

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 -ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm für den Bereich **Saalbach Aster** mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegen und im Internet unter www.saalbach.or.at/Buergerservice/Aktuelles/Amtstafel einsehbar sind. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umweltbericht) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfungen erforderlich sind.
2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Bürgermeister

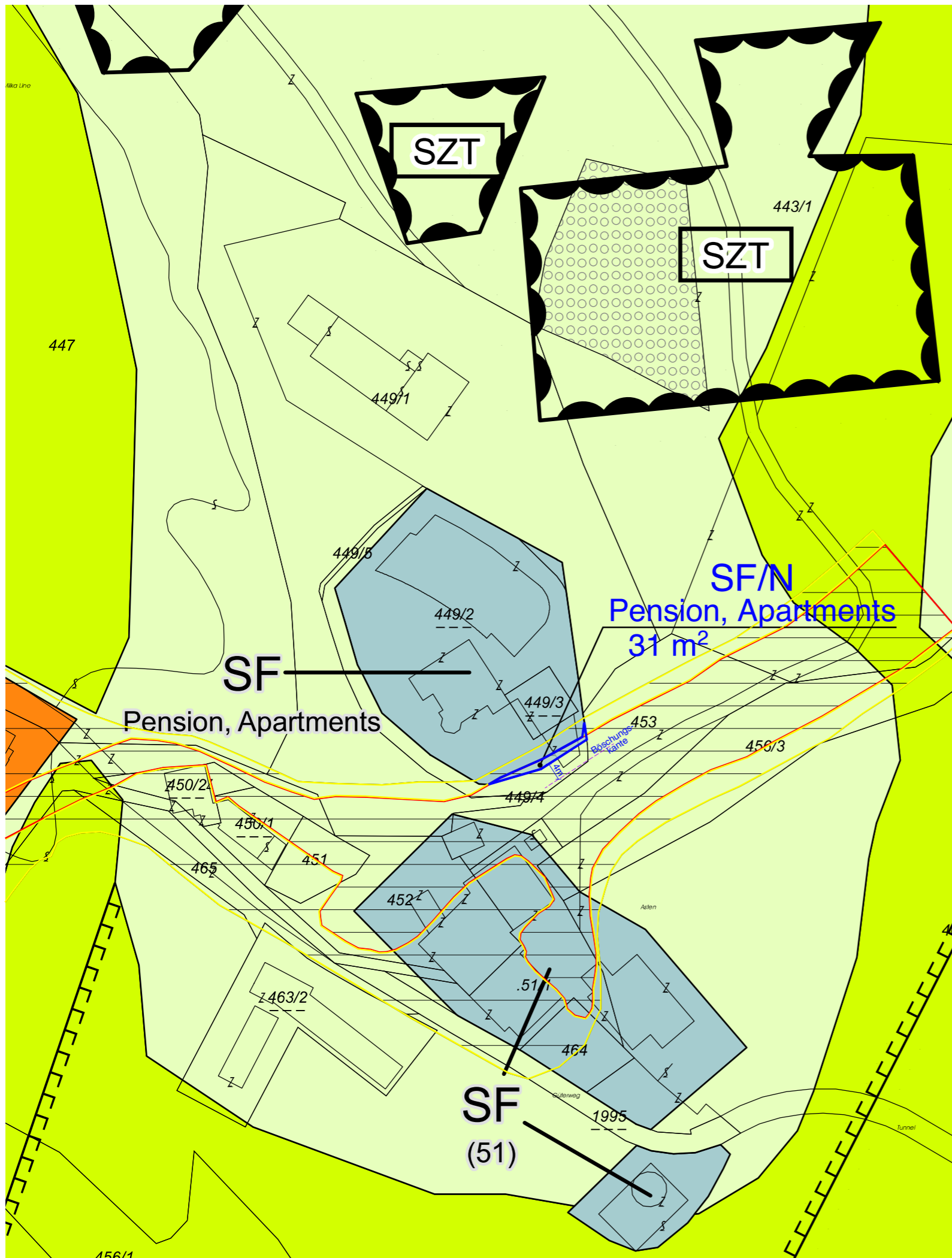


Alois Hasenauer

Kundmachung mind. 4 Wochen

Aushang ab: 30.04.2026

Abnahme nach dem: 28.05.2026

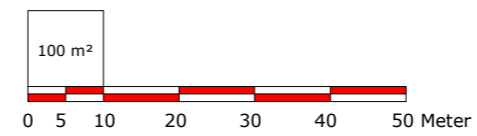
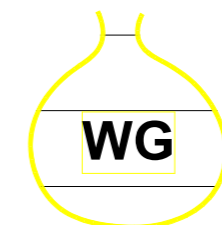
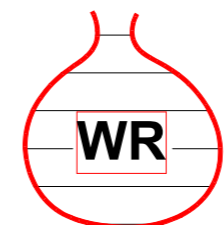


UMWIDMUNGEN:

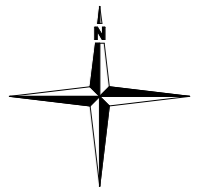
Grünland "Ländliche Gebiete" in
 Bauland "Sonderfläche Pension, Apartments" 31 m²

LEGENDE (ROG 2009):

- Grundstücksgrenze
- EW** Erweiterte Wohngebiete (§ 30 Abs 1 Z 2)
- SF / SF/N** Sonderflächen/
Kennzeichnung Naturgefahren (§§ 30 Abs 1 Z 12, 34 Abs 2
§ 37 Abs 2)
- Grünland "Ländliche Gebiete" (§ 36 Abs 1 Z 1)
- *** Schipisten (§ 36 Abs 1 Z 6)
- SZT** Schutzgebiete für Trinkwasserver-
sorgungsanlagen (§ 43 Abs 1 Z 1)
- Seilbahnen und Lifтанlagen (§ 43 Abs 1 Z 1)
- Wildbachgefahren-
zonen rot-NEU
- Wildbachgefahren-
zonen gelb-NEU



ENTWURF 01



Teilabänderung des rechtsgültigen Flächenwidmungsplanes
SAALBACH / HINTERGLEMM

UMWIDMUNGSPLAN	R3-TÄ248	ATELIER 3 ARCHITEKTEN HARTL + HEUGENHAUSER
	Maßstab 1:1000	
Saalbach - Aster TF GP: 449/2; KG Saalbach	Datum: Oktober 2025	
Architekten Hartl + Heugenhauser Ziviltechniker Ges.m.b.H. T +43 6582 74775 office@atelier3.at www.atelier3.at		

Gemeinde Saalbach-Hinterglemm

PLANUNGSBERICHT

zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich "Saalbach Aster"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 29.04.2026

Auftragnehmer: ATELIER 3, DI Hartl und DI Heugenhauser	Projektleitung: Arch. DI Wolfgang Hartl
Bearbeitung: Arch. DI Martin Fadum	Bearbeitung in der Gemeinde: Renate Enn
Geschäftszahl OrtsplanerIn: R3-TÄ248	Aktenzahl der Gemeinde: 2744/2025
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T618/146

OrtsplanerIn

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensablauf.....	3
2.	Veranlassung und Verfahrensgegenstand	4
3.	Vorbeurteilung der Umweltrelevanz	7
4.	Planungsgrundlagen.....	9
5.	Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)	13
6.	Infrastrukturelle Erschließung	18
7.	Strukturuntersuchung	21
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009).....	36
9.	Baulandbilanz	36
10.	Gutachten.....	37
11.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.....	49

1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit	Ab Jänner 2026	---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag: 25.11.2025	LRG-Mitteilung: 27.01.2026
GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	---	---
Kundmachung der Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von: 30.04.2026	Bis: 28.05.2026
Verständigung über Auflage des TAÄ-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)	27.04.2026	---
GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)		---
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

Die gegenständliche Umwidmung dient der Wohnraumbeschaffung für die Betreiberfamilien des Beherbergungsbetriebes „Landhaus Saalbach“ (Sonderfläche "Pension, Apartments").

Der derzeit bewohnte Bereich ist für die 3 Generationen umfassenden Familien zu klein geworden und soll entsprechend erweitert werden.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Sonderfläche des Landhaus Saalbach.

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
449/2	57314	Saalbach

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 31 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
31	Grünland/Ländliches Gebiet

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
1	31	Bauland/Sonderfläche (Pension, Apartments) / Kennzeichnung Naturgefahren	-

umgewidmet.

Das gegenständliche Grundstück ist fast zur Gänze als Bauland Sonderfläche gewidmet.

Lediglich der südöstliche Randbereich – dieser liegt in einer roten Wildbachgefahrenzone der WLV – ist als Grünland Ländliche Gebiete gewidmet und ist mittels einer Einzelbewilligung bebaut.

Beim vorliegenden Verfahren soll nunmehr ein durchschnittlich 1,3 m breiter Streifen (in der WR) im Anschluss an die bestehende Sonderfläche in Bauland ausgewiesen werden.

Diesbezüglich liegt eine Stellungnahme der WLV vom 17.03.2006 (e-mail) vor.

Darin wird bestätigt, dass sich durch zwischenzeitlich umgesetzte Verbauungsmaßnahmen gegenüber dem im SAGIS abrufbaren Gefahrenzonenplan eine Verbesserung ergeben hat.

Daher konnte der unmittelbare Gefährdungsbereich (rote Gefahrenzone) auf Höhe des gegenständlichen Bauvorhabens, nach interner Abstimmung auf einen 4 m breiten Geländestreifen, begleitend zum Gerinne, gemessen von der Uferböschungsoberkante, reduziert werden. Dieser Streifen wird nicht in Bauland gewidmet – siehe auch Umwidmungsplan.

Es erfolgt eine Kennzeichnung Naturgefahren.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4026-5303

2.8. Angrenzende Widmungen

Norden: SF

Osten: GLG

Süden: GLG

Westen: SF

2.9. Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?

Nein

Wenn ja - welche?

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

nein

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB: **0**

3. Vorbeurteilung der Umweltauswirkungen

- 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

	[m ²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	31
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	0
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	31 0
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung: Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	Nein

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.	Nein
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	Nein
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	Nein
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.	Ja

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Bei der gegenständlichen Teiländerung handelt es sich um eine im Sinne der Rumordnung geringfügige Erweiterung des bestehenden Baulandes. Dadurch soll ein Zubau beim bestehenden Tourismusbetrieb ermöglicht werden.

3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes	Nein
2) Die Verträglichkeit ist gegeben - 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.	Ja

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:

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein
Eine Umweltprüfung ist erforderlich	Nein
Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein

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

Siehe Auflistung im Kapitel Gutachten

4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2022 ist eine Verordnung der Salzburger Landesregierung.

Es hat die zentrale Leitfunktion für alle regionalen und kommunalen Planungsebenen. Das LEP koordiniert und gibt die Hauptstrategien der Landesplanung für die Gemeinden und Regionen des Landes Salzburg vor. In der Wirkung bedeutet dies, dass Planungsentscheidungen auf Gemeinde- oder Regionsebene nur im Einklang mit den LEP-Festlegungen erfolgen dürfen.

Um eine praktikable Gliederung des LEP zu erreichen, wurden die folgenden 6 Themenbereiche festgelegt und für diese Grundsätzliche Aussagen für das gesamte Land oder Landesteile (Pkte. 4.1 bis 4.5 und 5.1) getroffen:

1. die angestrebte Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung (Pkt. 4.1),
2. die angestrebte Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie die angestrebte Energieversorgung (Pkt. 4.2),
3. die angestrebte Freiraumentwicklung (Pkt. 4.3),
4. die angestrebte Siedlungsentwicklung (Pkt. 4.4),
5. die angestrebte Stadt- und Ortskernentwicklung (Pkt. 4.5) und
6. der voraussichtliche Bedarf an Wohnungen und seiner räumlichen Verteilung (Pkt. 5.1).

Diesen 6 Themenbereichen werden die Grundsätze und Leitlinien als „Leitbilder wünschenswerter Landesentwicklung“ zugeordnet, welche die Zielvorstellungen des Landes hinsichtlich des jeweiligen Themas näher beschreiben.

Laut dem Strukturmodell des Landes Salzburg wird die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm dem Inneralpinen Gebirgsraum und dem Touristischen Intensivraum Saalbach-Hinterglemm und Viehhofen zugeordnet.

Im LEP finden sich zum vorliegenden Verfahren keine standortbezogenen Aussagen.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Sonderfläche im Grünland.

Der Standort liegt nicht in einem Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde. Daher finden sich unter den Punkten 4.3 Freiraumentwicklung allgemeine Aussagen, die dem gegenständlichen Verfahren zugeordnet werden können.

(Detaillierte Ausführungen siehe Auflistung im Kapitel Gutachten)

4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

Das Amt der Salzburger Landesregierung hat am 21.02.2014 das Regionalprogramm RV Pinzgau für verbindlich erklärt.

Es finden sich darin keine spezifischen Aussagen zum gegenständlichen Projekt.

Generell kann aus den Themenbereichen Siedlungsstruktur und -Entwicklung, Wirtschaft und Betriebsstandorte sowie Tourismus auszugsweise angeführt werden:

3 Wirtschaft und Betriebsstandorte

3.2 Stärkung und Ausbau der regional bedeutenden Wirtschaftsbereiche

Ziel:

Stärkung des Tourismus als Zentraler Wirtschaftssektor

3.3 Aufwertung der regionalen Wirtschafts- und Betriebsstruktur

Ziel:

Vermeidung von Nutzungskonflikten bei der Sicherung und beim Ausbau bestehender Betriebe und Betriebsstandorte

3.4 Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Reduzierung der Auspendlerzahlen

7 Tourismus

7.1 Ausbau & Qualitätsverbesserung der touristischen Infrastruktur

Ziele:

Ausbau und Qualitätsverbesserung des Ganzjahrestourismus

Forcierung des Sommertourismus, Ansiedelung oder Ausbau touristischer Leitbetriebe

7.2 Qualitätsverbesserung der touristischen Vermarktung

Ziel:

Definition von regionalen touristischen Themenschwerpunkten

Freizeit, Action - Themenschwerpunkt Freizeittourismus

4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK

Die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm hat am 12.12.2018 ein Räumliches Entwicklungskonzept gemäß § 23 ROG 2009 beschlossen.

Aus diesem kann aus dem Textteil Entwicklungsziele- und Maßnahmen (Kapitel Bevölkerung, Wirtschaft sowie Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten, Besonderheiten) auszugsweise angeführt bzw. der gegenständlichen Teiländerung des FWPL zugeordnet werden:

5.1. Bevölkerung

Z: Anreize für das Bleiben der Bevölkerung in der Gemeinde schaffen.

Z: Schaffung von ausreichenden Wohnbauflächen, vor allem für die heimische Bevölkerung zur Befriedung ihrer berechtigten Wohnbedürfnisse, aber auch für das erforderliche touristische Personal.

5.2. 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.

Der Tourismus ist nach wie vor Hauptbestandteil der Wirtschaftsstruktur in Saalbach-Hinterglemm, aber auch die anderen Sektoren sind im Aufschwung begriffen. Es gilt, diesen Trend nach Möglichkeit zu unterstützen und zu fördern.

Z: Breitgefächerte Wirtschaftsstruktur anstreben.

Z: Sicherstellung und Förderung der bestehenden Betriebe und die Ansiedlung von neuen Betrieben begünstigen, damit die dauerhafte Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze gewährleistet ist.

M: Ausweisung von neuen bzw. Ausweitung von bestehenden Sonderflächen für eine Unterstützung der touristischen Entwicklung.

5.2.4 Sonderkapitel Tourismus

Ziele und Maßnahmen:

Z: Schaffung der Möglichkeit für die Neugründung bzw. die Weiterentwicklung mittlerer und kleiner Tourismusbetriebe.

M: Entwicklungsflächen für bestehende Betriebe vorsehen und bestehende Betriebe im Grünland nach eingehender Prüfung Sonderflächenwidmungen zuerkennen.

6.6. Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten, Besonderheiten

6.6.2 Ausweisung von Sonderflächen im Flächenwidmungsplan

Z: Die Ausweisung von Sonderflächen im Anlassfall mittels Teiländerung soll möglich sein. Insbesondere fallen darunter touristische und gastronomische Infrastruktur im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen der Lifte und Seilbahnen. Lagen an hochrangigen Kreuzungen von Schipisten sind zu bevorzugen.

In der Bestandsaufnahme findet sich das Landhaus Saalbach noch mit der ursprünglichen Bezeichnung in der Liste der Standorte von im Grünland befindlichen und infrastrukturell voll aufgeschlossenen Sonderflächen:

Nr. 42, Astergut, GP 449/2, Frühstückspension (SF50).

2017 wurde eine Umwidmung durchgeführt, bei der die Fläche sowie die Bezeichnung auf SF „Pension, Apartments“ geändert wurden.

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)

Das gegenständliche Grundstück ist als Bauland Sonderfläche ausgewiesen, lediglich der südöstliche Randbereich – dieser liegt in einer roten Wildbachgefahrenzone der WLIV – ist als Grünland Ländliche Gebiete gewidmet.

Hier wurde mittels einer Einzelbewilligung eine Garage errichtet.

Beim vorliegenden Verfahren soll nunmehr ein durchschnittlich 1,3 m breiter Streifen (in der WR) im Anschluss an die bestehende Sonderfläche in Bauland umgewidmet werden, um die Garage teilweise aufstocken zu können.

Von der Wildbach- und Lawinenverbauung wird ein Mindestabstand von 4,0 m zwischen Sonderfläche und Böschungskante des Astergrabens gefordert, dieser wird eingehalten.

Laut SAGIS ist der Bach als Biotop

„Kleiner Bach bei Hinterhag“ (Nr. 57314 0004, §24), ausgewiesen.

In der Natur verläuft der Bach und somit das Biotop neben der bestehenden Bebauung (Garage) bzw. südlich außerhalb der geplanten Widmungsfläche.

Geplant ist eine Aufstockung des nördlichen Teiles der Garage.

Diesbezüglich liegt somit keine Beschränkung vor.

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)

Die gegenständliche Umwidmungsfläche liegt laut dem rechtsgültigen Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) in einer roten Wildbachgefahrzone (WR) des Astergrabens.

Aufgrund von Vorgesprächen wird seitens der WLV ein Mindestabstand von 4,0 m zwischen Sonderfläche und Böschungskante des Astergrabens gefordert,

Zudem liegt eine Stellungnahme der WLV vom 17.03.206 (e-mail) vor. Darin wird bestätigt, dass sich durch zwischenzeitlich umgesetzte Verbauungsmaßnahmen gegenüber dem im SAGIS abrufbaren Gefahrenzonenplan eine Verbesserung ergeben hat.

Daher konnte der unmittelbare Gefährdungsbereich (rote Gefahrenzone) auf Höhe des gegenständlichen Bauvorhabens, nach interner Abstimmung auf einen 4 m breiten Geländestreifen, begleitend zum Gerinne, gemessen von der Uferböschungsoberkante, reduziert werden.

Die 4 m werden eingehalten – siehe Umwidmungsplan.

Der geplante Entwurf ist aus wildbachtechnischer Sicht ok.

Eine abschließende Stellungnahme erfolgt im Zuge der Einreichung.

Die Forderungen der WLV werden eingehalten (siehe Umwidmungsplan), daher liegt diesbezüglich somit kein Versagensgrund vor.

Es erfolgt eine Kennzeichnung Naturgefahren.

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

File: R3-TÄ248-Stellgn-WLV-2025-07-23.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=362458>)

File: Landhaus-Saalbach-Entwurf-WHG-Nordostansicht-270725.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=362460>)

File: Landhaus-Saalbach-Schriftverkehr-WLV.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=363204>)

File: Landhaus-Saalbach-Skizze-WLV-2025-06-17.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=363206>)

File: LANDHAUS SAALBACH FAMILIE KÜHAR - ENTWURF WOHNUNG -

VAR8 - 220725.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=363207>)

File: R3-TÄ248-Stellgn-WLV-2026-03-17.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=370942>)

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)

Das hier behandelte Grundstück ist als Bauland ausgewiesen und mit den 3 Gebäuden des Beherbergungsbetriebes bebaut, abgesehen von einer als Grünland Ländliche Gebiete gewidmeten und mittels einer Einzelbewilligung (siehe Anlage) bebauten Teilfläche (Garage) im Süden.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen

File: EBW Kühar Garage GR.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=362480>)

File: EBW_Gemeindevertretung.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=362481>)

File: EBW_Aufsichtsbeh_Kenntnisnahme.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=362482>)

5.10. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

Wasserwirtschaft (20703) 21.1.2026:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Die Umwidmungsfläche liegt zur Gänze in der Roten Gefahrenzone des Astergrabens. Trotz positiver Stellungnahme der WLW kann einer Baulandwidmung in der Roten Gefahrenzone aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt

werden.

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

Zu Wasserwirtschaft

Laut einer Stellungnahme der WLW (siehe Anlagen unter Punkt Wildbach und Lawinenverbauung) konnte der unmittelbare Gefährdungsbereich (rote Gefahrenzone) auf Höhe des gegenständlichen Bauvorhabens, nach Verbauungsmaßnahmen sowie interner Abstimmung, auf einen 4 m breiten Geländestreifen, begleitend zum Gerinne, gemessen von der Uferböschungsoberkante, reduziert werden.

Dieser Streifen wird nicht in Bauland gewidmet – siehe auch Umwidmungsplan.

Diesbezüglich liegt somit kein Versagensgrund vor.

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

Durch die gegenständliche geringfügige Teilabänderung im Ausmaß von 31 m² wird keine Erhöhung der Personenanzahl ausgelöst. Es ist geplant, aus der gemeinsamen Privatwohnung (Senior + Junior) durch Um- und Aufbau getrennte Privatbereiche zu schaffen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt grundbücherlich gesichert über die wasserrechtlich bewilligte Trinkwasserversorgungsanlage Breitfuß, Astergut, Postzahl 1602834.

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

File: Grundbuchsauszug_Trinkwasserrechte.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=362764>)

File: Melderegister_Haushaltsliste.docx (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=362765>)

File: Auszug_GWR.docx (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=362766>)

Formblätter beiliegend:

File: Wasserwirtschaft.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=363023>)

File: Lageplan_Quellen_Nähe.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=363025>)

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)

Durch die gegenständliche, geringfügige Teilabänderung im Ausmaß von 31 m² wird keine Erhöhung der Personenanzahl ausgelöst. Es ist geplant, aus der gemeinsamen Privatwohnung (Senior + Junior) durch Um- und Aufbau getrennte Privatbereiche zu schaffen.

Die Schmutzwässer werden über den bestehenden Anschluss an den Ortskanal entsorgt.

Die Oberflächenwässer werden gemäß wasserrechtlicher Bewilligung vom 29.09.2020 über eine Retentionsanlage gedrosselt in den Vorfluter Astergraben eingeleitet.

Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

File: WassBew_Oberflaechenwaesser_2020.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=362768>)

File: Lageplan_Abwasser.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=363024>)

Formblätter beiliegend:

6.3. Verkehrserschließung

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

Beschreibung der Verkehrserschließung

Die Zufahrt erfolgt abzweigend von der L 111 über die Gemeindestraßen Zufahrtstunnel Saalbach, Dorfstraße und Hinterhagweg und in weiterer Folge über die Grundstücke 464, .51/1, 463/1, 456/3 und 453, über welche ein Recht des Gehens und Fahrens grundbücherlich eingetragen ist.

Das es sich um die Erweiterung von nur 31 m² Bauland Sonderfläche für einen bestehenden Beherbergungsbetrieb handelt, wurde kein Formblatt Verkehr erstellt.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

File: Zufahrt_Lageplan.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=362991>)

File: Grundbuchsauszug_Geh_Fahrtrecht.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=363013>)

Formblätter beiliegend

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 Netz der Salzburg AG.

Bestätigung des Infrastrukturanbieters:

6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-
Sachverständigendienst (20612) 19.12.2025:

Elektronisch unterschrieben von Born Gerlinde

Seitens der Verkehrsplanung bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung der 31
m² zusätzlicher Sonderfläche.

Wasserwirtschaft (20703) 21.1.2026:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Die Angaben zur Infrastruktur können aufgrund des Bestands zur Kenntnis
genommen werden.

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

7. Strukturuntersuchung

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

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Sonderfläche „Pension, Apartments“ des Landhaus Saalbach.

Die Sonderfläche mit dem Beherbergungsbetrieb befindet sich am äußersten, nordöstlichen Randbereich vom Ortszentrum, bereits außerhalb der eigentlichen Siedlungsgrenze.

Die Bebauungsstruktur wird geprägt vom bestehenden, 5-geschossigen Apartmenthaus im Nordosten sowie von den beiden 3-geschoßigen, ebenfalls betriebszugehörigen Bestandsgebäuden mit einer eingeschößigen Garage im Süden. Etwas weiter nördlich bzw. südlich bestehen weitere einzelne Gebäude (Landwirtschaft) bzw. Gebäudegruppen (Pension Astergut mit aufgelassener Landwirtschaft), der Siedlungsrand befindet sich im Südwesten.

Das hier behandelte Grundstück ist als Bauland ausgewiesen und mit den 3 Gebäuden des Beherbergungsbetriebes bebaut, abgesehen von einer als Grünland Ländliche Gebiete gewidmeten und mittels einer Einzelbewilligung bebauten Teilfläche (Garage) im Süden.

Geplant ist eine Erweiterung des südöstlichen Bestandsgebäudes sowie eine Aufstockung der Garage.

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

7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

Aus der Vorbegutachtung:

Wasserwirtschaft (20703) 21.1.2026:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Die Eigentümer der GP 449/2, KG 57314 beabsichtigen die Erweiterung des Beherbergungsbetriebes „Landhaus Saalbach“. Dabei soll der Flächenwidmungsplan von GLG in SF – WZ: Pension, Apartment abgeändert werden. Die Umwidmungsfläche umfasst 31 m².

Da die geplante Erweiterungsfläche in der roten WLIV Gefahrenzone des Astergrabens liegt, kann einer Widmung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Zu Wasserwirtschaft:

Laut einer Stellungnahme der WLW konnte der unmittelbare Gefährdungsbereich (rote Gefahrenzone) auf Höhe des gegenständlichen Bauvorhabens, nach Verbauungsmaßnahmen sowie interner Abstimmung, auf einen 4 m breiten Geländestreifen, begleitend zum Gerinne, gemessen von der Uferböschungsoberkante, reduziert werden.

Dieser Streifen wird nicht in Bauland gewidmet, die Forderungen der WLW werden eingehalten, diesbezüglich liegt somit kein Versagensgrund vor.

(Siehe Anlagen unter Punkt Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen, Wildbach und Lawinerverbauung).

Aus dem Genehmigungsverfahren:

7.4. Landschaftsstruktur und -bild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Sonderfläche „Pension, Apartments“ Landhaus Saalbach.

Das Landschaftsbild in diesem Bereich wird geprägt von einer freien, nach Südwesten abfallenden Wiesenfläche, welche vom Hinterhaggraben im Westen und den Astergräben im Osten begrenzt wird. Die Gräben werden teilweise von Waldstreifen gesäumt, der freie Hang dient im Winter als Schiabfahrt.

Im Süden bzw. Südwesten bildet der Siedlungskörper des Ortszentrums von Saalbach die Strukturgrenze. Am nordöstlichen Randbereich, bereits außerhalb der eigentlichen Siedlungsgrenze befinden sich 2 Sonderflächen – die der Pension Astergut und die das Landhaus Saalbach.

Die letztere der beiden soll am Südrand um einen durchschnittlich 1,3 m breiten Streifen erweitert werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt – im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen – werden für das Sachgebiet Landschaftsstruktur und -bild als nicht gegeben eingestuft.

Die geplante Erweiterungsfläche ist bereits bebaut, die auf der Fläche infolge der Umwidmung mögliche Aufstockung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das weitläufige Landschaftsbild.

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

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA.

Das gegenständliche Grundstück ist fast zur Gänze als Sonderfläche „Pension, Apartments“ gewidmet. Hier befinden sich die 3 Gebäude des Landhaus Saalbach. Beim nicht als Bauland ausgewiesene Teil im Süden handelt es sich um Grünland Ländliche Gebiete.

Auf dieser Fläche wurde mittels einer Einzelbewilligung eine Garage errichtet.

Nunmehr ist eine Erweiterung des südöstlichen Bestandsgebäudes sowie eine Aufstockung der Garage geplant.

Dazu soll die bestehende Sonderfläche am Südrand um einen durchschnittlich 1,3 m breiten Streifen erweitert werden.

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

Es sind keine Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsteile kenntlich gemacht.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt – im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen – werden für das Sachgebiet Vegetation und Tierwelt als nicht gegeben eingestuft.

Die neue Widmungsfläche ist bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt und unterliegt keinen naturschutzrechtlichen Beschränkungen. Es sind weder besondere Tier- noch Pflanzenarten betroffen.

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

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Sonderfläche „Pension, Apartments“ des Landhaus Saalbach.

Das gegenständliche Planungsgebiet unterliegt – mit Ausnahme der touristischen – keiner spezifischen, für die breite Öffentlichkeit zugänglichen Erholungsnutzung.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt – im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen – werden für das Sachgebiet Erholungsnutzung und Grünflächen als nicht gegeben eingestuft.

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

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.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Sonderfläche „Pension, Apartments“ des Landhaus Saalbach.

Das gegenständliche Grundstück ist größtenteils als Bauland Sonderfläche ausgewiesen, lediglich der südöstliche Randbereich – dieser liegt in einer roten Wildbachgefahrenzone der WLV – ist als Grünland Ländliche Gebiete gewidmet. Hier wurde mittels einer Einzelbewilligung eine Garage errichtet.

Beim vorliegenden Verfahren soll nunmehr ein durchschnittlich 1,3 m breiter Streifen (in der WR) im Anschluss an die bestehende Sonderfläche in Bauland umgewidmet werden, um die Garage teilweise aufstocken zu können.

Von der Wildbach- und Lawinenverbauung wird ein Mindestabstand von 4,0 m zwischen Sonderfläche und Böschungskante des Astergrabens gefordert, dieser wird eingehalten.

Laut SAGIS ist der Bachlauf als Biotop

„Kleiner Bach bei Hinterhag“ (Nr. 57314 0004, §24), ausgewiesen.

In der Natur verläuft der Bach und somit das Biotop südlich außerhalb der geplanten Widmungsfläche bzw. neben der bestehenden Bebauung (Garage).

Geplant ist eine Aufstockung des nördlichen Teiles der Garage.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt – im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen – werden für das Sachgebiet Lebensräume und Biotope als nicht gegeben eingestuft.

Die umzuwidmende Fläche ist bereits überwiegend bebaut. Die geplante Baulandausweisung hat keine Auswirkungen auf das kartierte Biotop und es sind auch sonst keine naturschutz-relevanten Flächen 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

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Sonderfläche „Pension, Apartments“ des Landhaus Saalbach.

Die Sonderfläche mit dem Beherbergungsbetrieb befindet sich am äußersten, nordöstlichen Randbereich vom Ortszentrum, bereits außerhalb der eigentlichen Siedlungsgrenze. Das Ortsbild wird hier geprägt vom bestehenden, 5-geschossigen Apartmenthaus im Nordosten sowie von den beiden 3-geschoßigen älteren, ebenfalls betriebszugehörigen Bestandsgebäuden mit eingeschößiger Garage im Süden. Etwas weiter nördlich bzw. südlich bestehen einzelne Gebäude (Landwirtschaft) bzw. Gebäudegruppen (Pension Astergut mit aufgelassener Landwirtschaft), der Siedlungsrand befindet sich im Südwesten.

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

Geplant ist eine Erweiterung des südöstlichen Bestandsgebäudes sowie eine Aufstockung der Garage.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt – im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen – werden für das Sachgebiet Kulturgüter und Ortsbild als gering gegeben eingestuft.

Der auf die neue Widmungsfläche fallende Anteil der geplanten baulichen Maßnahmen ist dabei von nur untergeordneter Bedeutung.

(Fotos siehe Pkt. Landschaftsstruktur und -bild)

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

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Sonderfläche „Pension, Apartments“ des Landhaus Saalbach.

Die bestehende Sonderfläche mit den 3 Bestandsgebäuden sowie einer angebauten Garage liegen auf einer ebenen Fläche, welche in einer ca. 35° (unterhalb) bis ca. 55° (oberhalb) nach Südwesten abfallenden Hanglage liegt.

Das Areal ist frei von größerem losem Gestein, Probleme mit Steinschlag, Rutschungen oder dergleichen sind nicht bekannt.

Für die Errichtung des nordöstlichen, mit UG 6-geschoßigen Gebäudes (Apartmenthaus), wurde vom ZT-Büro mjp ein Bodengutachten sowie ein technischer Bericht für die Unterfangung erstellt.

Im vorliegenden Fall soll das südöstliche Bestandsgebäude erweitert und die mittels einer Einzelbewilligung errichtete Garage aufgestockt werden.

Dabei kommt es zu keinen Eingriffen in den Untergrund, das geologische Gefüge wird nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt – im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen – werden für das Sachgebiet Geologie als gering gegeben eingestuft, da lediglich Um- und Zubaumaßnahmen bei den Bestandsgebäuden geplant sind.

Ein projektbezogenes geologisches Gutachten scheint in diesem Fall nicht erforderlich, es kommt zu keinen Eingriffen in den Untergrund.
Die erforderlichen statischen Nachweise erfolgen im Bauverfahren.

(Fotos siehe Pkt. Landschaftsstruktur und -bild)

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

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

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Sonderfläche „Pension, Apartments“ des Landhaus Saalbach.

Bodenfunktionen laut SAGIS:

Lebensraumfunktion:	3
Standortfunktion:	5
Produktionsfunktion:	1
Reglerfunktion:	1
Pufferfunktion:	1

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

Die Ermittlung der Umwelterheblichkeit für den gegenständlichen Fachbereich entsprechend dem Kurzeitfaden für UEP würde eine Bewertung als „gegeben“ bedeuten (Standortfunktion 5 – 8 Punkte – gegeben).
Für eine Abminderung sprechen folgende Punkte:

- Es handelt sich hier um eine nur sehr kleine Fläche (31 m²) zur Verbesserung der Bebaubarkeit der bestehenden Baulandfläche (Sonderfläche) .
- Die Fläche ist bereits mittels einer Einzelbewilligung bebaut

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt – im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen – werden für das Sachgebiet Boden unter Einbeziehung der minderungswürdigen Punkte als gering gegeben eingestuft.

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

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

Es kommen folgende Bewertungsmethoden zur Anwendung:

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

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA.

Bewirtschaftbarkeit:

Der neu zu widmende Baulandstreifen mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 1,3 m grenzt im Norden an die bestehende Sonderfläche und wurde mittels einer Einzelbewilligung bereits bebaut.

Der relevante Wert liegt bei 0%.

Teileinstufung UEP: nicht gegeben

Immissionsabstände zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben:

Das nächstgelegene landwirtschaftliche Gebäude (Breitfuß Josef) befindet sich ca. 95 m (Luftlinie) nordwestlich. Dieser Umstand würde eine Einstufung als „gegeben“ bedeuten. Für eine weitere Abminderung sprechen jedoch folgende Gründe: Die Nähe zur Landwirtschaft war bereits bei der Gründung der Sonderfläche gegeben. Eventuelle Auswirkungen oder Beeinträchtigungen infolge der Nähe zum Bauernhof sind bereits hinlänglich bekannt.

Die Landwirtschaft befindet sich an die „Rückseite“ (Nordseite) des Beherbergungsbetriebes, die Zufahrt bildet eine gewisse Strukturgrenze.

Daher erscheint eine abgeminderte Einstufung auf „gering gegeben“ möglich. Die weiteren landwirtschaftlichen Betriebe liegen ca. 250 m südöstlich (Bauer Siegfried) bzw. 280 m nordwestlich (Fersterer Eva – ruhend).
Teileinstufung UEP: gering gegeben

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt – im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen – werden für das Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft als gering gegeben eingestuft, da die höhere der einzelnen Teileinstufungen bei den Bewertungsmethoden zu diesem Ergebnis kommt.

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

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).

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Sonderfläche „Pension, Apartments“ des Landhaus Saalbach.

Die umzuwidmende Fläche liegt in keinem Trinkwasserschon- oder Schutzgebiet. Brunnen oder Quellen sind keine kenntlich gemacht.

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung der Abwässer und der Oberflächenwässer wird im Kapitel Infrastruktur hinlänglich nachgewiesen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt – im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen – werden für das Sachgebiet Wasser- und Wasserwirtschaft als nicht gegeben eingestuft. Es handelt sich hier um eine unwesentliche Bauländerweiterung der bestehenden Sonderfläche zur Optimierung der Bebaubarkeit für diesen Bereich zur Erweiterung des südöstlichen Bestandsgebäudes sowie zur Aufstockung der Garage.
Der Oberflächenwasserabfluss wird dadurch nicht beeinflusst oder beeinträchtigt.

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 befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Sonderfläche „Pension, Apartments“ des Landhaus Saalbach.

Die Umwidmungsfläche liegt laut dem rechtsgültigen Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) in eine roten Wildbachgefahrenzone (WR) des Astergrabens.

Aufgrund von Vorgesprächen wird seitens der WLV ein Mindestabstand von 4,0 m zwischen Sonderfläche und Böschungskante des Astergrabens gefordert,

Zudem liegt eine Stellungnahme der WLV vom 17.03.206 (e-mail) vor. Darin wird bestätigt, dass sich durch zwischenzeitlich umgesetzte Verbauungsmaßnahmen gegenüber dem im SAGIS abrufbaren Gefahrenzonenplan eine Verbesserung ergeben hat.

Daher konnte der unmittelbare Gefährdungsbereich (rote Gefahrenzone) auf Höhe des gegenständlichen Bauvorhabens, nach interner Abstimmung auf einen 4 m breiten Geländestreifen, begleitend zum Gerinne, gemessen von der Uferböschungsoberkante, reduziert werden.

Die 4 m werden eingehalten – siehe Umwidmungsplan.

Der geplante Entwurf ist aus wildbachtechnischer Sicht ok.

Eine abschließende Stellungnahme erfolgt im Zuge der Einreichung.

Die Forderungen der WLV werden eingehalten (siehe Umwidmungsplan), daher liegt diesbezüglich somit kein Versagensgrund vor.

Es erfolgt eine Kennzeichnung Naturgefahren.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt – im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen – werden für das Sachgebiet Naturräumliche Gefährdungen als gegeben eingestuft.

Die neue Baulandfläche liegt zwar in einer roten Gefahrenzone der WLV, ist jedoch bereits bebaut. Zudem gibt es zum geplanten Zubau positive Stellungnahmen der WLV.

(Unterlagen/Stellungnahmen siehe Anlagen unter Punkt Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen, Wildbach und Lawinenverbauung).

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

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

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Sonderfläche „Pension, Apartments“ des Landhaus Saalbach.

Der Standort liegt relativ exponiert abseits des Zentrumsbereiches und ist daher relativ ruhig. Die Lärm-Immissionssituation hier wird bestimmt durch den Betrieb sowie den An- und Abreiseverkehr der Gäste des bestehenden Beherbergungsbetriebes. Ein weiterer Faktor ist die Lage im Nahbereich der nordwestlich gelegenen Landwirtschaft.

Geplant ist eine unwesentliche Bauländerweiterung der bestehenden Sonderfläche zur Optimierung der Bebaubarkeit für diesen Bereich zur Erweiterung des südöstlichen Bestandsgebäudes sowie zur Aufstockung der Garage.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt – im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen – werden für das Sachgebiet Lärm als nicht gegeben eingestuft.

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

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. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA. Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Sonderfläche „Pension, Apartments“ des Landhaus Saalbach.

Die Luft-Schadstoffbelastung wird hauptsächlich hervorgerufen durch das Verkehrsaufkommen auf der Zufahrtsstraße (Hinterhag-Weg) sowie den Betrieb des bestehenden Beherbergungsbetriebes.

Geplant ist eine unwesentliche Bauländerweiterung der bestehenden Sonderfläche zur Optimierung der Bebaubarkeit für diesen Bereich zur Erweiterung des südöstlichen Bestandsgebäudes sowie zur Aufstockung der Garage.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt – im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen – werden für das Sachgebiet Luft als nicht gegeben eingestuft.

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 vorliegende Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA.

Das Landschafts- und Ortsbild in diesem Bereich wird geprägt von einer von Nordwest nach Südwest abfallenden Wiesenfläche, welche vom Hinterhaggraben im Westen und den Astergräben im Osten begrenzt wird. Die Gräben werden teilweise von Waldstreifen gesäumt, der freie Hang dient im Winter als Schiabfahrt. Im Süden bzw. Südwesten bildet der Siedlungskörper des Ortszentrums von Saalbach die Strukturgrenze.

Am nordöstlichen Randbereich, bereits außerhalb der eigentlichen Siedlungsgrenze befinden sich 2 Sonderflächen: die der Pension Astergut und die das Landhaus Saalbach – diese ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Diese Sonderfläche mit dem Beherbergungsbetrieb „Landhaus Saalbach“ wird geprägt vom bestehenden, 5-geschossigen Apartmenthaus im Nordosten sowie von den beiden 3-geschoßigen älteren, ebenfalls betriebszugehörigen Bestandsgebäuden mit eingeschößiger Garage im Süden.

Etwas weiter nördlich bzw. südlich bestehen einzelne Gebäude (Landwirtschaft) bzw. Gebäudegruppen (Pension Astergut mit aufgelassener Landwirtschaft), der Siedlungsrand befindet sich im Südwesten.

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

Das gegenständliche Grundstück ist größtenteils als Bauland Sonderfläche ausgewiesen, lediglich der südöstliche Randbereich – dieser liegt in einer roten Wildbachgefahrenzone der WLV – ist als Grünland Ländliche Gebiete gewidmet.

Hier wurde mittels einer Einzelbewilligung eine Garage errichtet.

Bei diesem Verfahren soll nunmehr ein durchschnittlich 1,3 m breiter Streifen (in der WR) im Anschluss an die bestehende Sonderfläche in Bauland umgewidmet werden, um die Garage teilweise aufstocken zu können. (Schaffung von Wohnraum für die 3 Generationen der Betreiberfamilien).

Laut einer Stellungnahme der WLV konnte der unmittelbare Gefährdungsbereich (rote Gefahrenzone) auf Höhe des gegenständlichen Bauvorhabens, nach Verbauungsmaßnahmen sowie interner Abstimmung, auf einen 4 m breiten Geländestreifen, begleitend zum Gerinne, gemessen von der Uferböschungsoberkante, reduziert werden.

Dieser Streifen wird nicht in Bauland gewidmet, die Forderungen der WLV werden eingehalten, diesbezüglich liegt somit kein Versagensgrund vor.

Es erfolgt eine Kennzeichnung Naturgefahren.

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

Das nächstgelegene Biotop ist der Bachlauf „Kleiner Bach bei Hinterhag“ (Nr. 57314 0004, §24).

In der Natur verläuft der Bach und somit das Biotop neben der bestehenden Bebauung (Garage) bzw. südlich außerhalb der geplanten Widmungsfläche.

Es sind keine Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsteile kenntlich gemacht und weder besondere Tier- noch Pflanzenarten betroffen.

Das Planungsgebiet unterliegt – mit Ausnahme der touristischen – keiner spezifischen, für die breite Öffentlichkeit zugänglichen Erholungsnutzung.

Die bestehende Sonderfläche mit den 3 Bestandsgebäuden sowie einer angebauten Garage liegen auf einer ebenen Fläche, welche in einer ca. 35° (unterhalb) bis ca. 55°

(oberhalb) nach Südwesten abfallenden Hanglage liegt.

Das Areal ist frei von größerem losem Gestein, Probleme mit Steinschlag, Rutschungen oder dergleichen sind nicht bekannt.

Für die Errichtung des nordöstlichen, mit UG 6-geschoßigen Gebäudes (Apartmenthaus), wurde vom ZT-Büro mjp ein Bodengutachten sowie ein technischer Bericht für die Unterfangung erstellt.

Im vorliegenden Fall soll das südöstliche Bestandsgebäude erweitert und die mittels einer Einzelbewilligung errichtete Garage aufgestockt werden.

Dabei kommt es zu keinen Eingriffen in den Untergrund, das geologische Gefüge wird nicht beeinträchtigt. Ein projektbezogenes geologisches Gutachten scheint in diesem Fall daher nicht erforderlich.

Die erforderlichen statischen Nachweise erfolgen im Bauverfahren.

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

Die Ermittlung der Umwelterheblichkeit für den gegenständlichen Fachbereich entsprechend dem Kurzeitfaden für UEP würde eine Bewertung als „gegeben“ bedeuten (Standortfunktion 5 – 8 Punkte – gegeben).

Für eine Abminderung auf „gering gegeben“ sprechen folgende Punkte:

- Es handelt sich hier um eine nur sehr kleine Fläche (31 m²) zur Verbesserung der Bebaubarkeit der bestehenden Baulandfläche (Sonderfläche) .
- Die Fläche ist bereits mittels einer Einzelbewilligung bebaut

Der neu zu widmende Baulandstreifen mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 1,3 m grenzt im Norden an die bestehende Sonderfläche und wurde mittels einer Einzelbewilligung bereits bebaut.

Das nächstgelegene landwirtschaftliche Gebäude (Breitfuß Josef) befindet sich ca. 95 m (Luftlinie) nordwestlich. Dieser Umstand würde eine Einstufung als „gegeben“ bedeuten. Für eine weitere Abminderung sprechen jedoch folgende Gründe:

Die Nähe zur Landwirtschaft war bereits bei der Gründung der Sonderfläche gegeben. Eventuelle Auswirkungen oder Beeinträchtigungen infolge der Nähe zum Bauernhof sind bereits hinlänglich bekannt.

Die Landwirtschaft befindet sich an die „Rückseite“ (Nordseite) des Beherbergungsbetriebes, die Zufahrt bildet eine gewisse Strukturgrenze.

Daher erscheint eine abgeminderte Einstufung auf „gering gegeben“ möglich.

Die weiteren landwirtschaftlichen Betriebe liegen ca. 250 m südöstlich (Bauer Siegfried) bzw. 280 m nordwestlich (Fersterer Eva – ruhend).

Die umzuwidmende Fläche liegt in keinem Trinkwasserschon- oder Schutzgebiet. Brunnen oder Quellen sind keine kenntlich gemacht.

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung der Abwässer und der Oberflächenwässer wird im Kapitel Infrastruktur hinlänglich nachgewiesen.

Der Oberflächenwasserabfluss wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinflusst oder beeinträchtigt.

Der Standort liegt relativ exponiert abseits des Zentrumsbereiches und ist daher relativ ruhig. Die Lärm- und Luftimmissionssituation hier wird bestimmt durch den

Betrieb sowie den An- und Abreiseverkehr der Gäste des bestehenden Beherbergungsbetriebes. Ein weiterer Faktor ist die Lage im Nahbereich der nordwestlich gelegenen Landwirtschaft. Durch die auf der neuen Baulandfläche möglichen Baumaßnahmen wird die Immissionsbelastung nur unwesentlich beeinflusst.

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:

Nein

Begründung einer Planfreistellung

Laut ROG § 50 Abs 2 Z 6 ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für selbständig nicht bebaubare Flächen nicht erforderlich.

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz

Die Baulandreserven von 3,42 ha liegen 2,86 ha unter dem Betriebsbauland Bedarf.

Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail

File: Baulandbilanz_09_02_26.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=372772>)

10. Gutachten

10.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Raumordnungsziele und -grundsätze

§ 2

(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. Die gegenständliche Teiländerung des Flächenwidmungsplanes sichert der Antragstellerin die Grundlage für Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften.

2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Gleichbedeutsam sind der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter, Naturgegebenheiten und des Landschaftsbildes. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten ist zu sichern bzw anzustreben.

Im vorliegenden Fall soll für den hier bereits bestehenden Beherbergungsbetrieb „Landhaus Saalbach“ Bauland der Kategorie Sonderfläche erwirkt werden, um erforderliche Zubaumaßnahmen umsetzen zu können.

Negative Auswirkungen auf die Natur oder das Landschaftsbild sind dadurch keine zu erwarten. Die Fläche ist bereits mittels einer Einzelbewilligung bebaut.

3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben, wobei auf bestehende Dauersiedlungs- und Wirtschaftsräume Bedacht zu nehmen ist. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können.

Die Fläche liegt außerhalb von Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung.

Sie befindet sich zwar in einer roten Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung, laut einer Stellungnahme der WLW konnte der unmittelbare Gefährdungsbereich (rote Gefahrenzone) auf Höhe des gegenständlichen Bauvorhabens, nach Verbauungsmaßnahmen sowie interner Abstimmung, auf einen 4 m breiten Geländestreifen, begleitend zum Gerinne, gemessen von der Uferböschungsoberkante, reduziert werden.

Dieser Streifen wird nicht in Bauland gewidmet, die Forderungen der WLW werden eingehalten, diesbezüglich liegt somit kein Versagensgrund vor.

Es erfolgt eine Kennzeichnung Naturgefahren.

4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen.

Von der neu zu widmenden Fläche wird kein landwirtschaftlich genutzter Boden beansprucht, aktive landwirtschaftliche Betriebe werden nicht beeinträchtigt.

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

Durch diese Teiländerung werden Gewerbe, Industrie und Handel nicht unmittelbar berührt (siehe Pkt. Tourismus).

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.

Das gegenständliche Verfahren soll es der Antragstellerin ermöglichen, durch Um- und Zubaumaßnahmen bei den bestehenden Gebäuden ausreichend Wohnraum für die 3 Generationen der Betreiberfamilien zu schaffen. Damit ist eine sichere Führung des Betriebes auch auf lange Sicht gewährleistet.

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,

Die vorliegende Teiländerung hat auf die Bevölkerungsdichte keine unmittelbaren Auswirkungen. Die inzwischen 3 hier lebenden Generationen der Betreiberfamilien benötigen zusätzlichen Wohnraum. Dieser soll durch Um- und Zubaumaßnahmen geschaffen werden.

b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist, Durch die gegenständliche Umwidmung kann das Grundbedürfnis der Antragstellerin nach wirtschaftlicher Absicherung bzw. nach zusätzlichem Wohnraum angemessen erfüllt werden.

c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,

Der bestehende Betrieb liegt unmittelbar an der Zufahrtsstraße und ist bereits erschlossen, es ist keine neue Trassierung erforderlich.

d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,

Es handelt sich hier um einen Ganzjahresbetrieb in relativ exponierter Lage, bei dem für die Betreiberfamilien zusätzlich benötigter Wohnraum geschaffen werden soll.

e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für

Erholungsgebiete erreicht wird und

Beim vorliegenden Beherbergungsbetrieb „Landhaus Saalbach“ handelt es sich um einen bestehenden Betrieb im Grünland. Dieser soll durch Zubaumaßnahmen lediglich geringfügig erweitert werden.

f) die Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.

Die Fläche befindet sich zwar in einer roten Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung, laut einer Stellungnahme der WLW konnte der unmittelbare Gefährdungsbereich (rote Gefahrenzone) auf Höhe des gegenständlichen Bauvorhabens auf einen 4 m breiten Geländestreifen, begleitend zum Gerinne, reduziert werden. Dieser Streifen wird nicht in Bauland gewidmet.

8. Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.

Die nachhaltige Energieversorgung wird im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten vorgegeben.

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.

Das vorliegende Verfahren soll es einem für die touristische Wirtschaftsstruktur der Gemeinde bedeutenden Betrieb ermöglichen, erforderliche Zubaumaßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation der Betreiberfamilien umsetzen zu können. Damit ist eine sichere, familiäre, einheimische Führung des Betriebes auch auf lange Sicht gewährleistet.

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.

Durch die beim hier bestehenden Tourismusbetrieb geplanten Strukturverbesserungen wird nicht nur der Betrieb an sich gefördert, sondern auch die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde der Gemeinde gestärkt.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;

Übereinstimmung: Die sehr kleine Fläche der Sonderflächen-Erweiterung umfasst lediglich einen bereits mittels einer Einzelbewilligung bebauten Bereich.

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

Übereinstimmung: Einen wirtschaftlich erfolgreichen Tourismusbetrieb, geführt von einer einheimischen Betreiberfamilie, sowie die daran gebundenen Arbeitsplätze zu

fördern und in seiner Geschäftstätigkeit zu unterstützen liegt jedenfalls im Interesse der Gemeinde und somit auch der Öffentlichkeit.

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;

Übereinstimmung: Der Standort des vorliegenden Tourismusbetriebes ist bereits Bestand und als Bauland ausgewiesen. Zur Umsetzung von Zubaumaßnahmen ist nunmehr eine geringfügige Erweiterung der Sonderfläche erforderlich.

4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;

Übereinstimmung: Die vorliegende Erweiterung der Sonderfläche unterliegt keinen naturschutzrechtlichen Beschränkungen. Auch sind von den geplanten Baumaßnahmen weder besondere Tier- noch Pflanzenarten betroffen.

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;

Übereinstimmung: Im gegenständlichen Fall wird ein bestehender, voll erschlossener Standort geringfügig ausgebaut.

6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;

Übereinstimmung: Im vorliegenden Fall findet die Absicherung eines bereits bestehenden touristischen Standortes statt.

7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;

Übereinstimmung: Die Teilabänderung betrifft lediglich eine geringfügige Sonderflächen-Erweiterung für einen bestehenden Gastronomiebetrieb im Grünland. Eine aktive Bodenpolitik ist hier nicht erforderlich.

8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer

Energieträger;

Übereinstimmung: Diese wird im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten vorgegeben.

9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

Übereinstimmung: Es wird hier Wohnraum für 3 Generationen einer Familie an einem Standort geschaffen.

§ 34 Sonderflächen

(1) Die Ausweisung von Sonderflächen ist zulässig:

4. für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland.

Übereinstimmung: Es handelt sich hier um einen seit langem bestehenden und stetig gewachsenen Beherbergungsbetrieb.

(2) Bei der Ausweisung von Sonderflächen ist der jeweilige Verwendungszweck festzulegen.

Übereinstimmung: Die bereits festgelegte Verwendungszweckbezeichnung der bestehenden Sonderfläche als „Pension, Apartments“ des Landhaus Saalbach bleibt unverändert.

§ 37 Aufschließungsgebiete, -zonen und -kennzeichnung

(2) An Stelle der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet kann eine Kennzeichnung unter Beifügung des Hinderungsgrundes vorgenommen werden, wenn

1. es sich um weitgehend bebaute Flächen einschließlich verhältnismäßig kleiner unverbauter Flächen, die der Gestaltung geschlossener und abgerundeter Baulandflächen dienen, handelt, und

2. der Hinderungsgrund durch Vorschriften im Rahmen der Bauplatzerklärung oder Baubewilligung berücksichtigt werden kann.

Übereinstimmungen: Die Fläche ist bereits bebaut, aufgrund von zwischenzeitlich umgesetzten Verbauungsmaßnahmen und Vorschriften der WLV ist die Fläche weiter bebaubar.

10.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Im LEP 2022 finden sich folgende allgemeine Aussagen, die der gegenständlichen Umwidmung zugeordnet werden können:

4.3 Freiraumentwicklung

4.3.1 Für das gesamte Land

(1) Weitestgehender Schutz des Freiraumes vor weiterer Besiedelung zur

- Sicherung und Erhaltung von wertvollen Böden (Hohe Bodenfunktionsbewertung)

Übereinstimmung: von der Umwidmung ist eine sehr kleine und bereits bebaute Fläche betroffen. Das Bestandsgebäude soll teilweise aufgestockt werden.

- Freihaltung von Grünraum- und Wanderkorridoren

Übereinstimmung: keiner betroffen

- Sicherung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Flächen

Übereinstimmung: keine betroffen

- Erhaltung unversiegelter Flächen zum Schutz des Klimas

Übereinstimmung: Die Fläche ist bereits bebaut und versiegelt. Geplant ist eine Grünflächenschonende Aufstockung des Bestandsgebäudes.

- Erhaltung und Sicherung von Flächen zur Abflussregulierung und Klimawandelanpassung

Übereinstimmung: Es sind hier keine diesbezüglichen Flächen betroffen.

- Sicherung von Rohstoffvorkommen

Übereinstimmung: keine betroffen

- Erhaltung der Zugänglichkeit von Gewässern, insbesondere Seeufer auch durch

nicht dauergenutzte Einrichtungen

Übereinstimmung: es gibt diesbezüglich keine Einschränkungen

- Erhaltung hochwertiger Waldflächen

Übereinstimmung: keine betroffen

- Sicherung des Grundwasservorkommens

Übereinstimmung: keine SNT und SZT betroffen

(2) Bei Übereinstimmung mit den Freiraumzielen des Landes sind

Baulandneuausweisungen im Freiraum zulässig für:

Übereinstimmung Punkt b:

b. Ausweisung von Sonderflächen für standortgebundene Nutzungen und bestehende Betriebe

Übereinstimmung: Es handelt sich hier um einen bestehenden Betrieb im Grünland mit einer Sonderflächenwidmung. Zur Verbesserung der Bebaubarkeit im Randbereich ist die gegenständliche geringfügige Ausweitung der Widmung erforderlich.

Die übrigen Punkte werden nicht betroffen.

(3) Die Neuausweisung von Bauland für touristische Entwicklungen außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches ist nur mit besonderer Begründung möglich.

Kriterien der Beurteilung sind:

- Übereinstimmung mit den Freiraumzielen des Landes

Übereinstimmung: siehe Punkt 4.3.1.1

- Übereinstimmung mit dem Tourismuskonzept der Gemeinde

Übereinstimmung: der Standort ist bereits als Bauland Sonderfläche ausgewiesen

- Keine Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild

Übereinstimmung: Siehe Strukturuntersuchung

- Fortentwicklung bestehender Strukturen

Übereinstimmung: Zubaumaßnahmen am hier bestehenden Betrieb im Grünland mit bereits vorhandener Bauland Sonderflächen-Widmung

- Bodensparende Bauform

Übereinstimmung: Die neu zu widmende Fläche ist bereits mittels einer Einzelbewilligung bebaut. Die Umwidmung soll eine teilweise Aufstockung des Bestandes ermöglichen.

- Vorlage eines schlüssigen Betriebskonzeptes

Wird als nicht erforderlich erachtet – der bereits seit Jahrzehnten eingesessene Betrieb wird nach dem gleichen Konzept wie bisher weitergeführt. Durch die geplanten Baumaßnahmen soll Wohnraum für die Betreiberfamilien geschaffen werden – die Weiterführung ist somit gesichert.

- Sicherstellung der touristischen Nutzung durch privatrechtliche Vereinbarungen

Als nicht erforderlich erachtet

- Sicherstellung eines Teilungsverbots

Als nicht erforderlich erachtet – Eingriff ins Privatrecht

(4) Im Bereich des Freiraums sind Neuausweisungen von Bauland für touristische Neuentwicklungen, welche aufgrund ihrer Ausgestaltung (ZB Freistehende Häuser usw.) bzw. Betriebskonzeptes zu einem hohen Flächenverbrauch führen (ZB Chalets,

Apartmenthäuser etc.) nicht zulässig. Bei einem bestehenden touristischen Betrieb sind Erweiterungen (ZB Chalets, Apartmenthäuser etc.) nur in einem untergeordneten Ausmaß möglich.

Übereinstimmung: Keine touristische Neuentwicklung, es handelt sich hier um eine bestehende Sonderfläche im Grünland.

Kein hoher Flächenverbrauch, es werden keine Chalets oder Ferienhäuser errichtet. Das zusätzliche neue Bauland ist im Vergleich zum Bestand jedenfalls von einem untergeordnetem Ausmaß (+ 1,3 %).

Abschließend kann festgestellt werden, dass die Aussagen überwiegen, welche für die gegenständliche Umwidmung sprechen.

Im Regionalprogramm Pinzgau finden sich folgende allgemeine Aussagen, die der gegenständlichen Umwidmung zugeordnet werden können:

- Stärkung und Ausbau der regional bedeutenden Wirtschaftsbereiche, hier bezogen auf die Stärkung des Tourismus als Zentraler Wirtschaftssektor
- Aufwertung der regionalen Wirtschafts- und Betriebsstruktur unter Vermeidung von Nutzungskonflikten beim Ausbau bestehender Betriebe und Betriebsstandorte
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Ausbau und Qualitätsverbesserung des Ganzjahrestourismus, Forcierung des Sommertourismus und Ausbau touristischer Leitbetriebe

Im vorliegenden Fall soll für die 3 Generationen umfassenden Betreiberfamilien des seit langem bestehenden Beherbergungsbetriebes zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Dadurch kann der Betrieb auf lange Sicht erhalten und von Ortsansässigen weitergeführt werden.

Aufgrund der exponierten Lage sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Eine Übereinstimmung des Projektes mit den o. a. Vorgaben des LEP und des REG-Pi scheint daher gegeben.

10.3. Würdigung der Übereinstimmung der Teilabänderung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm hat am 12.12.2018 ein Räumliches Entwicklungskonzept gemäß § 23 ROG 2009 beschlossen.

Aus dem Textteil Ziele und Maßnahmen können folgende Aussagen zusammengefasst werden:

Bevölkerung

- Anreize für das Bleiben der Bevölkerung in der Gemeinde schaffen.
- Schaffung von ausreichenden Wohnbauflächen, vor allem für die heimische Bevölkerung zur Befriedigung ihrer berechtigten Wohnbedürfnisse.

Wirtschaft

- Entwicklung der Wirtschaft begünstigen, um dadurch eine dauerhafte und sichere Existenz der Wohnbevölkerung zu gewährleisten.

- Tourismus als Hauptbestandteil der Wirtschaftsstruktur in Saalbach-Hinterglemm unterstützen und fördern.
- Sicherstellung und Förderung der bestehenden Betriebe
- Ausweitung von bestehenden Sonderflächen für eine Unterstützung der touristischen Entwicklung.

Sonderkapitel Tourismus

- Weiterentwicklung mittlerer und kleiner Tourismusbetriebe.
- bestehende Betriebe im Grünland nach eingehender Prüfung Sonderflächenwidmungen zuerkennen.

Ausweisung von Sonderflächen im Flächenwidmungsplan

- Die Ausweisung von Sonderflächen im Anlassfall mittels Teiländerung soll möglich sein.

Bestandsaufnahme

Liste der Standorte von im Grünland befindlichen und infrastrukturell voll aufgeschlossenen Sonderflächen:

Nr. 42, Astergut, GP 449/2, Frühstückspension (SF50). (ursprüngliche Bezeichnung des Landhaus Saalbach - 2017 wurde eine Umwidmung durchgeführt, bei der die Fläche sowie die Bezeichnung auf SF „Pension, Apartments“ geändert wurden)

Die gegenständliche Umwidmung soll es den Antragstellern ermöglichen, durch Um- und Zubaumaßnahmen bei den bestehenden Gebäuden ausreichend Wohnraum für die 3 Generationen der Betreiberfamilien zu schaffen.

Dadurch ist eine sichere, familiäre, einheimische Führung des Betriebes auch auf lange Sicht gewährleistet.

Eine Übereinstimmung mit den o. a. Planungszielen des REK scheint somit gegeben.

10.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Das vorliegende Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums (Gemeindeamt) von Saalbach im Bereich Asten auf einer Höhe von ca. 1.116 MüA.

Das Landschafts- und Ortsbild in diesem Bereich wird geprägt von einer von Nordwest nach Südwest abfallenden Wiesenfläche, welche vom Hinterhaggraben im Westen und den Astergräben im Osten begrenzt wird. Die Gräben werden teilweise von Waldstreifen gesäumt, der freie Hang dient im Winter als Schiabfahrt. Im Süden bzw. Südwesten bildet der Siedlungskörper des Ortszentrums von Saalbach die Strukturgrenze.

Am nordöstlichen Randbereich, bereits außerhalb der eigentlichen Siedlungsgrenze befinden sich 2 Sonderflächen: die der Pension Astergut und die das Landhaus Saalbach – diese ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Diese Sonderfläche mit dem Beherbergungsbetrieb „Landhaus Saalbach“ wird geprägt vom bestehenden, 5-geschossigen Apartmenthaus im Nordosten sowie von den beiden 3-geschoßigen älteren, ebenfalls betriebszugehörigen Bestandsgebäuden mit eingeschößiger Garage im Süden.

Etwas weiter nördlich bzw. südlich bestehen einzelne Gebäude (Landwirtschaft) bzw. Gebäudegruppen (Pension Astergut mit aufgelassener Landwirtschaft), der Siedlungsrand befindet sich im Südwesten.

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

Das gegenständliche Grundstück ist größtenteils als Bauland Sonderfläche ausgewiesen, lediglich der südöstliche Randbereich – dieser liegt in einer roten Wildbachgefahrenzone der WLV – ist als Grünland Ländliche Gebiete gewidmet.

Hier wurde mittels einer Einzelbewilligung eine Garage errichtet.

Bei diesem Verfahren soll nunmehr ein durchschnittlich 1,3 m breiter Streifen (in der WR) im Anschluss an die bestehende Sonderfläche in Bauland umgewidmet werden, um die Garage teilweise aufstocken zu können. (Schaffung von Wohnraum für die 3 Generationen der Betreiberfamilien).

Laut einer Stellungnahme der WLV konnte der unmittelbare Gefährdungsbereich (rote Gefahrenzone) auf Höhe des gegenständlichen Bauvorhabens, nach Verbauungsmaßnahmen sowie interner Abstimmung, auf einen 4 m breiten Geländestreifen, begleitend zum Gerinne, gemessen von der Uferböschungsoberkante, reduziert werden.

Dieser Streifen wird nicht in Bauland gewidmet, die Forderungen der WLV werden eingehalten, diesbezüglich liegt somit kein Versagensgrund vor.

Es erfolgt eine Kennzeichnung Naturgefahren.

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

Das nächstgelegene Biotop ist der Bachlauf „Kleiner Bach bei Hinterhag“ (Nr. 57314 0004, §24).

In der Natur verläuft der Bach und somit das Biotop neben der bestehenden Bebauung (Garage) bzw. südlich außerhalb der geplanten Widmungsfläche.

Es sind keine Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsteile kenntlich gemacht und weder besondere Tier- noch Pflanzenarten betroffen.

Das Planungsgebiet unterliegt – mit Ausnahme der touristischen – keiner spezifischen, für die breite Öffentlichkeit zugänglichen Erholungsnutzung.

Die bestehende Sonderfläche mit den 3 Bestandsgebäuden sowie einer angebauten Garage liegen auf einer ebenen Fläche, welche in einer ca. 35° (unterhalb) bis ca. 55° (oberhalb) nach Südwesten abfallenden Hanglage liegt.

Das Areal ist frei von größerem losem Gestein, Probleme mit Steinschlag, Rutschungen oder dergleichen sind nicht bekannt.

Für die Errichtung des nordöstlichen, mit UG 6-geschoßigen Gebäudes

(Apartmenthaus), wurde vom ZT-Büro mjp ein Bodengutachten sowie ein technischer Bericht für die Unterfangung erstellt.

Im vorliegenden Fall soll das südöstliche Bestandsgebäude erweitert und die mittels einer Einzelbewilligung errichtete Garage aufgestockt werden.

Dabei kommt es zu keinen Eingriffen in den Untergrund, das geologische Gefüge wird nicht beeinträchtigt. Ein projektbezogenes geologisches Gutachten scheint in diesem Fall daher nicht erforderlich.

Die erforderlichen statischen Nachweise erfolgen im Bauverfahren.

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

Die Ermittlung der Umwelterheblichkeit für den gegenständlichen Fachbereich entsprechend dem Kurzeitfaden für UEP würde eine Bewertung als „gegeben“ bedeuten (Standortfunktion 5 – 8 Punkte – gegeben).

Für eine Abminderung auf „gering gegeben“ sprechen folgende Punkte:

- Es handelt sich hier um eine nur sehr kleine Fläche (31 m²) zur Verbesserung der Bebaubarkeit der bestehenden Baulandfläche (Sonderfläche) .
- Die Fläche ist bereits mittels einer Einzelbewilligung bebaut

Der neu zu widmende Baulandstreifen mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 1,3 m grenzt im Norden an die bestehende Sonderfläche und wurde mittels einer Einzelbewilligung bereits bebaut.

Das nächstgelegene landwirtschaftliche Gebäude (Breitfuß Josef) befindet sich ca. 95 m (Luftlinie) nordwestlich. Dieser Umstand würde eine Einstufung als „gegeben“ bedeuten. Für eine weitere Abminderung sprechen jedoch folgende Gründe:

Die Nähe zur Landwirtschaft war bereits bei der Gründung der Sonderfläche gegeben. Eventuelle Auswirkungen oder Beeinträchtigungen infolge der Nähe zum Bauernhof sind bereits hinlänglich bekannt.

Die Landwirtschaft befindet sich an die „Rückseite“ (Nordseite) des Beherbergungsbetriebes, die Zufahrt bildet eine gewisse Strukturgrenze.

Daher erscheint eine abgeminderte Einstufung auf „gering gegeben“ möglich.

Die weiteren landwirtschaftlichen Betriebe liegen ca. 250 m südöstlich (Bauer Siegfried) bzw. 280 m nordwestlich (Fersterer Eva – ruhend).

Die umzuwidmende Fläche liegt in keinem Trinkwasserschon- oder Schutzgebiet. Brunnen oder Quellen sind keine kenntlich gemacht.

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung der Abwässer und der Oberflächenwässer wird im Kapitel Infrastruktur hinlänglich nachgewiesen.

Der Oberflächenwasserabfluss wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinflusst oder beeinträchtigt.

Der Standort liegt relativ exponiert abseits des Zentrumsbereiches und ist daher relativ ruhig. Die Lärm- und Luftimmissionssituation hier wird bestimmt durch den Betrieb sowie den An- und Abreiseverkehr der Gäste des bestehenden Beherbergungsbetriebes. Ein weiterer Faktor ist die Lage im Nahbereich der nordwestlich gelegenen Landwirtschaft.

Durch die auf der neuen Baulandfläche möglichen Baumaßnahmen wird die

Immissionsbelastung nur unwesentlich beeinflusst.

Die Zufahrt zur Umwidmungsfläche erfolgt abzweigend von der L 111 über die Gemeindefstraßen Zufahrtstunnel Saalbach, Dorfstraße und Hinterhagweg sowie über die Weganlage der Bringungsgemeinschaft Lienbichl und in weiterer Folge über die Grundstücke 464, .51/1, 463/1, 456/3 und 453, über welche ein Recht des Gehens und Fahrens grundbücherlich eingetragen ist.

Die Fläche liegt außerhalb des im Landesentwicklungsprogramm 1994 definierten fußläufigen Einzugsbereiches von ÖV-Haltestellen, es handelt sich hier jedoch um Bauland der Kategorie "Sonderflächen" und nicht um Wohnbauland.

Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind somit gegeben - die Planungsfläche besitzt Baulandeignung.

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.

Orthofoto:

Foto der Abänderungsfläche:

10.5. Reaktion des/der OrtsplanerIn zur Stellungnahme der Abteilung 10

Zu Baulandwidmung in roten Gefahrenzonen:

Laut einer Stellungnahme der WLW konnte der unmittelbare Gefährdungsbereich (rote Gefahrenzone) auf Höhe des gegenständlichen Bauvorhabens, nach Verbauungsmaßnahmen sowie interner Abstimmung, auf einen 4 m breiten Geländestreifen, begleitend zum Gerinne, gemessen von der Uferböschungsoberkante, reduziert werden.

Dieser Streifen wird nicht in Bauland gewidmet, die Forderungen der WLW werden eingehalten, diesbezüglich liegt somit kein Versagensgrund vor.

(Siehe Anlagen unter Punkt Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen, Wildbach und Lawinenverbauung).

Zu Anmerkungen/Sonstiges:

Die Bezeichnung als "Pension" deckt auch das Vorliegen eines Hauptwohnsitzes des Betreibers ab.

Eine Erweiterung um die Bezeichnung "Betreiberwohnung" scheint daher nicht

erforderlich und wird nicht vorgenommen.

10.6. Behandlung der Stellungnahme des Landes – Parteienghör

11. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Der/Die OrtsplanerIn

Arch. DI Wolfgang Hartl

ATELIER 3, DI Hartl und DI Heugenhauer