zeller
ZIVILTECHNIKER

GEMEINDE

ST. GILGEN

RAUMORDNUNGSGUTACHTEN
GEM. UNTERLAGENVERORDNUNG ZU § 46 ROG 2009

Ansuchen von Siegmund und Maria Falkensteiner
um Einzelbewilligung gem. § 46 ROG 2009

betreffend die Errichtung eines Verbindungsgangs
zwischen Wellnessanlage und Frühstückspension
auf GP 89/1 und GP 92/2 KG 56106 Ried

IMPRESSUM

Antragsteller

Siegmund und Maria Falkensteiner
Ried 8, A-5360 St. Wolfgang

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH

Hellbrunnerstraße 5, 5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Dipl.-Ing. Cornelia Pichler, BSc

Geschäftszahl

330EB03-2019

Datum

Anif, am 31.05.2019

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5, 5081 Anif
www.zeller-zt.at; office@zeller-zt.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 4
1.1. Veranlassung 4
1.2. Rechtliche Grundlagen 4
1.3. Sonstige Beurteilungsgrundlagen 4
1.4. Begutachtungsumfang 4
2. Befund 5
2.1. Lage und Gegebenheiten 5
2.2. Vorhaben 6
2.3. Gegebene Strukturverhältnisse 11
2.4. Technische Infrastruktur 11
2.5. Widmung gem. Flächenwidmungsplan 12
2.6. Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) 13
2.7. Naturräumliche Gefährdungen 14
3. Gutachten 17
3.1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des ROG 2009 17
3.2. Prüfung der Übereinstimmung 17
3.3. Würdigung der Übereinstimmung mit den gegebenen Strukturverhältnissen 19
3.4. Würdigung der Übereinstimmung mit den angestrebten Strukturverhältnissen (REK und sonstige erkennbare grundsätzliche Planungsabsichten) 19
3.5. Würdigung der Fläche bezüglich der Bestimmungen des § 28 ROG 2009 (im übertragenen Sinn auch für Einzelbewilligung relevant) 20
3.6. Zusammenfassende Stellungnahme 21

1. ALLGEMEINES

1.1. VERANLASSUNG

Ansuchen von Herrn und Frau Siegmund und Maria Falkensteiner, Ried 8, 5360 St. Wolfgang, um Einzelbewilligung für die Errichtung eines Verbindungsgangs zwischen der Wellnessanlage und der Frühstückspension der Ferienparadies Leopoldhof GmbH auf GP Nr. 89/1, GP 329 und GP 92/2, je KG 56106 Ried.

1.2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 LGBl. Nr. 30/2009 i.d.g.F.
- Salzburger Landesentwicklungsprogramm 2003 i.d.g.F. (LEP 2003)
- REK der Gemeinde St. Gilgen
- Rechtsgültiger FWP der Gemeinde St. Gilgen

1.3. SONSTIGE BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

- Einreichplan Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH, vom 09.05.2019
- Schreiben der Wildbach- und Lawinenverbauung zur Lage des Vorhabens in der Gelben Wildbachgefahrenzone, vom 09.05.2019.
- SAGISOnline

1.4. BEGUTACHTUNGSUMFANG

Raumordnungsfachlich zu beurteilen ist, ob das gegenständliche Vorhaben dem räumlichen Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegensteht und am Standort genehmigt werden kann.

2. BEFUND

2.1. LAGE UND GEGEBENHEITEN

Das Ferienparadies Leopoldhof liegt in der KG Ried in St. Gilgen. Das ggst. Bauvorhaben, das in Verbindung zum Ferienparadies Leopoldhof steht, befindet sich nördlich des Wolfgangsees, in rund 1,4 km Entfernung zur Gemeindegrenze St. Wolfgang. Die Entwicklungsflächen sind rund 140 m weit vom nördlichen Ufer des Wolfgangsees entfernt, auf den GP 89/1 und 92/2, je KG 56106, Ried. Das Vorhaben liegt rund 4,6 km südöstlich vom Gemeindehauptort St. Gilgen entfernt.

Der ggst. Uferbereich des Wolfgangsees ist stark durch den (Sommer-) Tourismus geprägt und die Bebauung im Umkreis ist durch Beherbergungsbetriebe sowie Ein- und Zweifamilienhausbebauung bestimmt. Weiters befinden sich in der Umgebung landwirtschaftliche Freiflächen. Im Süden werden die Flächen durch die Obere Rieder Straße begrenzt.

Landschaftsprägend ist auch der Dürstenbach, der im Bereich der ggst. Entwicklungsflächen hangabwärts Richtung Wolfgangsee fließt. Die Änderungsflächen befinden sich auf einem Richtung Südwesten abfallenden Gelände.

Die Flächen sind als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet, womit als Voraussetzung für das weitere Bauverfahren die ggst. Einzelbewilligung gem. § 46 ROG 2009 notwendig ist.

Abb: Orthofoto mit der Lage des Bauvorhabens

Quelle: SAGIS, 2019.

2.2. VORHABEN

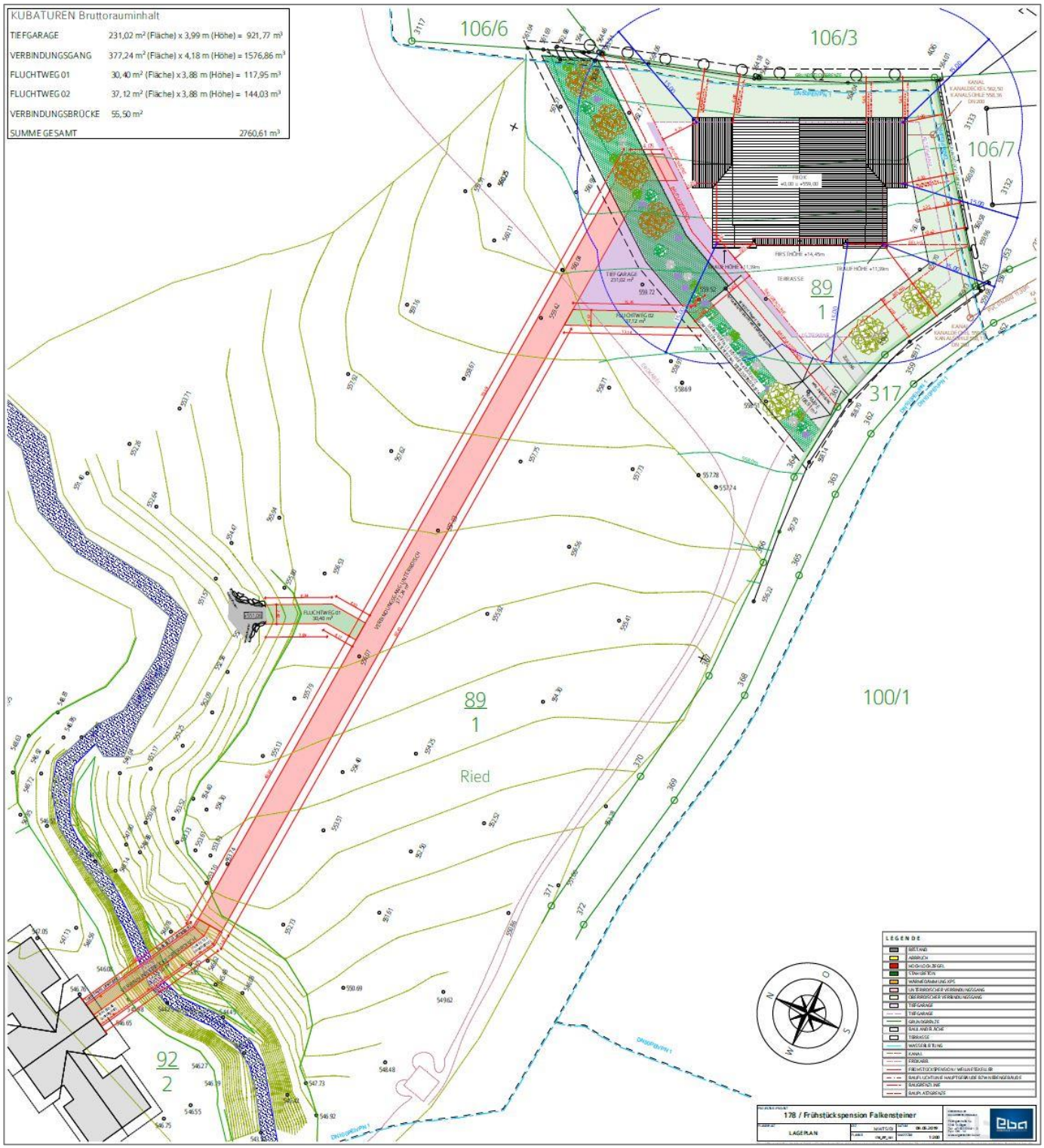
Es ist beabsichtigt, parallel zum bestehenden Straßenkörper einen rund 134 m langen, unterirdischen Verbindungsgang mit 7-8% Gefälle zu errichten, der das Nebengebäude der Frühstückspension Falkensteiner (GP 89/1, Grenze zur GP 106/7) zukünftig mit der „Wellness-Alm“ (GP. 92/2) verbinden wird. Dabei sind zwei Fluchtwege geplant, die aus dem Verbindungsgang ins Freie führen und daher zum Teil oberirdisch geführt sind. Weiters soll der Verbindungsgang mittels Brückenbauwerk den Dürstenbach (GP 329) queren. Diese Überbrückung ist ebenfalls oberirdisch geführt.

Die Neubauflächen sind wie folgt bemessen:

Verbindungsgang:	377,24 m²
Fluchtweg 01:	30,40 m²
Fluchtweg 02:	37,12 m²
Verbindungsbrücke:	55,50 m²
Summe gesamt:	**500,26 m²**

Daher ergibt sich für die Neubauflächen eine Bruttogeschoßfläche von insgesamt 500,26 m².

Abb.: Lageplan des Vorhabens



Quelle: Einreichplan Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH, 09.05.2019.

Lt. Einreichplanung der Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH, 09.05.2019 sollen der Verbindungsgang, die beiden Fluchtwege und die Überbrückung insgesamt eine BGF von 500,26 m² haben.

Die Kellerwände sollen wie folgt ausgeführt werden: die Außen- und Innenwände aus Stahlbeton, gebrannten oder sonstigen großformatigen Steinen. Die Stützen und Träger werden nach den statistischen Erfordernissen aus Stahl bzw. Stahlbeton errichtet. Die Decken sollen als Stahlbeton-Massivdecken mit entsprechendem

Trittschall- und Wärmeschutz gebaut werden. Sämtliche Putzflächen werden in hellen Farbtönen und ortsüblicher Putzstruktur gehalten.

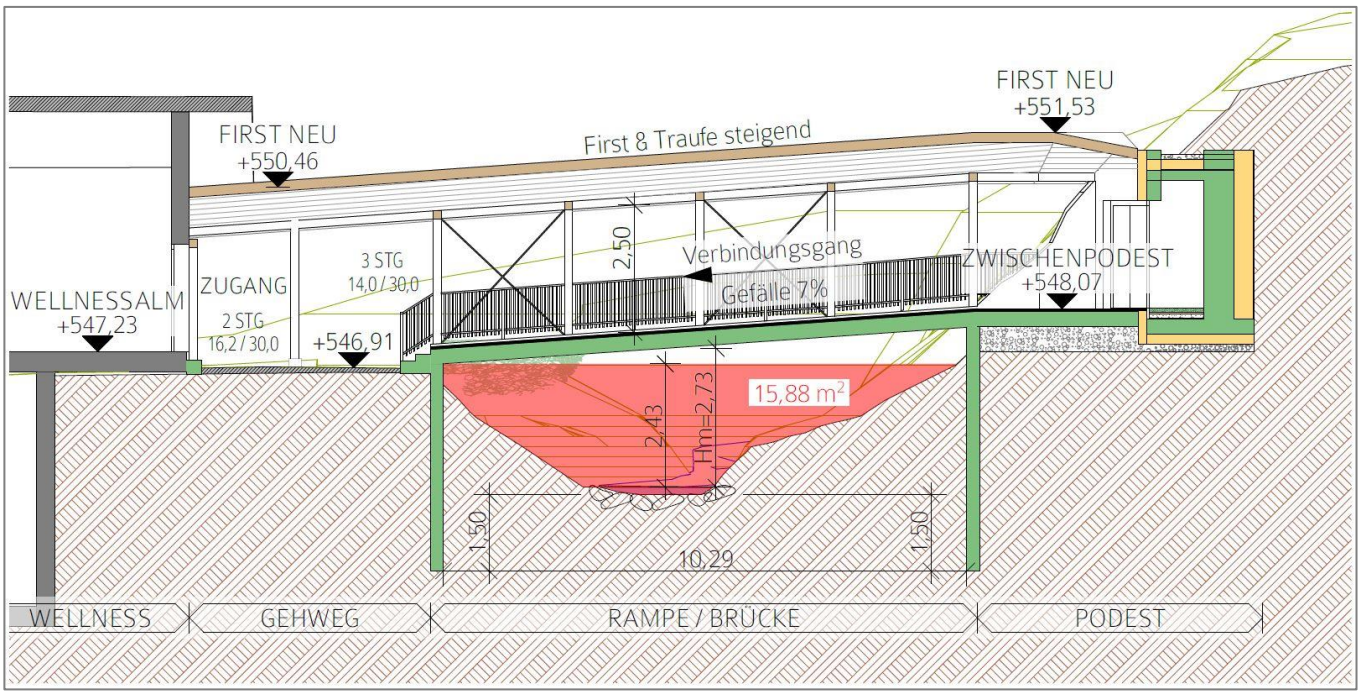
Die Stiegen werden als Stahlbetonstiegen, ein- bis zweiläufig mit Naturstein bzw. keramischem Belag ausgeführt. Das Dach wird als Flachdach mit ca. 16 cm Wärmedämmung errichtet und die Dämmungen werden entsprechend den gültigen Vorschriften und Normen ausgeführt. Die Türen werden entsprechend den Anforderungen in Stahl bzw. Holz sowie mit brand- bzw. rauchhemmenden Abschlüssen ausgeführt. Die Fenster sollen als Kunststoff-, Holz-, Holz/Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und Sprossen, teilweise mit Sicherheitsglas entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ausgeführt werden.

Die Fußböden werden den jeweiligen Anforderungen entsprechend gestaltet (Estrich, keramischer Belag, Holz, Teppich).

Die Brückenkonstruktion wird aus Holz gefertigt, die Laufplatte aus Stahlbeton. Das Dach der Brücke wird als Satteldach mit Ziegeldeckung ausgeführt, wobei Dachtraufe und Dachfirst ansteigend sind.

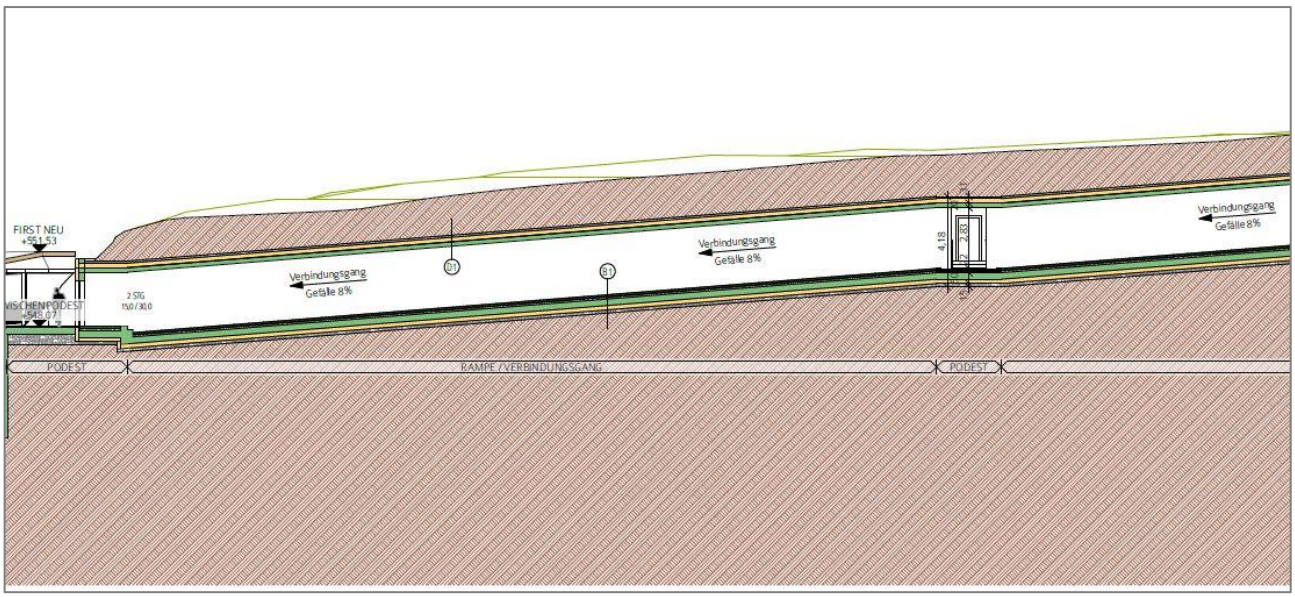
Der Verbindungsgang wird Großteils unterirdisch geführt, lediglich die Brückenkonstruktion über den Dürstenbach und die Fluchtwege werden oberirdisch geführt. Dadurch wird das Landschaftsbild durch das Vorhaben nur geringfügig beeinträchtigt.

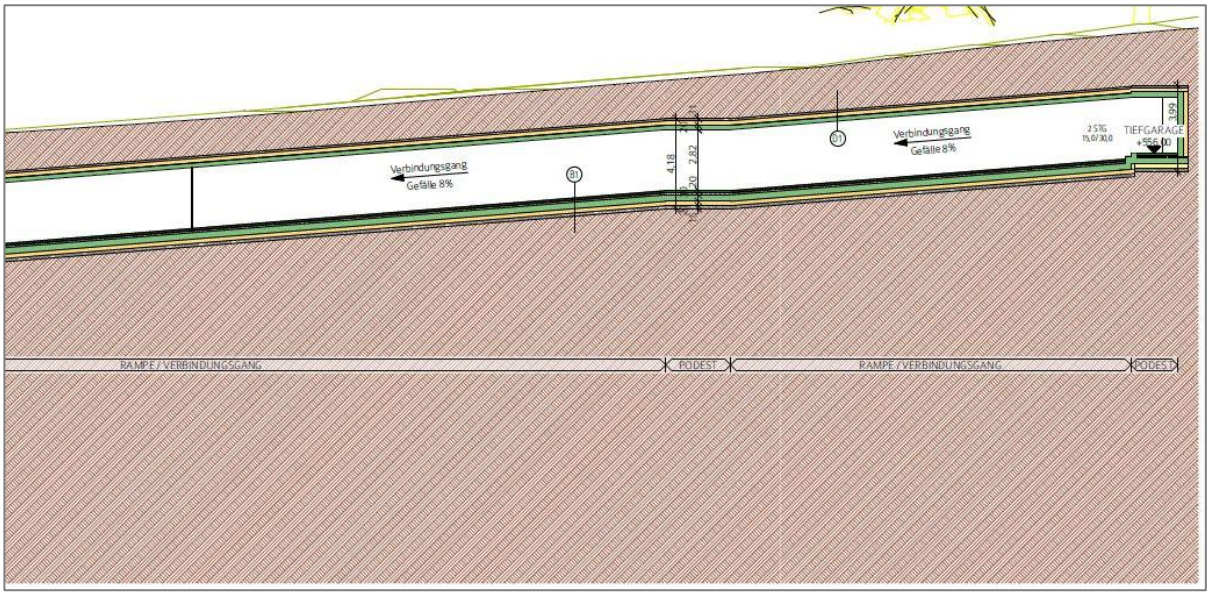
Abb.: Schnitt Brücke



Quelle: Einreichplanung Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH, 09.05.2019.

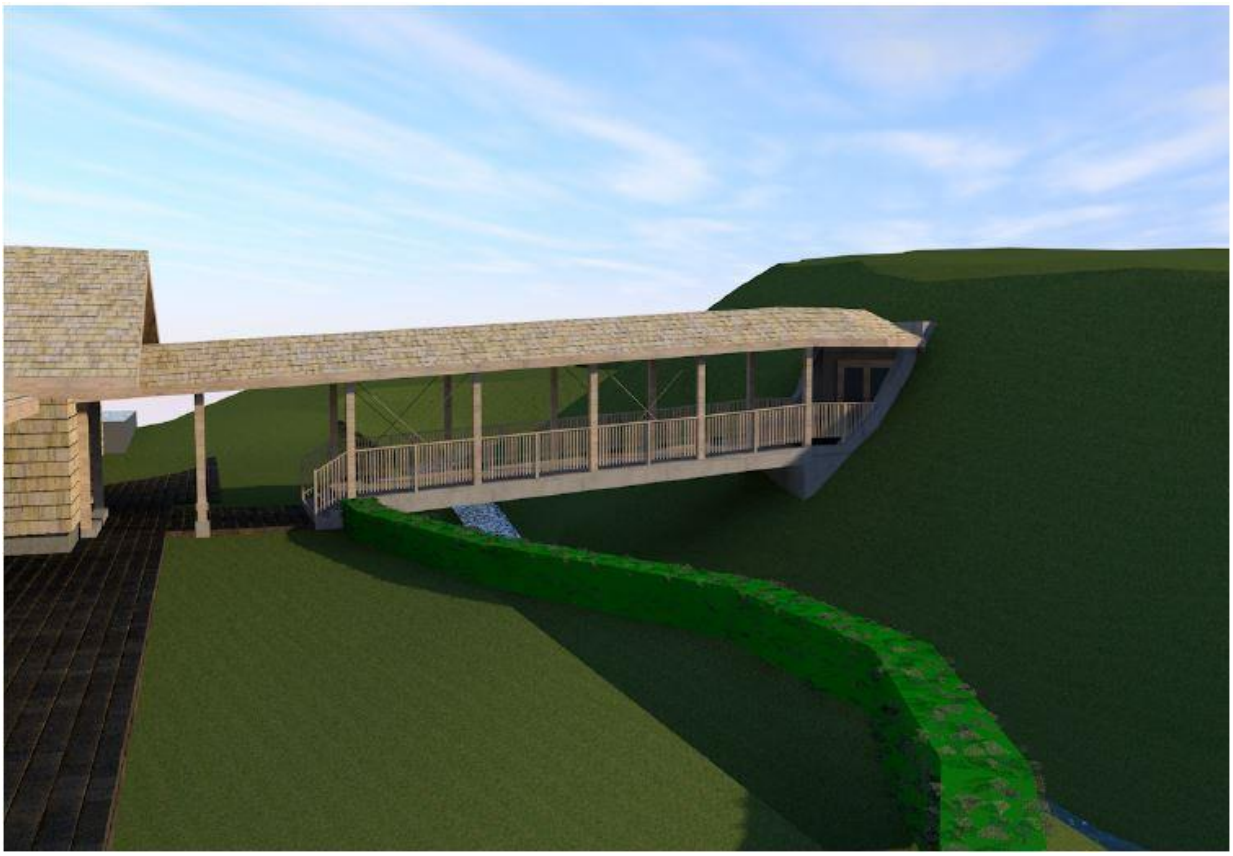
Abb.: Schnitt Verbindungsgang





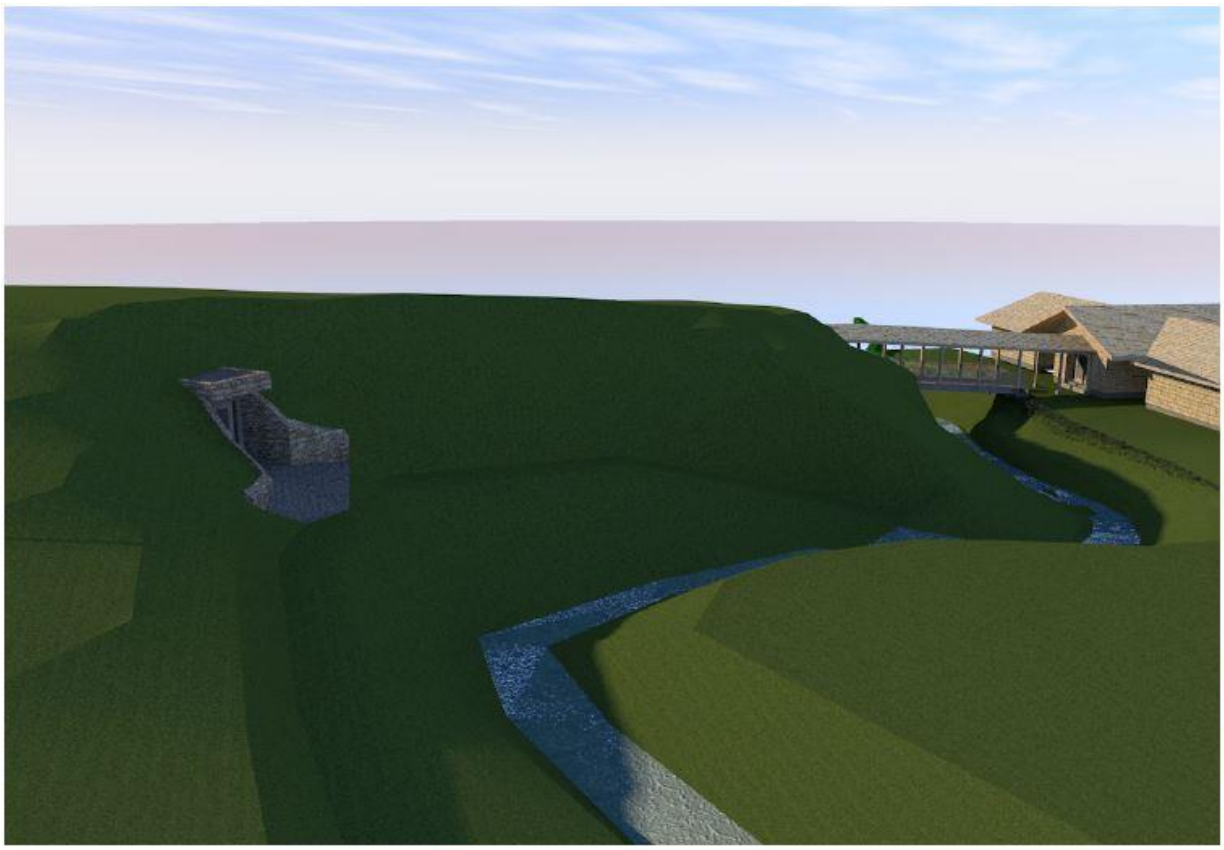
Quelle: Einreichplan Eigenstuhler Bauabwicklung, 09.05.2019.

Abb.: Visualisierung – Ansicht Südost



Quelle: Einreichplan Eigenstuhler Bauausführung GmbH, 09.05.2019.

Abb.: Visualisierung – Ansicht Nordwest



Quelle: Einreichplan Eigenstuhler Bauausführung GmbH; 09.05.2019.

2.3. GEGEBENE STRUKTURVERHÄLTNISSE

Die ggst. Fläche liegt nördlich des Wolfgangseeufers, rund 1,4 km westlich der Grenze zur Gemeinde St. Wolfgang. Die gesamten Strukturverhältnisse in der Umgebung sind geprägt durch eine locker gestreute Bebauung sowie durch eine Nutzungsmischung aus Tourismus, Erholung und Wohnen und werden durch den Wolfgangsee und dessen Uferbereich dominiert. Die ggst. Flächen sind auf einer Freifläche zwischen der „Wellness-Alm“ (GP 92/2) und der Frühstückspension (GP 89/1) der Ferienparadies Leopoldhof GmbH in ca. 140 m Entfernung zum Wolfgangsee situiert.

Die Siedlungsstruktur ist durch Beherbergungsbetriebsbauten mit ihren Nebengebäuden sowie durch Wohnbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Dabei sind die Gebäude innerhalb des ggst. Bereiches und dessen Umgebung vor allem zeilenförmig entlang der Verkehrswege angeordnet. Strukturbestimmend ist hier außerdem der Dürstenbach (GP 329), der im Bereich der ggst. Entwicklungsflächen hangabwärts Richtung Wolfgangsee fließt.

2.4. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über die Obere Rieder Straße mit Öffentlichkeitsrecht.

Wasserversorgung

Bestand

Abwasserbeseitigung

Bestand

Oberflächenwasserentsorgung

Versickerung auf Eigengrund

Stromversorgung

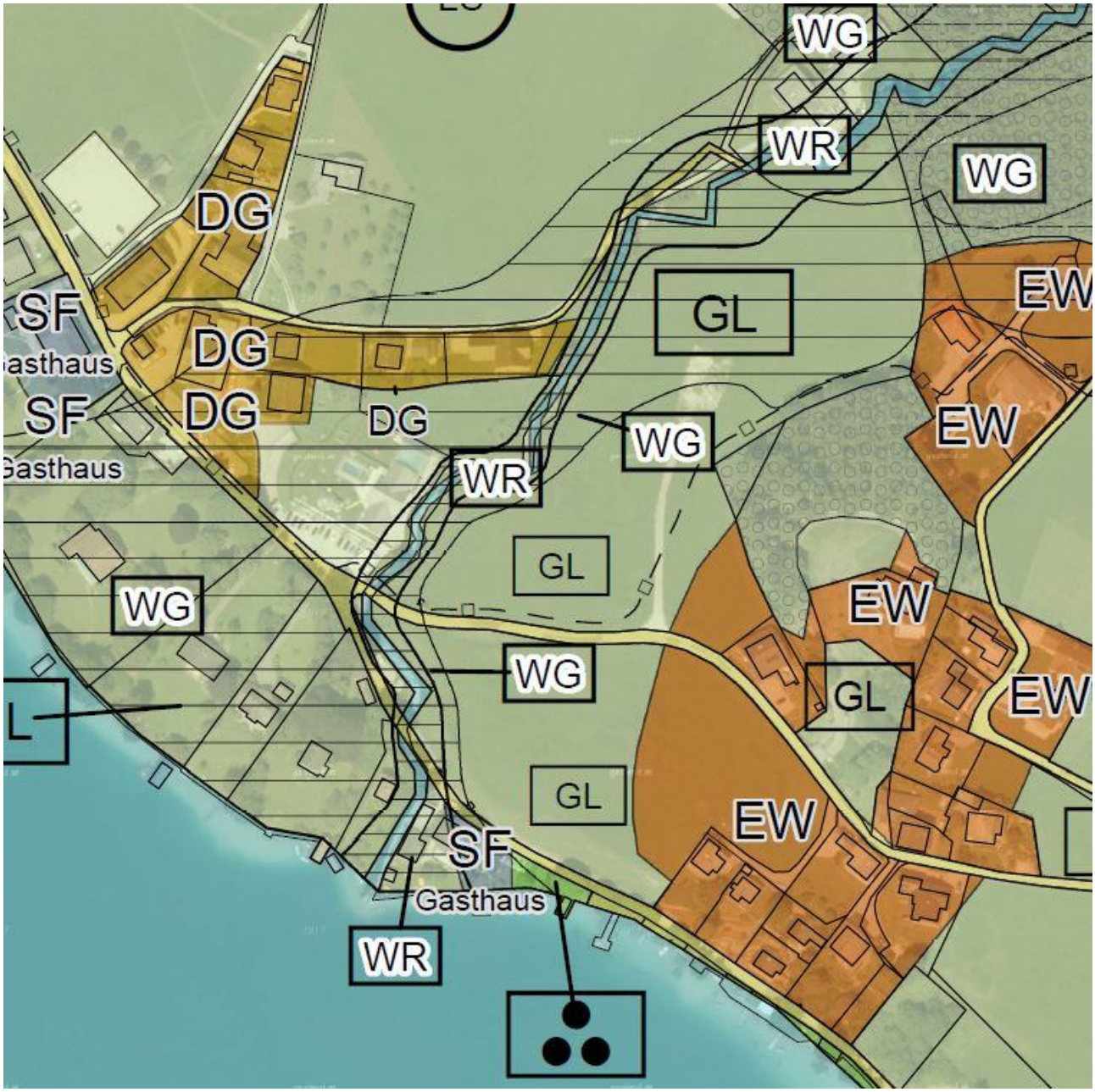
Bestand

2.5. WIDMUNG GEM. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen befindet sich das Grundstück zur Gänze im Grünland – ländliche Gebiete. Darüber hinaus liegen die Flächen zum Teil in der Roten und Gelben Wildbachgefahrenzone des Dürstenbachs.

Im Nordwesten der Änderungsflächen befindet sich gewidmetes Bauland-Dorfgebiet. Östlich des Entwicklungsgebietes schließt Erweitertes Wohngebiet, südlich VGD und nördlich Grünland-Ländliches Gebiet an die ggst. Flächen an.

Abb.: Ausschnitt aus dem FWP der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: Zeller ZT GmbH, erstellt mittels GeoOffice Raumplanung, 2019.

2.6. AUSSAGEN DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTS (REK)

Zum konkreten Standort sind im Textteil zum Freiraum- und zum Siedlungskonzept des REK der Gemeinde St. Gilgen folgende relevante Festlegungen getroffen:

2.3. Freiraumkonzept

2.3.1. Grünkeile – Grünzüge – Grünflächen

…

Grünkeile zur Gliederung des Siedlungsgebietes Ried:

- *Generell wird festgehalten, daß die bestehende Bebauung entlang der oberen Riederstraße nicht zu einer geschlossenen Zeilenbebauung zusammenwachsen darf, die einzelnen Siedlungsansätze daher durch Grünkeile voneinander getrennt bleiben sollen. (Möglichkeiten zur Abrundung bzw. Eigenbedarfsdeckung – sh. Siedlungskonzept)*

…

2.4. Freiflächennutzung

2.4.5. Erholungsraum und Grünflächen

…

- *Am Nordufer des Wolfgangsees ist der Bereich Fürberg – Falkensteinwand – Ried als Erholungsgebiet zu erhalten. Hier verläuft zum Teil entlang der noch naturbelassenen Uferabschnitte einer der ältesten Wallfahrtswege Europas.*

…

2.4.6. Vorrangzonen für Erholung

…

- *Die Seeuferbereiche Burgbachau und Unterburgau, Kreuzstein, Naturbad Fürberg, Ried und Gschwand werden als Vorrangzonen für die Erholungsnutzung ausgewiesen.*

…

3.4. Detaillierte Aussagen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Ortschaften

3.4.7. Ried

Der Ortsteil Ried befindet sich am nördlichen Ufer des Wolfgangsees und schließt unmittelbar an den Ort St. Wolfgang an. Ried hat kein eigenes Ortszentrum, keine örtlichen öffentlichen Einrichtungen - weder Kindergarten noch Volksschule - und auch keine Nahversorgung, die gesamte Versorgung wird vom Ort St. Wolfgang übernommen. Einzige Einrichtung örtlicher und überörtlicher Bedeutung ist die HBLA (höhere Bundeslehranstalt) Ried, die im „Ferienhort" untergebracht ist.

Siedlungsschwerpunkt von Ried ist die Bebauung westlich des Dittlbaches, von der Sterbersiedlung bis zum See, die im Grunde genommen eine Fortsetzung des Ortes St. Wolfgang darstellt.

Zwischen dieser Bebauung und dem Ferienhort befindet sich im gesamten Bereich der Seeuferzone locker gestreute Bebauung, wobei neben den wenigen landwirtschaftlichen Betrieben Wohnbebauung zumeist in Form von Zweitwohnsitzen vorherrscht.

Abb.: Ausschnitt aus der Plandarstellung des REK der Gemeinde St. Gilgen – mit Lage des Vorhabens

Quelle: REK der Gemeinde St. Gilgen, 1999.

Im Planteil zum REK sind für den ggst. Bereich keine konkreten Festlegungen getroffen.

2.7. NATURRÄUMLICHE GEFÄHRDUNGEN

Die ggst. GP 89/1 KG Ried, liegt gem. Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung zum Teil in der Roten und Gelben Gefahrenzone des Dürstenbaches.

Abb.: Gefahrenzonen der WLV

Quelle: SAGIS, 2019.

Hierzu liegt eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung (GZ VI/3832-427/1-2019) vom 09.05.2019 vor. Darin wird folgendes festgestellt:

„Der Dürstenbach entwässert ein 1,7 km² großes Einzugsgebiet, aus dem bei einem 150-jährlichen Bemessungsereignis ein mit Geschiebe- und Wildholzfrachten in der Größenordnung von 10.000 m³ belasteter Hochwasserabfluss von 19,5 m³/s stattfinden kann. Auch wenn ein großer Anteil der Feststofffracht oberhalb von hm 6,0 zur Ablagerung gelangen wird, muss im flacher werdenden Unterlaufgerinne noch mit Sedimentation und damit einhergehenden Profilverlusten gerechnet werden.

Das Sohlgefälle im Dürstenbach beträgt bei hm 3,3 noch 5%, erhöht sich aufgrund des in der Sohle anstehenden Felses im Bereich des Mäanders (hm 2,35) auf 6,5% und beträgt von der geplanten Brückenquerung (hm 1,85) bis zur Einmündung in den Wolfgangsee konstant 3,5%. Hier kann es – besonders an den starken Richtungsänderungen und an bestehenden Abflussverengungen (Brücke bei hm 1,40) – zu Verklausungen und bergabwärts fortschreitenden Sohlauflagerungen und Profilverlusten kommen.

Im Fall länger anhaltender, starker Abflüsse kann der Ausgang des Fluchtweges unterkolkt werden bzw. ist bei stark geschiebeführenden Abflüssen ein Profilverlust durch Sohlauflandung im Bereich der neuen Brückenquerung möglich. Um die größtmögliche Resilienz gegenüber ungünstig verlaufender Abfluss-Konstellationen an der Einbindungsstelle in die Wellness-Alm zu erreichen, wird aus Sicht der Wildbachverbauung empfohlen, folgende Auflagen vorzuschreiben:

1. *Wasserrechtsverhandlung: Das Brückenbauwerk und eine eventuell geplante Geländegestaltung am Ausgang des „Fluchtweges" berühren den HQ_{30}-Bereich und sind daher wasserrechtlich zu bewilligen.*

2. *Der Ausgangsbereich des Fluchtweges ist durch ein mindestens 2,0 m tiefes Stahlbetonstreifenfundament vor Erosion zu schützen.*
3. *Das rechte Ufer gegenüber dem „Fluchtweg" darf nicht aufgeschüttet oder erhöht werden. Es ist von Abflusshindernissen jeglicher Art freizuhalten.*
4. *Als Brückenfundamente sind kipp- und erosionssichere Mauerkörper zu errichten, die mindestens bis 1,0 m unter das Sohlniveau hinabreichen und die auch im Fall einer einseitigen Freilegung den auftretenden Erddruckbelastungen widerstehen. Die Wiederherstellung bzw. eine Einbindung in die bestehenden Ufersicherungen ist ebenfalls erforderlich.*
5. *Der Brücken-Durchflussquerschnitt muss mindestens 10 m² betragen, zuzüglich 0,5 m Freibord – gemessen an der niedrigsten Stelle der Brücke bei horizontalem Wasserspiegel.*
6. *Im Fall einer Brücken-Verklausung müssen überbordende Hochwasserströme die Brücke rechtsufrig umfließen können. Der Gehweg muss auf gesamter Breite frei von Abflusshindernissen sein (frei von Stützen, Geländer oder anderen Einbauten).*
7. *Der Eingang in die Wellness-Alm ist durch eine mit Türanschlag außen eingehängte, wasserdicht schließende Türe (z.B. Aqualock-Türsysteme) abzuriegeln; der Türkörper und die Aufhängung müssen Druckbelastungen von 10 kN/m² bis in 1,0 m Höhe standhalten.*

Durch die vorgesehenen Schutzmaßnahmen wird zwar die Sicherheit gegenüber schadbringenden Ereignissen erhöht, bei Eintritt eines Bemessungsereignisses sind aber Schäden am Objekt weiterhin möglich.

Bezüglich einer laufenden Wasserrechtsbeschwerde wird festgehalten, dass dauerhafte Aufschüttungen grundsätzlich nur außerhalb möglicher Hochwasserabflusszonen (Gefahrenzonen) vorgenommen werden dürfen. Temporäre Materialdeponien sind spätestens bis zum Beginn der Hochwasserzeiten (Anfang Juni) zurückzunehmen oder durch Verdichtung und Einbau so zu gestalten, dass sie keine Benachteiligung Dritter bewirken können."

3. GUTACHTEN

3.1. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN BESTIMMUNGEN DES ROG 2009

Das gegenständliche Ansuchen ist nach § 46 ROG 2009 zu behandeln.

Gemäß § 46 Abs. 2 ROG 2009 liegt die Erteilung der Einzelbewilligung im Planungsermessen der Gemeinde und ist nur zulässig, wenn

1. ein besonderer Grund für die Ausnahme vorliegt
2. der vorgesehene Standort für das Vorhaben geeignet ist
3. dem Vorhaben das Räumliche Entwicklungskonzept bzw. die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegensteht
4. das Vorhaben keine Zweitwohnungen, Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe oder Seveso-II-Betriebe betrifft.

Der Nachweis des Vorliegens dieser Voraussetzungen ist vom Antragsteller zu erbringen.

Gemäß § 46 Abs. 3 ROG 2009 kommt eine Einzelbewilligung im Grünland nur in Betracht für

1. Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten und eine damit verbundene Vergrößerung der Geschoßfläche auf höchstens 300 m² bzw. 375 m² bei Mehr-Generationen-Häusern;
2. die Neuerrichtung von Bauten oder baulichen Anlagen im Zusammenhang mit bestehenden Bauten und rechtmäßigen Nutzungen, wenn diese […] nur von untergeordneter Bedeutung sind und nicht Wohnzwecken dienen;
3. […]
4. […].

3.2. PRÜFUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG

Zu den Bestimmungen in Abs. 2 ist festzuhalten:

1. Der besondere Grund für die Ausnahme liegt vor, da es sich um die geplante Neuerrichtung eines unterirdischen Verbindungsgangs zwischen dem Nebengebäude der Frühstückspension Falkensteiner und der „Wellness-Alm“ (beides Teil der Ferienparadies Leopoldhof GmbH) handelt. Da die ggst. Liegenschaft zur Gänze als Grünland – ländliche Gebiete gewidmet ist, ist für das geplante Bauvorhaben eine Einzelbewilligung Voraussetzung.
2. Der vorgesehene Standort ist für die Errichtung eines unterirdischen Verbindungsgangs geeignet, da es sich um eine Nutzung im Zusammenhang mit den westlich und östlich angrenzenden Bestandsobjekten auf GP 92/2 und GP 89/1 handelt.

Der Standort befindet sich teilweise in der Roten und Gelben Wildbachgefahrenzone des Dürstenbaches. Hierzu liegt eine positive Stellungnahme der WLV vor, die dem Vorhaben unter Einhaltung von Auflagen (sh. Schreiben im Anhang) zustimmt. Dadurch kann der Standort als für das ggst. Vorhaben geeignet bewertet werden.

Auch wirkt sich das Vorhaben aufgrund der Tatsache, dass der Verbindungsgang unterirdisch geführt wird und lediglich im Bereich der Brücke über den Dürstenbach sowie der beiden Fluchtwege oberirdisch geführt wird, nur geringfügig auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

3. Im REK ist für den ggst. Bereich festgelegt, dass *die bestehende Bebauung entlang der oberen Riederstraße nicht zu einer geschlossenen Zeilenbebauung zusammenwachsen darf, die einzelnen Siedlungsansätze daher durch Grünkeile voneinander getrennt bleiben sollen.* Im Planteil zum REK sind für den konkreten Bereich keine Festlegungen getroffen.
   Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Errichtung eines unterirdischen Verbindungsgangs zwischen zwei Bestandsobjekten des Ferienparadieses Leopoldhof handelt, bleibt die Grünfläche oberirdisch erhalten. Damit steht das ggst. Projekt in Übereinstimmung mit den Festlegungen im REK. Insgesamt steht das Vorhaben damit mit dem REK und den erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde St. Gilgen in Übereistimmung.
4. Bei dem ggst. Vorhaben handelt es sich nicht um Zweitwohnungen, Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe oder einen Seveso-II-Betrieb.

Zu den Bestimmungen in Abs. 3 ist festzuhalten

Zum gegenständlichen Vorhaben ist die Übereinstimmung mit Ziffer 2 *Neuerrichtung von Bauten von untergeordneter Bedeutung, die im Zusammenhang mit bestehenden Bauten oder Nutzungen erforderlich sind und nicht Wohnzwecken dienen* zu prüfen.

Es ist geplant auf GP 89/1 und GP 92/2, KG 56106 Ried einen unterirdischen Gang als Verbindung zwischen der Frühstückspension (GP 89/1) und der Wellnessanlage (GP 92/2), beides Teil der Ferienparadies Leopold GmbH, zu errichten.

Aufgrund der Funktion, Ausführung und dem Erscheinungsbild ist der geplante Verbindungsgang jedenfalls als untergeordnet zu beurteilen.

Die Erforderlichkeit ist aufgrund der bestehenden Gebäude auf GP 89/1 und GP 92/2 gegeben, da der Verbindungsgang unmittelbar mit der Nutzung der Frühstückspension und der Wellnessanlage auf den besagten Grundparzellen in Zusammenhang stehen.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Errichtung eines unterirdischen Verbindungsgangs zwischen zwei bestehenden Gebäuden handelt, dient das Vorhaben keinen Wohnzwecken.

3.3. WÜRDIGUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN GEGEBENEN STRUKTURVERHÄLTNISSEN

Das ggst. Vorhaben betrifft die Errichtung eines Verbindungsgangs auf GP 89/1 und GP 92/2 zwischen der Wellnessanlage (GP 92/2) und der Frühstückspension (GP 89/1) der Ferienparadies Leopoldhof GmbH. Das Projekt steht damit in direkter Verbindung mit der „Wellness-Alm“ sowie der Frühstückspension.

Die gegebenen Strukturverhältnisse im Bereich der Änderungsflächen sind durch eine locker gestreute Bebauung und eine Nutzungsmischung aus Tourismus, Erholung und Wohnen geprägt und werden durch den Wolfgangsee und dessen Uferbereich dominiert.

Die ggst. Grundstücke befinden sich auf einer Freifläche innerhalb des locker bebauten Siedlungsgebiets in Ried und stehen im Zusammenhang mit der Frühstückspension und der Wellnessanlage des Beherbergungsbetriebs Leopoldhof. Die Errichtung des Verbindungsgangs steht damit in Übereinstimmung mit den bestehenden Strukturverhältnissen.

Somit kann festgestellt werden, dass die geplante Errichtung eines Verbindungsgangs auf GP 89/1 und 92/2 je KG 56106 Ried mit den gegebenen Strukturverhältnissen übereinstimmt und somit diesen entspricht.

3.4. WÜRDIGUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ANGESTREBTEN STRUKTURVERHÄLTNISSEN (REK UND SONSTIGE ERKENNBARE GRUNDSÄTZLICHE PLANUNGSABSICHTEN)

Im Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Gilgen ist für den ggst. Bereich in Ried festgelegt, dass die Grünkeile erhalten bleiben sollen. Da es sich um einen weitgehend unterirdischen Bau handelt, der nur im Bereich der Fluchtwege sowie der Überbrückung des Dürstenbaches oberirdisch geführt wird, bleibt die Grünfläche auf den GP 89/1 und 92/2 oberirdisch im Wesentlichen erhalten.

Aufgrund der positiven Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung, welche dem ggst. Bauvorhaben unter Auflagepunkten zustimmt, besteht auch kein Widerspruch zur Lage in der Roten und Gelben Wildbachgefahrenzone des Dürstenbachs.

Damit steht das ggst. Vorhaben der Errichtung eines unterirdischen Verbindungsgangs zwischen der „Wellness-Alm“ und der Frühstückspension, jeweils Teil der Ferienparadies Leopoldhof GmbH, im Einklang mit den Festlegungen im REK und den sonstigen erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde.

Somit kann festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben auf GP 89/1 und GP 92/2 KG 56106 Ried den angestrebten Strukturverhältnissen der Gemeinde St. Gilgen entspricht.

3.5. WÜRDIGUNG DER FLÄCHE BEZÜGLICH DER BESTIMMUNGEN DES § 28 ROG 2009 (IM ÜBERTRAGENEN SINN AUCH FÜR EINZELBEWILLIGUNG RELEVANT)

Der Standort befindet sich zum Teil in der Roten und Gelben Wildbachgefahrenzone des Dürstenbaches. Hierzu liegt eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vor, die dem Vorhaben unter Auflagen zustimmt. Damit wird den Bestimmungen des § 28 ROG 2009 entsprochen.

Die Erschließung erfolgt im Bestand über die Obere Rieder Straße mit Öffentlichkeitsrecht.

Sonstige öffentliche Rücksichten stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

3.6. ZUSAMMENFASSENDE STELLUNGNAHME

Die geplante Errichtung eines Verbindungsgangs zwischen der Wellnessanlage und der Frühstückspension, Teil des Leopoldhofes, auf GP 89/1 und GP 92/2 je KG 56106 Ried steht in Übereinstimmung mit den gegebenen und angestrebten Strukturverhältnissen, ist den Bestimmungen des ROG 2009 entsprechend durchführbar und steht den Planungszielen der Gemeinde nicht entgegen.

Zur teilweisen Lage des Vorhabens in der Roten und Gelben Wildbachgefahrenzone des Dürstenbachs liegt eine positive Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vor, welche dem geplanten Vorhaben unter Auflagen zustimmt.

Ein Widerspruch zu den Bestimmungen gem. § 28 ROG 2009 liegt damit auch nicht vor.

Aus ortsplanerischer Sicht kann die Einzelbewilligung daher positiv beurteilt und eine Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung empfohlen werden.

Zeller ZT GmbH

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Hellbrunnerstraße 5

5081 Anif

Anif, am 31.05.2019

Anhang:

- Einreichplan Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH, Pöllingerstraße 5a, 5340 St. Gilgen, 09.05.2019.
- Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung (GZ VI/3832-427/1-2019), 09.05.2019
- Ausschnitt aus dem FWP, Maßstab 1:2.500