

Gemeinde Sankt Gilgen

PLANUNGSBERICHT
zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
im Bereich "Waldeckstrasse Nord, Abersee"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 11.05.2020

Auftragnehmer: Zeller ZT GmbH	Projektleitung: Dipl.-Ing. Georg Zeller
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Georg Zeller	Bearbeitung in der Gemeinde:
Geschäftszahl Ortsplaner: 330TA03-2020	Aktenzahl der Gemeinde:
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T330/60

Ortsplaner

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	21
7.	Strukturuntersuchung	23
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009).....	37
9.	Gutachten.....	38
10.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.....	42

1. Verfahrensablauf

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

1.1. Anregungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.2. Einwendungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.3. Regionalverband

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.4. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

2.1. Veranlassung

Der Antragsteller hat um Umwidmung einer Teilfläche der GP 81/1 KG 56103 Gschwand von Grünland-ländliche Gebiete in Bauland-erweiterte Wohngebiete angesucht. Die ggst. Flächen sollen der widmungsgemäßen Nutzung als Bauplatz und der Deckung des Eigenbedarfs des Antragstellers dienen.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 6 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen in Abersee - Gschwand, östlich des Staudachwaldes. Die ggst. Flächen liegen südlich der Ischlerbahntrasse und nördlich der Waldeckstrasse, südlich im Anschluss an die bestehende Einfamilienhaus-Siedlung.

Im Osten bis zur Seestraße hin dienen die Freiflächen der Umgebung der landwirtschaftlichen Nutzung, im Westen liegt der Staudacherwald.

Die Änderungsfläche war bis zur generellen Überarbeitung des FWP im Jahr 2003 als Bauland ausgewiesen.

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
81/1	56103	Gschwand

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 786 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
786	Grünland/Ländliches Gebiet

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
1	786	Bauland/Erweitertes Wohngebiet	GLG

umgewidmet.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4629-5100

2.8. Angrenzende Widmungen

Im Norden EW, im Süden VGD und sonst GLG.

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 ²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	786
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	970
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	1756
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.	Nein
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 Planung stellt eine Erweiterung zur Abrundung des bestehenden Baulands zwischen der Waldeckstraße und bestehenden Siedlung mit einer Größe von 786 m² dar. Die Änderungsflächen grenzen im Norden an bestehendes Bauland an und stellen eine kleinräumige Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets zur Waldeckstraße hin dar. Durch die Art und Ausmaß der geplanten Widmungsfläche sind offensichtlich 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	Nein
2) Die Verträglichkeit ist gegeben - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete gemäß § 5 Z 10 des NschG 1999 oder Wild- Europaschutzgebiete gemäß § 108 JG 1993 aufweist.	Ja

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

§ 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 dauergenutzter 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 Be-reich 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 zum ggst. Vorhaben folgende relevanten Ziele und Maßnahmen getroffen:

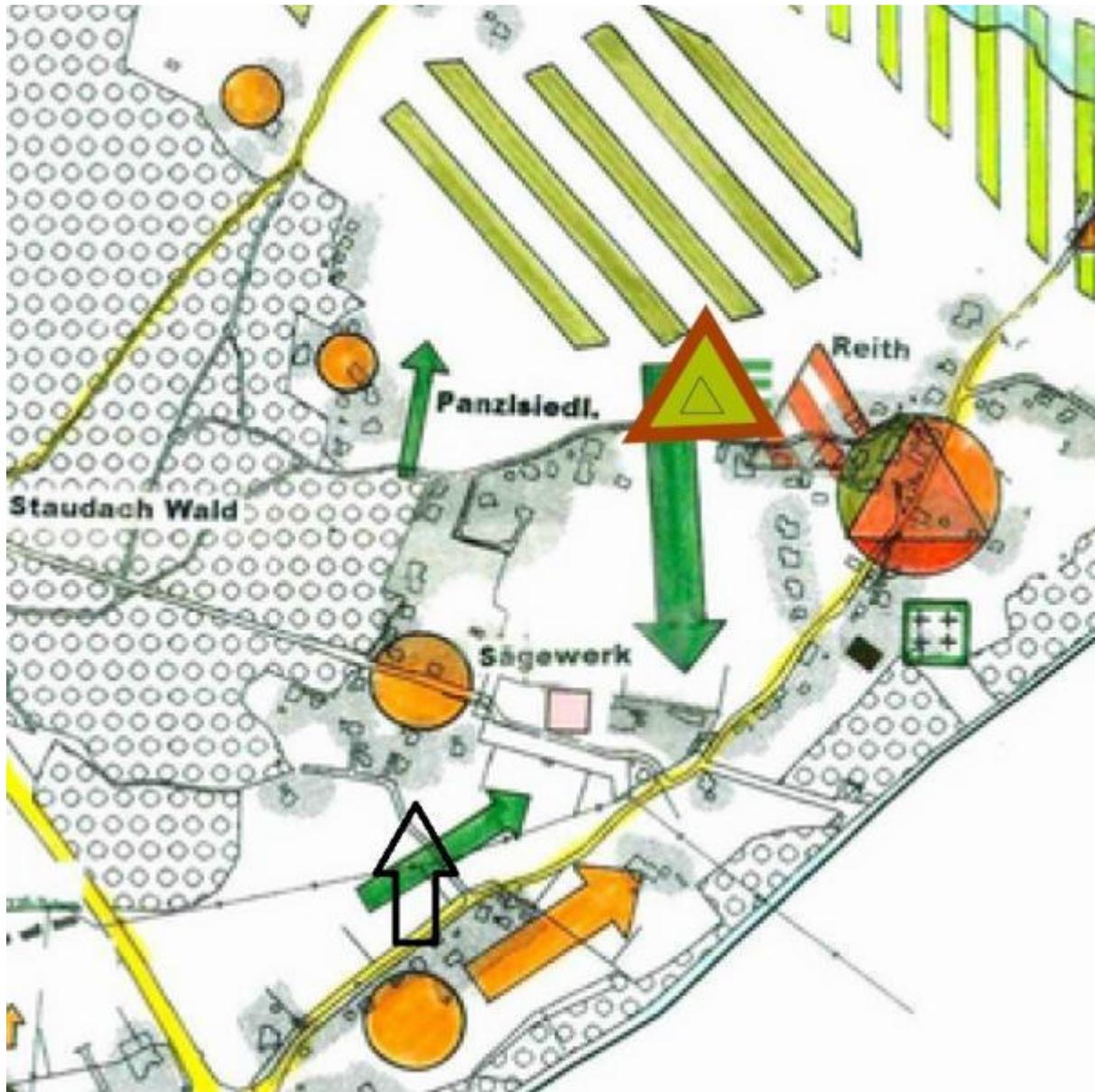
Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.4.6. GSCHWAND

3.4.6.4. Siedlungsbereich östlich des Staudachwaldes beiderseits der Ischlerbahntrasse

- Das Siedlungsgebiet um die Panzlsiedlung kann zwischen Christian-Fritz-Weg und Bahnstraße unter Berücksichtigung des Grünkeils zur Bebauung von Reith aufgefüllt werden
- Auffüllung gilt auch für die Bebauung südlich der Bahnstraße bis zur Waldeckstraße. Eine Abrundung des östlichen Siedlungsrandes ist in geringem Ausmaß möglich, eine darüber hinausgehende Bebauung in den bestehenden Grünkeil hinein wird jedoch abgelehnt.
- Nördlich der Panzlsiedlung bzw. nördlich des Christian-Fritz-Weges kann die am östlichen Rand des Staudachwaldes bestehende Bebauung aufgefüllt und abgerundet werden.
- Die Baulücke (GP 130/1) am Christian-Fritz-Weg ist als Grünkeil freizuhalten, um die Entwicklung eines geschlossenen Siedlungsbandes entlang dem Staudachwald zu verhindern.
- Die Richtung Stockach orientierte Bebauungsreihe am Waldrand kann am nördlichen Ende zur Eigenbedarfsdeckung der dortigen Grundeigentümer Richtung Norden bzw. Nordwesten geringfügig erweitert werden (max. 4 GP), zur westlich gelegenen Straße nach Stockach hin ist aber jedenfalls ein Waldstück zu erhalten, um ein Zusammenwachsen mit der Siedlung westlich der Straße (Tierarzt -Promberger / Hödlmoser) zu verhindern.
- Die Siedlung kann entsprechend dem Bebauungsplan (Promberger / Hödlmoser) aufgefüllt werden.

Im Planteil zum REK ist der ggst. Siedlungsbereich als „Wohnsiedlung vorwiegend mit Einfamilienhausbebauung“ festgelegt und liegen die Flächen nördlich außerhalb des Grünkeils.



5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

Nein

Hinweis:

Wenn im oben angeführte Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise vorhandener Beschränkungen (Kennzeichnungen und/oder Kenntlichmachungen) nicht ausgefüllt werden.

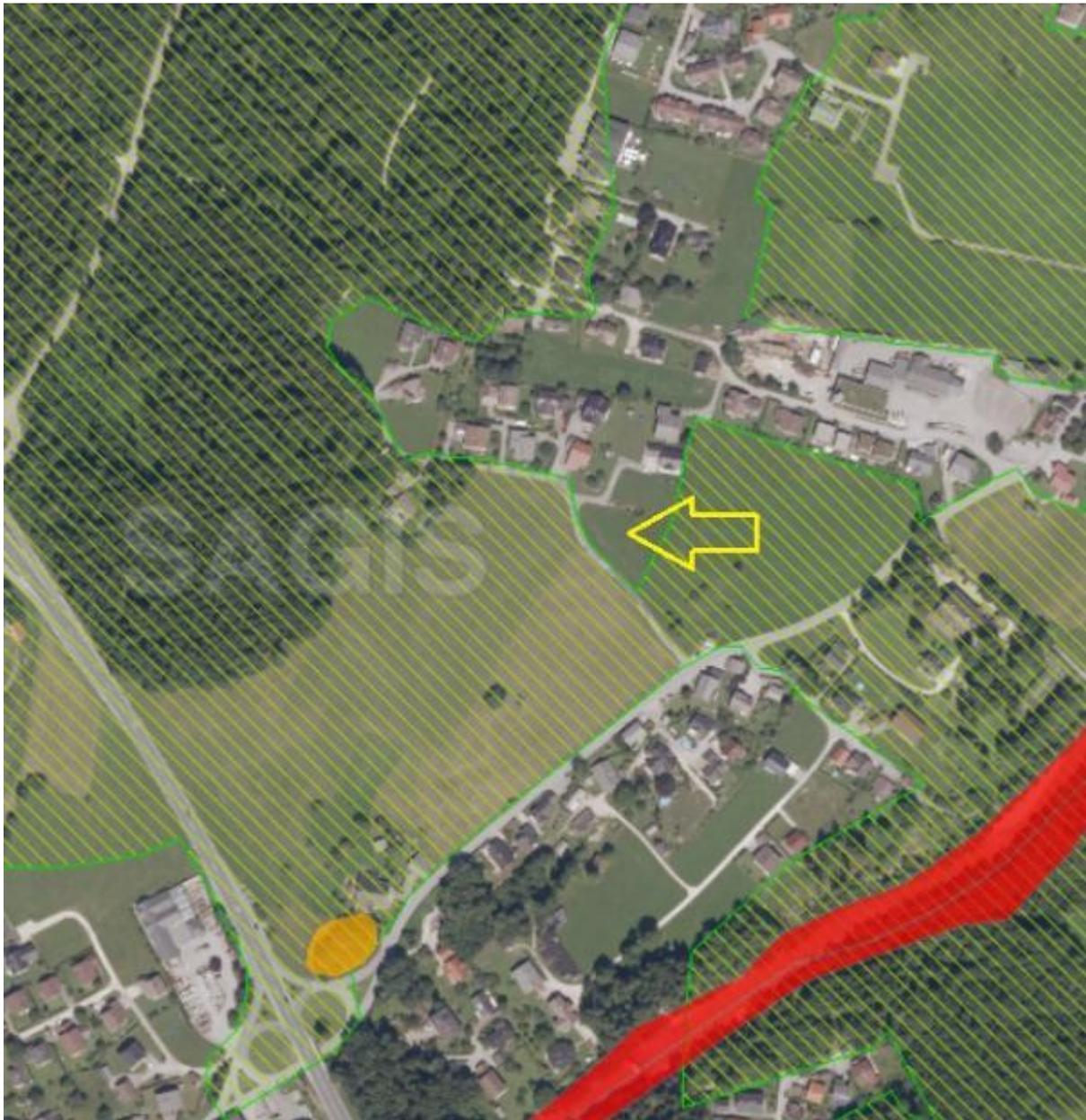
5.1. Naturschutz

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

Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)

Die Änderungsflächen sind zwar vom Landschaftsschutzgebietes "Schafberg-Salzkammergutseen" umgeben, liegen jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Auch sonst liegen für die ggst. Flächen keine naturschutzrechtlichen Beschränkungen vor. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

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 Wasserschutz- oder -schongebieten und liegen auch nicht im Bereich von Brunnen oder Quellen oder sonstigen wasserwirtschaftlichen 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: **Nein**

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

Die ggst. Änderungsfläche liegt außerhalb jeglicher Gefahrenzonen der WLW und der Bundeswasserbauverwaltung. Eine Beschränkung hinsichtlich des ggst. Sachbereichs somit nicht vor.

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



5.4. Geologie

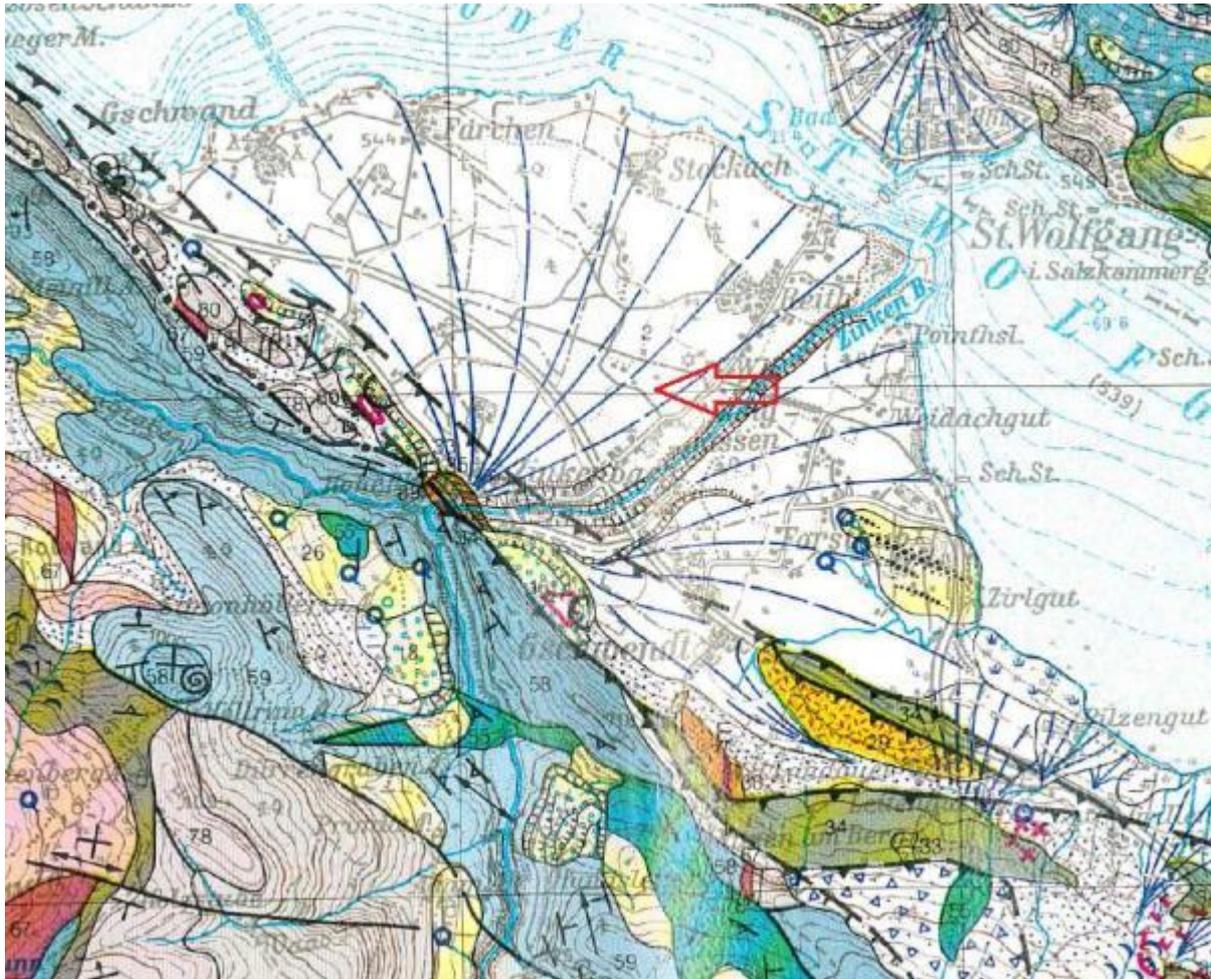
Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund geologischer Problemlagen oder Gefährdungen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Gem. geologischer Karte befinden sich die ggst. Flächen im Bereich des Schwemmfächers. Die Änderungsflächen sind weitgehend eben.

Daher und aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ist insgesamt von einer guten Baugrundeignung auszugehen und liegen somit hinsichtlich des Fachbereichs Geologie keine Beschränkungen 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 Änderungsflächen sind nicht bewaldet, womit hinsichtlich des ggst. Fachbereichs keine Beschränkung besteht.

**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**

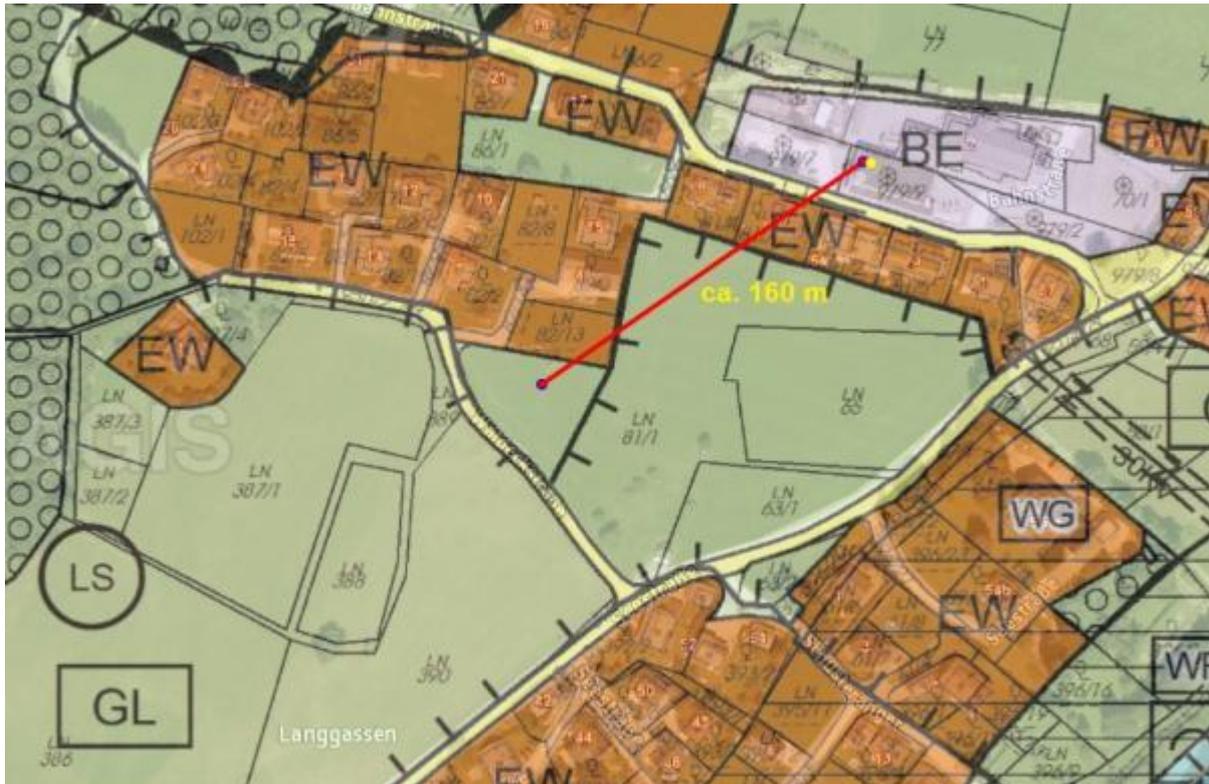
Beschreibung dieser immissionsschutztechnischen Problemlagen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Die Änderungsflächen befinden sich gem. Immissionkataster Prognose 2025 tags im Verlärmungsbereich zw. 50 - 55 dB der Wolfgangsee Bundesstraße und somit für EW

im Bereich des sog. Regelfalls gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung. Die ca. 160 m nordöstlich befindliche Zimmerei liegt in einer BE Widmung. Ein Abstand zum Betrieb ist aufgrund der BE Widmung gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung nicht erforderlich. Eine Beschränkung hinsichtlich des Fachbereichs Lärm liegt somit 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):

Im Bereich der Umwidmungsfläche und im Umkreis von 50 m gibt es keine Altlasten oder Verdachtsflächen o.d.gl. Damit besteht hinsichtlich des ggst. Fachbereichs Altlasten und Verdachtsflächen keine Beschränkung.

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)

Die ggst. Flächen befinden sich in keinem Bauverbotsbereich, eine dahingehende Beschränkung liegt somit 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

WG Abersee

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)

Schmutzwässer: Ortskanal

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 Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die nordöstlich von der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende Seestraße und die wiederum davon nördlich abzweigende Waldeckstraße.

Öffentlicher Verkehr: die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Abersee" befindet sich in ca. 460 m fußläufiger Entfernung und damit innerhalb der lt. LEP 2003 für den Bus vorgesehenen fußläufig erreichbaren Entfernung.

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

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich vorrangig im Ortsteil Gschwand:

Nahversorger: 420 m

Lagerhaus: ca. 420 m

Volksschule Abersee: ca. 730 m

Wirtshaus: ca. 270 m

Kirche Abersee: 470 m

Weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im Hauptort St. Gilgen und in der Nachbargemeinde Strobl.

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. 6 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen in Abersee - Gschwand, östlich des Staudachwaldes an der Waldeckstrasse, südlich im Anschluss an die bestehende Einfamilienhaus-Siedlung. Auf dem Schwemmkegel des Zinkenbaches hat sich in Gschwand ein gemischt strukturiertes Siedlungsgebiet entwickelt, das schwerpunktmäßig von Landwirtschaft und Campingtourismus geprägt ist und einen hohen Wohnwert aufweist. Der übrige Bereich von Gschwand ist nach wie vor durch bäuerliche Siedlungsstrukturen - Einzelgehöfte und kleinere Weilerbildung - geprägt.

Die ggst. Flächen liegen südlich der Ischlerbahntrasse und nördlich der Waldeckstrasse, südlich im Anschluss an die bestehende Einfamilienhaus-Siedlung. Im Osten bis zur Seestraße hin dienen die Freiflächen der Umgebung der landwirtschaftlichen Nutzung, im Westen liegt der Staudacherwald.

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

Auf dem Schwemmkegel des Zinkenbaches hat sich in Gschwand ein gemischt strukturiertes Siedlungsgebiet entwickelt, das schwerpunktmäßig von Landwirtschaft und Campingtourismus geprägt ist und einen hohen Wohnwert aufweist.

Siedlungsschwerpunkt ist der Bereich entlang der Seestraße, von Zinkenbach bis Reith und nach Westen bis zum Staudachwald. Im Nahbereich des Seeufers herrscht Fremdenverkehrsnutzung. Der übrige Bereich von Gschwand ist nach wie vor durch bäuerliche Siedlungsstrukturen - Einzelgehöfte und kleinere Weilerbildung - geprägt.

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 6 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen in Abersee - Gschwand, östlich des Staudachwaldes an der Waldeckstrasse, südlich im Anschluss an die bestehende Einfamilienhaus-Siedlung. Die Freiflächen der Umgebung dienen der landwirtschaftlichen 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 weist keine Besonderheiten auf und entspricht den Bedingungen im Siedlungs- und Landschaftsraum. Dasselbe ist für die Tierwelt anzunehmen. Eine besondere Bedeutung im Sachgebiet Vegetation und Tierwelt weisen diese Flächen daher nicht auf.

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 Fläche schließt im Norden an gewidmetes Bauland an. Die angrenzenden Freiflächen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung. Darüber hinaus befinden sich die Änderungsflächen angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet entlang der Waldeckstraße. Damit hat der betroffene Bereich keine Bedeutung für die allgemeine 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

Die Änderungsflächen sind zwar vom Landschaftsschutzgebietes "Schafberg-Salzkammergutseen" umgeben, liegen jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (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

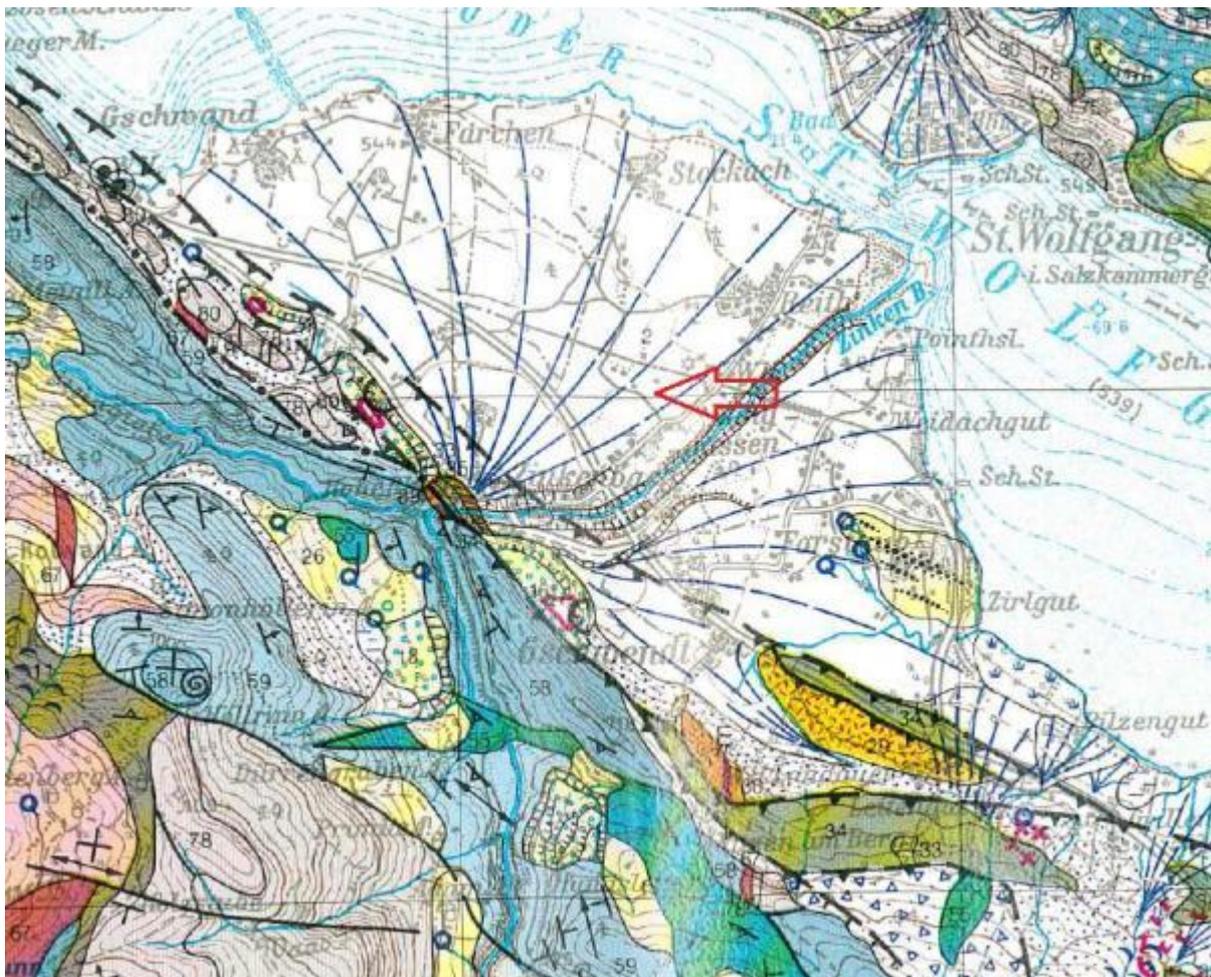
Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

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 befinden sich die ggst. Flächen im Bereich eines Schwemmkegels. Die Flächen sind weitestgehend eben.

Daher und aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ist insgesamt von einer guten Baugrundeignung auszugehen (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

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 2 (=gering) bis 5a (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 im Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und teilweise "Abflussregulierung" (5a bzw. 4-5 - sehr hoch) weisen die Böden höhere Werte auf.

Die beabsichtigte Änderung stellt eine geringfügige Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets zur Waldeckstraße hin dar und entspricht somit den Ziel der Raumordnung v.a. im Hinblick auf den Vorrang einer Siedlungsentwicklung nach innen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Änderungsfläche war bis zur generellen Überarbeitung des FWP im Jahr 2003 als Bauland ausgewiesen.

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

Lebensraumfunktion 3

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 5a

Abflußregulierung 4-5 Pufferfunktion 2

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich vorrangig im Ortsteil Gschwand:

Nahversorger: 420 m
Lagerhaus: ca. 420 m
Volksschule Abersee: ca. 730 m
Wirtshaus: ca. 270 m
Kirche Abersee: 470 m

Weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im Hauptort St. Gilgen und in der Nachbargemeinde Strobl.

Des weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Im Westen liegen größere, zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung durch die B158 wird dadurch überkompensiert.

Darüber hinaus handelt es sich bei den ggst. Flächen um eine Abrundung des Siedlungsgebiets nördlich entlang der Waldeckstraße, Versorgungseinrichtungen sind vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist.

In Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die "Abflussregulierung" sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im nachfolgenden Bauverfahren festzulegen.

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

Das Planungsgebiet liegt auf einer Freifläche, zwischen dem bestehendem Siedlungsgebiet und der Waldeckstraße.

Landwirtschaft befindet sich keine in der Nähe. Über die Änderungsflächen führen keine landwirtschaftlichen Wirtschaftswege, weshalb bedingt durch die ggst. Baulandwidmung keine Bewirtschaftungsschwernisse auftreten. Insgesamt betrachtet haben die ggst. Flächen keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung.

Die Flächen sind nicht bewaldet und es führen keine forstwirtschaftlichen Bewirtschaftungswege darüber, sodass auch keine Bewirtschaftungerschwernisse für die Forstwirtschaft von der ggst. Fläche ausgehen.

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 Wasserschutz- oder -schongebieten und liegen auch nicht im Bereich von Brunnen oder Quellen oder sonstigen wasserwirtschaftlichen 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 ggst. Änderungsfläche liegt außerhalb jeglicher Gefahrenzonen der WLV und der Bundeswasserbauverwaltung (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 Änderungsflächen befinden sich gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung im Bereich des sog. Regelfalls (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

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 ggst. Umwidmungsfläche befindet sich nördlich an der Waldeckstrasse und stellt eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets zur Waldeckstrasse hin dar. Diese Gegebenheiten bewirken 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:

Ja

Begründung einer Planfreistellung

Die ggst. Umwidmung von Grünland - ländliche Gebiete in Bauland EW weist eine Gesamtfläche von 786 m² auf und stellt eine geringfügige Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets zur Waldeckstraße hin dar. Die Fläche liegt zwischen dem bestehenden Siedlungsgebiet und der Waldeckstraße, womit die Siedlungsstruktur im betreffenden Bereich hinlänglich vorgeprägt ist. Auch sind keine neuen verkehrsmäßigen Erschließungen notwendig.

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Das Vorhaben steht durch die Nähe zur Bushaltestelle "St. Gilgen Abersee" 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.

Die ggst. Teilabänderung steht nicht im Widerspruch zum Regionalprogramm Osterhorngruppe, da für den Regionalverband Osterhorngruppe kein Regionalprogramm verordnet wurde.

Die geplante Teiländerung erfüllt somit die Vorgaben der überörtlichen Raumplanung.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Die geplante Teiländerung erfüllt die Vorgaben des ROG 2009 und die Raumordnungsziele und -grundsätze werden umgesetzt, vor allem hinsichtlich der "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden", des "Vorrangs einer Siedlungsentwicklung nach innen", der "Vermeidung von Zersiedelung", sowie der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und den sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen".

Dem Grundsatz einer "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden" wird dadurch entsprochen, dass bedarfsgerecht gewidmet wird.

Die Grundsätze des "Vorrangs einer Siedlungsentwicklung nach innen" und der "Vermeidung von Zersiedelung" werden dadurch erfüllt, dass das ggst.

Planungsgebiet direkt an gewidmetes und bebautes Bauland anschließt und eine Abrundung zur Waldeckstraße hin darstellt, die im REK vorgesehen ist.

Durch die gute Lage zur Bushaltestelle "St. Gilgen Abersee" sowie die vertretbare Lage zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen wird dem Grundsatz der Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und den sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen entsprochen.

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 für den Siedlungsbereich östlich des Staudachwaldes beiderseits der Ischlerbahntrasse, dass die "Bebauung südlich der Bahnstraße bis zur Waldeckstraße aufgefüllt werden kann" und "eine Abrundung des östlichen Siedlungsrandes in geringem Ausmaß möglich ist, eine darüber hinausgehende Bebauung in den

bestehenden Grünkeil hinein wird jedoch abgelehnt." Dies ist der Fall, da es sich um eine geringfügige Abrundung am östlichen Siedlungsrand zur Waldeckstraße hin handelt, welche nicht in den Grünkeil hineinragt.

Darüber hinaus wird mit der Umwidmung der Eigenbedarf des betroffenen Grundbesitzers gedeckt.

Im Planteil zum REK ist für den ggst. Bereich „Wohnsiedlung vorwiegend mit Einfamilienhausbebauung“ festgelegt, womit die Änderung auch mit dem Planteil zum REK in Übereinstimmung steht.

Vor der generellen Überarbeitung des FWP war die Fläche gewidmetes EW (siehe Anhang unten), wegen der neuen Bestimmungen im ROG 1992, die nur noch die Baulandwidmung unbebauter Flächen im Rahmen eines errechneten 10-Jahres-Baulandbedarfes ermöglichte, und damals fehlender Nutzungsabsicht durch die Grundeigentümer, wurde die Fläche mit Hinweis auf die Festlegungen im REK, die eine neuerliche Baulandwidmung ermöglichen, mit Zustimmung der Grundeigentümer in Grünland rückgewidmet.

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. 6 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen in Abersee - Gschwand, östlich des Staudachwaldes, nördlich an der Waldeckstraße. Die ggst. Fläche liegt dabei südlich im Anschluss an die bestehende Einfamilienhaus-Siedlung und stellt eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets dar.

Die Änderungsfläche war bis zur generellen Überarbeitung des FWP im Jahr 2003 als Bauland ausgewiesen und wurden damals aufgrund der fehlender Nutzungsabsicht durch den Grundeigentümer, mit Hinweis auf die Festlegungen im REK, die eine neuerliche Baulandwidmung ermöglichen, mit Zustimmung des Grundeigentümers in Grünland rückgewidmet.

Bei der vorliegenden Teilabänderung handelt es sich um die Ausweisung von 786 m² von Grünland - ländliches Gebiet in Bauland - erweitertes Wohngebiet. Als Folgewidmung ist wiederum Grünland-ländliche Gebiete 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 Abersee" in ca. 250 m fußläufiger Entfernung, innerhalb des erforderlichen Einzugsbereich lt. LEP 2003, zu erreichen.

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

Hinsichtlich der Bodenschutzmaßnahmen sind v.a. in Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die "Abflussregulierung" entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im nachfolgenden Bauverfahren festzulegen.

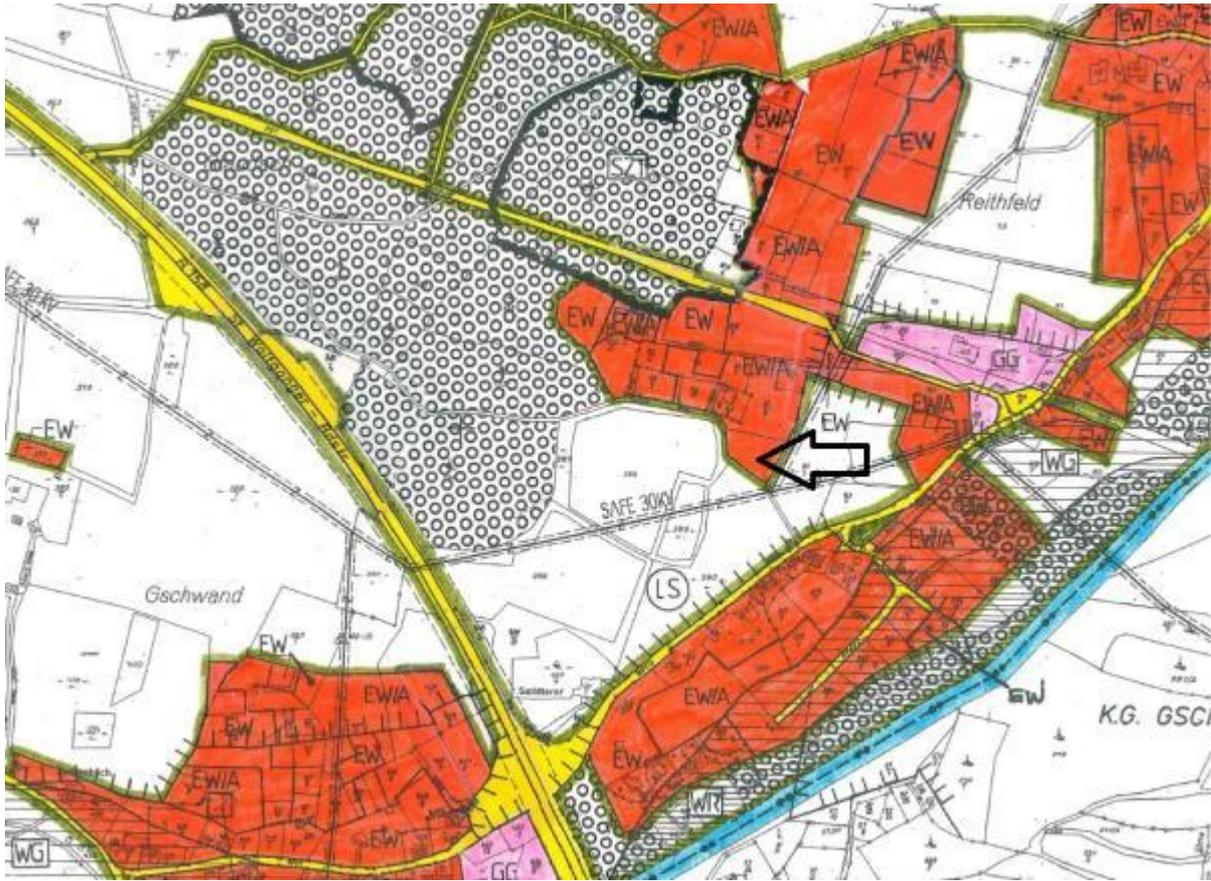
Bei der ggst. Änderung handelt es sich um die geringfügige Erweiterung und Abrundung des bestehenden Baulands weshalb durch die Art und das Ausmaß von nur unwesentlichen Umweltauswirkungen auszugehen ist.

Für das Planungsgebiet wird kein Bebauungsplan erstellt, da die Voraussetzungen für eine Planfreistellung vorliegen.
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:



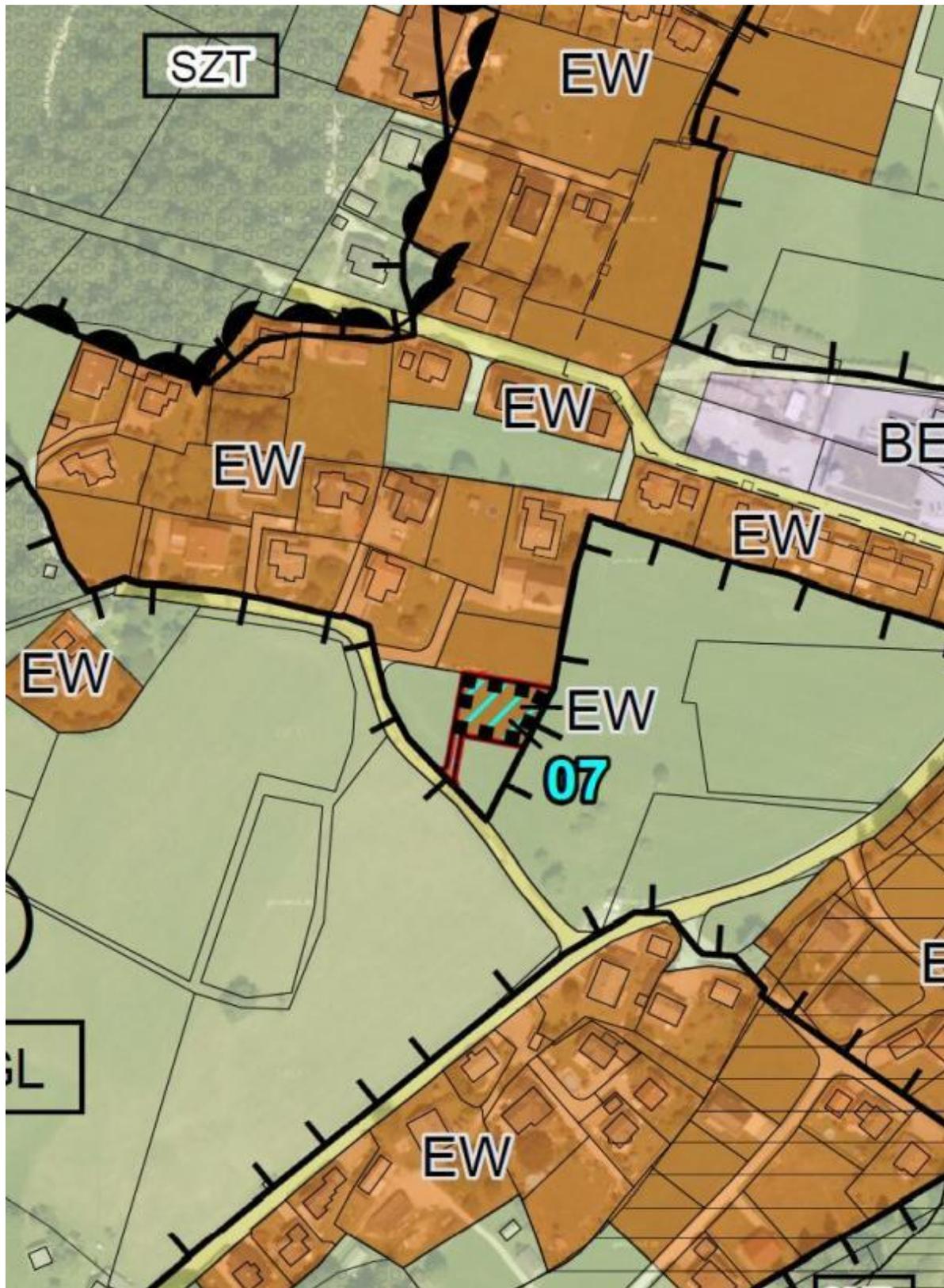
Foto der Abänderungsfläche:



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