Gemeinde Leogang

PLANUNGSBERICHT
zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich "Ecking Herzog"
GV-Beschluss: 08.10.2025

Druckdatum: 15.10.2025

Auftragnehmer: DI Günther Poppinger	**Projektleitung:** DI Günther Poppinger
Bearbeitung: DI Lorenz Poppinger	**Bearbeitung in der Gemeinde:** Thomas Riedlsperger
Geschäftszahl OrtsplanerIn: 01/2507	**Aktenzahl der Gemeinde:** FW-4-2025
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T609/107

DI GÜNTHER POPPINGER · BAUMEISTER · UNABHÄNGIGER BAUSACHVERSTÄNDIGER · THALGAU

Digital unterschrieben
von Günther Poppinger
Datum: 2025.10.15
14:34:58 +02'00'

OrtsplanerIn

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf 3
2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand 5
3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz 8
4. Planungsgrundlagen 10
5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen) 13
6. Infrastrukturelle Erschließung 15
7. Strukturuntersuchung 17
8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009) 20
9. Baulandbilanz 20
10. Gutachten 21
11. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 29

1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	**Zeitpunkt bzw. von**	**bis**
Öffentlichkeitsarbeit		---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag: 06.06.2025	LRG-Mitteilung: 11.06.2025
GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)		---
Kundmachung der Auflage des TAÄ- Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von: 23.06.2025	Bis: 21.07.2025
Verständigung über Auflage des TAÄ-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)		---
GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)	**08.10.2025**	---
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

Im Bereich einer gewidmeten und bebauten Grundstücksparzelle sind Um- bzw. Zubauten geplant. Ein geringflächiger Anteil im Süden des Grundstückes liegt im Grünland (GLG). Um das gegenständliche Vorhaben zu ermöglichen, soll nun der noch nicht als Bauland gewidmete Teil der Parzelle als EW/L ausgewiesen werden.
Anregung zur TAÄ (Schreiben): Siehe Unterlage im Rogserve-Akt in diesem Kapitel.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Die Fläche liegt in Ecking, im Westen eines entlang der Bahntrasse verlaufenden Siedlungsansatzes. Die großräumliche Lage ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

2.3. Übersichtsplan / Orthophoto

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

2.4. Verfahrensgegenstand bzw. von der Teilabänderung betroffene Grundstücke

Gst. Nr.	KG-Nummer	KG-Name
646/3	57105	Ecking

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 60 m².

2.5. Widmungsänderungen

Die oben angeführten Grundstücke werden durch die vorliegende Flächenwidmungsplan-Änderung

von:

Fläche [m²]	Widmung
60	Grünland/Ländliches Gebiet

in :

TLF	Fläche [m²]	Widmung	Folgewidmung
	60	Bauland/Erweitertes Wohngebiet /Kennzeichnung Lärm	-

umgewidmet.

2.6. Befristung

; **bis:**

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4126-5103_14

2.8. Angrenzende Widmungen

Ein Großteil der umwidmungsgegenständlichen Grundstücksparzelle ist als Erweitertes Wohngebiet gewidmet und als lärmbelastete Fläche gekennzeichnet. Ein geringflächiger Anteil entlang des südlichen Randbereiches ist als Grünland – Ländliche Gebiete ausgewiesen. Die flächenwidmungsmäßigen Gegebenheiten sind dem beiliegenden FWP-Ausschnitt zu entnehmen.

2.9. Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?
Nein

Wenn nein - Begründung?
Ein Großteil des umwidmungsgegenständlichen Grundstückes ist bereits als Bauland gewidmet; es erfolgt lediglich eine geringflächige Erweiterung. Daher sieht die Gemeinde von bodenpolitischen Maßnahmen ab.

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

nein

3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

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

3.1. Schwellenwertprüfung

	[m²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	60
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der **zusätzlich** für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel)	
Allenfalls weitere **zusätzlich** für die Schwellenwert-beurteilung relevante Flächen in m² (Kumulationsregel)	
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	**60**
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung: Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	**Nein**

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.	**Nein**
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	**Ja**
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	**Nein**
D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fort-	**Ja**

schreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden.	

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Die umwidmungsgegenständliche Grundstücksparzelle ist größtenteils als Bauland gewidmet und bereits bebaut. Es erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung im Ausmaß von 60m², es soll der Flächenwidmungsplan an die bestehende Grundstücksgrenze angepasst werden.
Es sind auch keine Schutzgüter maßgeblich betroffen, es ist daher die Anwendung der Ausschlusskriterien B und D gerechtfertigt und kann auf die weitere Prüfung der Umweltauswirkungen verzichtet werden.

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.	

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**

4. Planungsgrundlagen

4.1. Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsziele und -grundsätze siehe §2.

4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)

Landesentwicklungsprogramm (LEP):
Das Salzburger Landesentwicklungsprogramm ist am 01.12.2022 aufgrund der Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 08.11.2022 zur Verbindlicherklärung in Kraft getreten (Landesgesetzblatt Nr. 104/2022).
In weiterer Folge werden die für die Gemeinde Leogang unmittelbar zutreffenden Festlegungen kurz dargestellt.
Gemäß Punkt 2.1 „Gliederung des Landes in Regionalverbände (Planungsregionen)“ ist die Gemeinde Leogang dem Regionalverband Pinzgau zugeordnet.

Punkt 3. „Strukturmodell des Landes Salzburg“:
Die Gemeinde Leogang ist dem Inneralpinen Gebirgsraum zugeordnet.
Innerhalb des Inneralpinen Gebirgsraumes ist die Gemeinde Leogang dem Raumtyp Touristischer Intensivraum zugeordnet.

Der Standort der Umwidmungsfläche befindet sich außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches, die Auseinandersetzung mit den Freiraumzielen erfolgt im Gutachtensteil.

4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

Regionalprogramm Pinzgau:
Der Planungskarte sind im gegenständlichen Bereich der Baubestand samt Widmung sowie die unmittelbar nördlich vorbeiführende S-Bahnstrecke eingezeichnet.

Dem Schriftteil sind folgende Aussagen zu entnehmen:
Für die Gemeinde Leogang besteht die Festlegung als lokales Zentrum, was Folgendes bedeutet:

- Grundversorgung der Bevölkerung der Gemeinde mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes
- Zentrum für die Versorgung der Gemeinde mit öffentlichen Einrichtungen des lokalen Bedarfes
- Haltestelle ÖV (Mindeststandard für Bus laut SLMK 2002, 3 bis 6 Kurse)

Zum Thema „Siedlungsstruktur und -entwicklung“ ist dem Textteil zum Regionalprogramm zu entnehmen, dass die bestehenden Siedlungen, Ortsbereiche und Weiler gesichert und aufgewertet werden sollen.

4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK

Gemäß der ergänzenden Plandarstellung des REK ist die Umwidmungsfläche dem Siedlungsstandort W1 zugeordnet. Es sind im gegenständlichen Bereich die zum Zeitpunkt der Erstellung des REKs bebauten Flächen eingetragen. Unmittelbar südlich, entlang des südlichen Randbereiches der umwidmungsgegenständlichen Grundparzelle verläuft eine Siedlungsgrenze mit geringem Interpretationsspielraum.

Den standortbezogenen Festlegungen ist zum Bereich Ecking bzw. zum Siedlungsstandort W1 Folgendes zu entnehmen:

FUNKTION:
Landwirtschaft, Wohnen

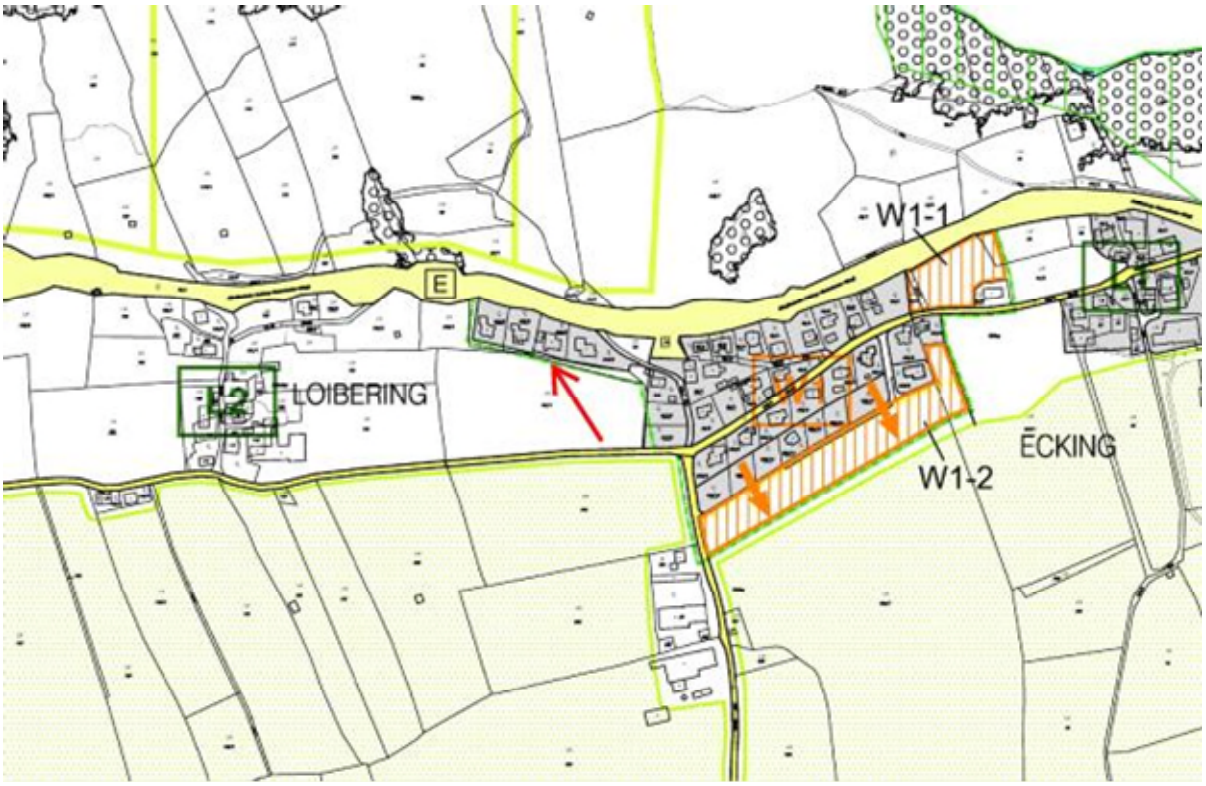
NATUR:
Die große, geschlossene Freifläche zwischen den bebauten Gebieten im Bereich Ecking, Loibering und der Ache sind als landwirtschaftliche Vorrangzonen festgelegt. Die Flächen im nördlichen Anschluss an die Leoganger Ache erfüllen auch Retentions- bzw. Hochwasserabflussfunktion.
Weite Bereiche südlich der Bahn sind lärmbelastet.
Es handelt sich generell hier um eine weiträumige, offene Landschaft, innerhalb der bauliche Entwicklungen besonders in Erscheinung treten.

Im nichtlandwirtschaftlichen Wohngebiet (W1) wird die Bauform des Ein- und Zweifamilienhauses die vorherrschende bleiben. Besondere Beachtung ist bei allfälligen punktuellen Verdichtungen im Hinblick auf das Einfügen dieser an und für sich für die bauliche Struktur fremden Formen zu nennen.

Am Südrand der Wohnsiedlung W1 sollte bei der Bebauungsplanung darauf geachtet werden, dass man im Bereich der Siedlungsgrenze durch entsprechende Vorschreibungen eine gute Einbindung in Richtung des geschlossenen landwirtschaftlichen Bereiches findet.

Dem Kapitel „Naturraum – Umwelt“ ist zu entnehmen, dass die vom natürlichen Bodenwert her, im östlichen Gemeindegebiet gelegenen Flächen, vorrangig der Landwirtschaft zu erhalten sind. Dies gilt vor allem für die weitgehend ebenen Flächen zwischen Leoganger Ache und den Siedlungsbereichen Rosental, Sinning, Otting, Loibering und Ecking gelegenen Gebiete. Diese sind vorrangig der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten. Neueingriffe von nichtlandwirtschaftlicher Bebauung sind, soweit es sich nicht um die Erweiterung bestehender Siedlungsstandorte handelt, hier zu unterlassen.

Hinsichtlich der Siedlungsgrenze mit geringem Interpretationsspielraum wird im REK-Textteil Folgendes festgelegt:
Sofern eine Siedlungsgrenze entlang bebauter Grundstücke zuzüglich von Baulücken festgelegt ist, sind bauliche Entwicklungen, die der Schaffung selbständig bebaubarer Flächen dienen, nicht zulässig. Geringfügige Verschiebungen, die für notwendige Grundstücksvergrößerungen (etwa zur Realisierung dringender standortgebundener Bauten) erforderlich sind, sind möglich.
Ansonsten sind für die Feststellung der genauen Lage dieser Siedlungsgrenze die textlichen Festlegungen maßgeblich.



5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

Ja

5.1. Naturschutz

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

5.2. Wasserwirtschaft

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

5.3. Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw.

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

5.4. Geologie

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

5.5. Wald

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

5.6. Lärm

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

Beschreibung dieser immissionsschutztechnischen Problemlagen und der damit verbundenen Beschränkung(en)
Das gegenständliche als Bauland gewidmete Gebiet ist als lärmbelasteter Bereich gekennzeichnet.

5.7. Altlasten und Verdachtsflächen

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

5.8. Bauverbotsbereiche (Eisenbahnen, Seilbahnen, Stromleitungen usw)

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

5.9. Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

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

6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

Nein

Begründung:
Die Aufschließungsvoraussetzungen sind bereits zur Gänze über den Bestand gegeben.

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 ist im Bestand gegeben, der gegenständliche Bereich ist durch die Gemeindewasserleitung erschlossen. Siehe beiliegender Leitungsplan im Anhang.

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:
File: Lageplan Wasser-, Kanalanschluss Ecking Herzog.pdf (Link:
http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=352196)

Formblätter beiliegend:

File: T609_107-form_WASSER.pdf (Link:
http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=352198)

6.2. Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

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

Beschreibung der Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)
Die Abwasserentsorgung ist im Bestand gegeben, der gegenständliche Bereich ist an den Kanal der Gemeinde angeschlossen. Siehe dazu beiliegender Leitungsplan im Abschnitt Trinkwasserversorgung.

Oberflächenentwässerung:
Laut Auskunft der Gemeinde wird die Entsorgung der Dach- und Oberflächenwässer auf der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Wiese mittels Versickerung realisiert. Eine Vereinbarung zwischen den Eigentümern ist derzeit in Ausarbeitung.

6.3. Verkehrserschließung

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

Beschreibung der Verkehrserschließung
Diese ist durch die bestehende Zufahrt, welche über Privat- und Eigengrund verläuft, gegeben.

Die Umwidmungsfläche liegt z. T. innerhalb des Einzugsbereiches von Bushaltestellen ohne Kategorie, daraus ergibt sich für den gegenständlichen Bereich die ÖV-Güteklasse G.
Innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:
File: Übersichtsplan ÖV-Güteklassen_2500.pdf (Link:
http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=352197)

Formblätter beiliegend

File: T609_107-form_VERKEHR.pdf (Link:
http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=352199)

6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

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

Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen
Die Stromversorgung erfolgt durch den bestehenden Anschluss an das Netz der Salzburg AG.

7. Strukturuntersuchung

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

Die umwidmungsgegenständliche Grundparzelle ist größtenteils als Erweitertes Wohngebiet mit Lärmkennzeichnung gewidmet und mit einem Einfamilienhaus bebaut (siehe beiliegendes Orthofoto). Dies trifft auch auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücksparzellen sowie auf den weiter östlich situierten Siedlungsbereich zu. Es handelt sich hierbei um ein vorrangig wohngenutztes Gebiet.
Bezüglich der topographischen Verhältnisse steigt das Gelände der Umwidmungsfläche in Richtung Norden an. Das diesbezügliche Orthofoto ist im Rogserve in diesem Kapitel als jpg angehängt.

7.2. Landschaftsstruktur und -bild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
Großräumlich betrachtet ist die Landschaft durch den Talboden nördlich der Leoganger Ache geprägt. Die umwidmungsgegenständliche Fläche ist dem westlichen Bereich der Wohnsiedlung in Ecking zugeordnet. Es handelt sich hierbei um einen zeilenförmig verlaufenden Siedlungsausläufer, welcher unmittelbar südlich angrenzend zur Bahntrasse liegt. Beim gegenständlichen Standort handelt es sich um die Nordgrenze des Talbodens, im Bereich der Umwidmungsfläche steigt das Gelände dann zunehmend in Richtung Norden an.
In Richtung Süden öffnet sich die Landschaft zu größeren landwirtschaftlich geprägten Flächen. Eine Lage in der freien Landschaft ist nicht gegeben.

7.3. Vegetation und Tierwelt

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
Die Umwidmungsfläche ist einer durch Bebauung vorgeprägten Grundstücksparzelle zugeordnet, es handelt sich um Gartenbestand mit punktuell Gehölzstrukturen. Unmittelbar südlich angrenzend beginnt landwirtschaftliche Fettwiese. Es wird hier mit kulturfolgenden störungstoleranten Garten- und Fettwiesenarten zu rechnen sein.

7.4. Erholungsnutzung und Grünflächen

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
Die Umwidmungsfläche hat keine Funktion für Freizeit und Erholung.

7.5. Lebensräume inklusive Vernetzung

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
Weder im Bereich der Umwidmungsfläche noch in der näheren Umgebung sind Biotope kartiert. Das nächstgelegene Biotop liegt weiter nordwestlich, bereits auf der

gegenüberliegenden Seite der Bahntrasse (Nr.: 571050003, „Feldgehölz 2 NW E-cking“).
Eine Bedeutung im Biotopverbund liegt nicht vor.

File: Biotope-Abfrage.docx (Link:
http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=352200)

7.6. Kulturgüter und Ortsbild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
Das Ortsbild ist hier durch Einfamilienhausstrukturen sowie die unmittelbar nördliche vorbeiführende Bahntrasse geprägt.
Archäologische Fundzonen oder Fundhoffnungsgebiete sind im gegenständlichen Bereich nicht bekannt.

7.7. Geologie

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
Der gegenständliche Bereich befindet sich auf Schwemmfächern und Schwemmkegeln. Der Untergrund ist in den oberen Bodenschichten geprägt durch sandigen Schluff mit mäßigem Grobanteil und schluffigen Sand mit hohem Grobanteil.
Die Fläche ist in Richtung Norden geneigt. Wie die angrenzende Bebauung zeigt, ist hier Baugrundeignung grundsätzlich gegeben.

7.8. Boden

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
Gemäß der Bodenkartierung ist hier kalkhaltige Lockersediment-Braunerde aus vorwiegend grobem Schwemmaterial (Kalke) vorhanden.
Der Boden ist, die Wasserverhältnisse betreffend, mäßig trocken mit geringer Speicherkraft und hoher Durchlässigkeit.
Es handelt sich, den natürlichen Bodenwert betreffend, um mittelwertiges Grünland.
Der gegenständliche Bereich ist durch sehr hohe Bodenfunktionserfüllungsgrade hinsichtlich der Natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der Abflussregulierung sowie hohe Funktionserfüllungsgrade bezüglich der Lebensraum- und Pufferfunktion charakterisiert.

File: eBOD mit Bodenfunktionen.docx (Link:
http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=352201)

7.9. Land- und Forstwirtschaft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
Die Umwidmungsfläche ist als Gartenfläche mit Gehölzstrukturen in Hanglage dargestellt. Eine Bedeutung für die Landwirtschaft liegt hier nicht vor. Es befindet sich auch keine aktive Hofstelle im unmittelbaren Umfeld.

7.10. Wasser und Wasserwirtschaft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
Der Bereich liegt innerhalb des Versorgungsgebietes der TWA GD Leogang.
Laut Sagis-Abfrage Wasser liegt die Umwidmungsfläche im Gebiet einer in Planung befindlichen Rahmenverfügung Pinzgauer Saalachtal. Es wurde diesbezüglich bereits anlässlich einer anderen Widmung vom Referat Wasserwirtschaft mitgeteilt, dass es sich um eine schon über 20 Jahre alte Planung handelt, die nie verordnet wurde und daher keine rechtliche Relevanz besitzt.
Der Grundwasserkörper ist durch Schichten (Grundwasserstockwerke), die einen Austausch dazwischen unterbinden, gekennzeichnet.
Sonstige wasserrechtliche Festlegungen sind hier nicht kartiert.

File: Wasser-Abfrage.docx (Link:
http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=352203)

7.11. Naturräumliche Gefährdungen

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
Es sind im gegenständlichen Bereich keine Festlegungen, die auf eine naturräumliche Gefährdung hindeuten würden, kartiert.

7.12. Lärm

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
Der unmittelbar angrenzende gewidmete und bebaute Bereich ist als lärmbelastete Fläche gekennzeichnet. Lärmmäßige Vorbelastungen sind auf den unmittelbar vorbeiführenden Bahnverkehr zurückzuführen. Gemäß Umgebungslärm Kataster 2012 ÖBB ergeben sich für den gegenständlichen Bereich Lden-Werte von 60-65dB. Eine entsprechende Lärmkennzeichnung erfolgt auch für die umzuwidmende Fläche.

File: Lden-Eisenbahn 2012.pdf (Link:
http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=352209)

File: Lnight-Eisenbahn 2012.pdf (Link:
http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=352210)

7.13. Luft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur
Luftmäßige Vorbelastungen sind im gegenständlichen Bereich nicht festzustellen.

8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)

Allfällige Planfreistellung

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

Nein

Begründung einer Planfreistellung

Es handelt sich um eine kleinräumige Erweiterung in einem Bereich, der bereits weitgehend baulich vorgeprägt ist. Gemäß § 50 Abs. 2 Z1 ROG ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich.

9. Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz
Es ist der Baulandbedarf für Wohnen mit 7,6ha festgelegt, die Baulandreserven von 5,09ha liegen 2,51ha unter dem Wohnbauland Bedarf.
Die gegenständliche Umwidmung hat kaum Auswirkung auf die Baulandbilanz, da sie einem bereits überwiegend als Bauland gewidmetem und bebautem Grundstück zugeordnet ist, die Neuausweisung beträgt lediglich knapp 60m².

Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail
File: Baulandbilanz Report 05.06.2025.pdf (Link:
http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=352213)

10. Gutachten

10.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Aufgrund der Lage bzw. der Art des Vorhabens sind folgende Ziele und Grundsätze (§2 ROG) relevant bzw. von Interesse:
(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

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

Es handelt sich lediglich um eine geringfügige Widmungserweiterung im Bereich einer überwiegend als Bauland gewidmeten und bereits bebauten Grundstücksparzelle. Die Auswirkungen auf diese Zielsetzung werden sich in Grenzen halten.

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. Gleich bedeutsam 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 Umwidmung bedeutet keinen erheblichen Eingriff in die natürlichen Lebensgrundlagen. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft halten sich in Grenzen.
Es wird auch nicht in erhaltenswerte Kulturgüter eingegriffen, ebenso wenig wie in naturschutzfachlich wertige Strukturen.
Auch wird der freie Zugang zu Wäldern, Seen und öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten 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 nutzbarem Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern könnten.

Es sind im gegenständlichen Bereich keine Festlegungen, die auf eine naturräumliche Gefährdung hindeuten würden, kartiert.
Es handelt sich um keinen für die Wassernutzung und sonstige Rohstoffvorkommen wertigen Bereich.

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

Der Bereich ist als Gartenfläche in Hanglage dargestellt und der hier bestehenden Bebauung zugeordnet. Es besteht keine Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft.

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.

Die Umwidmung verfolgt keine industriell-gewerblichen Zwecke, sodass auf das obige Ziel keine Auswirkung besteht.

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 der Erholungsbedürfnisse der Gäste, auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.

Die Umwidmung verfolgt keine touristischen Zielsetzungen, sodass es keine Auswirkung auf diese Zielsetzung gibt.

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

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

Der Bereich der Umwidmungsfläche ist besiedelt und bebaut, aber nicht in einer bereits sehr hohen Intensität und auch nicht im Hinblick auf die Ökologie als sensibel anzusehen.

Weiters wird auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit aufgrund der vorhandenen technischen Infrastruktur nicht in Frage gestellt.

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,

Der Standort der Umwidmung befindet sich nicht im Orts- bzw. Stadtkernbereich, sodass zu diesem Ziel kein Bezug besteht.

c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und Umwelt sowie Ressourcen schonende Mobilität ermöglichen,

Dieser Zielsetzung wird durch die Lage innerhalb des Einzugsbereiches der Bushaltestellen „Leogang Ecking Ort“ Rechnung getragen.

d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,

Die Ausweisung erfolgt aufgrund des angegebenen Eigenbedarfs. Auf die rechtlichen Voraussetzungen gemäß ROG wird verwiesen.

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

Aufgrund von Art, Lage und Größenordnung der Widmung besteht kein sachlicher Bezug.

f) die Bevölkerung vor Gefährdungen durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.

Der gegenständliche Bereich ist dem Verkehrslärm der unmittelbar nördlich angrenzenden Bahntrasse ausgesetzt. Es erfolgt eine Kennzeichnung als lärmbelastete Fläche. Hinsichtlich der Einhaltung entsprechender Lärmgrenzwerte ist auf das nachgeordnete Verfahren zu verweisen.

Sonstige Umweltbeeinträchtigungen sind hier nicht bekannt.

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

Die infrastrukturelle Ausstattung ist bereits im Bestand geregelt.

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.

Es handelt sich lediglich um eine geringflächige Erweiterung im Bereich einer überwiegend als Bauland ausgewiesenen und bereits bebauten Grundstücksparzelle. Es sind hier geringfügige Zu- und Umbaumaßnahmen geplant. Die Auswirkungen auf die obige Zielsetzung wird sich in Grenzen halten.

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.

Aufgrund Art und Ausmaß der Widmung kein sachlicher Bezug.

(2) Dabei werden die Raumordnungsgrundsätze wie folgt beachtet:

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

Dem Ziel wird durch die geringflächige Ausweisung im Anschluss einer bereits bebauten Fläche Rechnung getragen.

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen.

Die Umwidmung dient grundsätzlich einem Einzelinteresse, allerdings ist die Anpassung des FWP an die gegebenen Strukturverhältnisse auch im öffentlichen Interesse gelegen.

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

Die Umwidmungsfläche liegt nicht im Ortskernbereich; es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung im Bereich einer bebauten Grundstücksparzelle bzw. um eine Anpassung des Flächenwidmungsplanes an die bestehende Grundstücksgrenze. Eine Zersiedelung oder ungünstige siedlungsstrukturelle Entwicklung ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

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.

Es wird nicht in derartige Belange in einer Form eingegriffen, die eine verstärkte Berücksichtigung erfordern würde.

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

Die Umwidmungsfläche liegt innerhalb des Einzugsbereiches der Bushaltestellen „Leogang Ecking Ort". Die umwidmungsgegenständliche Grundstücksparzelle ist bereits bebaut und voll aufgeschlossen.

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

Aus der Sicht der örtlichen Gegebenheiten der Gemeinde Leogang ist dazu Folgendes auszuführen:
Die Siedlungsstruktur hat sich in der Gemeinde in vielen kleineren Schwerpunkten entwickelt:
Es handelt sich gegenständlich um einen dieser kleineren Schwerpunkte, der mit dieser Umwidmung geringfügig erweitert wird.

7. Aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland.

Aufgrund von Art, Lage und Größenordnung der Umwidmung erscheinen Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik nicht für erforderlich und wird deshalb daraus kein Widerspruch zu diesem Grundsatz abzuleiten sein.

8. Sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger.

Die Energieversorgung ist bereits im Bestand geregelt und Sache des Grundstücks- bzw. Bestandseigentümers.
Im Falle eines Um-/Neu-/Zubaus ist die Art der Energieversorgung der auf der Umwidmungsfläche zu errichtenden Baulichkeiten Gegenstand des nachgeordneten Verfahrens.

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

Die verstärkte Berücksichtigung kann in der Standortwahl für eine Siedlung erfolgen oder aber auch bei der Fixierung nachgeordneter Maßnahmen zur Optimierung der Erreichbarkeit von entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.
Dabei kann ein Standort, der aus Sicht von Kindern und Jugendlichen gut geeignet ist, für denselben Personenkreis, wenn er ein gewisses Alter erreicht hat, nicht mehr attraktiv sein.

10.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Salzburger Landesentwicklungsprogramm (LEP):

Lage im Hauptsiedlungsbereich:
Der Bereich im Anschluss an die gegenständliche Umwidmungsfläche ist gemäß LEP-Kategorisierung als Siedlungstyp Nr. 7 – Mittelgroße Siedlung ausgewiesen, eine funktionale Verflechtung mit dem Hauptsiedlungsbereich besteht nicht.

Gemäß 4.3.1 (2) sind Baulandneuausweisungen im Freiraum zur Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen im Bereich ausreichend großer Siedlungen zulässig. Hierfür ist eine Übereinstimmung mit den Freiraumzielen nachzuweisen:

(1) Weitestgehender Schutz des Freiraumes vor weiterer Besiedelung zur

- Sicherung und Erhaltung von wertvollen Böden (Hohe Bodenfunktionsbewertung)

Im Bereich der Neuausweisungsfläche ist der Boden durch hohe und sehr hohe Funktionserfüllungsgrade charakterisiert. Allerdings ist hervorzuheben, dass lediglich eine geringfügige Widmungserweiterung im Bereich einer bebauten Grundstücksparzelle erfolgt. Die Umwidmungsfläche selbst ist als Gartenfläche dargestellt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
In Anbetracht des geringen Flächenausmaßes der Umwidmung wird von der Festlegung von Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen abgesehen.

- Freihaltung von Grünraum- und Wanderkorridoren

Die Neuausweisung betrifft keine derartigen Korridore.

- Sicherung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Flächen

Derartige Flächen sind nicht berührt.

- Erhaltung unversiegelter Flächen zum Schutz des Klimas

Mit einem Flächenausmaß von 60m² handelt sich lediglich um eine geringflächige Ausweisung. In Anbetracht der Art und des Ausmaßes der Umwidmung sowie der Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Mindestabstände gemäß §25 Abs. 3 BGG wird von der Festlegung von Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz abgesehen.

- Erhaltung und Sicherung von Flächen zur Abflussregulierung und Klimawandelanpassung

Siehe oben.

- Sicherung von Rohstoffvorkommen

In Rohstoffvorkommen wird nicht eingegriffen.

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

Gewässer, insbesondere Seeufer sind durch die Umwidmung nicht betroffen.

- Erhaltung hochwertiger Waldflächen

Waldflächen sind von der Umwidmung nicht betroffen.

- Sicherung des Grundwasservorkommens

Grundwasservorkommen sind hier nicht betroffen.

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

Gemäß REK liegt die Umwidmungsfläche im Bereich eines Wohnstandortes (W1). Die geplante Umwidmungsfläche ist hier dem Baubestand zugeordnet und liegt noch innerhalb der unmittelbar südlich vorbeiführenden Siedlungsgrenze.
Zur Einbindung in Richtung der geschlossenen landwirtschaftlichen Fläche ist festzuhalten, dass die Umwidmungsfläche als Gartenbestand dargestellt ist. Es sind lediglich geringe Zu- bzw. Umbaumaßnahmen im Bereich des Bestandsobjektes geplant. Mit Verweis auf die gemäß §25 Abs. 3 BGG einzuhaltenden Mindestabstände wird somit Grünfläche erhalten bleiben und von einer entsprechenden Einbindung auszugehen sein.

In den textlichen Festlegungen wird auf die Lärmbelastung durch die Bahn hingewiesen. Diesbezüglich ist auf das nachgeordnete Verfahren zu verweisen.

Es kann auch kein Widerspruch zu den sonstigen Festlegungen des REK eruiert werden.

10.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Im Ortsteil Ecking sind im Bereich einer fast gänzlich als Bauland gewidmeten und bebauten Grundstücksparzelle Um- bzw. Zubauten geplant. Ein geringflächiger Anteil im Süden des Grundstückes liegt im Grünland (GLG). Um das gegenständliche Vorhaben zu ermöglichen, soll nun der noch nicht als Bauland gewidmete Teil der Parzelle als EW/L ausgewiesen werden.

Zu den überörtlichen Planungsgrundlagen kann kein Widerspruch erkannt werden, die Übereinstimmung mit dem Entwicklungskonzept wurde dokumentiert.

Die Bestandserhebung und Strukturanalyse der zwölf Sachgebiete nach dem UEP-Schema zeigt eine besondere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Produktions- und Reglerfunktion. Da es sich um eine geringflächige Arrondierung mit einem Flächenausmaß von 60m² im Anschluss eines bereits gewidmeten und überwiegend bebauten Bereiches handelt, wird von der Festlegung von Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen abgesehen.
Außerdem ist die gegenständliche Fläche durch Bahnlärm betroffen, es erfolgt eine

Kennzeichnung als lärmbelastete Fläche.

Die infrastrukturelle Erschließung ist im Bestand gegeben. Der Standort liegt innerhalb des ÖV-Einzugsbereiches.

Es gibt auch keine weiteren Hinderungsgründe für die gegenständliche Umwidmung, zusammenfassend kann diese Änderung des Flächenwidmungsplanes aus der Sicht der Ortsplanung positiv beurteilt werden.

Im Hinblick auf die relevanten Gesichtspunkte bezüglich der Versagungsgründe gemäß §75 ROG ist Folgendes festzuhalten:

Zum Thema Übereinstimmung mit Entwicklungsprogrammen des Landes:
Die Übereinstimmung mit Entwicklungsprogrammen des Landes ist grundsätzlich gegeben.
Die Fläche liegt im Freiraum, daher wurde die Übereinstimmung mit den Freiraumzielen im Einzelnen geprüft, es ergibt sich kein Widerspruch. Die Art der Ausweisung ist gemäß LEP im Freiraum möglich.

Zum Thema Abstimmungen mit Planungen der Nachbargemeinden:
Der Standort liegt nicht in der Nähe der Gemeindegrenze, aufgrund Art und Größenordnung des Vorhabens sind keine Probleme zu erwarten.

Zum Thema Bedachtnahme auf die gegebenen und angestrebten Strukturverhältnisse:
Es erfolgt eine geringfügige Widmungserweiterung im Bereich einer fast gänzlich als EW/L ausgewiesenen Grundstücksparzelle. Das angrenzende Siedlungsgebiet ist ebenfalls durch dieselbe Widmungskategorie charakterisiert.
Eine Übereinstimmung mit den gegebenen und angestrebten Strukturverhältnissen besteht.

Zum Thema Raumordnungsgrundsätze:
Die Übereinstimmung wurde geprüft und ist gegeben.

Zum Thema ausreichende Interessensabwägung:
Die Umwidmung entspringt zwar einem privaten Interesse, allerdings liegt die Anpassung des Flächenwidmungsplanes an die Struktur- und Nutzungsverhältnisse auch im Interesse der Gemeinde.

Gemäß Bestandsaufnahme sind hier keine absolut und unmittelbar einer Umwidmung entgegenstehenden Gegebenheiten festzustellen. Zu den Themen des Lärm- und Bodenschutzes ist darauf zu verweisen, dass lediglich eine geringflächige Erweiterung im Bereich einer bereits überwiegend als Bauland gewidmeten und bebauten Grundstücksparzelle erfolgt. Der Baulandbestand ist bereits als lärmbelastete Fläche gekennzeichnet. Es wurden somit im Zuge der erstmaligen Widmung entsprechende Vorgaben für die Bebauung zur Reduzierung der Lärmimmissionen festgelegt. Diese

sind in weiterer Folge für etwaige Zu- und Umbaumaßnahmen im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens zu berücksichtigen.

Zum Thema des Bodenschutzes ist anzuführen, dass die geplante Baulanderweiterung mit eine Flächenausmaß von 60m² dem als Bauland gewidmeten Anteil des Grundstückes deutlich untergeordnet ist. Die geringflächige Baulanderweiterung eröffnet in Anbetracht der gemäß §25 Abs. 3 BGG einzuhaltenden Mindestabstände keine erheblichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Süden. In Anbetracht dieses Umstandes wird von der Festlegung von Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen abgesehen.

Zusammenfassend kann eine Abwägung zugunsten einer Umwidmung vorgenommen werden.

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

Gemeinde Leogang
5771 Leogang Nr. 4

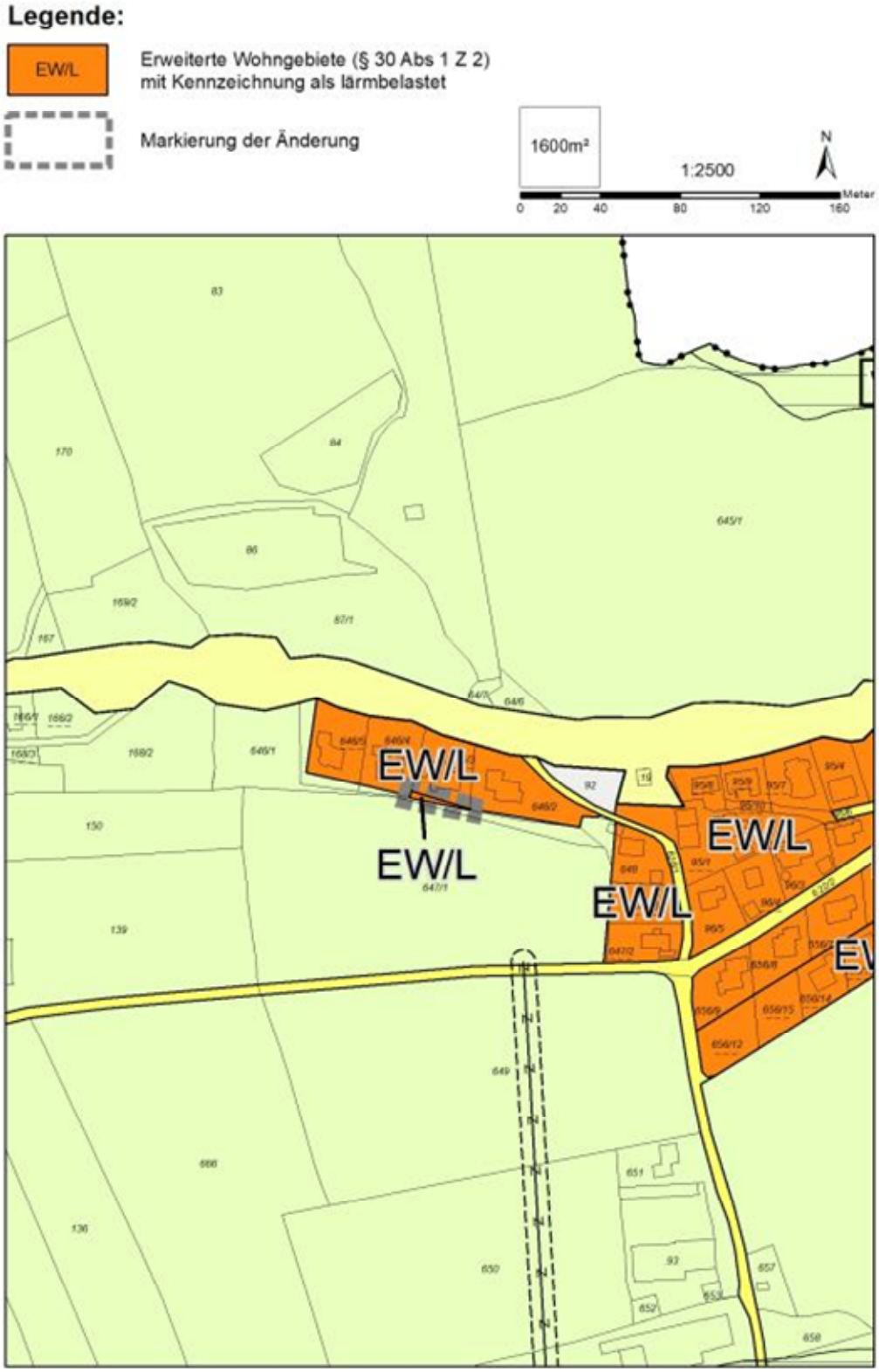
Betreff: Flächenwidmungsplan-Änderung T609/107
Hier: Teilabänderung im Bereich "Ecking Herzog"
Ergebnis der Vorbegutachtung und der landesplanerischen Stellungnahme (Zahl: 21003-T609/107/3-2025, Datum: 10.06.2025)

Stellungnahme

Seitens der zuständigen Amtssachverständigen wurde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme sowie der raumplanungsfachlichen Beurteilung das gegenständliche Vorhaben durchwegs positiv bewertet. Für das gegenständlichen Umwidmungsverfahren entspringt daraus kein weiterer Handlungsbedarf.

Hinsichtlich der Kennzeichnung als lärmbelastete Fläche wurde darauf verwiesen, dass im Zuge der weiteren Verfahren Maßnahmen zum Schallschutz zu berücksichtigen sind.

Thalgau, am 11.06.2025

11. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan