

Marktgemeinde Thalgau

PLANUNGSBERICHT

zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
im Bereich "Enzersberger Straße - Schroffner"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 15.04.2024

Auftragnehmer: allee42 landschaftsarchitekten	Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille	Bearbeitung in der Gemeinde: Josef Winkler
Geschäftszahl OrtsplanerIn: 337 FWTA 151/24-079	Aktenzahl der Gemeinde: EAP 031-23/68-2024
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T337/77

OrtsplanerIn

Inhaltsverzeichnis

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

1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit		---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag: 09.04.2024	LRG-Mitteilung:
GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)		---
Kundmachung der Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von: 15.04.2024	Bis: 13.05.2024
Verständigung über Auflage des TAÄ-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)	15.04.2024	---
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

Frau Winkler Lisa, weichendes Kind des Herrenhubgutes, möchte auf der GP-Nr. 160/6 KG. Thalgau ein Eigenheim errichten. Nachdem nun das neue REK gültig ist, soll dieser Bereich in Bauland gewidmet werden. Demnach soll die Fläche von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden.

Das Grundstück 160/4 dient als Verkehrsfläche (Zufahrt) und soll von "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Grünland - Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Gebiete" umgewidmet werden, ebenso wie die Grundstücke 162/4 und 824/4 in Verlängerung der bestehenden Flutgasse.

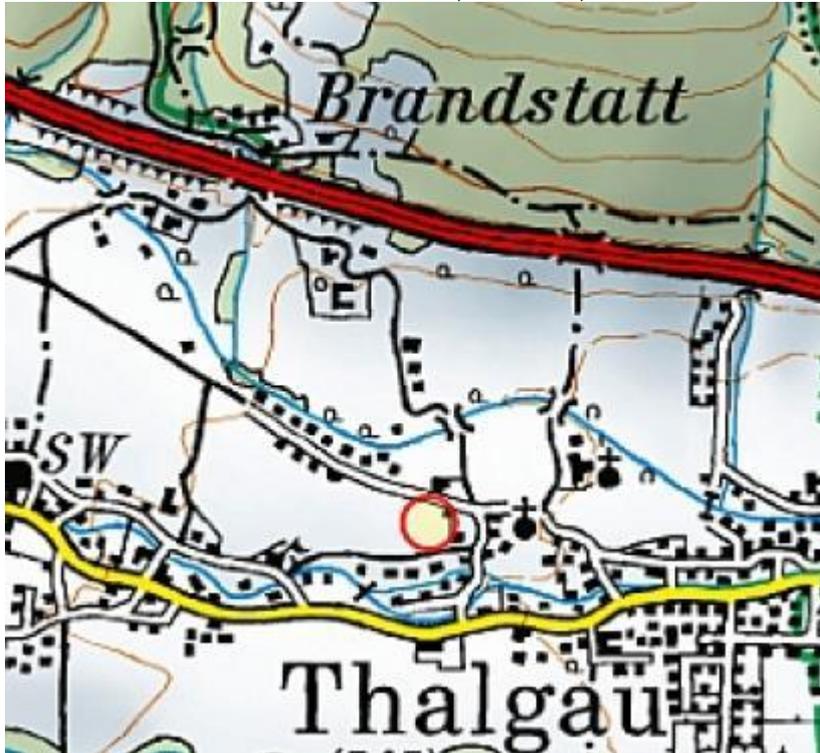
Die Grundstücke 160/7-9 sollen als Verkehrsfläche in das öffentliche Gut abgetreten und daher von "Grünland - Ländliches Gebiet" bzw. "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" in "Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" umgewidmet werden. Des Weiteren soll im Zuge dieser Umwidmungen auch die Baulandwidmung auf der bereits bebauten GP-Nr. 160/3 KG. Thalgau an die tatsächliche Grundstücksgrenze herangeführt werden.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 700 m westlich des Zentrums von Thalgau südlich der Enzersberger Straße.

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
160/3	56610	Thalgau
160/4	56610	Thalgau
160/6	56610	Thalgau
160/7	56610	Thalgau
160/8	56610	Thalgau
160/9	56610	Thalgau
162/4	56610	Thalgau
824/4	56610	Thalgau

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 1709 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
--------------------------	---------

1691	Grünland/Ländliches Gebiet
18	Bauland/Erweitertes Wohngebiet

in :

TLF	Fläche [m²]	Widmung	Folge- widmung
1	809	Bauland/Erweitertes Wohngebiet	GLG
2	169	Bauland/Erweitertes Wohngebiet	-
3	687	Grünland/Sonstige Flächen	-
4	44	Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde	-

umgewidmet.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4531-5203

2.8. Angrenzende Widmungen

Das Planungsgebiet umfasst mehrere Teilflächen, die an verschiedene Widmungskategorien angrenzen. Der Einfachheit halber werden daher nur die außen an das Planungsgebiet angrenzenden Widmungen angeführt.

Norden: Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde

Osten: Bauland - Erweitertes Wohngebiet und Grünland - Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsflächen ausgewiesene Gebiete

Süden: Bauland - Erweitertes Wohngebiet

Westen: Grünland - Ländliches Gebiet

3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

- Gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung (UP) dann durchzuführen, wenn der jeweilige Schwellenwert

überschritten wird und kein Ausschlusskriterium zutrifft, bzw als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) festgestellt wurde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

- Bei Unterschreiten des Schwellenwertes ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen, wenn kein Ausschlusskriterium zutrifft

3.1. Schwellenwertprüfung

	[m ²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	978
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	2131
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	3109
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung: Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	Nein

Kurzbeschreibung der Schwellenwertprüfung

3.2. Ausschlusskriterienprüfung

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

A) Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind, und aus einer neuerlichen Umweltprüfung sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten.	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.	Nein
---	-------------

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

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.	

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

Bei der Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wurde die

Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Raumordnungsgesetzes 2009 festgestellt.

Darüberhinaus sind folgende Grundsätze gemäß ROG zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;
5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)

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

4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

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

4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK

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

Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:

1.2 ANGESTREBTE BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

1.2.1 Bevölkerungsentwicklung

- Die Bevölkerung soll 2047 ca. 7.270 Einwohner umfassen (d.e. +8% in 10 Jahren).
- Die Eigenentwicklung soll dabei gegenüber dem Zuzug nach Möglichkeit überwiegen
- Ausreichende Flächenvorsorge für die Wohnbaulandbedarfsdeckung

...

1.3 ANGESTREBTE SIEDLUNGS- UND VERKEHRSENTWICKLUNG

...

Bodenpolitik der Gemeinde

- Widmung bei absehbarem Bedarf und Verfügbarkeit.
- Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde
- Für Eigenbedarf im Wohngebiet sollen bei Umwidmungen von Grünland in Bauland je nach Lage und Verwendungszweck ca. 400-700m² pro Wohneinheit geltend gemacht werden können, nur bei besonderen Umständen (z.B. betriebliche Nutzung, Privatzimmervermietung, besondere Konfiguration des Grundstücks, ...) mehr.

...

1.5 ANGESTREBTE FREIRAUMENTWICKLUNG

...

- Schutz des Siedlungsraumes vor naturräumlichen Gefahren

...

Im Rahmen des REK wurden auch sog. "standortbezogene Festlegungen" für die Entwicklungsbereiche lt. Leitbild formuliert, in welchen die Bebauungsbedingungen und -vorgaben definiert wurden. Das Planungsgebiet gehört dabei zur Fläche 51c, welche hier eine Entwicklungsfläche für Wohnen vorsieht.

2.2.1 Thalgau-Ort

51a+b+c+d – Sagerstraße bzw. Enzersbergerstraße

Nutzung: Wohnen (51a, c+d); Förderbarer Wohnbau (51b);

Widmungsvoraussetzungen: Bei 51a und b: §18-Vertrag über die Hälfte der über den

Eigenbedarf hinausgehenden Flächen;

Erschließung: Verkehrserschließung: Brunnbachweg (51a) bzw. Enzesberger Straße (51b); Wasserversorgung: WG Thalgau;

Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme;

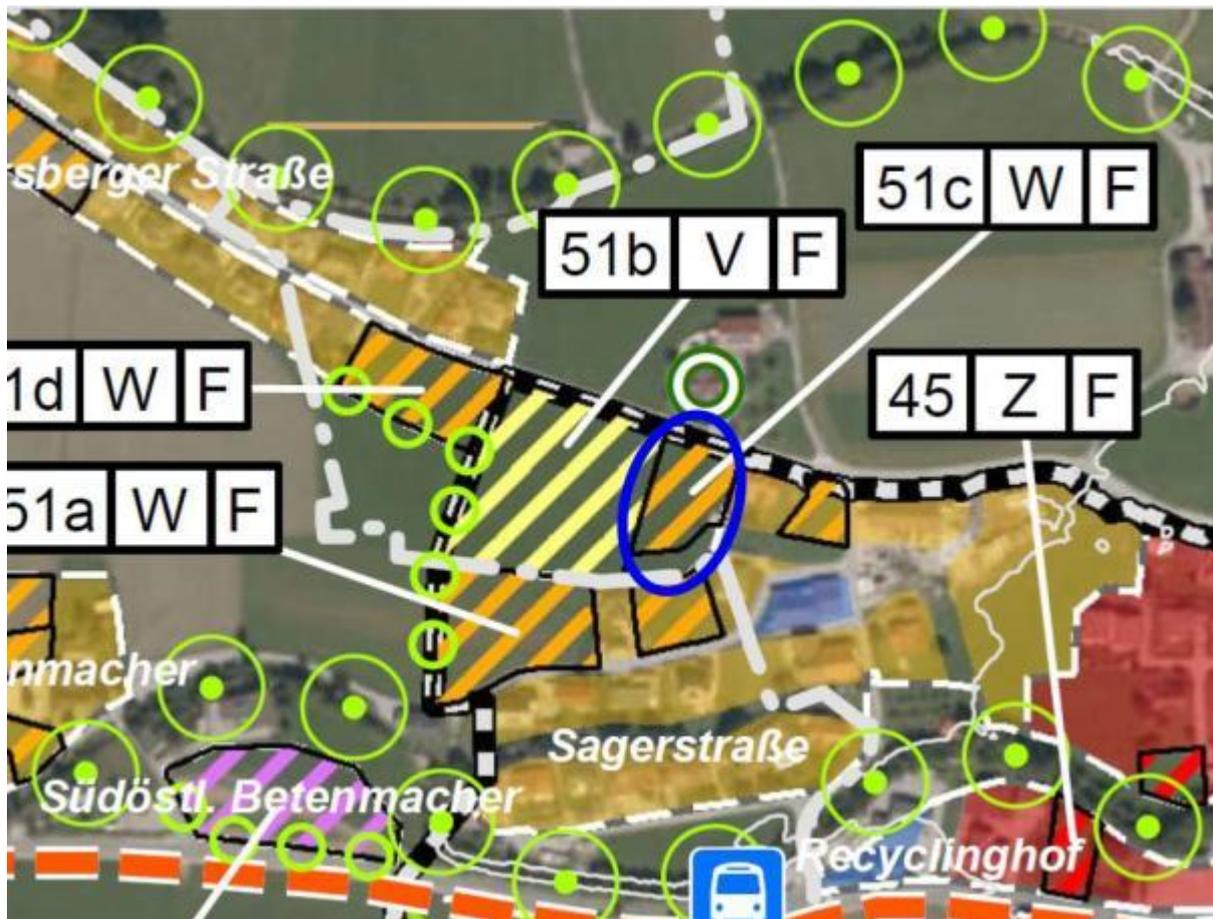
Bauliche Entwicklung: Baudichte: GRZ von (mindestens) 0,25 (bei 51b) bis 0,30, mind. 17 Wohneinheiten (bei 51b); Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m;

Rahmenbedingungen: Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen (Bauverfahren); Möglichst an Nahwärme anschließen und

Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen), falls nicht mgl. Erd- und Grundwasserwärmepotential nutzen; Widmung als /L1 im Nordwesten (soweit nicht bereits Bauland), einfache Lärmschutzmaßnahmen in der Handlungsstufe 1; Freihaltung von Flutgassen, Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLV (BPL); Situierung von Nebenräumen im Wohngebiet auf die Nordseite (Richtung Hofstelle), ggf. besondere Festlegung im Bebauungsplan; Siedlungsrandeingrünung im Westen

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

Die zum Planungsgebiet gehörenden Teilflächen sind dabei überwiegend Teil einer Entwicklungsfläche für Wohnen (orange-schraffierte Fläche - 51c).



5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

Ja

Hinweis:

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

5.1. Naturschutz

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

Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)

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

5.2. Wasserwirtschaft

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

Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)

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

5.3. Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw.

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

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

Das Planungsgebiet liegt fast zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Bei den "Standortbezogenen Festlegungen" für die Entwicklungsfläche 51c (welche überwiegend die Flächen des Planungsgebiets beinhaltet - siehe Ausführungen im Kap. "Planungsgrundlagen / Räumliches

Entwicklungskonzept (REK)) sind dazu Maßnahmen "Freihaltung von Flutgassen" und "Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLV (BPL)" formuliert. Die Freihaltung von Flutgassen wurde bei der ggst. Widmung dahingehend berücksichtigt, dass ein ca. 12 m breiter Streifen (südlicher Teil der Teilfläche 3) als "Grünland - Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsflächen ausgewiesene Gebiete" ausgewiesen wird.

Im Bebauungsplan, welcher parallel zur ggst. Teiländerung aufgestellt wird, werden entsprechende Objektschutzmaßnahmen als "Besondere Festlegung" definiert. Eine Stellungnahme der Wildbachverbauung WIRD EINGEHOLT.

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

5.4. Geologie

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

Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

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

5.5. Wald

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

Beschreibung dieser Beschränkung(en)

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

5.6. Lärm

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

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

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Straßenlärm betroffenen Bereichen. Allerdings liegt ca. 70 m in nördlicher Richtung eine lw. Hofstelle (ausgehend von

Teilfläche 1). Diese ist zwar derzeit ruhend, aber bei Wiederaufnahme des Betriebes könnte es potentielle Nutzungskonflikte geben. Daher wurde bei den "Standortbezogenen Festlegungen" für die Entwicklungsfläche 51c (welche überwiegend die Flächen des Planungsgebiets beinhaltet - siehe Ausführungen im Kap. "Planungsgrundlagen / Räumliches Entwicklungskonzept (REK)") die Maßnahme "Situierung von Nebenräumen im Wohngebiet auf die Nordseite (Richtung Hofstelle)" formuliert.
Im Bebauungsplan, welcher parallel zur ggst. Teiländerung aufgestellt wird, wird auch eine entsprechende "Besondere Festlegung" definiert.

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

5.7. Altlasten und Verdachtsflächen

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

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

Allfällige Unterlagen:

5.8. Bauverbotsbereiche (Eisenbahnen, Seilbahnen, Stromleitungen usw)

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

Beschreibung dieser Bauverbotsbereiche und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Bauverbotsbereichen

5.9. Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

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

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

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen

5.10. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

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

6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

Ja

Begründung:

Hinweis:

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

6.1. Trinkwasserversorgung

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

Beschreibung der Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der WG Thalgau. Die Versorgungsleitungen liegen bereits im Planungsgebiet bzw. Randbereich der Gemeinestraße. Eine Anschlussbestätigung der WG. Thalgau v. April 2024 liegt vor.

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

File: TA Ebstr Schroffner Formblatt Wasser.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=321822>)

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 geplanten Objekte können an die Ortskanalisation Thalgau mit Ableitung zur Verbandskläranlage (RHV-Fuschlsee Thalgau) angeschlossen werden. Die Ortskanäle bestehen bereits. Die Hausanschlussleitung (ca. 30 m wäre noch zu errichten).

Die Oberflächenwässer werden, wie bereits bei den umliegenden Wohnobjekten, auf Eigengrund versickert.

Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

6.3. Verkehrserschließung

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

Beschreibung der Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist bereits durch die asphaltierte Gemeindestraßen im Norden erschlossen (Enzersberger Straße). Die Privatzufahrt erfolgt über das Grundstück 160/4 KG. Thalgau, welche dem öffentlichen Verkehr gewidmet wurde.

Die nächstgelegene Haltestelle der öffentlichen Buslinie (Hst. 'Matthias-Reiter-Straße') befindet sich in ca. 480 m Entfernung an der Thalgauer Landesstraße (im Bereich der Avanti Tankstelle). Somit liegt das Planungsgebiet innerhalb des 500 m Haltestelleneinzugsbereichs für Bushaltestellen. Weiters ist eine zusätzliche Bushaltestelle an der L 103 im Bereich Stockhalle / Recyclinghof geplant.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

File: TA VV Ebstr Schroffner Öffentlichkeitserklärung 14032024.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=321824>)

Formblätter beiliegend

File: TA VV Ebstr Schroffner Formblatt Verkehr.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=321823>)

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 Leitungsnetz der Salzburg AG.

Bestätigung des Infrastrukturanbieters:

6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

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

7. Strukturuntersuchung

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

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

7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

7.4. Landschaftsstruktur und -bild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die ggst. Fläche wurde im Zuge der Neuaufstellung des REK einer Umweltprüfung unterzogen. Die Ergebnisse sind in beigefügtem Dokument ersichtlich.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 700 m westlich des Zentrums von Thalgau südlich der Enzersberger Straße.

Es ist bereits durch die asphaltierte Gemeindestraße im Norden erschlossen (Enzersberger Straße). Von dieser aus wird eine Privatzufahrt zur Teilfläche 1 führen (siehe Bebauungsplan). Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Die im Rahmen der REK Neuaufstellung durchgeführte Umweltprüfung ergab beim Schutzgut Boden eine hohe Produktions-, Lebensraum- und Abflussfunktion. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu minimieren, sind entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan formuliert worden.

Hinsichtlich der Lage in der gelben Gefahrenzone wurden als Maßnahmen in der Umweltprüfung bzw. auch bei den standortbezogenen Festlegungen festgehalten, dass Flutgassen freigehalten werden sollen und Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLV im Bebauungsplan definiert werden sollen. Die Flutgasse wird u.a. durch die Umwidmung eines 12 m breiten Streifens (südlicher Teil der Teilfläche 3) in "Grünland - Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsflächen ausgewiesene Gebiete" sichergestellt.

Im Bebauungsplan, welcher parallel zur ggst. Teiländerung aufgestellt wird, werden entsprechende Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLV als "Besondere Festlegung" definiert.

Des Weiteren wurde bei Umweltprüfung aufgrund der Nähe zur (derzeit ruhenden) lw. Hofstelle nördlich der Enzersberger Straße festgehalten, dass aus Gründen des Immissionsschutzes (bei Wiederaufnahme des lw. Betriebes) die Situierung von Nebenräumen im Wohngebiet auf die Nordseite (also in Richtung Hofstelle) erfolgen sollte. Dies wurde ebenfalls als "Besondere Festlegung" im Bebauungsplan definiert.

Ansonsten sind im Flächenwidmungsplan keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen und auch in der durchgeführten Umweltprüfung im Rahmen des REK ergaben sich keine weiteren erwähnenswerten bzw. der ggst. Umwidmung entgegenstehende Umstände.

7.17. Planungsfachliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)

Allfällige Planfreistellung

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

Nein

Begründung einer Planfreistellung

Parallel zum ggst. FWP-Teilabänderungsverfahren wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Diese wurde bei Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bereits festgestellt.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Eine Auseinandersetzung mit den Zielen des ROG wurde bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes für die Entwicklungsfläche positiv erbracht.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen:

1. Der Grundsatz der "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden bzw. insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland" wird insofern berücksichtigt, als dass von den 978 m² ca. 169 m² als Plankorrektur auf dem Nachbargrundstück gewidmet werden und sich die restlichen 809 m² durch die aufgrund der Flutgasse spitz zulaufende Konfiguration des Grundstücks 160/6 ergeben).
2. Dem Grundsatz des "Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen" wird insofern Rechnung getragen, dass die Wohnbaulandausweisung der im REK angestrebten Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde entspricht.
3. Dem angestrebten "Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen" kann im ggst. Fall mangels vorhandener Flächen nicht nachgekommen werden, der "Vermeidung von Zersiedelung" wird dahingehend Rechnung getragen, dass die ggst. Flächen im Anschluss an bestehendes Bauland liegen.
4. Der Grundsatz der verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange wird insofern berücksichtigt, als dass von der ggst. Fläche weder Biotop noch Schutzgebiete berührt werden und der erforderliche Bodenschutz im Bauverfahren zu berücksichtigen ist bzw. entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgelegt werden.
5. Der Grundsatzes der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen" wird dahingehend berücksichtigt, dass das Planungsgebiet innerhalb des Einzugsbereichs einer ÖPNV-Haltestelle liegt und auch in der Nähe des Zentrums.
6. Der Grundsatz der "Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität" wurde bereits bei der Erstellung des REK bzw. bei der Baulandbedarfsrechnung berücksichtigt.
7. Eine aktive Bodenpolitik ist im Hinblick auf den vorliegenden Eigenbedarf nicht erforderlich.
8. Dem Grundsatz der "sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger" kann insofern Rechnung getragen werden, als dass die ggst. Fläche hinsichtlich des Solarpotentials gem. SAGIS eine sehr gut geeignete Lage aufweist.
9. Hinsichtlich des Grundsatzes der verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher

Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung ist die umzuwidmende Fläche durch die Lage im ÖV-Einzugsbereich und durch die Zentrumsnähe als günstig zu bezeichnen.

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

Auch mit den im REK definierten Zielsetzungen steht die geplante Umwidmung im Einklang. So wird durch die geplante Schaffung von Bauland für eine Thalgaauer Familie der Zielsetzung entsprochen, dass die Eigenentwicklung gegenüber dem Zuzug nach Möglichkeit überwiegen soll. Auch den Zielsetzungen im Bereich der Bodenpolitik wird durch die ggst. Teiländerung entsprochen, wie der "Widmung bei absehbarem Bedarf und Verfügbarkeit" und der "Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde".

Auch wurde im Bereich der Bodenpolitik die Zielsetzung formuliert, dass "für den Eigenbedarf im Wohngebiet bei Umwidmungen von Grünland in Bauland je nach Lage und Verwendungszweck ca. 400-700 m² pro Wohneinheit geltend gemacht werden können" und dass "nur bei besonderen Umständen (z.B. betriebliche Nutzung, Privatzimmervermietung, besondere Konfiguration des Grundstücks, ...)" mehr möglich ist. Im ggst. Fall ist wie oben angeführt bzgl. der GP-Nr. 160/6 eine begründete Ausnahme hinsichtlich der Flächengröße gegeben.

Darüberhinaus ist die GP-Nr. 160/6 auch zur Gänze als Entwicklungsfläche für Wohnen im Entwicklungsplan vorgesehen. Hinsichtlich der standortbezogenen Festlegungen werden die Vorgaben für die bauliche Entwicklung im parallel aufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Kap. Bebauungsplanung), dies gilt auch für erforderlichen Bodenschutzmaßnahmen und Situierung von Nebenräumen.

9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Auf der GP-Nr. 160/6 KG. Thalgau soll ein Eigenheim für den Eigenbedarf errichtet werden. Nachdem nun das neue REK gültig ist, soll dieser Bereich in Bauland gewidmet werden. Demnach soll die Fläche von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden.

Das Grundstück 160/4 dient als Verkehrsfläche (Zufahrt) und soll von "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Grünland - Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Gebiete" umgewidmet werden, ebenso wie die Grundstücke 162/4 und 824/4 in Verlängerung der bestehenden Flutgasse.

Die Grundstücke 160/7-9 sollen als Verkehrsfläche in das öffentliche Gut abgetreten werden und daher von "Grünland - Ländliches Gebiet" bzw. "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" in "Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde" umgewidmet werden. Des Weiteren soll im Zuge dieser Umwidmungen auch die Baulandwidmung auf der bereits bebauten GP-Nr. 160/3 KG. Thalgau an die tatsächliche Grundstücksgrenze herangeführt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 700 m westlich des Zentrums von Thalgau südlich der Enzersberger Straße und ist bereits durch die Gemeindestraße im Norden erschlossen (Enzersberger Straße). Von dieser aus wird eine Privatzufahrt zur

Teilfläche 1 führen (siehe Bebauungsplan). Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Die im Rahmen der REK Neuaufstellung durchgeführte Umweltprüfung ergab beim Schutzgut Boden eine hohe Produktions-, Lebensraum- und Abflussfunktion. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu minimieren, sind entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan formuliert worden (siehe Kap. Bebauungsplanung).

Hinsichtlich der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone wurden als Maßnahmen in der Umweltprüfung bzw. auch bei den standortbezogenen Festlegungen festgehalten, dass Flutgassen freigehalten werden sollen und Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLW im Bebauungsplan definiert werden sollen.

Eine STELLUNGNAHME der Wildbachverbauung wird EINGEHOLT.

Die Flutgasse wird u.a. durch die Umwidmung eines 12 m breiten Streifens (südlicher Teil der Teilfläche 3) in "Grünland - Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsflächen ausgewiesene Gebiete" sichergestellt.

Im Bebauungsplan, welcher parallel zur ggst. Teiländerung aufgestellt wird, werden entsprechende Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLW als "Besondere Festlegung" definiert.

Des Weiteren wurde bei Umweltprüfung aufgrund der Nähe zur (derzeit ruhenden) lw. Hofstelle nördlich der Enzersberger Straße festgehalten, dass aus Gründen des Immissionsschutzes (bei Wiederaufnahme des Betriebes) die Situierung von Nebenräumen im Wohngebiet auf die Nordseite (also in Richtung Hofstelle) erfolgen sollte. Dies wurde ebenfalls als "Besondere Festlegung" im Bebauungsplan definiert.

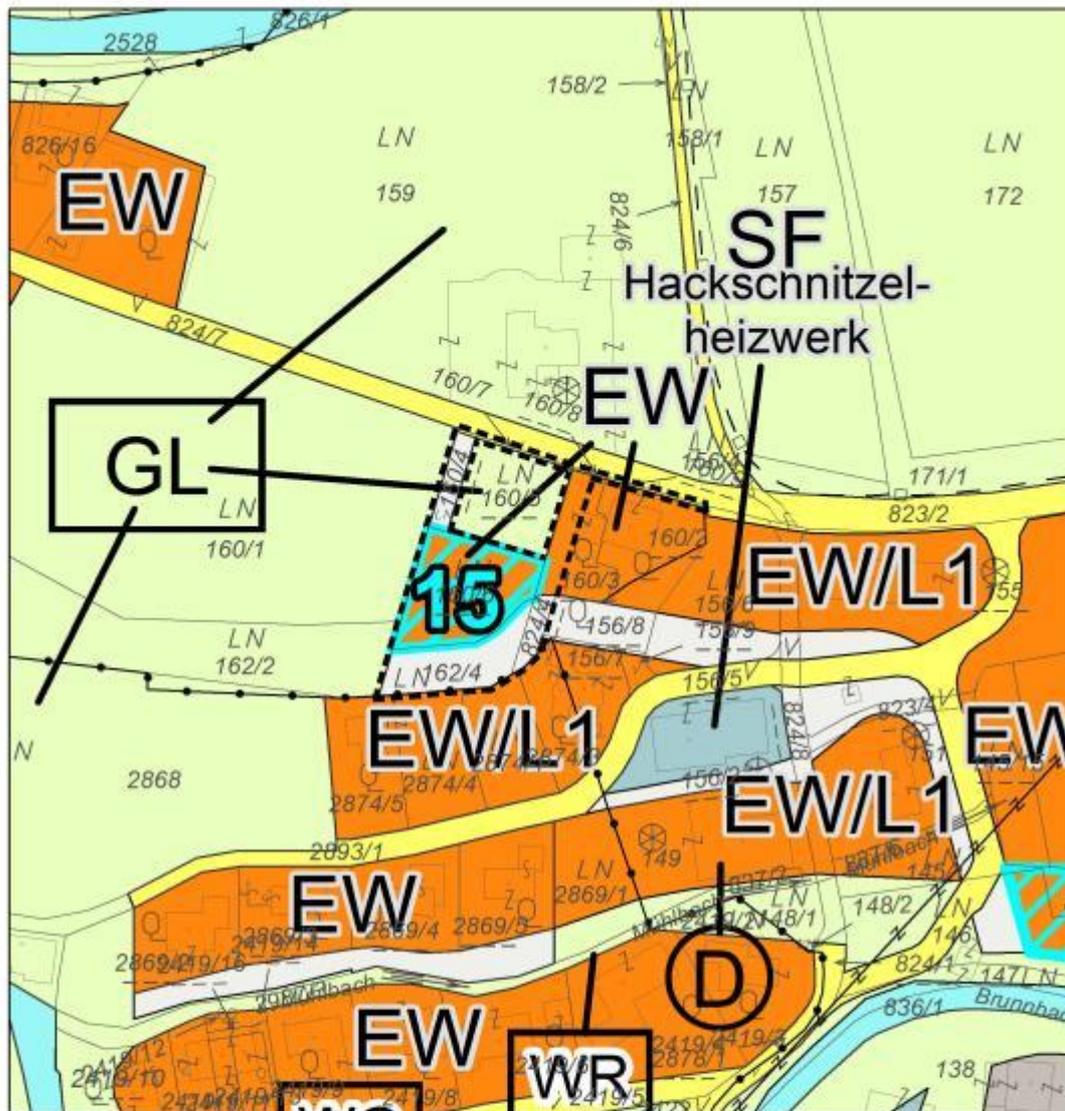
Ansonsten sind im Flächenwidmungsplan keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen und auch in der durchgeführten Umweltprüfung im Rahmen des REK ergaben sich keine weiteren erwähnenswerten bzw. der ggst. Umwidmung entgegenstehende Umstände.

Im Hinblick auf die oben dargelegte Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des REK sowie den überörtlichen Planungsgrundlagen kann eine Abwägung zugunsten der geplanten Flächenwidmungsplanteiländerung somit aus ortsplannerischer Sicht befürwortet werden.

Orthofoto:

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan der Gemeinde Thalgau
Teiländerung Enzersberger Straße - Schrofner

Legende (nur Änderungsbereich)

- Planungsbereich
- EW erweiterte Wohngebiete (§ 30 Abs 1 Z 2)
- Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (§ 35 Abs 1)
- Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Flächen - GSD (§ 36 Z 15)
- Befestigung mit index-Nummer (§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

M 1:1 500
 0 40 Meter
 Vermerk digitale Katastralmappe (DKM); (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Wien

Übersichtsplan

		01	02
03	04	05	
06	07	08	09
10	11	12	13
		15	16
			17

allee 42
 landschaftsarchitekten
 allee 42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
 Ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
 hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
 t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
 m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 337 FWTA 151/24-079
 Salzburg, am 18.03.2024

Der/Die OrtsplanerIn

DI Martin Sigl

allee42 landschaftsarchitekten