>Beschreibung</p>
<p>Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)</p>
<p>Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz</p>

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Trinkwasserversorgung der Gemeinde.
Durch den Bestand gegeben.
Keine Engpässe zu erwarten.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

Beschreibung

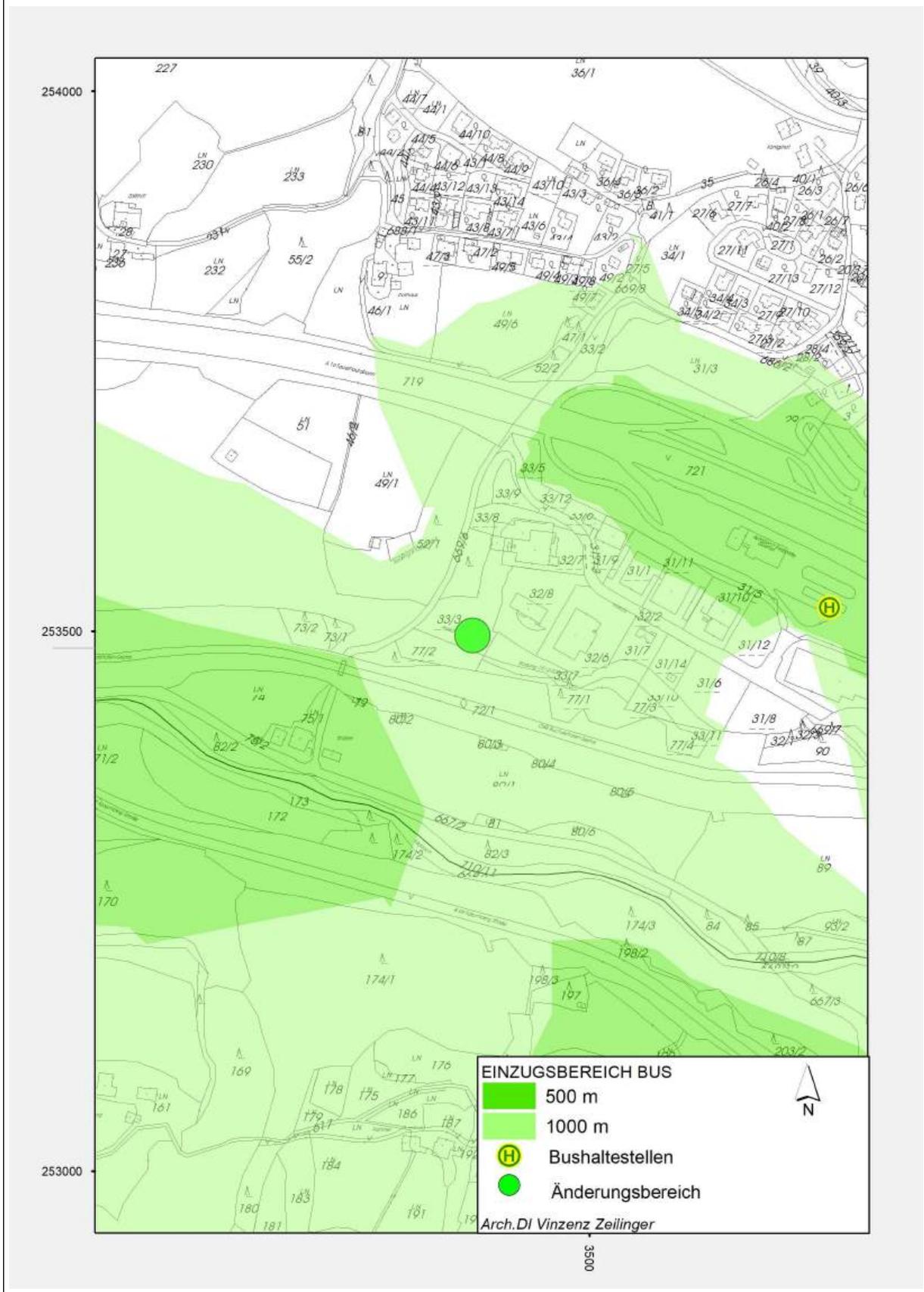
Ortskanal.
Durch den Bestand gegeben.
Ausreichend dimensioniert.

Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund
Das Oberflächenwasser der neuen Umwidmungsfläche wird nach lt. Aussage des Antragstellers in die bestehende Versickerung auf Eigengrund eingeleitet.

Verkehrerschließung

Vorhanden: Ja

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



<p>Beschreibung</p> <p>Über die Gemeindestraße und auf Eigengrund. Durch den Bestand gegeben.</p>
<p>innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Nein</p>
<p>Sonstige infrastrukturelle Erschließungen</p>
<p>Vorhanden: Ja</p>
<p>Beschreibung</p> <p>Die Energieversorgung mit elektrischen Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post gewährleistet. Die Aufschließung erfolgt über Verkabelung in der Aufschließungsstraße.</p>
<p>Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)</p>
<p>Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz</p>

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet





Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Wie aus dem Luftbild gut ersichtlich, wurden die gegenständlichen Flächen im unmittelbaren Anschluss an die als Park- und Lagerplatz genutzten Betriebsflächen der FA. Oppeneiger, gerodet, aufgeschüttet und planiert.

Das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich wird überwiegend geprägt von der Nutzung des Gebietes als Gewerbestandort zwischen der A 10 im Norden und Osten, der ÖBB Trasse im Süden und der Gemeindestraße "Gasthofsiedlung" im Westen.

Richtung Süden und Osten ist das Gewerbegebiet durch Waldflächen bzw. verbuschte Bereiche relativ gut eingegrünt.

Die prägenden Landschaftselemente sind kleinräumige zusammenhängende Wiesenflächen zwischen den Verkehrswegen und kleineren Waldgruppen. Gliedernde Elemente wie Hecken, Flur- und Ufergehölze sind im nahen Umfeld entlang der ÖBB Trasse und des Fritzbaches vorhanden.

Auswirkungen der geplanten Widmung: Die durch die Bestandswidmungen bereits bestehende Landschaftsdominanz erfährt eine weitere visuelle Verstärkung. Die geplante Erweiterung um ca. 2.000m² wird zu einer weiteren örtlichen Verdichtung des Standortes führen.

Die beabsichtigte Flächenwidmungsplanänderung zur Erweiterung des Gewerbestandortes Gasthof Süd kann jedoch 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;

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umwidmungsflächen wurden 2023 gerodet und bereits für eine Verbauung vorbereitet.

Eine Tier- und Pflanzenwelt ist auf den ggst. Flächen daher keine mehr vorhanden.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Erholungsfunktion und Grünflächen für die Allgemeinheit sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
Die gegenständliche Fläche befindet sich im Privatbesitz und ist nicht öffentlich zugänglich.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Lebensräume und Biotopflächen sind durch die Planungsmaßnahmen nicht betroffen.
Kein Biotopverbund.
Keine Einträge in der Biodiversitätsdatenbank.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

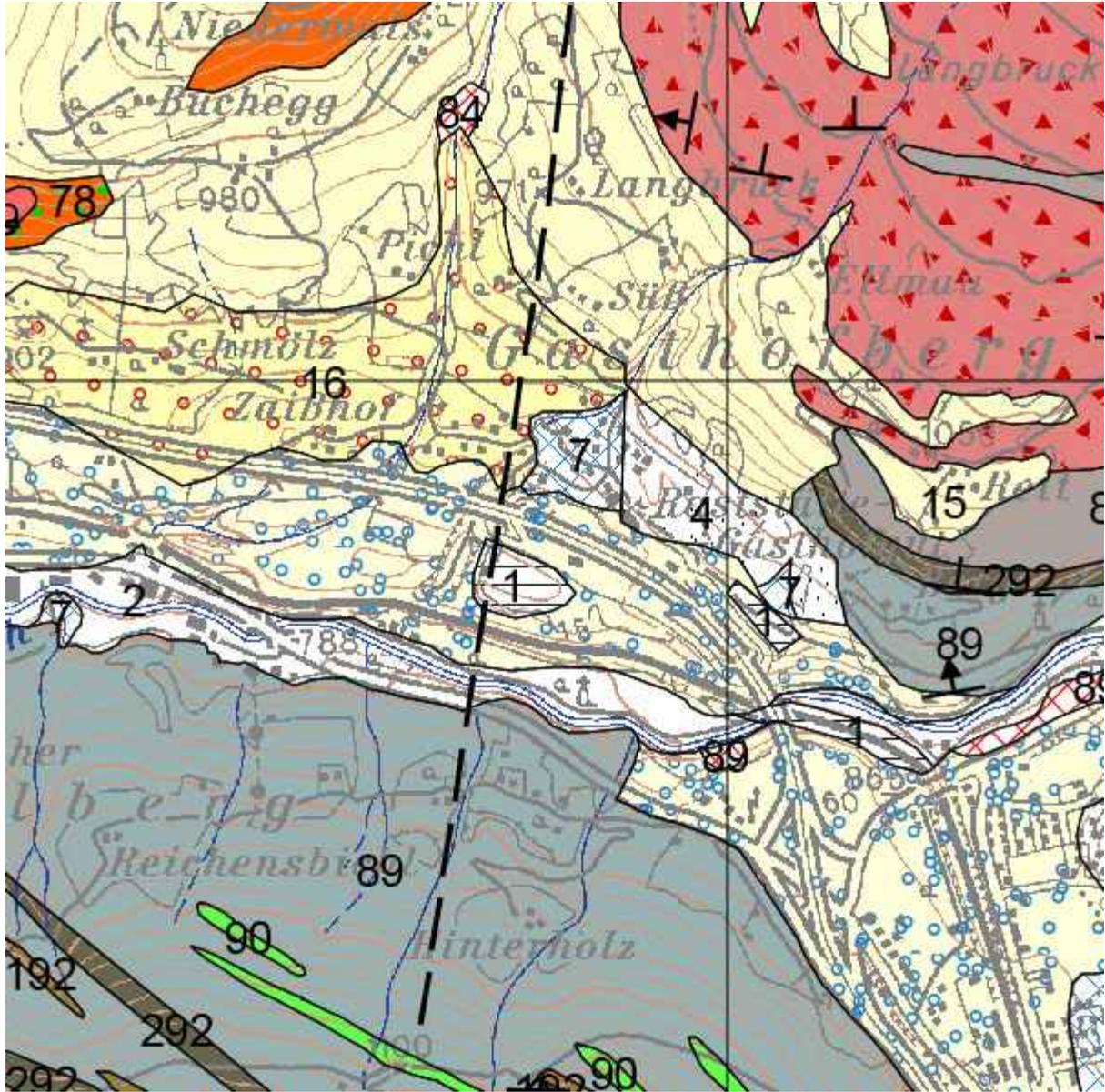
Kulturgüter und „der Gemeinde wegen der Baugestaltung besonders wichtig erscheinende Flächen“ sind im Planungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden bzw. archäologische Fundstellen nicht bekannt.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Geologie

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Großflächig befindet sich der Standort Gasthof Süd im Bereich "Eisrandablagerungen (Kies, Sand; Silt).

Die Umwidmungsfäche selbst wird als "Anthropogene Ablagerungen (Anschüttung, Verfüllung, Bergbauhalde) bezeichnet und stammt aus der Zeit des Autobahnbaues.

Die Planungsfläche ist eben.

Geologische Problemlagen im Nahbereich sind nicht bekannt. Gefährdungen durch Rutschungen, Steinschlag oder Setzungen sind nicht gegeben.

Für die gegenständlichen Bereiche sind keine geologischen Risiken im Gelände erkennbar, die eine normale Bebauung ausschließen.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Boden

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Es sind keine Altlasten und Bodenkontaminationen im gegenständlichen Bereich bekannt.

Der ggst. Bereich ist von der Bodenfunktionsbewertung nicht erfasst, da bis vor Kurzem noch Waldfläche.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Landwirtschaftliche Produktionsfunktionen und Nutzungen sind aufgrund der geringen Größe der Umwidmungsfläche und der bereits erfolgten Versiegelung der Fläche nicht betroffen.

Keine aktive Hofstelle in maßgeblicher Entfernung.

Waldflächen sind keine (mehr) betroffen.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umwidmungsflächen werden von Wasserschutz- und Wasserschongebieten nicht berührt. Quellen und Brunnen sind auf der Planungsfläche und im Nahbereich nicht vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung der Fläche ist durch die Bestandswidmung grundsätzlich gegeben.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Ein Teil der Planungsfläche liegt außerhalb von Gefährdungsbereichen.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Umfeld des Planungsareals ist durch gewerbliche und forstwirtschaftliche Restnutzung und den übergeordneten Verkehrsträgern A10, B 99 und ÖBB geprägt.
Eine lärmmäßige Belastung der Grundflächen im Bereich des Planungsareals ist auf Grund der Nähe zur A10, der Trasse der ÖBB und dem bereits gewidmeten und genutzten Gewerbegebiet vorhanden, für die geplante Widmungskategorie jedoch irrelevant.

Infolge der geplanten kleinräumigen Erweiterung der Gewerbeflächen sind (wenn überhaupt) nur unwesentliche zusätzliche Lärmbelastungen der Umwelt zu erwarten.

Keine Wohnnutzung in maßgeblicher Entfernung.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Umfeld des Planungsareals ist durch gewerbliche und landwirtschaftliche (Rest-) Nutzung und den übergeordneten Verkehrsträger A10 und ÖBB geprägt. Die Vorbelastung der Luft im Bereich des Planungsareals ist auf Grund der Nähe zur Autobahn anzunehmen, für die geplante Widmungskategorie jedoch irrelevant.

Durch einen möglichen Anbau an das bestehenden Gewerbeobjekt sind (wenn überhaupt) nur unwesentliche zusätzliche Belastungen durch Staub, Geruch und Luftschadstoffe zu erwarten.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Zusammenfassung

Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Zusammenfassend kann aus der Sicht der örtlichen Raumplanung festgestellt werden, dass die geplante Umwidmung im Bereich des Gewerbestandortes der Fa. Oppeneiger mit keinen nenneswerten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein wird.

Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

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

Weitere planungsrelevante Umstände: Uploaded File: GG Süd-Vermessungsplan.pdf;

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

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

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Bebauungsplanung
Bebauungsplan der Grundstufe
Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein
Begründung Der für den ggstl Bereich existierende BBPI (GZ 1530) wird um die Erweiterungsflächen ergänzt.
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)
Bebauungsplan - Plandarstellung: Uploaded File: 1530-1.Änd BBPI GG Gasthof Süd_Planteil_Entwurf_13.05.25.pdf;
Bebauungsplan - Textteil: Uploaded File: 1530-1.Änd. BBPL GG Gasthof Süd_Textteil_Entwurf_13.05.25.pdf;
Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)
Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe
Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes
Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Baulandbilanz
Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz
Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz
Baulandbedarfsermittlung
<p>1.1 Die Baulandbedarfsberechnung des rechtskräftigen REK der Gemeinde Eben (Arbeitsgruppe Raumplanung aus dem Jahr 1994) weist zwar den Gesamtbaulandbedarf für Betriebsstätten mit 5,5 ha aus, damit sind aber auch alle Flächen gemeint, die in Wohnbaulandkategorien untergebracht werden können. Dies steht auf Seite I/ 22 auch in Klammer direkt neben der Berechnung.</p> <p>1.2. Es wurde daher nur jene gewerblichen Flächen, die auch wirklich einer Gewerbegebietswidmung bedürfen (Sekundärer Sektor = ca. 2,0 ha produzierendes Betriebsbauland) als Baulandbedarf für die gewerbliche Entwicklung herangezogen.</p>
Baulandbilanz 2025
Wenn man bei der Baulandbilanz nur die unbebauten Gewerbegebietsflächen betrachtet (1,21 ha derzeit unverbaut), ist hinsichtlich des im REK festlegten Bedarfes von ca. 2,0 ha noch ein ausreichender Spielraum vorhanden.
Allfällige Anmerkungen
Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: REK Baulandbedarfsberechnung.pdf; Baulandbilanz 03.04.25.pdf;
Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10
Baulandreserven
Baulandreserven Wohnen (in m²): 89029
Baulandreserven Gewerbe (in m²): 40806
Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

LEP 2022

4.3 Freiraumentwicklung

4.3.1 Für das gesamte Land

(1) Weitestgehender Schutz des Freiraumes vor weiterer Besiedelung zur

+Sicherung und Erhaltung von wertvollen Böden (Hohe Bodenfunktionsbewertung): Die Fläche ist von der Bodenbewertung nicht erfasst.

+Freihaltung von Grünraum- und Wanderkorridore: Die Flächen liegt außerhalb von Grünraum- und Wanderkorridoren

+Sicherung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Flächen: Die Flächen sind auf Grund ihrer geringen Größe und Nutzung als Lagerplatz ohne Wertigkeit für die Ökologie

+Erhaltung unversiegelter Flächen zum Schutz des Klimas: Die Fläche wird auf Grund ihrer geringen Größe keine Auswirkungen auf das Klima im ggst Bereich mit sich bringen.

+Erhaltung und Sicherung von Flächen zur Abflussregulierung und Klimawandelanpassung: Die Fläche wird auf Grund ihrer geringen Größe keine Auswirkungen auf die Abflussregulierung (keine Bewertung vorhanden) im ggst Bereich mit sich bringen.

+Sicherung von Rohstoffvorkommen: Keine auf der ggst Umwidmungsfläche.

+Erhaltung hochwertiger Waldflächen: Keine auf der ggst Umwidmungsfläche.

+Sicherung des Grundwasservorkommens: Auf ggst Umwidmungsfläche nicht notwendig.

+Erhaltung von Ruhezeiten im Sinne der Alpenkonvention: Keine Ruhezone in unmittelbarer Umgebung.

+Erhaltung von Naturlandschaften: Die Ausweisung der ggst- gerodeten und planierten Flächen wird keine Auswirkungen auf die Naturlandschaft im ggst. Bereich mit sich bringen.

4.4.1 Für das gesamte Land Salzburg Siedlungsentwicklung – Arbeiten

Außerhalb der „Freihaltezeiten Arbeiten“ sind Neuausweisungen von Betriebsbauland zur Erweiterung bestehender Betriebe und von Betrieben mit geringem Flächenbedarf (Flächen < 4ha), Verkehrs- und Emissionsaufkommen möglich: wird von ggst. Teilabänderung erfüllt
Dabei ist eine Siedlungsentwicklung von innen nach außen im Anschluss an bestehendes gewidmetes und bebautes Betriebsbauland (Widmungen GG und BE) sicherzustellen: wird von ggst. Teilabänderung erfüllt

Bei der Ausweisung von Betriebsbauland ist auch die Verkehrsintensität zu kategorisieren: durch die Lage des Betriebes direkt an einem übergeordneten Verkehrsträger (Autobahn A10, Autobahnabfahrt) und ohne Wohnbebauung in maßgeblicher Entfernung ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen verkehrs- und lärmtechnisch leicht bewältigbar.

Nutzungskonfliktfreies Wohnen und Arbeiten

Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen in Siedlungsgebieten; dafür sind die in den Planungsdeterminanten beinhalteten Tabellen sowie ergänzend dazu die Richtlinie Immissionsschutz zu berücksichtigen: wird von ggst. Teilabänderung auf Grund der Lage des bestehenden Betriebes in einem Gewerbegebiet zwischen A10 und ÖBB Trasse und in ausreichender Entfernung zu Wohnstandorten erfüllt.

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").

Die Teilabänderung ist mit den Zielen der überörtlichen Planungsinstrumente in Einklang zu bringen.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

§ 2 ROG 2009

Die Raumordnungsziele und Grundsätze des § 2 Abs. 1 und 2, ROG 2009 i.d.g.F. werden umgesetzt.

Im Speziellen werden die Ziele 5 und 9 erfüllt.

1. Der Standort der Erweiterungsfläche befindet sich einerseits im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbeflächen der Fa. Oppeneiger und andererseits fernab jeglicher, durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsgebiete.

Auch die Zufahrt erfolgt direkt vom übergeordneten Verkehrsträger A 10 aus, ohne Wohngebiete zu tangieren.

Die geplante Erweiterung am ggst. Standort kann daher den Gewerbebetrieb in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sichern und verbessern, ohne andere Nutzungen maßgeblich zu beeinträchtigen.

Die ggst. Erweiterung eines heimischen Betriebes, verbunden mit der, für die weitere erfolgreiche Entwicklung dieses Betriebes notwendigen Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung, schafft daher die Grundlage für eine Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Salzburger Gewerbebetriebe (§ 2 Abs. 1 Z 5+9).

Die Standorterfordernisse sind durch die Lage der Umwidmungsflächen direkt an einem leistungsfähigen, überregionalen Verkehrsträger (A10) optimal.

Die Erweiterungsfläche ermöglicht die für den Betrieb erforderliche Strukturanpassung und schafft eine (weitere) Grundlage für die langfristige Entwicklung dieses Wirtschaftszweiges und leistet einen Beitrag zu dessen Sicherung und Verbesserung.

2. Mit der geplanten Widmung geht kein Verlust eines Naturraumes einher, da die Fläche bereits gerodet und aufgeschüttet wurde.

Eine deutlich wahrnehmbare, zusätzliche Zersiedelung der Landschaft ist daher durch die Nutzung der Flächen als Gewerbeflächen nicht zu erwarten (§ 2 Abs.1 Z 2 +4).

Die Grundsätze des ROG werden bei der Planung wie folgt wahrgenommen:

Dem Grundsatz der „haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden bzw. insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland“ wird erfüllt.

Es wird lediglich die für die geplante Abbundhalle notwendige Grundfläche ins Bauland gewidmet.

Der Grundsatz des „Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen“ wird dadurch gestützt, dass die ggst. Teiländerung Planungsabsicht der Gemeinde ist und der im REK formulierten Maßnahme entspricht, dass bestehenden Betrieben die Möglichkeit zur Weiterentwicklung gegeben werden soll "(Vorsehen von Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe)".

Zudem sichert die geplante Erweiterung des Betriebsgebietes der Fa. Oppeneiger Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung und verringert somit das Auspendleraufkommen in der Gemeinde ("Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet").

Die Erhaltung eines ansässigen, tourismusunabhängigen Betriebes und die damit verbundene Sicherung der bereits bestehenden und die Schaffung neuer Arbeitsplätze liegt im besonderen öffentlichen Interesse.

Die Grundsätze des „angestrebten Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen“ und „Vermeidung von Zersiedelung“ sind auf Grund der Lage direkt angrenzend an großflächig ausgewiesene Gewerbegebietsflächen nicht relevant.

Der Grundsatz der „verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum sowie Unterstützung des Natur und Landschaftsschutzes“ wird dadurch berücksichtigt, dass das Planungsgebiet keine Schutzgebiete und keine geschützten Lebensräume gemäß Salzburger NSchG 1999 berührt.

Eine zusätzliche abträgliche Beeinträchtigung des Naturraums ist nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der „Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen“ kann für die ggst. für die ggst. Erweiterung von Gewerbeflächen nicht relevant sein.
Die Flächen liegen knapp außerhalb des Einzugsbereiches des ÖV.

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

Der Grundsatz der „aktiven Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland“ ist für die ggst. Teilabänderung zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes nicht relevant.

Der Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger“ ist für die ggst. Teilabänderung erstmal nicht relevant. Entsprechende Festlegungen werden im BBPI verankert.

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 durch die Lage nur knapp außerhalb des des Einzugsbereiches der nächstgelegenen Bushaltestelle berücksichtigt.

§ 3 ROG 2009 Abwägung der Nutzungsänderung

Die Planungsfläche wurde bereits gerodet und für eine bauliche Verwendung aufbereitet. Das unmittelbare Umfeld unterliegt einer gewerblichen/betrieblichen, forstwirtschaftlichen und verkehrlichen Nutzung.

Durch die Ausweisung der ggst. Gewerbeflächen wird es zu einer Vergrößerung des Standortes, aber zu keiner Nutzungsänderung kommen.

Die Planung berücksichtigt somit die gegebenen Strukturverhältnisse.

Nachbargemeindliche Interessen sind auf Grund der Lage der Fläche nicht betroffen.

Die geplante Widmung steht auch nicht im Widerspruch zu sonstigen wesentlichen Bestimmungen des Bundes und des Landes Salzburg.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die geplante Umwidmung entspricht den im REK formulierten Zielen der Gemeinde Eben, dass Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe vorzusehen sind und zusätzliche Arbeitsplätze im Gemeindegebiet geschaffen werden sollen.

Der Planteil legt eine Erweiterung des Gewerbestandortes Gasthof Süd konkret fest.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Schlussfolgerung

Zusammenfassend kann aus der Sicht der Ortsplanung festgestellt werden, dass die beantragte Umwidmung den überörtlichen Planungsinstrumenten, den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und den erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde nicht entgegensteht und daher befürwortet werden kann.

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

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz

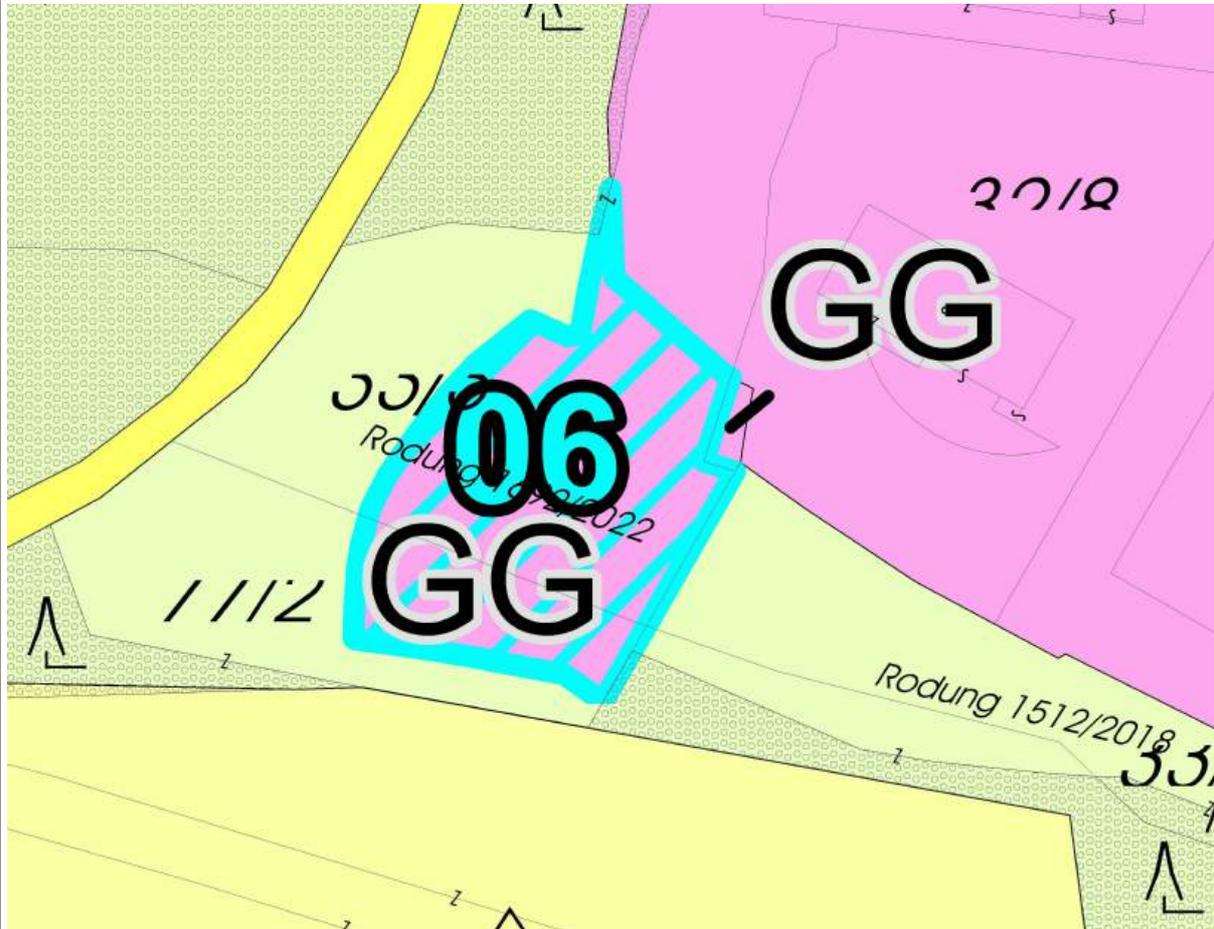
Planauszüge

Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50406_4626-5201_08.pdf;

Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Teilabänderungen.Beiblatt_16.06.25.pdf;

Planungsbericht: Uploaded File: Planungsbericht_Vorbegutachtung_18.6.25.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 18.6.2025 von Zeilinger Vinzenz