

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 'Oberburgau - Dr. Polacsek' 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: 19.7.2021

Abnahme nach dem: 16.8.2021

Angeschlagen am:
28.07.2021

Abgenommen am:
25.08.2021



amtssigniert

Prüfung unter www.gemgilgen.at/amtssignatur.html
19.07.2021 13:53:38

Gemeinde Sankt Gilgen

PLANUNGSBERICHT

zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich "Oberburgau - Dr. Polacsek"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 17.05.2021

Auftragnehmer: Zeller ZT GmbH	Projektleitung: Dipl.-Ing. Georg Zeller
Bearbeitung: David Johannes	Bearbeitung in der Gemeinde:
Geschäftszahl Ortsplaner: 330TA03-2021	Aktenzahl der Gemeinde:
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T330/65

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	22
7.	Strukturuntersuchung	24
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009).....	38
9.	Gutachten.....	39
10.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.....	45

1. Verfahrensablauf

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

1.1. Anregungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.2. Einwendungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.3. Regionalverband

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.4. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

2.1. Veranlassung

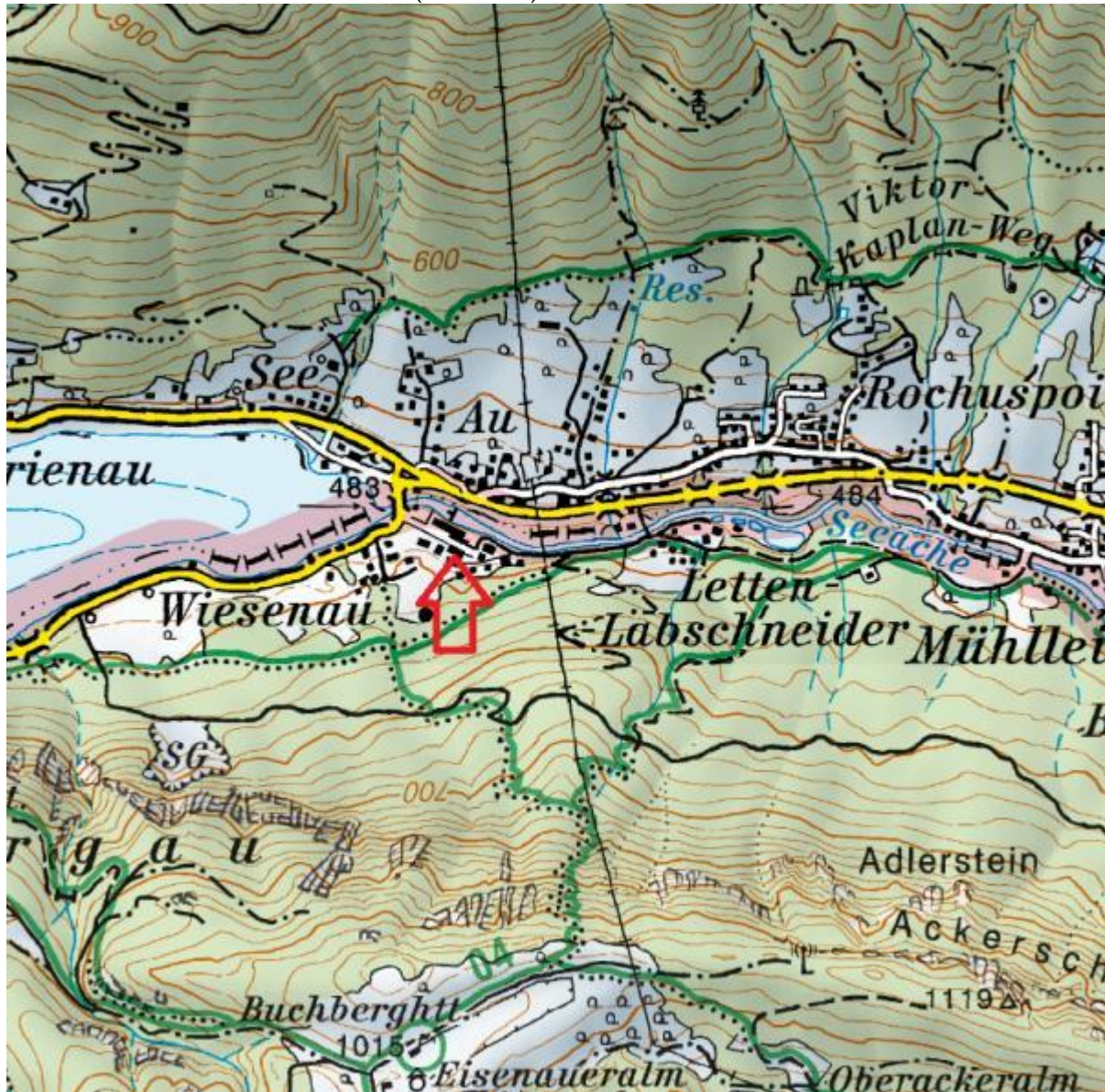
Der Grundeigentümer hat um Umwidmung der ggst. GP 53/4 und 53/6 KG 56105 Oberburgau von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-erweitertes Wohngebiet angesucht. Das bestehende Betriebsobjekt soll dabei in Büroräume, Lager und für Wohnzwecke für den Eigenbedarf der Eigentümerfamilie umgebaut werden. Daher soll eine Umwidmung von BE in EW/L erfolgen.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Das Änderungsgebiet liegt etwa 2,7 km westlich der Gemeinde Unterach am Attersee, in der Ortschaft Oberburgau - Wiesenau, östlich Ende des Mondsees bzw. am Beginn der Seeache, etwa 11 km südwestlich der Gemeinde St. Gilgen entfernt. Die Änderungsflächen befinden sich dabei südlich der B 151 Attersee Straße und der Seeache, etwa 90 m südlich der Bundeslandgrenze Salzburg und Oberösterreich. Im Norden befindet sich auf dem Areal der ehemaligen Holzindustrie ein großes Pharmaunternehmen. Das Betriebsareal ist von Wohngebiet umgeben, östlich grenzt die Siedlung Wiesenau an. Südlich und westlich dienen die Freiflächen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.

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
53/4	56105	Oberburgau
53/6	56105	Oberburgau

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 722 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m²]	Widmung
722	Bauland/Betriebsgebiet

in :

TLF	Fläche [m²]	Widmung	Folgewidmung
1	722	Bauland/Erweitertes Wohngebiet /Kennzeichnung Lärm	-

umgewidmet.

Es handelt sich um weitgehend bebaute Flächen einschließlich verhältnismäßig kleiner unverbauter Flächen, die der Gestaltung geschlossener und abgerundeter Baulandflächen dienen und der Hinderungsgrund (Lärm) kann durch Vorschreibung im Rahmen der Bauplatzerklärung oder Baubewilligung berücksichtigt werden, wodurch § 37 Abs. 2 Z. 1 und 2 ROG 2009 entsprochen wird.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4630-5103

2.8. Angrenzende Widmungen

Im Norden GG, im Osten BE bzw. EW, im Süden EW und im Westen GSO.

3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

- Gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung (UP) dann durchzuführen, wenn der jeweilige Schwellenwert überschritten wird und kein Ausschlusskriterium zutrifft, bzw als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) festgestellt wurde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Bei Unterschreiten des Schwellenwertes ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen, wenn kein Ausschlusskriterium zutrifft

3.1. Schwellenwertprüfung

	[m²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	722
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel)	0
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m² (Kumulationsregel)	
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	722
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.	Ja
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.	Nein

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da es sich um die Umwidmung von Betriebsgebiet (BE) in erweitertes Wohngebiet (EW) handelt. Im EW sind nun jene Betriebe zulässig, welche auch im BE zulässig sind, wodurch keine nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind und das Ausschlusskriterium C 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

Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete aufweist, da sich ggst. TAÄ nicht innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete befindet.

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 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 St. Gilgen sind für die Flächen folgende relevante Festlegungen getroffen:

1.3.2.3.2. Detaillierte Festlegungen zu Gewerbegebieten

Industriegebiet Oberburgau:

Der Betriebsstandort Oberburgau ist zu erhalten, allerdings nicht mit der Baulandwidmungskategorie Industriegebiet.

- Die Widmungskategorie "Industriegebiet" ist in "Gewerbegebiet" abzuändern, zwischen dem angrenzenden Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ist im Sinne eines Immissionsschutzes die Widmungskategorie "Betriebsgebiet" vorzusehen (ehemalige Betriebskantine und Garagenobjekt).

Über die hier angeführten Bereiche hinaus sind im Gemeindegebiet von St.Gilgen keine weiteren Standorte als Gewerbegebiete vorgesehen, Betriebsansiedlungen, die der Zielsetzung einer verträglichen Durchmischung von Wohnnutzung und betrieblicher Nutzung entsprechen, können auch in entsprechenden Wohngebietswidmungen oder, wenn im Sinne der Abstimmung der Widmungskategorien ein Immissionsschutz erforderlich ist, in der Widmungskategorie „Betriebsgebiet“ (lt. ROG-Novelle 10/97) erfolgen.

3.4. Detaillierte Aussagen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Ortschaften

3.4.8. Oberburgau

3.4.8.3. Wiesenau - ehemalige Holzindustrie:

Der Bereich Wiesenau liegt am östlichen Ende des Mondsees bzw. am Beginn der Seeache. Hier befindet sich das Areal der ehemaligen Holzindustrie, welches derzeit von verschiedenen Gewerbebetrieben genutzt wird. Das Betriebsareal ist von Wohngebiet umgeben, östlich grenzt die Siedlung Wiesenau an.

- Die betriebliche Nutzung soll gesichert bleiben, die umgebende Wohnnutzung ist im wesentlichen auf den Bestand und allenfalls Eigenbedarf zu beschränken.

- Die Industriegebietswidmung soll der Nutzung entsprechend in "Gewerbegebiet" umgewidmet werden, zwischen diesem und den bestehenden Wohngebäuden wäre, soweit noch möglich, die Widmungskategorie "Betriebsgebiet" anzuwenden. Die Flächen der angrenzenden Wohnhäuser, zum Teil derzeit im gewidmeten Industriegebiet, sind als Erweitertes Wohngebiet zu widmen.

- Die Siedlung Wiesenau kann mit Wohnhäusern für Hauptwohnsitze aufgefüllt werden, das südlich gelegene ungenutzte Bauland

(ca. 3 ha hangaufwärts) ist in Grünland rückzuwidmen.

Im Planteil zum REK sind die ggst. Flächen als "bestehender Betriebsstandort" gekennzeichnet.



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.

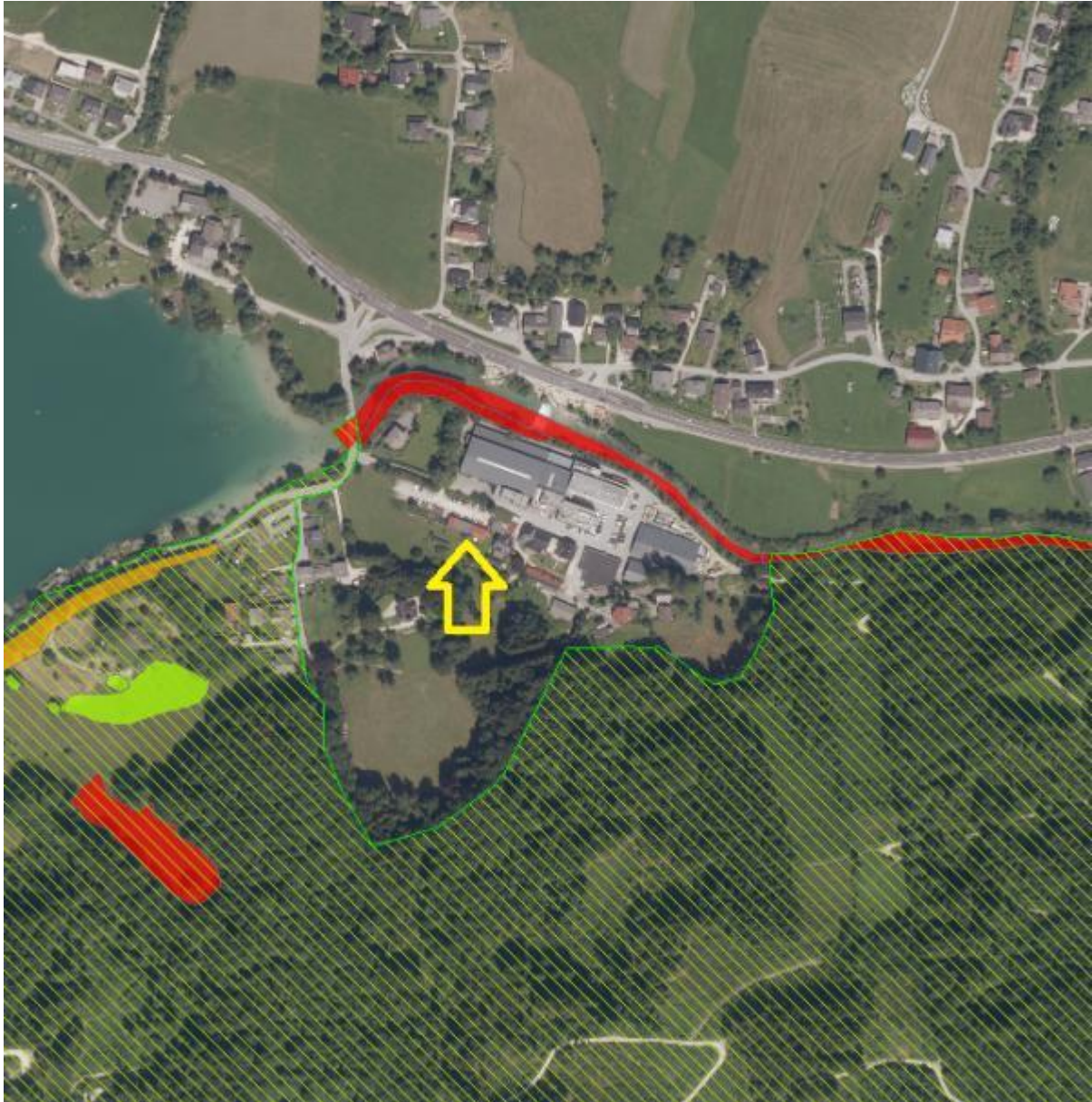
5.1. Naturschutz

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

Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)

Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Schafberg - Salzkammergutseen und außerhalb der nördlich gelegenen Biotope § 24 "Seeache beim Steghäusl" und "Galeriewald an der Seeache". 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) :

5.4. Geologie

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

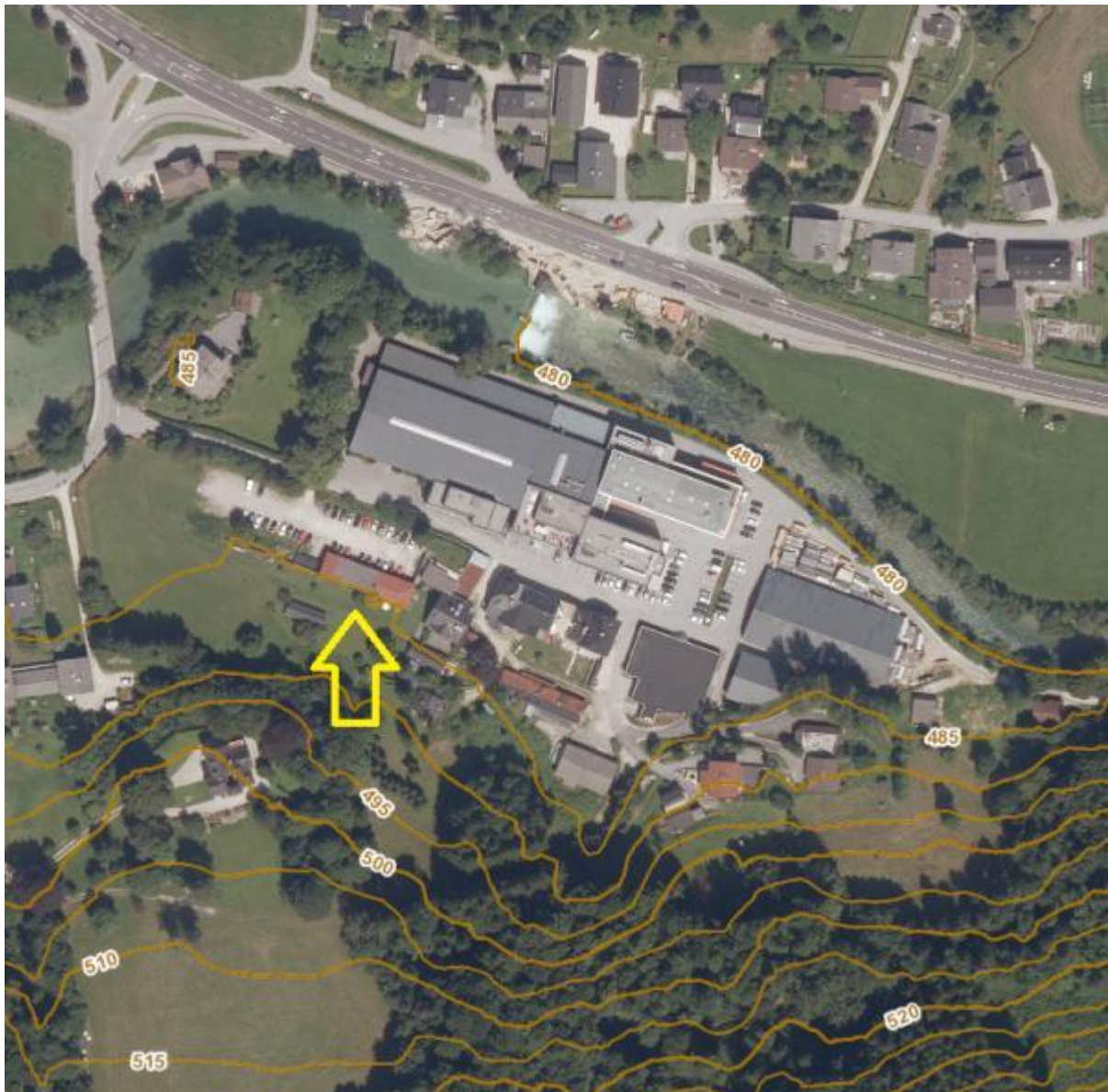
Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

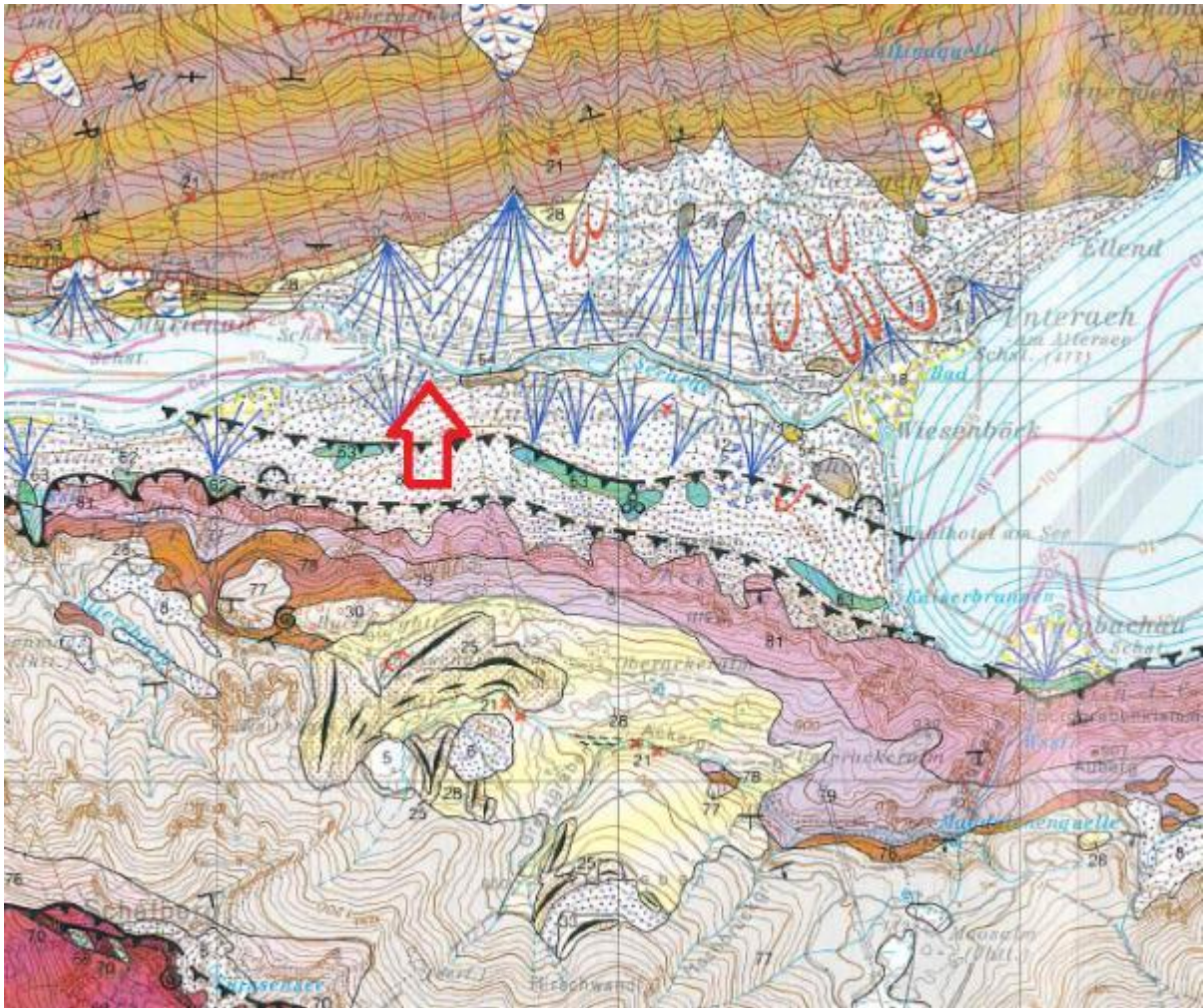
Gem. geologischer Karte befinden sich die ggst. Flächen im Bereich des Schwemmkegels bzw. des Hangschutts und Schuttkegels.

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. Unabhängig davon ist die Änderungsfläche bereits mit einem bestandsobjekt bebaut.

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: **Ja**

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

Aufgrund des nördlich gelegenen Gewerbegebiets (Pharmaunternehmen) wurde ein Gutachten von DI GRAML ZT (10.03.2021) erstellt, in dem Berechnungen der

Schallimmissionen durchgeführt wurden. Dies dient zur Beurteilung der erforderlichen Schallschutz-Maßnahmen entsprechend der Salzburger Immissionsschutzrichtlinie und der geltenden Normen.

Im Zuge dessen wurden vier Immissionsraster im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß für die Zeiträume Tag und Nacht über das Grundstück gelegt. Der Rasterberechnung wurde eine Rasterpunktdichte von 1 x 1 m zu Grunde gelegt.

Beurteilung der Wohnräume gemäß der Salzburger Immissionsschutzrichtlinie: In Anlehnung an die Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" sind die Aufenthaltsräume entsprechend der Nutzungszeit differenziert für Tag (Wohnräume und Kinderzimmer) und Nacht (Schlafzimmer und Kinderzimmer) zu beurteilen. Es ergibt sich bei dem Bauvorhaben folgende Situation, wobei die Immissionspegel der vorne angeführten Tabelle 4 entnommen werden können.

Tageszeit:

Es kann für die dem Gutachten zugrunde liegende Planung festgestellt werden, dass an den Fassaden während der Tageszeit der Regelfall und Handlungsstufe 1 nach der Salzburger Immissionsschutzrichtlinie für die Flächenwidmung "Erweitertes Wohngebiet" vorliegt. Für die Wohn- und Kinderzimmer, deren Fenster in Handlungsstufe 1 liegen, werden Kastenfenster empfohlen. Durch die Schallschutz-Maßnahmen können regelfallähnliche Zustände erreicht werden.

Nachtzeit:

Es kann für die dem Gutachten zugrunde liegende Planung festgestellt werden, dass an den Fassaden während der Nachtzeit der Regelfall und Handlungsstufe 1 nach der Salzburger Immissionsschutzrichtlinie für die Flächenwidmung "Erweitertes Wohngebiet" vorliegt. Für die Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster in Handlungsstufe 1 liegen, ist eine schallgedämmte Be- und Entlüftung erforderlich. Durch die Schallschutz-Maßnahmen können regelfallähnliche Zustände erreicht werden.

Freiraumschutz:

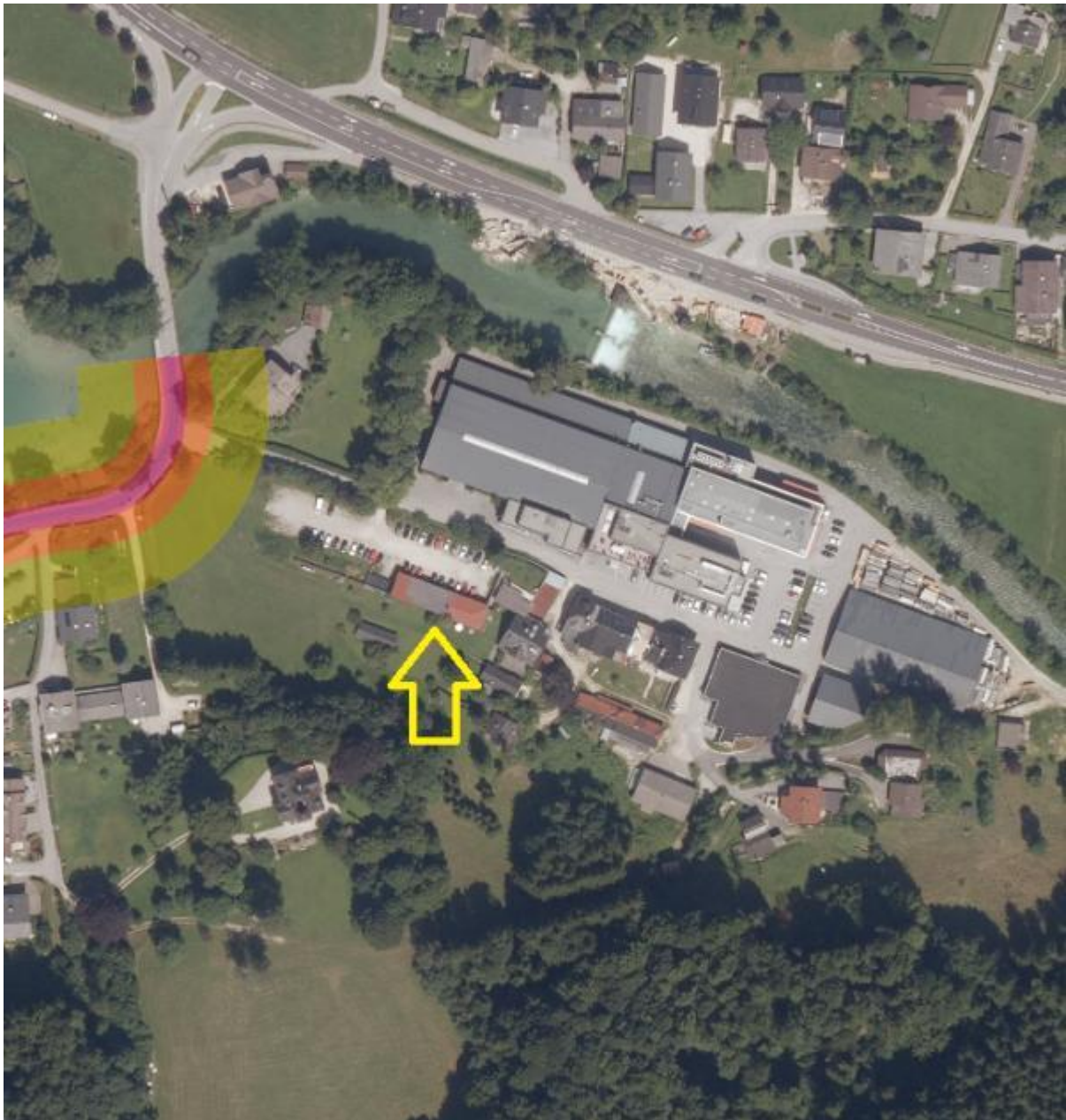
Die Berechnungen zeigen, dass vor den Süd- und Westfassade der Schallpegel am Tag in Regelfall liegt.

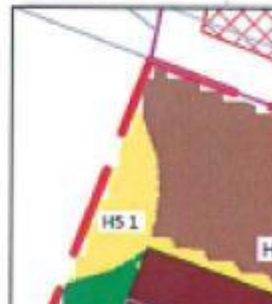
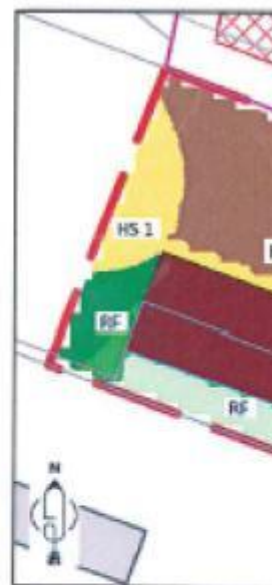
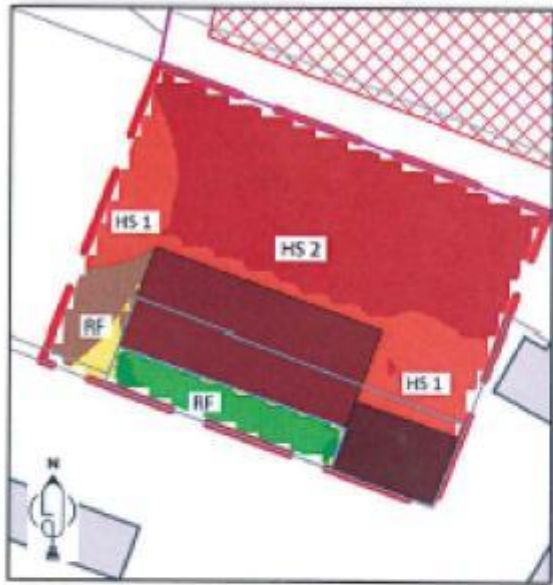
Der Freiraumschutz kann eingehalten werden.

Aufgrund der nach den entsprechenden Salzburger Immissionsschutzrichtlinie und Normen durchgeführten Berechnungen kann festgestellt werden, dass die Teilflächen der betrachteten GP 53/4 und 53/6 unter Beachtung der im oben angeführten Schallschutz-Maßnahmen für die untersuchte Bebauung geeignet ist.

Die Widmung erfolgt mit der Lärmkennzeichnung /L, die im Gutachten angeführten Schallschutz-Maßnahmen sind entsprechend im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen immissionsschutztechnischen Beschränkungen (Lärmschutzgutachten etc) :





Immissionspunkt	Immissionspegel			Maßnahmen Immissionsschutzrichtlinie
	tags [dBA]	abends [dBA]	nachts [dBA]	
IP01-EG	58,1	53,1	48,1	tags und nachts H51 : KF oder glw. für WZ und empfohlen SDL für SZ und KZ erforderlich
IP01-OG	58,5	53,5	48,5	
IP02-EG	58,1	53,1	48,1	
IP02-OG	59,1	54,1	49,1	
IP03-OG	40,9	35,9	30,9	tags und nachts RF : keine Maßnahmen erforderlich
IP04-EG	50,0	45,0	40,0	
IP04-OG	51,0	46,0	41,0	

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 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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage Oberburgau.

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 südlich von der B 151 Attersee Straße abzweigende L 217/L 543 Kienbergwandstraße und die wiederum davon östlich abzweigende Straße "Oberburgau".

Öffentlicher Verkehr: die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in Unterach/ Attersee in ca. 2,5 km Entfernung und in "Untenburgau Burggrabenklamm" in ca. 4 km Entfernung und damit außerhalb 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 in der Gemeinde Unterach am Attersee:

Nahversorger: 2,9 km

Volksschule Unterach am Attersee: 3,2 km

Wirtshaus: ca. 2,7 km

Kirche Abersee: 3,2 km

Weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im südwestlich gelegenen Hauptort St. Gilgen und im Gemeindegebiet von Mondsee.

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. 2,7 km westlich der Gemeinde Unterach am Attersee, in der Ortschaft Oberburgau, etwa 11 km südwestlich der Gemeinde St. Gilgen entfernt, östlich des Mondsees und südlich der Seeache, auf GP 53/4 und 53/6. Die Flächen sind als Betriebsgebiet bereits bebaut. Die Siedlungsstruktur ist durch eine Nutzungsmischung, welche durch Betriebs- und Gewerbegebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser und Land- und forstwirtschaftliche Flächen geprägt. Im Süden hangaufwärts befinden sich große Waldflächen, welche für forstwirtschaftlichen Zwecke genutzt werden. Die Freiflächen in der Umgebung des Änderungsgebiets unterliegen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung.

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

7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

7.4. Landschaftsstruktur und -bild



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Änderungsflächen liegen etwa 2,7 km westlich der Gemeinde Unterach am Attersee, in der Ortschaft Oberburgau, östlich des Mondsees, etwa 11 km südwestlich der Gemeinde St. Gilgen entfernt. Oberburgau ist eine Ortslage im Mondseeland im Salzburger Teil des Salzkammerguts.

Die Siedlungsstruktur ist eine Nutzungsmischung, welche durch Betriebs- und Gewerbegebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser und Land- und forstwirtschaftliche Flächen geprägt ist. Im Norden befindet sich ein großes Pharmaunternehmen und westlich davon der Mondsee. Im Norden verläuft auch die Seeache. Südlich des Änderungsgebiets, hangaufwärts, befinden sich große Waldflächen, welche für forstwirtschaftlichen Zwecke genutzt werden. Die Änderungsflächen sind weitgehend eben. Die Freiflächen in der Umgebung des Änderungsgebiets unterliegen landwirtschaftlicher 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. Die Flächen selbst sind bereits als Betriebsgebiet gewidmet und bebaut.

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

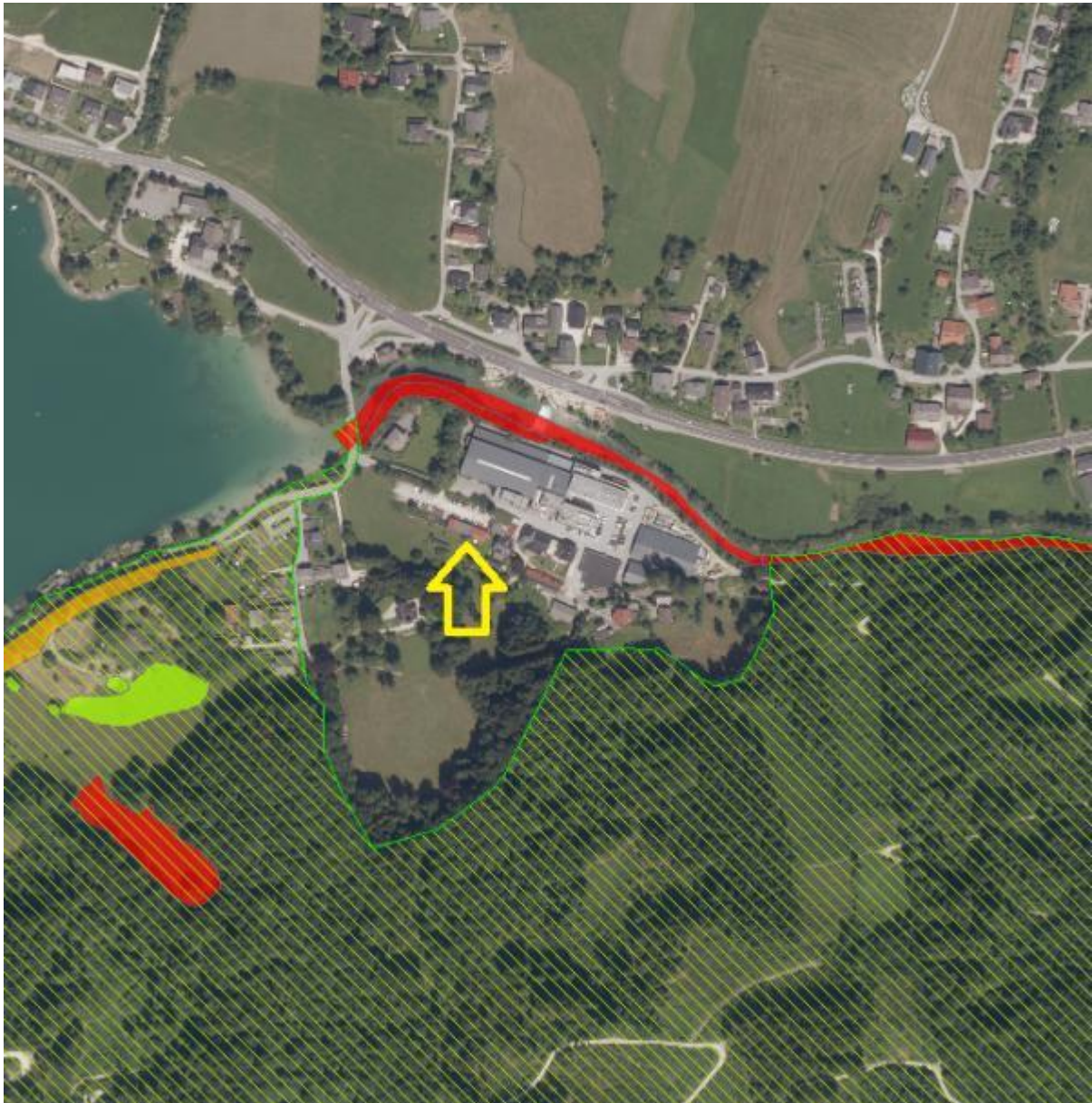
Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Flächen schließen im Norden an Gewerbegebiet an. Die angrenzenden Flächen im Süden grenzen an Bauland-erweitertes Wohnen an. Die Flächen selbst sind bereits als Betriebsgebiet gewidmet und bebaut. 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

Im Bereich der gegenständlichen Änderungsflächen sind keine Biotope oder besonderen Lebensräume oder Vernetzungen derselben gegeben. Südlich angrenzend befinden sich das Landschaftsschutzgebiet Schafberg - Salzkammergutseen und die nördlich gelegenen Biotope nach § 24 "Seeache beim Steghäusl" und "Galeriewald an der Seeache".

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

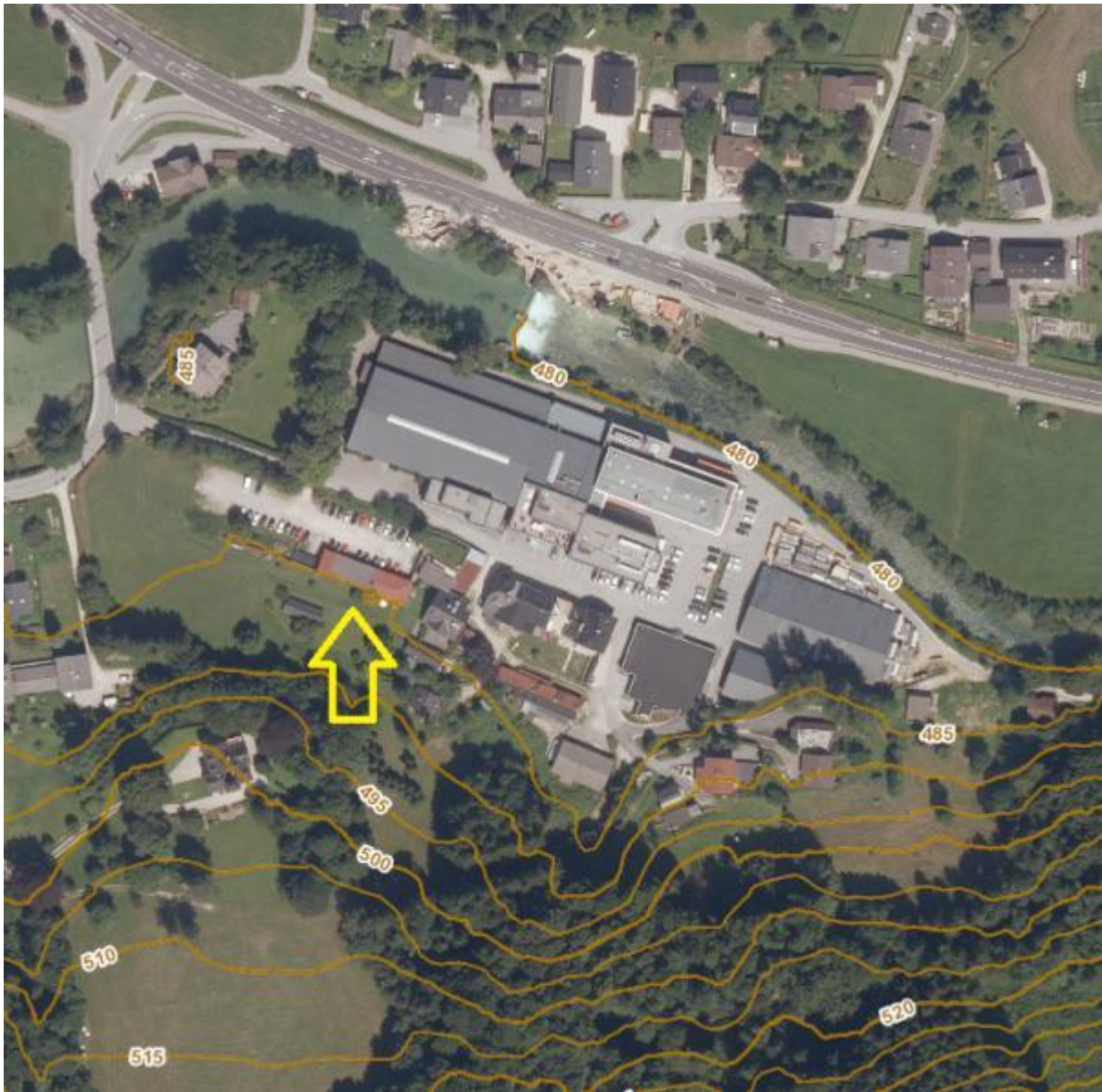
Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

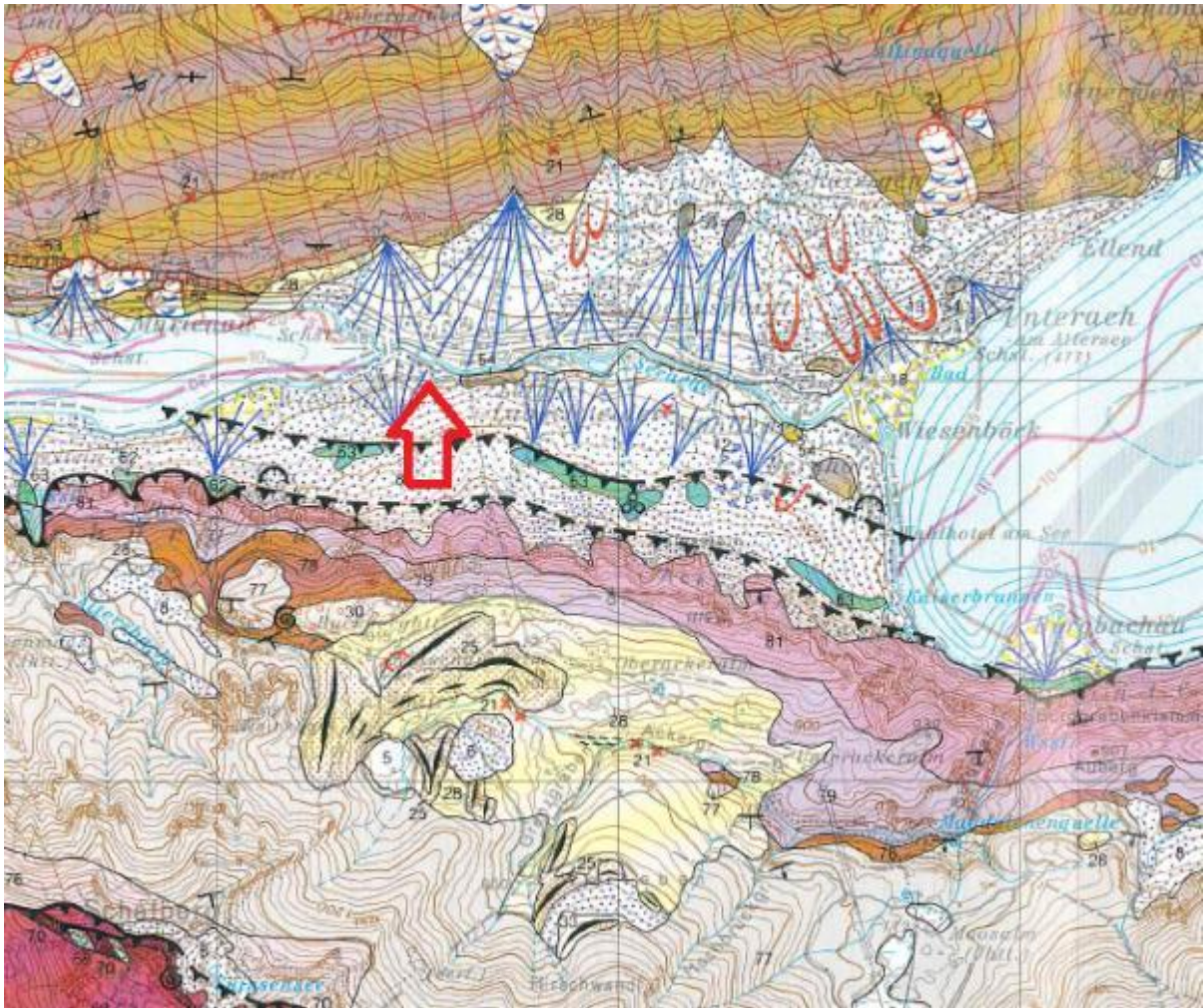
Kulturgüter oder schützenswerte Ortsbilder befinden sich keine im Bereich der Änderungsflächen, wie auch keine archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche. Sichtachsen oder -beziehungen zu Kulturgütern liegen ebenfalls nicht vor.

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 eines Schwemmkegels bzw. Hangschutts und Schuttkegels.

Die Flächen sind weitestgehend eben.

Daher und aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ist insgesamt von einer guten Baugrundeignung auszugehen, wobei die Flächen bereits mit einem Bestandsobjekt bebaut sind (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

Für den ggst. Bereich bestehen keine Bodenfunktionsbewertungen. Damit bestehen für die Änderungsflächen hinsichtlich des Bodens keine Beschränkungen.

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

In der näheren Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Auch führen keine landwirtschaftlichen Wirtschaftswege über die Änderungsflächen, weshalb bedingt durch die ggst. Baulandwidmung keine Bewirtschaftungerschwernisse 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 den ggst. Flächen ausgehen. Das ggst. Änderungsgebiet ist sehr stark von dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet (Pharmaunternehmen) geprägt, welches als das ehemalige Areal der Holzindustrie bekannt ist. Unabhängig davon sind die Flächen bereits als Betriebsgebiet gewidmet und bebaut.

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

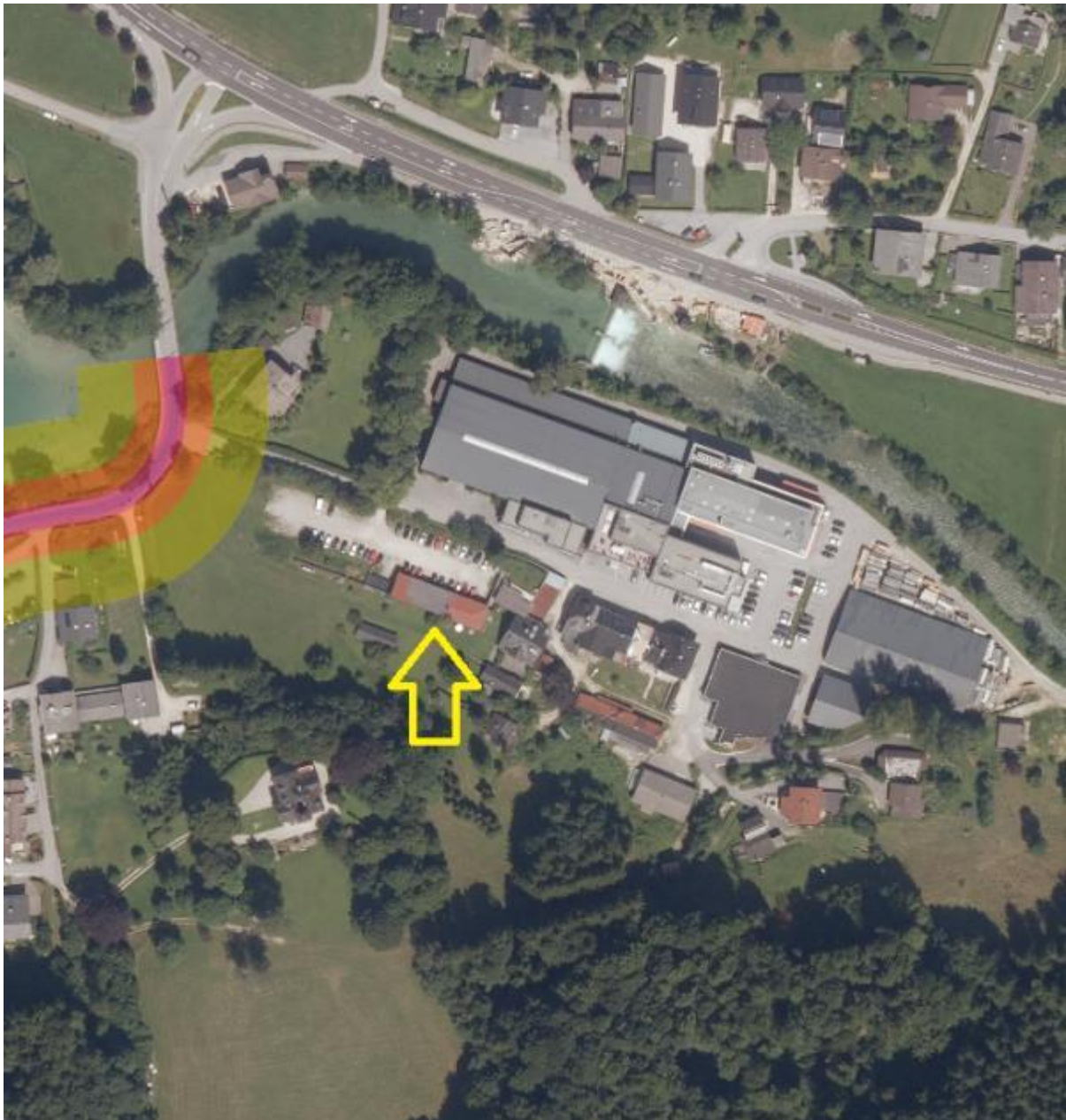
Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

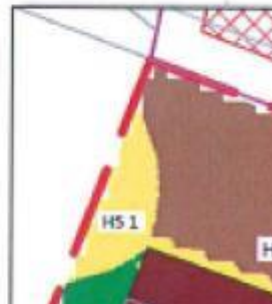
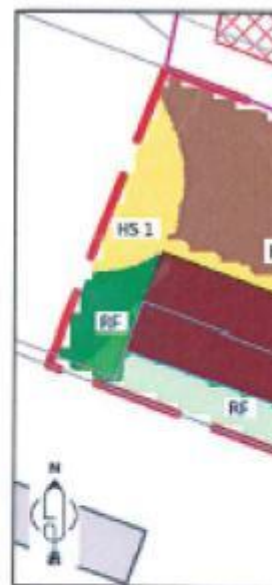
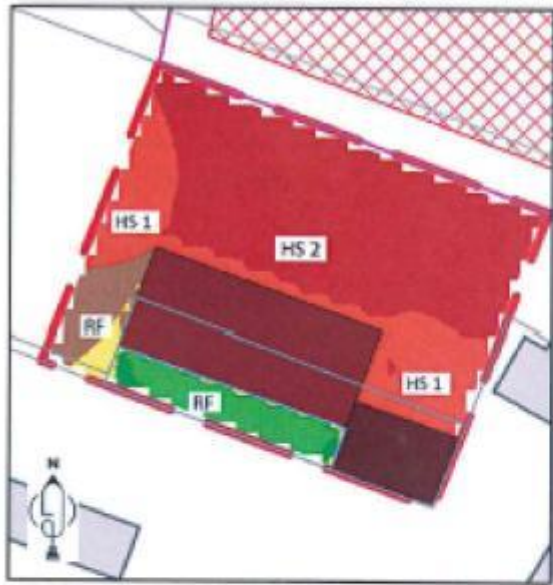
Die ggst. Änderungsflächen liegen außerhalb jeglicher Gefahrenzonen der WLK und der Bundeswasserbauverwaltung (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

7.13.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.13.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.14. Lärm





Immissionspunkt	Immissionspegel			Maßnahmen Immissionsschutzrichtlinie
	tags [dBA]	abends [dBA]	nachts [dBA]	
IP01-EG	58,1	53,1	48,1	tags und nachts H51 : KF oder glw. für WZ und empfohlen SDL für SZ und KZ erforderlich
IP01-OG	58,5	53,5	48,5	
IP02-EG	58,1	53,1	48,1	
IP02-OG	59,1	54,1	49,1	
IP03-OG	40,9	35,9	30,9	tags und nachts RF : keine Maßnahmen erforderlich
IP04-EG	50,0	45,0	40,0	
IP04-OG	51,0	46,0	41,0	

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Aufgrund des nördlich gelegenen Gewerbegebiets wurde ein Gutachten von DI GRAML ZT (10.03.2021) erstellt, in dem Berechnung der Schallimmissionen durchgeführt wurden. Dies dient zur Beurteilung der erforderlichen Schallschutz-Maßnahmen entsprechend der Salzburger Immissionsschutzrichtlinie und der geltenden Normen. Im Zuge dessen wurden für die Tages- und Nachtzeit entsprechende Schallschutz-Maßnahmen festgelegt. Unter Einhaltung dieser Schallschutz-Maßnahmen ist eine Bebauung geeignet und im nachfolgenden Bauverfahren zu berücksichtigen. Die Widmung erfolgt mit der Lärmkennzeichnung /L, die im Gutachten angeführten Schallschutz-Maßnahmen sind entsprechend im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen (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 Änderungsflächen liegen im Süden der B 151 Attersee Straße und sind von überwiegend bebautem Bauland umgeben. Im Norden befindet sich im Gewerbegebiet ein großes Pharmaunternehmen. Diese Gegebenheiten bewirken 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:

Nein

Begründung einer Planfreistellung

Die ggst. Umwidmungsflächen weisen eine Größe von 722 m² auf und befinden sich etwa 2,7 km westlich der Gemeinde Unterach am Attersee, in der Ortschaft Oberburgau, östlich des Mondsees, etwa 11 km südwestlich der Gemeinde St. Gilgen entfernt.

Hinsichtlich dieser Teilabänderung ist ein Bebauungsplan nicht erforderlich, da es sich hierbei, gem. § 50 Abs. 2 Z. 4 ROG 2009, um eine bereits verbaute Fläche handelt.

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Die geplante Teiländerung stellt eine Umwidmung des bestehenden und bebauten Betriebsgebiets in erweitertes Wohngebiet dar, damit auch eine Wohnnutzung für den Eigenbedarf der Grundeigentümer ermöglicht werden kann und entspricht somit v.a. der Zielsetzung der Vermeidung von Zersiedelung 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 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 gegenständliche Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes steht im Einklang mit den Aussagen im Landesentwicklungsprogramm 2003.

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:

- Die Baulandausweisung dient der Schaffung kompakter Siedlungen (im Bauland) mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und der Auffüllung der Bebauung, die Änderungsflächen sind bereits als Betriebsgebiet gewidmet und bebaut und sollen lediglich in EW umgewidmet werden.
- In der Gemeinde Unterach am Attersee befinden sich die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, welche ca. 2,5 km entfernt liegen. Diese können bequem mit dem Fahrrad erreicht werden.
- Das ganze Gebiet bietet sehr gute Lebensbedingungen, besonders im Bereich Umweltqualität und Luftqualität
- Das Räumliche Entwicklungskonzept beinhaltet eine zuordenbare positive Aussage zur Auffüllung der Änderungsflächen.

Des weiteren können noch folgende "besondere Begründungen" zur Lage außerhalb des Einzugsbereiches des ÖV angeführt werden:

- Die Flächen schließen südlich an bestehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung und sind bereits als Betriebsgebiet bebaut.
- Die nächstgelegenen aktiven Landwirtschaften liegen in ausreichender Entfernung getrennt, womit auch keine Bewirtschaftungsschwernisse für die Landwirtschaften bzw. keine Nutzungskonflikte durch die geplante Baulandwidmung auftreten.

- Aufgrund des erstellten Schallgutachtens sind die Flächen unter Beachtung der angeführten Schallschutz-Maßnahmen für die Bebauung geeignet.

Die geplante Teiländerung erfüllt somit die Vorgaben der überörtlichen Raumplanung.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Die geplante Teilabänderung erfüllt 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 sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen".

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 und die Flächen bereits als Betriebsgebiet bebaut sind. Die Umwidmung in EW erfolgt, damit auch eine Wohnnutzung für den Eigenbedarf der Grundeigentümer ermöglicht werden kann.

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.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Schafberg-Salzkammergutseen".

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 und sind bereits als BE gewidmet und bebaut.

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. Flächen in vertretbarer Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen liegen und die Flächen bereits als Betriebsbauland bebaut sind.

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 Wiesenau - ehemalige Holzindustrie, dass "die betriebliche Nutzung gesichert bleiben soll, die umgebende Wohnnutzung ist im wesentlichen auf den Bestand und allenfalls Eigenbedarf zu beschränken." Weiters soll "die Industriegebietswidmung der Nutzung entsprechend in "Gewerbegebiet" umgewidmet werden, zwischen diesem und den bestehenden Wohngebäuden wäre, soweit noch möglich, die Widmungskategorie "Betriebsgebiet" anzuwenden. Die Flächen der angrenzenden Wohnhäuser, zum Teil derzeit im gewidmeten Industriegebiet, sind als Erweitertes Wohngebiet zu widmen." - siehe dazu u.a. Ausschnitt aus dem "alten" FWP

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen, da es sich um eine Umwidmung von Betriebsgebiet in Bauland-erweitertes Wohngebiet handelt und dem Eigenbedarf der Familie dient und damit den o.a. Zielsetzungen im REK entspricht, dass hier auch eine EW Widmung für den Eigenbedarf vorgesehen ist.

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

9.4. Gutachten des Ortsplaners

Die Änderungsflächen befinden sich ca. 2,7 km westlich des Gemeindegebietes von Unterach am Attersee, in Oberburgau, etwa 11 km südwestlich der Gemeinde St. Gilgen entfernt, östlich des Mondsees und der Seeache auf GP 53/4 und 53/6. Das Planungsgebiet ist als Betriebsgebiet gewidmet und bebaut. Die Siedlungsstruktur ist durch eine Nutzungsmischung, welche durch Betriebs- und Gewerbegebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser und Land- und forstwirtschaftliche Flächen geprägt. Im Süden hangaufwärts, befinden sich große Waldflächen, welche für forstwirtschaftlichen Zwecke genutzt werden. Die Freiflächen in der Umgebung des Änderungsgebiets unterliegen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung.

Bei der vorliegenden Teilabänderung handelt es sich um die Ausweisung einer Fläche von 722 m² Betriebsgebiet in 722 m² Bauland - erweiteres Wohngebiet/L. Es ist eine Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes und Lager, um eine Wohnung im Obergeschoß zu errichten, vorgesehen und soll deshalb die Umwidmung von BE in EW/L erfolgen.

Die Umwidmung 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 Einzugsbereich des ÖV lt. LEP, jedoch sprechen, wie oben schon angeführt, ausreichend besondere Gründe für die Baulandwidmung der Änderungsflächen.

Es bestehen keine Bodenfunktionsbewertungen. Damit bestehen für die Änderungsflächen hinsichtlich des Bodens keine Beschränkungen.

Die Änderungsflächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebiet "Schafberg-Salzkammergutseen", sowie außerhalb der gelben und roten Gefahrenzonen Wildbach der WLV.

Aufgrund des nördlich gelegenen Gewerbegebiets (Pharmaunternehmen) wurde ein Schall-Gutachten von DI GRAML ZT (10.03.2021) erstellt, in dem Berechnung der Schallimmissionen durchgeführt wurden. Unter Einhaltung dieser Schallschutz-Maßnahmen ist eine Bebauung geeignet und sind diese im nachfolgenden Bauverfahren zu berücksichtigen. Die Widmung erfolgt mit der Lärmkennzeichnung /L, die im Gutachten angeführten Schallschutz-Maßnahmen sind entsprechend im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen.

Bei der ggst. Änderung handelt es sich um eine Umwidmung von bebaulichem Betriebsgebiet in erweitertes Wohngebiet, weshalb durch die Planung offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind und damit keine UEP oder UP erforderlich sind.

Für das ggst. Änderungsgebiet ist kein Bebauungsplan erforderlich, da es sich um eine bereits verbaute Fläche gem. § 50 Abs. 2 Z. 4 ROG 2009 handelt.

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:



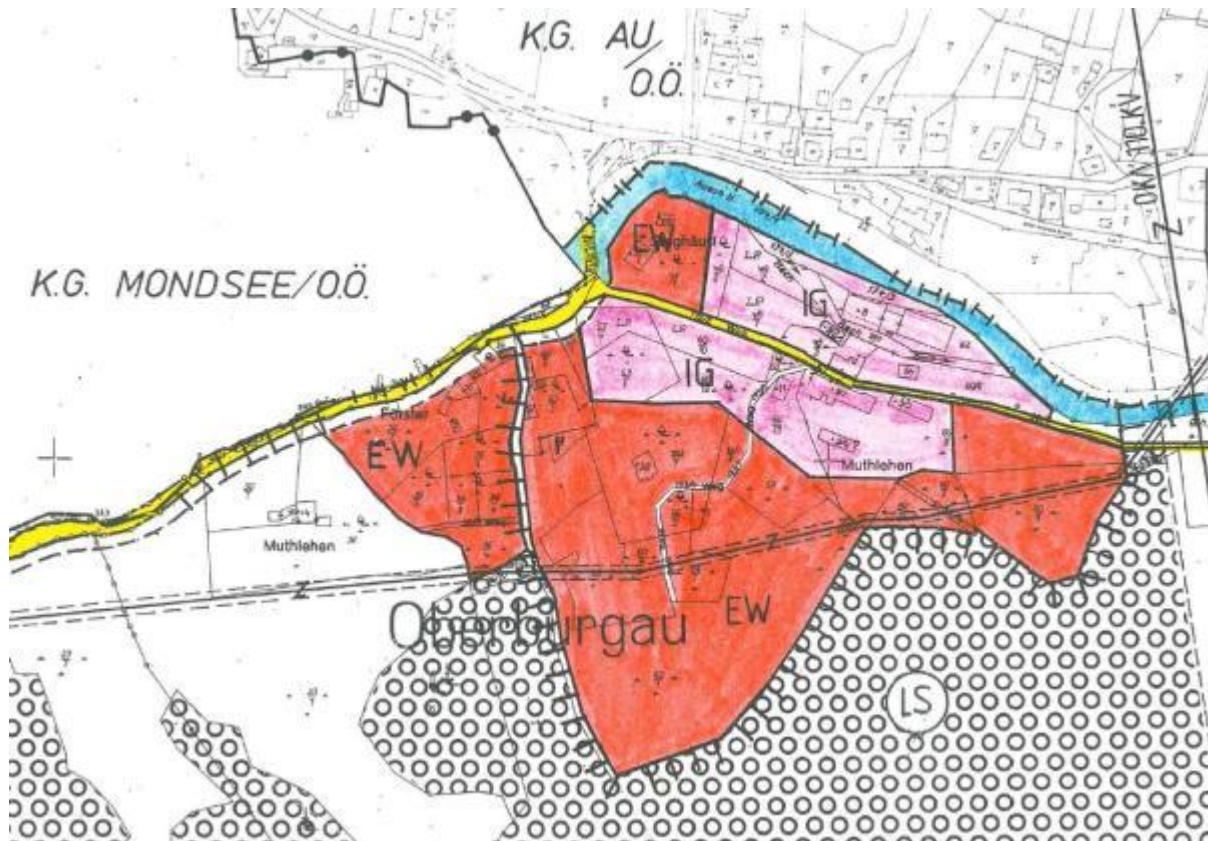
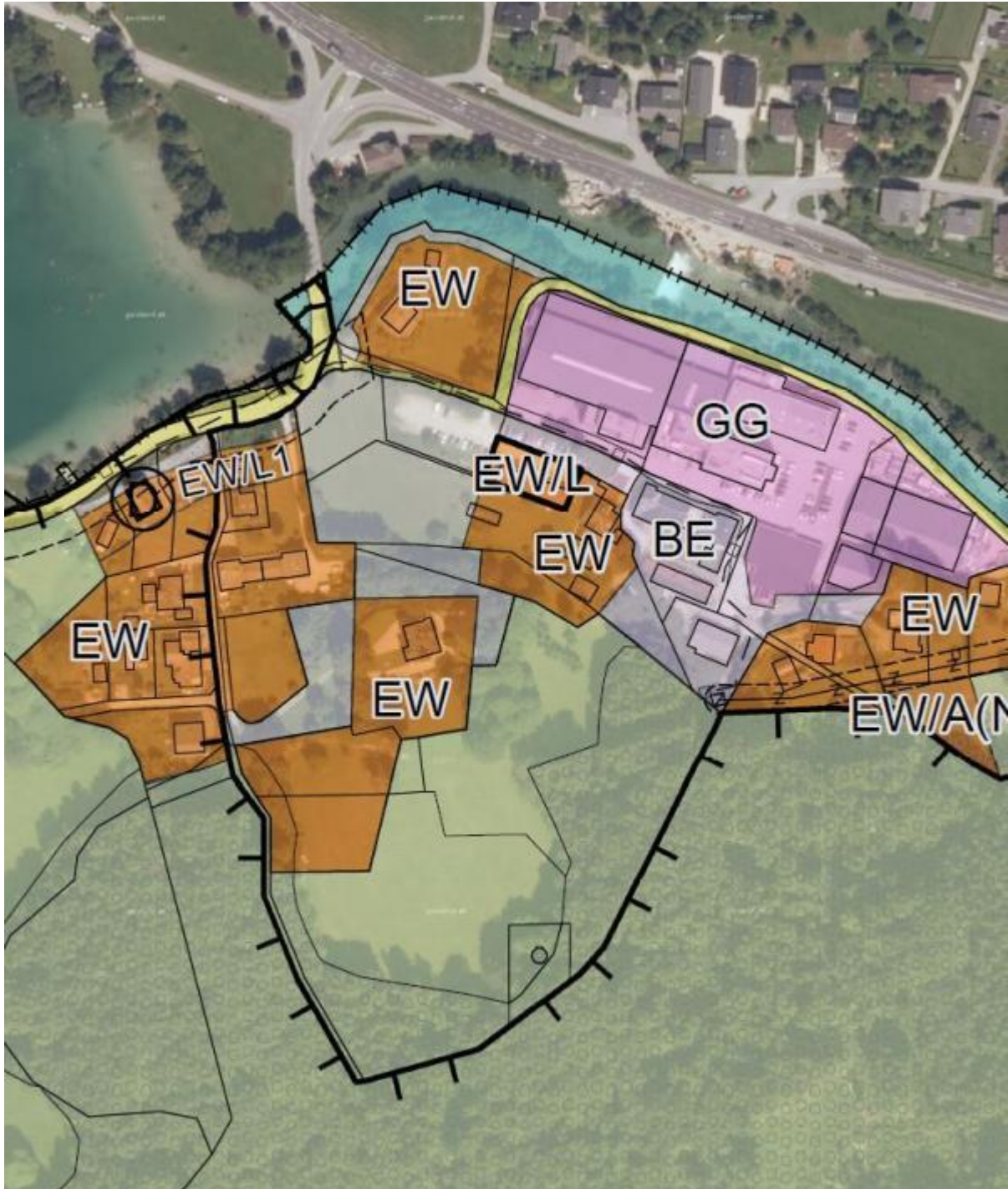


Foto der Abänderungsfläche:

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

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

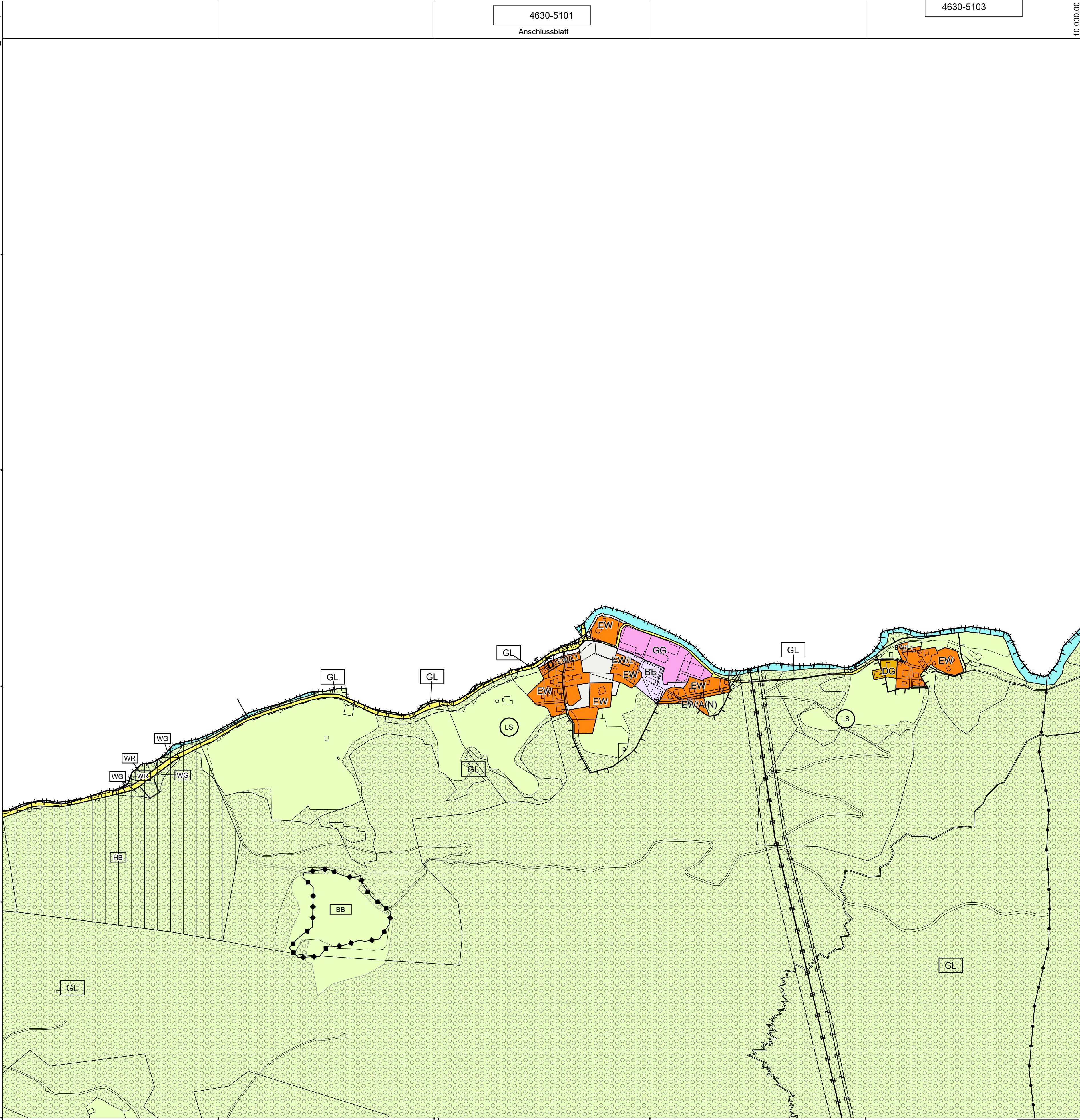
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Der Ortsplaner

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Zeller ZT GmbH



TEILABÄNDERUNGEN		
NR:	DATUM:	GEBIET:
110/07-2006/01	07/2016	EW Winkl Nord - Zopf
110/07-2006/02	07/2016	EW Winkl Nord - Geier
T330/43	22.09.2016	Winkl - nördl. Stadlersiedlung
Weitere Änderungen sind im Beiblatt ersichtlich.		

TEILABÄNDERUNGEN		
NR:	DATUM:	GEBIET:

Anschlussblatt

4630-5301

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG
LIEGT DEM BESCHIED

Zahl: 21003-
ZUGRUNDE

GEMEINDE:
St. Gilgen

KATASTERPLAN 1:5 000

4630-5103

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM):
(c) Bundesamt für Eich- u Vermessungs-
wesen in Wien; Stand 04/2020

04

Gemeindeübersicht

Gemeinde St. Gilgen - Beiblatt

[illegible]