

Gemeinde St.Gilgen

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde St.Gilgen für den Bereich 'Abersee, nördlich Bachweg (Strobl)' mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.gemgilgen.at einsehbar ist. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister
Otto Kloiber

Bei Anschlag am: 21.12.2020

Abnahme nach dem: 18.1.2021

Angeschlagen am: 21.12.2020

Abgenommen am:



amtssigniert

Prüfung unter www.gemgilgen.at/amtssignatur.html

21.12.2020 13:40:49

Gemeinde Sankt Gilgen

PLANUNGSBERICHT

zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
im Bereich "Abersee, nördlich Bachweg (Strobl)"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 25.11.2020

Auftragnehmer: Zeller ZT GmbH	Projektleitung: Dipl.-Ing. Georg Zeller
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Cornelia Pichler	Bearbeitung in der Gemeinde:
Geschäftszahl Ortsplaner: 330TA05-2020	Aktenzahl der Gemeinde:
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T330/62

Ortsplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensablauf.....	3
2.	Veranlassung und Verfahrensgegenstand	4
3.	Vorbeurteilung der Umweltrelevanz	6
4.	Planungsgrundlagen.....	9
5.	Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)	13
6.	Infrastrukturelle Erschließung	21
7.	Strukturuntersuchung	23
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009).....	39
9.	Gutachten.....	40
10.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.....	44

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

Die Antragsteller haben um Umwidmung der GP 14/11 von Grünland-ländliche Gebiete in Bauland-erweitertes Wohngebiet angesucht. Die ggst. Flächen sollen der widmungskonformen Nutzung als Bauplatz für den Eigenbedarf dienen. Zusätzlich wird östlich der GP 14/11, eine Teilfläche der GP 21/2 von Grünland - ländliche Gebiete in Bauland-erweitertes Wohngebiet gewidmet. Diese Fläche ergibt sich daraus, dass sich die Widmungsgrenze in diesem Bereich nicht mit den Grundstücksgrenzen deckt. Um die Entstehung eines Grünlandsplitters zu verhindern, wird daher die betreffende Teilfläche von 6 m² im Zuge der ggst. Teilabänderung ebenfalls umgewidmet.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Die Änderungsflächen befinden sich ca. 9 km östlich des Zentrums von St. Gilgen in Reith - Abersee, KG Gschwand, auf GP 14/11 und 21/1 (Tfl.). Die Flächen liegen dabei östlich der Seestraße, zwischen Wundererweg und Bachweg. Die Änderungsfläche stellt eine Freifläche innerhalb des bestehenden, gewidmeten und überwiegend bebauten Baulands dar und die Grundstücke nördlich, östlich, südlich

und westlich der ggst. Änderungsfläche sind bebaut.
 Der Ortsteil Gschwand liegt am Südufer des Wolfgangsees auf der Zinkenbach-Halbinsel, einem ebenen Schwemmkegel des Zinkenbaches, der durch den benachbarten Ort Abersee fließt, wo er die Grenze zwischen den Gemeinden St. Gilgen und Strobl bildet.

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
14/11	56103	Gschwand
21/2	56103	Gschwand

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 1393 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
1393	Grünland/Ländliches Gebiet

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
1	1393	Bauland/Erweitertes Wohngebiet /Kennzeichnung Planfreistellung	GLG

umgewidmet.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4629-5100

2.8. Angrenzende Widmungen

Im Norden, Osten, Süden und Westen 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 ²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	1393
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	1393
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 Auffüllung des bestehenden Baulands um eine Fläche von 1.393 m² dar. Die Änderung stellt somit eine Lückenfüllung des bestehenden Siedlungsgebiets, in Gschwand, östlich der Seestraße, zwischen Wundererweg und Bachweg, dar. Durch die Art und das Ausmaß der geplanten Widmungsfläche sind offensichtlich keine bzw. nur unwesentliche Umweltauswirkungen zu erwarten, womit das Ausschlusskriterium D zutreffend ist.

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

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 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

3.4.6.1. Siedlungsbereich Seestraße

- Der Siedlungsbereich Langgaßer liegt östlich der Seestraße zwischen B 158 Wolfgangseestraße - Ischlerbahntrasse - und Zinkenbach im Bereich des Siedlungsschwerpunktes von Gschwand und kann unter Berücksichtigung der roten Wildbachgefahrenzone, wie erforderlichen Schutzvorkehrungen vor Hochwassereinwirkung, und unter Wahrung des den Zinkenbach begleitenden Gehölzstreifens aufgefüllt werden

3.4.6.2. Reith

- Nordöstlich von Reith entlang der Seestraße hat Fremdenverkehr und damit zusammenhängende Nutzung Priorität.

- Die Bebauung von Reith bildet gleichsam das Zentrum von Gschwand / Abersee, das in Zukunft noch aufgefüllt und abgerundet werden soll - vorrangig ist die Siedlungsentwicklung für die örtliche Bevölkerung (Baulandsicherung für Jungfamilien) vorgesehen.

- Nördlich der Gemeindestraße zum Bacheck (Naturbadeplatz) ist eine Auffüllung der Bebauung unter Berücksichtigung der Wildbachgefahrenzonen grundsätzlich möglich.

- Westlich der Gemeindestraße kann nördlich des Seehotels noch das Austraghaus des landwirtschaftlichen Betriebes „Seehois“ (Überfuhr) errichtet werden.

- Der Bereich vor der Schiffsanlegestelle soll als Wartebereich für die Gäste gestaltet werden, dazu ist der Campingplatz Greinz nach Westen zu verlegen (siehe Freiraumkonzept)

- Zwischen Reith und der Panzlsiedlung ist ein ausreichend breiter Grünkeil freizuhalten, ein Zusammenwachsen der beiden Siedlungsgebiete wird derzeit abgelehnt.

Im Planteil zum REK befinden sich die ggst. Flächen im Bereich der Siedlung Reith, welche als Zentrum mit Fremdenverkehrs- und Nahversorgungseinrichtungen, landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzung festgelegt ist.



5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

Ja

Hinweis:

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

5.1. Naturschutz

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

Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)

Die ggst. Flächen befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Schafberg-Salzkammergutseen" und es liegen auch keine weiteren, naturschutzrechtlichen Beschränkungen für die ggst. Flächen vor. Damit ergeben sich hinsichtlich des ggst. Sachbereiches keine Beschränkungen für die ggst. Flächen.

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 ggf. 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 ggf. 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 ggst. Änderungsflächen liegen innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Zinkenbaches gem. Gefahrenzonenplan der WLW. Die WLW ist im nachfolgenden Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen.

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



5.4. Geologie

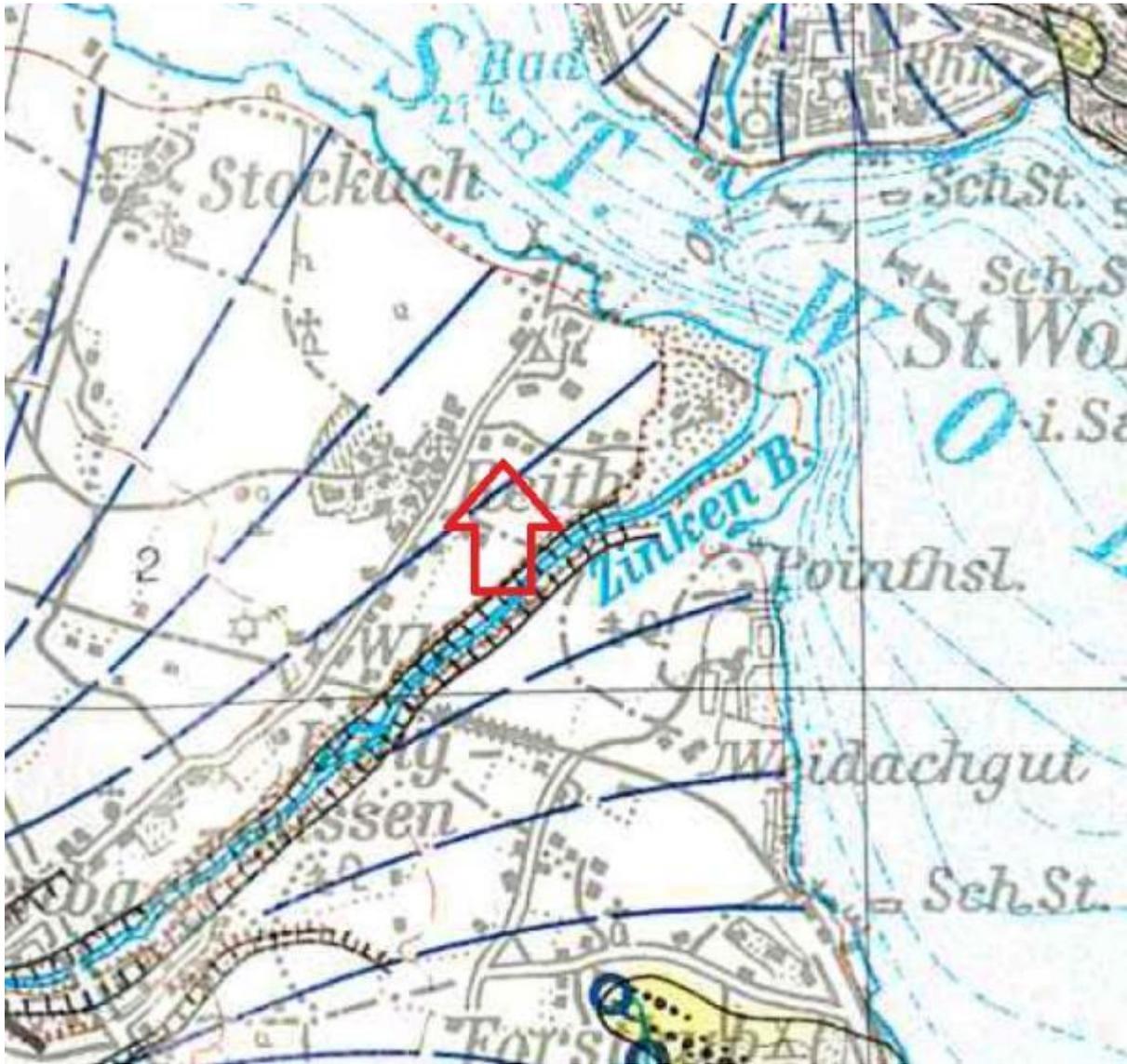
Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund geologischer Problemlagen oder Gefährdungen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

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

Daher und aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ist insgesamt von einer guten Baugrundeignung auszugehen und es 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 ggst. Änderungsflächen befinden sich gem. der Immissionskataster B+L Prognose 2025 außerhalb des Verlärmungsbereichs der B158 Wolfgangsee Bundesstraße und somit im Bereich des Regelfalls gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung. Hinsichtlich des ggst. Sachbereichs bestehen daher keine Beschränkungen.

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 Umwidmungsflächen und im Umkreis von 50 m gibt es keine Altlasten oder Verdachtsflächen o.d.gl. Damit besteht hinsichtlich des ggst. Fachbereichs 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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft 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 zunächst über die Seestraße und weiter über den Richtung Osten abzweigenden Bachweg auf GP 33/2. Zur Erschließung der ggst. Liegenschaft verzweigt sich der Bachweg Richtung Norden und mündet

südlich des betreffenden Grundstücks in einen Wendehammer.

Öffentlicher Verkehr: die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Abersee" befindet sich in ca. 1.200 m fußläufiger 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: 1.000 m

Lagerhaus: ca. 1.000 m

Volksschule Gschwand: ca. 1.500 m

Wirtshaus: ca. 750 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 Änderungsflächen befinden sich ca. 9 km östlich des Zentrums von St. Gilgen, in Reith- Gschwand östlich der Seestraße zwischen dem Wundererweg im Norden und dem Bachweg im Süden. Das ggst. Änderungsgebiet stellt eine Baulücke innerhalb des bestehenden, gewidmeten Baulands dar. Die Bebauungsstruktur ist hier vor allem durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Im Norden, etwa 120 m entfernt, befinden sich die Flächen des Campingplatzes Wolfgangblick.

Gschwand/ Abersee liegt am Südufer des Wolfgangsees auf der Zinkenbach-Halbinsel, einem ebenen Schwemmkegel des Zinkenbaches, der durch den benachbarten Ort Abersee fließt, wo er die Grenze zwischen den Gemeinden St. Gilgen und Strobl bildet.

Auf dem Schwemmkegel des Zinkenbaches hat sich in Gschwand ein gemischt strukturiertes Siedlungsgebiet entwickelt, das schwerpunktmäßig von Landwirtschaft und Campingtourismus geprägt ist. Der übrige Bereich von Gschwand ist nach wie vor durch bäuerliche Siedlungsstrukturen - Einzelgehöfte und kleinere Weilerbildung - geprägt.

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 Änderungsflächen befinden sich ca. 9 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen in Reith- Gschwand, im südlichen Uferbereich des Wolfgangsees. 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 ggst. Änderungsflächen liegen östlich der Seestraße, zwischen Wundererweg und Bachweg, innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und stellen eine Baulandlücke dar.

Die zu den ggst. Änderungsflächen nächstgelegenen Freiflächen dienen

überwiegend der land- und 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 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 Änderungsflächen stellen eine Baulandlücke innerhalb des bebauten Siedlungsgebiets dar und erfüllen daher keinen Zweck zur Erholungsnutzung. 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

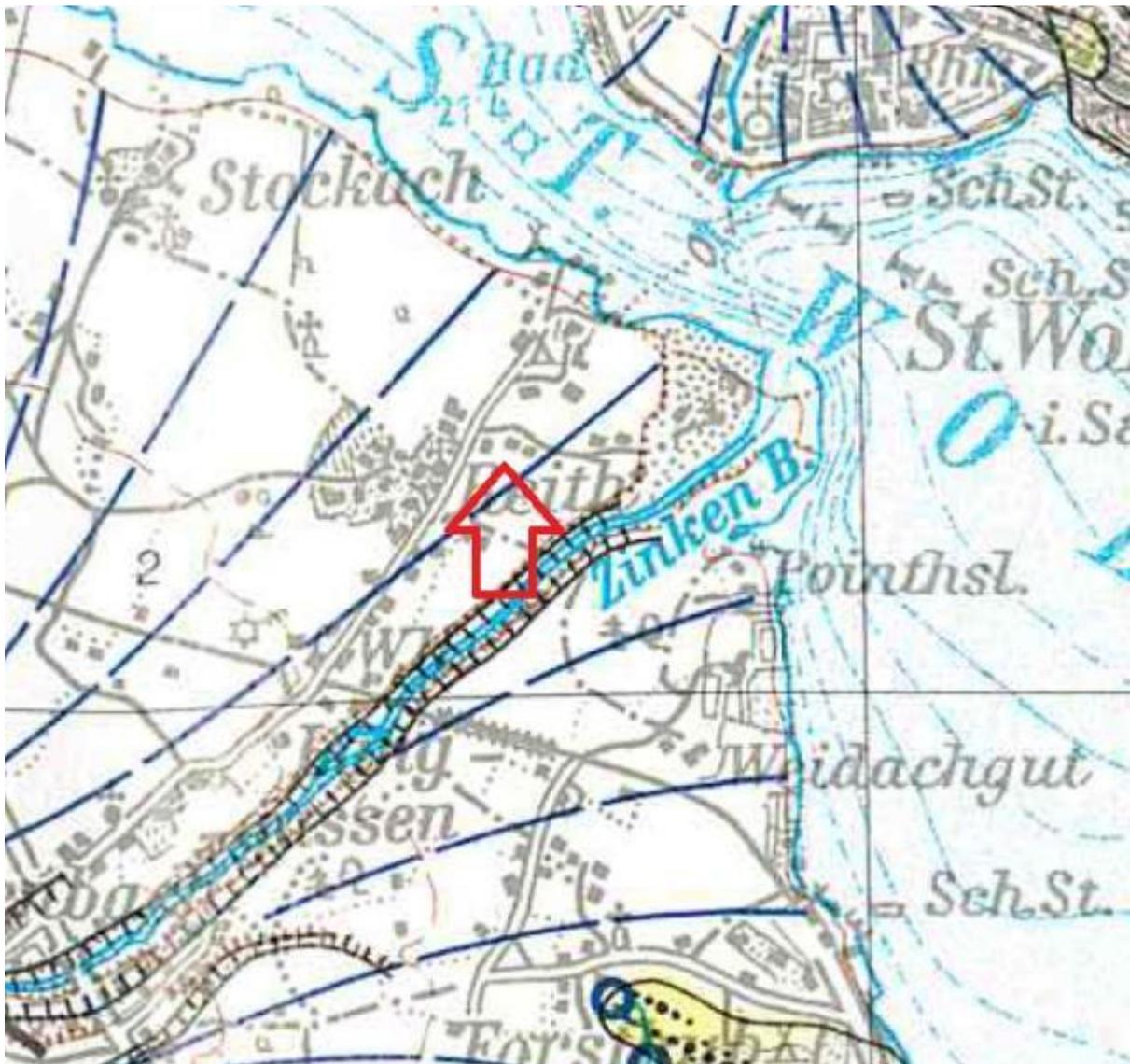
Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Kulturgüter oder schützenswerte Ortsbilder befinden sich keine im Bereich der Änderungsflächen, 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 des Schwemmkegels des Zinkenbachs. 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 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 „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und "Abflussregulierung" (4-5 - hoch bis sehr hoch) weisen die Böden höhere Werte auf. Die beabsichtigte Änderung stellt eine Auffüllung des bestehenden Siedlungsgebiets zum Wundererweg dar und entspricht somit den Zielen der Raumordnung v.a. im Hinblick auf den Vorrang einer Siedlungsentwicklung nach innen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

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

Lebensraumfunktion 3

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 4

Abflussregulierung 4-5 Pufferfunktion 2

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich vorrangig im Ortsteil Gschwand:

Nahversorger: ca. 1.000 m
Lagerhaus: ca. 1.000 m
Volksschule Gschwand: ca. 1.600 m
Wirtshaus: ca. 750 m

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

Darüber hinaus sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Im Osten, entlang des Zinkenbachs liegen größere, zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung durch die B158 Wolfgangsee Bundesstraße wird dadurch überkompensiert.

Darüber hinaus handelt es sich bei den ggst. Flächen um die Auffüllung des Siedlungsgebiets im Bereich Reith, zwischen Wundererweg und Bachweg. 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

Die Flächen stellen eine Auffüllung des bestehenden Baulands östlich der Seestraße, zwischen Wundererweg im Norden und Bachweg im Süden, im Bereich Reith, am Schwemmkegel des Zinkenbachs, dar.

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in der Nähe nicht, womit auch keine Bewirtschaftungerschwernisse 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

7.13. Naturräumliche Gefährdungen



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Änderungsflächen liegen innerhalb der gelben Wildbachgefahrzone des Zinkenbaches. Die WLW ist im nachfolgenden Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen (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 liegen gem. Immissionskataster B+L Prognose 2025 außerhalb des Verlärmungsbereichs der B158 Wolfgangsee Bundesstraße und damit im Bereich des sog. Regelfall gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung (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. Umwidmungsflächen befinden sich nördlich des Wundererweges und stellen eine Auffüllung des bestehenden Siedlungsgebiets 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. Umwidmungsfläche weist eine Größe von 1.393 m² auf und stellt eine Auffüllung innerhalb des bestehenden, bebauten Siedlungsgebiets im Siedlungsbereich Reith, östlich der Seestraße dar. Die Fläche ist zur Gänze von Wohnbebauung umgeben, wodurch 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

Die geplante Teilabänderung des Flächenwidmungsplans der Gemeinde St. Gilgen stellt eine Lückenschließung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets in Reith dar und entspricht damit vor allem der Zielsetzung der Vermeidung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Widmungsänderung der verfahrensgegenständlichen Fläche berücksichtigt die Zielsetzungen und Maßnahmen des Landesentwicklungsprogramms betreffend die Erhaltung und Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und die haushälterische Nutzung von Grund und Boden, sowie jene des Sachprogramms, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen soll.

Die Lage außerhalb des ÖV Einzugsbereichs von 500 m zur nächstgelegenen Bushaltestelle, bzw. 1.000 m zum nächstgelegenen Bahnhof einer hochrangigen Verbindung kann, wie im LEP gefordert, besonders begründet werden:

- im Bereich der Änderungsflächen sind die technischen Infrastrukturen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung) Bestand.
- Die Baulandausweisung dient der Schaffung kompakter Siedlungen (im Bauland) mit klar definierten Grenzen zum Außenraum.
- In Abersee befinden sich die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, welche rund 1,2 km entfernt liegen.
- Das ganze Gebiet bietet sehr gute Lebensbedingungen, besonders im Bereich Umwelt- und Luftqualität und Lärmfreiheit.
- Das Räumliche Entwicklungskonzept beinhaltet eine eindeutig zuordenbare positive Aussage zur Erweiterung des Standortes, dass "die Bebauung von Reith gleichsam das Zentrum von Gschwand / Abersee bildet, das in Zukunft noch aufgefüllt und abgerundet werden soll".

Darüber hinaus können noch folgende "besondere Begründungen" zur Lage außerhalb des Einzugsbereiches des ÖV angeführt werden:

- Das ggst. Änderungsgebiet stellt eine Baulandlücke innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets östlich entlang des Seestraße, zwischen Wundererweg und Bachweg dar und ist zur Gänze von bebauten Siedlungsflächen umgeben.
- Die Änderungsflächen liegen so weit von der B158 Wolfgangsee Bundesstraße entfernt, dass auf den ggst. Flächen keine Lärmbelastungen mehr gegeben sind.
- Die nächstgelegenen aktiven Landwirtschaften liegen in ausreichender Entfernung getrennt durch gewidmetes und bebautes Bauland, womit auch keine Bewirtschaftungsschwernisse für die Landwirtschaften bzw. keine Nutzungskonflikte durch die geplante Baulandwidmung auftreten.

Die Gemeinde St. Gilgen ist Mitglied des Regionalverbandes Osterhorngruppe. 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" und der "Vermeidung von Zersiedelung". Die Grundsätze des ROG werden bei der Planung wie folgt berücksichtigt:

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

Der Grundsatz des "Vorrangs der öffentlichen Interessen von Einzelinteressen" wird dadurch erfüllt, dass die ggst. Teilabänderung eindeutig Planungsabsicht der Gemeinde ist, wie die Übereinstimmung mit den geltenden Festlegungen im REK zeigt.

Bei der ggst. Teilabänderungsfläche handelt es sich um eine Baulandlücke innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets von Reith. Dadurch wird dem Grundsatz des Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen und die Vermeidung von Zersiedelung entsprochen.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Schafberg-Salzkammergutseen". Hinsichtlich der Lage der ggst. Abänderungsfläche innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Zinkenbachs ist die WLVI in das nachfolgende Bauverfahren miteinzubeziehen und allfällige Auflagen sind umzusetzen. Dadurch wird der Grundsatz einer "verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum sowie Unterstützung des Natur und Landschaftsschutzes" erfüllt.

Die Lage außerhalb des 500-m-Einzugsbereichs von Bushaltestellen kann, wie im LEP 2003 gefordert, besonders begründet werden (sh.o.). Somit kann die ggst. Teilabänderung auch den Grundsatz der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und den sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen" entsprochen werden.

Die Grundsätze der "Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung" wurden bereits bei der Erstellung des REK berücksichtigt. In Bezug auf die "Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität" ist die ggst. Widmung neutral.

Die Gemeinde St. Gilgen ist bestrebt, Baulandsicherungsmaßnahmen umzusetzen, wodurch auch dem Grundsatz einer "aktiven Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland" entsprochen wird. Die ggst. Umwidmung dient der Deckung des Eigenbedarfs für Grundeigentümer und Widmungswerber. Der Grundsatz der "sparsamen Verwendung von Energie und des vorrangigen Einsatzes von heimischen, erneuerbaren Energieträgern" wird dadurch erfüllt, dass

auf den ggst. Flächen lt. SAGIS ein gutes Solarpotential besteht. Der Grundsatz einer "verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung" wird insofern Rechnung getragen, als dass eine Baulandentwicklung im betreffenden Bereich im Interesse der Gemeinde liegt und die ggst. Fläche in vertretbarer Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen liegen.

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 mit dem REK der Gemeinde St. Gilgen hinsichtlich der Festlegungen für den betreffenden Siedlungsbereich, dass die "Bebauung von Reith das Zentrum von Gschwand / Abersee bildet, das in Zukunft noch aufgefüllt und abgerundet werden soll – vorrangig ist die Siedlungsentwicklung für die örtliche Bevölkerung (Baulandsicherung für Jungfamilien) vorgesehen."

Im Planteil zum REK befinden sich die ggst. Flächen im Bereich der Siedlung Reith, welche als Zentrum mit Fremdenverkehrs- und Nahversorgungseinrichtungen, landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzung festgelegt ist.

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

9.4. Gutachten des Ortsplaners

Die Änderungsflächen befinden sich ca. 9 km östlich des Zentrums von St. Gilgen in Reith - Gschwand/Abersee, innerhalb des Siedlungsgebiets östlich der Seestraße zwischen dem Wundererweg im Norden und dem Bachweg im Süden. Die ggst Änderungsflächen sind zur Gänze von gewidmetem und bebautem Bauland umgeben.

Gschwand liegt am Südufer des Wolfgangsees auf der Zinkenbach-Halbinsel, einem ebenen Schwemmkegel des Zinkenbaches, der durch den benachbarten Ort Abersee fließt, wo er die Grenze zwischen den Gemeinden St. Gilgen und Strobl bildet.

Bei der vorliegenden Teilabänderung handelt es sich um die Ausweisung von 1.393 m² von Grünland - ländliches Gebiet in Bauland - erweitertes Wohngebiet. Als Folgewidmung ist wiederum Grünland - ländliche Gebiete festgelegt. Es handelt sich dabei um die Umwidmung der GP 14/11, KG Gschwand sowie eines Grünlandsplitters von 6 m² als Teil der GP 21/2, der sich aufgrund der fehlenden Übereinstimmung von Grundstücksgrenze und Widmungsgrenze in diesem Bereich ergibt.

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

Die ggst. Flächen befinden sich außerhalb des Einzugsbereichs des ÖV lt. LEP, jedoch sprechen, wie oben schon angeführt, ausreichend besondere Gründe für die

Baulandwidmung der Änderungsflächen.

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.

Die ggst. Änderungsflächen liegen innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Zinkebaches. Die WLIV ist im nachfolgenden Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Bei der ggst. Änderung handelt es sich um die Auffüllung einer Baulandlücke im bestehenden Bauland, weshalb durch die Art und das Ausmaß der Teilabänderung von nur unwesentlichen Umweltauswirkungen auszugehen ist.

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, ebensowenig eine Umweltprüfung.

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.

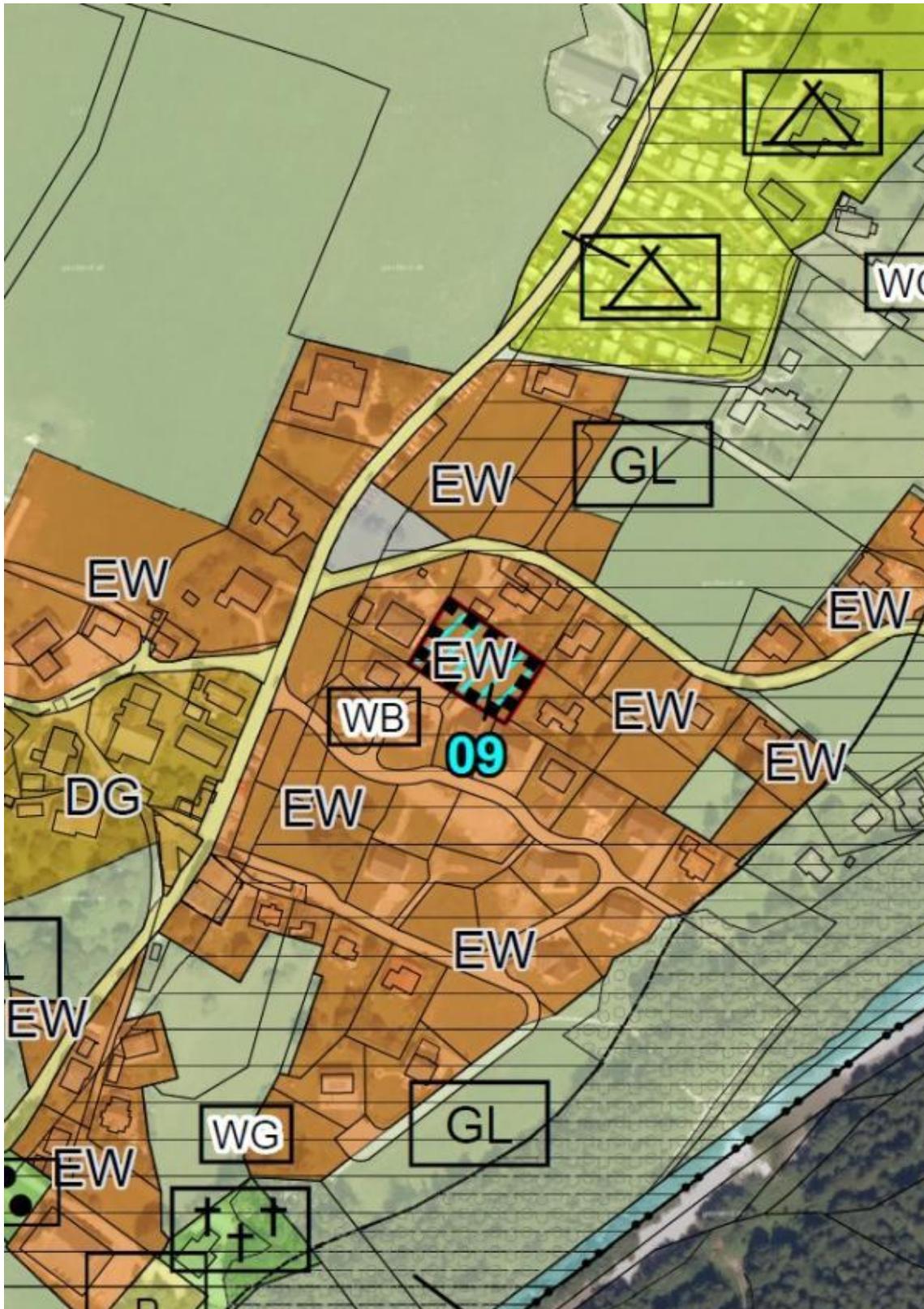
Orthofoto:

Foto der Abänderungsfläche:

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

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

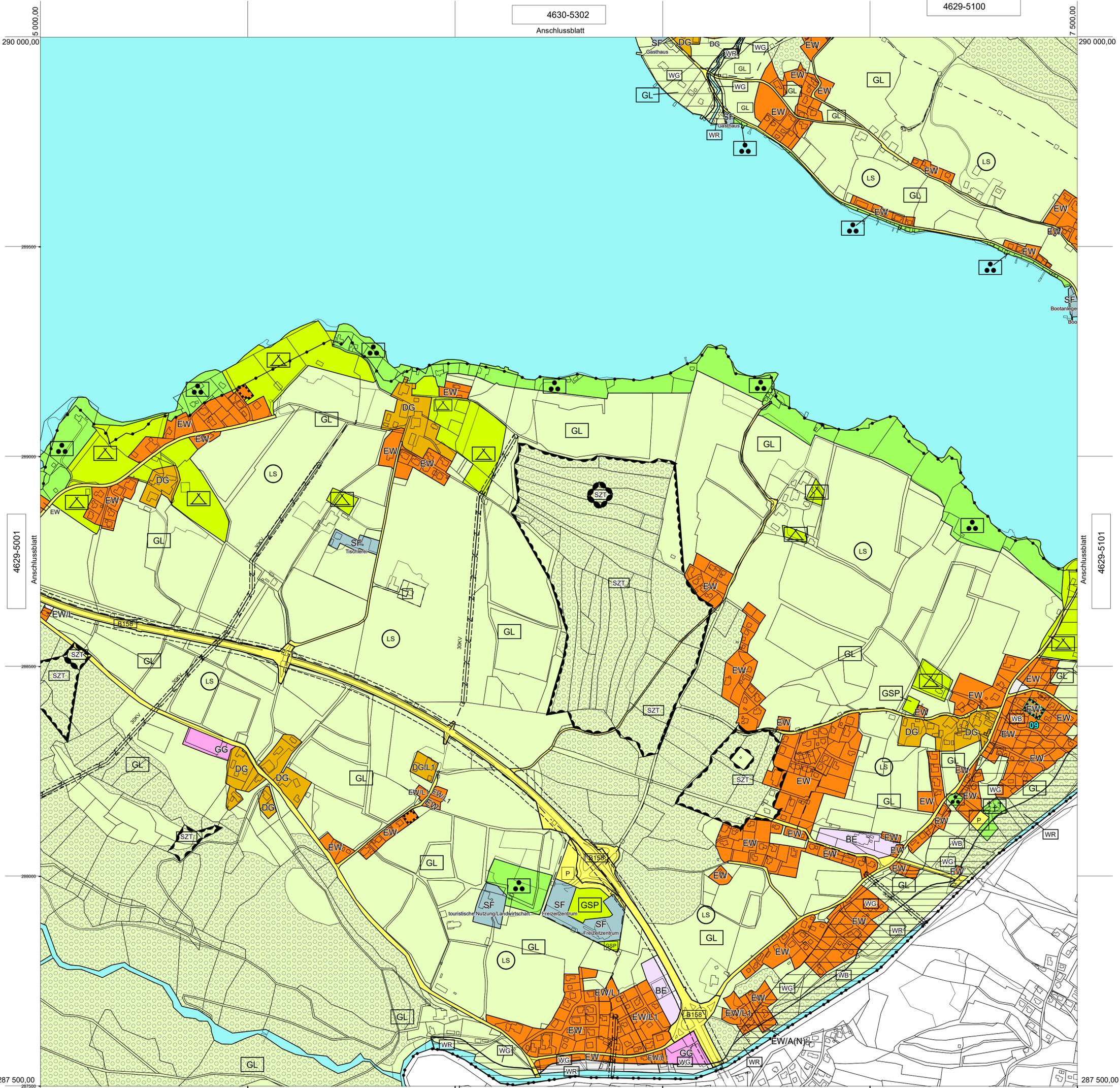
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Der Ortsplaner

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Zeller ZT GmbH



4630-5302
Anschlussblatt

4629-5100

4629-5001
Anschlussblatt

4629-5101
Anschlussblatt

NR:	DATUM:	GEBIET:
T330/17	10/2010	EW Panzlersiedlung (Flachberger)
T330/18	02/2011	LS Abersee-Schusteranger
T330/25	08/2011	EW Hödelmoser Tierarztsiedlung
T330/24	09/2011	Waldanpassung lt. aktuelle DKM
T330/21	09/2011	EW Stadlmangasse (Graf)
T330/24	09/2011	EW/L1 Stadlmangasse (Ebner)
T330/29	02/2011	EW südwestlich Waldeckstr. (Engl)
T330/28	04/2012	Reith-Panzlgründe/Landinvest
T330/22	11/2012	Ried - Bereich Leopoldbauer (Hörack)
T330/20	12/2012	Gschwand-Campingplatz Primusbauer

NR:	DATUM:	GEBIET:
T330/32	02/2013	Farchen Ost, Campingplatz Stoffbauer
T330/35	06/2015	Farchen - südlich EW (Scherthauer)
T330/37	07/2015	Zinkenbach-Schmidsiedlung N (Anna Engl)
T330/41	05/2016	Abersee - Seestraße (Greinz, GP 58/1)
T330/48	21.09.2017	Eisl Markus - Geigerbauer
T330/50	21.09.2017	Greinz Jarno - Seestraße

Weitere Änderungen sind im Beiblatt ersichtlich.

4629-5102
AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG
LIEGT DEM BESCHIED
Zahl: 21003-
ZUGRUNDE



GEMEINDE:
St. Gilgen

21
Gemeindeübersicht

KATASTERPLAN 1:5 000

0 25 50 100 150 200 250
Meter

4629-5100

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM):
(c) Bundesamt für Eich- u Vermessungswesen in Wien; Stand 10/2017



