Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50626

Gemeindename: Wald im Pinzgau

Bereichsbezeichnung: "Königsleiten - Hotel Ursprung"

Betroffene Grundeigentümer

Teilabänderungsnummer

Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

Antrag auf: aufsichtsbehördliche Genehmigung/Kenntnisnahme

Aktenzahl der Gemeinde

BearbeiterIn

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: Lenglachner ZT GmbH

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: 170/40 - Juli 2020

ProjektleiterIn: DI Michael Lenglachner

SachbearbeiterIn: DI Michael Lenglachner

Bearbeitung - Abteilung 10

Juristische/r SachbearbeiterIn: Dr. Iris Rabitsch

Technische/r SachbearbeiterIn: Mag. Gabriel Seitlinger

Schriftliche Stellungnahme des Landes

Verfahrensablauf 18

Voraussetzung:

Entwurfsauflage

von:: 01.10.2020

bis:: 29.10.2020

Nachweis der Kundmachung - Amtstafel: Uploaded File: fwpl ursprung-kudmachung.pdf;

Verständigung im Planungsgebiet über Entwurfsauflage: 30.09.2020

Nachweis Verständigung im Planungsgebiet über Entwurfsauflage: Uploaded File: fwpl ursprung-anrainer.pdf;

Beschlussfassung

GV-Beschluss am:

Abstimmung GV: -

Aufsichtsbehördliche Genehmigung/Kenntnisnahme oder Versagung

Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung

Zurückziehung des Antrages am:

Hinsichtlich der Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung (allenfalls einschließlich Bebauungsplan) siehe Antragsteil "Verordnung/Befristung"!

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Die Gemeinde Wald im Pinzgau beabsichtigt, den Flächenwidmungsplan im Bereich „Königsleiten - Hotel Ursprung“ abzuändern.

Die Planungsfläche befindet sich südlich des Hotelareals Ursprung und stellt eine organische Erweiterung dar.
Vorgesehen ist hier, die bauliche Erweiterung der Hotelanlagen zu ermöglichen.
Infolge eines Grundtausches mit der ÖBF AG kann die Widmungsänderung durchgeführt werden.

Die Planung wird mit den Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und deren Umsetzung, mit dem Anpassungsbedarf an die neuen Grundgrenzen und mit der notwendigen Erweiterung des touristischen Betriebes begründet.

Aufgrund der Flächengröße und des Flächenzuschnittes ist eine Befristung der Umwidmungsfläche nicht erforderlich.

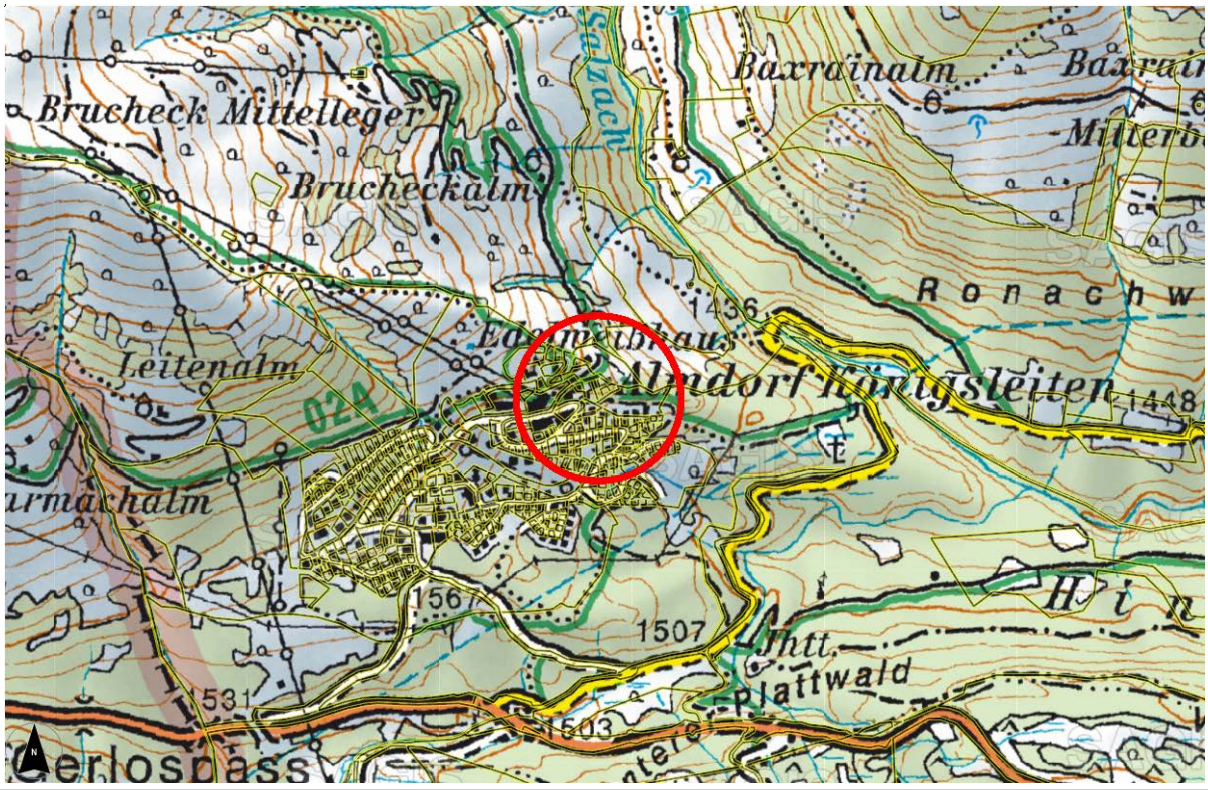
Die Kenntlichmachung „Wald“ im Flächenwidmungsplan ist nicht mehr aktuell. Sie wird gemäß Kenntnisnahme der Rodung durch die BH Zell am See vom 15.5.2018, Zahl: 30603-408/1547/2-2018 aktualisiert.

Datum der TAÄ-Anregung

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Das Planungsgebiet liegt am Nordostrand des Siedlungskörpers Königsleiten, ca. 8 km (Luftlinie) nordwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Wald.
Projektion: BMN M31, Rechtswert: 358530, Hochwert: 235380

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
18/4	57006	Hinterwaldberg
18/5	57006	Hinterwaldberg

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Baulandsicherungsmaßnahmen werden nicht durchgeführt. Die Fläche dient der Erweiterung des bestehenden touristischen Betriebes. Sie ist selbstständig nicht bebaubar.

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 3624-5103

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
150	GLG	

Prüfliste Befristung

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

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

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

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	J	J	N

Umwidmung in

TLF	Fläche [m²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	150	EW		-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 150
Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung
Befristung
Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:
Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 28.8.2020 von Lenglachner Martin

Umweltrelevanz

Schwellenwertprüfung

Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 150

[m²]

Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 0

[m²]

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 150

[m²]

Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein

Ergebnis der Schwellenwertprüfung

Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein

Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 5,0 ha

Allfällige Begründungen oder Erläuterungen

Ausschlusskriterienprüfung

A: Umweltprüfung bereits vorhanden: Nein

B: Anpassung an gegebene Struktur- und Nutzungsverhältnisse: Nein

C: Offensichtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen: Nein

D: Kleinräumige Erweiterung, Arrondierung oder Fortschreibung: Ja

Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Bei der gegenständlichen Änderung handelt es sich um eine kleine Fläche innerhalb der Entwicklungsgrenzen laut REK.
Aufgrund der Geringfügigkeit, der geplanten und bestehenden Nutzungen sowie aufgrund der berücksichtigten Empfehlungen der Fachdienststellen werden die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen nur unwesentlich geändert.
Aus oben angeführten Gründen sind keine zusätzlichen Prüfungen hinsichtlich Umweltauswirkungen erforderlich.

Aufgrund der Lage der Planungsfläche im Landschaftsschutzgebiet „Königsleiten-Salzachursprung-Nadernachtal“ werden die Kapitel „Landschaftsstruktur und -bild“ sowie „Planungsrelevante Umstände - Beschreibung der Flächennutzung, vorhandener Bebauungsstruktur etc.“ ausführlich bearbeitet.

Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes: Nein

Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten: Ja

Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

Keine Nähe zu Europaschutzgebieten vorhanden.

Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz
Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen
Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein
Eine Umweltprüfung ist erforderlich: Nein
Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein
Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz
Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn
Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

ROG 2009 i.d.g.F. § 2, Raumordnungsziele und -grundsätze betreffend das Umwidmungsareal (Auszug)

Abs. 1 (Raumordnungsziele)
Z. 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.

Z. 7 - Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass
a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,
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,
c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,
d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,
e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird und
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.

Abs. 2 (Raumordnungsgrundsätze)
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. 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.

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Im Landesentwicklungsprogramm wurden nachstehende relevante Aussagen getroffen:

B.1. Siedlungsentwicklung und Standortkriterien
Ziele:
(1) Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden.
(2) Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten möglichst im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme.
(4) Schutz der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen.

D. 2. „Tourismus und Freizeitwirtschaft“
Ziel:
• Die Sicherung der zeitgemäßen Weiterentwicklung von Tourismuseinrichtungen und -betrieben soll gewährleistet werden.

Regionalprogramm

Im Regionalprogramm Oberpinzgau wurden für den Planungsbereich keine konkreten Festlegungen getroffen.
Hinsichtlich der Siedlungsstruktur und -entwicklung sowie Tourismus wurden nur Allgemeinfestlegungen getroffen.

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

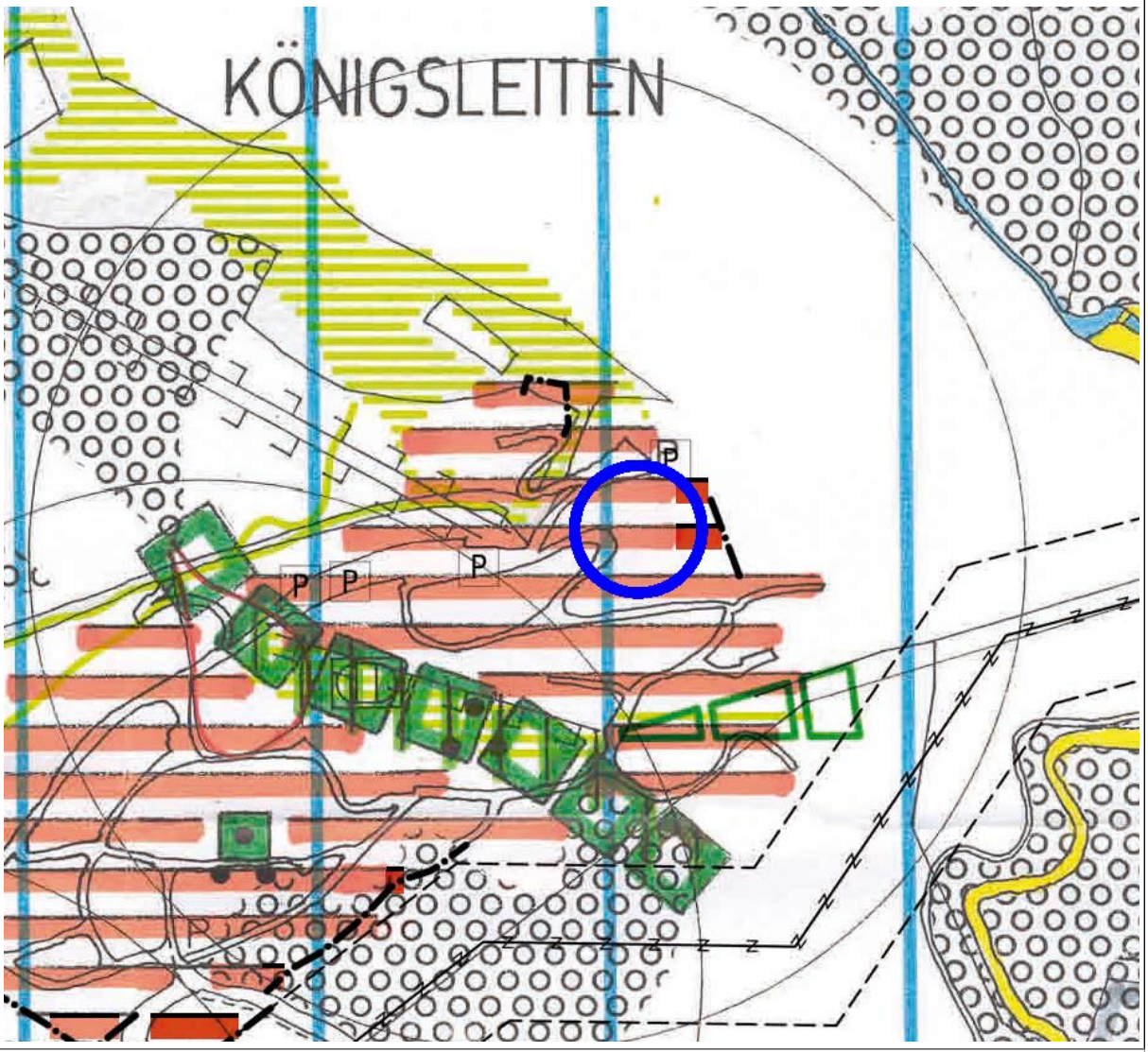
Die Gemeinde Wald im Pinzgau hat am 11.5.2000 ein Räumliches Entwicklungskonzept gemäß § 13, ROG 1998 beschlossen.

Für den gegenständlichen Bereich wurde im Zuge der REK-Änderung - beschlossen am 13.8.2009 - eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Am Ostrand der Siedlung wurde eine absolute Siedlungsgrenze definiert.

Im Sonderkapitel Fremdenverkehr wurden nachstehende relevante Ziele festgelegt:
• Verbesserung und Ausbau der Fremdenverkehrsangebote, Ausrichtung auf Komfort und Qualitätsverbesserung der Fremdenverkehrsinfrastruktur.
• Ergänzungen und Verbesserungen der Angebotsstruktur.

Im Siedlungsleitbild ist für das gegenständliche Areal eine Siedlungsentwicklung vorgesehen.

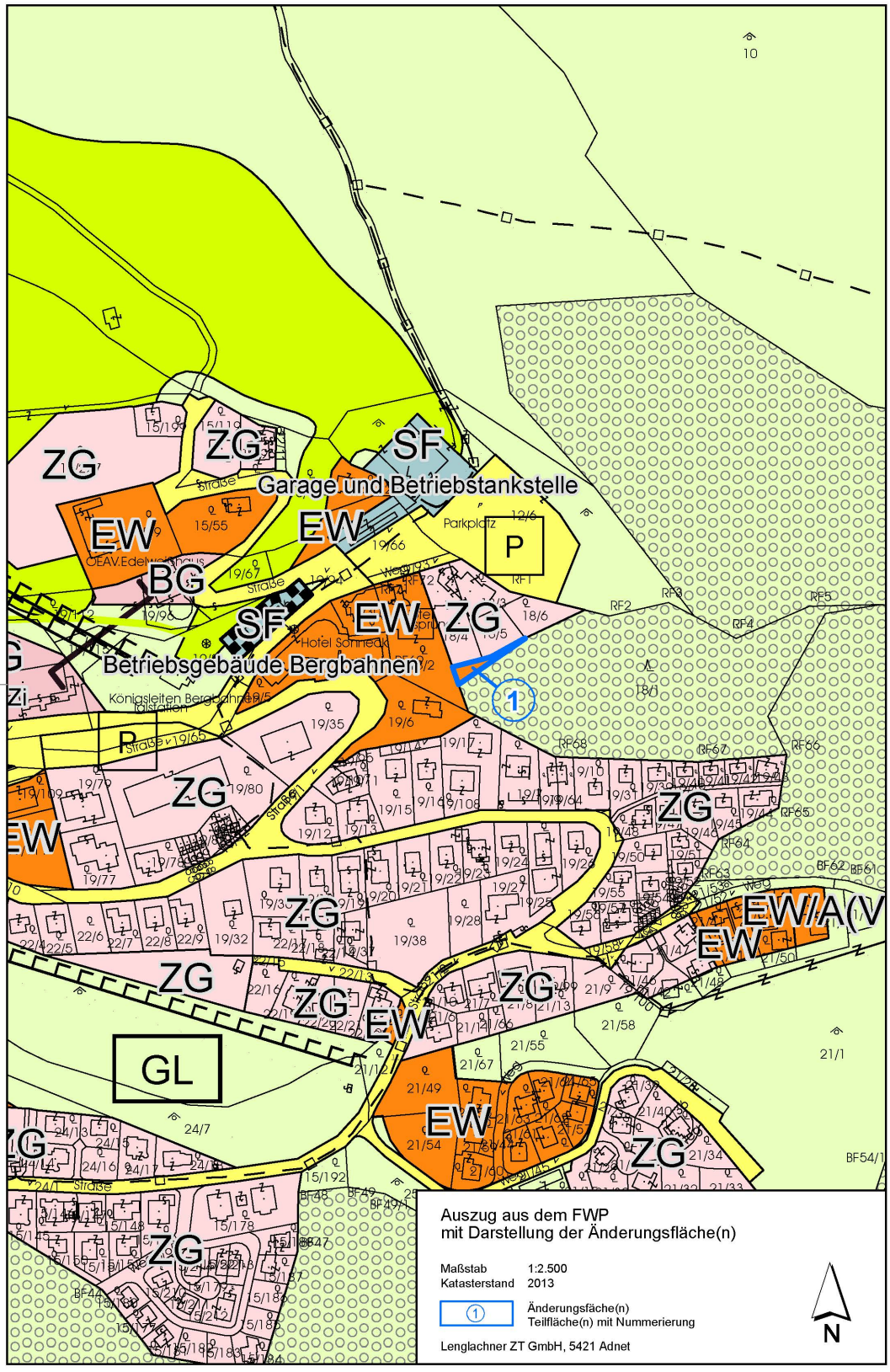
REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

Norden: Bauland/Zweitwohnungsgebiet
Osten: Grünland/Ländliches Gebiet
Süden: Grünland/Ländliches Gebiet
Westen: Bauland/Erweitertes Wohngebiet

FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 28.8.2020 von Lenglachner Martin

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja

Naturschutz

Beschränkung vorhanden: Ja

Beschreibung

Der Großteil der Planungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Königsleiten-Salzachursprung-Nadernachtal“.

Wasserwirtschaft

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Wildbach und Lawinenverbauung

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Geologie

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Wald

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Unterlagen: Uploaded File: Rodung-KenntnisnahmeÖBf AG - Forstbetrieb Pinzgau.pdf[1].PDF; Rodung - Planteil.pdf[2].PDF;

Beschreibung

Die Kenntlichmachung „Wald“ im Flächenwidmungsplan ist nicht mehr aktuell. Die Kenntnisnahme einer Rodung der BH Zell am See vom 15.5.2018, Zahl: 30603-408/1547/2-2018 liegt vor.

Lärm

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Altlasten und Verdachtsflächen

Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein

Beschreibung

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

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

Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: taä ursprung-wasser.pdf;

Beschreibung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Ortswassernetz der Gemeinde Wald (Anschluss bestehend).

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: taä ursprung-wasser.pdf;

Beschreibung

Schmutzwässer:
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den bestehenden Ortskanal und in der Folge durch die Anlagen des RHV Oberpinzgau West (Anschluss bestehend).
Oberflächenwässer:
Die Oberflächenwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in den Regenwasserkanal der Gemeinde mit vorgeschalteter Retention.

Verkehrserschließung

Vorhanden: Ja

"Verkehr" - Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: taä ursprung verkehr.pdf;

Beschreibung

Die straßenmäßige Aufschließung erfolgt von der B165 Gerlos Straße aus über die Gemeindestraße und über Privatstraßen mit Öffentlichkeitsrecht.
Die Umwidmungsfläche liegt innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs des ÖV. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbaren Nahbereich der Hotelanlage.

innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Nein

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Anlagen der Salzburg AG bzw. der Salzburg Netz GmbH.

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

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche liegt in einer Siedlungsnische und schließt zweiseitig an gewidmete und bebaute Baulandflächen an.
Es handelt sich hier um eine organische Siedlungsentwicklung in einer Hanglage.
Die angrenzenden Siedlungsflächen sind mit dem Hotel Ursprung bebaut.
Es handelt sich um eine kleinräumige Ergänzungsfläche für den Hotelbetrieb.
Diese wird zum Teil vom Landschaftsschutzgebiet „Königsleiten-Salzachursprung-Nadernachtal“ erfasst.
Das Areal befindet sich innerhalb des im REK vorgesehenen Entwicklungsbereichs.
Die Erweiterungsfläche wird nicht bebaut. Sie stellt die notwendige Abstandsfläche für das geplante Bauvorhaben dar. Es ist nur mit einer geringfügigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu rechnen.
Aufgrund der Randlage und der geringen Größe sind keine Beeinträchtigungen des Schutzzweckes zu erwarten.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Eine Tier- und Pflanzenwelt über das herkömmliche Ausmaß und die herkömmliche Vielfalt ist nicht vorhanden.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Erholungsfunktion und Grünflächen für die Allgemeinheit sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die gegenständlichen Flächen befinden sich im Privatbesitz und sind nicht öffentlich zugänglich.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Lebensräume und Biotopflächen sind durch die Planungsmaßnahmen nicht betroffen.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Kulturgüter und „der Gemeinde wegen der Baugestaltung besonders wichtig erscheinende Flächen“ sind im Planungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden bzw. archäologische Fundstellen nicht bekannt.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Geologie

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: Baugrunderkundung-Baugrundgutachten und Standsicherheitsnachweis.pdf; 04.X Geländeschnitt.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche liegt auf einer steilen Hangfläche. Die angrenzenden Grundstücke im Norden und Westen sind mit einer Hotelanlage bebaut.
Eine Baugrunderkundung, ein Baugrundgutachten und ein Standsicherheitsnachweis von der SKAVA Consulting ZTGmbH vom 9.8.2018 liegt vor.
Geologische Problemlagen sind nicht bekannt. Eine Gefährdung durch Steinschlag, Setzungen und Rutschungen ist nicht gegeben.
Die Planungsfläche dient im Wesentlichen der Bereitstellung des gesetzlich erforderlichen Mindestabstandes zur Bauplatzgrenze.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Boden

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Es sind keine Altlasten und Bodenkontaminationen im gegenständlichen Bereich bekannt.
Die Umwidmungsfläche ist dem Hotelbetrieb zuzuordnen.
Hinsichtlich der Bodenfunktionen liegen für die Umwidmungsfläche keine Bewertungen im Sagis vor.
Aufgrund der geringfügigen Größe der Umwidmungsfläche sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Sachgebiet zu erwarten.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: Rodung-KenntnisnahmeÖBf AG - Forstbetrieb Pinzgau.pdf[1].PDF; Rodung - Planteil.pdf[2].PDF;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Landwirtschaftliche Produktionsfunktionen und Nutzungen sind nicht betroffen. Im Nahbereich befindet sich keine Hofstelle. Waldflächen sind nicht betroffen. Die Kenntnisnahme einer Rodung der BH Zell am See vom 15.5.2018, Zahl: 30603-408/1547/2-2018 liegt vor.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umwidmungsfläche wird von Wasserschutz- und Wasserschongebieten nicht berührt. Quellen und Brunnen sind auf der Planungsfläche und im Nahbereich nicht vorhanden. Die Ver- und Entsorgung der Fläche ist grundsätzlich möglich.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche liegt außerhalb naturräumlicher Gefährdungen.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Umfeld ist durch eine touristische Nutzung bestimmt.
Eine Lärmvorbelastung des Planungsgebietes ist aufgrund der Lage nicht gegeben.
Lärmemittenten im Nahbereich sind nicht vorhanden.
Infolge der Planung sind nur unwesentliche zusätzliche Belastungen durch Lärm zu erwarten.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Umfeld des Planungsareals ist durch eine touristische Nutzung geprägt. Luftschadstoffemittenten sind im Nahbereich nicht vorhanden.
Die Vorbelastung der Luft ist im Bereich des Planungsareals nur geringfügig. Infolge der Planung sind nur unwesentliche zusätzliche Belastungen durch Staub, Geruch und Luftschadstoffe zu erwarten.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

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

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Das Planungsgebiet liegt am Nordostrand des Siedlungskörpers Königsleiten, ca. 8 km (Luftlinie) nordwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Wald.
Die Bebauungsstruktur und Nutzung im Umfeld des Planungsgebietes ist durch eine Bebauung in Form von Fremdenverkehrsbetrieben im Norden und durch frei stehende Wohnobjekte (überwiegend Zweitwohnhäuser, Apartmenthäuser) südlich des Planungsgebietes geprägt.
Die Planungsfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Königsleiten-Salzachursprung-Nadernachtal“.
Wenn man den Flächenvergleich anstellt (Erweiterung des Siedlungsgebietes) beansprucht die zusätzliche Baulandfläche, nur einen marginalen Teil der Fläche des Landschaftsschutzgebietes (ca. 135 m²).

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn - Parteiengehör

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Bebauungsplanung

Bebauungsplan der Grundstufe

Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein

Begründung

Das Umwidmungsareal wird vom Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Hotel Ursprung und Hotel Sonneck“ erfasst.

Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)

Bebauungsplan - Plandarstellung: Uploaded File: 153-42 - BPL Hotel Ursprung und Hotel Sonneck - 1ÄÄ - Planteil Entwurf.pdf;

Bebauungsplan - Textteil: Uploaded File: 153-42 - BPL Hotel Ursprung und Hotel Sonneck - 1ÄÄ - Textteil Entwurf.pdf;

Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn

Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)

Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe

Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn

Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 30.8.2020 von Lenglachner Martin

Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Durch die vorgenommene Änderung erhöht sich die gewidmete Wohnbaulandfläche um 150 m². Die Fläche ist als konsumiert zu werten.
Gemäß Baulandflächenbilanz im SAGIS (Stand 15.8.2020) beträgt die Baulandreserve (baulückenbereinigt) für Wohnbauland 3,43 ha.
Die Baulandreserven liegen unter dem im REK berechneten 10-Jahresbedarf der Gemeinde Wald im Pinzgau (4,3 ha).

Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz

Allfällige Anmerkungen

Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: Baulandbilanz 20200815.pdf;

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10

Baulandreserven

Baulandreserven Wohnen (in m²)

Baulandreserven Gewerbe (in m²)

Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Die gegenständliche Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes steht im Einklang mit den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms 2003 und des Regionalprogramms Oberpinzgau.

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM:
Die Widmungsänderung der verfahrensgegenständlichen Fläche berücksichtigt die Zielsetzungen und Maßnahmen des Landesentwicklungsprogramms betreffend die Siedlungsentwicklung und die Standortkriterien, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen nach außen sowie durch die Siedlungsentwicklung im Anschluss an eine bestehende geeignete Siedlung.
Die Umwidmungsfläche liegt innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs des ÖV. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbaren Nahbereich der Hotelanlage.

REGIONALPROGRAMM OBERPINZGAU:
Das gegenständliche Vorhaben ist mit den im Regionalprogramm Oberpinzgau getroffenen Zielsetzungen vereinbar. Vor allem hinsichtlich der Stärkung des Tourismus als zentraler Wirtschaftssektor, hinsichtlich der Freizeit und Erholung sowie hinsichtlich der Qualitätsverbesserung eines vielfältigen Angebots im Tourismussektor (Verbesserung der Nächtigungszahlen, Bettenauslastung, …).

Die Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind ebenfalls erfüllt (Vermeidung von Zersiedelung, Arrondierung des Siedlungskörpers usw.).
Baulandsicherungsmaßnahmen sind aufgrund der touristischen Nutzung nicht erforderlich.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Die gegenständliche Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes steht im Einklang mit den Aussagen des ROG 2009.
Die Raumordnungsziele und Grundsätze des § 2 Abs. 1 und 2, ROG 2009 werden umgesetzt. Insbesondere werden die Vorgaben des Abs. 1 Z. 6 und Z. 7 erfüllt.

Die Grundsätze des ROG werden bei der Planung wie folgt berücksichtigt:

Dem Grundsatz der „haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden bzw. insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland“ wird dadurch Rechnung getragen, dass bedarfsgerecht gewidmet wird.
Ein haushälterischer Umgang mit Grund und Boden ist gegeben.
Die Umwidmungsfläche stellt eine kleinräumige Ergänzungsfläche zum Bestand dar.

Der Grundsatz des „Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen“ wird dadurch gestützt, dass die gegenständliche Teiländerung Planungsabsicht der Gemeinde ist (siehe Festlegungen im REK für den gegenständlichen Bereich) und den im REK formulierten Zielen und Maßnahmen (Sonderkapitel Tourismus) entspricht.

Der Grundsatz des „angestrebten Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen“ kommt dahingehend zum Tragen, dass die gegenständliche Fläche Teil einer größeren Grünlandnische inmitten des bebauten Gebietes in Königsleiten darstellt. Durch die geplante Umwidmung kommt es, wie im REK für diesen Bereich festgelegt, zu einer Teilfüllung des Siedlungsköpers.

Der Grundsatz der „Vermeidung von Zersiedelung“ wird durch die Widmung im unmittelbaren Anschluss an bestehendes gewidmetes und bebautes Siedlungsgebiet berücksichtigt.
Es handelt sich hier um eine größere Siedlungsnische zwischen bebautem Bauland.
Hier kann von der Vermeidung einer Zersiedelung gesprochen werden (die äußeren Siedlungsgrenzen werden nicht überschritten).

Der Grundsatz der „verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelang bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum sowie Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes“ wird dadurch berücksichtigt, dass das Planungsgebiet keine Schutzgebiete - mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebietes -und keine geschützten (hochwertigen) Lebensräume gemäß Salzburger NSchG 1999 berührt. Die Widmungsfläche wird zum Teil vom Landschaftsschutzgebiet „Königsleiten-Salzachursprung-Nadernachtal“ erfasst. Aufgrund der Randlage und geringen Größe sind keine Beeinträchtigungen des Schutzzweckes zu erwarten.
Durch die Planung werden die Schutzvorgaben des Landschaftsschutzgebietes nicht beeinträchtigt.
Eine abträgliche Beeinträchtigung des Naturraums ist nicht zu erwarten.
Infolge der Widmung werden die Belange des Umweltschutzes und des Klimaschutzes nur marginal berührt.

Dem Grundsatz der „Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen“ wird durch die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen und sonst. Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und der Lage im Einzugsbereich für Bushaltestellen gem. LEP Rechnung getragen.

Der Grundsatz der „Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung“ wurde bereits bei der Erstellung des REK bzw. bei der Baulandbedarfsrechnung berücksichtigt.

Hinsichtlich des Grundsatzes der „angestrebten Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität“ ist gegenständliche Widmung neutral.

Dem Grundsatz der „aktiven Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland“ muss insofern nicht durch besondere Maßnahmen (wie einem § 18 Vertrag) Rechnung getragen werden, da die Widmungsfläche zur Verbesserung der

Bebaubarkeit für den bestehenden touristischen Betrieb dient.

Der Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger“ wird insofern berücksichtigt, als dass der Standort lt. SAGIS ein gutes Solarpotenzial aufweist.
Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan wird die Eignung des Areals für die Verwendung von Solarenergie festgehalten und die Situierung dieser Anlagen definiert.

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 gegenständliche Fläche durch die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen, touristischen Einrichtungen und die Lage im ÖPNV Einzugsbereich als günstig zu bezeichnen.

Aufgrund der Flächenergänzung zum nördlich gelegenen Hotelbetrieb wird die Neuwidmungsfläche als Bauland/Erweitertes Wohngebiet gewidmet. Dadurch werden die unmittelbaren in der Nachbarschaft gegebenen Nutzungsverhältnisse entsprechend berücksichtigt.

Nachbargemeindliche Interessen sind aufgrund der Lage der Planungsfläche und aufgrund der geplanten Nutzung nicht betroffen. Die geplante Widmung steht auch nicht im Widerspruch zu sonstigen wesentlichen Bestimmungen des Bundes und des Landes Salzburg.

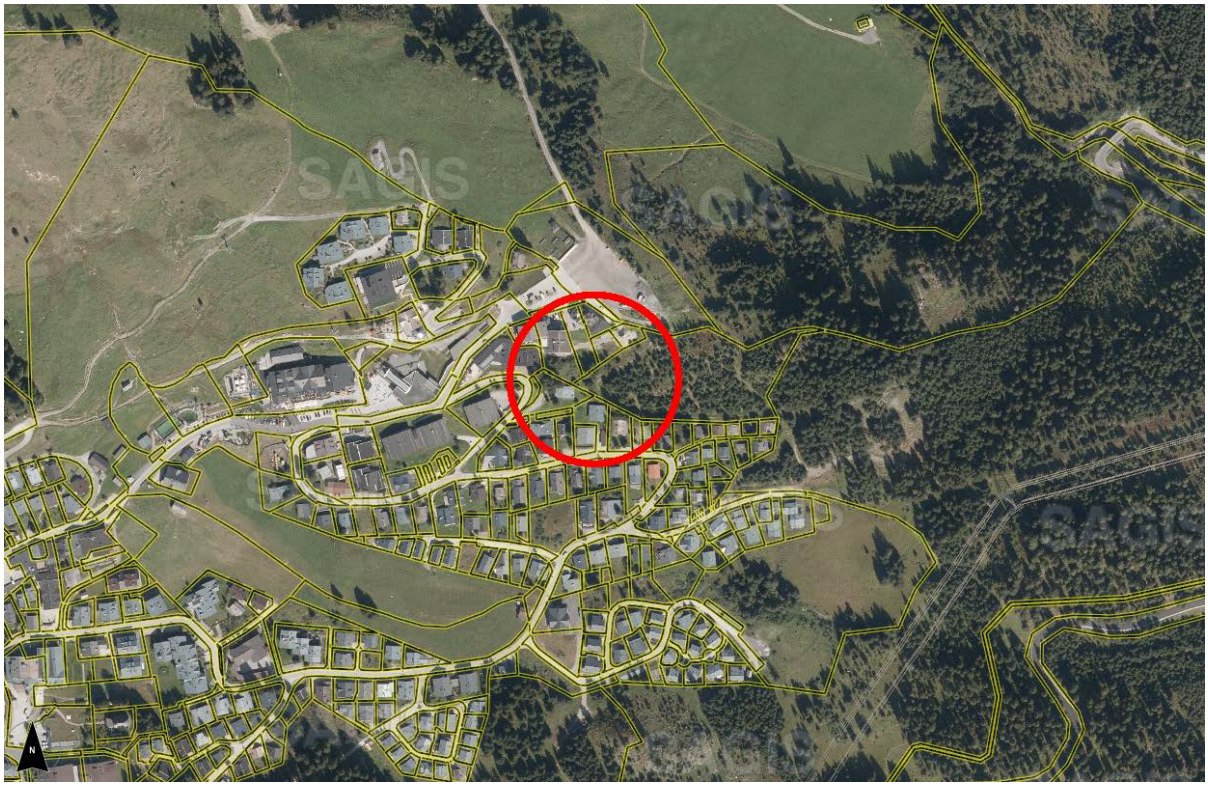
Abwägung der Nutzungsänderung:
Die gegenständliche Neuwidmungsfläche (EW) ist dem bestehenden Hotelbetrieb zuzuordnen und befindet sich zwischen gewidmeten und bebauten Grundstücken.
Sie ist als kleinflächige organische Teilfüllung einer Siedlungsnische im Anschluss an ausgewiesenen und bebauten Baulandflächen zu bezeichnen.
Die bestehenden Planungen sehen hier eine Siedlungsentwicklung vor.
Wegen der örtlichen Situation, der geringen Größe und des Ergänzungscharakters wird einer baulichen Nutzung gegenüber der Grünlandnutzung der Vorrang gegeben.

Durch die geplante Widmungsänderung an der Kontaktzone „Landschaftsschutzgebiet“ zum Almdorf Königsleiten kommt es infolge der bestehenden massiven Vorbelastungen (Almdorf, Schilifte, Schipisten, Starkstromleitung, Gerlos-Mautstraße, Aufschließungsstraße etc.) nur mehr zu geringfügigen Veränderungen in der lokalen Umweltwertigkeit.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die geplante Umwidmung entspricht den im REK formulierten Zielen der Gemeinde, dass Bauland nur konzentriert an den vorgesehenen Standorten gewidmet werden soll.
Speziell für den gegenständlichen Bereich wurde eine bauliche Entwicklung vorgesehen sowie in den Allgemeinfestlegungen ein Ausbau des Fremdenverkehrsangebotes festgelegt.
Es handelt sich hier um eine kleinräumige Nischenfüllung.
Die Siedlungsgrenze im Osten wird berücksichtigt.
Die gegenständliche Teilabänderung erfüllt die Vorgaben des REK (Allgemeinziele für den Tourismus).

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Schlussfolgerung

Aufgrund der festgelegten Zielsetzungen im Räumlichen Entwicklungskonzept für den gegenständlichen Bereich wird der Flächenwidmungsplan abgeändert.
Das Planungsareal befindet sich am Nordostrand des Almdorfes Königsleiten.

Geplant ist hier eine geringfügige Baulanderweiterung für touristische Zwecke.
Die Neuwidmungsfläche beträgt 150 m².
Die Umwidmungsfläche liegt gemäß Siedlungsleitbild innerhalb des festgelegten Siedlungsverbandes.

Naturschutzrechtlich relevante Flächen sind mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebietes „Königsleiten-Salzachursprung-Nadernachtal“ von der Teilabänderung nicht betroffen.
Die Lage im Landschaftsschutzgebiet ist grundsätzlich bewältigbar und wird in den nachgereihten Behördenverfahren berücksichtigt.
Eine abträgliche Veränderung des Landschaftscharakters ist aufgrund der Nischenlage nicht zu erwarten.

Die Kenntlichmachung „Wald“ im Flächenwidmungsplan ist nicht mehr aktuell. Sie wird gemäß Kenntnisnahme der Rodung durch die BH Zell am See vom 15.5.2018, Zahl: 30603-408/1547/2-2018 aktualisiert.

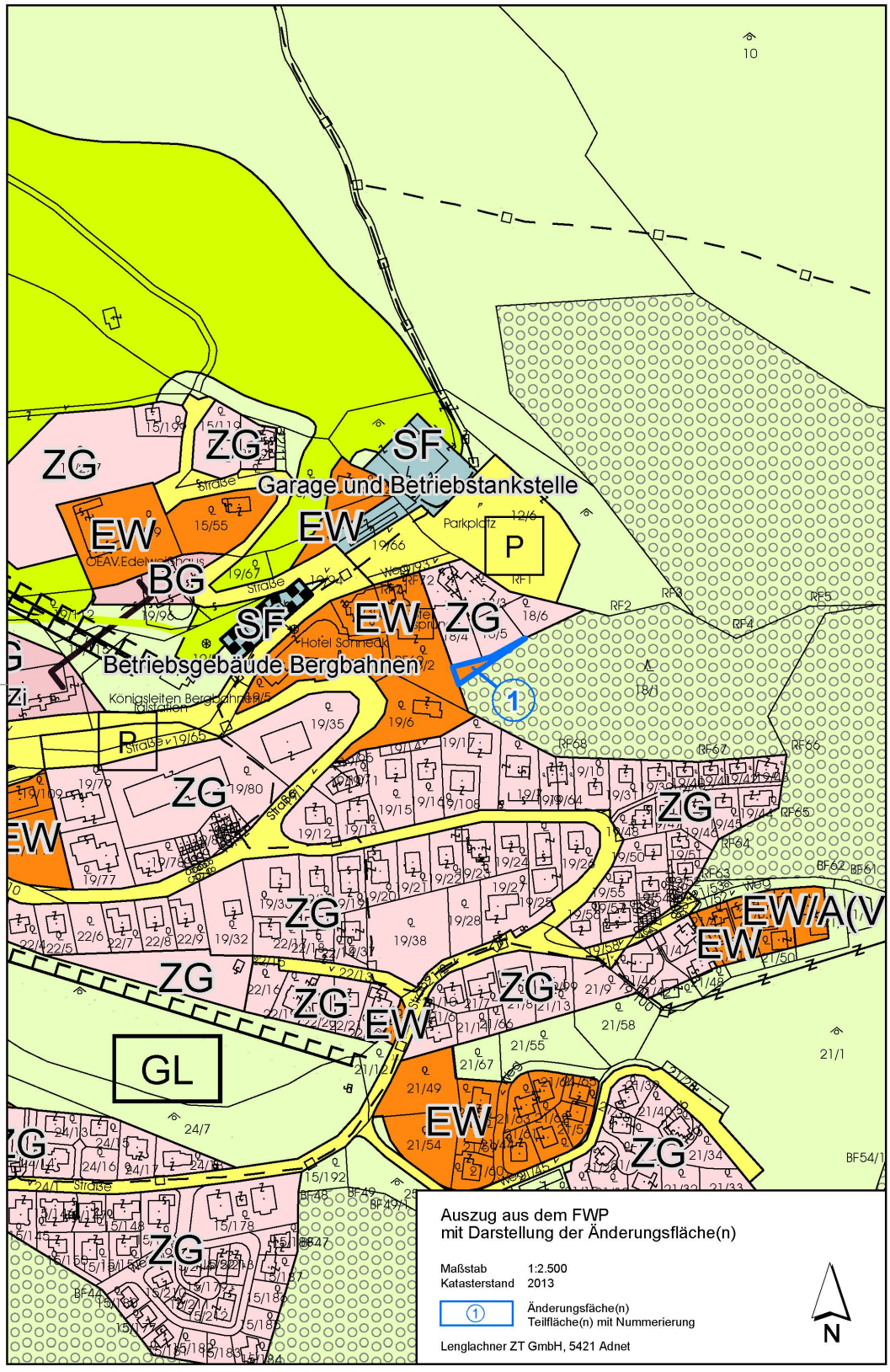
Die Zufahrt zum Hotelbetrieb Ursprung ist über den Bestand gegeben.
Die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen sind ausreichend - dem Stand der Technik entsprechend - vorhanden.
Die Umwidmungsfläche liegt innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs des ÖV. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbaren Nahbereich der Hotelanlage.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplante Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im gegenständlichen Bereich den grundsätzlich erkennbaren Planungsabsichten der Gemeinde Wald im Pinzgau entspricht und aus der Sicht der örtlichen Raumplanung befürwortet werden kann.

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung
Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör
Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 19.8.2020 von Lenglachner Martin

Planauszüge
Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50626_3624-5103_14.pdf;
Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Beiblatt.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



: Uploaded File: Auszug FWP mit Änderungsfläche(n) 2500.pdf;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 28.8.2020 von Lenglachner Martin