Gemeinde Bramberg am Wildkogel

PLANUNGSBERICHT
zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
im Bereich "Mühlbach Ost"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 27.03.2024

Auftragnehmer: Architekturbüro Aigner ZT KG	Projektleitung: Arch. DI Christoph Aigner
Bearbeitung: Markus Grosinger, BSc	Bearbeitung in der Gemeinde: Wolfgang Riedlsperger
Geschäftszahl OrtsplanerIn: 2023_55	Aktenzahl der Gemeinde: A/2661/2023
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T601/99

OrtsplanerIn

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensablauf.....	3
2.	Veranlassung und Verfahrensgegenstand	4
3.	Vorbeurteilung der Umweltrelevanz	6
4.	Planungsgrundlagen.....	8
5.	Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)	11
6.	Infrastrukturelle Erschließung	15
7.	Strukturuntersuchung	19
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009).....	30
9.	Gutachten.....	31
10.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.....	38

1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit		---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag: 27.11.2023	LRG-Mitteilung: 08.02.2024
GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)		---
Kundmachung der Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von:	Bis:
Verständigung über Auflage des TAÄ-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)		---
GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)		---
Aufsichtsbehördliche Genehmigung der TAÄ	Antrag:	Bescheid:
Rechtswirksamkeit der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)		---

1.1. Anregungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.2. Einwendungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.3. Regionalverband

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.4. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

2.1. Veranlassung

Der Antragsteller plant die Ausweisung von zwei Grundstücken westlich des Baulandsicherungsmodells Mühlbach. Die Grundstücke sollen von Familienmitgliedern zur Schaffung von Wohnraum bebaut werden.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Die gegenständliche Fläche liegt zwischen Baulandsicherungsmodell Mühlbach und dem zentralen Siedlungskörper Mühlbachs.

2.3. Übersichtsplan/ Orthophoto

Maßstab: 1 : 10000 bis 1 : 20000 (Variabel)

2.4. Verfahrensgegenstand bzw. von der Teilabänderung betroffene Grundstücke

Gst. Nr.	KG-	KG-Name
----------	-----	---------

	Nummer	
603/2	57014	Mühlbach
497	57014	Mühlbach
495	57014	Mühlbach

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 1512 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
1512	Grünland/Ländliches Gebiet

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folge- widmung
1	1512	Bauland/Erweitertes Wohngebiet /Kennzeichnung / L	GLG

umgewidmet.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

3824-5101

2.8. Angrenzende Widmungen

Das Planungsgebiet ist derzeit im rechtskräftigen FWP der Gemeinde Bramberg am Wildkogel als Grünland / ländliche Gebiete gewidmet.

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind für den Nahbereich folgende Widmungen gemäß § 30 ROG 2009 bzw. Kenntlichmachungen gemäß § 27 ROG 2009 eingetragen (siehe Beilage - Auszug FWP M 1:5000):

- Bauland / erweiterte Wohngebiete (teilweise mit Lärmkennzeichnung / -

kenntlichmachung)

- Bauland / Betriebsgebiete (teilweise mit Lärmkennzeichnung)
- Bauland / Gewerbegebiete
- Grünland / ländliche Gebiete
- Grünland / größere Gewässer
- Grünland / Gebiete für Sportanlagen
- Verkehrsflächen

- Wildbachgefahrenzonen gelb / rot
- Bauverbotsbereiche
- 30kV Freileitungen / Verkabelungen
- HQ100 / HQ30 Überflutungsbereiche
- Bauten unter Denkmalschutz
- Planfreistellungen

3. Vorbeurteilung der Umweltauswirkungen

- Gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung (UP) dann durchzuführen, wenn der jeweilige Schwellenwert überschritten wird und kein Ausschlusskriterium zutrifft, bzw als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) festgestellt wurde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Bei Unterschreiten des Schwellenwertes ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen, wenn kein Ausschlusskriterium zutrifft

3.1. Schwellenwertprüfung

	[m ²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	1512
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	0
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	1512 0

Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung: Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	Nein

Kurzbeschreibung der Schwellenwertprüfung

3.2. Ausschlusskriterienprüfung

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

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

Die Fläche wurde bereits im Rahmen des REKs umweltgeprüft.

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

Folgende gesetzliche Grundlagen des ROG 2009 sind für den gegenständlichen Bereich nennenswert:

Gemäß § 44 Abs 2 ROG 2009 kann der Flächenwidmungsplan geändert werden, wenn

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept entspricht und
2. im Fall einer Baulandausweisung der Baulandbedarf dies zulässt.

Laut § 30 Abs 1 Z 2 sind im Erweiterten Wohngebiet zulässig:

- a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen,
- b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelastung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
- c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung

Weiters besagt §29 Abs 2, dass Baulandwidmungen von unverbauten Grundflächen, soweit keine Kennzeichnung, als Aufschließungsgebiet bzw. -zone erfolgt, in ihrer zeitlichen Geltung dahin zu beschränken sind, dass mit Ablauf des zehnten Jahres ab Rechtswirksamkeit ihrer Ausweisung eine Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin keine der Widmung entsprechenden Bebauung begonnen worden ist.

Als Folgewidmung kommt dabei nur die Widmung vor der Baulandausweisung oder, soweit die Voraussetzungen dafür vorliegen, eine andere Widmung der

Nutzungsarten Grünland oder Verkehrsflächen in Betracht. Eine Änderung der Baulandkategorie lässt die Befristung unberührt.

4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)

Im LEP 2022 sind Leitbilder zur Ordnung und Entwicklung der Landesstruktur definiert.

Die beantragte Teilabänderung stimmt mit folgenden Leitbildern der Landesentwicklung überein:

- Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung
- Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen
- Siedlungsentwicklung nach Innen – Umsetzung von Flächensparen und Flächenmanagement in der Örtlichen Raumplanung
- Stärkung der dörflichen Strukturen im ländlichen Raum
- Orientierung des voraussichtlichen Wohnungsbedarfs am polyzentrischen Strukturmodell zur Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte
- Sicherung hochwertiger Natur- und Landschaftsräume
- Wohnen und Arbeiten (Erwerbs- und Versorgungsarbeit) – kurze Wege in der Siedlungsentwicklung

Die gegenständliche Fläche liegt im Freiraum. Als Siedlungstyp ist eine "Große Siedlung" definiert, wodurch eine Siedlungsentwicklung möglich ist, solange sie zur Schaffung kompakter Siedlungskörper dient. Bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich um zwei Parzellen zwischen dem Baulandsicherungsmodell Mühlbach und der Ortschaft Mühlbach. Durch die Auffüllung wird der Siedlungskörper verdichtet.

Zusätzlich sind folgende Punkte zum Schutz des Freiraumes zu berücksichtigen:

- Sicherung und Erhaltung von wertvollen Böden (Hohe Bodenfunktionsbewertung)
- Freihaltung von Grünraum- und Wanderkorridoren
- Sicherung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Flächen
- Erhaltung unversiegelter Flächen zum Schutz des Klimas
- Erhaltung und Sicherung von Flächen zur Abflussregulierung und Klimawandelanpassung
- Sicherung von Rohstoffvorkommen
- Erhaltung der Zugänglichkeit von Gewässern, insbesondere Seeufer auch durch nicht dauergenutzte Einrichtungen
- Erhaltung hochwertiger Waldflächen
- Sicherung des Grundwasservorkommens

4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

Die Gemeinde Bramberg am Wildkogel ist Mitglied des Regionalverbandes

Oberpinzgau. Im rechtskräftigen Regionalprogramm sind folgende wesentlichen Ziele und Maßnahmen zu finden:

- Schaffung kompakter Siedlungsbereiche und Vermeidung von Zersiedelung
- Siedlungsentwicklung vorrangig im Bereich bestehender Siedlungen und Weiler
- Effiziente Ausnutzung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Region
- Verbesserung und Erhalt der öffentlichen Erreichbarkeit von Siedlungsräumen
- Effiziente Ausnutzung der Infrastrukturen (Feuerwehr, Krankenhaus, Bauhof, etc.)
- Erhöhung der Bevölkerungszahlen in allen Teilregionen des Pinzgau mindestens gemäß dem Landesdurchschnitt in Salzburg bis 2030
- Schaffung von Wohnbauflächen zur Erreichung des Bevölkerungszieles
- Schaffung eines leistbaren Grundstück- und Wohnungsangebotes für die regionale Bevölkerung

4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde am 24.02.2015 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bramberg beschlossen und am 30.04.2015 durch das Amt der Salzburger Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt.

Ein Teil des Planungsgebietes ist eine Teilfläche der Entwicklungsflächen 41 und geringfügig 49.

Die Entwicklungsfläche 49 ist zwar zur gewerblichen Entwicklung vorgesehen, aufgrund der neuen Verbindungsstraße zwischen Mühlbach und Baulandsicherungsmodell bliebe allerdings eine Restfläche für Gewerbe südlich dieser Straße ungenutzt. Aus diesem Grund erscheint, unter Berücksichtigung der neuen Strukturgrenze (Verbindungsstraße) die Nutzung dieses südlichen Teils der Entwicklungsfläche 49 zu Wohnzwecken als begründbar.

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)

Die Fläche liegt zur Gänze in der gelben Wildbachgefahrenzone des Mühlbaches. Die Schutzmaßnahmen der WLW wurden im Bebauungsplan verordnet.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturräumlichen Gefährdungen

(Stellungnahme der WLW 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)

Die nächstgelegenen Lärm-Emittenten sind...
- das Gewerbegebiet Mühlbach (ca. 40m) sowie
- die Gerlos Landesstraße (ca. 71m).

Eine erste lärmschutztechnische Abschätzung der Lärmbelastung durch den Amtssachverständigen der Abteilung Umweltschutz, auf Basis des Immissionskatasters Prognose 2030 zeigt, dass die Immissionen im Planungsgebiet durch die B165 am Tag und in der Nacht teilweise die Handlungsstufe 2 erreichen. Aus diesem Grund ist die Fläche gemäß der Richtlinie Immissionsschutz in der RO mit einer Lärmkennzeichnung (EW/L) auszuweisen.

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

Wasserwirtschaft (20703) 15.1.2024:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Hinsichtlich der Gefährdung durch den Mühlbach (gelbe Gefahrenzone) ist eine Stellungnahme der WLW einzuholen.

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

Wird zur Kenntnis genommen.

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 wird über das Netz der WVA Bramberg sichergestellt. Die aktuelle §134 WRG Untersuchung liegt bei.

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

File: WL-Bramberg_WRG-134_2015.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=312455>)

Formblätter beiliegend:

File: Mühlbach Ost Wawi.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=312817>)

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)

Der Ortskanal verläuft entlang der Aufschließungsstraße; der Anschluss ist problemlos möglich.

Laut beiliegendem geologischen Gutachten ist die Versickerung anfallender Oberflächenwässer auf Eigengrund möglich.

Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

File: 2734 Gut 2023 11 09.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=312456>)

Formblätter beiliegend:

6.3. Verkehrserschließung

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

Beschreibung der Verkehrserschließung

Die nächstgelegenen Einrichtungen des ÖPNVs sind:

- der Bahnhof Mühlbach (ca. 620m) sowie
- die Bushaltestelle Mühlbach Ortsmitte (ca. 245m).

Die gegenständliche Fläche kann abzweigend von der Gerlos Landesstraße über das gemeindeeigene Verkehrsnetz erreicht werden. Richtung Westen ist der Zusammenschluss des Baulandsicherungsmodells mit der Ortschaft Mühlbach, über eine Verbindungsstraße beabsichtigt.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

Formblätter beiliegend

File: Mühlbach Ost Verkehr.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=312818>)

6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Die Umwidmungsfläche ist mit weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen: **Ja**

Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen

Die Anschlüsse an das Netz der Salzburg AG sind einfach und unkompliziert herstellbar.

Die Fläche verfügt über ein sehr gutes Solarpotenzial (> 1.200kWh / m² pro Jahr). Laut vorliegendem geologischen Gutachten besteht ein geothermisches Nutzungspotential.

Bestätigung des Infrastrukturanbieters:

File: 2734 Gut 2023 11 09.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=312457>)

6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-Sachverständigendienst (20612) 8.1.2024:

Elektronisch unterschrieben von Born Gerlinde

Aus Sicht der Verkehrsplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die

geplante Teilabänderung im Ortsteil Mühlbach der Gemeinde Bramberg. Seitens der Landesstraßenverwaltung wurde bei der Erteilung der Zufahrtsbewilligung für das Baulandsicherungsmodell bei einer allfälligen Erweiterung ein Verkehrskonzept gefordert, welches nunmehr für die weiteren Verfahrensschritte vorzulegen ist (siehe Punkt 15. der Zufahrtsbewilligung Baulandsicherungsmodell Mühlbach 2062-B165/3/181-2012). Insbesondere die Senkrechtparkplätze im Baulandsicherungsmodell sind im Hinblick auf ein zukünftig höheres Verkehrsaufkommen zu betrachten.

Für die fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestelle Mühlbach Ortsmitte wäre es erforderlich, eine Fußwegverbindung zu den neu zu widmenden Flächen und insbesondere zum Baulandsicherungsmodell herzustellen. Der Querschnitt der geplanten Verkehrsfläche ist hier im Bebauungsplan mit 7,35 m angegeben und sollte dementsprechend einen Gehsteig zulassen. Gleiches gilt für die fußläufige Erreichbarkeit der Haltestelle Mühlbach der Pinzgaubahn, die verbesserungswürdig ist.

Wasserwirtschaft (20703) 15.1.2024:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

TRINKWASSERVERSORGUNG: Die Trinkwasserversorgung soll durch die TWA der Gemeinde Bramberg erfolgen. Dies wird zur Kenntnis genommen.

ABWASSERBESEITIGUNG: Lt. Antrag soll die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal müsste ohne großen Aufwand herstellbar sein.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG: Lt. Antrag sollen die anfallenden Oberflächenwässer auf Eigengrund versickert werden. Im vorliegenden Gutachten von geo², W. Gadermayer (09.11.2023) wird die Sickerfähigkeit des Untergrundes bestätigt.

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

Verkehrsplanung:

zur fußläufigen Erreichbarkeit des Hauptortes:

Der derzeitige Fußweg südlich des BLSM Mühlbach (Richtung Westen) verläuft, wie richtig erkannt über Privatgrund und kann jederzeit verbaut werden. Allerdings kann der Fußweg durchaus verschwenkt und neugestaltet werden. Sollte der Weg zur Gänze entfallen wird im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens durch den

Bebauungsplan eine neue Verbindung zwischen Mühlbach und Baulandsicherungsmodell sichergestellt, wodurch die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Standorten bestehen bleibt. Die Verbindungsstraße wird (wie auch die Straßen im BLSM) als Wohnstraße geführt, weshalb die Gemeinde auf die Errichtung eines Gehsteiges verzichtet. Rechtlich gesichert wird die Erreichbarkeit durch ein Geh- und Fahrrecht.

zur Zufahrt zum Gewerbegebiet:

Die Straßen im BLSM Mühlbach inklusive neuem Verbindungsstück in den Hauptort Mühlbach werden als Wohnstraßen geführt. Das Befahren um Zwecke des Zu- und Abfahrens ist möglich. Eine Durchfahrt zum Gewerbegebiet / Betriebsgebiet westlich der Wohnstraße ist rechtlich nicht möglich. Die Gemeinde zeichnet sich für die Einhaltung des korrekten Befahrens der Wohnstraße verantwortlich. Allenfalls soll ein Fahrverbotsschild (abgesehen von Anrainern) aufgestellt werden.

Aufgrund des Vorhandenseins einer Wohnstraße erwartet die Gemeinde keine negative Beeinträchtigung durch bzw. für die Senkrechtparker im Baulandsicherungsmodell.

Die Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen.

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:

Umweltschutz (20502) 12.12.2023:

Elektronisch unterschrieben von Oberreiter Dominikus

Fachbereich Lärm:

Die Gemeinde Bramberg am Wildkogel beabsichtigt die Umwidmung einer insgesamt 1.512 m² großen Fläche auf den Grundstücken 603/2, 497 und 495 in der KG 57014 Mühlbach von derzeit Grünland/ländliches Gebiet (GLG) in Bauland/erweitertes Wohngebiet (EW/L1), zur Schaffung von Wohnraum.

Erweiterte Wohngebiete sind gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung der Schutzkategorie 3 zuzuordnen.

Zur immissionstechnischen Beurteilung ist als Lärmemittent vor allem die im Norden gelegene B 165 Gerlos Straße zu berücksichtigen. Die Entfernung der B 165 zur nördlichen Flächengrenze beträgt ca. 75 m.

Eine erste lärmschutztechnische Abschätzung durch den Immissionskataster Prognose 2030 zeigt, dass die Immissionen durch die B 165 am Tag und in der Nacht auf dem Planungsgebiet teilweise die Handlungsstufe 2 erreichen.

Der gemäß dem Antrag für die Abschätzung der Lärmbelastung verwendete Emissionskataster 2015 entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand und sollte nur mehr Verwendung finden, wenn es für das Planungsgebiet keinen Immissionskataster Prognose 2030 gibt. In Bereichen wo der Emissionskataster mangels des Immissionskatasters auch weiterhin verwendet werden muss, ist außerdem zu den Emissionswerten ein Zuschlag von 1,6 dB zu addieren um einen Prognosehorizont bis 2030 mit zu berücksichtigen.

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich auf Grund der B 165 zu Teilen in Handlungsstufe 2 und ist daher gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung mit einer Lärmkennzeichnung (EW/L) zu kennzeichnen.

Gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung sind bei Handlungsstufe 2 aufwändige Maßnahmen zur Erreichung von regelfallähnlichen Schallimmissionen erforderlich.

Im Zuge des Bauverfahrens ist daher ein schalltechnisches Projekt zu erstellen in welchem besonders auf den Freiraumschutz und die Anordnung der Schlafräume geachtet werden soll.

Unter Beachtung und Umsetzung der Maßnahmen bestehen gegen die Umwidmung der zu widmenden Fläche von Grünland/ländliches Gebiet (GLG) in Bauland/erweitertes Wohngebiet mit der Lärmkennzeichnung als lärmbelastet Fläche (EW/L) keine Bedenken.

Dominikus Oberreiter

Naturschutz (20506) 4.1.2024:

Elektronisch unterschrieben von Hechenblaickner Brigitte

In der KG 57014 Mühlbach für die Gst. 603/2, 497, 495 wird eine Baulandwidmung von 1512m² GLG in EW beantragt.

Die gegenständliche Fläche liegt direkt angrenzend zwischen zwei Siedlungsbereichen und schließt diese Lücke ohne direkt geschützte Lebensräume oder wertvolle Biotopstrukturen zu berühren. Zum Schutz des Landschaftsbildes und Erhalt einer gewissen Strukturierung sind einheimische Gehölze im textlichen Bebauungsplan vorgesehen. Es besteht daher aus naturschutzfachlicher Sicht kein Einwand gegen die Widmung.

Hinweis für die weitere Bebauung in diesem Siedlungsraum abseits der gegenständlichen Widmungsfläche: Entgegen den Angaben des Ortsplaners wäre südlich der Widmungsfläche zwar ein kartiertes Biotop (§ 26 Flurgehölz) rechtmäßig vorhanden, ist in Natura aber bis auf einen Einzelbaum weitestgehend entfernt worden. Die Siedlungsintegration von Biotopen hat diverse Konsequenzen, die zumeist zu einer Zerstörung und immer zu einer Degradierung von Biotopen führen. Die Widmungsfläche berührt zwar nicht direkt das Biotop, die Auswirkungen der Baulandwidmungen bzw. Siedlungsintegrierungen sind jedoch auf wertvolle Lebensräume auch im Umfeld erheblich. Das Flurgehölz wurde und wird sukzessive entfernt; entsprechend wäre die Gehölzentfernung der Naturschutzbehörde anzuzeigen. Grundsätzlich käme die Pflanzung einer Ersatzhecke außerhalb des Siedlungsgeschehens den Naturschutzinteressen nach, insbesondere bei fortschreitender Bebauung des südlicheren Bereichs.

Wasserwirtschaft (20703) 15.1.2024:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

In der Gemeinde Bramberg am Wildkogel soll zur Schaffung eines Bauplatzes, auf den GP 603/2, 497 und 495, KG 57014 eine Anpassung des FWP vorgenommen werden. Dabei sollen 1512 m² GLG in EW umgewidmet werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht kein Einwand zur Widmung.

Wildbach- und Lawinenverbauung (wlv) 18.1.2024:

Elektronisch unterschrieben von Anker Franz

Die betreffenden Flächen befinden sich innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Bramberger Mühlbaches. Im Hochwasserfall bzw. bei Überlastung der bestehenden Hochwasserschutzbauten ist mit Überbordungen und damit verbundener Überflutung durch Geschiebe- und Wildholz belasteten Hochwässern im gegenständlichen Bereich zu rechnen. Örtliche Geschiebeanlandungen bzw. Erosionen sind nicht auszuschließen. Nähere Angaben dazu sind dem GZP der Gemeinde Bramberg zu entnehmen.

Bei Einhaltung geeigneter Objektschutzmaßnahmen ist eine höherwertige Nutzung der bezeichneten Grundstücke grundsätzlich möglich. Seitens der WLV wird empfohlen, nachfolgende Voraussetzungen als Widmungsvoraussetzung festzulegen:

1. Anhebung der Erdgeschoßfußbodenniveaus in Relation zum Urgelände im Ausmaß von 40 - 50 cm gemessen ab dem höchsten berührten Urgeländepunkt. Die Festlegung ist im Einvernehmen mit der WLV vorzunehmen.
2. Einhaltung entsprechender Objektschutzvorkehrungen im Bereich anströmseitiger Gebäudeöffnungen.
3. Erosionssichere Gründung der tragenden Bauteile und Ausführung in Stahlbetonbauweise.
4. Aufrechterhaltung und Freihaltung ausreichender Hochwasserabflusskorridore auf Urgeländenniveau an den Rändern der Bauparzellen.
5. Die nähere und weitere Festlegung der Schutzvorkehrungen hat im Einvernehmen mit der WLV bei Vorliegen konkreter Objektplanungen anlässlich der weiterführenden Behördenverfahren zu erfolgen.

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 24.1.2024:

Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita

Aus Sicht der Fachdienststelle 20407 wird Folgendes zur geplanten TAÄ im Bereich Mühlbach Ost festgehalten:

Bei der betroffenen TAÄ-Fläche handelt es sich um besonders hochwertige Böden in Bezug auf die Funktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" (5b - 10% beste Böden) und "Abflussregulierung" (4-5). Die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen ist in diesem Fall grundsätzlich einer Umwidmung vorzuziehen bzw. sind derart hochwertige Böden grundsätzlich von einer Bebauung auszuschließen. Ergibt sich allerdings im Zuge eines Interessensabwiegungsprozesses, dass die Interessen an der Umwidmung der Erhaltung des Bodens überwiegen, sind, um die negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen möglichst zu minimieren, in den Bebauungsplan verbindlich Bodenschutzmaßnahmen aufzunehmen.

Die im vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen können aus bodenschutzfachlicher Sicht grundsätzlich als geeignet angesehen werden, um

negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu mindern. Allerdings sind diese zum Teil noch zu offen formuliert. Da es aber zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion kommt, sind aus fachlicher Sicht die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen jedenfalls noch verbindlicher und überprüfbarer zu formulieren. Diese könnten zB lauten

- Die Parkplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (zB Rasengittersteine)
- Der Versiegelungsgrad ist durch geeignete Planung (Situierung der Objekte, Minimierung des Flächenverbrauches) und in Abhängigkeit von der Nutzung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten gering zu halten. Entsprechende Park- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, z.B. als Schotterrasen, mit Rasengittersteinen o.ä..
- Die Regenwasserversickerung hat im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Rigolensystemen) Eine Regenwasserrückhaltung und -nutzung wird empfohlen.
- Der vorhandene Oberboden ist sachgemäß abzutragen und für eine Bodenrekultivierung wiederzuverwenden (Verbesserung/ Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Gemeinde Bramberg). Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten (Nachweis mittels Verwertungsnachweis).

Aus landwirtschaftlicher Sicht sind grundsätzlich keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Landesbaudirektion - Landesgeologie (20602) 6.2.2024:

Elektronisch unterschrieben von Fegerl Ludwig

Der Antrag ist hinsichtlich der Themen "geologische Naturgefährdungen am und auf den Standort" und "Versickerungsfähigkeit" schlüssig und nachvollziehbar. Gegen die beantragte Umwidmung besteht aus geologischer Sicht daher kein Einwand.

Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Umweltschutz:

Wie in der Stellungnahme gefordert, wird die Fläche als EW / L ausgewiesen. Für die Einholung des schalltechnischen Projektes im Rahmen des Bauverfahrens zeichnet sich die Gemeinde verantwortlich.

Naturschutz:

Stellungnahme des Grundeigentümers vom 19.02.2024:

Die angesprochenen Flurgehölzer, welche auf alten Orthofotos noch erkennbar sind, waren direkt auf der Grenzlinie zum benachbarten östlichen Siedlungsgebiet, auf einem Steinhag vorhanden. Im Zuge der Bebauung des benachbarten

Siedlungsgebietes wurden der Steinhag und die Flurgehölzer weitestgehend entfernt und Grenzzäune errichtet. Dies wurde von den neuen Grundeigentümern durchgeführt. Eine etwaige Meldung an die Naturschutzbehörde müssten selbige durchführen. Positiv anzumerken ist, dass in den neu geschaffenen Gärten zahlreiche Hecken und Sträucher gepflanzt wurden. Auf meinem Grundstück steht auch noch ein großer alter Ahornbaum welcher unbedingt erhalten bleiben soll. Sollte irgendwann eine weitere Aufschließung erfolgen ist dieser nach Möglichkeit, mit anderen biotopfördernden Maßnahmen einzubinden.

Aus Sicht der Gemeinde wird darauf verwiesen, dass die angesprochene Biotopfläche südlich, außerhalb des Planungsgebietes zu liegen kommen und für die gegenständliche Teilabänderung nicht von Relevanz sind.

WLV:

Die Stellungnahme wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bodenschutz:

Die Auflagen wurden im Bebauungsplan ergänzt. Die Interessensabwägung und Begründung der Bevorzugung der Siedlungsentwicklung am gegenständlichen Standort sind im RO-Gutachten angeführt. Aufgrund der zentralen Lage und Aussagen im REK wird der Siedlungsentwicklung der Vorzug gegenüber der lw. Nutzung gegeben.

Die Stellungnahmen der Wasserwirtschaft und Landesgeologie werden zur Kenntnis genommen.

Aus dem Genehmigungsverfahren:

7.4. Landschaftsstruktur und -bild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die betroffene Fläche liegt genau zwischen der Ortschaft Mühlbach und dem Baulandsicherungsmodell.

Südlich - im Talboden - fließt die, durch die aus den nord- und südseitigen Gebirgszonen kommenden Bächen gespeiste, Salzach in West-Ost-Richtung. Im Süden wird das Salzachtal durch die landschaftsbildprägenden Hohen Tauern begrenzt.

Nördlich befindet sich die Gerlos Landesstraße.

Aufgrund der Lage zwischen zwei Siedlungen werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

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

Aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsbestandes werden keine negativen Auswirkungen auf die heimische Flora und Fauna erwartet.

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

Die gegenständliche Fläche liegt abseits von Freizeit- und Erholungsflächen, weshalb keine negativen Auswirkungen erwartet werden.

Das Freizeitareal der Ortschaft Mühlbach liegt westlich des Mühlbaches und weist eine Entfernung von rund 120m auf.

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

Durch die geplante Umwidmung werden keine ökologisch bedeutenden Naturraumpotentiale oder landschaftsprägende Freiraumstrukturen gefährdet. Es werden keine geschützten Lebensräume oder sonstige durch Landes- oder Bundesgesetze geschützten Flächen berührt. Biotop, Naturdenkmäler oder geschützte Naturgebilde sind auf der, für die Umwidmung vorgesehenen Fläche nicht vorzufinden.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Schutzgebiet gemäß Salzburger Naturschutzgesetz, einem Europaschutzgebiet noch einem Natura 2000 - Gebiet.

Das nächstgelegene Biotop ist "Hecke 300m NNO Mühlbachmündung", welches südlich der Fläche liegt, jedoch von der gegenständlichen Umwidmung nicht betroffen ist.

File: Stellungnahme Vorbegutachtung Fachdienststelle Naturschutz Gruber Herbert 19.02.2024.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=321272>)

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

Es sind keine Kultur-, Bau-, und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart vorhanden. Das Ortsbild wird geprägt durch die umliegenden betrieblichen Bauten sowie Wohnbauten im auf gewidmetem Bauland.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden auf Grund der zentralen Lage und Vorgaben im Bebauungsplan nicht erwartet.

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

Die betroffene Fläche liegt zwischen der Ortschaft Mühlbach und dem Baulandsicherungsmodell Mühlbach. Laut beiliegendem geologischen Gutachten ist die vorgesehene Fläche für die Umsetzung des gegenständlichen Projektes geeignet.

File: 2734 Gut 2023 11 09.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=312480>)

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

Als wichtigste Bodenfunktionen sind die Produktionsfunktion (Erfüllungsgrad 5b) sowie die Reglerfunktion (4-5) zu nennen.

Aufgrund der hohen Wertigkeit wurden im Bebauungsplan entsprechende Bodenschutzmaßnahmen formuliert. Ein Schreiben über die Verwertung des hochwertigen Oberbodens liegt bei.

File: Boden_Mühlbach-Verwalterwirt.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=312485>)

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

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein Restfläche zwischen zwei Siedlungsbestände, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Aufgrund der Ausformung und vorhandenen Siedlungsstruktur erscheint die Schließung der Lücke zwischen den Siedlungen zur Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen im Einzugsbereich aller wesentlichen Einrichtungen Mühlbachs nachvollziehbar, weshalb der Siedlungsentwicklung der Vorzug gegenüber dem Erhalt der Landwirtschaft gegeben wird.

Da die Fläche nicht bewaldet ist, liegt keine forstliche Relevanz vor.

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

Im Wasserbuch bzw. Flächenwidmungsplan sind im gegenständlichen Bereich und auch im weiteren Umkreis keine Wasserschutz- oder -schongebiete eingetragen. Es befinden sich keine Quellen bzw. Brunnen am und im Nahbereich des Grundstückes.

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine fließenden bzw. stehenden Gewässer.

Die Fläche liegt außerhalb jeglicher Gefährdungsbereiche der Salzach.

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

Die Fläche liegt zur Gänze innerhalb der gelben Gefahrenzone des Mühlbaches. Die

Schutzmaßnahmen der WLV wurden im Bebauungsplan verordnet.

Eine Steinschlaggefährdung bzw. Hangrutschungen im Bereich der betreffenden Grundfläche sind im Gefahrenzonenplan nicht verzeichnet (Brauner Hinweissbereich).

Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder des Geländes abhängen, sind nicht betroffen (Violetter Hinweissbereich). Die Fläche befindet sich laut Gefahrenzonenplan der WLV außerhalb Blauer Vorbehaltsflächen.

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

Die nächstgelegenen Lärm-Emittenten sind...

- das Gewerbegebiet Mühlbach (ca. 40m) sowie
- die Gerlos Landesstraße (ca. 71m).

Eine erste lärmschutztechnische Abschätzung der Lärmbelastung durch den Amtssachverständigen der Abteilung Umweltschutz auf Basis des Immissionskatasters Prognose 2030 zeigt, dass die Immissionen durch die B165 am Tag und in der Nacht im Planungsgebiet teilweise die Handlungsstufe 2 erreichen. Aus diesem Grund ist die Fläche gemäß der Richtlinie Immissionsschutz in der RO mit einer Lärmkennzeichnung (EW/L) auszuweisen.

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

Die nächstgelegenen Luftschadstoff-Emittenten sind...

- das Gewerbegebiet Mühlbach (ca. 40m) sowie
- die Gerlos Landesstraße (ca. 71m).

Durch die Widmung von Wohnbauland entstehen durch Beheizung, Zu- und Abfahrten zusätzliche Emissionen, die lokal zu einer geringfügigen Erhöhung der Konzentration von Luftschadstoffen führen können. Eine relevante Zusatzbelastung ist jedoch nicht zu erwarten.

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 betroffene Fläche ist von der gelben Wildbachgefahrenzone des Mühlbaches betroffen. Die Schutzmaßnahmen der WLV wurden im Bebauungsplan verordnet. Hinsichtlich der hochwertigen Bodenfunktionen wird auf den Bebauungsplan und die beiliegende Rekultivierungsvereinbarung verwiesen.

Aufgrund der potenziellen Lärmbelastung wird die Fläche als lärmbelastet gekennzeichnet (/L).

Weitere Gefährdungen, Belastungen bzw. Nutzungskonflikte sind bei der Ausweisung der gegenständlichen Fläche nicht zu erwarten.

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

Ein Bebauungsplan liegt dem Akt bei.

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung wird auf die Ziele und Maßnahmen des Landesentwicklungs- und des Regionalprogrammes Oberpinzgau verwiesen.

Die betroffene Fläche liegt am Ostrand der Ortschaft Mühlbach, zwischen dem Siedlungsbestand und dem Baulandsicherungsmodell.

Sowohl die Bahn- als auch die Bushaltestelle, sowie die wesentlichen Einrichtungen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Aufgrund der Nähe zu den Einrichtungen des ÖPNVs erscheint der grundlegende Verzicht auf die Nutzung des MIVs möglich. Gewidmet wird lediglich das unmittelbar benötigte Bauland. Auch wird die max. Grundstücksgröße von 700m² berücksichtigt. Eine Übereinstimmung mit den Leitbildern "Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung", "Wohnen und Arbeiten (Erwerbs- und Versorgungsarbeit) - kurze Wege in der Siedlungsentwicklung" und "Siedlungsentwicklung nach Innen - Umsetzung von Flächensparen und Flächenmanagement in der Örtlichen Raumplanung" erscheint gegeben.

Durch die Verdichtung des Siedlungsschwerpunktes inklusive der Verbindung der beiden Siedlungsstrukturen mit einer neuen Straße, wird auch den Zielen "Stärkung der dörflichen Strukturen im ländlichen Raum" sowie "Sicherung hochwertiger Natur- und Landschaftsräume" entsprochen.

Die betroffene Fläche liegt außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches, im Freiraum der Gemeinde Bramberg. Die Siedlung ist laut Siedlungskategorisierung eine "Große Siedlung", wodurch die Ausweisung im Freiraum möglich erscheint. Eine Teilabänderung ist zulässig, da es sich um eine Siedlungsentwicklung zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers handelt. Die Fläche stellt eine Lücke zwischen zwei Siedlungsbeständen dar und dient deren Zusammenführung bzw. Verdichtung.

Zusätzlich sind folgende Punkte zum Schutz des Freiraumes zu berücksichtigen:

- Sicherung und Erhaltung von wertvollen Böden (Hohe Bodenfunktionsbewertung)
> Es wurde eine Rekultivierungsvereinbarung mit dem Grundeigentümer abgeschlossen. Zusätzlich sind im Bebauungsplan geeignete Bodenschutzmaßnahmen berücksichtigt.

- Freihaltung von Grünraum- und Wanderkorridoren
> nicht betroffen

- Sicherung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Flächen
> nicht betroffen

- Erhaltung unversiegelter Flächen zum Schutz des Klimas
> Die Maximalfläche pro Grundstück von 700m² wurde berücksichtigt. Im

Bebauungsplan sind Bodenschutzmaßnahmen definiert, für deren Einhaltung die Gemeinde in den weiteren Verfahren verantwortlich ist.

- Erhaltung und Sicherung von Flächen zur Abflussregulierung und Klimawandelanpassung

> Die Fläche liegt in der gelben Wildbachgefahrenzone des Mühlbaches, jedoch außerhalb der roten bzw. gelb-roten Gefahrenzonen. Im Bebauungsplan sind Bodenschutzmaßnahmen definiert für deren Einhaltung die Gemeinde in den weiteren Verfahren verantwortlich ist.

- Sicherung von Rohstoffvorkommen

> nicht betroffen

- Erhaltung der Zugänglichkeit von Gewässern, insbesondere Seeufer auch durch nicht dauergenutzte Einrichtungen

> nicht betroffen

- Erhaltung hochwertiger Waldflächen

> nicht betroffen

- Sicherung des Grundwasservorkommens

> Die Fläche weist eine hohe Reglerfunktion zur Regulierung des Abflusses von Oberflächenwasser auf. Im Bebauungsplan sind Bodenschutzmaßnahmen definiert, für deren Einhaltung die Gemeinde in den weiteren Verfahren verantwortlich ist.

Aus Sicht des Regionalprogrammes des Oberpinzgaus werden die Ziele "Erhöhung der Bevölkerungszahlen in allen Teilregionen des Pinzgaus", "Schaffung von Wohnbauflächen zur Erreichung des Bevölkerungszieles", "Schaffung kompakter Siedlungsbereiche und Vermeidung von Zersiedelung" und "Siedlungsentwicklung vorrangig im Bereich bestehender Siedlungen und Weiler" erfüllt.

Dadurch kann eine "Effiziente Ausnutzung der bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen" sowie eine "Effiziente Ausnutzung der Infrastrukturen (Feuerwehr, Krankenhaus, Bauhof, etc.)" sichergestellt werden.

Eine Übereinstimmung mit den Forderungen der überörtlichen Raumplanung ist jedenfalls gegeben.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Die Baulandausweisung ist möglich, da die Erweiterung im Räumlichen Entwicklungskonzept dargestellt ist und die aktuelle Baulandbilanz eine Ausweisung zulässt.

Für die Fläche wird eine Befristung vorgesehen und ein Bebauungsplan erstellt. Die Widmung als Bauland / erweiterte Wohngebiete mit Lärmkennzeichnung (EW/ L) ist für das geplante Vorhaben geeignet.

Würdigung der Raumordnungsgrundsätze und -ziele des ROG 2009 i.d.g.F.:

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

> Bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich um eine Lücke zwischen Baulandsicherungsmodell Mühlbach und der namensgebenden Ortschaft. Es werden 2 Grundstücke mit jeweils weniger als 700m² ausgewiesen.

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

> Die Verdichtung des Ostrandes der Ortschaft Mühlbach sowie die kompakte Siedlungsentwicklung liegen jedenfalls im öffentlichen Interesse. Durch den Lückenschluss wird auch eine neue Verbindungsstraße geschaffen, die das Baulandsicherungsmodell direkt an die Ortschaft anschließt.

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

> Das Grundstück liegt kompakt zwischen zwei großen Siedlungsstrukturen und dient deren Zusammenschluss.

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;

> Durch die Ausweisung der Fläche und Errichtung der Verbindungsstraße wird der Ostrand der Ortschaft Mühlbach zusammengeschlossen. Der öffentliche Verkehr ist zu Fuß erreichbar. Durch die Siedlungsentwicklung im Zentrum kann der verbleibende Freiraum abseits der Siedlungsstrukturen vor einer weiteren Zersiedlung geschützt werden.

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

> Sowohl die nächstgelegene Bus- als auch Bahnhaltestelle sind fußläufig erreichbar.

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

> Durch die gegenständliche Teilabänderung wird die Ortschaft Mühlbach verdichtet. Durch die neue Verbindungsstraße wird das Baulandsicherungsmodell östlich der Ortschaft an den Siedlungsschwerpunkt angeschlossen.

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

> Ein §18 ROG 2009 - Vertrag liegt dem Akt bei.

8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;

> Die Fläche verfügt sowohl über ein sehr gutes Solarpotenzial, als auch über ein geothermisches Nutzungspotenzial.

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

> Die wesentlichen Einrichtungen der Ortschaft Mühlbach sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.

> Im Rahmen der gegenständlichen Teilabänderung wird Bauland zur Schaffung von Wohnmöglichkeiten von Mitgliedern der Familie des Antragsstellers ausgewiesen.

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

> Die Fläche liegt am Ostrand der Ortschaft. Durch die Umwidmung wird das Baulandsicherungsmodell an die Ortschaft angeschlossen und die beiden Siedlungen miteinander verbunden. Negative Auswirkungen auf den Naturraum bzw. das Landschaftsbild oder das Ortsbild werden nicht erwartet. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten wird nicht beeinträchtigt.

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

> Die Fläche liegt in der gelben Gefahrenzone des Mühlbaches. Die Auflagen der WLV werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Wasser- und Rohstoffvorkommen werden nicht negativ beeinträchtigt.

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

> Der Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche wird zur Kenntnis genommen. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine Lücke zwischen zwei Siedlungen. Durch die Siedlungsentwicklung wird zwar eine landwirtschaftliche Restfläche verbaut, jedoch der Ostrand der Ortschaft verdichtet und das Baulandsicherungsmodell an den Hauptort angeschlossen, weshalb der Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich der Vorzug gegeben wird. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen wird auf die Maßnahmen im Bebauungsplan verwiesen.

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.

> nicht relevant

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.

> nicht relevant

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.

> Die betroffene Fläche liegt zentral in der Ortschaft Mühlbach sowie im Einzugsbereich des ÖPNV. Durch die Umwidmung wird Lebensraum für Einheimische in zentraler Lage geschaffen und das Baulandsicherungsmodell an die Ortschaft angebunden.

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

> Die Fläche verfügt sowohl über ein sehr gutes Solarpotenzial, als auch über ein geothermisches Nutzungspotenzial.

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.

> Die betroffene Fläche liegt im Zentrum der Ortschaft Mühlbach. Durch die Ausweisung des Grundstücks wird der Siedlungsbestand nach innen hin verdichtet.

10. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts- und Sozialstruktur und aktiver Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes anzustreben.

> Das Ortszentrum ist, vom betroffenen Grundstück aus, mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Alle wesentlichen Einrichtungen der Ortschafts Mühlbach sind fußläufig erreichbar.

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

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde am 24.02.2015 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bramberg beschlossen und am 30.04.2015 durch das Amt der Salzburger Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt.

Ein Teil des Planungsgebietes ist eine Teilfläche der Entwicklungsflächen 41 und geringfügig 49.

Die Entwicklungsfläche 49 ist zwar zur gewerblichen Entwicklung vorgesehen, aufgrund der neuen Verbindungsstraße zwischen Mühlbach und Baulandsicherungsmodell bliebe allerdings eine Restfläche für Gewerbe südlich dieser Straße ungenutzt. Aus diesem Grund erscheint, unter Berücksichtigung der neuen Strukturgenze (Verbindungsstraße) die Nutzung dieses südlichen Teils der Entwicklungsfläche 49 zu Wohnzwecken als begründbar.

9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Die gegenständliche Fläche liegt im Osten der Ortschaft Mühlbach zwischen der Hauptsiedlung und dem Baulandsicherungsmodell. Die gegenständliche Teilabänderung entspricht nachweislich sowohl den überörtlichen Vorgaben der Raumordnung, als auch dem Räumlichen Entwicklungskonzept. Eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen des ROG 2009 ist gegeben.

Eine Befristung ist für die Widmungsfläche vorgesehen, ein Bebauungsplan wurde erstellt. Die Baulandbilanz lässt eine Widmung als Wohnbauland zu.

Eine ausreichende technische und verkehrliche Erschließung ist gegeben bzw. durch den Bebauungsplan sichergestellt.

Durch die Lage im Einzugsbereich des ÖPNVs wird dessen Nutzung ermöglicht und besteht die Möglichkeit, Fahrten des MIV zu reduzieren. Durch das bestehende Solarpotenzial und geothermische Nutzungspotenzial wird eine Nutzung von alternativen Energiequellen ermöglicht.

Die hochwertigen Bodenfunktionen können durch geeignete Bodenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan sowie durch die Rekultivierungsvereinbarung zumindest zum Teil ausgeglichen werden. Der Verlust an zentral gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorab behandelten Punkte und Argumente wird der Siedlungsentwicklung am gegenständlichen Standort der Vorzug gegeben. Eine Lärmbelastung durch Gerlos Landesstraße und nahliegendes Gewerbegebiet kann nicht zur Gänze ausgeschlossen werden. Als Folge wird die Fläche mit einer

Lärmkennzeichnung /L versehen. Die Lage in der gelben Gefahrenzone scheint beherrschbar.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung wird die gegenständliche Teilabänderung in dieser Form, unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes befürwortet.

Orthofoto:

Foto der Abänderungsfläche:

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

Zu den Anforderungen der einzelnen Fachdienststellen -> siehe die Auseinandersetzung mit der jeweiligen Stellungnahme.

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Der/Die OrtsplanerIn

Arch. DI Christoph Aigner

Architekturbüro Aigner ZT KG