

# Marktgemeinde Thalgau

## PLANUNGSBERICHT

zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes  
im Bereich "Brunnbachweg - Grubinger/Niederbrucker  
II"

**GV-Beschluss:**

Druckdatum: 09.04.2024

|                                                           |                                                        |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Auftragnehmer:</b><br>allee42 landschaftsarchitekten   | <b>Projektleitung:</b><br>DI Martin Sigl               |
| <b>Bearbeitung:</b><br>DI Nils Stille                     | <b>Bearbeitung in der Gemeinde:</b><br>Josef Winkler   |
| <b>Geschäftszahl OrtsplanerIn:</b><br>337 FWTA 146/23-082 | <b>Aktenzahl der Gemeinde:</b><br>EAP 031-23/63-2024   |
|                                                           | <b>Aktenzahl der Landesregierung:</b><br>21003-T337/71 |

OrtsplanerIn

# Inhaltsverzeichnis

1. **Verfahrensablauf** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
2. **Veranlassung und Verfahrensgegenstand**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
3. **Vorbeurteilung der Umweltrelevanz**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4. **Planungsgrundlagen** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
5. **Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)**Fehler! Textmarke nicht def
6. **Infrastrukturelle Erschließung**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
7. **Strukturuntersuchung und Umwelterheblichkeitsprüfung**Fehler! Textmarke nicht definiert.
8. **Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
9. **Gutachten** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
10. **Auszug aus dem Flächenwidmungsplan** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

## 1. Verfahrensablauf

| Verfahrensschritt                                                                                     | Zeitpunkt bzw.<br>von | bis                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Öffentlichkeitsarbeit                                                                                 |                       | ---                |
| Vorbegutachtung der TAÄ                                                                               | Antrag:<br>28.02.2024 | LRG-Mitteilung:    |
| GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)                                   |                       | ---                |
| Kundmachung der Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)                                    | Von:<br>09.04.2024    | Bis:<br>07.05.2024 |
| Verständigung über Auflage des TAÄ-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes) | 09.04.2024            | ---                |
| <b>GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)</b>                                                 |                       | ---                |
| Aufsichtsbehördliche Genehmigung der TAÄ                                                              | Antrag:               | Bescheid:          |
| Rechtswirksamkeit der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)                                                   |                       | ---                |

### 1.1. Anregungen

| Lfd. Nr. | Name - VerfasserIn | Inhalt der Äußerung |
|----------|--------------------|---------------------|
|          |                    |                     |

### 1.2. Einwendungen

| Lfd. Nr. | Name - VerfasserIn | Inhalt der Äußerung |
|----------|--------------------|---------------------|
|          |                    |                     |

### 1.3. Regionalverband

| Lfd. Nr. | Name - VerfasserIn | Inhalt der Äußerung |
|----------|--------------------|---------------------|
|          |                    |                     |

### 1.4. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

| Lfd. Nr. | Name - VerfasserIn | Inhalt der Äußerung |
|----------|--------------------|---------------------|
|          |                    |                     |

## 2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

### 2.1. Veranlassung

Im Bereich Gasthaus Betenmacher soll eine Teilfläche der GP-Nr. 2854/1 KG Enzersberg von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden. Im Gegenzug soll eine etwa gleich große Fläche (GP-Nr. 2852 und 2853 sowie je eine Teilfläche der GP-Nr. 2851 und 2854/1 - alle KG Enzersberg) von "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" in "Grünland - Ländliches Gebiet" rückgewidmet werden. Es handelt sich also um eine Baulandverlegung. Geplant ist die Erweiterung des Gasthauses Betenmacher. Es liegt bereits eine beurkundete Vermessungsurkunde der Schartner.Zopp ZT-GmbH., 5110 Oberndorf GZ: 23486 v. 11.07.2023 vor. Daraus ist ersichtlich, dass zwei neue Grundstücke aus GP 2854/1, nämlich des Grundstück 2854/4 und das Grundstück 2854/5 je KG. Enzersberg gebildet wurden. Das Grundstück 2854/4 wurde bereits grundbücherlich an Hans-Jürgen Niederbrucker übergeben. Das u.a. widmungsgegenständliche neue Grundstück 2854/5 wurde außerbücherlich bereits an Herrn Niederbrucker verkauft.

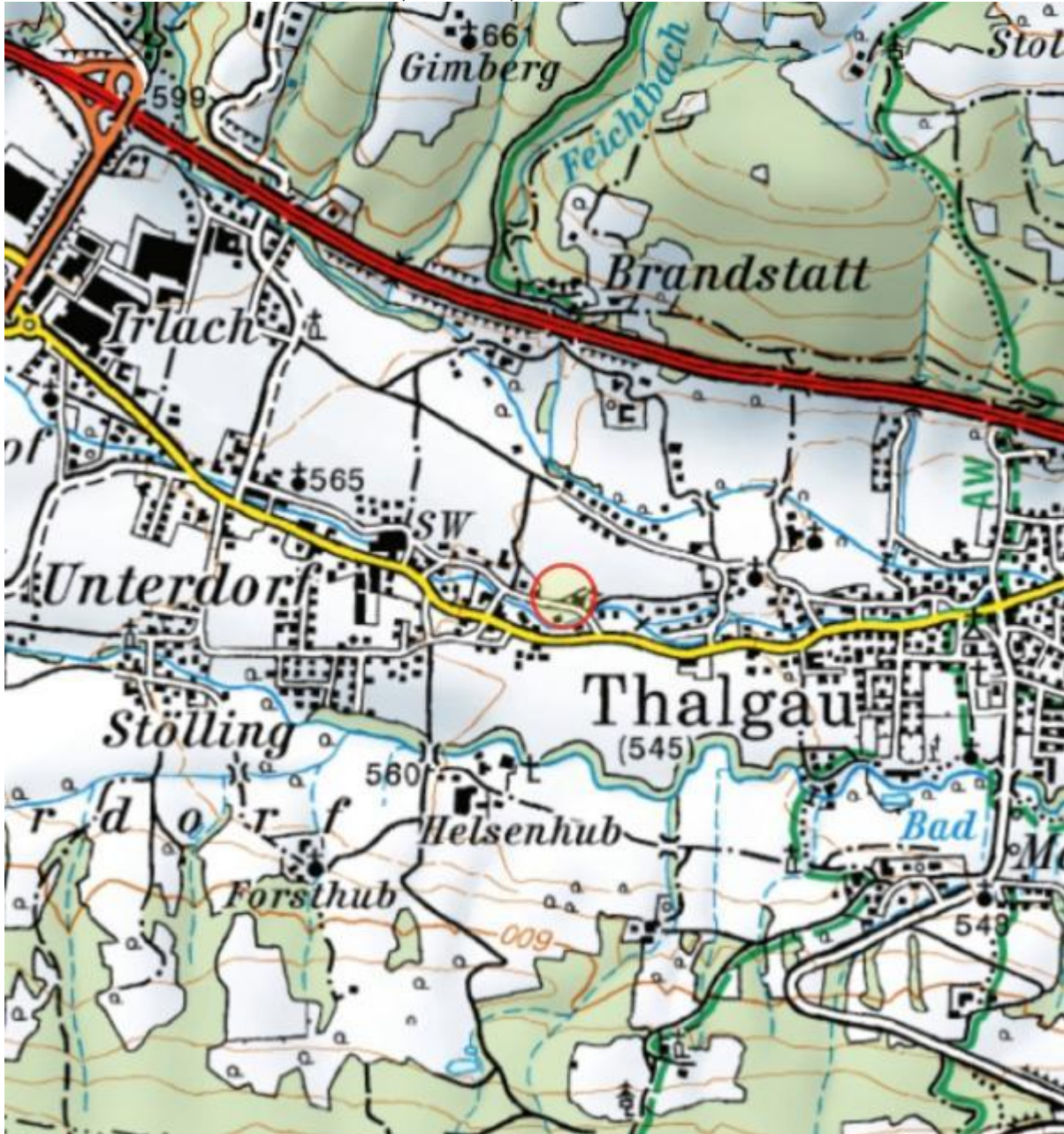
### 2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Die ggst. Fläche liegt im Bereich Betenmacher (Ortsteil Unterdorf). Unmittelbar

südlich angrenzend verläuft der Brunnbachweg und ca. 60 m in südlicher Richtung verläuft der Brunnbach.

### 2.3. Übersichtsplan / Orthophoto

Maßstab: 1 : 10000 bis 1 : 20000 (Variabel)



### 2.4. Verfahrensgegenstand bzw. von der Teilabänderung betroffene Grundstücke

| Gst. Nr. | KG-Nummer | KG-Name    |
|----------|-----------|------------|
| 2851     | 56603     | Enzersberg |
| 2852     | 56603     | Enzersberg |
| 2853     | 56603     | Enzersberg |
| 2854/1   | 56603     | Enzersberg |

|        |       |            |
|--------|-------|------------|
| 2854/4 | 56603 | Enzersberg |
| 2854/5 | 56603 | Enzersberg |

**Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 1618 m²**

## **2.5. Widmungsänderungen**

Die oben angeführten Grundstücke werden durch die vorliegende Flächenwidmungsplan-Änderung **von:**

| <b>Fläche [m²]</b> | <b>Widmung</b>                 |
|--------------------|--------------------------------|
| 809                | Grünland/Ländliches Gebiet     |
| 809                | Bauland/Erweitertes Wohngebiet |

**in :**

| <b>TLF</b> | <b>Fläche [m²]</b> | <b>Widmung</b>                                                    | <b>Folge-<br/>widmung</b> |
|------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1          | 809                | Bauland/Erweitertes Wohngebiet<br>/Kennzeichnung Planfreistellung | GLG                       |
| 2          | 809                | Grünland/Ländliches Gebiet                                        | -                         |

umgewidmet.

Bei Teilfläche 1 handelt es sich um eine Umwidmung von Grünland in Bauland, die Fläche ist unbebaut und selbständig bebaubar. Daher wird die Teilfläche 2 gem. § 29 ROG 2009 mit einer Befristung versehen.

## **2.6. Befristung**

; bis:

## **2.7. Betroffene Mappenblattnummern**

4531-5203

## **2.8. Angrenzende Widmungen**

Osten und Süden: Bauland - Erweitertes Wohngebiet

Norden und Westen: Grünland - Ländliches Gebiet

# **3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz**

- Gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung (UP) dann durchzuführen, wenn der jeweilige Schwellenwert überschritten wird und kein Ausschlusskriterium zutrifft, bzw als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) festgestellt wurde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Bei Unterschreiten des Schwellenwertes ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen, wenn kein Ausschlusskriterium zutrifft

### 3.1. Schwellenwertprüfung

|                                                                                                                  | [m²]        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Fläche der umweltrelevanten Änderungen                                                                           | 809         |
| Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen                                                                    |             |
| Summe der <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel)         | 662         |
| Allenfalls weitere <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m² (Kumulationsregel) |             |
| <b>Gesamtausmaß</b> der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie                                                | <b>1471</b> |
| Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet                                                                 | Nein        |
| <b>Ergebnis der Schwellenwertprüfung:</b><br><br>Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor                      | <b>Nein</b> |

### Kurzbeschreibung der Schwellenwertprüfung

### 3.2. Ausschlusskriterienprüfung

Entsprechend den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung dann nicht erforderlich, wenn zumindest eines der nachfolgenden Kriterien erfüllt ist

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| A) Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind, und aus einer neuerlichen Umweltprüfung sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten. | <b>Nein</b> |
| B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.                                                                                                                                                   | <b>Nein</b> |

|                                                                                                                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.                                                                                                            | <b>Ja</b> |
| D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden. | <b>Ja</b> |

### **Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums**

Bei Teilfläche 2 handelt es sich um eine Rückwidmung von Bauland in Grünland. Hierbei handelt es sich um eine Planung, mit der offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind (Ausschlusskriterium C).

Und bei Teilfläche 1 handelt es sich um eine kleinflächige Baulanderweiterung (809 m<sup>2</sup>), durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich beeinflusst werden.

### **3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes                                                                                                                                                                                                      | <b>Nein</b> |
| 2) <b>Die Verträglichkeit ist gegeben</b> - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete gemäß § 5 Z 10 des NschG 1999 oder Wild- Europaschutzgebiete gemäß § 108 JG 1993 aufweist. |             |

### **Begründung, warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt**

### **3.4. Ergebnisse der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz**

Als Ergebnis der Vorbeurteilung einer Umweltrelevanz für die vorliegende Teilabänderung ist Folgendes festzustellen:

|                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich</b>       | <b>Nein</b> |
| <b>Eine Umweltprüfung ist erforderlich</b>                     | <b>Nein</b> |
| <b>Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich</b> | <b>Nein</b> |

### **3.5. Stellungnahmen des Landes zur Vorbeurteilung der Umweltrelevanz**

### **3.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die Ortsplaner/in**

## **4. Planungsgrundlagen**

### **4.1. Gesetzliche Grundlagen**

Bei der Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wurde die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes 2009 festgestellt.

### **4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung**

#### **Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)**

Bei der Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wurde die Übereinstimmung der Planung mit den Grundsätzen und Leitbildern des Landesentwicklungsprogramms festgestellt.

### **4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms**

Für das Gebiet des Regionalverbandes Osterhorngruppe, welchem die Gemeinde Thalgau angehört liegt noch kein Regionalprogramm vor.

### **4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)**

#### **Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK**

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Thalgau wurde gemäß § 65 Abs. 6 ROG 2009 am 19.12.2023 beschlossen.

Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:

#### **1.2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

##### **ZIELE**

- Die Bevölkerung soll 2047 ca. 7.270 Einwohner umfassen (d.e. +8% in 10 Jahren).

...

- Ausreichende Flächenvorsorge für die Wohnbaulandbedarfsdeckung.

...

#### **1.3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG**

- sorgsamer Umgang mit Grund und Boden (...)

...

- Konzentration des Schwerpunktes der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort und Unterdorf.

- Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes bzw. Siedlungsschwerpunktes.

...

## BODENPOLITIK DER GEMEINDE

- Widmung bei absehbarem Bedarf und Verfügbarkeit.

- Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde

- Für Eigenbedarf im Wohngebiet sollen bei Umwidmungen von Grünland in Bauland je nach Lage und Verwendungszweck ca. 400-700m<sup>2</sup> pro Wohneinheit geltend gemacht werden können, nur bei besonderen Umständen (z.B. betriebliche Nutzung, Privatzimmervermietung, besondere Konfiguration des Grundstücks, ...) mehr.

...

## 1.5 ANGESTREBTE FREIRAUMENTWICKLUNG

- Erhaltung der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen und der noch vorhandenen Elemente der traditionellen bäuerlichen Kulturlandschaft.

...

- Erhaltung geschlossener landwirtschaftlich günstig zu bewirtschaftender Flächen als Erwerbsbasis für die Landwirtschaft

- Erhaltung der für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Bereiche (z.B. mit öffentlichen Geldern arrondierte Flächen bzw. zusammenhängende, relativ ebene Flächen von besserer Bonität, durch Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangzonen im Freiraumkonzept.

...

## 1.6.1 ENERGIE

...

- Deckung des Energiebedarfes aus lokalen Quellen, stärkere Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. durch Umsetzung von PV-Projekten, Organisation von Erneuerbaren Energie-Gemeinschaftsanlagen, Unterstützung von weiteren Beteiligungsanlagen sowie der Windkraftnutzung am Lehmberg)

...

Im Rahmen des REK wurden auch sog. "standortbezogenen Festlegungen" für die Entwicklungsbereiche lt. Leitbild formuliert, in welchen die Bebauungsbedingungen und -vorgaben definiert wurden:

## 2.2.6 Unterdorf

Siedlungsbestand Betenmacher

Nutzung: Wohnen (inkl. Beherbergung/Gastronomie)

Widmungsvoraussetzungen: keine

Erschließung: Verkehrserschließung: Brunnbachweg; Wasserversorgung: WG Oberdorf-Unterdorf; Abwasserentsorgung: Ortskanal;

Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG; Solar- und Erdwärmepotential

Bauliche Entwicklung: Baudichte: bei Wohnbauten GRZ 0,30, bei sonstigen Nutzungen GRZ 0,50; Bauhöhen: bei Wohnbauten TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen TH 9,00 m, FH 13,00 m,

Rahmenbedingungen: Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen im Bauverfahren bei Baulandneuausweisung (41d+e)

Möglichst Solarpotenzial bzw. Grundwasser- bzw. Erdwärmepotential nutzen (PV auf Dachflächen); Ggf. Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Bauverfahren auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens innerhalb der Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen in der H.stufe 1; Ggf. Freihaltung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nach Vorgaben der WLV

Die folgende Abbildung zeigt die Lage des ggst. Planungsgebiets im Entwicklungsplan des REK.

Die Fläche der geplanten ggst. Baulandneuausweisung ist im Entwicklungsplan als "Entwicklungsfläche für Wohnen" (Nr. 41e - orange schraffierte Fläche) definiert. Jene Flächen, die Rahmen der ggst. Teiländerung von Bauland in Grünland rückgewidmet werden sollen, sind auch im Leitbild entsprechend gekennzeichnet (rot umrandet Fläche mit rotem X).



## 5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

|    |
|----|
| Ja |
|----|

Hinweis:

Wenn im oben angeführte Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise vorhandener Beschränkungen (Kennzeichnungen und/oder Kenntlichmachungen) nicht ausgefüllt werden.

### 5.1. Naturschutz

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind naturschutzrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturschutzrechtlichen Beschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :**

### 5.2. Wasserwirtschaft

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind wasserrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen wasserrechtlichen Einschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :**

### 5.3. Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw.

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund naturräumlicher Gefährdungen vorhanden: **Ja**

**Beschreibung dieser naturräumlichen Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

Das Planungsgebiet kommt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone zu liegen. Gemäß Stellungnahme der WLW im Zuge der Vorbegutachtung (siehe Kap. Strukturuntersuchung und UEP - Sonstige Aussagen zur Umwidmung) besteht kein Einwand gegen die Umwidmung. Die WLW wird im Bauverfahren beigezogen,

um allfällige Objektschutzmaßnahmen vorzuschreiben.

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturräumlichen Gefährdungen (Stellungnahme der WLV etc) :**

#### **5.4. Geologie**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund geologischer Problemlagen oder Gefährdungen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen geologischen Beschränkungen (Baugrundgutachten etc):**

#### **5.5. Wald**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund vorhandener Waldflächen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen (Rodungsbewilligungen, Auszug aus dem WEP etc):**

#### **5.6. Lärm**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund immissionsschutztechnischer Problemlagen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser immissionsschutztechnischen Problemlagen und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen immissionsschutztechnischen Beschränkungen (Lärmschutzgutachten etc) :**

#### **5.7. Altlasten und Verdachtsflächen**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Altlasten/Verdachtsflächen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung der Altlasten und Verdachtsflächen und der damit verbundenen Beschränkung(en):**

**Allfällige Unterlagen:**

**5.8. Bauverbotsbereiche (Eisenbahnen, Seilbahnen, Stromleitungen usw)**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Bauverboten vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser Bauverbotsbereiche und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Bauverbotsbereichen**

**5.9. Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund anderer Fachmaterien vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen (Bergrechtliche Festlegungen, etc) und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen**

**5.10. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes**

**5.11. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## 6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

|    |
|----|
| Ja |
|----|

### Begründung:

Hinweis:

Wenn im oben angeführten Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise über infrastrukturelle Erschließungen nicht ausgefüllt werden.

### 6.1. Trinkwasserversorgung

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Trinkwasserversorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

#### Beschreibung der Trinkwasserversorgung

WG Thalgau, Gasthaus ist bereits angeschlossen, zusätzlich liegt die Hauptleitung in der Gemeindestraße, ein zusätzlicher Hausanschluss wäre daher möglich (ca. 30 lfm Leitung). Die Trinkwasseranschlussbestätigung vom 05.03.2024 liegt bei.

#### Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

File: TA Brunnbachweg Grubinger Niederbrucker WG Bestätigung 05032024.pdf

(Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=319878>)

#### Formblätter beiliegend:

File: TA Brunnbachweg Grubinger Niederbrucker II Formblatt Wasser 20022024.pdf

(Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=318936>)

### 6.2. Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

#### Beschreibung der Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Abwasserentsorgung: Ortskanal, das Gasthaus Betenmacher ist bereits angeschlossen, ein zusätzlicher Hausanschluss ist möglich (Länge ca. 25 lfm);  
Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund, wie bei den Bestandsobjekten in unmittelbarer Umgebung. Auch kann der bestehende Sickerschacht für die wasserrechtlich bewilligte Grundwasserpumpe des GH Betenmacher genutzt werden.

#### Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

**Formblätter beiliegend:**

### **6.3. Verkehrserschließung**

Die Umwidmungsfläche ist verkehrlich ausreichend, dem Stand der Technik entsprechend erschlossen: **Ja**

#### **Beschreibung der Verkehrserschließung**

Die Teilfläche 1 (geplante Baulandneuaufweisung) ist über den südlich vorbeiführenden Brunnbachweg (Gemeindestraße) bzw. über Eigengrund erschlossen).

Die nächstgelegene Bushaltestelle ("Thalgau Unterdorf") liegt ca. 230 m fußläufiger Entfernung in Richtung Westen an der L103 Thalgauer Landesstraße.

**Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:**

**Formblätter beiliegend**

File: TA Brunnbachweg Grubinger Niederbrucker II Formblatt Verkehr 20022024.pdf  
(Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=318937>)

### **6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen**

Die Umwidmungsfläche ist mit weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen: **Ja**

#### **Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen**

Die Stromversorgung erfolgt über das best. Netz der Salzburg AG.

**Bestätigung des Infrastrukturanbieters:**

### **6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes**

### **6.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7. Strukturuntersuchung**

**7.1. Planungsrelevante Umstände - Beschreibung der Flächennutzung, vorhandener Bebauungsstruktur etc.**

Unterlagen zu den planungsrelevanten Umständen (Gutachten, Stellungnahmen etc):

**7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung**

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

**7.3. Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn**

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

**7.4. Landschaftsstruktur und -bild**

**Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Das Landschaftsbild in jenem Bereich ist zum Einen durch die großflächigen und ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Wiesen (in Richtung Norden und Westen) geprägt, zum Anderen durch eine durchmischte Bebauung (Gasthof "Zum Betenmacher", ehemalige landwirtschaftliche Gebäude sowie offen-freistehende Wohngebäude).

**7.4.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

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

## **7.5. Vegetation und Tierwelt**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Aufgrund der Lage von Teilfläche 1 am unmittelbaren Siedlungsrand auf einer intensiv lw. bewirtschafteten Fläche, ist nicht von einem Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen auszugehen. Bei der Teilflächen 2 des Planungsgebiets handelt es sich um eine Rückwidmung in Grünland.

#### **7.5.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.5.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.6. Erholungsnutzung und Grünflächen**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Aufgrund der Lage der Teilfläche 1 am unmittelbaren Siedlungsrand weist es keine Erholungseignung auf. Darüberhinaus steht die Fläche für eine öffentliche Erholungsnutzung auch nicht zur Verfügung.

#### **7.6.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.6.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.7. Lebensräume inklusive Vernetzung**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Das Planungsgebiet berührt lt. Biotopkartierung keine geschützten Lebensräume im Sinne des §24 Naturschutzgesetz und es sind auch keine sonstigen naturschutzrechtlich geschützten Gebiete betroffen.

#### **7.7.1. Beurteilung der Nachvollziehbarkeit durch die Fachdienststellen des**

## **Landes**

### **7.7.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.8. Kulturgüter und Ortsbild**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Schützenswerte Kulturgüter oder Ortsbilder sowie archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche sind hier nicht vorhanden.

#### **7.8.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.8.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.9. Geologie**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Gemäß geologischer Karte (64 Straßwalchen M 1:50.000 im SAGIS) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, welcher durch quartäre Flussablagerungen und Wildbachschutt gekennzeichnet ist. Anzeichen für eine Vernässung liegen nicht vor, im Bereich des ebenen Planungsgebietes bzw. der näheren Umgebung sind keine Ereignisse im Ereigniskataster des SAGIS eingetragen. Gemäß eBOD handelt es sich beim Bodentyp im ggst. Bereich um entkalkte Lockersediment-Braunerde aus grobem und feinem Terrassenmaterial, der nicht erosionsgefährdet ist.

#### **7.9.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.9.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.10. Boden**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Ein Vorkommen von Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß Altlastensanierungsgesetz im gegenständlichem Bereich bzw. in einem Umkreis von 50 m ist nicht bekannt.

Beide Teilflächen des Planungsgebiets weisen laut Bodenfunktionskartierung im SAGIS einen hohen Funktionserfüllungsgrad hinsichtlich der Lebensraumfunktion und der Pufferfunktion auf sowie einen sehr hohen Funktionserfüllungsgrad bei der Abflussregulierung und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit.

Hierbei ist zu erwähnen, dass dies aber nahezu auf fast alle Flächen in Thalgau zutrifft.

Des Weiteren handelt es sich beim ggst. Verfahren um ein Baulandumlegung, bei der in etwa eine gleichgroße Fläche in Grünland rückgewidmet werden soll (rund 809 m<sup>2</sup>) wie als Bauland neu ausgewiesen werden soll (rund 809 m<sup>2</sup>).

#### **7.10.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.10.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

### **7.11. Land- und Forstwirtschaft**

#### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle (Graml) befindet sich ca. 125 m in westlicher Richtung. Damit ist ein ausreichender Abstand hinsichtlich der Vermeidung von Nutzungskonflikten gegeben.

#### **7.11.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.11.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

### **7.12. Wasser und Wasserwirtschaft**

#### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Im Planungsgebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer oder Schutz- und Schongebiete nach dem Wasserrechtsgesetz.

Der Brunnbach verläuft ca. 60 m in südlicher Richtung von der Teilfläche 1 entfernt.

#### **7.12.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.12.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

### **7.13. Naturräumliche Gefährdungen**

#### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Das Planungsgebiet kommt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone zu liegen. Daher werden voraussichtlich Objektschutzmaßnahmen erforderlich sein, die im Bauverfahren nach Vorlage von Detailplänen von der WLV festzulegen sind.

#### **7.13.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.13.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

### **7.14. Lärm**

#### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Das Planungsgebiet liegt in keinem lärmbelasteten Bereich.

#### **7.14.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.14.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

### **7.15. Luft**

## **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Gemeinde Thalgau ist kein Luftkurort und die gegenständlichen Flächen gelten nicht als belastete Gebiete gemäß Immissionsschutzgesetz-Luft. Eine Bebauung der Teilfläche 1 des Planungsgebietes hat keinen wesentlichen Einfluss auf etwaige Kaltluftabflussgebiete, durch Heizung und induzierten Verkehr sind keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Belastungen zu erwarten, vielmehr wird durch die überwiegende Rückwidmung von Bauland der diesbezügliche Effekt verringert.

### **7.15.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

### **7.15.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.16. Zusammenfassung der Strukturuntersuchung**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich Betenmacher (Ortsteil Unterdorf). Unmittelbar südlich angrenzend verläuft der Brunnbachweg und ca. 50 m in südlicher Richtung verläuft der Brunnbach.

Das Landschaftsbild in jenem Bereich ist zum Einen durch die großflächigen und ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Wiesen (in Richtung Norden und Westen) geprägt, zum Anderen durch eine durchmischte Bebauung (Gasthof "Zum Betenmacher", ehemalige landwirtschaftliche Gebäude sowie offen-freistehende Wohngebäude).

Das Planungsgebiet kommt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone zu liegen (siehe Ausführungen im Kap. "Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen/Wildbach und Lawinenverbauung" und "Strukturuntersuchung/Naturräumliche Gefährdungen"). Diesbezüglich liegt aus der Vorbegutachtung eine Stellungnahme von Seiten der Wildbach- und Lawinenverbauung vor (siehe Kap. Strukturuntersuchung und UEP - Sonstige Aussagen zur Umwidmung), in welcher festgehalten wird, dass die Gebietsbauleitung zur Bauverhandlung zu laden ist.

Darüberhinaus sind keine Kenntlichmachungen eingetragen und auch sonst sind keine einer Umwidmung entgegenstehenden Gründe bekannt.

Im Hinblick auf die vorhandenen hochwertigen Böden (siehe Kap.

Strukturuntersuchung/Boden) kann festgehalten werden, dass es sich beim ggst.

Verfahren um eine Baulandumlegung handelt, bei dem in etwa gleich viel Fläche in Grünland rückgewidmet werden (ca. 809 m<sup>2</sup>) wie als Bauland neu ausgewiesen werden soll (ca. 809 m<sup>2</sup>).

## **7.17. Planungsfachliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes**



## 8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)

### Allfällige Planfreistellung

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

|    |
|----|
| Ja |
|----|

### Begründung einer Planfreistellung

Für die Teilfläche 1 erfolgt eine Planfreistellung gem. § 50 Abs.2 Z.1 ROG 2009. Das ist nur zulässig, wenn

- a) die als Bauland ausgewiesenen oder im Räumlichen Entwicklungskonzept zur Bebauung vorgesehenen unverbauten Flächen ein Ausmaß von 5.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten;
  - b) die Strukturen auf Grund der im jeweiligen Bereich gegebenen Bebauung bereits hinreichend vorgeprägt sind;
  - c) keine neue Trassierungen für die verkehrsmäßige Erschließung erforderlich sind und
  - d) keine sonstigen Rücksichten einen Bebauungsplan erforderlich machen.
- Diese Voraussetzungen trifft auf die Teilfläche zu.

### Anmerkungen zum Bebauungsplan

## 9. Gutachten

### 9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Diese wurde bei Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bereits festgestellt.

### 9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Durch die geplante Wohnbaulandwidmung für Eigenbedarf (Teilfläche 1) im Rahmen des ggst. Umwidmungsverfahrens wird u.a. zur Erfüllung der ROG-Ziele wie der Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, der Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität beigetragen.

Dem angestrebten Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wird Rechnung getragen, zumal sich die geplante Baulandneuausweisung außerhalb von geschützten Lebensräumen, unmittelbar im Anschluss an bereits als Bauland ausgewiesene Flächen befindet. Hinsichtlich der betroffenen hochwertigen Böden ist zu würdigen, dass eine etwa gleich große Flächen im Gegenzug rückgewidmet wird und Bodenschutzmaßnahmen in den nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen sind.

- Dem Grundsatz der "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden bzw. insbesondere des sparsamen Umgangs mit Bauland" wird dadurch Rechnung getragen, dass es sich bei der geplanten Baulandwidmung (Teilfläche 1) um eine kleinflächige Erweiterung des bestehenden Baulandes (ca. 809 m<sup>2</sup>) für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, wobei eine gleichgroße Fläche (Teilfläche 2 - ca. 809 m<sup>2</sup>) im Rahmen der ggst. Teiländerung in Grünland rückgewidmet werden soll.

- Dem Grundsatz des "Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen" wird insofern Rechnung getragen, dass die Wohnbaulandausweisung der Erweiterung eines bestehenden Betriebes dient und der im REK angestrebten Sicherung und Ausbau der örtlichen Arbeitsplätze bzw. der der bestehenden Betriebe entspricht.

- Dem angestrebten Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen kann angesichts des vorhandenen Betriebes bzw. Baubestandes nicht nachgekommen werden, die Vermeidung von Zersiedelung wird dadurch berücksichtigt, dass die geplante Baulandneuausweisung direkt im Anschluss an Bauland zu liegen kommt.

- Der Grundsatz der verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzelange wird insofern berücksichtigt, als dass von der geplanten Baulandausweisung (Teilfläche 1) weder Biotop noch Schutzgebiete berührt werden, nicht benötigte Flächen rückgewidmet werden und der Schutz hochwertiger Böden im Bauverfahren berücksichtigt werden soll.

- Dem Grundsatz der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen" wird durch die

Lage im Einzugsbereich einer Bus-Haltestelle entsprochen.

- Eine aktive Bodenpolitik ist im Hinblick auf den vorliegenden Eigenbedarf nicht erforderlich.

- Der Grundsatz der "sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger" wird dahingehend berücksichtigt, dass die Fläche der geplanten Baulandneuausweisung hinsichtlich des Solarpotentials lt. SAGIS "sehr gut geeignet" ist.

- Hinsichtlich des Grundsatzes der verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung ist die umzuwidmende Fläche durch die Lage im ÖV-Einzugsbereich als günstig zu bezeichnen.

### **9.3. Würdigung der Übereinstimmung der Teilabänderung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes**

Auch mit den im REK definierten Zielsetzungen steht die geplante Umwidmung im Einklang. So wird durch die geplante Baulandwidmung (Teilfläche 1) der Zielsetzung der "Sicherung und Ausbau der örtlichen Arbeitsplätze bzw. der bestehenden Betriebe" entsprochen. Dadurch, dass nur ca. 809 m<sup>2</sup> Bauland neu ausgewiesen werden (und gleichzeitig ca. 809 m<sup>2</sup> rückgewidmet werden) wird auch der Zielsetzung "sorgsamer Umgang mit Grund und Boden" entsprochen.

Die geplante Baulandausweisung befindet sich im Bereich Betenmacher im Ortsteil Unterdorf, wodurch der Zielsetzung "der Konzentration des Schwerpunktes der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort und Unterdorf" entsprochen wird.

Gleichzeitig werden durch die Rückwidmung von Baulandflächen in Grünland die Zielsetzungen im Bereich "Angestrebte Freiraumentwicklung" wie die "Erhaltung der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen und der noch vorhandenen Elemente der traditionellen bäuerlichen Kulturlandschaft" und die "Erhaltung geschlossener landwirtschaftlich günstig zu bewirtschaftender Flächen als Erwerbsbasis für die Landwirtschaft" unterstützt.

### **9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn**

Bei der vorliegenden Flächenwidmungsplanänderung handelt es sich zum einen um eine kleinflächige Baulandverlegung (Teilfläche 1). Hierbei soll eine Teilfläche der GP-Nr. 2854/1 KG Enzersberg (ca. 809 m<sup>2</sup>) von "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden. Die Fläche ist unbebaut und selbständig bebaubar und wird daher gem. § 29 ROG 2009 befristet. Weiters wird die Teilfläche 1 auch mit einer Planfreistellung versehen (siehe Ausführungen im Kap. "Bebauungsplan"). Im Gegenzug soll eine etwa gleich große Fläche (GP-Nr. 2852 und 2853 sowie je eine Teilfläche der GP-Nr. 2851 und 2854/1 - alle KG Enzersberg) von "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" in "Grünland - Ländliches Gebiet" rückgewidmet werden.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich Betenmacher (Ortsteil Unterdorf). Unmittelbar südlich angrenzend verläuft der Brunnbachweg und ca. 50 m in südlicher Richtung verläuft der Brunnbach.

Die Teilfläche 1 (geplante Baulandneuausweisung) ist über den südlich

vorbeiführenden Brunnbachweg bzw. über Eigengrund erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ("Thalgau Unterdorf") liegt ca. 270 m fußläufiger Entfernung in Richtung Westen an der L103 Thalgauer Landesstraße. Alle weiteren notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Das Planungsgebiet kommt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone zu liegen (siehe Ausführungen im Kap. "Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen/Wildbach und Lawinenverbauung" und "Strukturuntersuchung/Naturräumliche Gefährdungen"). Daher werden voraussichtlich Objektschutzmaßnahmen erforderlich sein, die im Bauverfahren nach Vorlage von Detailplänen von der WLV festzulegen sind. Die WLV ist daher im bauverfahren zu laden (siehe auch deren Stellungnahmen im Kap. Strukturuntersuchung und UEP - Sonstige Aussagen zur Umwidmung). Darüberhinaus sind keine Kenntlichmachungen eingetragen und auch sonst sind keine einer Umwidmung entgegenstehenden Gründe bekannt. Im Hinblick auf die vorhandenen hochwertigen Böden (siehe Kap. Strukturuntersuchung/Boden) kann festgehalten werden, dass es sich beim ggst. Verfahren um eine Baulandverlegung handelt, bei dem in etwa gleich viel Fläche in Grünland rückgewidmet werden (ca. 809 m<sup>2</sup>) wie als Bauland neu ausgewiesen werden soll (ca. 809 m<sup>2</sup>). Ergänzend sollen Bodenschutzmaßnahmen im Bauverfahren berücksichtigt werden (etwa durch Verwendung von Verwertungsformular für Hums gemäß Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung).

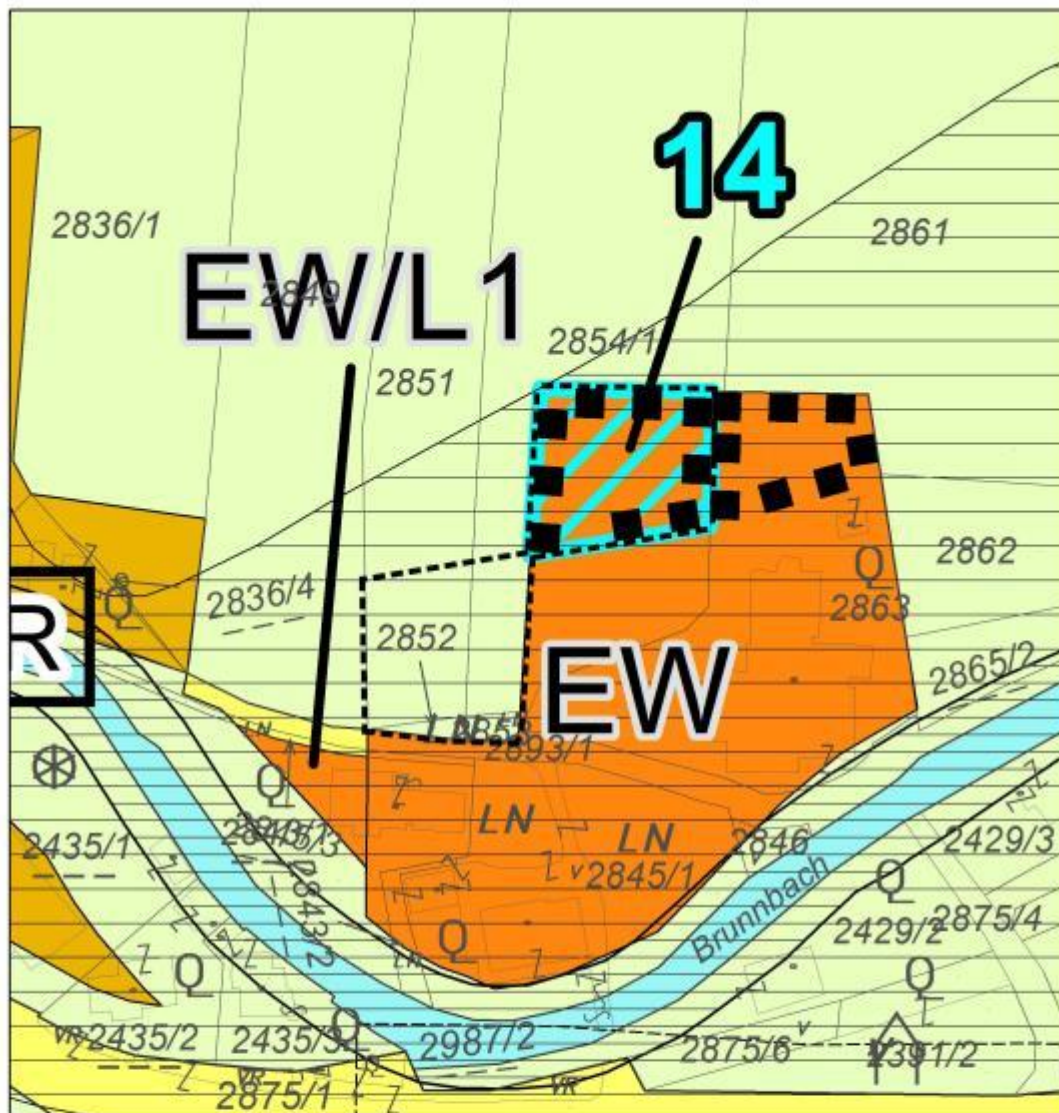
Die ggst. Teiländerung entspricht wie oben dargestellt den Zielen, Grundsätzen und Maßnahmen der überörtlichen Planungsgrundlagen und dem REK der Gemeinde Thalgau und kann eine Abwägung zu deren Gunsten somit aus ortsplanerischer Sicht befürwortet werden.

**Orthofoto:**



## 10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

## Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



**Der/Die OrtsplanerIn**

DI Martin Sigl

allee42 landschaftsarchitekten