

**Gemeinde Sankt Gilgen**

**PLANUNGSBERICHT**

**zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes  
im Bereich "Steinfeldweg GP 346/13 - Winkler"**

**GV-Beschluss:**

Druckdatum: 10.10.2018

<b>Auftragnehmer:</b> Zeller ZT GmbH	<b>Projektleitung:</b> Dipl.-Ing. Georg Zeller
<b>Bearbeitung:</b> Dipl.-Ing. Georg Zeller	<b>Bearbeitung in der Gemeinde:</b>
<b>Geschäftszahl Ortsplaner:</b> 330TA02-2018	<b>Aktenzahl der Gemeinde:</b>

**Ortsplaner**

**AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG  
LIEGT DEM BESCHEID**

**ZAHL: 21003-T330/54 /  
VOM:**

**ZU GRUNDE**

# Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensablauf.....	3
2.	Veranlassung und Verfahrensgegenstand .....	4
3.	Vorbeurteilung der Umweltrelevanz .....	6
4.	Planungsgrundlagen.....	8
5.	Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen) .....	12
6.	Infrastrukturelle Erschließung .....	18
7.	Strukturuntersuchung .....	20
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009).....	31
9.	Gutachten.....	32
10.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.....	36

# 1. Verfahrensablauf

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

Die Grundeigentümerin hat um Umwidmung der ggst. GP 346/13 zur widmungsgemäßen Verwendung angesucht. Vor der generellen Überarbeitung des FWP war die Grundfläche bereits als Bauland gewidmet.

### 2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 300 m nördlich des unmittelbaren Zentrums von St. Gilgen, nördlich des Oppenauerbaches, östlich der Steinklüftstraße, westlich des Brunleitweg, südlich am Steinfeldweg auf GP 346/13 KG St. Gilgen. Das Grundstück wurde im Zuge der generellen Überarbeitung des FWP in Grünland zurückgewidmet und ist zur Gänze von gewidmetem Bauland umschlossen. Die Flächen liegen jeweils ca. 300 m westlich des Kreisverkehrs bei der Mondsee Bundesstraße sowie östlich des UYC Wolfgangsee und damit des Westufers des Wolfgangsees. Die Umgebung ist vorwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet.

### 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
346/13	56107	St.Gilgen

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 1654 m<sup>2</sup>

### 2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmung
1654	Grünland/Sonstige Flächen

in :

TLF	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmung	Folgewidmung
1	1654	Bauland/Erweitertes Wohngebiet	GSO

umgewidmet.

## 2.6. Befristung

; bis:

## 2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4630-5202

## 2.8. Angrenzende Widmungen

Im Norden VGD und sonst EW

# 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

	[m <sup>2</sup> ]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	1654
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)	4431
Allenfalls weitere <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)	
<b>Gesamtausmaß</b> der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	<b>6085</b>
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
<b>Ergebnis der Schwellenwertprüfung:</b> Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	<b>Nein</b>

## 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.	<b>Nein</b>
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	<b>Nein</b>
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	<b>Nein</b>
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.	<b>Ja</b>

### Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Die Planung stellt eine Auffüllung des bestehenden Baulands mit einer Flächen von 1.654 m<sup>2</sup> dar. Die Änderungsfläche ist rundum von gewidmetem Bauland umgeben und war bis zur generellen Überarbeitung des FWP bereits als Bauland ausgewiesen. Die Änderung stellt somit eine Lückenfüllung des bestehenden Siedlungsgebiets, nördlich des Ortszentrums von St. Gilgen, dar. Durch die Art und Ausmaß der geplanten Widmungsfläche sind offensichtlich keine bzw. nur unwesentliche Umweltauswirkungen zu erwarten, womit das Ausschlusskriterium D zutrifft.

### 3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes	<b>Nein</b>
2) <b>Die Verträglichkeit ist gegeben</b> - 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.	<b>Ja</b>

### 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:

<b>Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich</b>	<b>Nein</b>
<b>Eine Umweltprüfung ist erforderlich</b>	<b>Nein</b>
<b>Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich</b>	<b>Nein</b>

### 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

§ 2 ROG 2009

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

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 dauergenuzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;
5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;

#### **4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung**

##### **Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)**

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

LEP 2003

Ziele zu Siedlungsentwicklung im LEP (B1):

1. Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden
2. Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten möglichst im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme
3. Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang
4. Schutz der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen
5. Vermeidung von Nutzungskonflikten

Im Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum

ist St. Gilgen jetzt als regionales Nebenzentrum ausgewiesen, in denen über den gemeindeeigenen Bedarf an Wohnungen hinaus auch zuwandernde Wohnbevölkerung aufgenommen werden kann.

Die Siedlungsentwicklung soll

- + vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen
- + sich verstärkt an den leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmitteln orientieren

#### **4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms**

Entsprechend der Verordnung des Landesentwicklungsprogrammes Salzburg (LEP 2003) ist die Gemeinde St. Gilgen dem Regionalverband Osterhorngruppe zugeordnet, zu dem noch die Gemeinden Hintersee, Ebenau, Faistenau, Hof bei Salzburg, Fuschl am See, Strobl, Thalgau, Plainfeld und Koppl gehören. Für den Regionalverband Osterhorngruppe wurde kein Regionalprogramm verordnet.

#### **4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)**

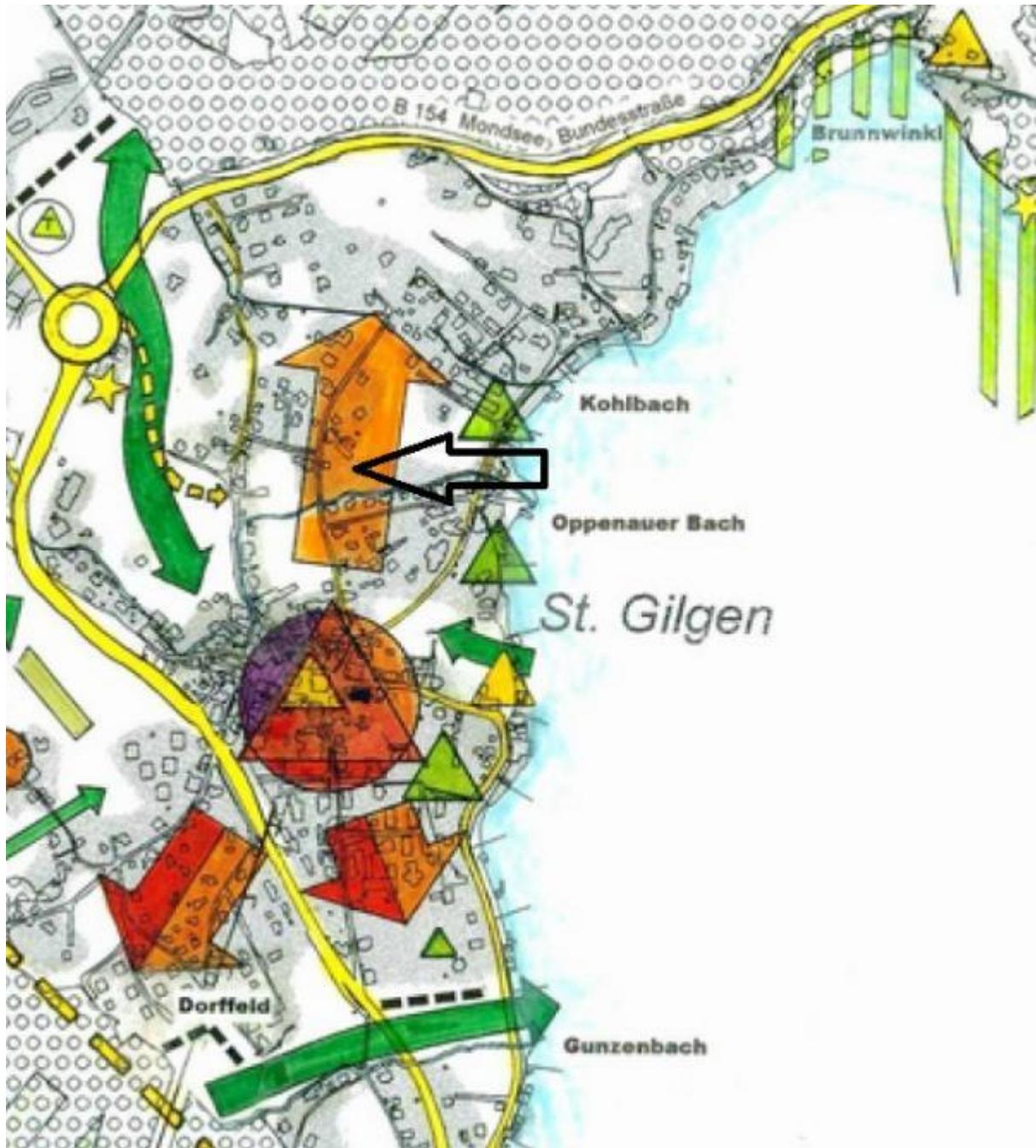
##### **Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK**

Im REK der Gemeinde St. Gilgen sind im Siedlungs- und Ortsbildkonzept folgende relevanten Festlegungen getroffen:

##### **3.4.1.2. Siedlungsgebiet zwischen Oppenauer Bach und Kohlbach**

- Das Siedlungsgebiet zwischen Oppenauer Bach und Kohlbach erstreckt sich von der Mondseestraße bzw. dem Seeufer über Brunleitweg und Steinklüftstraße nach Westen bis zur Mondsee Bundesstraße. Die unbebauten Flächen innerhalb der bestehenden Bebauung können im Wesentlichen aufgefüllt werden, als westlicher Siedlungsrand wird der bestehende Weg (GP 475/5) bzw. die geplante Trasse der "Nordzufahrt" festgesetzt.
- Die unmittelbar nördlich an das neue Altersheim angrenzenden Flächen sind als langfristige Erweiterungsflächen für dasselbe sicherzustellen.
- Die Grünflächen im Bereich Tennisplatz und Yachtclub sind für diese Sporteinrichtungen erforderlich und daher auch in Zukunft zu erhalten und nicht als Bauland zu widmen.
- Zwischen Parkplatz und Grünfläche des Yachtclubs wird durch die Gemeinde eine Jugendfreizeitanlage errichtet. (siehe Freiraumkonzept und Soz. Infrastrukturkonzept).

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als "Siedlungserweiterung Wohnen für Gemeindehauptort und Zentrum" gekennzeichnet.



## 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**

#### **Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)**

Für die ggst. Teilflächen liegen keine naturschutzrechtlichen Beschränkungen vor, womit insgesamt für den ggst. Sachbereich keine Beschränkungen vorliegen.

**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)**

Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb von Wasser Schutz- oder Schongebieten und liegen auch nicht im Bereich von Brunnen oder Quellen oder sonstiger wasserwirtschaftlicher Beschränkungen. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

**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 Änderungsfläche liegt zur Gänze in der Gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauerbaches. Bei der WLW ist dazu um Stellungnahme anzusuchen und sind allfällige Auflagen im nachfolgenden Bauverfahren zwingend zu berücksichtigen, zu welchem die WLW zu laden ist. Dies wird auch als Festlegung in den Bebaungsplan übernommen.

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



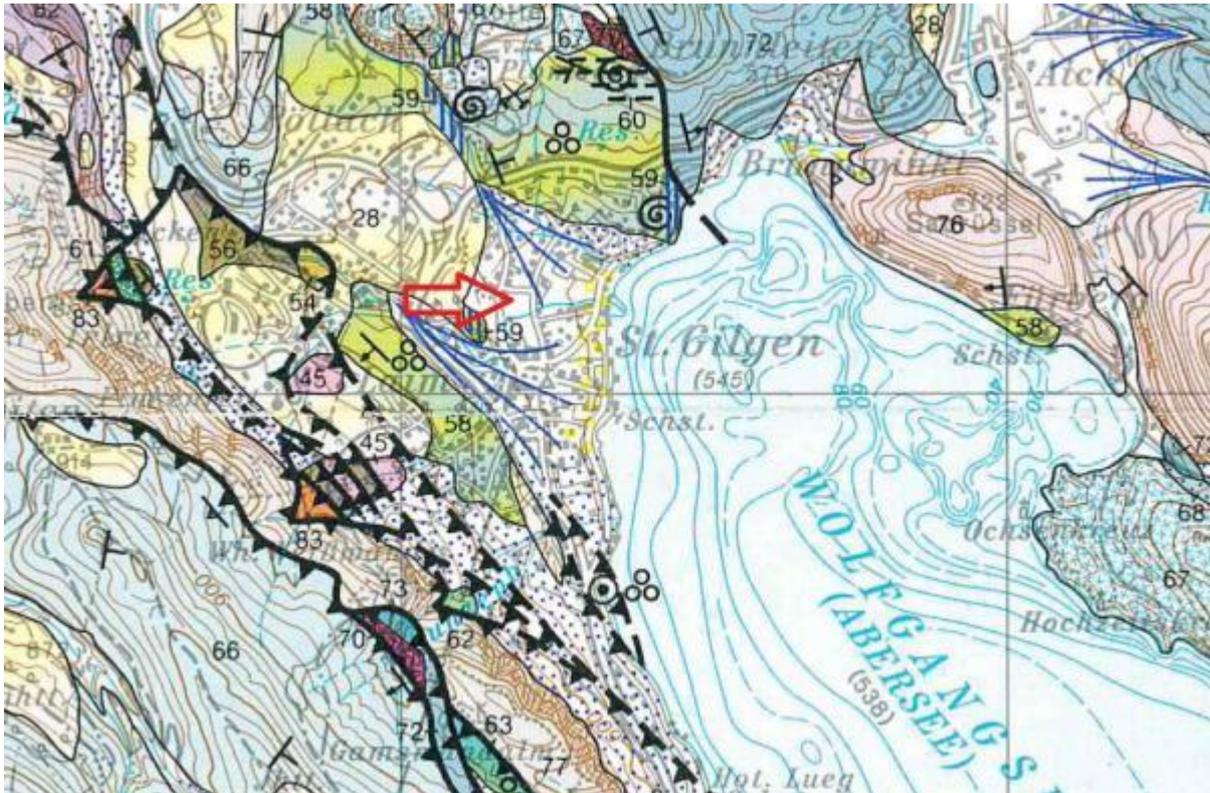
#### 5.4. Geologie

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

##### **Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

Gem. geologischer Karte handelt es sich bei der ggst. Fläche um jüngste Flußablagerungen und Wildbachschutt. Das Grundstück ist weitestgehend eben und ist daher, sowie aufgrund der Umgebungsbebauung, von einer guten Baugrundeignung auszugehen. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

##### **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)**

Die Flächen sind nicht bewaldet, womit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs keine Beschränkung vorliegt.

**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: **Nein**

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

Die Änderungsfläche befindet sich gem. Immissionkataster Prognose 2025 tags im Verlärmungsbereich entlang der B158 Wolfgangsee Bundesstraße im Bereich zwischen 50 dB - 55 dB tags und liegt damit für EW im Bereich des sog. Regelfalls gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

**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):**

Die ggst. Flächen sind von keinen Altlasten und Verdachtsflächen betroffen, wie auch nicht auf den Prüffläche im Umkreis von 50 m. Für das ggst. Sachgebiet bestehen daher keine Beschränkungen.

#### **Allfällige Unterlagen:**

File: altlasten.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=183110>)

### 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)**

Eine Beschränkung liegt hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

#### **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)**

Eine Beschränkung liegt hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen**

### **5.10. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes**

### **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**

Ortswasserleitung

**Bestätigung des Versorgungsunternehmens:**

**Formblätter beiliegend:**

### 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)**

Schmutzwasser: Ortskanal

Dach- und Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund

**Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:**

**Formblätter beiliegend:**

### 6.3. Verkehrserschließung

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

**Beschreibung der Verkehrserschließung**

Die Zufahrt zum ggst. Grundstück GP 346/13 erfolgt direkt über den nördlich angrenzenden Steinfeldweg (Gemeindestraße).

Öffentlicher Verkehr: die Bushaltestelle "St. Gilgen Hollweger" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt in ca. 280 m Luftlinie und ca. 495 m Fußweg entfernt.

**Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:**

**Formblätter beiliegend**

#### **6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen**

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

##### **Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen**

Kindergarten, Volksschule bzw. Internationale Schule: ca. 500 bzw. 400 m

Gemeindeamt, Bank: ca. 300 m

Apotheke: ca. 300 m

Wirtshaus: ca. 300 m

Nahversorgung: ca. 250 m

Praktischer Arzt: ca. 300 m

**Bestätigung des Infrastrukturanbieters:**

#### **6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes**

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

## **7. Strukturuntersuchung**

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

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 300 m nördlich des Zentrums von St. Gilgen, zwischen dem Oppenauerbach im Süden und dem Kohlbach im Norden. Das Grundstück liegt östlich der Steinklüftstraße, westlich des Brunnleitweg und südlich am Steinfeldweg auf GP 346/13 KG St. Gilgen. Das Grundstück wurde im Zuge der generellen Überarbeitung des FWP in Grünland zurückgewidmet und ist zur Gänze von gewidmetem Bauland umschlossen. Ca. 300 m östlich liegt der UYC Wolfgangsee und damit des Westufers des Wolfgangsees.

Die Bebauungsstruktur der Umgebung ist vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die Freiflächen Richtung Westen, v.a. westlich der Bundesstraße dienen der landwirtschaftlichen Nutzung, die bewaldeten Hänge im Westen dienen vor allem der forstwirtschaftlichen Nutzung.

**Unterlagen zu den planungsrelevanten Umständen (Gutachten, Stellungnahmen etc):**

### **7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung**

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

## 7.4. Landschaftsstruktur und -bild



### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 300 m nördlich des Zentrums von St. Gilgen, zwischen dem Oppenauerbach im Süden und dem Kohlbach im Norden. Das Grundstück war bereits als Bauland gewidmet und ist ringsum von gewidmetem, überwiegend bebautem Bauland umgeben. Die Flächen liegen ca. jeweils 300 m westlich des Kreisverkehrs bei der Mondsee Bundesstraße, sowie östlich des UYC Wolfgangsee und damit auch des Westufers des Wolfgangsees. Die Bebauungsstruktur der Umgebung ist vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die Freiflächen Richtung Westen, v.a. westlich der Bundesstraße dienen der landwirtschaftlichen Nutzung, die bewaldeten Hänge im Westen dienen vor allem der forstwirtschaftlichen Nutzung.

#### **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 Vegetation stellt sich als landwirtschaftliche genutzte Wiese dar, welche überwiegend durch Bebauung und Verkehrswege begrenzt ist. Die Vegetation weist damit keine Besonderheiten auf und entspricht den Bedingungen im Landschaftsraum. Dasselbe ist für die Tierwelt anzunehmen.

#### **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 Änderungsflächen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung, wie auch die angrenzenden Freiflächen. Der Bereich ist von Bebauung der bestehenden Siedlung umgeben, die angrenzenden Flächen sind bereits als Bauland gewidmet. Wanderwege oder vergleichbare Nutzungen bestehen im Bereich der Änderungsfläche keine. Damit hat der betroffene Bereich keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

#### **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**

Für die ggst. Teilflächen liegen keine naturschutzrechtlichen Beschränkungen vor (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

**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

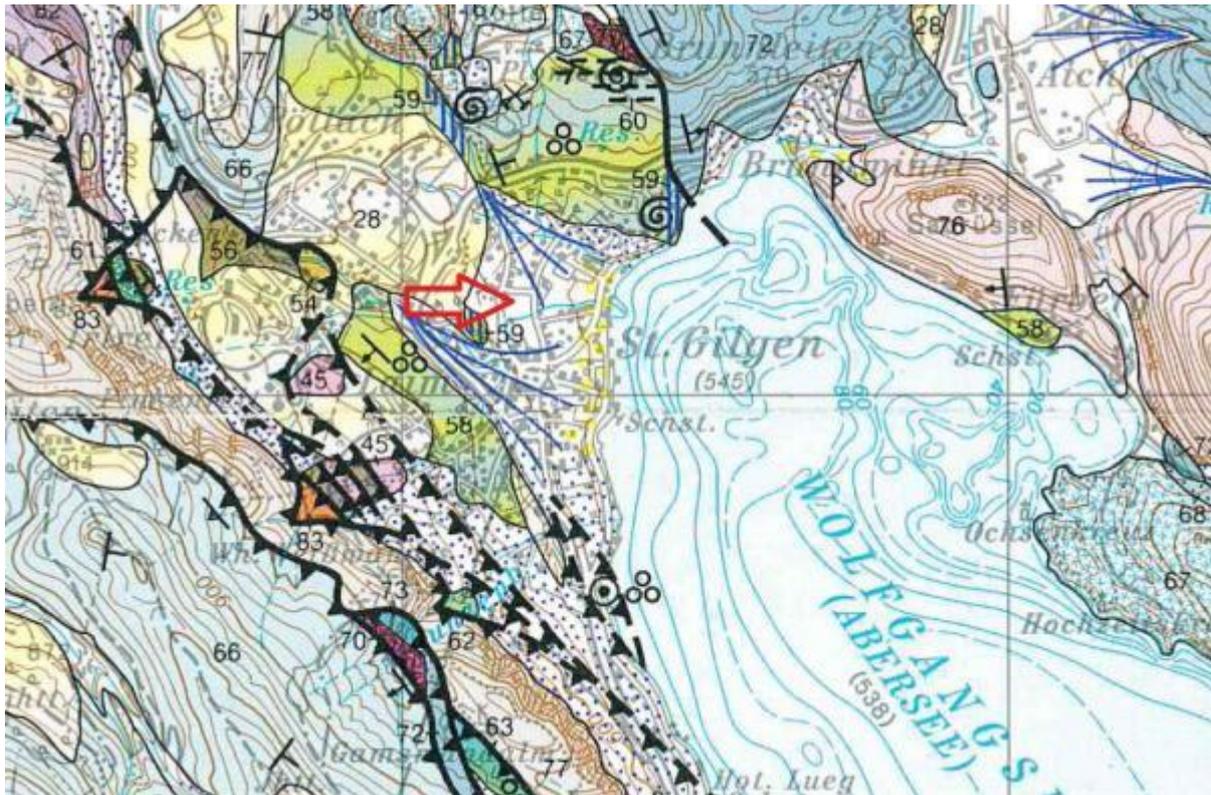
### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Kulturgüter oder schützenswerte Ortsbilder befinden sich keine im Bereich der Änderungsfläche, wie auch keine archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche. Sichtachsen oder -beziehungen zu Kulturgütern liegen ebenfalls nicht vor.

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**

Gem. geologischer Karte handelt es sich bei der ggst. Fläche um jüngste Flußablagerungen und Wildbachschutt (siehe Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen). Das Grundstück ist weitestgehend eben und ist daher, sowie aufgrund der Umgebungsbebauung, von einer guten Baugrundeignung auszugehen.

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 Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 4 (= hoch) bis 5 (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit für die Flächen hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die "Bodenfruchtbarkeit" und "Abflussregulierung" weisen die Böden höhere Werte auf.

Die beabsichtigte Änderung stellt die Auffüllung des bestehenden Baulands dar. Die Änderungsfläche war bereits als Bauland gewidmet.

Die Bodenfunktionsbewertung ergibt für den ggst. Entwicklungsbereich die nachfolgenden dargestellten Funktionserfüllungsgrade der Bodenfunktionen:

Lebensraumfunktion 4  
Standortfunktion 0  
Natürliche Bodenfruchtbarkeit 5b  
Abflussregulierung 5  
Pufferfunktion 4

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich im angrenzenden Ortszentrum von St. Gilgen:

Kindergarten, Volksschule bzw. Internationale Schule: ca. 500 bzw. 400 m  
Gemeindeamt, Bank: ca. 300 m  
Apotheke: ca. 300 m  
Wirtshaus: ca. 300 m  
Nahversorgung: ca. 250 m  
Praktischer Arzt: ca. 300 m

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Bushaltestelle St. Gilgen Hollweger, welche fußläufig in ca. 495 m Entfernung liegt. Des weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Im Westen befinden sich größere, zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung durch die B158 wird dadurch überkompensiert. Darüber hinaus handelt es sich bei der ggst. Fläche um die Auffüllung des bestehenden Baulands am Steinfeldweg, in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums. Für die Flächen sind Versorgungseinrichtungen im Ortszentrum vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist. Vor allem in Bezug auf die "Bodenfruchtbarkeit" und "Abflussregulierung" sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst.

Bebauungsplan festgelegt.

#### **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 Flächen stellen eine Auffüllung des bestehenden Baulands, nunmittelbar nördlich des Ortszentrums von St. Gilgen dar.

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht in der Nähe, womit auch keine Bewirtschaftungsschwernisse für Landwirtschaften durch die geplante Baulandwidmung auftreten. Landwirtschaftliche Wirtschaftswege führen nicht über die Änderungsfläche, wodurch die ggst. Flächen insgesamt betrachtet daher keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung haben. Im Zuge der Interessensabwägung ist einer Bebauung jedenfalls der Vorzug zu geben.

#### **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**

Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb von Wasser Schutz- oder Schongebieten und liegen auch nicht im Bereich von Brunnen oder Quellen oder sonstiger wasserwirtschaftlicher Beschränkungen (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

#### **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 Änderungsfläche liegt zur Gänze in der Gelben Wildbachgefahrzone des Oppenauerbaches. Bei der WLV ist dazu um Stellungnahme anzusuchen und sind allfällige Auflagen im nachfolgenden Bauverfahren zwingend zu berücksichtigen, zu welchem die WLV zu laden ist. Dies wird auch als Festlegung in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

#### **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 Änderungsfläche befindet sich gem. Immissionkataster Prognose 2025 tags im Verlärmungsbereich entlang der B158 Wolfgangsee Bundesstraße im Bereich zwischen 50 dB - 55 dB und liegt damit im Bereich des sog. Regelfalls gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung.

#### **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 Änderungsfläche liegt im Osten der B158 Wolfgangsee Bundesstraße und ist von überwiegend bebautem Bauland umgeben. Diese Gegebenheit bewirkt nur geringe Schadstoffbelastungen der Luft, wodurch die zusätzliche Belastung aus Quell- und Zielverkehr, sowie aus Hausbrand, hier nicht merklich zu einer Erhöhung der Belastung führen wird.

#### **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**

## **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:

### **Begründung einer Planfreistellung**

### **Anmerkungen zum Bebauungsplan**

## **9. Gutachten**

### **9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung**

Das Vorhaben steht durch die Nähe zu den beiden Bushaltestellen in "St.Gilgen Hollweger" im Einklang mit dem Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum, v.a. hinsichtlich der Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung entlang des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs.

Für den Regionalverband Osterhorngruppe wurde kein Regionalprogramm verordnet.

Die geplante Teiländerung erfüllt somit die Vorgaben der überörtlichen Raumplanung.

### **9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes**

Die geplante Teiländerung erfüllt Vorgaben des ROG 2009 v.a. im Hinblick auf die haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland, den Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung, sowie der Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen. Betreffend der haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, wird im BPL die Mindestzahl der Wohneinheiten festgelegt.

Die geplante Teiländerung erfüllt somit die Vorgaben des ROG.

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

Das Vorhaben steht im Einklang dem REK der Gemeinde St. Gilgen hinsichtlich der Festlegungen im Siedlungs- und Ortsbildkonzept für das Siedlungsgebiet zwischen Oppenauer Bach und Kohlbach, dass "die unbebauten Flächen innerhalb der bestehenden Bebauung im Wesentlichen aufgefüllt werden können, als westlicher Siedlungsrand wird der bestehende Weg (GP 475/5) bzw. die geplante Trasse der "Nordzufahrt" festgesetzt."

Darüber hinaus sind die Änderungsflächen im Planteil zum REK als "Siedlungserweiterung Wohnen für Gemeindehauptort und Zentrum" gekennzeichnet.

Somit steht die Umwidmung der Änderungsflächen in Übereinstimmung mit den Planaussagen des REK der Gemeinde St. Gilgen.

#### 9.4. Gutachten des Ortsplaners

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 300 m nördlich des Ortszentrums von St. Gilgen im Siedlungsbereich zwischen Oppenauer Bach und Kohlbach. Die Änderungsflächen stellen eine Auffüllung des bestehenden und überwiegend bebauten Baulands dar und war bis zur generellen Überarbeitung des FWP bereits als Bauland gewidmet.

Bei der vorliegenden Teilabänderung handelt es sich um die Ausweisung von 1.654 m<sup>2</sup> von GSO in EW. Als Folgewidmung ist wiederum GSO festgelegt.

Die Erweiterung ist im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde vorgesehen, überörtlichen Zielsetzungen, sowie dem ROG 2009 wird durch die Baulandausweisung nicht widersprochen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind durch die Bushaltestelle "St. Gilgen Hollweger" in lt. LEP 2003 für den Bus fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt in ca. 280 m Luftlinie und ca. 495 m Fußweg entfernt.

Auf der Fläche sind keine Nutzungsbeschränkungen vorhanden, die gegen die Ausweisung als Bauland sprechen würden.

Das Grundstück liegt zur Gänze in der Gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauerbaches. Eine Bebauung ist unter Einhaltung von Schutzmaßnahmen der WLV möglich und wird dies als Festlegung im ggst. Bebauungsplan verordnet.

Hinsichtlich des Bodens, sind vor allem in Bezug auf die "Bodenfruchtbarkeit" und "Abflussregulierung" entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt.

Bei der ggst. Änderung handelt es sich um die Auffüllung einer Fläche, welche rundum von gewidmetem Bauland umgeben und bis zur generellen Überarbeitung des FWP bereits als Bauland ausgewiesen war. Die Änderung stellt somit eine Lückenfüllung des bestehenden Siedlungsgebiets nördlich des Ortszentrums von St. Gilgen dar, weshalb durch die Art und das Ausmaß von nur unwesentlichen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist nicht erforderlich ebensowenig eine Umweltprüfung.

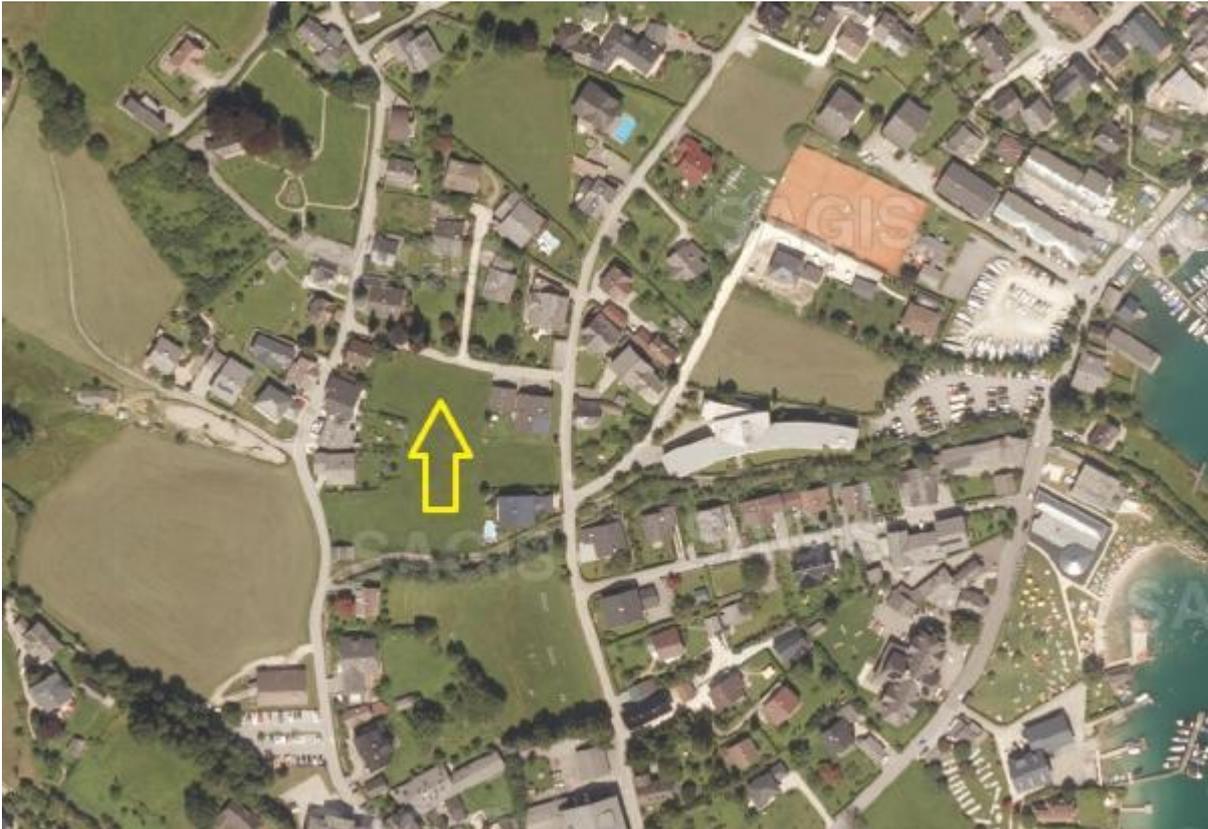
Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 wird für die betroffene GP 346/13 entsprechend abgeändert. Das Verfahren dazu verläuft gleichzeitig mit dem ggst. Verfahren.

Betreffend der haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, wird im BPL die Mindestzahl der Wohneinheiten festgelegt.

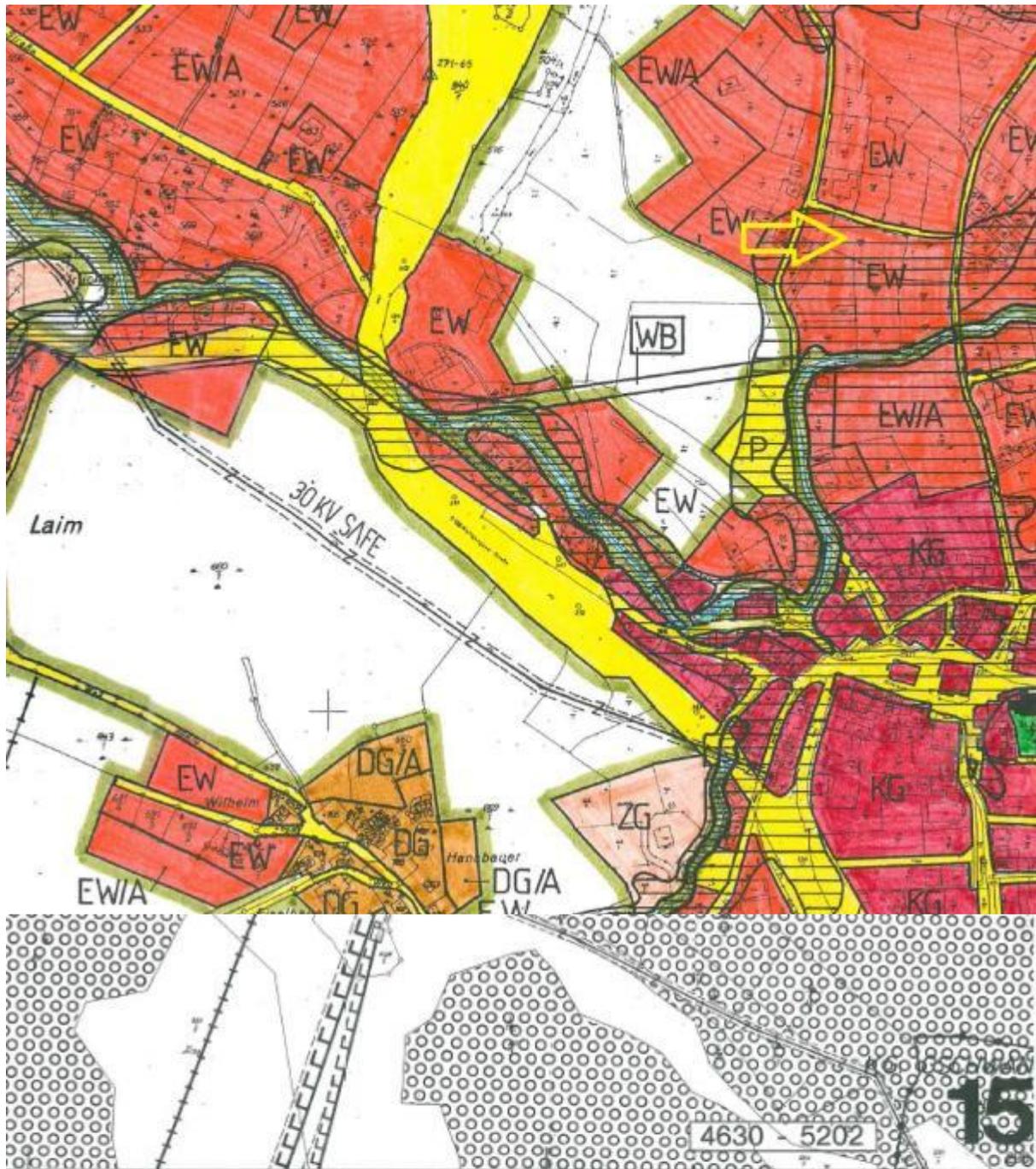
Gemäß Baulandflächenbilanz wird durch die vorliegende Bauland-Neuausweisung der 10-Jahresbedarf nicht überschritten.

Aus Sicht der Ortsplanung ist die ggst. Baulandwidmung daher aus raumordnungsfachlicher Sicht positiv zu beurteilen.

**Orthofoto:**



**Foto der Abänderungsfläche:**



TEILABÄNDERUNG	
DATUM:	GEBIET:
März 2001	St. Gilgen – südl. Weifer Laim
August 2001	St. Gilgen – Rückwidmung östlich Irlreith
PROJ.NR. 110	PLANNR. 30/A2/01

ST. GILGEN  
KATASTERPLAN 1:5000

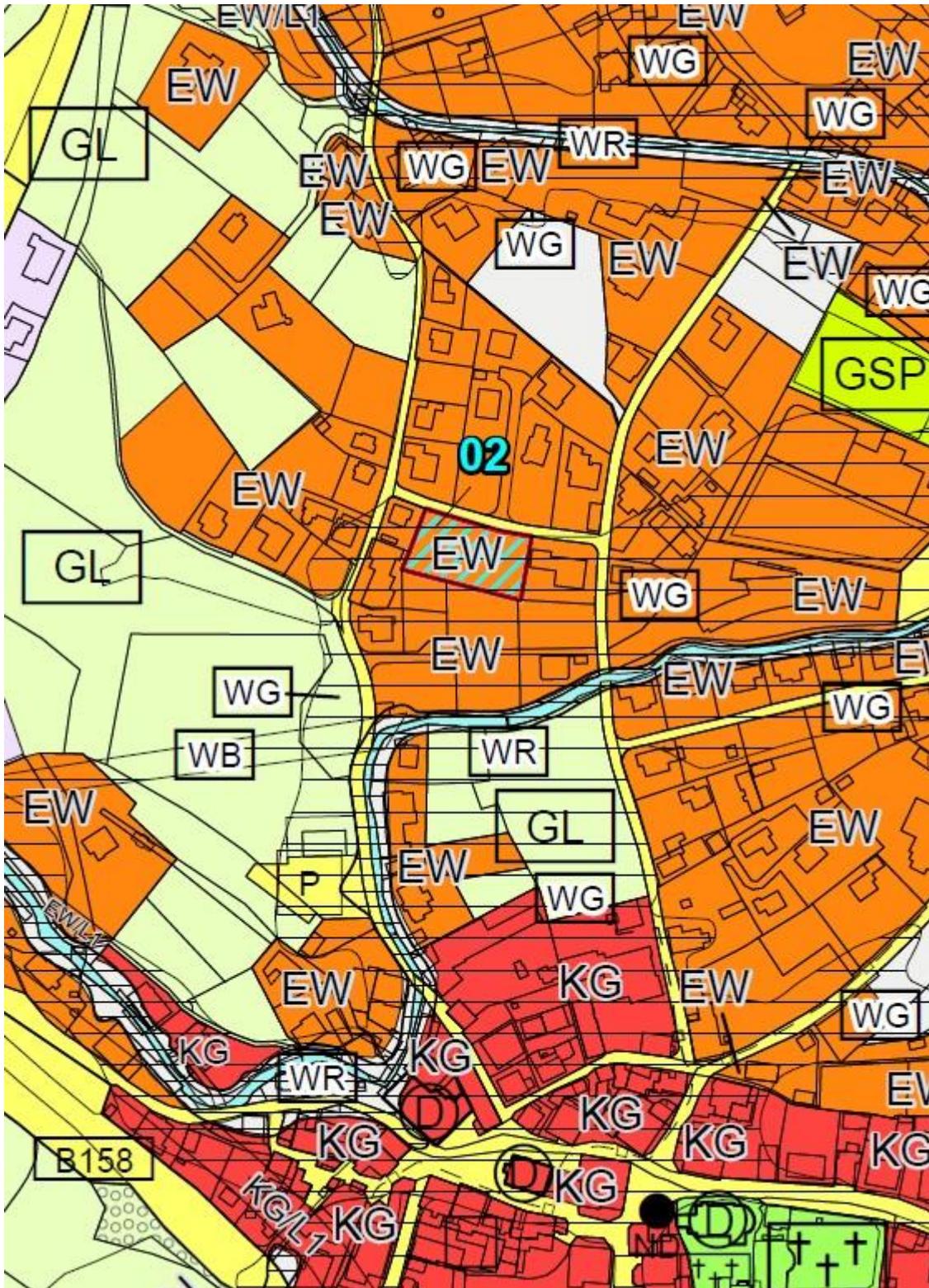
Herstellung: 1/79

4630 - 5202

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

## 10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Der Ortsplaner

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Zeller ZT GmbH