



Gemeinde

**Saalbach
Hinterglemm**

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 **Hinterglemm Wiesern** mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.saalbach.or.at/Buergerservice/Aktuelles/Amtstafel einsehbar ist. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umweltbericht) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.
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

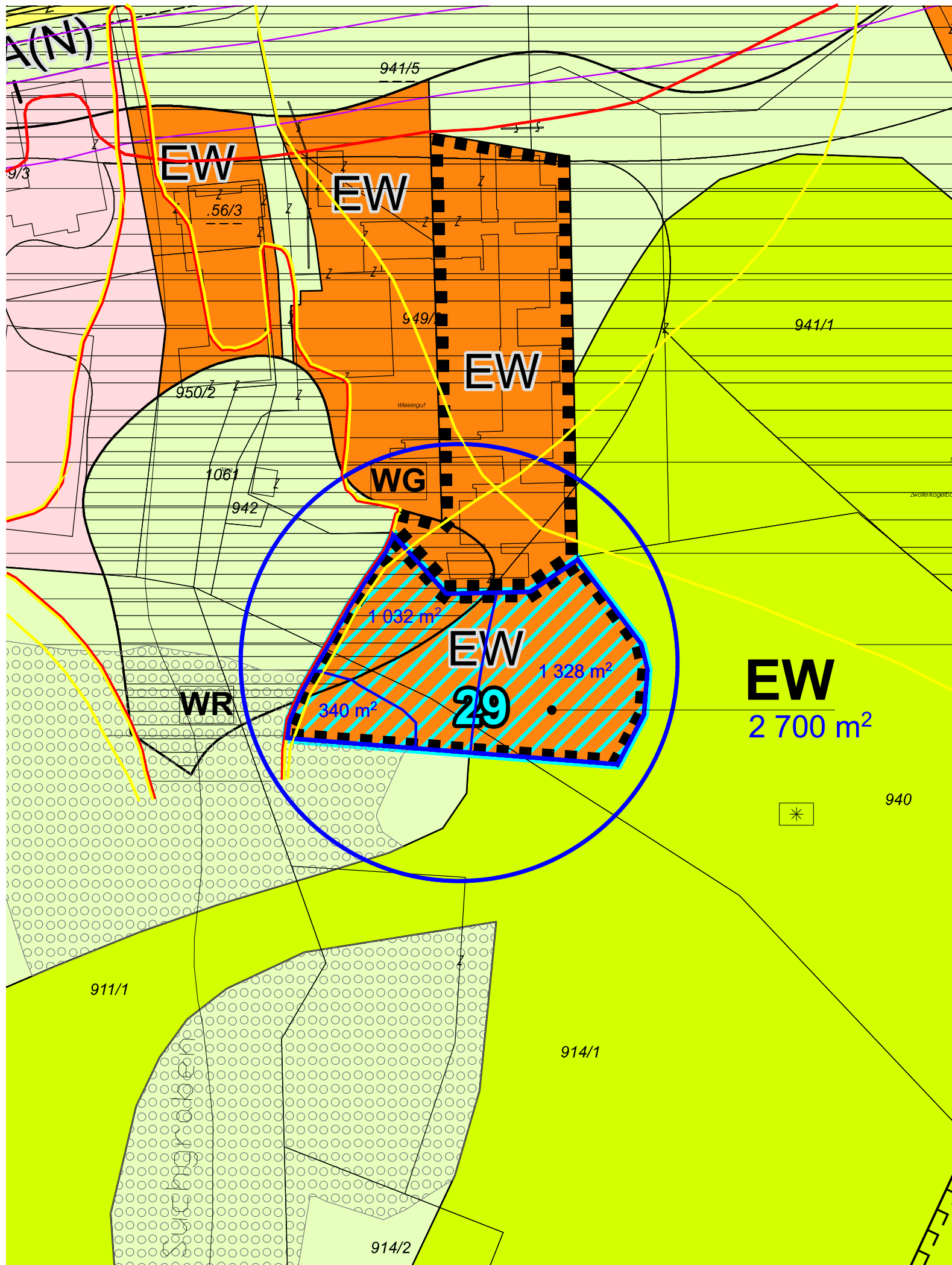


Alois Hasenauer

Kundmachung mind. 4 Wochen

Aushang ab: 06.11.2023

Abnahme nach dem: 04.12.2023



UMWIDMUNGEN:

Grünland Ländliche Gebiete,	1.032 m ²
Grünland Ländliche Gebiete-Wald und	340 m ²
Grünland Schipisten in	1.328 m ²
Bauland Erweiterte Wohngebiete	2.700 m ²

LEGENDE (ROG 2009):

	Grundstücksgrenze	
	Erweiterte Wohngebiete	(§ 30 Abs 1 Z 2)
	Zweitwohnungsgebiete	(§ 30 Abs 1 Z 9)
	Verkehrsflächen	(§ 35)
	Grünland "Ländliche Gebiete"	(§ 36 Z 1)
	Grünland "Schipisten"	(§ 36 Z 6)
	Befristung mit Index	(§ 27 Abs 7 bzw § 29 Abs 2)
	Wald	(§ 43 Abs 1 Z 1)
	Wildbachgefahrenzonen rot (§ 43 Abs 1 Z 1)	
	Wildbachgefahrenzonen gelb (§ 43 Abs 1 Z 1)	
	Wildbachgefahrenzonen rot-NEU	
	Wildbachgefahrenzonen gelb-NEU	(§ 50 Abs 2 Z 1)
	Planfreistellung von Flächen, für welche kein Bebauungsplan erforderlich ist	
	Isophonenlinien	

ENTWURF 02

Teilabänderung des rechtsgültigen Flächenwidmungsplanes SAALBACH / HINTERGLEMM

UMWIDMUNGSPLAN

Hinterglemm - Wiesern
TF GP: 914/1, 940;
KG Hinterglemm

R3-TÄ234

Maßstab 1:1000

Datum: September 2023

ATELIER 3
ARCHITEKTEN HARTL + HEUGENHAUSER

Gemeinde Saalbach-Hinterglemm

PLANUNGSBERICHT

zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich "Hinterglemm Wiesern"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 03.11.2023

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-TÄ234	Aktenzahl der Gemeinde: 1754/2023
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T618/136

OrtsplanerIn

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensablauf.....	3
2.	Veranlassung und Verfahrensgegenstand	4
3.	Vorbeurteilung der Umweltrelevanz	6
4.	Planungsgrundlagen.....	8
5.	Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)	13
6.	Infrastrukturelle Erschließung	20
7.	Strukturuntersuchung	23
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009).....	41
9.	Gutachten.....	42
10.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.....	54

1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit		---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag: 11.10.2023	LRG-Mitteilung:
GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)		---
Kundmachung der Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von:	Bis:
Verständigung über Auflage des TAÄ-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)		---
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

Geplante Erweiterung des Hotels Wiesergut um einen Fitness- und Saunabereich und Beherbergungsflächen.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

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
940	57307	Hinterglemm
914/1	57307	Hinterglemm

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 2700 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
1372	Grünland/Ländliches Gebiet
1328	Grünland/Schipisten

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
1	2700	Bauland/Erweitertes Wohngebiet	GLG

umgewidmet.

Die neue Baulandfläche setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

Grünland Ländliche Gebiete: 1032 m²

Grünland Ländliche Gebiete-Wald: 340 m²

Grünland Schipisten: 1328 m²

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4025-5001

2.8. Angrenzende Widmungen

Norden: EW

Süden: GLG, GSP

Osten: GSP

Westen: GLG

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	2700
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	0
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwert-	0

beurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	2700 0
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Ja
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.	Ja
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

Zu A: Im Zuge der Erstellung des REK wurde die Fläche bereits umweltgeprüft (Teilbereich der Entwicklungsflächen 92c). Bei den Schutzgütern Boden, Geologie, Wasser und Mensch finden sich Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung der Umweltauswirkungen. Diese werden im Abschnitt Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen bzw. in der Strukturuntersuchung behandelt.

Zu D: Es handelt sich im Sinne der Raumordnung um eine kleinräumige - kleiner 5.000 m² - Erweiterung des Baulandes.

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 Regionalebene 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 projektspezifischen Aussagen.

Da die gegenständliche Fläche im Hauptsiedlungsbereich lt. LEP 2022 (Bereich Hinterglemm) sowie im Siedlungsschwerpunkt von Hinterglemm liegt, finden sich unter Pkt. 4.4 Siedlungsentwicklung 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:

2 Siedlungsstruktur und-entwicklung

2.3 Sicherung von Eignungsflächen für die Baulandentwicklung

Ziel:

- Schaffung kompakter Siedlungsbereiche und Vermeidung von Zersiedelung

2.4 Sicherung und Aufwertung der bestehenden Siedlungen, Ortsbereiche und Weiler

Ziel:

- Siedlungsentwicklung vorrangig im Bereich bestehender Siedlungen und Weiler

Allgemeine Maßnahme:

- Bauländerweiterung und -arrondierungen – vorrangig in

Entwicklungsschwerpunkten laut REK oder in direktem Anschluss an bestehende Siedlungen und Weiler mit entsprechender Standortgunst

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

Ziel:

Verbesserung und Ausweitung des Arbeitsplatzangebots zur Erreichung der angestrebten Beschäftigungsziele

7 TOURISMUS

7.1 Ausbau & Qualitätsverbesserung der touristischen Infrastruktur

Ziele:

Ausbau und Qualitätsverbesserung des Ganzjahrestourismus

Forcierung des Sommertourismus

Ansiedelung oder Ausbau touristischer Leitbetriebe

Maßnahme:

Schaffung von neuen regional bedeutenden Beherbergungsbetrieben sowie Ausbau und Verbesserung bestehender Betriebe – Sicherung von Flächen für Beherbergungsbetriebe in der örtlichen Raumplanung

7.1 Qualitätsverbesserung der touristischen Vermarktung

Ziel:

Verbesserung des Marketings

Empfehlungen:

Themenschwerpunkte Freizeittourismus, Wellnessurlaub

Entwicklung neuer Angebote

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 dem Textteil Entwicklungsziele- und Maßnahmen (Kapitel Wirtschaft und Ortsteilweise Zielsetzungen) kann folgendes auszugsweise angeführt bzw. der gegenständlichen Teiländerung des FWPL zugeordnet werden:

Entwicklungsziele- und Maßnahmen

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: Das gute Arbeitsplatzangebot halten bzw. steigern.

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: Entsprechende Bereitstellung von betrieblichen Flächen.

M: Vorsorge von Vorrangflächen für bestehende und in der Zukunft anzusiedelnde Betriebsanlagen – unter Bedachtnahme auf entsprechende Umweltverträglichkeit.

5.2.4 Sonderkapitel Tourismus

Z: Sicherstellung des Bestandes bzw. der Weiterentwicklung der vorhandenen Hotelanlagen, unter Bedachtnahme auf das Landschafts- und Ortsbild, die Verkehrsstruktur, die Sozial- und Tourismusstruktur.

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

M: Konzepte und Projekte, bei denen die Gefahr der Schaffung von versteckten

Zweitwohnsitzen besteht – Feriendörfer, neue Betriebsformen welche zur Finanzierung den teilweisen Verkauf einer Anlage beinhalten – kritisch betrachten und nur nach eingehender Prüfung mit entsprechenden langfristigen Verträgen widmen.

Z: Orientierung des touristischen Angebotes an einer kontrollierten Entflechtung der Saisonspitzen über das ganze Jahr bzw. Entwicklung von Strategien zur Saisonverlängerung. Ganzjahresnutzungen anstreben.

M: Aktivitäten insbesondere des Sommertourismus fördern und vorantreiben.

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

6 Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten

6.5.5 Ortszentrum Hinterglemm

Der Ortsteil Hinterglemm mit den Bereichen Ellmau, Bergfried, Haid, Mühlfeld, Hasenau, Bachgut, Schwarzach, Wiesern, Hinterfeld und Pfeffern ist der zweite Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Auf Grund der fehlenden bzw. schwer verfügbaren Baulandflächen im Hauptort Saalbach, wurde hier die stärkste Siedlungstätigkeit der letzten Jahre registriert.

Deshalb soll sich die zukünftige Bautätigkeit in diesem Bereich auf die Verdichtung des Kernbereiches (als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesenes Areal), auf die Arrondierung entlang der Siedlungsränder, auf die Auffüllung der Siedlungslücken zwischen den Siedlungsstandorten und in Bereichen wo Wildbachrückzonierungen vorgenommen werden, sowie auf eine maßvolle Ausdehnung der Siedlungskörper nach Außen beschränken.

Zukünftige Entwicklungsmaßnahmen in Hinterglemm müssen der bisherigen bandartigen Entwicklung entgegenstehen.

Laut dem Entwicklungsplan des REK befindet sich das Planungsgebiet im Siedlungsschwerpunkt Hinterglemm, es handelt sich um die Entwicklungsfläche 92c.

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: **Ja**

Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsfläche 92c folgende Rahmenbedingung getroffen worden:

R: Erforderlich lt. Leitfaden Tabelle „Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen“

Für diese Festlegung ist die Bodenfunktion Standort: 5 (gegeben) ausschlaggebend. Es sprechen diverse Punkte für eine Abminderung bzw. können Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umgesetzt bzw. nachgewiesen werden (siehe auch Punkt Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen, Boden).

- Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung: Die neuen Baukörper werden von der Südseite her zur Gänze - bis auf die Oberlichter und Vordächer - wieder eingeschüttet.

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch

a: Verkürzen von Trassierungen, optimierte Erschließung: es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes, die Erschließung erfolgt über den Bestand, es ist keine neue Trassierung erforderlich.

b: Flächensparendes Bauen: die Bebauung wird so weit als möglich unterirdisch ausgeführt, die Widmungsfläche umfasst die Bebauung mit den erforderlichen baulichen Mindestabständen.

- Renaturierung, Rekultivierung: zumindest extensive Begrünung der Dächer

Diesbezüglich liegen somit keine Einschränkungen vor.

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

5.2. Wasserwirtschaft

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

Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich im Trinkwasserschongebiet (SNT) des Brunnen Langfeld (Wassergenossenschaft Dorf Saalbach).

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsfläche 92c folgende Rahmenbedingung getroffen worden:

R: Erforderliche wasserrechtliche Bewilligung bei Maßnahmen lt. den Vorbemerkungen

Mit Bescheid der BH Zell am See vom 15.09.2023 (siehe Anlage) wurde die wasserrechtliche Bewilligung zur Durchführung von Grabungsarbeiten mit einer Tiefe von mehr als 4,0 m im Bereich der GP 914/1 und 940, beide KG Hinterglemm, innerhalb des SNT der Wasserversorgungsanlage der Wassergenossenschaft Saalbach (Brunnen Langfeld) erteilt.

(Weitere Informationen siehe Bescheid in der Anlage)

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

File: WassBew_Eingriff_Schongebiet.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=308073>)

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)

W: WR – Widmung erst nach Verbauung lt. WLW

R: geologisch/geotechnische Beurteilung, gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen bei Bebauung

1. WR:

Es erfolgt keine Baulandausweisung in der Roten Gefahrenzone der WLW.

2. Beurteilung:

Diesbezüglich wurde ein wasserrechtliches Einreichprojekt mit gleichzeitiger geologischer Erkundung (mjp Ziviltechniker GmbH, GZ 230284-01 vom 03.07.2023) erstellt – siehe Anlage unter Punkt Geologie.

Zudem liegt eine positive Stellungnahme der WLW, Ing. DI Gebhard Neumayr vom 12.09.2023 vor – siehe Anlage.

Darin wird festgehalten, dass laut ministeriell genehmigtem Gefahrenzonenplan ein ganz kleiner Teil im Westen in der Gelben Gefahrenzone des Suchgrabens liegt. Aus Sicht des wildbach- und lawinentechnischen Sachverständigen kann der gegenständlichen Umwidmung zugestimmt werden.

Diesbezüglich liegen somit keine Einschränkungen vor.

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

File: wlv_stellungnahme.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=308772>)

5.4. Geologie

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

Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsfläche 92c folgende Widmungsvoraussetzung sowie Bebauungsgrundlage getroffen worden:

W: Schutzkonzept für die Umwidmung

B: geologisches Baugrundgutachten für eine Bauplatzerklärung und geotechnisches Gutachten zur Baugrubensicherung für eine Baubewilligung

Für das hier geplante Bauvorhaben wurde ein wasserrechtliches Einreichprojekt mit gleichzeitiger geologischer Erkundung (mjp Ziviltechniker GmbH, GZ 230284-01 vom 03.07.2023) erstellt.

Daraus kann wie folgt auszugsweise zusammengefasst werden:

2 Untergrundsituation

2.2 Bodenaufbau am Projektstandort

2.2.1 Baggerschürfe

Zur Erkundung des Untergrundes am Projektgrundstück wurden am 22.06.2023 vier Schürfgruben geöffnet und in der SG 3/23 ein Sickerversuch durchgeführt.

2.3 Geomorphologie

Der Projektstandort liegt im untersten Abschnitt der orografisch rechts der Saalach gelegenen Hangflanke des Zwölferkogels rd. 10 m bis 20 m über dem rezenten Talbodenniveau auf einer Seehöhe von rd. 1060 bis 1070 müA. Die Neigung des nach Norden fallenden Hanges im Bereich des geplanten Bauwerks beträgt rd. 25°. Die Morphologie ist als sanft und unauffällig zu beschreiben.

2.4 Hydrogeologie

Die Fließrichtung der Hangwasserzüge erfolgt überwiegend in Falllinie des Hanges nach N bis NNE. Die exakte Lage und Ergiebigkeit derartiger Hangwasserzüge kann nicht prognostiziert werden. Die Ergiebigkeit hängt stark vom momentanen meteorologischen Wasserdargebot ab und kann stark variieren, wird jedoch aufgrund der oben beschriebenen Untergrundverhältnisse generell als gering prognostiziert.

2.5 Wasserwirtschaftliche Situation

Der Projektstandort liegt zudem innerhalb des Schongebiets für den Brunnen Langfeld. Der Brunnen Langfeld befindet sich rd. 2,4 km talauswärts des Projektstandortes am Talboden orographisch links der Saalach.

3 Geplante Bodeneingriffe

Für die Errichtung des geplanten Baukörpers sind entsprechend der vorliegenden Planung bergseitig bis zu rd. 11 m hohe Einschnitte erforderlich. Aufgrund der Hanglage und der erforderlichen Einschnittshöhen erfolgt die temporäre Baugrubensicherung voraussichtlich durch eine vernagelte Spritzbetonwand, wobei auf Basis von Erfahrungswerten Nagellängen mit max. rd. 10 m erforderlich sein werden.

4 Beurteilung der geplanten Maßnahmen

4.2 Auswirkungen auf den Brunnen Langfeld

Auf Grundlage der bestehenden Daten und des prognostizierten Untergrundaufbaus liegt am Projektstandort kein geschlossener Hang- oder Bergwasserkörper vor. Der Talgrundwasserkörper, welcher durch den Brunnen Langfeld erschlossen wird, wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht berührt. Die Eingriffe erfolgen am Hang mind. 10 m oberhalb des rezenten Talbodens innerhalb von Hangumlagerungssedimenten sowie den unterlagernden Grundmoränenablagerungen, die wiederum dem Festgestein aufliegen. Aufgrund der o.a. Punkte, sowie der großen Entfernung zum Brunnen Langfeld und da es sich bei den geplanten Maßnahmen um einen lokal begrenzten temporären Untergrundeingriff handelt, kann eine Beeinflussung des Brunnen Langfeld durch die geplanten Maßnahmen aus fachlicher Sicht sowohl in qualitativer wie quantitativer Sicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Diesbezüglich liegen somit keine Einschränkungen vor.

(Ausführliche Informationen siehe Gutachten in der Anlage)

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

File: 2023-07-05_Wiesergut next_WR-Einreichprojekt_gesamt mS.pdf (Link: <http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=308076>)

5.5. Wald

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

Beschreibung dieser Beschränkung(en)

Laut dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ist im Südwesten der umzuwiddmenden Fläche ein ca. 200 m² großer Bereich als Wald gekennzeichnet. Diesbezüglich wurde bei der BH Zell am See ein Antrag auf Nichtwaldfeststellung eingebracht.

Die erfolgte Nichtwaldfeststellung wird nachgereicht.

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

File: Nichtwaldfeststellung_Antrag.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=309442>)

5.6. Lärm

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

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

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsfläche 92c folgende Widmungsvoraussetzung sowie Rahmenbedingung getroffen worden:

W: Pistenpflege beachten, Klärung mit Bergbahnen

R: Eine geordnete Widmungsabfolge ist einzuhalten

Das gegenständliche Vorhaben wurde mit den Hinterglemmer Bergbahnen besprochen, grundsätzlich besteht von deren Seite kein Einwand gegen die vorliegende Umwidmung (die schriftliche Stellungnahme wird nachgereicht).

2. Widmungsabfolge:

Das Bauland im Norden ist als EW ausgewiesen, das neue Bauland wird ebenfalls als EW gewidmet.

Die Talstation „Zwölferkogel“ wurde neu errichtet, eine weitere Baulandausweisung im Bereich der Entwicklungsfläche 93 ist derzeit nicht angedacht.

Diesbezüglich liegen somit keine Einschränkungen vor.

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: **Ja**

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

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

Der östliche Teil, in etwa die Hälfte der umzuwidmenden Fläche, ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Grünland "Schipiste" gewidmet. Das gegenständliche Vorhaben wurde mit den Hinterglemm Bergbahnen besprochen, grundsätzlich besteht von deren Seite kein Einwand gegen die vorliegende Umwidmung (die schriftliche Stellungnahme wird nachgereicht).

Die Korrektur auf den tatsächlichen Verlauf der Schipiste wird im Zuge einer generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes vorgenommen, eine Aktualisierung der Schipisten betrifft 19 Mappenblätter.

Weitere Einschränkungen in Bezug auf eine spezifische Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit sind nicht gegeben.

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

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen

5.10. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

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

6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

Ja

Begründung:

Hinweis:

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

6.1. Trinkwasserversorgung

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

Beschreibung der Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Versorgungsanlage TWA Wiesern 48 - 1602361, wasserrechtlich bewilligt mit Bescheiden vom 25.09.1979 und vom 10.01.2007.

Gemäß Schreiben und Unterlagen des Ingenieurbüros Moser vom September 2023 wird zusammenfassend aus fachlicher Sicht festgestellt, dass die derzeitige Schüttung der Quelle zur Deckung des derzeitigen und zukünftigen täglichen Wasserbedarfs ausreicht und das Wasser im Rahmen des durchgeführten Untersuchungsumfanges den geltenden lebensmittelrechtlichen Vorschriften entspricht.

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

File: Trinkwassernachweise.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=308059>)

Formblätter beiliegend:

File: Wasserwirtschaft.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=308088>)

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)

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über den bestehenden Anschluss an den Ortskanal. Der Einwohnerwert wird geringfügig um 4 erhöht.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß Projekt der mjp Ziviltechniker GmbH

vom 08.09.2023 durch Versickerung auf Eigengrund.

Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

File: Wiesergut next - Gesamtplan Ver- und Entsorgungsleitungen.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=308068>)

File: Projekt_Oberflaechenentw.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=308082>)

Formblätter beiliegend:

6.3. Verkehrserschließung

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

Beschreibung der Verkehrserschließung

Die Zufahrt ist bestehend und erfolgt direkt abzweigend von der L 111.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

File: Zufahrt_Lage_Orthofoto.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=308066>)

Formblätter beiliegend

File: Verkehr.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=308090>)

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:

File: Leitungspläne Salzburg AG_Sammelmappe.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=308069>)

6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

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

7. Strukturuntersuchung

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

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

Die Bebauungsstruktur wird geprägt von 3 - 5-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss. Es handelt sich um Tourismusbetriebe und große Appartementhäuser mit Satteldächern.

Auf der neu auszuweisenden Fläche ist eine Erweiterung des bestehenden Hotels Wiesergut geplant.

Der Bereich ist unbebaut und unterliegt aufgrund der Hanglage einer nur untergeordneten landwirtschaftlich Nutzung (Grünfuttergewinnung).

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

7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

7.4. Landschaftsstruktur und -bild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

Die umzuwidmende Fläche liegt am westlichen Rand einer ca. 100 m breiten Wiesenfläche, welche nach Süden hin ansteigt und im Winter als Schiabfahrt genutzt wird.

Im Osten bildet die bandartige Struktur des Schwarzachergrabens, im Westen der Siedlungskörper und weiter südlich eine Waldfläche die Abgrenzung der Freifläche. Die Saalach bzw. die L111 Glemmtal Landesstraße bilden die Strukturgrenze im Norden.

Im Entwicklungsplan des Räumlichen Entwicklungskonzeptes handelt es sich hier um die Entwicklungsfläche 92c, welche auch im Siedlungsschwerpunkt Hinterglemm liegt.

Der bestehende Siedlungskörper im Westen der Freifläche soll geringfügig ausgedehnt werden.

Geplant ist eine 2-geschossige, überwiegend unterirdische, aus dem Gelände „wachsende“ Bebauung mit flachen, begrünten Dachflächen, was eine gute Eingliederung in das Landschaftsbild bedeutet. Der Hang „fließt“ über das Gebäude, lediglich die Oberlichte sind von Süden her sichtbar.

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

Der Siedlungsbereich wird nur geringfügig ausgedehnt.

Die geplante Bebauung fügt sich gut in das Landschaftsbild ein.

Die charakteristische Zäsur, welche durch die Freifläche besteht, bleibt erhalten.

File: R3-TÄ234-Fotos.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=309540>)

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. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

Das gegenständliche Projektareal liegt außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Flächen, wie Landschaftsschutzgebieten, Pflanzenschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Sonderschutzgebieten, Biotopen. Weiters sind auch keine Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsteile kenntlich gemacht.

Aufgrund der Nähe zu der geschlossenen Waldfläche sind Austritte von Kleintieren oder Wild nicht auszuschließen, wobei die unmittelbare Nähe zum bestehenden Siedlungsgebiet bzw. der Verlauf der Schipiste und in weiterer Folge die Glemmtal Landesstraße eine abschreckende Wirkung auf Tiere hat.

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, da weder besondere Tier- noch Pflanzenarten betroffen sind und das Planungsgebiet keinen naturschutzrechtlichen Beschränkungen unterliegt.

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. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

Der östliche Teil, in etwa die Hälfte der umzuwidmenden Fläche, ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Grünland "Schipiste" gewidmet. Das gegenständliche Vorhaben wurde mit den Hinterglemmer Bergbahnen besprochen, grundsätzlich besteht von deren Seite kein Einwand gegen die vorliegende Umwidmung (die schriftliche Stellungnahme wird nachgereicht).

Die Korrektur auf den tatsächlichen Verlauf der Schipiste wird im Zuge einer generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes vorgenommen, eine Aktualisierung der Schipisten betrifft 19 Mappenblätter.

Weitere Einschränkungen in Bezug auf eine spezifische Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit sind nicht gegeben.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt – im Verhältnis zu den bereits bestehenden Strukturen – werden für das Sachgebiet Erholungsnutzung und Grünflächen aufgrund der Zustimmung der Bergbahnen 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. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

Auf der umzuwidmenden Fläche selbst sind keine Biotopie kenntlich gemacht. Das nächstgelegene Biotop ist der „Grauerlenwald SW Zwölferkogel-Talstation“ (Nr. 57307 0557, ohne rechtlichen Schutz), ca. 15 m südlich und der geplanten Widmungsfläche.

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

Das Planungsgebiet berührt keine Biotopie und es sind auch sonst keine naturschutz-relevanten Flächen betroffen.

File: R3-TÄ234-Biotopie.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=308542>)

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 gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

Die umzuwidmende Fläche liegt am südöstlichen Rand des bestehenden Siedlungskörpers, innerhalb des Siedlungsschwerpunktes von Hinterglemm. Zum nächsten, ca. 100 m entfernten Siedlungskörper - die Bebauung entlang dem Schwarzachergraben - bildet eine große, im Winter als Schipiste genutzte, Wiesenfläche eine prägnante Zäsur.

Generell wird die Bebauung hier geprägt durch 3 - 5-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Es handelt sich um Tourismusbetriebe und große Appartementshäuser mit Satteldächern.

Der bestehende Siedlungskörper soll geringfügig nach Südosten ausgedehnt werden. Es handelt sich hier um eine Erweiterung des bestehenden Hotels Wiesergut, daher wird die Gestaltung an die Bestandsgebäude angepasst.

Schützenswerte Kulturgüter oder architektonisch wertvolle Bereiche sind keine ausgewiesen.

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

Es sind keine Kulturgüter bzw. Ortsbildschutzgebiete ausgewiesen, das geplante Bauvorhaben orientiert sich in seiner Gestaltung an den Bestandsgebäuden und hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

(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. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsfläche 92c folgende Widmungsvoraussetzung sowie Bebauungsvorgabe getroffen worden:

W: Schutzkonzept für die Umwidmung

B: geologisches Baugrundgutachten für eine Bauplatzerklärung und geotechnisches Gutachten zur Baugrubensicherung für eine Baubewilligung

Für das hier geplante Bauvorhaben wurde ein wasserrechtliches Einreichprojekt mit gleichzeitiger geologischer Erkundung (mjp Ziviltechniker GmbH, GZ 230284-01 vom 03.07.2023) erstellt.

Daraus kann wie folgt auszugsweise zusammengefasst werden:

2 Untergrundsituation

2.2 Bodenaufbau am Projektstandort

2.2.1 Baggerschürfe

Zur Erkundung des Untergrundes am Projektgrundstück wurden am 22.06.2023 vier Schürfgruben geöffnet und in der SG 3/23 ein Sickerversuch durchgeführt.

2.3 Geomorphologie

Der Projektstandort liegt im untersten Abschnitt der orografisch rechts der Saalach gelegenen Hangflanke des Zwölferkogels rd. 10 m bis 20 m über dem rezenten Talbodenniveau auf einer Seehöhe von rd. 1060 bis 1070 müA. Die Neigung des nach Norden fallenden Hanges im Bereich des geplanten Bauwerks beträgt rd. 25°. Die Morphologie ist als sanft und unauffällig zu beschreiben.

2.4 Hydrogeologie

Die Fließrichtung der Hangwasserzüge erfolgt überwiegend in Falllinie des Hanges nach N bis NNE. Die exakte Lage und Ergiebigkeit derartiger Hangwasserzüge kann nicht prognostiziert werden. Die Ergiebigkeit hängt stark vom momentanen meteorologischen Wasserdargebot ab und kann stark variieren, wird jedoch aufgrund der oben beschriebenen Untergrundverhältnisse generell als gering prognostiziert.

3 Geplante Bodeneingriffe

Für die Errichtung des geplanten Baukörpers sind entsprechend der vorliegenden Planung bergseitig bis zu rd. 11 m hohe Einschnitte erforderlich. Aufgrund der Hanglage und der erforderlichen Einschnittshöhen erfolgt die temporäre Baugrubensicherung voraussichtlich durch eine vernagelte Spritzbetonwand, wobei auf Basis von Erfahrungswerten Nagellängen mit max. rd. 10 m erforderlich sein

werden.

4 Beurteilung der geplanten Maßnahmen

4.2 Auswirkungen auf den Brunnen Langfeld

Auf Grundlage der bestehenden Daten und des prognostizierten Untergrundaufbaus liegt am Projektstandort kein geschlossener Hang- oder Bergwasserkörper vor. Der Talgrundwasserkörper, welcher durch den Brunnen Langfeld erschlossen wird, wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht berührt. Die Eingriffe erfolgen am Hang mind. 10 m oberhalb des rezenten Talbodens innerhalb von Hangumlagerungssedimenten sowie den unterlagernden Grundmoränenablagerungen, die wiederum dem Festgestein aufliegen.

Aufgrund der o.a. Punkte, sowie der großen Entfernung zum Brunnen Langfeld und da es sich bei den geplanten Maßnahmen um einen lokal begrenzten temporären Untergrundeingriff handelt, kann eine Beeinflussung des Brunnen Langfeld durch die geplanten Maßnahmen aus fachlicher Sicht sowohl in qualitativer wie quantitativer Sicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

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.

(Ausführliche Informationen siehe Gutachten in der Anlage unter Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen, 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. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

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

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsfläche 92c folgende Rahmenbedingung getroffen worden:

R: Erforderlich lt. Leitfaden Tabelle „Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen“

Für diese Festlegung ist die Bodenfunktion Standort: 5 (gegeben) ausschlaggebend.

Für eine Abminderung sprechen folgende Punkte bzw. können folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umgesetzt bzw. nachgewiesen werden:

- Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung: Die neuen Baukörper werden von der Südseite her zur Gänze - bis auf die Oberlichten und Vordächer - wieder eingeschüttet.

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch

a: Verkürzen von Trassierungen, optimierte Erschließung: es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes, die Erschließung erfolgt über den Bestand, es ist keine neue Trassierung erforderlich.

b: Flächensparendes Bauen: die Bebauung wird so weit als möglich unterirdisch ausgeführt, die Widmungsfläche umfasst die Bebauung mit den erforderlichen baulichen Mindestabständen.

- Renaturierung, Rekultivierung: zumindest extensive Begrünung der Dächer

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt werden für das Sachgebiet Boden – nach Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen – als gering gegeben eingestuft.

Zudem sind hier keine grundsätzlichen Probleme in Form von Altlasten und dergleichen nicht gegeben.

(siehe auch Ermittlung der Umwelterheblichkeit entsprechend dem Kurzeitfaden für UEP in der Anlage)

File: R3-TÄ234-Boden.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=308547>)

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.

Dafür kommen folgende Bewertungsmethoden zur Anwendung:

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

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

Bewirtschaftbarkeit:

Das Grundstück grenzt lediglich im Osten teilweise an landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. Im Norden befindet sich der zu erweiternde Betrieb (bebautes Bauland), im Westen und Süden geringwertiges Grünland (eBOD) ohne bedeutende landwirtschaftliche Nutzung.

Teileinstufung UEP: gering gegeben

Immissionsabstände zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben:

Innerhalb des hier relevanten Abstandes von 300 m (Luftlinie) befindet sich – abgesehen von dem des Antragstellers – kein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Teileinstufung UEP: nicht gegeben

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt werden für das Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft – entsprechend der höheren Teileinstufung – als gering gegeben eingestuft.

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

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschongebiet (SNT) des Brunnen Langfeld (Wassergenossenschaft Dorf Saalbach).

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsfläche 92c folgende Rahmenbedingung getroffen worden:

R: Erforderliche wasserrechtliche Bewilligung bei Maßnahmen lt. den Vorbemerkungen

Mit Bescheid der BH Zell am See vom 15.09.2023 (siehe Anlage unter Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen) wurde die wasserrechtliche Bewilligung zur Durchführung von Grabungsarbeiten mit einer Tiefe von mehr als 4,0 m im Bereich der GP 914/1 und 940, beide KG Hinterglemm, innerhalb des SNT der Wasserversorgungsanlage der Wassergenossenschaft Saalbach (Brunnen Langfeld) erteilt.

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 werden für das Sachgebiet Wasserwirtschaft – in Anlehnung an die Vorschläge und Beispiele zu Einstufungsregeln bei Umwelterheblichkeitsprüfungen (Baulandwidmung in wasserrechtlich geschützten Bereichen) – als „gegeben“ eingestuft (Lage des Baugrundstückes in einem SNT).

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

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

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsfläche 92c folgende Widmungsvoraussetzung sowie Rahmenbedingung getroffen worden:

W: WR – Widmung erst nach Verbauung lt. WLW

R: geologisch/geotechnische Beurteilung, gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen bei Bebauung

1. WR:

Es erfolgt keine Baulandausweisung in der Roten Gefahrenzone der WLIV.

2. Beurteilung:

Diesbezüglich wurde ein wasserrechtliches Einreichprojekt mit gleichzeitiger geologischer Erkundung (mjp Ziviltechniker GmbH, GZ 230284-01 vom 03.07.2023) erstellt – siehe Anlage unter Punkt Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen, Geologie.

Zudem liegt eine positive Stellungnahme der WLIV, Ing. DI Gebhard Neumayr vom 12.09.2023 vor – siehe Anlage unter Punkt Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen.

Darin wird festgehalten, dass laut ministeriell genehmigtem Gefahrenzonenplan ein ganz kleiner Teil im Westen in der Gelben Gefahrenzone des Suchgrabens liegt. Aus Sicht des wildbach- und lawinentechnischen Sachverständigen kann der gegenständlichen Umwidmung zugestimmt werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt werden für das Sachgebiet Naturräumliche Gefährdungen – in Anlehnung an die Vorschläge und Beispiele zu Einstufungsregeln bei Umwelterheblichkeitsprüfungen (Baulandwidmung in Gefahrenzonen der WLIV) – als „gering gegeben“ eingestuft (Lage des Baugrundstückes in WG).

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 gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

Die Lärm-Situation in diesem Gebiet wird primär bestimmt durch die ca. 140 m

(Luftlinie zur Straßenachse) entfernte L 111 Glemmtal Landesstraße (50 km/h Beschränkung), wobei das Planungsgebiet erheblich außerhalb des Bereiches der Isophonenlinien liegt.

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsfläche 92c folgende Widmungsvoraussetzung sowie Rahmenbedingung getroffen worden:

W: Pistenpflege beachten, Klärung mit Bergbahnen

R: Eine geordnete Widmungsabfolge ist einzuhalten

1. Pistenpflege:

Das gegenständliche Vorhaben wurde mit den Hinterglemmer Bergbahnen besprochen, grundsätzlich besteht von deren Seite kein Einwand gegen die vorliegende Umwidmung (die schriftliche Stellungnahme wird nachgereicht).

2. Widmungsabfolge:

Das Bauland im Norden ist als EW ausgewiesen, das neue Bauland wird ebenfalls als EW gewidmet.

Die Talstation „Zwölferkogel“ wurde neu errichtet, eine weitere Baulandausweisung im Bereich der Entwicklungsfläche 93 ist derzeit nicht angedacht.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt werden für das Sachgebiet Lärm als gering gegeben eingestuft.

Die hier geplante Erweiterung des Wiesergutes hat auf die vorherrschende Lärmsituation nur untergeordnete Auswirkungen.

Die Widmungsvoraussetzung bzw. Rahmenbedingung wurde erfüllt bzw. nachgewiesen, diesbezüglich liegen keine Einschränkungen vor.

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 gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) südwestlich

des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

Die Luftbelastung in diesem Bereich wird hauptsächlich hervorgerufen durch den bereits bestehenden Tourismusbetrieb nördlich des Planungsgebietes (Verkehrsaufkommen, Gebäudeheizung) und den allgemeinen Verkehr auf der L111 Glemmtaler Landesstraße.

Im vorliegenden Fall ist eine Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes (Fitness- und Saunabereich, Beherbergungsflächen) geplant.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das vorliegende Projekt werden für das Sachgebiet Luft als gering gegeben eingestuft.

Der Hotelbetrieb wird zwar erweitert, die daraus resultierende Luftbelastung erscheint jedoch nicht unverhältnismäßig, keine Umwelterheblichkeit ist jedoch nur bei einer Nullemission gegeben.

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 gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

Im vorliegenden Fall ist eine Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes (Fitness- und Saunabereich, Beherbergungsflächen) beabsichtigt.

Die umzuwidmende Fläche liegt am westlichen Rand einer ca. 100 m breiten Wiesenfläche, welche nach Süden hin ansteigt und im Winter als Schiabfahrt genutzt wird.

Im Osten bildet die bandartige Struktur des Schwarzachergrabens, im Westen der Siedlungskörper und weiter südlich eine Waldfläche die Abgrenzung der Freifläche. Die Saalach bzw. die L111 Glemmtal Landesstraße bilden die Strukturgrenze im Norden.

Der bestehende Siedlungskörper im Westen der Freifläche soll geringfügig ausgedehnt werden.

Geplant ist eine 2-geschossige, überwiegend unterirdische, aus dem Gelände „wachsende“ Bebauung mit flachen, begrünten Dachflächen, was eine gute Eingliederung in das Landschaftsbild bedeutet. Der Hang „fließt“ über das Gebäude,

lediglich die Oberlichte sind von Süden her sichtbar.
Der Siedlungsbereich wird nur geringfügig ausgedehnt.
Die geplante Bebauung fügt sich gut in das Landschaftsbild ein.
Die charakteristische Zäsur, welche durch die Freifläche besteht, bleibt erhalten.

Das Ortsbild wird geprägt von 3 - 5-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss. Es handelt sich um Tourismusbetriebe und große Appartementshäuser mit Satteldächern.

Es handelt sich hier um eine Erweiterung des bestehenden Hotels Wiesergut, daher wird die Gestaltung an die Bestandsgebäude angepasst und hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

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

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

Das nächstgelegene Biotop ist der „Grauerlenwald SW Zwölferkogel-Talstation“ (Nr. 57307 0557, ohne rechtlichen Schutz), ca. 15 m südlich und der geplanten Widmungsfläche.

Weiters sind auch keine Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsteile kenntlich gemacht.

Aufgrund der Nähe zu der geschlossenen Waldfläche sind Austritte von Kleintieren oder Wild nicht auszuschließen, wobei die unmittelbare Nähe zum bestehenden Siedlungsgebiet bzw. der Verlauf der Schipiste und in weiterer Folge die Glemmtal Landesstraße eine abschreckende Wirkung auf Tiere hat.

Der östliche Teil, in etwa die Hälfte der umzuwidmenden Fläche, ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Grünland "Schipiste" gewidmet.

Das gegenständliche Vorhaben wurde mit den Hinterglemmer Bergbahnen besprochen, grundsätzlich besteht von deren Seite kein Einwand gegen die vorliegende Umwidmung (die schriftliche Stellungnahme wird nachgereicht).

Die Korrektur auf den tatsächlichen Verlauf der Schipiste wird im Zuge einer generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes vorgenommen, eine Aktualisierung der Schipisten betrifft 19 Mappenblätter.

Weitere Einschränkungen in Bezug auf eine spezifische Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit sind nicht gegeben.

Unter Punkt Geologie ist in den Standortbezogenen Festlegungen für die Entwicklungsfläche 92c folgende Widmungsvoraussetzung sowie Bauungsvorgabe getroffen worden:

W: Schutzkonzept für die Umwidmung

B: geologisches Baugrundgutachten für eine Bauplatzerklärung und geotechnisches Gutachten zur Baugrubensicherung für eine Baubewilligung

Für das hier geplante Bauvorhaben wurde ein wasserrechtliches Einreichprojekt mit gleichzeitiger geologischer Erkundung (mjp Ziviltechniker GmbH, GZ 230284-01 vom 03.07.2023) erstellt.

Daraus kann wie folgt auszugsweise zusammengefasst werden:

2 Untergrundsituation

2.2 Bodenaufbau am Projektstandort

2.2.1 Baggerschürfe

Zur Erkundung des Untergrundes am Projektgrundstück wurden am 22.06.2023 vier Schürfgruben geöffnet und in der SG 3/23 ein Sickersversuch durchgeführt.

2.3 Geomorphologie

Der Projektstandort liegt im untersten Abschnitt der orografisch rechts der Saalach gelegenen Hangflanke des Zwölferkogels rd. 10 m bis 20 m über dem rezenten Talbodenniveau auf einer Seehöhe von rd. 1060 bis 1070 müA. Die Neigung des nach Norden fallenden Hanges im Bereich des geplanten Bauwerks beträgt rd. 25°. Die Morphologie ist als sanft und unauffällig zu beschreiben.

2.4 Hydrogeologie

Die Fließrichtung der Hangwasserzüge erfolgt überwiegend in Falllinie des Hanges nach N bis NNE. Die exakte Lage und Ergiebigkeit derartiger Hangwasserzüge kann nicht prognostiziert werden. Die Ergiebigkeit hängt stark vom momentanen meteorologischen Wasserdargebot ab und kann stark variieren, wird jedoch aufgrund der oben beschriebenen Untergrundverhältnisse generell als gering prognostiziert.

3 Geplante Bodeneingriffe

Für die Errichtung des geplanten Baukörpers sind entsprechend der vorliegenden Planung bergseitig bis zu rd. 11 m hohe Einschnitte erforderlich. Aufgrund der Hanglage und der erforderlichen Einschnittshöhen erfolgt die temporäre Baugrubensicherung voraussichtlich durch eine vernagelte Spritzbetonwand, wobei auf Basis von Erfahrungswerten Nagellängen mit max. rd. 10 m erforderlich sein werden.

4 Beurteilung der geplanten Maßnahmen

4.2 Auswirkungen auf den Brunnen Langfeld

Auf Grundlage der bestehenden Daten und des prognostizierten Untergrundaufbaus liegt am Projektstandort kein geschlossener Hang- oder Bergwasserkörper vor. Der Talgrundwasserkörper, welcher durch den Brunnen Langfeld erschlossen wird, wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht berührt. Die Eingriffe erfolgen am Hang mind. 10 m oberhalb des rezenten Talbodens innerhalb von Hangumlagerungssedimenten sowie den unterlagernden Grundmoränenablagerungen, die wiederum dem Festgestein aufliegen.

Aufgrund der o.a. Punkte, sowie der großen Entfernung zum Brunnen Langfeld und da es sich bei den geplanten Maßnahmen um einen lokal begrenzten temporären Untergrundeingriff handelt, kann eine Beeinflussung des Brunnen Langfeld durch die geplanten Maßnahmen aus fachlicher Sicht sowohl in qualitativer wie quantitativer Sicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Es sind hier keine Verdachtsflächen, Altlasten, sanierte/gesicherte Altlasten oder

Bodenkontaminationen bekannt.

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsfläche 92c folgende Rahmenbedingung getroffen worden:

R: Erforderlich lt. Leitfaden Tabelle „Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen“

Für diese Festlegung ist die Bodenfunktion Standort: 5 (gegeben) ausschlaggebend. Für eine Abminderung sprechen folgende Punkte bzw. können folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umgesetzt bzw. nachgewiesen werden:

- Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung: Die neuen Baukörper werden von der Südseite her zur Gänze - bis auf die Oberlichten und Vordächer - wieder eingeschüttet.

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch

a: Verkürzen von Trassierungen, optimierte Erschließung: es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes, die Erschließung erfolgt über den Bestand, es ist keine neue Trassierung erforderlich.

b: Flächensparendes Bauen: die Bebauung wird so weit als möglich unterirdisch ausgeführt, die Widmungsfläche umfasst die Bebauung mit den erforderlichen baulichen Mindestabständen.

- Renaturierung, Rekultivierung: zumindest extensive Begrünung der Dächer

Das Grundstück grenzt lediglich im Osten teilweise an landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. Im Norden befindet sich der zu erweiternde Betrieb (bebautes Bauland), im Westen und Süden geringwertiges Grünland (eBOD) ohne bedeutende landwirtschaftliche Nutzung.

Innerhalb des hier relevanten Abstandes von 300 m (Luftlinie) befindet sich – abgesehen von dem des Antragstellers – kein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Für das Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft ergibt sich daher eine Einstufung als gering gegeben, da die höhere der beiden Teileinstufungen zu diesem Ergebnis kommt.

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschongebiet (SNT) des Brunnen Langfeld (Wassergenossenschaft Dorf Saalbach).

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsfläche 92c folgende Rahmenbedingung getroffen worden:

R: Erforderliche wasserrechtliche Bewilligung bei Maßnahmen lt. den Vorbemerkungen

Mit Bescheid der BH Zell am See vom 15.09.2023 (siehe Anlage unter Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen) wurde die wasserrechtliche Bewilligung zur Durchführung von Grabungsarbeiten mit einer Tiefe von mehr als 4,0 m im Bereich der GP 914/1 und 940, beide KG Hinterglemm, innerhalb des SNT der Wasserversorgungsanlage der Wassergenossenschaft Saalbach (Brunnen Langfeld) erteilt.

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

Unter Punkt Naturräumliche Gefährdungen ist in den Standortbezogenen Festlegungen für die Entwicklungsfläche 92c folgende Widmungsvoraussetzung sowie Rahmenbedingung getroffen worden:

W: WR – Widmung erst nach Verbauung lt. WLW

R: geologisch/geotechnische Beurteilung, gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen bei Bebauung

1. WR:

Es erfolgt keine Baulandausweisung in der Roten Gefahrenzone der WLW.

2. Beurteilung:

Diesbezüglich wurde ein wasserrechtliches Einreichprojekt mit gleichzeitiger geologischer Erkundung (mjp Ziviltechniker GmbH, GZ 230284-01 vom 03.07.2023) erstellt – siehe Anlage unter Punkt Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen, Geologie.

Zudem liegt eine positive Stellungnahme der WLW, Ing. DI Gebhard Neumayr vom 12.09.2023 vor – siehe Anlage unter Punkt Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen.

Darin wird festgehalten, dass laut ministeriell genehmigtem Gefahrenzonenplan ein ganz kleiner Teil im Westen in der Gelben Gefahrenzone des Suchgrabens liegt. Aus Sicht des wildbach- und lawinentechnischen Sachverständigen kann der gegenständlichen Umwidmung zugestimmt werden.

Die Lärm-Situation in diesem Gebiet wird primär bestimmt durch die ca. 140 m (Luftlinie zur Straßenachse) entfernte L 111 Glemmtal Landesstraße (50 km/h Beschränkung), wobei das Planungsgebiet erheblich außerhalb des Bereiches der Isophonenlinien liegt.

In den Standortbezogenen Festlegungen ist hier für die Entwicklungsfläche 92c folgende Widmungsvoraussetzung sowie Rahmenbedingung getroffen worden:

W: Pistenpflege beachten, Klärung mit Bergbahnen

R: Eine geordnete Widmungsabfolge ist einzuhalten

1. Pistenpflege:

Das gegenständliche Vorhaben wurde mit den Hinterglemmer Bergbahnen besprochen, grundsätzlich besteht von deren Seite kein Einwand gegen die vorliegende Umwidmung (die schriftliche Stellungnahme wird nachgereicht).

2. Widmungsabfolge:

Das Bauland im Norden ist als EW ausgewiesen, das neue Bauland wird ebenfalls als EW gewidmet.

Die Talstation „Zwölferkogel“ wurde neu errichtet, eine weitere Baulandausweisung im Bereich der Entwicklungsfläche 93 ist derzeit nicht angedacht.

Die Luftbelastung in diesem Bereich wird hauptsächlich hervorgerufen durch den bereits bestehenden Tourismusbetrieb nördlich des Planungsgebietes (Verkehrsaufkommen, Gebäudeheizung) und den allgemeinen Verkehr auf der L111 Glemmtaler Landesstraße.

Die hier geplante Erweiterung des Wiesergutes hat auf die vorherrschende Lärm- und Luftbelastung keine unverhältnismäßigen Auswirkungen.

7.17. Planungsfachliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)

Allfällige Planfreistellung

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

Ja

Begründung einer Planfreistellung

Die als Bauland vorgesehene Fläche übersteigt nicht 5000 m², die Strukturen sind vorgegeben, für die Verkehrserschließung ist keine neue Trassierung erforderlich, gem. § 50 Abs 2 ist eine Planfreistellung daher zulässig.

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

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

4.4 Siedlungsentwicklung

4.4.1 Für das gesamte Land Salzburg

Siedlungsentwicklung – Wohnen

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

Übereinstimmung: Lage im derzeitigen Entwurf des Hauptsiedlungsbereiches und Siedlungsschwerpunkt Hinterglemm lt. REK

(2) Die Planungstätigkeit von Gemeinden und Regionen soll künftig verstärkt auf die Sicherung von Flächen für leistbares Wohnen ausgerichtet sein.

Übereinstimmung bedingt zutreffend: Es erfolgt zwar eine Wohnbaulandwidmung als EW, diese dient jedoch der Weiterentwicklung des Hotelbetriebes des Antragstellers.

(3) Gemeinden sollen die Umwidmung bestehender unbebauter Wohnbaulandflächen in Flächen für den “förderbaren Wohnbau” prüfen.

Nicht zutreffend: kein bestehendes Wohnbauland

(4) Entwicklungsflächen für den förderbaren Mietwohnbau sind im REK nicht bilanzwirksam. Eine . . .

Nicht zutreffend: Es gibt keine entsprechende Ausweisung im REK

(5) Sicherung von Flächen für den geförderten und/oder verdichteten Wohnbau in den Räumlichen Entwicklungskonzepten

Nicht zutreffend: Es handelt sich hier um kein das REK betreffende Verfahren

(6) Handlungsträger: Stadt Salzburg - Nicht zutreffend

(7) Baulandsicherungsmodelle in fachlicher Begleitung sind neben der Ausweisung von Flächen für den förderbaren Mietwohnbau eine mögliche Maßnahme zur Schaffung von leistbarem Wohnbau. Für . . .

Nicht zutreffend: Es wird hier kein BLSM umgesetzt

(8) Neuausweisungen von Bauland für touristische Neuentwicklungen sowie Bestandsentwicklungen in Form von Chalets und Chaletdörfern (aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs) sind nur in besonders begründeten Fällen im Bereich des Hauptsiedlungsbereichs zulässig, wenn . . .

Übereinstimmung: Es ist hier keine touristische Neuentwicklung, geplant ist den bestehenden Hotelbetrieb „Wiesergut“ weiterzuentwickeln.

(9) Das Land Salzburg spricht sich gegen eine weitere Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten aus. Ausgenommen davon sind Gemeinden, wo strukturell überörtliche Entwicklungsziele nicht entgegenstehen. Dies ist der Fall, wenn . . .
Nicht zutreffend: Es wird hier kein Zweitwohnungsgebiet ausgewiesen

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:

- Sicherung von Eignungsflächen für die Baulandentwicklung
- Sicherung, Aufwertung und Entwicklung der bestehenden Siedlungen, Schaffung kompakter Siedlungsbereiche und Vermeidung von Zersiedelung
- Baulanderweiterung in Entwicklungsschwerpunkten laut REK (hier: Siedlungsschwerpunkt Hinterglemm) und in direktem Anschluss an bestehende Siedlungen (hier: Wiesern) mit entsprechender Standortgunst (hier: Entwicklungsfläche 92c des REK).
- Stärkung und Ausbau der regional bedeutenden, zentralen Wirtschaftsbereiche, hier: des Tourismus
- Verbesserung und Ausweitung des Arbeitsplatzangebots
- Ausbau & Qualitätsverbesserung der touristischen Infrastruktur
- Ausbau und Qualitätsverbesserung des Ganzjahrestourismus, Forcierung des Sommertourismus
- Ausbau bestehender touristischer Leitbetriebe
- Themenschwerpunkte Freizeittourismus, Wellnessurlaub, Entwicklung neuer Angebote

Im gegenständlichen Fall ist eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Baulandes zur Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes „Wiesergut“ geplant. Das neue Bauland befindet sich am Rand des bestehenden, von einer touristischen Nutzung geprägten Siedlungskörpers. Die im REK ausgewiesene Entwicklungsfläche liegt zudem innerhalb eines Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde.

Der Tourismusbetrieb – einer der Leitbetriebe der Gemeinde – soll zur Verbesserung des Angebotes und Qualitätssteigerung um einen Fitness- und Saunabereich sowie um Beherbergungsflächen erweitert werden.

Eine Entsprechung zu den Vorgaben des LEP und des REG-Pi scheint somit gegeben.

9.2. 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 vorliegende Teiländerung des Flächenwidmungsplanes dient zur Sicherung der Grundlage für Arbeiten und Wirtschaften des Antragstellers.

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 gegenständlichen Fall bilden der Suchgraben im Westen und die freie Wiesenfläche (Schiabfahrt) bzw. die Siedlungsgrenze im Osten jeweils eine markante Strukturgrenze. Von der geplanten Baulandwidmung werden diese großteils eingehalten, der Siedlungsbereich wird kompakt gehalten.

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.

Das Planungsgebiet liegt geringfügig in einer gelben Wildbachgefahrenzone, diesbezüglich liegt eine positive Stellungnahme der WLIV vor.

Aufgrund der Lage in einem Trinkwasserschongebiet sind im Zuge der weiteren Planungsschritte die entsprechenden wasserrechtlichen Bewilligungen zu erwirken.

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

Von der vorliegenden Teiländerung wird kein landwirtschaftlich bedeutender Boden beansprucht, im relevanten Umkreis von 300 m (Luftlinie) befindet sich – abgesehen von dem des Antragstellers – kein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb.

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.

Von der vorliegenden 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.

Die vorliegende Umwidmung ermöglicht es den Betreibern des „Bachgutes“,

Qualitätsverbesserungen und eine Angebotserweiterung umzusetzen. Dadurch wird ein ganzjähriger Betrieb sichergestellt, der bestehende Tourismusbetrieb kann gefördert und langfristig abgesichert werden.

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

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

Die gegenständliche Teiländerung hat auf die Bevölkerungsdichte keine unmittelbaren Auswirkungen. Auf der neu in Bauland auszuweisenden Fläche sind Erweiterungen für den hier bestehenden Tourismusbetrieb Wiesergut geplant.

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 des Antragstellers nach wirtschaftlicher Absicherung angemessen erfüllt werden.

c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen, Der Tourismusbetrieb mit entsprechender Zufahrt besteht bereits, eine neue Trassierung ist nicht erforderlich.

d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden, Daher erfolgt eine Widmung in Bauland „Erweiterte Wohngebiete“.

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

An diesem Standort besteht bereits ein Tourismusbetrieb. Dieser soll ausgebaut, infrastrukturell verbessert und die Bettenanzahl geringfügig erhöht werden. Die nächstgelegenen, nicht zum gegenständlichen Tourismusbetrieb gehörigen Gebäuden sind bereits ca. 130 m (Luftlinie) entfernt. Dabei handelt es sich um Zweitwohnsitze. Somit kommt es zu keiner gegenseitigen negativen Beeinflussung.

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.

Auf dem Westrand des gegenständlichen Planungsgebietes ist eine Gelbe Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinerverbauung kenntlich gemacht. Diesbezüglich liegt eine positive Stellungnahme der WLW vor. Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung sind nicht betroffen.

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

Die nachhaltige Energieversorgung wird im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und weiteren Verfahrensschritte 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.

Durch das gegenständliche Verfahren kann ein hochklassiger Hotelbetrieb weiter ausgebaut werden. Sowohl der Betrieb selbst als auch die Tourismusstruktur der Gemeinde werden für die Zukunft attraktiver.

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.

Die beim hier bestehenden Tourismusbetrieb handelt es sich um ein Hotel der gehobenen Kategorie. Der hier geplante weitere Ausbau dient letztlich nicht nur der Förderung und Absicherung des Antragstellers, sondern kann zudem als aktive Maßnahme zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde angesehen werden.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

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

Übereinstimmung: Die neue Baulandfläche umfasst lediglich die neuen Gebäudeteile mit den erforderlichen Mindestabständen.

Zusätzliche Flächen für eine Erschließung sind keine erforderlich.

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

Übereinstimmung: Die Förderung eines hochklassigen Hotelbetriebes erhöht sichert das Arbeitsplatzangebot und ist allein dadurch im Interesse der Gemeinde und somit der Öffentlichkeit.

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

Übereinstimmung: Der Standort befindet sich im Siedlungsschwerpunkt von Hinterglemm, am südwestlichen Rand eines bestehenden Siedlungskörpers.

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: Zur Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes wird der geplante Zubau so gut als möglich in die Landschaft integriert (z. B. durch begrünte Dächer) sowie an die Hanglage angepasst teilweise unterirdisch errichtet.

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, vollständig erschlossener Standort erweitert und wirtschaftlich abgesichert.

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

Übereinstimmung: Im vorliegenden Fall findet eine touristische Weiterentwicklung an einem bereits bestehenden Standort statt.

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

Übereinstimmung: Der Antragsteller verfügt über keine weiteren Flächen mit Baulandeignung. Aktive Bodenpolitik für leistbares Wohn- und Betriebsbauland wird seitens der Gemeinde andernorts umgesetzt.

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: Auf die o. a. Belange wird durch die Bauherren im Zuge der weiteren Planungsschritte eingegangen.

§ 3

Abwägungsgebot

Bei Planungen auf Grund dieses Gesetzes sind Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkungen der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind.

Im gegenständlichen Fall überwiegen grundsätzlich die Vorteile einer Erweiterung eines qualitativ hochwertigen Tourismusbetriebes zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur gegenüber möglichen Einschränkungen oder negativen Auswirkungen des geplanten Projektes.

9.3. 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:

Wirtschaft

- Das gute Arbeitsplatzangebot halten bzw. steigern.

- Breitgefächerte Wirtschaftsstruktur anstreben.
- Sicherstellung und Förderung der bestehenden Betriebe, damit die dauerhafte Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze gewährleistet ist.
- Entsprechende Bereitstellung von betrieblichen Flächen.

Sonderkapitel Tourismus

- Sicherstellung der Weiterentwicklung der vorhandenen Hotelanlagen, unter Bedachtnahme auf das Landschafts- und Ortsbild.
- Schaffung der Möglichkeit für die Weiterentwicklung mittlerer und kleiner Tourismusbetriebe.
- Orientierung des touristischen Angebotes an einer kontrollierten Entflechtung der Saisonspitzen über das ganze Jahr bzw. Entwicklung von Strategien zur Saisonverlängerung. Ganzjahresnutzungen anstreben.
- Aktivitäten insbesondere des Sommertourismus fördern und vorantreiben
- Entwicklungsflächen für bestehende Betriebe vorsehen.

Ortszentrum Hinterglemm

Dieser Standort in Wiesern wird dem Ortsteil Hinterglemm zugeordnet und liegt im zweite Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde.

Die zukünftige Bautätigkeit in diesem Bereich soll sich hier unter Anderem auf eine maßvolle Ausdehnung der Siedlungskörper nach Außen beschränken.

Davon eingeschlossen sind Bereiche (wie auch hier), wo Wildbachrückzonierungen vorgenommen wurden

Laut dem Entwicklungsplan des REK befindet sich das Planungsgebiet im Siedlungsschwerpunkt Hinterglemm, es handelt sich um die Entwicklungsfläche 92c.

Die gegenständliche Umwidmung soll es dem Betreiber des hier bereits bestehenden Hotelbetriebes „Wiesergut“ Erweiterungen in Form eines Fitness- und Saunabereiches sowie Beherbergungsflächen umsetzen zu können.

Geplant ist eine 2-geschossige, überwiegend unterirdische, aus dem Gelände „wachsende“ Bebauung mit flachen, begrünten Dachflächen, was eine gute Eingliederung in das Landschaftsbild bedeutet. Der Hang „fließt“ über das Gebäude, lediglich die Oberlichte sind von Süden her sichtbar.

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

9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) südwestlich des Zentrums von Hinterglemm in Wiesern, südlich der L111 und der Saalach. Es handelt sich hier um den südlichen Bereich des „Wiesergutes“.

Im vorliegenden Fall ist eine Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes (Fitness- und Saunabereich, Beherbergungsflächen) beabsichtigt.

Die umzuwidmende Fläche liegt am westlichen Rand einer ca. 100 m breiten Wiesenfläche, welche nach Süden hin ansteigt und im Winter als Schiabfahrt genutzt

wird.

Im Osten bildet die bandartige Struktur des Schwarzachergrabens, im Westen der Siedlungskörper und weiter südlich eine Waldfläche die Abgrenzung der Freifläche. Die Saalach bzw. die L111 Glemmtal Landesstraße bilden die Strukturgrenze im Norden.

Der bestehende Siedlungskörper im Westen der Freifläche soll geringfügig ausgedehnt werden.

Geplant ist eine 2-geschossige, überwiegend unterirdische, aus dem Gelände „wachsende“ Bebauung mit flachen, begrünten Dachflächen, was eine gute Eingliederung in das Landschaftsbild bedeutet. Der Hang „fließt“ über das Gebäude, lediglich die Oberlichte sind von Süden her sichtbar.

Der Siedlungsbereich wird nur geringfügig ausgedehnt.

Die geplante Bebauung fügt sich gut in das Landschaftsbild ein.

Die charakteristische Zäsur, welche durch die Freifläche besteht, bleibt erhalten.

Das Ortsbild wird geprägt von 3 - 5-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss. Es handelt sich um Tourismusbetriebe und große Appartementshäuser mit Satteldächern.

Es handelt sich hier um eine Erweiterung des bestehenden Hotels Wiesergut, daher wird die Gestaltung an die Bestandsgebäude angepasst und hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

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

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

Das nächstgelegene Biotop ist der „Grauerlenwald SW Zwölferkogel-Talstation“ (Nr. 57307 0557, ohne rechtlichen Schutz), ca. 15 m südlich und der geplanten Widmungsfläche.

Weiters sind auch keine Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsteile kenntlich gemacht.

Aufgrund der Nähe zu der geschlossenen Waldfläche sind Austritte von Kleintieren oder Wild nicht auszuschließen, wobei die unmittelbare Nähe zum bestehenden Siedlungsgebiet bzw. der Verlauf der Schipiste und in weiterer Folge die Glemmtal Landesstraße eine abschreckende Wirkung auf Tiere hat.

Der östliche Teil, in etwa die Hälfte der umzuwidmenden Fläche, ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Grünland "Schipiste" gewidmet. Das gegenständliche Vorhaben wurde mit den Hinterglemmen Bergbahnen besprochen, grundsätzlich besteht von deren Seite kein Einwand gegen die vorliegende Umwidmung (die schriftliche Stellungnahme wird nachgereicht). Die Korrektur auf den tatsächlichen Verlauf der Schipiste wird im Zuge einer generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes vorgenommen, eine Aktualisierung der Schipisten betrifft 19 Mappenblätter.

Weitere Einschränkungen in Bezug auf eine spezifische Erholungsnutzung für die

Öffentlichkeit sind nicht gegeben.

Unter Punkt Geologie ist in den Standortbezogenen Festlegungen für die Entwicklungsfläche 92c folgende Widmungsvoraussetzung sowie Bebauungsvorgabe getroffen worden:

W: Schutzkonzept für die Umwidmung

B: geologisches Baugrundgutachten für eine Bauplatzerklärung und geotechnisches Gutachten zur Baugrubensicherung für eine Baubewilligung

Für das hier geplante Bauvorhaben wurde ein wasserrechtliches Einreichprojekt mit gleichzeitiger geologischer Erkundung (mjp Ziviltechniker GmbH, GZ 230284-01 vom 03.07.2023) erstellt.

Daraus kann wie folgt auszugsweise zusammengefasst werden:

2 Untergrundsituation

2.2 Bodenaufbau am Projektstandort

2.2.1 Baggerschürfe

Zur Erkundung des Untergrundes am Projektgrundstück wurden am 22.06.2023 vier Schürffgruben geöffnet und in der SG 3/23 ein Sickersversuch durchgeführt.

2.3 Geomorphologie

Der Projektstandort liegt im untersten Abschnitt der orografisch rechts der Saalach gelegenen Hangflanke des Zwölferkogels rd. 10 m bis 20 m über dem rezenten Talbodenniveau auf einer Seehöhe von rd. 1060 bis 1070 müA. Die Neigung des nach Norden fallenden Hanges im Bereich des geplanten Bauwerks beträgt rd. 25°. Die Morphologie ist als sanft und unauffällig zu beschreiben.

2.4 Hydrogeologie

Die Fließrichtung der Hangwasserzüge erfolgt überwiegend in Falllinie des Hanges nach N bis NNE. Die exakte Lage und Ergiebigkeit derartiger Hangwasserzüge kann nicht prognostiziert werden. Die Ergiebigkeit hängt stark vom momentanen meteorologischen Wasserdargebot ab und kann stark variieren, wird jedoch aufgrund der oben beschriebenen Untergrundverhältnisse generell als gering prognostiziert.

3 Geplante Bodeneingriffe

Für die Errichtung des geplanten Baukörpers sind entsprechend der vorliegenden Planung bergseitig bis zu rd. 11 m hohe Einschnitte erforderlich. Aufgrund der Hanglage und der erforderlichen Einschnittshöhen erfolgt die temporäre Baugrubensicherung voraussichtlich durch eine vernagelte Spritzbetonwand, wobei auf Basis von Erfahrungswerten Nagellängen mit max. rd. 10 m erforderlich sein werden.

4 Beurteilung der geplanten Maßnahmen

4.2 Auswirkungen auf den Brunnen Langfeld

Auf Grundlage der bestehenden Daten und des prognostizierten Untergrundaufbaus liegt am Projektstandort kein geschlossener Hang- oder Bergwasserkörper vor. Der Talgrundwasserkörper, welcher durch den Brunnen Langfeld erschlossen wird, wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht berührt. Die Eingriffe erfolgen am Hang mind. 10 m oberhalb des rezenten Talbodens innerhalb von

Hangumlagerungssedimenten sowie den unterlagernden Grundmoränenablagerungen, die wiederum dem Festgestein aufliegen. Aufgrund der o.a. Punkte, sowie der großen Entfernung zum Brunnen Langfeld und da es sich bei den geplanten Maßnahmen um einen lokal begrenzten temporären Untergrundeingriff handelt, kann eine Beeinflussung des Brunnen Langfeld durch die geplanten Maßnahmen aus fachlicher Sicht sowohl in qualitativer wie quantitativer Sicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Es sind hier keine Verdachtsflächen, Altlasten, sanierte/ gesicherte Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt. In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsfläche 92c folgende Rahmenbedingung getroffen worden:

R: Erforderlich lt. Leitfaden Tabelle „Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen“

Für diese Festlegung ist die Bodenfunktion Standort: 5 (gegeben) ausschlaggebend. Für eine Abminderung sprechen folgende Punkte bzw. können folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umgesetzt bzw. nachgewiesen werden:

- Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung: Die neuen Baukörper werden von der Südseite her zur Gänze - bis auf die Oberlichter und Vordächer - wieder eingeschüttet.
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch
 - a: Verkürzen von Trassierungen, optimierte Erschließung: es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes, die Erschließung erfolgt über den Bestand, es ist keine neue Trassierung erforderlich.
 - b: Flächensparendes Bauen: die Bebauung wird so weit als möglich unterirdisch ausgeführt, die Widmungsfläche umfasst die Bebauung mit den erforderlichen baulichen Mindestabständen.
- Renaturierung, Rekultivierung: zumindest extensive Begrünung der Dächer

Das Grundstück grenzt lediglich im Osten teilweise an landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. Im Norden befindet sich der zu erweiternde Betrieb (bebautes Bauland), im Westen und Süden geringwertiges Grünland (eBOD) ohne bedeutende landwirtschaftliche Nutzung.

Innerhalb des hier relevanten Abstandes von 300 m (Luftlinie) befindet sich – abgesehen von dem des Antragstellers – kein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Für das Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft ergibt sich daher eine Einstufung als gering gegeben, da die höhere der beiden Teileinstufungen zu diesem Ergebnis kommt.

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschongebiet (SNT) des Brunnen Langfeld (Wassergenossenschaft Dorf Saalbach).

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die Entwicklungsfläche 92c folgende Rahmenbedingung getroffen worden:

R: Erforderliche wasserrechtliche Bewilligung bei Maßnahmen lt. den Vorbemerkungen

Mit Bescheid der BH Zell am See vom 15.09.2023 (siehe Anlage unter Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen) wurde die wasserrechtliche Bewilligung zur Durchführung von Grabungsarbeiten mit einer Tiefe von mehr als 4,0 m im Bereich der GP 914/1 und 940, beide KG Hinterglemm, innerhalb des SNT der Wasserversorgungsanlage der Wassergenossenschaft Saalbach (Brunnen Langfeld) erteilt.

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

Unter Punkt Naturräumliche Gefährdungen ist in den Standortbezogenen Festlegungen für die Entwicklungsfläche 92c folgende Widmungsvoraussetzung sowie Rahmenbedingung getroffen worden:

W: WR – Widmung erst nach Verbauung lt. WLW

R: geologisch/geotechnische Beurteilung, gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen bei Bebauung

1. WR:

Es erfolgt keine Baulandausweisung in der Roten Gefahrenzone der WLW.

2. Beurteilung:

Diesbezüglich wurde ein wasserrechtliches Einreichprojekt mit gleichzeitiger geologischer Erkundung (mjp Ziviltechniker GmbH, GZ 230284-01 vom 03.07.2023) erstellt – siehe Anlage unter Punkt Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen, Geologie.

Zudem liegt eine positive Stellungnahme der WLW, Ing. DI Gebhard Neumayr vom 12.09.2023 vor – siehe Anlage unter Punkt Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen.

Darin wird festgehalten, dass laut ministeriell genehmigtem Gefahrenzonenplan ein ganz kleiner Teil im Westen in der Gelben Gefahrenzone des Suchgrabens liegt. Aus Sicht des wildbach- und lawinentechnischen Sachverständigen kann der gegenständlichen Umwidmung zugestimmt werden.

Die Lärm-Situation in diesem Gebiet wird primär bestimmt durch die ca. 140 m (Luftlinie zur Straßenachse) entfernte L 111 Glemmtal Landesstraße (50 km/h Beschränkung), wobei das Planungsgebiet erheblich außerhalb des Bereiches der Isophonenlinien liegt.

In den Standortbezogenen Festlegungen ist hier für die Entwicklungsfläche 92c folgende Widmungsvoraussetzung sowie Rahmenbedingung getroffen worden:

W: Pistenpflege beachten, Klärung mit Bergbahnen

R: Eine geordnete Widmungsabfolge ist einzuhalten

1. Pistenpflege:

Das gegenständliche Vorhaben wurde mit den Hinterglemmer Bergbahnen besprochen, grundsätzlich besteht von deren Seite kein Einwand gegen die vorliegende Umwidmung (die schriftliche Stellungnahme wird nachgereicht).

2. Widmungsabfolge:

Das Bauland im Norden ist als EW ausgewiesen, das neue Bauland wird ebenfalls als EW gewidmet.

Die Talstation „Zwölferkogel“ wurde neu errichtet, eine weitere Baulandausweisung im Bereich der Entwicklungsfläche 93 ist derzeit nicht angedacht.

Die Luftbelastung in diesem Bereich wird hauptsächlich hervorgerufen durch den bereits bestehenden Tourismusbetrieb nördlich des Planungsgebietes (Verkehrsaufkommen, Gebäudeheizung) und den allgemeinen Verkehr auf der L111 Glemmtaler Landesstraße.

Die hier geplante Erweiterung des Wiesergutes hat auf die vorherrschende Lärm- und Luftbelastung keine unverhältnismäßigen Auswirkungen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende, direkt von der Glemmtaler Landesstraße L111 abzweigende Zufahrt.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 60 m östlich des Zugangs des Wiesergutes an der L111.

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.

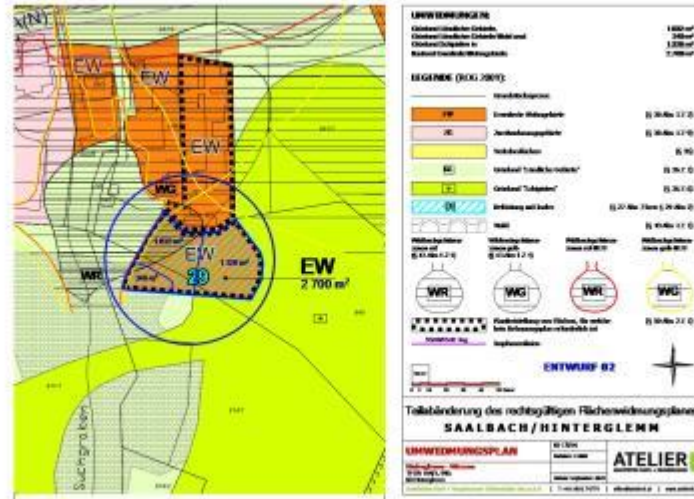
Orthofoto:

Foto der Abänderungsfläche:

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

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Der/Die OrtsplanerIn

Arch. DI Wolfgang Hartl

ATELIER 3, DI Hartl und DI Heugenhauer