

Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50618

Gemeindename: Saalbach-Hinterglemm

Bereichsbezeichnung: Hinterglemm Mitterlengau

Betroffene Grundeigentümer: Renate Breitfuß

Teilabänderungsnummer: 139

Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

Antrag auf: Vorbegutachtung

Aktenzahl der Gemeinde: 2500/2017

BearbeiterIn: Renate Enn

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: ATELIER 3, DI Hartl und DI Heugenhauser

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: R3-TÄ164

ProjektleiterIn: Arch DI Wolfgang Hartl

SachbearbeiterIn: Arch DI Martin Fadum

Bearbeitung - Abteilung 10

Juristische/r SachbearbeiterIn: Dr. Iris Rabitsch

Technische/r SachbearbeiterIn: Mag. Gabriel Seitlinger

Schriftliche Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 14.2.2018 von Renate Enn

Verfahrensablauf 09
Voraussetzung:
Öffentlichkeitsarbeit
Nutzungserklärung(en)
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung (und Umwelterheblichkeitsprüfung)
Antrag auf Vorbegutachtung: 14.02.2018
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 14.2.2018 von Renate Enn

Verfahrensablauf 18
Voraussetzung:
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung (und Umwelterheblichkeitsprüfung)
Antrag auf Vorbegutachtung: 14.02.2018
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 14.2.2018 von Renate Enn

Verfahrensgegenstand 09					
Veranlassung					
Datum der TAÄ-Anregung					
Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche					
Grundstücke					
Gst. Nr	KG Name	Teilfläche betroffen	Nutzungserklärung	Name(n) der(s) Grundeigentümer In	Datum der Nutzungserklärung
	KG-Nummer ungültig!	Ja	Erforderlich: Nein		

Aktive Bodenpolitik			
Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein			
Wenn ja - welche?			
Wenn nein - Begründung?			
Mappenblattnummer(n)			
Mappenblattnummer(n)			
Widmungsänderungen			
Umwidmung von			
Fläche [m ²]	davon verbaut Fläche [m ²]	Widmungskategorie	
		-	

Umwidmung in			
Fläche [m ²]	davon verbaut Fläche [m ²]	Widmungskategorie	
		-	

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 0
Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung
Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 09' unterschrieben am 14.2.2018 von Renate Enn

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Der aus Anfang der 70-er Jahre bestehende Beherbergungsbetrieb Pension St. Georg soll den heutigen Anforderungen an Komfort, Brandschutz etc. angepasst werden. Weiters wird ein größerer Privatbereich für die nächste Generation, welche den Betrieb zukünftig führen wird, benötigt.

Datum der TAÄ-Anregung: 05.04.2017

Anregung zur TAÄ (Schreiben): Uploaded File: ANSUCHEN.pdf;

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 4600 m (Luftlinie) westlich des Ortszentrums von Hinterglemm im Ortsteil Mitterlengau, nördlich der L111 Glemmatal Landesstraße und der Saalach.

Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
56/2	57307	Hinterglemm

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes, wobei derzeit eine Familie untergebracht ist und künftig zwei Familien Platz finden werden (Jung und Alt).

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 3925-5101

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m ²]	Widmungskategorie	
684	GLG	Aufschließungsgebiet (../A): N Schichtenwidmung: N

Prüfliste Befristung

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

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

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

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	J	J	J

Umwidmung in

TLF	Fläche [m ²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	684	EW	Aufschließungsgebiet (../A): N Kennzeichnung: N Schichtenwidmung: N	-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 684

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Die Fläche ist bereits bebaut - der bestehende Beherbergungsbetrieb Pension St. Georg. Die neu zu widmende Fläche hat eine Abmessung von ca. 24x28 m und wäre somit von den Abmessungen her selbständig bebaubar. Jedoch verfügt die Fläche über keine eigenständige Zufahrtsmöglichkeit und muss über den bereits gewidmeten und bebauten Teil erschlossen werden. Die Festlegung einer Folgewidmung ist nicht erforderlich.

Befristung

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

Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 14.2.2018 von Renate Enn

Umweltrelevanz
Schwellenwertprüfung
Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 684
[m ²]
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 0
[m ²]
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 684
[m ²]
Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein
Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 5,0 ha
Allfällige Begründungen oder Erläuterungen
Ausschlusskriterienprüfung
A: Umweltprüfung bereits vorhanden: Nein
B: Anpassung an gegebene Struktur- und Nutzungsverhältnisse: Nein
C: Offensichtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen: Nein
D: Kleinräumige Erweiterung, Arrondierung oder Fortschreibung: Ja
Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums
Bei der gegenständlichen Teiländerung handelt es sich um eine im Sinne der Rumordnung geringfügigen Ausdehnung des bestehenden Baulandes. Dadurch soll eine wirtschaftlich bedingte Erweiterung des bestehenden Betriebes ermöglicht werden.
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
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 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

Zitate relevanter Raumordnungsziele und -grundsätze des ROG 2009 (Novelle 2017), z. B.

Abs. 1:

(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.
6. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raums, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes sowie der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.
7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass
 - 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
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.
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;
3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Das Landesentwicklungsprogramm ist eine Verordnung der Salzburger Landesregierung.

Es enthält die Grundsätze und Leitlinien der Landschaftsplanung und orientiert sich insbesondere an folgenden Leitbildern:

- Flächensparende und nachhaltige Raumnutzung,
- Am Öffentlichen Verkehr orientierte Siedlungsentwicklung in den dichter besiedelten Gebieten des Landes,
- Dezentrale Konzentration (Gestreute Schwerpunktbildung);
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsvielfalt,
- Erhalt und gezielte Steigerung der Wirtschaftskraft,
- Multifunktionale und nachhaltige Land- und Forstwirtschaft,
- Nachhaltige und zeitgemäße Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes
- Schutz und Pflege von Kulturgut bzw. Baukultur,
- Erhaltung und Entwicklung einer regionalen Identität und Zusammenarbeit.

Laut den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms wird die Gemeinde Saalbach Hinterglemm dem Ländlichen Raum zugeordnet, liegt jedoch an keiner Hauptverkehrs- und Entwicklungsachse.

In der Zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsprogramms scheint die Gemeinde Saalbach Hinterglemm nicht auf.

Für die vorliegende Teiländerung sind folgende Punkte des Landesentwicklungsprogramms von Interesse bzw. von Bedeutung:

D.2. Tourismus und Freizeitwirtschaft

Ziele:

(2) Die Qualitätsverbesserung im Tourismus soll im Rahmen der Standortentwicklung unterstützt werden.

(3) Die Sicherung der zeitgemäßen Weiterentwicklung von Tourismuseinrichtungen und -betrieben soll gewährleistet werden.

Regionalprogramm

Im Regionalprogramm Pinzgau finden sich zum gegenständlichen Vorhaben keine spezifischen Aussagen.

Generell kann aus dem Themenbereich Siedlungsstruktur und -Entwicklung auszugsweise angeführt werden:

3 WIRTSCHAFT UND BETRIEBSSTANDORTE

3.2 Stärkung und Ausbau der regional bedeutenden Wirtschaftsbereiche

Ziel: Stärkung des Tourismus als Zentraler Wirtschaftssektor

3.4 Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Reduzierung der Auspendlerzahlen

Ziel: Verbesserung und Ausweitung des Arbeitsplatzangebots zur Erreichung der angestrebten Beschäftigungsziele

7 TOURISMUS

Ziel: Ansiedelung oder Ausbau touristischer Leitbetriebe

Ziel: Ansiedelung und Qualitätsverbesserung von Beherbergungsbetrieben und Qualitätsbetten – Erhöhung des Anteils von 4*/5* Betten

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

Die Gemeinde Saalbach Hinterglemm hat am 29.03.2001 ein Räumliches Entwicklungskonzept gemäß § 13 ROG 1992 beschlossen.

Aus diesem wurde aus dem Ziele- und Maßnahmenkatalog aus den Kapiteln Wirtschaft und Siedlungs- und Ortsbildkonzept auszugsweise angeführt bzw. kann dem gegenständlichen Siedlungsbereich zugeordnet werden:

3.3.6 Ortsbereich Kolling – Lengau - Talschluss

Die westlichsten Ansiedlungen im Talschlussbereich werden von den Häusern der Siedlungskörper Kolling und Lengau (Vorderlengau, Mitterlengau und Hinterlengau) gebildet. Auch in diesen Bereichen wurden die äußeren Grenzen der Siedlungs-tätigkeit in etwa erreicht. Die vorhandenen Widmungsgrenzen bilden auch in Zukunft, mit geringfügigen Arrondierungen, die Baulandgrenzen.

Die Grenzen der anderen Siedlungsgebiete werden durch die topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten (Wald, Wildbach Rot, Straße) und von den vorhandenen Schilftanlagen und Schipisten bestimmt.

Im Bereich Kolling soll eine Arrondierung der bestehenden Baulandflächen im Nordosten und Nordwesten des Siedlungsstandortes, bis zur Schipiste der Hochalmbahnen, erfolgen. Für das im Bereich Lengau entstandene großflächige Zweitwohnungsgebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung in Hanglage ist fast vollständig verbaut. Großflächige Erweiterungen sind hier nicht geplant. Vorstellbar wären geringfügige Arrondierungen im Osten bzw. Südosten (noch Wildbach Rot) im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung.

Das Gesamterscheinungsbild der größeren Parkplätze soll hier ebenfalls durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen (Eingrünung bzw. Durchgrünung der Abstellflächen) optisch verbessert werden.

Ansonsten soll der Talschluss als Ausgleich zum sehr hohen Erschließungsgrad des übrigen Gemeindegebietes von technischen Aufstiegshilfen freigehalten bzw. als großräumige Erholungslandschaft erhalten und gepflegt werden.

1.2 WIRTSCHAFT

Grundsätzlich ist eine möglichst breit gefächerte Wirtschaftsstruktur anzustreben, eine vielseitige Entwicklung der Wirtschaft zu begünstigen, um dadurch eine dauerhafte und sichere Existenz der Wohnbevölkerung zu gewährleisten.

Als wesentliches Ziel wäre die Sicherstellung und Förderung der bestehenden Betriebe einerseits zu nennen, und andererseits die Ansiedlung von neuen Betrieben zu begünstigen, durch Vorsorge von Vorrangflächen für Betriebsansiedlungen unter Bedachtnahme auf Umweltverträglichkeit, damit die dauerhafte Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze gewährleistet ist.

Fremdenverkehr

Der Fremdenverkehr spielt in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm eine ganz wesentliche Rolle und nimmt für die gesamte Wirtschaft eine zentrale Stelle ein.

In den letzten 40 Jahren hat sich die Planungsgemeinde zum wichtigsten Winterfremdenverkehrsort des Landes Salzburg entwickelt. Der starke Ausbau der Aufstiegshilfen war die Voraussetzung dafür, dass die Gemeinde einen Anteil von etwa 10% aller Winterübernachtungen des Landes Salzburg inne hat.

Die Beibehaltung und qualitätsvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur und des Charakters eines Tourismusortes ist in seiner Funktion abzusichern.

OBERZIELE:

- Gewährleistung einer vielschichtigen Entwicklungsmöglichkeit der Wirtschaft im Allgemeinen, um der Bevölkerung ein entsprechendes (höheres als bisher) Angebot an Arbeitsplätzen und damit verbunden ein angemessenes Einkommen zu gewährleisten.
- Förderung von Betriebsansiedlungen und Sicherung, Erhaltung bzw. Ausbau von Arbeitsplätzen.
- Vorsorge von Vorrangflächen für bestehende und in der Zukunft anzusiedelnde Betriebsanlagen - unter Bedachtnahme auf entsprechende Umweltverträglichkeit - und dadurch die dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen.
- Stärkung und Verbesserung der touristischen Entwicklung der Gemeinde im Hinblick auf Qualitätsverbesserung und übergreifende Zusammenarbeit aller betroffenen Institutionen, Gremien und Körperschaften.

Fremdenverkehr

ZIELE:

- Sicherstellung des Bestandes bzw. der Weiterentwicklung der vorhandenen Hotelanlagen, unter Bedachtnahme des Landschafts- und Ortsbildes, der Verkehrsstruktur, die Belastbarkeit der Landschaft und der Sozial- und Fremdenverkehrsstruktur.
- Schaffung der Möglichkeit für die Neugründung bzw. die Weiterentwicklung mittlerer Fremdenverkehrsbetriebe in Richtung Beherbergungsgroßbetriebe unter Bedachtnahme der vorgenannten Voraussetzungen.

MASSNAHMEN:

- Sicherstellung bzw. Weiterentwicklung des vorhandenen Bestandes der größeren Fremdenverkehrsbetriebe durch entsprechende Ausweisung der Flächen als "Beherbergungsgroßbetriebe" im Flächenwidmungsplan.
- Eine allfällige Erhöhung der Bettenkapazität soll den nur begrenzt zur Verfügung stehenden Naturraum berücksichtigen.

Im Siedlungsleitbild ist der gegenständliche Bereich für eine Wohnnutzung vorgesehen.

REK - ergänzende Unterlagen: Uploaded File: R3-TÄ164-SLB.pdf;

Angrenzende Widmungen

Norden: GLG
 Süden: GLG + EW
 Osten: EW
 Westen: GLG

Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen
Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja
Naturschutz
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Wasserwirtschaft
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Wildbach und Lawinenverbauung
Beschränkung vorhanden: Ja
Beschreibung
Die Teilabänderungsfläche befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan Saalbach-Hinterglemm 2005 in der gelben Gefahrenzone des Mitterlengau- und des Hinterlengaugrabens.
Die Gemeinde erstellt derzeit ein neues REK. In diesem befindet sich die gegenständliche Fläche im Bereich einer Bauland-Entwicklungsfläche (Nr. 99). Die WLV hat diesbezüglich eine positive Stellungnahme abgegeben: "(Widmung) ok, Objektschutzmaßnahmen bei Bebauung, geologisch/geotechnische Beurteilung". Im Zuge der weiteren Planungsschritte wird ein projektbezogenes geologisches Gutachten beizubringen sein.
Geologie
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Wald
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Lärm
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Unterlagen: Uploaded File: R3-TÄ164-Lift.pdf;

Beschreibung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ist im Bereich der Widmungsfläche ein Lift (Lengaulift) eingetragen.
In der Natur befindet sich dieser jedoch ca. 65 m weiter westlich (siehe Anlage).
Bei der Ausfertigung des neuen Mappenblattes wird die Lage - entsprechend den Angaben aus den Fachdaten - korrigiert.

Altlasten und Verdachtsflächen

Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein

Beschreibung

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Infrastrukturelle Erschließung
Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja
Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich
Trinkwasserversorgung
Vorhanden: Ja
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: trinkwasserinspektionsbericht.pdf; wasserbuch_auszug.pdf; Überprüfungsbefund Wasservers.Anlage.pdf;
Beschreibung Die Trinkwasserversorgung ist bestehend und erfolgt über die TWG Lengau, Wasserbuchpostzahl 1601716, welche unter anderem den bestehenden Beherbergungsbetrieb versorgt. Die Versorgungsanlage hat gemäß Überprüfungsbericht aus 2015 ein tägliches Dargebot von rund 275 m ³ und einen möglichen Versorgungsstand von 1.375 Einwohnerwerten/200 Liter/je Tag.
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)
Vorhanden: Ja
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Lage Schmutzwasser.pdf;
Beschreibung Die Entsorgung der Schmutzwasser erfolgt durch den bestehenden Hausanschluss, welcher in weiterer Folge in den Ortskanal mündet. Die Oberflächenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht, wobei im Zuge des Bauverfahrens ausreichende Retentionsmaßnahmen vorgeschrieben werden.
Verkehrersschließung
Vorhanden: Ja
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: widmungserklärung_zufahrt.pdf; Mitterlengau_Zufahrt_Lage.pdf;
Beschreibung Die Zufahrt erfolgt abzweigend von der Glemmtaler Landesstraße L 111 über den dauernd dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Privatweg Lengauerweg (siehe Bescheid im Anhang).
Sonstige infrastrukturelle Erschließungen
Vorhanden: Ja
Beschreibung Bestehender Anschluss an das Netz der Salzburg AG.
Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)
Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: R3-TÄ164-Fotos1.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

In diesem Sachgebiet soll die Beurteilung unter Berücksichtigung des Landschaftscharakters und seiner Veränderung unter Bezug auf Begriffe des Naturschutzes erfolgen.

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 4600 m (Luftlinie) westlich des Ortszentrums von Hinterglemm im Ortsteil Mitterlengau, nördlich der L111 Glemmteral Landesstraße und der Saalach.

Das Landschaftsbild in diesem Bereich wird geprägt von einer freien, nach Südosten abfallenden Wiesenfläche, im Norden durch den Waldrand und im Süden von der L111 und der Saalach begrenzt.

Im Osten reicht die Wiese zungenartig in den Siedlungskörper, die umzuwidmende Fläche liegt am östlichen Rand dieser Einbuchtung.

Der Lengaulift schafft, vor allem im Nordosten und Südosten relativ nahe an die Bebauung reichend, eine gewisse Strukturgrenze zur Bebauung hin. Im Westen bildet ein Weg den Rand.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Strukturanalyse werden die Auswirkungen des gegenständlichen Projektes auf die Umwelt - im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen - für das Sachgebiet Landschaftsstruktur und -bild als gering gegeben eingestuft.

Die Erweiterung der bestehenden Pension durch Errichtung eines neuen Gebäudes hat auf die Charakteristik des Landschaftsbildes keine gravierenden Auswirkungen, da der Siedlungsrand nicht übertreten wird.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Flächen, wie Landschaftsschutzgebieten, Pflanzenschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Sonderschutzgebieten, Biotopen.

Es sind auch keine Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsteile kenntlich gemacht.

Austritte von Kleintieren oder größeren Tieren (Wild) sind hier aufgrund der Nähe zum Siedlungsraum und zur L111 nicht zu erwarten.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Strukturanalyse werden die Auswirkungen des gegenständlichen Projektes auf die Umwelt - im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen - für das Sachgebiet Vegetation und Tierwelt als nicht gegeben eingestuft, da das Projektgrundstück keinen naturschutzrechtlichen Beschränkungen unterliegt und von der geplanten Bebauung weder besondere Tier- noch Pflanzenarten betroffen sind.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das gegenständliche Planungsgebiet unterliegt – abgesehen von der tourismusbetrieblichen – keiner spezifischen, für die breite Öffentlichkeit zugänglichen Erholungsnutzung.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Strukturanalyse werden die Auswirkungen des gegenständlichen Projektes auf die Umwelt - im Verhältnis zu den bestehenden Strukturen - für das Sachgebiet Erholungsnutzung und Grünflächen als nicht gegeben eingestuft, da auf der Umwidmungsfläche keine spezifischen Erholungsnutzungen stattfinden.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: R3-TÄ164-Biotope.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

In diesem Sachgebiet sollen ausschließlich ökologisch funktionelle Aspekte des Naturschutzes inklusive von Aspekten der Vernetzung behandelt werden, die ästhetische Dimension des Naturschutzes wird im Teilaspekt "Landschaftsstruktur und -bild" abgearbeitet.

Auf dem Planungsgebiet selbst sind keine Biotopflächen kenntlich gemacht.

Die nächstgelegenen Biotope sind

- der „Bach O Mitterlengauhof“ (Nr. 57307 0131) und
- das „Niedermoor O Mitterlengauhof“ (Nr. 57307 0130), beide ca. 80 m nordöstlich sowie
- die „Saalach im Bereich Lengau – Hinterglemm“ (Nr. 57307 0001), ca. 90 m südlich.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Strukturanalyse werden die Auswirkungen des gegenständlichen Projektes auf die Umwelt - im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen - für das Sachgebiet Lebensräume und Biotope als nicht gegeben eingestuft, da von der geplanten Umwidmung keine Biotope und auch keine sonstigen naturschutzrelevanten Flächen betroffen sind.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die umzuwidmende Fläche befindet sich ca. 4600 m (Luftlinie) westlich des Ortszentrums von Hinterglemm im Ortsteil Mitterlengau.

Die L111 Glemmertal Landesstraße und die Saalach bilden die Strukturgrenze nach Süden hin.

Nördlich davon windet sich der Lengauerweg weiter nach Norden den Hang hinauf. Entlang dieses Zufahrtsweges befindet sich eine aufgelockerte Bebauung bestehend aus einer Landwirtschaft und einzelnen Tourismusbetrieben. Dazu zählt auch die von der Umwidmung betroffene Pension, westlich des Weges. Dieses seit Anfang der 70er Jahre bestehende Gebäude soll an heutige Anforderungen an Komfort, Brandschutz udgl. angepasst und erweitert werden, wobei auch ein Privatbereich für die nächste Generation, die zukünftigen Betreiber, geplant ist.

Nach Westen hin erstreckt sich eine Freifläche, welche im Norden und Westen von einem Siedlungskörper aus überwiegend Einfamilienhäusern (Zweitwohngebiet) begrenzt wird.

Schützenswerte Kulturgüter oder architektonisch wertvolle Bereiche sind hier keine betroffen, Ortsbildschutzgebiete keine ausgewiesen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Strukturanalyse werden die Auswirkungen des gegenständlichen Projektes auf die Umwelt - im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen - für das Sachgebiet Kulturgüter und Ortsbild als gering gegeben eingestuft. Durch die geplante Bebauung werden die Strukturgrenzen nicht überschritten, negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch die Erweiterung der bestehenden Pension nicht zu erwarten.

(Fotos siehe Pkt. Landschaftsstruktur und -bild)

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Geologie

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 4600 m (Luftlinie) westlich des Ortszentrums von Hinterglemm im Ortsteil Mitterlengau, nördlich der L111 Glemmental Landesstraße und der Saalach.

Der gesamte Hang fällt mit ca. 13° nach Südosten hin ab, die seit den 70er Jahren bestehende Pension liegt auf einer ebenen Fläche, der Hang ist an den Rändern entsprechend steiler.

Die umzuwidmende Fläche ist frei von Bäumen und Sträuchern. Größeres, loses Gestein findet sich weder auf der Fläche selbst noch am Oberhang. Probleme mit Steinschlag, Rutschungen oder geologisch relevante Probleme sind hier lt. Aussage des Antragstellers bzw. der Gemeinde ebenfalls nicht bekannt.

Infolge der Hanglage wird, wie in der Gemeinde üblich, im Zuge der weiteren Planungsschritte ein projektbezogenes geologisches Gutachten beizubringen sein.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Strukturanalyse werden die Auswirkungen des gegenständlichen Projektes auf die Umwelt - im Verhältnis zu den bestehenden Strukturen - für das Sachgebiet Geologie als gering gegeben eingestuft.

Die Umwidmung bzw. der geplante Zubau hat keine gravierenden Auswirkungen auf geologisch relevante naturräumliche Gefährdungen, die umzuwidmende Fläche entspricht den Anforderungen des ROG 2009 an Bauland.

(Fotos siehe Pkt. Landschaftsstruktur und -bild)

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Boden

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: R3-TÄ164-Boden.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

In diesem Sachgebiet sollen Altlasten, Bodenkontamination, Speicherfähigkeit im Sinn der Bodenfunktionen lt. Bodenschutzgesetz beurteilt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 4600 m (Luftlinie) westlich des Ortszentrums von Hinterglemm im Ortsteil Mitterlengau, nördlich der L111 Glemmatal Landesstraße und der Saalach.

Es sind hier keine Verdachtsflächen, Altlasten, sanierte/gesicherte Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt.

In der Karte für die Bodenfunktionsbewertung des SAGIS ist die gegenständliche Fläche nicht bewertet und wird als bebaut eingestuft.

Eine Bewertung der Nachbarfläche würde eine Einstufung als "gering gegeben" ergeben (siehe Anlage).

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Strukturanalyse werden die Auswirkungen des gegenständlichen Projektes auf die Umwelt - im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen - für das Sachgebiet Boden als gering gegeben eingestuft.

Grundsätzliche Probleme in Form von Altlasten und dergleichen sind hier keine gegeben, in der Bodenbewertung wird die Fläche bereits als Bauland angesehen.

Das Grundstück ist bereits teilweise als Bauland ausgewiesen und bebaut. Das auf dem neu auszuweisenden Teil geplante Gebäude bedeutet einen Eingriff in das bestehende Gefüge, daher die Einstufung als gering gegeben.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

In diesem Sachgebiet soll eine Beurteilung nur unter den Aspekten "Produktionsfunktion und Nutzung" erfolgen.

Für das gegenständliche Sachgebiet kommen folgende Bewertungsmethoden zur Anwendung:

- Bewirtschaftbarkeit (angrenzende land- und forstwirtschaftliche Flächen)
- Immissionsabstände zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 4600 m (Luftlinie) westlich des Ortszentrums von Hinterglemm im Ortsteil Mitterlengau, nördlich der L111 Glemmertal Landesstraße und der Saalach.

Bewirtschaftbarkeit:

Die neu in Bauland zu widmende Fläche grenzt im Norden und Westen an tatsächlich bewirtschaftbares Grünland, entlang der anderen Seiten befinden sich bebaute Flächen. Der relevante Wert liegt bei ca. 47%.

Teileinstufung UEP: gering gegeben

Immissionsabstände zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben:

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe sind die von Breitfuß Johann-Alois (ca. 90 m östlich, jedoch durch den Lengauerweg und das Bestandsgebäude als Strukturgrenze abgetrennt, eine Abminderung um 1 Stufe erscheint möglich) und

Grünwald Josef (ca. 260 m nordöstlich).

Teileinstufung UEP: gering gegeben

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Strukturanalyse werden die Auswirkungen des gegenständlichen Projektes auf die Umwelt - im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen - für das Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft als gering gegeben eingestuft. Diese Einstufung wird vorgenommen, da die einzelnen Teileinstufungen der beiden Bewertungsmethoden zu diesem Ergebnis kommen.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

In diesem Sachgebiet sind die Auswirkungen auf Wasserhaushalt (zB Grundwasser) und auch die Sekundärwirkungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung zu beurteilen (zB mögliches Austrocknen in naturschutzrechtlich geschützten Bereichen).

Der Planungsbereich befindet sich ca. 4600 m (Luftlinie) westlich des Ortszentrums von Hinterglemm im Ortsteil Mitterlengau, nördlich der L111 Glemmatal Landesstraße und der Saalach.

Das gegenständliche Areal liegt in keinem Trinkwasserschon- oder Schutzgebiet. Brunnen oder Quellen sind keine kenntlich gemacht.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die TWG Lengau.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Hausanschluss des Schmutzwasserkanals der Gemeinde.

Die Oberflächenwässer werden auf Eigengrund versickert, wobei im Zuge des Bauverfahrens ausreichende Retentionsmaßnahmen vorgeschrieben werden.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Strukturanalyse werden die Auswirkungen des gegenständlichen Projektes auf die Umwelt, im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen, für das Sachgebiet Wasser- und Wasserwirtschaft als gering gegeben eingestuft.

Grundsätzlich liegen hier keine wasserwirtschaftlich relevanten Einschränkungen vor, die geplante Bebauung bedeutet jedoch einen Eingriff in das bestehende Gefüge, daher die Einstufung als gering gegeben.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

In diesem Sachgebiet sind Gegebenheiten wie Überflutungsgefahr, Lawinen, Muren, Steinschlag udgl. zu beurteilen.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 4600 m (Luftlinie) westlich des Ortszentrums von Hinterglemm im Ortsteil Mitterlengau, nördlich der L111 Glemmatal Landesstraße und der Saalach.

Laut dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan liegt die gegenständliche Fläche gemäß Gefahrenzonenplan Saalbach-Hinterglemm 2005 in der gelben Gefahrenzone des Mitterlengau- und des Hinterlengaugrabens.

Die Gemeinde erstellt derzeit ein neues REK.

In diesem befindet sich die gegenständliche Fläche im Bereich einer Bauland-Entwicklungsfläche (Nr. 99).

Die WLW hat diesbezüglich eine positive Stellungnahme abgegeben:

"(Widmung) ok, Objektschutzmaßnahmen bei Bebauung, geologisch/geotechnische Beurteilung".

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Strukturanalyse werden die Auswirkungen des gegenständlichen Projektes auf die Umwelt - im Verhältnis zu den bestehenden Strukturen - für das Sachgebiet Naturräumliche Gefährdungen als gering gegeben eingestuft. Diese Einstufung erfolgt angesichts der Lage in der gelben-Gefahrenzone (WG) und der positiven Stellungnahme der WLW.

Im Zuge der weiteren Planungsschritte wird ein projektbezogenes geologisches Gutachten beizubringen sein.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

In diesem Sachgebiet ist gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung vorzugehen.

Die umzuwiddmende Fläche befindet sich ca. 4600 m (Luftlinie) westlich des Ortszentrums von Hinterglemm im Ortsteil Mitterlengau, nördlich der L111 Glemmortal Landesstraße und der Saalach.

Aufgrund der Lage am Talschluss handelt es sich hier grundsätzlich um einen relativ ruhigen Standort.

In der näheren Umgebung befinden sich, abgesehen von der gegenständlichen Pension – einzelne Tourismusbetriebe, wobei es sich hier lediglich um ein Familienhotel bzw. ein Jugendgästehaus handelt.

Die L111 verläuft ca. 70 m (Luftlinie) weiter südlich und wird durch die bestehende Bebauung abgeschottet.

Westlich der Widmungsfläche verläuft im Abstand von ca. 65 m ein Übungslift. Die dazugehörige Piste ist im Flächenwidmungsplan nicht gewidmet und nur von untergeordneter Bedeutung.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Strukturanalyse werden die Auswirkungen des gegenständlichen Projektes auf die Umwelt - im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen - für das Sachgebiet Lärm als gering gegeben eingestuft.

Die seit Anfang der 70er Jahre bestehende Pension soll an heutige Anforderungen an Komfort, Brandschutz udgl. angepasst und erweitert werden, wobei auch ein Privatbereich für die nächste Generation, die zukünftigen Betreiber, geplant ist. Ein unverhältnismäßiges zusätzliches Lärmpotential lässt sich davon nicht ableiten.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

In diesem Sachgebiet sind Staub, Geruch, Luftschadstoffe zu bewerten. Dabei sind beispielsweise auch klimatisch vorhandene bzw. rechtlich festgelegte Sachverhalte wie Kaltluftabflüsse, Reinluftgebiete, belastete Gebiete oder Luftkurorte zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 4600 m (Luftlinie) westlich des Ortszentrums von Hinterglemm im Ortsteil Mitterlengau, nördlich der L111 Glemmatal Landesstraße und der Saalach.

Die Luft-Schadstoffbelastung wird hier hauptsächlich hervorgerufen durch das – hier am Talschluss bereits relativ geringe – Verkehrsaufkommen auf der südlich des Grundstückes vorbeiführenden L 111 und den Betrieb und den Besucherverkehr der umliegenden Tourismusbetriebe, wobei es sich hier um keine großen Betriebe handelt – ein Familienhotel bzw. ein Jugendgästehaus.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Strukturanalyse werden die Auswirkungen des gegenständlichen Projektes auf die Umwelt - im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen - für das Sachgebiet Luft als gering gegeben bewertet.

Die Luftbelastung durch die Erweiterung und die zusätzlichen Gäste erscheint im Verhältnis eher gering, keine Umwelterheblichkeit ist jedoch nur bei einer Nullemission gegeben.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Zusammenfassung

Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 4600 m (Luftlinie) westlich des Ortszentrums von Hinterglemm im Ortsteil Mitterlengau.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem Bereich wird geprägt von einer freien, nach Südosten abfallenden Wiesenfläche.

Die L111 Glemmatal Landesstraße und die Saalach bilden die Strukturgrenze nach Süden hin.

Im Osten windet sich der Lengauerweg nach Norden den Hang hinauf. Entlang dieses Zufahrtsweges befindet sich eine aufgelockerte Bebauung bestehend aus einer Landwirtschaft und einzelnen Tourismusbetrieben. Dazu zählt auch die von der Umwidmung betroffene Pension, westlich des Weges. Die Wiese reicht zungenartig in den Siedlungskörper, die umzuwidmende Fläche liegt am östlichen Rand dieser Einbuchtung. Der Lengaulift schafft, vor allem im Nordosten und Südosten relativ nahe an die Bebauung reichend, eine gewisse Strukturgrenze zur Bebauung hin.

Im Nordosten bilden der Waldrand sowie im Nordwesten und nach Westen hin ein Siedlungskörper aus überwiegend Einfamilienhäusern (Zweitwohngebiet) die Strukturgrenze.

Schützenswerte Kulturgüter oder architektonisch wertvolle Bereiche sind hier keine betroffen, Ortsbildschutzgebiete keine ausgewiesen.

Das seit Anfang der 70er Jahre bestehende Gebäude soll an heutige Anforderungen an Komfort, Brandschutz udgl. angepasst und erweitert werden, wobei auch ein Privatbereich für die nächste Generation, die zukünftigen Betreiber, vorgesehen ist.

Durch die geplante Erweiterung werden die Strukturgrenzen nicht überschritten. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch die Erweiterung der bestehenden Pension nicht zu erwarten, die Charakteristik des Landschaftsbildes wird nicht gravierend beeinträchtigt.

Die geplante Widmungsfläche liegt außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Flächen, wie Landschaftsschutzgebieten, Pflanzenschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Sonderschutzgebieten, Biotopen.

Die nächstgelegenen Biotope sind

- der „Bach O Mitterlengauhof“ (Nr. 57307 0131) und
- das „Niedermoor O Mitterlengauhof“ (Nr. 57307 0130), beide ca. 80 m nordöstlich sowie
- die „Saalach im Bereich Lengau – Hinterglemm“ (Nr. 57307 0001), ca. 90 m südlich.

Es sind auch keine Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsteile kenntlich gemacht. Austritte von Kleintieren oder größeren Tieren (Wild) sind hier aufgrund der Nähe zum Siedlungsraum und zur L111 nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet unterliegt – abgesehen von der tourismusbetrieblichen – keiner spezifischen, für die breite Öffentlichkeit zugänglichen Erholungsnutzung.

Der gesamte Hang fällt mit ca. 13° nach Südosten hin ab, die Pension liegt auf einer ebenen Fläche, der Hang ist an den Rändern entsprechend steiler.

Die umzuwidmende Fläche ist frei von Bäumen und Sträuchern. Größeres, loses Gestein findet sich weder auf der Fläche selbst noch am Oberhang. Probleme mit Steinschlag, Rutschungen oder geologisch relevante Probleme sind hier lt. Aussage des Antragstellers bzw. der Gemeinde ebenfalls nicht bekannt.

Infolge der Hanglage (und hier auch in Entsprechung der WLV) wird, wie in der Gemeinde üblich, im Zuge der weiteren Planungsschritte ein projektbezogenes geologisches Gutachten beizubringen sein.

Es sind hier keine Verdachtsflächen, Altlasten, sanierte/gesicherte Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt.

In der Karte für die Bodenfunktionsbewertung des SAGIS ist die gegenständliche Fläche nicht bewertet und wird bereits als Bauland eingestuft.

Eine Bewertung der Nachbarfläche würde eine Einstufung als "gering gegeben" ergeben.

Die neu in Bauland zu widmende Fläche grenzt im Norden und Westen an tatsächlich bewirtschaftbares Grünland, entlang der anderen Seiten befinden sich bebaute Flächen. Der

relevante Wert für die Bewirtschaftbarkeit liegt bei ca. 47%.
Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe sind die von Breitfuß Johann-Alois (ca. 90 m östlich, jedoch durch den Lengauerweg und das Bestandsgebäude als Strukturgrenze abgetrennt, eine Abminderung um 1 Stufe erscheint möglich) und Grünwald Josef (ca. 260 m nordöstlich).
In Summe ergibt das für das Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft eine Einstufung als „gering gegeben“.

Grundsätzlich liegen hier keine wasserwirtschaftlich relevanten Einschränkungen vor, die geplante Bebauung bedeutet keinen unverhältnismäßigen Eingriff in das bestehende Gefüge.

Das gegenständliche Areal liegt in keinem Trinkwasserschon- oder Schutzgebiet.

Brunnen oder Quellen sind keine kenntlich gemacht.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die TWG Lengau.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Hausanschluss des Schmutzwasserkanales der Gemeinde.

Die Oberflächenwässer werden auf Eigengrund versickert, wobei im Zuge des Bauverfahrens ausreichende Retentionsmaßnahmen vorgeschrieben werden.

Laut dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan liegt die Fläche gemäß Gefahrenzonenplan Saalbach-Hinterglemm 2005 in der gelben Gefahrenzone des Mitterlengau- und des Hinterlengaugrabens.

Die Gemeinde erstellt derzeit ein neues REK.

In diesem befindet sich die gegenständliche Fläche im Bereich einer Bauland-Entwicklungsfläche (Nr. 99).

Die WLW hat diesbezüglich eine positive Stellungnahme abgegeben:

"(Widmung) ok, Objektschutzmaßnahmen bei Bebauung, geologisch/geotechnische Beurteilung".

Im Zuge der weiteren Planungsschritte wird ein projektbezogenes geologisches Gutachten beizubringen sein.

Aufgrund der Lage am Talschluss handelt es sich hier grundsätzlich um einen relativ ruhigen Standort.

Die Lärm- und Luftbelastung wird bestimmt durch

Die in der näheren Umgebung befindlichen einzelnen Tourismusbetriebe, wobei es sich hier lediglich um ein Familienhotel bzw. ein Jugendgästehaus handelt;

die ca. 70 m (Luftlinie) weiter südlich verlaufende und durch die bestehende Bebauung abgeschottete L111;

den westlich der Widmungsfläche im Abstand von ca. 65 m verlaufende Übungslift. Die dazugehörige Piste ist im Flächenwidmungsplan nicht gewidmet und nur von untergeordneter Bedeutung.

Die Lärm- und Luftbelastung durch die Erweiterung und die zusätzlichen Gäste erscheint im Verhältnis eher gering und lässt auf keine Unverhältnismäßigkeit schließen.

Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

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

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 4600 m (Luftlinie) westlich des Ortszentrums von Hinterglemm im Ortsteil Mitterlengau, nördlich der L111 Glemmteral Landesstraße und der Saalach.

Abzweigend von der L111 windet sich der Lengauerweg nach Norden den Hang hinauf. Die Bebauungsstruktur entlang des Zufahrtsweges wird geprägt von einer aufgelockerten, 2- bis 4-geschossigen Bebauung mit Satteldächern, bestehend aus einer Landwirtschaft und einzelnen Tourismusbetrieben – darunter auch die von der Umwidmung betroffene Pension.

Das seit Anfang der 70er Jahre bestehende Gebäude soll an heutige Anforderungen an Komfort, Brandschutz udgl. angepasst und erweitert werden, auch ein Privatbereich für die nächste Generation - die zukünftigen Betreiber - ist vorgesehen.

Die dafür herangezogene Fläche liegt westlich des Bestandes und wird derzeit als Außenbereich für die Pension genutzt.

(Fotos siehe Pkt. Landschaftsstruktur- und bild)

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

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Bebauungsplanung
Bebauungsplan der Grundstufe
Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein
Begründung Gemäß dem ROG 2009 (Novelle 2017) § 50 Abs. 2 Z 4 ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. eine Planfreistellung für bereits verbaute Flächen nicht erforderlich.
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
Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Die Baulandreserven wurden im GIS (geografischen Informationssystem) Fläche für Fläche mit Gemeinde und Ortsplaner überarbeitet und abgestimmt. Die vorliegende Teilabänderung steht - unter Anwendung der Baulückenregelung - mit dem errechneten Bedarf aus dem REK jedenfalls in Einklang und ist die Widmung aufgrund der Baulandbilanz möglich. Gegenüber der letzten Teilebänderung EW im Juli 2017 wurden 3.425 m² neu verbaut.

Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz

Allfällige Anmerkungen

Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File:
Neubauung_Stand_Februar_2018.pdf;

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10

Baulandreserven

Baulandreserven Wohnen (in m²)

Baulandreserven Gewerbe (in m²)

Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 14.2.2018 von Renate Enn

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Laut ROG 2009 (Novelle 2017) sind die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen und Arbeiten nachhaltig zu sichern.

Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raums, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes sowie der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.

Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturpassungen sind zu sichern und zu verbessern.

Für die gegenständliche Teiländerung sind folgende Punkte des Landesentwicklungsprogrammes von Interesse bzw. Bedeutung:

D.2. Tourismus und Freizeitwirtschaft

(2) Die Qualitätsverbesserung im Tourismus soll im Rahmen der Standortentwicklung unterstützt werden.

(3) Die Sicherung der zeitgemäßen Weiterentwicklung von Tourismuseinrichtungen und -betrieben soll gewährleistet werden.

Aus dem Regionalprogramm kann den nachstehenden generellen Aussagen entsprochen werden:

Stärkung des Tourismus als Zentraler Wirtschaftssektor;

Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Reduzierung der Auspendlerzahlen;

Qualitätsverbesserung von Beherbergungsbetrieben.

Im vorliegenden Fall besteht die Pension bereits seit Anfang der 70er Jahre. Das Gebäude soll an heutige Anforderungen an Komfort, Brandschutz udgl. angepasst und erweitert werden, wobei auch ein Privatbereich für die nächste Generation, die zukünftigen Betreiber, vorgesehen ist.

Dadurch kann der Betrieb und die Arbeitsplätze auf lange Sicht erhalten werden, die Konkurrenzfähigkeit und Wirtschaftlichkeit ist gewährleistet.

Das Angebot an qualitativ hochwertigen Tourismuseinrichtungen kann ausgeweitet werden.

Eine Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG, des LEP und des REG-Pi ist somit gegeben.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die Gemeinde Saalbach Hinterglemm hat am 29.03.2001 ein Räumliches Entwicklungskonzept gemäß § 13 ROG 1992 beschlossen.

Darin finden sich in den Kapiteln Wirtschaft und Fremdenverkehr sowie Siedlungs- und Ortsbildkonzept folgende Übereinstimmungen zur gegenständlichen Teiländerung des FWPL:

Grundsätzlich ist eine vielseitige Entwicklung der Wirtschaft zu begünstigen, um dadurch eine dauerhafte und sichere Existenz der Wohnbevölkerung zu gewährleisten. Als wesentliches Ziel wäre die Sicherstellung und Förderung der bestehenden Betriebe zu nennen, damit die dauerhafte Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze gewährleistet ist.

Eine ganz wesentliche Rolle nimmt hierbei der Fremdenverkehr ein.

Die folgenden grundsätzlich angestrebten Oberziele und Ziele können umgesetzt werden:
- Gewährleistung einer vielschichtigen Entwicklungsmöglichkeit der Wirtschaft im Allgemeinen

- ein entsprechendes Angebot an Arbeitsplätzen gewährleisten und sichern,
- Förderung und Sicherung von bestehenden Betrieben,
- Stärkung und Verbesserung der touristischen Entwicklung der Gemeinde im Hinblick auf eine Qualitätsverbesserung.

Im Bereich Lengau sind geringfügige Arrondierungen im Osten bzw. Südosten im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung vorstellbar.

Im Siedlungsleitbild ist der gegenständliche Bereich für eine Wohnnutzung vorgesehen.

Im vorliegenden Fall besteht die Pension bereits seit Anfang der 70er Jahre. Das Gebäude soll an heutige Anforderungen an Komfort, Brandschutz udgl. angepasst und erweitert werden, wobei auch ein Privatbereich für die nächste Generation, die zukünftigen Betreiber, vorgesehen ist.

Dadurch kann der Betrieb auch auf längere Sicht – und in der nächsten Generation – konkurrenzfähig und wirtschaftlich betrieben werden.

Ein auf lange Sicht starker Betrieb wird gesichert, das Angebot an ansprechenden Tourismuseinrichtungen ausgeweitet. So kann auch die Gemeinde ihren Ruf als herausragende Tourismusdestination festigen.

Eine Übereinstimmung mit den Planungszielen des REK ist somit gegeben.

Gutachten

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 4600 m (Luftlinie) westlich des Ortszentrums von Hinterglemm im Ortsteil Mitterlengau.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem Bereich wird geprägt von einer freien, nach Südosten abfallenden Wiesenfläche.

Die L111 Glemmertal Landesstraße und die Saalach bilden die Strukturgrenze nach Süden hin.

Im Osten windet sich der Lengauerweg nach Norden den Hang hinauf. Entlang dieses Zufahrtsweges befindet sich eine aufgelockerte Bebauung bestehend aus einer Landwirtschaft und einzelnen Tourismusbetrieben. Dazu zählt auch die von der Umwidmung betroffene Pension, westlich des Weges. Die Wiese reicht zungenartig in den Siedlungskörper, die umzuwidmende Fläche liegt am östlichen Rand dieser Einbuchtung. Der Lengaulift schafft, vor allem im Nordosten und Südosten relativ nahe an die Bebauung reichend, eine gewisse Strukturgrenze zur Bebauung hin.

Im Nordosten bilden der Waldrand sowie im Nordwesten und nach Westen hin ein Siedlungskörper aus überwiegend Einfamilienhäusern (Zweitwohngebiet) die Strukturgrenze.

Schützenswerte Kulturgüter oder architektonisch wertvolle Bereiche sind hier keine betroffen, Ortsbildschutzgebiete keine ausgewiesen.

Das seit Anfang der 70er Jahre bestehende Gebäude soll an heutige Anforderungen an Komfort, Brandschutz udgl. angepasst und erweitert werden, wobei auch ein Privatbereich für die nächste Generation, die zukünftigen Betreiber, vorgesehen ist.

Durch die geplante Erweiterung werden die Strukturgrenzen nicht überschritten. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch die Erweiterung der bestehenden Pension nicht zu erwarten, die Charakteristik des Landschaftsbildes wird nicht gravierend beeinträchtigt.

Die geplante Widmungsfläche liegt außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Flächen, wie Landschaftsschutzgebieten, Pflanzenschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Sonderschutzgebieten, Biotopen.

Die nächstgelegenen Biotope sind

- der „Bach O Mitterlengauhof“ (Nr. 57307 0131) und
- das „Niedermoor O Mitterlengauhof“ (Nr. 57307 0130), beide ca. 80 m nordöstlich sowie
- die „Saalach im Bereich Lengau – Hinterglemm“ (Nr. 57307 0001), ca. 90 m südlich.

Es sind auch keine Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsteile kenntlich gemacht. Austritte von Kleintieren oder größeren Tieren (Wild) sind hier aufgrund der Nähe zum Siedlungsraum und zur L111 nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet unterliegt – abgesehen von der tourismusbetrieblichen – keiner spezifischen, für die breite Öffentlichkeit zugänglichen Erholungsnutzung.

Der gesamte Hang fällt mit ca. 13° nach Südosten hin ab, die Pension liegt auf einer ebenen Fläche, der Hang ist an den Rändern entsprechend steiler.

Die umzuwidmende Fläche ist frei von Bäumen und Sträuchern. Größeres, loses Gestein findet sich weder auf der Fläche selbst noch am Oberhang. Probleme mit Steinschlag, Rutschungen oder geologisch relevante Probleme sind hier lt. Aussage des Antragstellers bzw. der Gemeinde ebenfalls nicht bekannt.

Infolge der Hanglage (und hier auch in Entsprechung der WLV) wird, wie in der Gemeinde üblich, im Zuge der weiteren Planungsschritte ein projektbezogenes geologisches Gutachten beizubringen sein.

Es sind hier keine Verdachtsflächen, Altlasten, sanierte/gesicherte Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt.

In der Karte für die Bodenfunktionsbewertung des SAGIS ist die gegenständliche Fläche nicht bewertet und wird bereits als Bauland eingestuft.

Eine Bewertung der Nachbarfläche würde eine Einstufung als "gering gegeben" ergeben.

Die neu in Bauland zu widmende Fläche grenzt im Norden und Westen an tatsächlich bewirtschaftbares Grünland, entlang der anderen Seiten befinden sich bebaute Flächen. Der

relevante Wert für die Bewirtschaftbarkeit liegt bei ca. 47%.
Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe sind die von Breitfuß Johann-Alois (ca. 90 m östlich, jedoch durch den Lengauerweg und das Bestandsgebäude als Strukturgrenze abgetrennt, eine Abminderung um 1 Stufe erscheint möglich) und Grünwald Josef (ca. 260 m nordöstlich).
In Summe ergibt das für das Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft eine Einstufung als „gering gegeben“.

Grundsätzlich liegen hier keine wasserwirtschaftlich relevanten Einschränkungen vor, die geplante Bebauung bedeutet keinen unverhältnismäßigen Eingriff in das bestehende Gefüge.

Das gegenständliche Areal liegt in keinem Trinkwasserschon- oder Schutzgebiet.

Brunnen oder Quellen sind keine kenntlich gemacht.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die TWG Lengau.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Hausanschluss des Schmutzwasserkanales der Gemeinde.

Die Oberflächenwässer werden auf Eigengrund versickert, wobei im Zuge des Bauverfahrens ausreichende Retentionsmaßnahmen vorgeschrieben werden.

Laut dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan liegt die Fläche gemäß Gefahrenzonenplan Saalbach-Hinterglemm 2005 in der gelben Gefahrenzone des Mitterlengau- und des Hinterlengaugrabens.

Die Gemeinde erstellt derzeit ein neues REK.

In diesem befindet sich die gegenständliche Fläche im Bereich einer Bauland-Entwicklungsfläche (Nr. 99).

Die WLW hat diesbezüglich eine positive Stellungnahme abgegeben:

"(Widmung) ok, Objektschutzmaßnahmen bei Bebauung, geologisch/geotechnische Beurteilung".

Im Zuge der weiteren Planungsschritte wird ein projektbezogenes geologisches Gutachten beizubringen sein.

Aufgrund der Lage am Talschluss handelt es sich hier grundsätzlich um einen relativ ruhigen Standort.

Die Lärm- und Luftbelastung wird bestimmt durch

Die in der näheren Umgebung befindlichen einzelnen Tourismusbetriebe, wobei es sich hier lediglich um ein Familienhotel bzw. ein Jugendgästehaus handelt;

die ca. 70 m (Luftlinie) weiter südlich verlaufende und durch die bestehende Bebauung abgeschottete L111;

den westlich der Widmungsfläche im Abstand von ca. 65 m verlaufende Übungslift. Die dazugehörige Piste ist im Flächenwidmungsplan nicht gewidmet und nur von untergeordneter Bedeutung.

Die Lärm- und Luftbelastung durch die Erweiterung und die zusätzlichen Gäste erscheint im Verhältnis eher gering und lässt auf keine Unverhältnismäßigkeit schließen.

Die Zufahrt zur Umwidmungsfläche erfolgt abzweigend von der Glemmortal Landesstraße L111 über den dauernd dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Privatweg Lengauerweg.

Die nächste Bushaltestelle der ÖBB-Postbus GmbH befindet sich ca. 190 m südlich an der L111.

Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind somit vorhanden, eine Baulandeignung ist gegeben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die geplante Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes ohne Störung von Planungszielen in die Raumordnungsgrundsätze der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm gut einordnen lässt.

Unter Bedachtnahme auf die obig genannten Ausführungen kann der Gemeindevertretung eine positive Beschlussfassung aus Sicht der Raumordnung empfohlen werden.

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

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang

Planauszüge

Änderungsblatt M 1:5000: Uploaded File: R3-TÄ164-FWPL.pdf;

Beiblatt: Uploaded File: R3-FWPL-Beiblatt-Index-01.pdf;

: Uploaded File: R3-TÄ164-Umwidmung-E01.pdf;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 14.2.2018 von Hartl Wolfgang