

Gemeinde Unken

PLANUNGSBERICHT

zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich "Niederland Unseld"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 27.05.2026

Auftragnehmer: Aigner Architektur ZT GmbH	Projektleitung: Arch. DI Christoph Aigner
Bearbeitung: Markus Grosinger, BSc	Bearbeitung in der Gemeinde: Andreas Stockklauser
Geschäftszahl OrtsplanerIn: 2025_39	Aktenzahl der Gemeinde:
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T623/61

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	18
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009).....	26
9.	Baulandbilanz	26
10.	Gutachten.....	27
11.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.....	33

1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit		---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag: 13.04.2026	LRG-Mitteilung: 21.05.2026
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

Am gegenständlichen Grundstück beabsichtigt die TEH GmbH (Traditionelle Europäische Heilkunde) die Errichtung einer Naturapotheke. Der aktuelle Standort der TEH Naturwerke befindet sich im Gewerbegebiet am ehemaligen Grenzübergang Steinpass.

Im selben Verfahren wird ein größeres Ausmaß an Bauland in Grünland rückgewidmet.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Die gegenständliche Fläche liegt westlich der Ortsdurchfahrt, sowie südlich des Family Resorts Post.

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
293/1	57127	Unken
285	57127	Unken
307/2	57127	Unken
286/1	57127	Unken

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 1491 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
700	Grünland/Ländliches Gebiet
116	Bauland/Dorfgebiet
675	Bauland/Erweitertes Wohngebiet

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
1	700	Bauland/Dorfgebiet / Kennzeichnung L1	GLG
2	116	Grünland/Ländliches Gebiet	-
3	675	Grünland/Ländliches Gebiet	-

umgewidmet.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4128-5001

2.8. Angrenzende Widmungen

Im Nahbereich der gegenständlichen Fläche scheinen im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan folgende Widmungen und Kenntlichmachungen /

Kennzeichnungen auf:

- Bauland / Dorfgebiete
- Bauland / erweiterte Wohngebiete
- Bauland / Gewerbegebiete
- Bauland / Betriebsgebiete
- Grünland / ländliche Gebiete
- Grünland / größere Gewässer
- Verkehrsflächen

- Wald
- 30kV Freileitung
- Wildbachgefahrenzonen gelb
- Planfreistellungen

2.9. Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?

Nein

Wenn ja - welche?

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

nein

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

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	700
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	0
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel)	0
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m² (Kumulationsregel)	0
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	700 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.	Ja

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Die Fläche wurde bereits im REK umweltgeprüft.

Aufgrund der Größe und Lage kann auch von einer kleinräumigen Fortschreibung eines Planes ausgegangen werden.

3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAA 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 TAA 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 §30 Abs 5 ROG 2009 sind im Dorfgebiet zulässig:

- a) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Berufsgärtnereien;
- b) bauliche Anlagen, die im erweiterten Wohngebiet zulässig sind.

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.

Zitate relevanter Raumordnungsziele und -grundsätze

Gemäß §50 ROG hat jede Gemeinde auf der Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplans für jene Teile des Gemeindegebietes, die innerhalb eines Planungszeitraums von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen.

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 gegenständliche Fläche liegt im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Unken, weshalb eine bauliche Entwicklung vor Ort möglich ist. Das Einholen einer landesplanerischen Stellungnahme ist nicht notwendig.

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
- Bereitstellung leistbarer Wohnungen mit hoher Standortgunst und Wohnumfeldqualität
- Förderung von Funktionsdurchmischungen zur Stärkung der Stadt- und Ortskerne
- Sicherung hochwertiger Natur- und Landschaftsräume

- Wohnen und Arbeiten (Erwerbs- und Versorgungsarbeit) – kurze Wege in der Siedlungsentwicklung
- Kurze-Wege-Prinzip zur Schaffung alltagsgerechter Raumstrukturen
- Energiewende gestalten – den Ausbau der erneuerbaren Energien räumlich steuern
- Herstellung energetisch optimierter Raumstrukturen

4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

Die Gemeinde Unken ist Mitglied des Regionalverbandes Pinzgau. Folgende Ziele und Maßnahmen erscheinen im Zusammenhang mit der gegenständlichen Teilabänderung relevant.

- Bevölkerungswachstum im Pinzgau fördern
- Schaffung von Wohnbaulandflächen zur Erreichung des Bevölkerungsziels
- Schaffung eines leistbaren Grundstücks- und Wohnungsangebotes für die regionale Bevölkerung
- Schaffung einheitlicher Rahmenbedingungen für eine aktive Bodenpolitik in der Region Pinzgau
- Schaffung kompakter Siedlungsbereiche und Vermeidung von Zersiedelung
- Sicherung von Eignungsflächen für die Baulandentwicklung
- Siedlungsentwicklung vorrangig im Bereich bestehender Siedlungen und Weiler
- Effiziente Ausnutzung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Region
- Energieeinsparung und Reduktion von Treibhausgasen
- Verbesserung und Erhalt der öffentlichen Erreichbarkeit von Siedlungsräumen

4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Unken wurde im Mai 2016 durch die Gemeindevertretung beschlossen und am 05. Dezember 2016 durch das Amt der Salzburger Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt.

Die betroffene Fläche scheint im REK als Entwicklungsfläche 173 auf. Als Dichte wurde eine GFZ von maximal 0,8 angegeben, als Höhe max. 3 Vollgeschoße.

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: **Nein**

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

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

5.4. Geologie

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

Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

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

5.5. Wald

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

Beschreibung dieser Beschränkung(en)

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

5.6. Lärm

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

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

Der nächstgelegene Lärm-Emittent ist die Ortsdurchfahrt. Laut Immissionskataster B+L 2030 beträgt die Lärmbelastung rund 55-60dB, was einer Belastung entsprechend der Handlungsstufe 1 entspricht. Aus diesem Grund wird die Fläche mit der Kenntlichmachung L1 versehen.

Der im REK geforderte Ausschluss der straßennahen Bebauung erscheint nicht mehr relevant, da zwischenzeitlich eine Vielzahl an ehemaligen 5m-Grünlandstreifen entlang der Straße in Bauland mit Kenntlichmachung L1 umgewidmet wurden. Zusätzlich bleibt, aufgrund der bestehenden Aufschließungsstraße ohnehin der gesamte, der Straße am nächsten gelegenen Teilfläche der Entwicklungsfläche, ungenutzt.

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) 12.5.2026:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Hinsichtlich Schutz- und Schongebiete sowie Gefahrenzonen der gewässerbetreuenden Dienststellen liegen keine wasserwirtschaftlichen Beschränkungen vor.

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

6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

Ja

Begründung:

Hinweis:

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

6.1. Trinkwasserversorgung

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

Beschreibung der Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die Versorgungsanlage der TWA Unken ist problemlos möglich. Der letztgültige §134 WRG - Überprüfungsbericht wurde bereits im Zuge der letzten Verfahren übermittelt.

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

File: Niederland Unseld Wawi.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=372217>)

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 Anschluss an den Ortskanal ist problemlos möglich. Die anfallenden Abwässer werden in der Kläranlage des RHV Pinzgauer Saalachtal gereinigt.

Anfallende Oberflächenwässer werden laut Gemeinde auf Eigengrund versickert.

Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

6.3. Verkehrserschließung

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

Beschreibung der Verkehrserschließung

Die gegenständliche Fläche kann, abzweigend von der Ortsdurchfahrt über die bestehende Zufahrt erreicht werden. Die Zufahrt wird durch die beiliegende Projektplanung überarbeitet und die Aufschließungsstraße verbreitert. Die überarbeitete Zufahrt bzw. die Schleppkurve ist im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Die nächste Bushaltestelle "Unken Gh Post" liegt rund 240m von der Widmungsfläche entfernt. Die Fläche liegt in den ÖV-Güteklassen E und F.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

File: 2062122_Schleppkurve_Pkw_Einfahrt_30032026.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=371872>)

Formblätter beiliegend

File: Niederland Unseld Verkehr.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=372218>)

6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

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

Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen

Die Stromversorgung wird durch das Leitungsnetz der Salzburg AG sichergestellt. Darüber hinaus ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz und die Errichtung einer Photovoltaikanlage am Dach beabsichtigt.

Bestätigung des Infrastrukturanbieters:

6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

Wasserwirtschaft (20703) 12.5.2026:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

TRINKWASSERVERSORGUNG / ABWASSERBESEITIGUNG:

Die Trinkwasserversorgung soll, laut Antrag, durch die TWA der Gemeinde und die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen. Dies kann zur Kenntnis genommen werden.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG:

Die geplante Versickerung auf Eigengrund wird aus fachlicher Sicht begrüßt, allerdings ist die Versickerungseignung nachzuweisen (z.B.: durch einen Sickerversuch nach ÖNorm B 4422-2, Baugrundaufschluss oder Sickeranlage in der näheren Umgebung).

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

Der Nachweis der Versickerungseignung wird dem Akt um aufsichtsbehördliche Genehmigung beigelegt.

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) 24.4.2026:

Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika

Fachbereich Lärm:

Es sind zwei Rückwidmungen von Bauland in Grünland und eine Umwidmung von 700 m² Grünland in Dorfgebiet mit Lärmkenntlichmachung (DG/L1) vorgesehen. Gemäß Immissionskataster Prognose 2035 (siehe Beilage) ist auf dieser Fläche eine Lärmbelastung von 55 bis 60 dB Lden zu erwarten (24-Stunden-Durchschnittswert). Das entspricht für Kategorie 3 (DG) der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung". Gegen die Rückwidmungen und die Baulandwidmung in DG/L1 besteht kein Einwand.

Angelika Frauscher-Ingram

Bild UnkenLden.pdf beigefügt.

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 11.5.2026:

Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita

Bei den verfahrensgggt Flächen handelt es sich um besonders hochwertige Böden in Bezug auf die Natürliche Bodenfruchtbarkeit und Abflussregulierung. Aus Sicht des Bodenschutzes sind derart hochwertige Flächen grundsätzlich von einer Bebauung auszuschließen. Die verfahrensgggt Flächen wurden jedoch im Rahmen der Neuerstellung des REK (Jahr 2016) bereits einer Umweltprüfung unterzogen und nach einer durchgeführten Interessenabwägung als Entwicklungsbereich 173 ins rechtsgültige REK aufgenommen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan angeführten Maßnahmen sind grundsätzlich geeignet um negative Auswirkungen auf die betroffenen Bodenfunktionen zu minimieren bzw zu mindern und sind im Zuge einer Bebauung jedenfalls verbindlich umzusetzen.

Wasserwirtschaft (20703) 12.5.2026:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Am Grundstück GP 393/1, KG 57127 Unken beabsichtigt die TEH GmbH die Errichtung einer Naturapotheke (700 m² GLG in DG). Im selben Verfahren wird auf

den GP 307/2, 286/1 und 285, KG 57127 Bauland in Grünland rückgewidmet (116 m² DG und 675 m² EW in GLG).

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist bis zum Genehmigungsverfahren nachzuweisen, ansonsten besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Einwand zur Widmung.

Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

Der Nachweis der Versickerungseignung wird dem Akt um aufsichtsbehördliche Genehmigung beigelegt.

7.4. Landschaftsstruktur und -bild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die betroffene Fläche liegt im Ortszentrum, westlich der ehemaligen Landesstraße sowie der landschaftsprägenden Saalach.

Westlich wird die Fläche von einer großflächigen Agrarfläche begrenzt.

Im Norden schließt das Areal des Family Resorts Post an die Fläche an.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. die -struktur werden aufgrund der Lage nicht 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

Die gegenständliche Fläche wurde bisher zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt, weshalb keine besondere Wertigkeit für heimische Tier- und Pflanzenwelt besteht. Auch in der Biotopkartierung sind keine Biotope verzeichnet.

Negative Auswirkungen werden nicht 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

Durch die Umwidmung werden keine bestehenden, der Bevölkerung dienenden Erholungs- bzw. Grünlandflächen für Freizeitnutzung berührt.

Es befinden sich keine Waldflächen, die der Erholungsfunktion der Bewohner dienen, auf der gegenständlichen Grundfläche.

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. Biotope, 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.

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

Im gegenständlichen Bereich sind keine Kulturgüter, erhaltenswerten baukulturellen Bestände, Denkmäler, archäologischen Fundstellen, Schutzzonen nach dem Altstadterhaltungsgesetz und Ortsbildschutzgebiete, etc. vorhanden bzw. bekannt.

Das Ortsbild bzw. die umgebende Bebauung ist geprägt durch die bestehende Wohnbebauung, sowie die touristischen, gastronomischen und betrieblich bzw. gewerblichen Bauten im Ortszentrum.

Negative Auswirkungen werden 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 gegenständliche Fläche liegt westlich der Ortsdurchfahrt. Westlich des umzuwiddmenden Standortes schließt eine großflächige landwirtschaftliche Fläche an das Planungsgebiet an.

Negative Auswirkungen durch geologische Prozesse werden aufgrund der Lage nicht erwartet. Auch im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine geologischen Gefährdungen bekanntgegeben.

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

Die bedeutendsten Bodenfunktionen sind die Natürliche Bodenfruchtbarkeit (5a) und die Abflussregulierung (5). Die Pufferfunktion und die Lebensraumfunktion weisen Wertigkeiten von jeweils 4 auf.

Durch die Umwidmung und Verbauung der Fläche wird die Fläche zum Teil versiegelt und gehen damit die Bodenfunktionen verloren. Aufgrund der zentralen Lage inmitten des Hauptsiedlungsbereiches, im Anschluss an bestehendes Bauland und direkt an der Ortsdurchfahrt erscheint die gegenständliche Fläche jedoch sehr gut für das geplante Vorhaben geeignet.

Bodenschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

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

Die gegenständliche Fläche ist Teil einer großflächigen landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Durch das geplante Vorhaben geht das Planungsgebiet für die landwirtschaftliche Nutzung verloren.

Aufgrund der zentralen Lage inmitten des Hauptsiedlungsbereiches, im Anschluss an bestehendes Bauland und direkt an der Ortsdurchfahrt erscheint die gegenständliche Fläche jedoch sehr gut für das geplante Vorhaben geeignet und wird der Siedlungsentwicklung der Vorzug gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

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 gegenständlichen Bereich und auch im weiteren Umkreis sind 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 von Gefährdungsbereichen der Saalach.

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 betroffene Fläche liegt außerhalb jeglicher Gefährdungen durch Wildbäche und/oder Lawinen. Eine Steinschlaggefährdung bzw. Hangrutschungen im Bereich der betreffenden Grundfläche sind im Gefahrenzonenplan nicht verzeichnet (Brauner Hinweisbereich).

Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder des Geländes abhängen, sind nicht betroffen (Violetter Hinweisbereich). Die Fläche befindet sich laut Gefahrenzonenplan der WLW 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

Der nächstgelegene Lärm-Emittent ist die Ortsdurchfahrt. Laut Immissionskataster B+L 2030 beträgt die Lärmbelastung rund 55-60dB, was einer Belastung entsprechend der Handlungsstufe 1 entspricht. Aus diesem Grund wird die Fläche mit der Kenntlichmachung L1 versehen.

Der im REK geforderte Ausschluss der straßennahen Bebauung erscheint nicht mehr relevant, da zwischenzeitlich eine Vielzahl an ehemaligen 5m-Grünlandstreifen entlang der Straße in Bauland mit Kenntlichmachung L1 umgewidmet wurden. Zusätzlich bleibt, aufgrund der bestehenden Aufschließungsstraße ohnehin der gesamte, der Straße am nächsten gelegenen Teilfläche der Entwicklungsfläche, ungenutzt.

Eine relevante Belastung ausgehend von der geplanten Wohnnutzung auf die umliegenden Objekte wird nicht erwartet.

Eine gewisse Lärmbelastung ausgehend von der Ortsdurchfahrt kann angenommen werden. Zwischenzeitlich wurden jedoch große Teile der ehemaligen 5m-Grünlandstreifen entlang der Straße ebenfalls in Bauland gewidmet. Die Flächen wurden alle mit einer Lärm-Kenntlichmachung versehen.

Der Ausschluss der straßennahen Bebauung (siehe REK-Umweltprüfung) scheint daher kaum noch relevant.

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

Der nächstgelegene Luftschadstoff-Emittenten ist die Ortsdurchfahrt. Rund 60m nordöstlich befindet sich der Gewerbebetrieb Sturm, der ebenfalls als Luftschadstoff-Emittent gilt. Wie im REK jedoch festgehalten ist die Entfernung zum Betrieb

ausreichend. Die angesprochene Aussiedlung des Betriebes würde zwar die Situation verbessern, ist jedoch - wie in der Zusammenfassung beschrieben - keine Widmungsvoraussetzung.

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

Aus der Strukturuntersuchung relevant erscheinen die Lage entlang der Ortsdurchfahrt sowie die hohen Bodenfunktionen relevant.

Für die Rückwidmungsflächen ergeben sich keine relevanten Auswirkungen.

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

Für die gesamte Entwicklungsfläche wird ein Bebauungsplan erstellt.

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Die aktuelle Baulandbilanz der Gemeinde ist mit minus 0,01ha geringfügig negativ. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass im gegenständlichen Verfahren zwar 700m² als Bauland ausgewiesen, jedoch 791m² rückgewidmet werden.

Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz

Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail

File: BL Bilanz 10092025.jpg (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=361278>)

10. Gutachten

10.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

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

Für die Entwicklungsfläche wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Eine Befristung der Fläche ist notwendig. Die Widmung als Bauland / Dorfgebiete mit Kenntlichmachung L1 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;

> Im Rahmen der gegenständlichen Teilabänderung wird Bauland zur Errichtung der TEH Naturapotheke ausgewiesen. Die Flächengröße der Grundparzelle beträgt 700m². Eine Übereinstimmung mit dem Grundsatz ist gegeben.

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

> Die gegenständliche Teilabänderung verdichtet den Hauptsiedlungsbereich und wirkt einer Zersiedelung entgegen. Darüber hinaus wird durch die Errichtung der Apotheke bestehendes kulturelles Naturwissen für weitere Generationen erhalten.

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

> Das Grundstück liegt an der Ortsdurchfahrt. Das gesamte nähere Umfeld ist geprägt von Bauten des Hauptortes Unken auf diversen Baulandkategorien. Die Entwicklung richtet sich, das Umfeld betrachtend, nach innen. Eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt.

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;

> Die Fläche liegt im Hauptort und Hauptsiedlungsbereich. Die Nutzung alternativer Energiequellen (Solar und Fernwärme) ist aufgrund der Lage möglich. Der öffentliche Verkehr ist zu Fuß erreichbar. Durch die zentrale Siedlungsentwicklung kann der verbleibende Freiraum abseits des Hauptortes 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;

> Die nächstgelegene Bushaltestelle sowie alle wesentlichen Einrichtungen im Hauptort 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 der Hauptsiedlungsbereich Unkens gestärkt. Das Heilwissen der Pinzgauer*innen ist seit 2010 Teil des Immateriellen Kulturerbes der UNESCO. Die geplante Naturapotheke der TEH dient damit, durch den Erhalt dieses kulturellen Erbes auch der Erhaltung der regionalen Identität.

7. aktive Bodenpolitik der Gemeinde für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
> Eine Begründung, warum die Gemeinde in diesem Fall von einer Baulandsicherung absieht, liegt dem Akt bei und kann zur Kenntnis genommen werden.

8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
> Laut Antragsteller ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz und die Errichtung einer Photovoltaikanlage am Dach beabsichtigt.

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 im Hauptsiedlungsbereich 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 Errichtung der Naturapotheke der TEH im Hauptsiedlungsbereich Unkens 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 zentral im Hauptsiedlungsbereich, im Zentrum des Hauptortes. 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 abseits von Gefährdungsbereichen. 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. Die Fläche ist sehr gut für die Siedlungsentwicklung geeignet, weshalb der Siedlungsentwicklung der Vorzug gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt wird. Landwirtschaftliche Hofstellen sind im Nahbereich nicht vorzufinden. Die Fläche ist auch nicht bewaldet.

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.

> Das Wissen um das immaterielle Kulturerbe der UNESCO und damit auch die geplante Naturapotheke sind wohl auch aus touristischer Sicht positiv zu betrachten.

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 im Hauptort Unkens sowie im Einzugsbereich des ÖPNVs und aller wesentlichen Einrichtungen im Hauptsiedlungsbereich. Durch

die Umwidmung wird die Errichtung einer Naturapotheke ermöglicht.

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

> Laut Antragsteller ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz und die Errichtung einer Photovoltaikanlage am Dach beabsichtigt.

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 zentrale Lage inmitten des Ortsteiles des Hauptsiedlungsbereiches erfüllt alle Anforderungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Die Errichtung der Naturapotheke im Ortszentrum, in fußläufiger Erreichbarkeit des überwiegenden Teils der wohngenutzten Objekte erscheint aus verkehrspolitischen Überlegungen sinnvoll.

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.

> Die Naturapotheke im Hauptsiedlungsbereich sowie im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrsmittel ist fußläufig für den überwiegenden Anteil der Bevölkerung erreichbar.

10.2. 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 Pinzgau verwiesen.

Die betroffene Fläche liegt an der Ortsdurchfahrt, nördlich des Ortszentrums der Gemeinde Unken sowie südlich des Post Family Resorts. Die Fläche liegt im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde, weshalb das Einholen einer landesplanerischen Stellungnahme Die Fläche verdichtete die bestehende Siedlung nach innen und liegt im fußläufigen Einzugsbereich des ÖPNVs und aller wesentlichen Einrichtungen des Hauptortes, wodurch den Vorgaben "Kurze-Wege-Prinzip zur Schaffung alltagsgerechter Raumstrukturen", "Sicherung hochwertiger Natur- und Landschaftsräume", "Wohnen und Arbeiten (Erwerbs- und Versorgungsarbeit) – kurze Wege in der Siedlungsentwicklung" und "Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung" erfüllt werden.

Die Fläche liegt abseits jeglicher Gefährdungsbereiche. Ausgehend von der Landesstraße wird allenfalls eine geringe Belastung erwartet, wobei diese im gegenständlichen Bereich als Ortsgebiet geführt wird. Geschützte Lebensräume sind nicht betroffen. Die hochwertigen Bodenfunktionen werden durch Festlegungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Demnach ist auch eine Übereinstimmung mit dem Leitbild "Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen" gegeben. Weiters weist die Fläche ein hohes Solarpotenzial auf und liegt im Nahbereich der

Fernwärmeleitung, weshalb den Leitbildern "Herstellung energetisch optimierter Raumstrukturen" und "Energiewende gestalten - den Ausbau der erneuerbaren Energien räumlich steuern" entsprochen wird.

Aus regionaler Sicht wird den Vorgaben "Bevölkerungswachstum im Pinzgau fördern", "Schaffung von Wohnbaulandflächen zur Erreichung des Bevölkerungsziels", "Schaffung kompakter Siedlungsbereiche und Vermeidung von Zersiedelung", "Sicherung von Eignungsflächen für die Baulandentwicklung" und "Siedlungsentwicklung vorrangig im Bereich bestehender Siedlungen und Weiler" des Regionalprogrammes entsprochen.

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

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

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Unken wurde im Mai 2016 durch die Gemeindevertretung beschlossen und am 05. Dezember 2016 durch das Amt der Salzburger Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt.

Die betroffene Fläche scheint im REK als Entwicklungsfläche 173 auf. Als Dichte wurde eine GFZ von maximal 0,8 angegeben, als Höhe max. 3 Vollgeschoße.

10.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Im Rahmen der gegenständlichen Teilabänderung soll ein Grundstück im Zentrum des Hauptortes ausgewiesen werden um die Errichtung der Naturapotheke der TEH zu ermöglichen. Die Fläche (700m²) liegt im Hauptsiedlungsbereich und in fußläufiger Entfernung zu allen wesentlichen Einrichtungen und dem überwiegenden Teil der Wohnobjekte im Hauptsiedlungsbereich, sowie der Haltestellen des ÖPNVs.

Die Anschlüsse an die technische Infrastruktur sind unschwierig herstellbar. Die Nutzung alternativer Energiequellen (Solar, Fernwärme) ist möglich und geplant. Die Fläche liegt abseits von Gefahrenzonen. Hinsichtlich der anzutreffenden hochwertigen Bodenfunktionen wird auf die im Bebauungsplan verordneten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen verwiesen. Aufgrund der allenfalls geringfügigen Lärmbelastung wird die Fläche als lärmbelastet kenntlich gemacht. Es wird darauf verwiesen, dass im gegenständlichen Verfahren zwar 700m² als Bauland ausgewiesen, jedoch 791m² rückgewidmet werden.

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

Orthofoto:

Foto der Abänderungsfläche:

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

Der Nachweis der Versickerungseignung wird dem Akt um aufsichtsbehördliche Genehmigung beigelegt.

zum Verfahrensgegenstand:

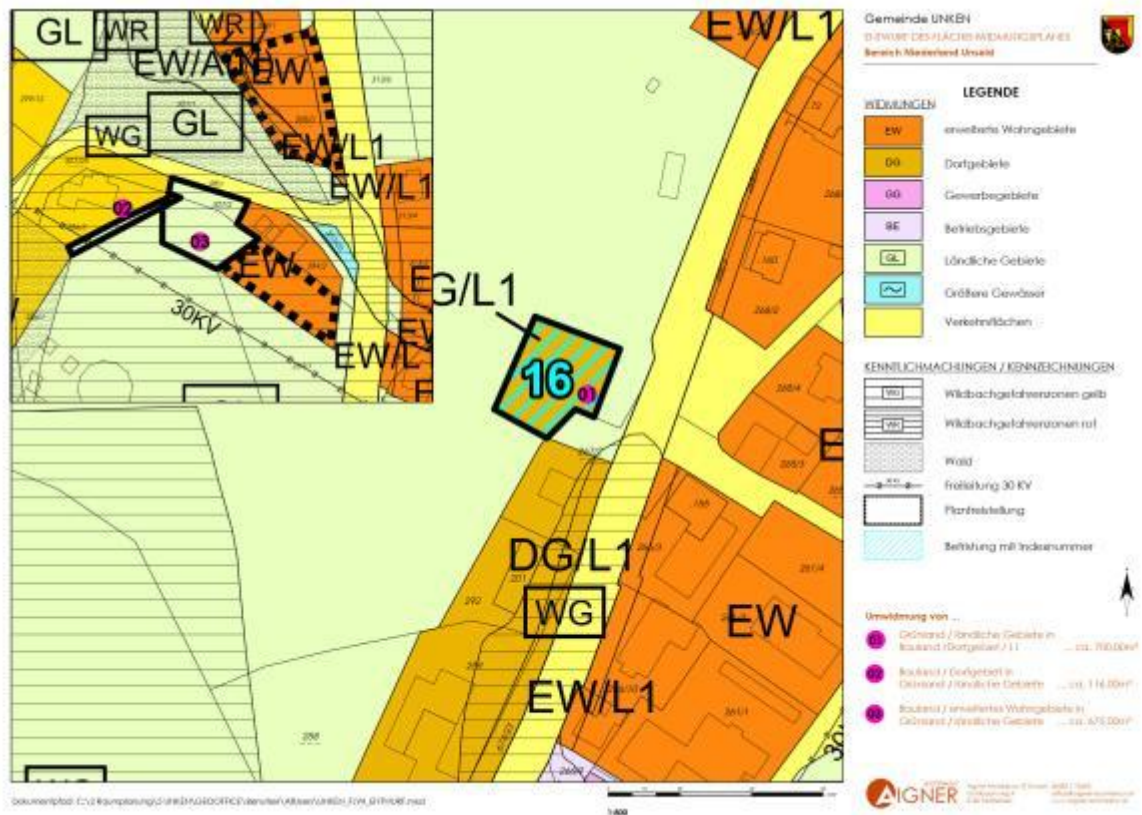
Die Einwände wurden teils angepasst. Es wird allerdings darauf verwiesen, dass die Vorgehensweise beim Ausschluss von Schichtenwidmungen und Aufschließungsgebieten bisher gleichermaßen handgehabt wurde und nicht kritisch gesehen wurde. Auch ändert sich nicht am Ergebnis wenn das Feld leer gelassen wird anstatt es mit "Nein" zu befüllen.

Es ist bekannt, dass L1 eine Kenntlichmachung und keine Kennzeichnung ist. Auch hier wurde bisher stets unter den Kennzeichnungen die L1-Kenntlichmachung angeführt, da sonst im ROG Serve im Verfahrensgegenstand keine Möglichkeit besteht diese anzuführen. Aus diesem Grund wird die Kenntlichmachung wie bisher weiterhin unter den Kennzeichnungen angeführt.

10.6. Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör

11. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Der/Die OrtsplanerIn

Arch. DI Christoph Aigner

Aigner Architektur ZT GmbH