

Grunddaten des Antrags
Gemeinde- und Verfahrensdaten
Gemeindenummer: 50406
Gemeindename: Eben im Pongau
Bereichsbezeichnung: GG Gasthof Süd (Karlsberger)
Betroffene Grundeigentümer: Karlsberger Wohnen mit Stil KG, Hauptstraße 44, 5531 Eben im Pongau
Teilabänderungsnummer
Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP
Antrag auf: Vorbegutachtung
Aktenzahl der Gemeinde: 27/2025
BearbeiterIn: Robert Horner
Bearbeitung - Ortsplanung
AuftragnehmerIn: Arch. DI Vinzenz Zeilinger
Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: T406/57
ProjektleiterIn: DI Barbara Zeilinger
SachbearbeiterIn
Bearbeitung - Abteilung 10
Juristische/r SachbearbeiterIn: Johannes Leitner LL.M. BSc
Technische/r SachbearbeiterIn: Klemens Pürmayr MSc
Schriftliche Stellungnahme des Landes
Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Die Gemeinde Eben im Pongau beabsichtigt auf Wunsch des Grundeigentümers die Anpassung der Widmungsgrenze der bereits bebauten Grundparzelle 33/6 an die Grundstücksgrenzen lt. aktueller DKM.
Gleichzeitig wird auf dem ggst. Katasterblatt die Kennzeichnung der Waldflächen an die aktuelle DKM angepasst.

Datum der TAÄ-Anregung: 30.01.2025

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

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Fläche befindet sich im Westen des Gewerbegebietes Gasthof Süd, nördlich der inneren Erschließungsstraße.

Übersichtsplan







Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
33/6	55308	Gasthof

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Grundfläche bereits bebaut.

Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

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

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 50406_4626-5201_08

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m ²]	Widmungskategorie	
188	GLG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnungs-Beschränkungsgebiete

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?

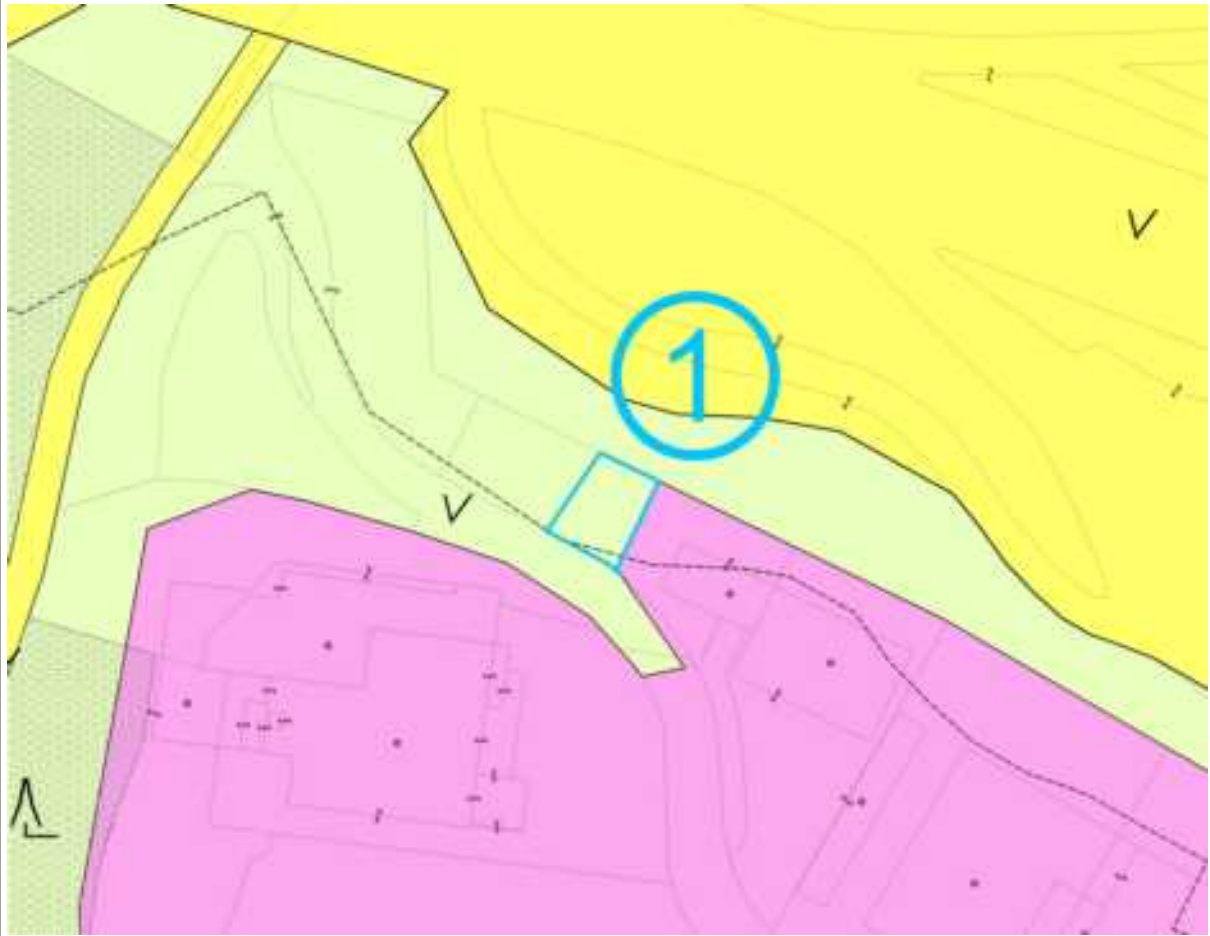
(3.) Handelt es sich um eine selbständig bebaubare Fläche?

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	J	N	N

aussagefähige Bilder für Beurteilung bebaut/unbebaut (event. Bauplatzerklärung inkl Lageplan)



Beurteilungsplan - planliche Darstellung



Umwidmung in

TLF	Fläche [m ²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	188	GG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete	-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 188

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Befristung

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

Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Umweltrelevanz
Schwellenwertprüfung
Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m ²]: 188
[m ²]
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)
[m ²]
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m ²]: 188
[m ²]
Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein
Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 4ha
Allfällige Begründungen oder Erläuterungen
Ausschlusskriterienprüfung
A: Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätz. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten: Nein
B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.: Nein
C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.: Nein
D. Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung und Fortschreibung eines Planes dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentl. beeinflusst werden.: Ja
Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums
Die Grundparzelle 33/6 ist bereits bebaut. Die Kleinräumigkeit der Neuwidmungsfläche (188m ²) lässt keine maßgeblichen Umweltauswirkungen erwarten.
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
Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete aufweist, da sich die ggst. TAÄ nicht innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete befindet.

Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Eine Umweltprüfung ist erforderlich: Nein

Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz

Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

§ 2 Raumordnungsziele und -grundsätze

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

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.

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.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze 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.

§ 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.

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Landesentwicklungsprogramm

Eben ist Teil des Inneralpinen Gebirgsraumes und als "Touristischer Intensivraum" eingestuft und Teil des Regionalverbandes Pongau.

Aussagen zur Siedlungsentwicklung _ Arbeiten

Außerhalb der „Freihaltezonen Arbeiten“ sind Neuausweisungen von Betriebsbauland zur Erweiterung bestehender Betriebe und von Betrieben mit geringem Flächenbedarf (Flächen < 4ha), Verkehrs- und Emissionsaufkommen möglich).

Dabei ist eine Siedlungsentwicklung von innen nach außen im Anschluss an bestehendes gewidmetes und bebautes Betriebsbauland (Widmungen GG und BE) sicherzustellen. Bei der Ausweisung von Betriebsbauland ist auch die Verkehrsintensität zu kategorisieren.

Die Fläche befindet sich im Freiraum.

Alpenkonvention

Die Alpenkonvention ist eine internationales Übereinkommen zum Schutz des Naturraumes und zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung der Alpen. Die Konvention legt ferner großes Augenmerk auf die Sicherung der wirtschaftlichen und kulturellen Interessen der einheimischen Bevölkerung in den Unterzeichnerstaaten.

Die ständig wachsende Beanspruchung durch den Menschen gefährdet den Alpenraum und seine ökologischen Funktionen in zunehmendem Maße. Die daraus resultierenden Schäden lassen sich zumeist nicht oder nur mit hohem Aufwand, mit beträchtlichen Kosten und in der Regel nur über lange Zeiträume wieder beheben. Daraus leitet sich die Notwendigkeit ab, wirtschaftliche Interessen mit den ökologischen Erfordernissen in Einklang zu bringen zu müssen.

Der langfristige Schutz der natürlichen Ökosysteme, die nachhaltige Entwicklung in den Alpen und der Schutz der wirtschaftlichen und kulturellen Interessen des ansässigen Bevölkerung sind die wichtigsten Ziele der Alpenkonvention. Die Konvention erreicht dies durch die Festlegung von Prinzipien für eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit im Alpenraum.

Regionalprogramm

Regionales Entwicklungskonzept Pongau

Gemäß § 9 ROG 1992 wurden von der Landesregierung Gemeindeverbände gebildet, denen die Erstellung eines Regionalprogramms obliegt.

Zur gemeinsamen Lösung gemeindeübergreifender Probleme, zur Vernetzung der Raumstrukturen und zur Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität sollen die Gemeinden an den Aufgaben der Landesplanung durch eine aktive Regionalplanung beteiligt werden.

Die Gemeinde Eben ist Teil des Regionalverbandes Pongau, welcher am 21.02.2005 konstituiert wurde.

Ziele und Maßnahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes wurden am 26.11.2009 beschlossen, folgende Ziele sind für die gegenständlichen Änderung des FWP relevant: Vertiefung kleinräumige Kooperationsbeziehungen vor allem zwischen den Gemeinden Eben und Filzmoos.

Der Fantasie für mögliche Kooperationsprojekte sind keine Grenzen gesetzt, Schwerpunkte einer kleinräumigen Kooperation könnten aber bei folgenden Aufgaben liegen:

- Gemeinsame Anlage und Betrieb interkommunaler Gewerbegebiete (kleiner 5 ha)
- Erhalten einer ausgewogenen Balance zwischen „Schützen“ und „Nützen“ des Naturraumes. Abstimmung v. a. mit touristischer Nutzung, Rohstoffabbau, Energiegewinnung

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

Im Erläuterungsbericht des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Eben werden folgende, die Teilabänderung betreffende Aussagen gemacht:

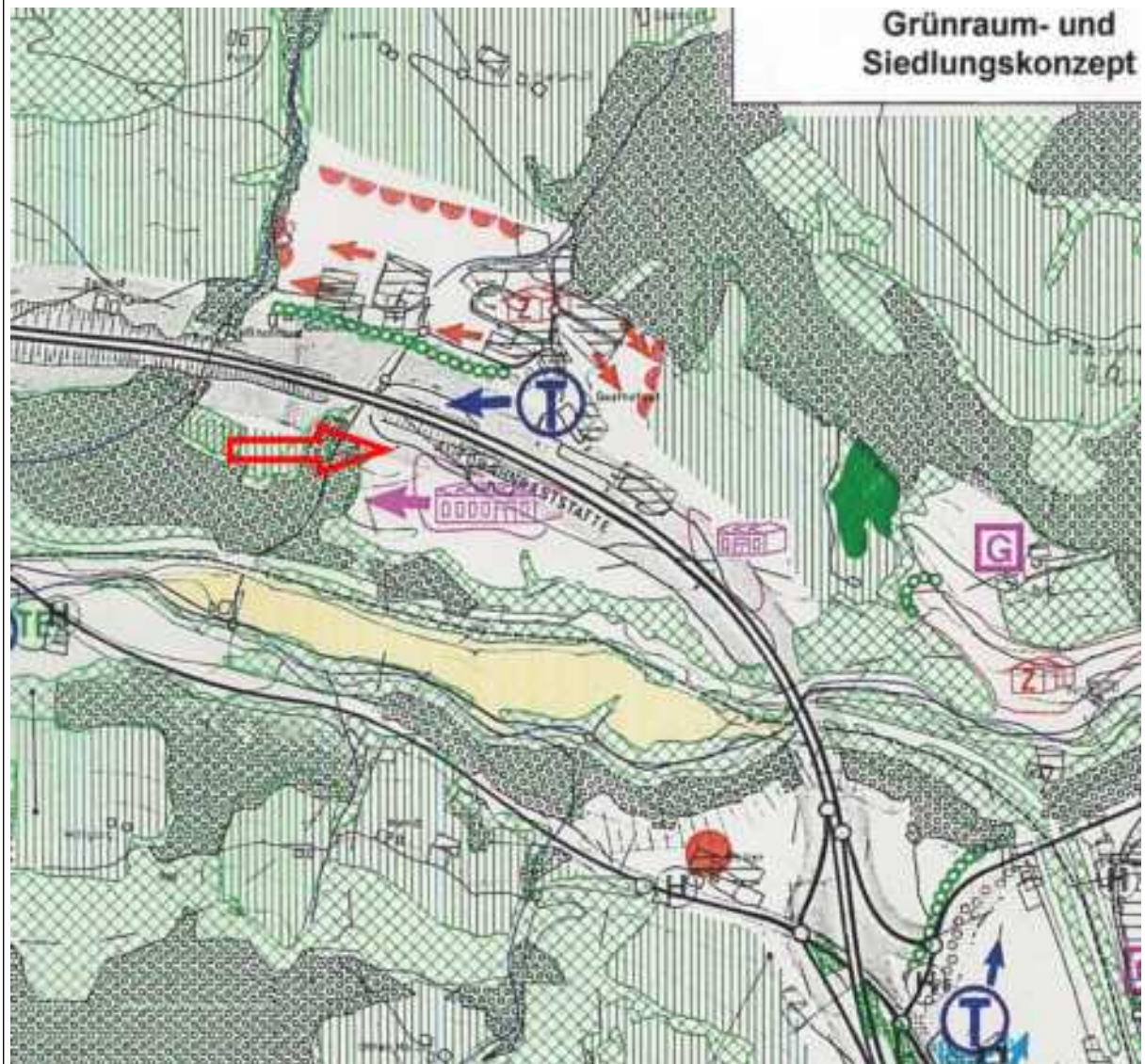
Bereitstellung von Flächen für Betriebsan- und aussiedlungen
Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben mit Rücksicht auf die bestehende Struktur
Vorsehen von Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe
Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet (ca. 300 für Eben und die Region / bei 401 Auspendlern) mit den Schwerpunkt Frauenarbeitsplätze in
Zusammenarbeit mit der Region in verkehrsgünstiger Lage (Bahn / Autobahn)

Kartenteil:

Im planlichen Teil des Räumlichen Entwicklungskonzepts (Grünraum - und Siedlungskonzept, Infrastrukturkonzept) ist für den gegenständlichen Bereich folgendes vorgesehen:

Gewerbestandort mit Erweiterungsmöglichkeit

REK - Planausschnitte

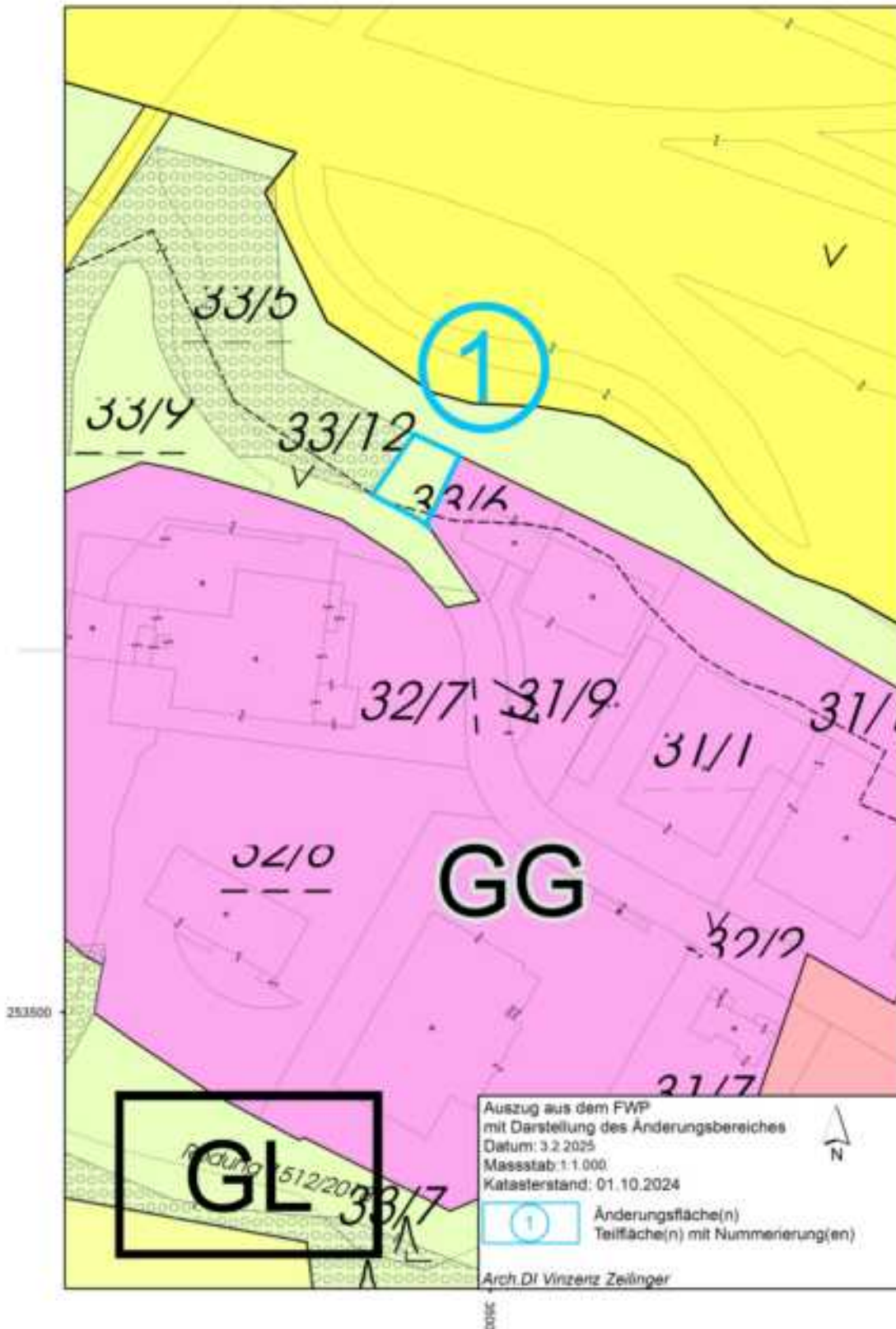




Angrenzende Widmungen

Norden/Westen/Süden: Grünland/Ländliche Gebiete
Osten: Bauland /Gewerbegebiete

FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen
Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja
Naturschutz
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Die Flächen werden von keinen Biotopen und/oder geschützten Landschaftsteilen berührt.
Wasserwirtschaft
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Es befinden sich keine Wasserschutz- oder Schongebiete im gegenständlichen Bereich. Keine Quellen.
Wildbach und Lawinenverbauung
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Geologie
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Hinsichtlich der Baugrundeignung und Geologie ist lt. Auskunft der Gemeinde ein schottriger Untergrund zu erwarten, der einen guten und sicheren Baugrund darstellt (Aufschüttungen im Zuge des Autobahnbaues).
Wald
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Die Fläche ist nicht bewaldet.
Lärm
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Die Lärmbelastung der Flächen durch übergeordnete Verkehrsträger (A10 und ÖBB) hat für die geplante Widmungskategorie "Gewerbegebiete" keine Relevanz.

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Ja

Beschreibung

Teile der Umwidmungsflächen liegen im Bauverbotsbereiches entlang der A10.
Eine Stellungnahme der Asfinag wurde eingeholt:

Von: Hoefinger Sabine <Sabine.Hoefinger@asfinag.at>
Gesendet: Mittwoch, 19. Februar 2025 13:48
An: Robert Horner | Gemeinde Eben i. Pg. <horner@gemeinde-eben.at>
Betreff: AW: Gemeinde Eben im Pongau / GG Ausweisung Gpz. 33/6, KG 55308 Gasthof

Sehr geehrter Herr Horner,

vielen Dank für ihre E-Mail und die Information bezüglich der Umwidmung.
Von unserer Seite spricht nichts dagegen.
Sollte es zu einem weiteren Bau kommen, müsste um die §21_Ausnahmegenehmigung
angesucht werden.

Freundliche Grüße
Mag. Sabine Höfinger
Liegenschaftsmanagement
Liegenschaftsmanagerin

Altlasten und Verdachtsflächen

Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein

Beschreibung

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

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

Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Infrastrukturelle Erschließung
Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Nein
Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich
Die Grundfläche 33/6 ist bereits bebaut und aufgeschlossen.
Trinkwasserversorgung
Vorhanden: Ja
Beschreibung
Durch den Bestand gegeben.
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)
Vorhanden: Ja
Beschreibung
Durch den Bestand gegeben.
Verkehrerschließung
Vorhanden: Ja

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Durch den Bestand gegeben.

innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Nein

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Die Energieversorgung mit elektrischen Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post gewährleistet. Die Aufschließung erfolgt über Verkabelung in der Aufschließungsstraße.

Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Es handelt sich hier um eine Fläche im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb.

Auf Grund der geringen Größe der Erweiterungsflächen und der bestehenden Nutzung (Stellplatz, Lagerplatz) ist keine Veränderung des Landschaftscharakters zu erwarten.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

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.

Zudem werden die Flächen bereits als Lagerplatz genutzt.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

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 gegenständliche Fläche befindet sich im Privatbesitz und ist nicht öffentlich zugänglich.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Lebensräume und Biotopflächen sind durch die Planungsmaßnahmen nicht betroffen.
Keine Einträge in der Biodiversitätsdatenbank.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

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 12.3.2025 von Robert Horner

Geologie

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche ist eben.

Geologische Problemlagen im Nahbereich sind nicht bekannt. Gefährdungen durch Rutschungen, Steinschlag oder Setzungen sind nicht gegeben.

Für die gegenständlichen Bereiche sind keine geologischen Risiken im Gelände erkennbar, die eine normale Bebauung ausschließen.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Boden

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Es sind keine Altlasten und Bodenkontaminationen im gegenständlichen Bereich bekannt. Derzeit wird die Umwidmungsfläche als Lagerplatz genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt bei 3 (mittel). Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen sind auch auf Grund der geringen Größe der Umwidmungsfläche vernachlässigbar.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Landwirtschaftliche Produktionsfunktionen und Nutzungen sind aufgrund der geringen Größe der Umwidmungsfläche und der bereits erfolgten Versiegelung der Fläche nicht betroffen.

Keine aktive Hofstelle in maßgeblicher Entfernung.
Waldflächen sind nicht betroffen.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umwidmungsflächen werden 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 durch die Bestandswidmung grundsätzlich gegeben.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Ein Teil der Planungsfläche liegt außerhalb von Gefährdungsbereichen.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Umfeld des Planungsareals ist durch gewerbliche und land-und forstwirtschaftliche Restnutzung und den übergeordneten Verkehrsträgern A10 und ÖBB geprägt. Eine lärmmäßige Belastung der Grundflächen im Bereich des Planungsareals ist auf Grund der Nähe zur A10, der Trasse der ÖBB und dem bereits gewidmeten und genutzten Gewerbegebiet vorhanden, für die geplante Widmungskategorie jedoch irrelevant.

Infolge der geplanten kleinräumigen Erweiterung der Gewerbeflächen sind (wenn überhaupt) nur unwesentliche zusätzliche Lärmbelastungen der Umwelt zu erwarten.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Umfeld des Planungsareals ist durch gewerbliche und landwirtschaftliche (Rest-) Nutzung und den übergeordneten Verkehrsträger A10 und ÖBB geprägt. Die Vorbelastung der Luft im Bereich des Planungsareals ist auf Grund der Nähe zur Autobahn anzunehmen, für die geplante Widmungskategorie jedoch irrelevant.

Durch einen möglichen Anbau an das bestehenden Gewerbeobjekt sind (wenn überhaupt) nur unwesentliche zusätzliche Belastungen durch Staub, Geruch und Luftschadstoffe zu erwarten.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Zusammenfassung

Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Zusammenfassend kann aus der Sicht der örtlichen Raumplanung festgestellt werden, dass die geplante Umwidmung im Bereich des Gewerbestandortes der Fa. Karlberger auf GP 33/6 mit keinen nenneswerten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein wird.

Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Bebauungsplanung
Bebauungsplan der Grundstufe
Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein
Begründung Selbständig nicht bebaubar.
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)
Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)
Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe
Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes
Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Baulandbilanz
Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz
Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz <p>Da die Grundparzelle 33/6 bereits bebaut ist, hat die Anpassung der Widmungsgrenze an die Grundstücksgrenzen keinen Auswirkungen auf die maßgeblichen Aussagen einer Baulandbilanz. Die "negative" gewerbliche Baulandbilanz wird durch die ggst. Widmung daher nicht "verschlechtert".</p>
Allfällige Anmerkungen
Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: Baulandbilanz_06.02.25.pdf;
Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10
Baulandreserven
Baulandreserven Wohnen (in m²)
Baulandreserven Gewerbe (in m²)
Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 12.3.2025 von Robert Horner

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

LEP 2022

Die gegenständliche Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes (Anpassung der Widmungsgrenzen an die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen) steht im Einklang mit den Aussagen im Landesentwicklungsprogramm 2022:

Da die ggst. Grundflächen 33/6 bereits bebaut ist und die 188m² Neuwidmungsfläche lediglich eine Anpassung der Widmung an die aktuellen Grundstücksgrenzen lt. DKM darstellt, kann auf die ansonsten notwendige Darlegung einer Übereinstimmung mit den Freiraumzielen des Landes (auf Grund der Lage der Fläche im Freiraum) verzichtet werden.

REGIONALPROGRAMM

Die im Regionalprogramm Pongau getroffenen Allgemeinaussagen werden erfüllt ("Neues Bauland wird vorrangig im Einzugsbereich von Bahnhöfen und Haltestellen gewidmet/Erhalten einer ausgewogenen Balance zwischen „Schützen“ und „Nützen“ des Naturraumes").

Die Teilabänderung ist mit den Zielen der überörtlichen Planungsinstrumente in Einklang zu bringen.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

§ 2 ROG 2009

Die Raumordnungsziele und Grundsätze des § 2 Abs. 1 und 2, ROG 2009 i.d.g.F. werden umgesetzt.

Im Speziellen werden die Ziele 5 und 9 erfüllt.

1. Der Standort der Erweiterungsfläche befindet sich einerseits im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude der Fa. Karlsberger und andererseits fernab jeglicher, durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsgebiete.

Auch die Zufahrt erfolgt direkt vom übergeordneten Verkehrsträger A 10 aus, ohne Wohngebiete zu tangieren.

Die geplante, kleinräumige Erweiterung am ggst. Standort kann daher den Gewerbebetrieb in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sichern und verbessern, ohne andere Nutzungen maßgeblich zu beeinträchtigen.

Die ggst. Erweiterung eines heimischen Betriebes, verbunden mit der, für die weitere erfolgreiche Entwicklung dieses Betriebes notwendigen Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung, schafft daher die Grundlage für eine Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Salzburger Gewerbebetriebe (§ 2 Abs. 1 Z 5+9).

Die Standorterfordernisse sind durch die Lage der Umwidmungsflächen direkt an einem leistungsfähigen, überregionalen Verkehrsträger (A10) optimal.

Die Erweiterungsfläche ermöglicht die für den Betrieb erforderliche Strukturanpassung und schafft eine (weitere) Grundlage für die langfristige Entwicklung dieses Wirtschaftszweiges und leistet einen Beitrag zu dessen Sicherung und Verbesserung.

2. Mit der geplanten Widmung geht kein Verlust eines Naturraumes einher, da die Fläche bereits versiegelt und als PKW-Stellplatz und Lagerplatz genutzt wird.

Eine deutlich wahrnehmbare, zusätzliche Zersiedelung der Landschaft ist daher durch die Nutzung der Flächen als Gewerbeflächen nicht zu erwarten (§ 2 Abs.1 Z 2 +4).

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

Dem Grundsatz der „haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden bzw. insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland“ wird erfüllt.

Es wird lediglich die Widmungsgrenze der bereits bebauten Grundparzelle an die Grundstücksgrenzen angepasst.

Der Grundsatz des „Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen“ wird dadurch gestützt, dass die ggst. Teiländerung Planungsabsicht der Gemeinde ist und der im REK formulierten Maßnahme entspricht, dass bestehenden Betrieben die Möglichkeit zur Weiterentwicklung gegeben werden soll "(Vorsehen von Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe)".

Zudem sichert die geplante Erweiterung des Betriebsgebietes der Fa. Karlsberger Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung und verringert somit das Auspendleraufkommen in der Gemeinde ("Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet").

Die Erhaltung eines ansässigen, tourismusunabhängigen Betriebes und die damit verbundene Sicherung der bereits bestehenden und die Schaffung neuer Arbeitsplätze liegt im besonderen öffentlichen Interesse.

Die Grundsätze des „angestrebten Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen“ und „Vermeidung von Zersiedelung“ sind auf Grund der Lage direkt angrenzend an großflächig ausgewiesene Gewerbegebietsflächen nicht relevant.

Der Grundsatz der „verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum sowie Unterstützung des Natur und Landschaftsschutzes“ wird dadurch berücksichtigt, dass das Planungsgebiet keine Schutzgebiete und keine geschützten Lebensräume gemäß Salzburger NSchG 1999 berührt.

Eine zusätzliche abträgliche Beeinträchtigung des Naturraums ist nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der „Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen“ kann für die ggst. für die ggst. Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM Grundstücksgrenzen nicht relevant sein.

Die Flächen liegen knapp außerhalb des Einzugsbereiches des ÖV.

Die Grundsätze der „Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung“ und der „angestrebten Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität“ sind für die gegenständliche Planung nicht relevant.

Der Grundsatz der „aktiven Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland“ ist für die ggst. Teilabänderung auf Grund der geringen Größe der Fläche nicht relevant.

Der Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger“ ist für die ggst. Teilabänderung auf Grund der geringen Größe der Fläche nicht relevant.

Der Grundsatz der „verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung“ ist für das gegenständliche Vorhaben nicht relevant.

§ 3 ROG 2009 Abwägung der Nutzungsänderung

Die Planungsfläche wird bereits als Lagerplatz und PKW-Stellplatz für den bestehenden Betrieb genutzt.

Das unmittelbare Umfeld unterliegt einer gewerblichen, landwirtschaftlichen und verkehrlichen Nutzung.

Durch die Ausweisung der ca. 200m² großen Baulandfläche wird es zu keiner Nutzungsänderung im ggst. Bereich kommen.

Die Planung berücksichtigt somit die gegebenen Strukturverhältnisse.

Nachbargemeindliche Interessen sind auf Grund der Lage der Fläche nicht betroffen.

Die geplante Widmung steht auch nicht im Widerspruch zu sonstigen wesentlichen Bestimmungen des Bundes und des Landes Salzburg (Positive Stellungnahme der Asfing liegt vor).

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die geplante Umwidmung entspricht den im REK formulierten Zielen der Gemeinde Eben, dass Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe vorzusehen sind und zusätzliche Arbeitsplätze im Gemeindegebiet geschaffen werden sollen.

Der Planteil legt eine Erweiterung des Gewerbestandes Gasthof Süd konkret fest.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche





Schlussfolgerung

Zusammenfassend kann aus der Sicht der Ortsplanung festgestellt werden, dass die beantragte Umwidmung den überörtlichen Planungsinstrumenten, den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und den erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde nicht entgegensteht und daher befürwortet werden kann.

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

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 13.3.2025 von Zeilinger Vinzenz

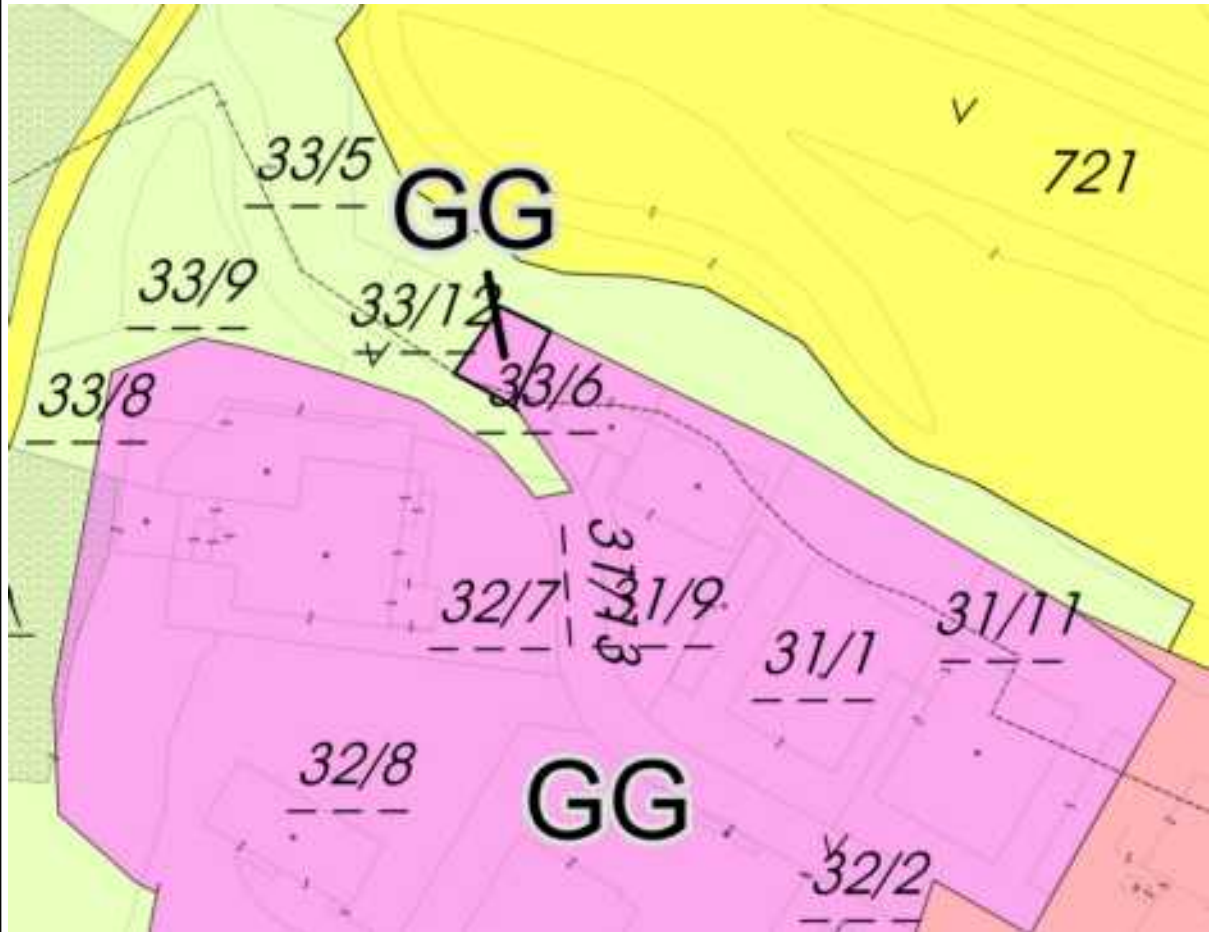
Planauszüge

Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50406_4626-5201_08.pdf;

Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Teilabänderungen.Beiblatt_06.02.25.pdf;

Planungsbericht: Uploaded File: Planungsbericht_Vorbegutachtung_06.02.25.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 13.3.2025 von Zeilinger Vinzenz