

Grunddaten des Antrags
Gemeinde- und Verfahrensdaten
Gemeindenummer: 50621
Gemeindename: Stuhlfelden
Bereichsbezeichnung: Burgwies - Betriebsareal südlich der B168
Betroffene Grundeigentümer: Scharler Andreas
Teilabänderungsnummer
Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP
Antrag auf: Vorbegutachtung
Aktenzahl der Gemeinde: 35/2023
BearbeiterIn: Josef Voithofer, Stefanie Egger
Bearbeitung - Ortsplanung
AuftragnehmerIn: Lenglachner ZT GmbH
Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: 162/47 - Juni 2023, geändert: Februar 2024
ProjektleiterIn: DI Michael Lenglachner
SachbearbeiterIn: DI Michael Lenglachner
Bearbeitung - Abteilung 10
Juristische/r SachbearbeiterIn: Dr. Iris Rabitsch
Technische/r SachbearbeiterIn: Mag. Gabriel Seitlinger
Schriftliche Stellungnahme des Landes
Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP): Uploaded File: T621_40_9_Ergebnis_Vorbegutachtung_5_10_2023.pdf;
Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 20.2.2024 von Stefanie Egger

Verfahrensablauf 09
Voraussetzung:
Öffentlichkeitsarbeit
Nutzungserklärung(en)
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung (und Umwelterheblichkeitsprüfung)
Antrag auf Vorbegutachtung: 15.06.2023
Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung: 09.10.2023
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)
Kundmachungszeitraum
von:
bis:
Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)
Antragsteil 'Verfahrensablauf 09' unterschrieben am 15.6.2023 von Stefanie Egger

Verfahrensablauf 18

Voraussetzung:

Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. Vorbegutachtung (und UEP bzw. UP)

Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:

Antrag auf Vorbegutachtung: 15.06.2023

Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung: 09.10.2023

Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme

Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 15.6.2023 von Stefanie Egger

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Vorgeschichte:

Die Siedlung Burgwies, südlich der B168 Mittersiller Straße stellt eine alteingesessene Ansiedlung dar, die mit der sogenannten Hemdenfabrik Gössl gegründet bzw. anschließend weiterentwickelt wurde.

Dieser Tatsache Rechnung tragend wurde im REK 2000 für diesen Siedlungsstandort eine weitere Entwicklung vorgesehen.

Geplant ist, neben der Wohnnutzung im Osten auch eine betrieblich/gewerbliche Nutzung im Westen zu ermöglichen.

Diese Planungsvorgabe wurde im REK sowohl im Textteil als auch im Siedlungsleitbild – zusammen mit einer Pufferzone zwischen den unterschiedlichen Nutzungen - eindeutig dokumentiert.

Die geplante betriebliche Entwicklung im Westen wurde auch in das Regionalprogramm Oberpinzgau übernommen.

Das einzige Problem war bisher die verkehrsmäßige Aufschließung dieses Gesamtareals (Wohnen und Betriebe), südlich der B168 Mittersiller Straße.

Im Jahre 2022 wurde das neue Landesentwicklungsprogramm verordnet, in dem der betriebliche Bereich von der deklarierten Freihaltezone „Arbeiten“ - Stuhlfelden West/Süd - erfasst wird.

Grundsätzliches Ziel der Gemeinde Stuhlfelden ist, sowohl die Wohnsiedlung als auch den Bereich des Betriebsareals zu entwickeln.

Planung:

Gegenständlich beabsichtigt die Gemeinde Stuhlfelden, im Ortsteil Burgwies, südlich der B168 Mittersiller Straße, den Flächenwidmungsplan geringfügig abzuändern.

Es handelt sich lediglich um eine Änderung der Widmungskategorie (von GG in BE) im bestehenden Bauland sowie um zwei Rückwidmungen, die einerseits einen wasserführenden Graben betreffen und andererseits um Flächen, die im roten Gefährdungsbereich der Salzach liegen.

Die Umwidmungsfläche wird - wie bisher - aufgrund der unzureichenden straßenmäßigen Aufschließung als Aufschließungsgebiet (Verkehr) gekennzeichnet.

Begründet wird diese Maßnahme mit den Vorgaben des REK bzw. mit deren Umsetzung. Die Planung stellt den ersten Schritt - Sicherstellung der sogenannten Widmungsabfolge - für die geplante westliche Erweiterung des Wohnstandortes im Osten dar.

Eine Befristung ist nicht erforderlich. Die Fläche ist bereits als „Bauland/Gewerbegebiete /A(V)“ ausgewiesen.

Aufgrund der vorgenannten Tatsache werden in der Folge nur die widmungsrelevanten Belange bearbeitet.

Datum der TAÄ-Anregung

Anregung zur TAÄ (Schreiben): Uploaded File: 230509 Flächenwidmung Stand Ansuchen 2023.pdf; Formular Abänderung FWP Scharler Andreas 2023.pdf;

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Planungsfläche befindet sich südlich der B168 Mittersiller Straße, rund 1,5 km (Luftlinie) westlich des zentralen Ortskerns, im Ortsteil Burgwies.

Projektion: BMN M31, Rechtswert: 387730, Hochwert: 238820

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
238/20	57024	Stuhlfelden
238/52	57024	Stuhlfelden
238/72	57024	Stuhlfelden

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Baulandsicherungsmaßnahmen werden nicht durchgeführt. Es handelt hier um keine Baulandneuausweisung, sondern lediglich um eine Änderung der Baulandwidmungskategorie.

Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: nein

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 3924-5101

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m ²]	Widmungskategorie	
4892	GG	Aufschließungsgebiet (../A): J Aufschließungserfordernisse: Verkehrserschließung

Prüfliste Befristung

(1.) Handelt es sich um eine Ausweisung von Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland (Baulandwidmungen § 5 Z3)?

(2.) Handelt es sich um eine unbebaute Fläche?

(3.) Handelt es sich um eine selbständig bebaubare Fläche?

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	N	J	J
2	N	J	J
3	N	J	N

Umwidmung in

TLF	Fläche [m ²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	3397	BE	Aufschließungsgebiet (../A): J Aufschließungserfordernisse: Verkehrserschließung	-
3	1124	GLG		-
4	371	GSO		-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 4892

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Befristung

Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:

Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 14.2.2024 von Lenglachner Martin

Umweltrelevanz
Schwellenwertprüfung
Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 0
[m²]
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 0
[m²]
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 0
[m²]
Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein
Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 5,0ha
Allfällige Begründungen oder Erläuterungen
Es wird lediglich eine Widmungsänderung von Bauland „GG“ in „BE“ bzw. „GG“ in „GLG“ und „GSO“ durchgeführt.
Ausschlusskriterienprüfung
A: Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätz. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten: Nein
B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.: Nein
C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.: Ja
D. Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung und Fortschreibung eines Planes dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentl. beeinflusst werden.: Ja
Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums
Die Planung sieht lediglich eine Widmungsänderung von Bauland „GG“ in „BE“ bzw. „GG“ in „GLG“ und „GSO“ vor. Da es sich hier um keine Baulandneuausweisung, sondern nur um eine Änderung/Abstufung der Baulandkategorie handelt, sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Aus oben angeführten Gründen sind zusätzlichen Prüfungen hinsichtlich Umweltauswirkungen nicht erforderlich.
Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten
Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes: Nein
Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten: Ja

Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt
Keine Nähe zu Europaschutzgebieten vorhanden.
Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz
Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen
Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein
Eine Umweltprüfung ist erforderlich: Nein
Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein
Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz
Stellungnahme des Landes zur Vorbeurteilung der Umweltrelevanz
Umweltschutz (20502) 16.6.2023: Elektronisch unterschrieben von Göldner Paul (im Rahmen der Vorbegutachtung) Fachbereich Lärm: Schlüssig und nachvollziehbar - kein Einwand.
Ing. DI (FH) Paul Göldner -----
Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 18.2.2024 von Lenglachner Martin

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

ROG 2009 i.d.g.F. § 2, Raumordnungsziele und -grundsätze betreffend das Umwidmungsareal (Auszug)

Abs. 1 (Raumordnungsziele)

Z. 5 - Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.

Z. 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.

Z. 9 - Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.

Abs. 2 (Raumordnungsgrundsätze)

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.

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Gemäß Landesentwicklungsprogramm 2022 liegt die Planungsfläche in der Freihaltezone Arbeiten „Stuhlfelden West/Süd“.

Im Kapitel 4.4.1 „Siedlungsentwicklung-Arbeiten“ wurden für die gegenständliche Planung folgende relevante Festlegungen getroffen:

(10) Vorläufige Sicherung von Freihaltezonen „Arbeiten“

Neuansiedlungen von Gewerbe- und Industriebetrieben sollen bevorzugt in den Freihaltezonen Arbeiten erfolgen.

Freihaltezonen (Richtwert 4 ha) dienen der Neuansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Flächenbedarf und/oder erhöhten Verkehrs- und/oder Emissionsaufkommen. Ihre konkrete Abgrenzung erfolgt in den Regionalprogrammen und Räumlichen Entwicklungskonzepten.

(12) Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen in Siedlungsgebieten; dafür sind die in den Planungs determinanten beinhalteten Tabellen sowie ergänzend dazu die Richtlinie Immissionsschutz zu berücksichtigen.

Regionalprogramm

Gemäß Programmkarte des Regionalprogramms Oberpinzgau befindet sich das Planungsareal im Erweiterungsbereich der Gewerbezone Stuhlfelden West (Oberpinzgau) - Festlegung eines Betriebs- und Gewerbegebietes - im Bereich der Gemeindegrenze zwischen Stuhlfelden und Mittersill.

Im Textteil wird unter anderem Folgendes festgehalten:

3.5 Schaffung und Erhaltung von Betriebs- und Gewerbegebieten auf regionalen Eignungsflächen

Ziel:

- Sicherung und Entwicklung von attraktiven regionalen Betriebsstandorten und Gewerbegebieten

Maßnahmen:

- Sicherung von potenziellen regionalen Betriebs- und Gewerbegebieten vor anderen Nutzungen

- Erweiterung von regionalen Betriebs- und Gewerbegebieten an bestehenden Standorten in Stuhlfelden West – Richtung Mittersill

Berücksichtigung ausreichender Abstände bzw. Abschirmmaßnahmen zu sensiblen Nutzungen

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

Im REK wurde für den gegenständlichen Bereich eine gewerblich-betriebliche Entwicklung vorgesehen.

Im Norden und Süden sind Eingrünungsmaßnahmen sowie im Osten ein Pufferstreifen zur Wohnsiedlung vorgesehen.

REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

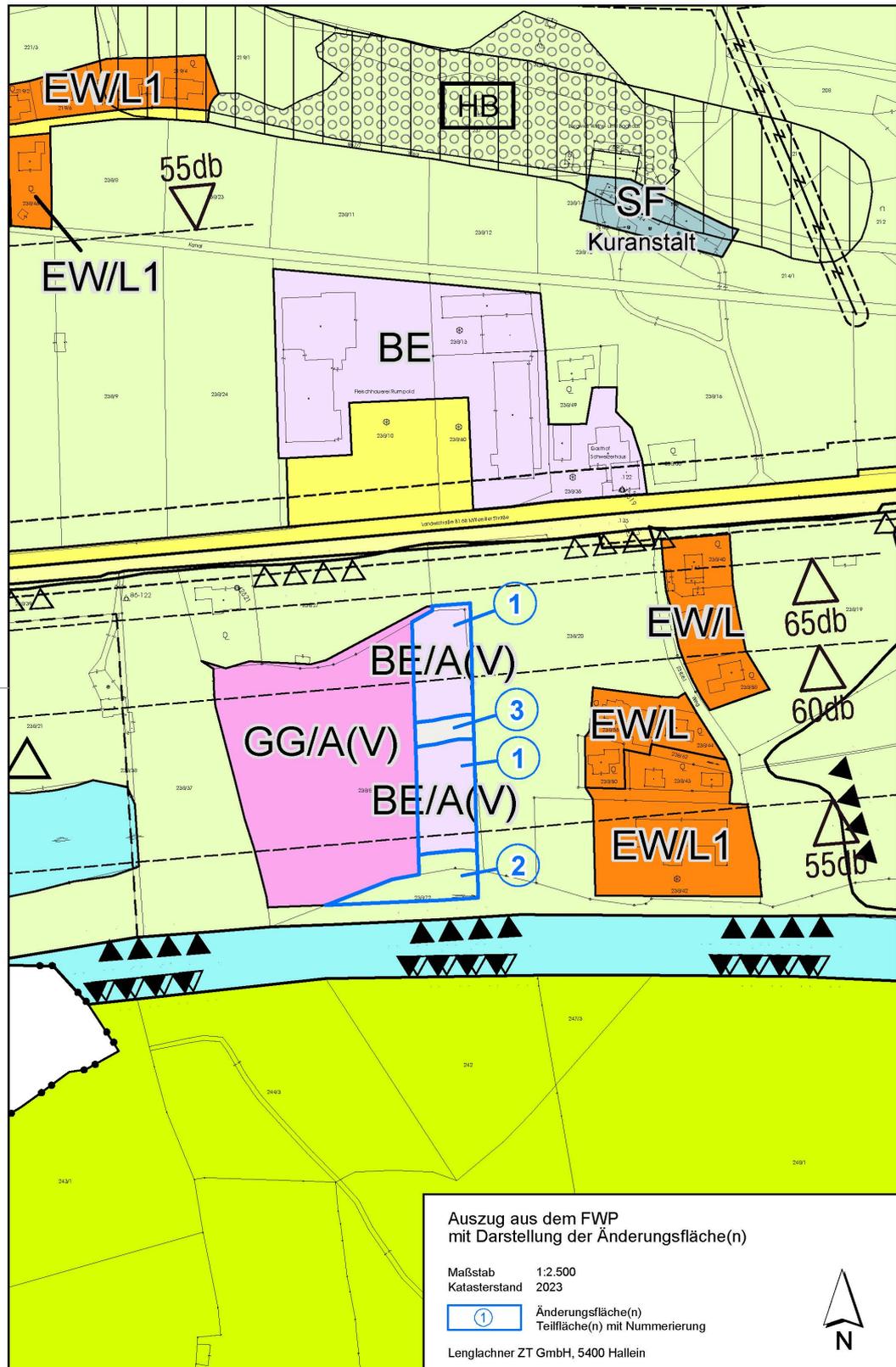
Norden: Grünland/Ländliche Gebiete und Bauland/Gewerbegebiete

Osten: Grünland/Ländliche Gebiete

Süden: Grünland/Ländliche Gebiete

Westen: Bauland/Gewerbegebiete

FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 18.2.2024 von Lenglachner Martin

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen
Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja
Naturschutz
Beschränkung vorhanden: Ja
Beschreibung
Die Planungsfläche wird vom Biotop Nr. 570240031 „Wassergraben N Salzach“ (rechtl. Schutz gemäß § 24 NSchG) in Ost-Westrichtung gequert. Das Biotop Nr. 570240105 „Ufergehölz N Salzach 5“ (rechtl. Schutz gemäß §24 NSchG) befindet sich außerhalb der Planungsfläche.
Wasserwirtschaft
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Nur die Rückwidmungsfläche wird gemäß GZP der Bundeswasserbauverwaltung von den Gefahrenzonen der Salzach erfasst. Das Planungsgebiet wird durch den Burgwiesgraben gequert. Hier ist eine Rückwidmung von „GG“ in „GSO“ vorgesehen.
Wildbach und Lawinenverbauung
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Geologie
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Wald
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Lärm
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Die Lärmbelastung in diesem Bereich - ausgehend von der B168 Mittersiller Straße bzw. vom Betriebsareal nördlich der B168 - ist für den Betriebsstandort nicht relevant.

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Altlasten und Verdachtsflächen

Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein

Beschreibung

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)

Umweltschutz (20502) 16.6.2023:
Elektronisch unterschrieben von Göldner Paul
Fachbereich Lärm:
Schlüssig und nachvollziehbar - kein Einwand.

Ing. DI (FH) Paul Göldner

Wasserwirtschaft (20703) 5.7.2023:
Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines
Hinsichtlich Schutz- und Schongebiete sowie Gefahrenzonen der gewässerbetreuenden
Dienststellen liegen keine wasserwirtschaftlichen Beschränkungen vor (ein bereits
gewidmeter Teilbereich in der roten GFZ wird im Zuge der Flächenwidmungsplan-Änderung
in GL rückgewidmet).

Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 14.2.2024 von
Lenglächner Martin

Infrastrukturelle Erschließung
Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja
Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich
Trinkwasserversorgung
Vorhanden: Ja
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Bestätigung WG Stuhlfelden Dorf.pdf; Trinkwasseranalyse WG Stuhlfelden Dorf.pdf; Gutachten WG Stuhlfelden Dorf.pdf;
"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Formblatt Wasser.pdf;
Beschreibung
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Leitungsnetz der Wassergenossenschaft „Stuhlfelden Dorf“.
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)
Vorhanden: Ja
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Oberflächenentwässerungskonzept.pdf;
Beschreibung
Schmutzwässer: Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Kanalanlagen der Gemeinde bzw. durch die Anlagen des Reinhaltverbandes Oberpinzgau Mitte. Oberflächenwässer: Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung auf Eigengrund bzw. durch Einleitung in den das Planungsareal querenden Burgwiesgraben bzw. überwiegend in den Burgwieskanal, jeweils mit vorgeschalteter Retention. Für die Einleitungen werden noch wasserrechtliche Bewilligungen erwirkt. Im Zuge der Freigabe des Aufschließungsgebietes werden alle erforderlichen Nachweise/Konzepte/Projekte ausgearbeitet.
Verkehrerserschließung
Vorhanden: Nein
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: 2023-03_Verkehrst.Unters.Stuhlfelden-Burgwies.pdf;
"Verkehr" - Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Formblatt Verkehr.pdf;
Beschreibung
Die Verkehrerserschließung erfolgt ausgehend von der B168 Mittersiller Straße über eine bestehende Begleitstraße. Nach Ausbau der straßenmäßigen Erschließung gemäß den Ausbaurichtlinien und Vorgaben wird das Areal für eine Bebauung freigegeben. Die gegenständliche Fläche liegt innerhalb des Haltestellen-Einzugsbereichs der öffentlichen Buslinien und der Pinzgauer Lokalbahn (beide liegen im Nahbereich).
innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Die Energieversorgung erfolgt aus dem Netz der Salzburg AG bzw. der Salzburg Netz GmbH.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)

Wasserwirtschaft (20703) 5.7.2023:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

TRINKWASSERVERSORGUNG:

Die Trinkwasserversorgung soll, laut Antrag durch die WG Stuhlfelden erfolgen. Lt. aktuellen Überprüfungsbefund nach § 134 WRG ist von einer ausreichenden Wasserversorgung auszugehen.

ABWASSERBESEITIGUNG:

Lt. Antrag soll die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit sowie die fachgerechte Ableitung und Entsorgung über die vorhandenen Systeme einschließlich der Verbandskläranlage ist seitens des RHV Oberpinzgau Mitte zu bestätigen.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG:

Lt. Antrag sollen die anfallenden Oberflächenwässer auf Eigengrund versickert werden. Dies scheint aufgrund des zu erwartenden hohen Grundwasserspiegels nur bedingt möglich zu sein. Um eine gesicherte Oberflächenentwässerung zu gewährleisten ist ein Oberflächenwasserkonzept vorzulegen.

Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-Sachverständigendienst (20612) 10.7.2023:

Elektronisch unterschrieben von Born Gerlinde

Seitens der Verkehrsplanung wird zu gegenständlicher Teilabänderung in Stuhlfelden im Bereich Burgwies festgehalten, dass die Begleitstraße zur Beseitigung von insgesamt 8 ungesicherten Bahnübergängen zur Erhöhung der Sicherheit bei der Zufahrt zu den bestehenden Wohngebäuden südlich der Pinzgaubahn auf Kosten des Landes errichtet wurde. Diese Begleitstraße ist jedoch bislang noch nicht als Verkehrsfläche gewidmet, womit der Anschluss der geplanten Flächen rechtlich nicht möglich ist. Die Breite der Begleitstraße von 3m war auf den Begegnungsfall Pkw/einspurige Fahrzeuge bei reduzierter Geschwindigkeit ausgelegt, da die Begleitstraße zur Erschließung von wenigen Baugrundstücken sowie landwirtschaftlichen Flächen dient. Darauf weist auch das Verkehrszeichen „Einbiegen nach links verboten“ an der Landesstraße mit der Zusatztafel "ausgenommen Fahrzeuge bis 10m Gesamtlänge und landwirtschaftlicher Verkehr bis 14m Gesamtlänge" hin. Der Ausbau der Kreuzung an der Einmündung in die B 168 wurde deshalb so großzügig dimensioniert, damit es zu keinen Rückstauerscheinungen auf den Gleiskörper der Pinzgaubahn bzw. auf die B 168 beim Einbiegen kommen kann. Keinesfalls wurden mit der Errichtung der Begleitstraße geplante Neuwidmungen bzw. die Freigabe aus dem Aufschließungserfordernis Verkehr für das Gewerbegebiet angedacht noch abgedeckt. Somit kann eine weitere Versiegelung von Flächen, auch im Hinblick auf den Hochwasserschutz für die Bestandsbauten und die Pinzgaubahn, nur negativ bewertet werden. Das Aufschließungserfordernis Verkehr ist nicht erfüllt und kann auch mit der im Bebauungsplan dargestellten Verbreiterung der Fahrbahn auf 6m nicht erreicht werden. Die fußläufige Erreichbarkeit im ÖV ist für die Widmungsflächen nicht ausreichend, da der Weg über die Begleitstraße zu weit und auch nicht gesichert ist.

Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 20.2.2024 von Stefanie Egger

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche liegt zwischen der B168 Mittersiller Straße bzw. der Pinzgauer Lokalbahn und der Salzach. Sie ist bereits als Bauland der Kategorie „GG“ ausgewiesen und wird neu als „BE“ gewidmet.

Es handelt sich hier um eine Bestandswidmung. Infolge der Änderung der Widmungskategorie sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Sachgebiet zu erwarten.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 14.2.2024 von Lenglachner Martin

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Widmungsfläche stellt eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar. Sie ist bereits als Bauland der Kategorie „GG“ ausgewiesen und wird neu als „BE“ gewidmet. Es handelt sich hier um eine Bestandswidmung. Durch die Änderung der Widmungskategorie kann keine wesentliche Änderung auf das Sachgebiet erwartet werden.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 14.2.2024 von Lenglachner Martin

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Erholungsfunktion und Grünflächen für die Allgemeinheit sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Spazierweg am Salzachdamm wird von den Planungsmaßnahmen nicht berührt.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 14.6.2023 von Lenglachner Martin

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche wird vom Biotop Nr. 570240031 „Wassergraben N Salzach“ (rechtl. Schutz gemäß § 24 NSchG) in Ost-Westrichtung gequert. Die Biotopfläche und die angrenzenden Begleitstreifen werden in GSO rückgewidmet.
Das Biotop Nr. 570240105 „Ufergehölz N Salzach 5“ (rechtl. Schutz gemäß §24 NSchG) befindet sich außerhalb der Planungsfläche.
Die Planungsfläche ist bereits als Bauland der Kategorie „GG“ ausgewiesen und wird neu als „BE“ gewidmet.
Durch die Änderung der Widmungskategorie sind nur unwesentliche Änderungen auf das Sachgebiet zu erwarten.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung' unterschrieben am 14.2.2024 von Lenglachner Martin

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Kulturgüter und „der Gemeinde wegen der Baugestaltung besonders wichtig erscheinende Flächen“ sind im Planungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden bzw. archäologische Fundstellen nicht bekannt. Die Planungsfläche ist bereits als Bauland der Kategorie „GG“ ausgewiesen und wird neu als „BE“ gewidmet. Es handelt sich hier um eine Bestandswidmung. Durch die Änderung der Widmungskategorie sind nur unwesentliche Änderungen auf das Sachgebiet zu erwarten.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 14.6.2023 von Lenglachner Martin

Geologie

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche stellt eine annähernd ebene Fläche dar.

Für die gegenständliche Grundfläche sind keine geologischen Risiken im Gelände erkennbar, die eine normale Bebauung ausschließen.

Geologische Problemlagen sind nicht bekannt. Eine Gefährdung durch Steinschlag, Setzungen und Rutschungen ist nicht gegeben.

Mit einem hohen Grundwasserspiegel ist zu rechnen.

Die Planungsfläche ist bereits als Bauland der Kategorie „GG“ ausgewiesen und wird neu als „BE“ gewidmet.

Es handelt sich hier um eine Bestandswidmung.

Durch die Änderung der Widmungskategorie sind nur unwesentliche Änderungen auf das Sachgebiet zu erwarten.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 14.6.2023 von Lenglachner Martin

Boden

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Es sind keine Altlasten und Bodenkontaminationen im gegenständlichen Bereich bekannt. Die Umwidmungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Hinsichtlich der Bodenfunktionen liegen gemäß SAGIS nachstehende Bewertungen für den gegenständlichen Bereich vor:

Lebensraumfunktion: (3) mittel
Standortfunktion: (-)
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: (3) mittel
Abflussregulierung: (3) mittel
Pufferfunktion: (1) sehr gering

Die Planungsfläche ist bereits als Bauland der Kategorie „GG“ ausgewiesen und wird neu als „BE“ gewidmet.
Es handelt sich hier um eine Bestandswidmung.
Durch die Änderung der Widmungskategorie sind nur unwesentliche Änderungen auf das Sachgebiet zu erwarten.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 14.2.2024 von Lenglachner Martin

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Landwirtschaftliche Produktionsfunktionen und Nutzungen sind betroffen. Das Planungsareal wird derzeit als landwirtschaftliche Wiesen- und Weidefläche genutzt. Waldflächen sind nicht vorhanden. Die Planungsfläche ist bereits als Bauland der Kategorie „GG“ ausgewiesen und wird neu als „BE“ gewidmet. Es handelt sich hier um eine Bestandswidmung. Durch die Änderung der Widmungskategorie sind nur unwesentliche Änderungen auf das Sachgebiet zu erwarten.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 14.6.2023 von Lenglachner Martin

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umwidmungsfläche wird von Wasserschutz- und Wasserschongebieten nicht berührt. Quellen und Brunnen sind auf der Planungsfläche und im Nahbereich nicht vorhanden. Die Ver- und Entsorgung der Fläche ist grundsätzlich möglich. Der Burgwiesgraben quert die Planungsfläche. Hier ist eine Rückwidmung in GSO vorgesehen.

Die Planungsfläche ist bereits als Bauland der Kategorie „GG“ ausgewiesen und wird neu als „BE“ gewidmet. Es handelt sich hier um eine Bestandswidmung.

Durch die Änderung der Widmungskategorie sind nur unwesentliche Änderungen auf das Sachgebiet zu erwarten.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 14.2.2024 von Lenglachner Martin

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Gefahrenzonenpläne Schutzwasserwirtschaft:

Die geplante Baulandfläche (BE) wird gemäß GZP der Bundeswasserbauverwaltung von Gefahrenzonen nicht erfasst. Die in der roten Zone liegende Baulandfläche wird in Grünland rückgewidmet.

Gefahrenzonenpläne Wildbach- und Lawinenerverbauung (WLV): keine Eintragungen

Die Planungsfläche ist bereits als Bauland der Kategorie „GG“ ausgewiesen und wird neu als „BE“ gewidmet.

Es handelt sich hier um eine Bestandswidmung.

Durch die Änderung der Widmungskategorie sind nur unwesentliche Änderungen auf das Sachgebiet zu erwarten.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 14.6.2023 von Lenglachner Martin

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Planungsfläche ist bereits als Bauland der Kategorie „GG“ ausgewiesen und wird neu als „BE“ gewidmet.

Die vorhandenen Lärmemittenten (B168, Pinzgauer Lokalbahn und Betriebsflächen im Norden) sind für die geplante Betriebsgebietsfläche nicht relevant.

Es handelt sich hier um eine Bestandswidmung. Durch die Änderung der

Widmungskategorie kann keine wesentliche Änderung auf das Sachgebiet erwartet werden.

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung werden für eine mögliche betriebliche Wohnnutzung die Schallpegel nachts und tags festgelegt, um eine mögliche gesundheitliche Gefährdung auszuschließen.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 18.2.2024 von Lenglachner Martin

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Vorbelastung der Luft - ausgehend von der B168 - ist im Bereich des Planungsareals nur geringfügig.

Das unmittelbare Umfeld ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die nächstgelegene Wohnbaulandwidmung weist eine Entfernung von ca. 56 m auf.

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Änderung der Widmungskategorie (GG in BE) im Sinne des Immissionsschutzgesetzes Luft (IG-L) im lokalen Umfeld keine nachteilige Änderung bewirkt.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 14.2.2024 von Lenglachner Martin

Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Das REK sieht hier südlich der B168 und der Pinzgauer Lokalbahn eine Entwicklung sowohl für eine Wohnnutzung als auch für eine betriebliche Entwicklung vor. In einem ersten Schritt soll der östliche Teil des Gewerbegebietes in einem Ausmaß von ca. 3 397 m² von „GG“ in „BE“ umgewidmet werden. Die Widmungsänderung ist aus lärmtechnischen Gründen (Nähe zum geplanten Wohngebiet) erforderlich geworden. Die Fläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen zur Umwidmung oder Freigabe (Vorbegutachtung)

Umweltschutz (20502) 16.6.2023:

Elektronisch unterschrieben von Göldner Paul

Fachbereich Lärm:

In der Gemeinde Stuhlfelden im Bereich des Ortsteils Burgwies soll eine Gesamtfläche mit 4.994 m² von GG und GLG in BE, VGD, GLG und GSO umgewidmet werden. Dadurch wird das bestehende, augenscheinlich noch nicht genützte bestehende Gewerbegebiet in Richtung Osten und der dort befindlichen Wohnnutzung verkleinert und gegen ein Betriebsgebiet ersetzt.

Im unmittelbaren Nähe der gewünschten Umwidmungen befindet sich die Pinzgauer Lokalbahn und die Landesstraße B168. Als Hauptschallquelle kann hier die Landesstraße B168 gewertet werden.

Aus lärmschutztechnischer Sicht kann folgendes festgehalten werden:

- 1.) Die schalltechnisch relevante, geplante BE-Widmung wirkt sich schalltechnisch positiv auf die östlich gelegene Wohnwidmung aus, da die GG-Widmung dadurch mehr Abstand erhält und die emittierende Fläche sich verkleinert.
- 2.) Wie bereits im Antrag festgehalten haben die Schallpegel der nördlich gelegenen B168 und die Pinzgaubahn keine Relevanz. Dies trifft aber nur zu, sofern die BE-Widmung auch nur für betriebliche Zwecke genützt wird. Falls hier aber zukünftig eine mögliche „betriebliche Wohnnutzung“ entsteht (ist in BE-Widmung zulässig), sind jedenfalls die Schallpegel auf ein Niveau zu bringen, um eine mögliche gesundheitliche Gefährdung (ab 55 dB nachts, 65 dB tags) ausschließen zu können.

Aus lärmschutztechnischer Sicht besteht unter Berücksichtigung des Punktes 2.) kein Einwand gegen die geplante Umwidmung.

Ing. DI (FH) Paul Göldner

Wasserwirtschaft (20703) 5.7.2023:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Die Gemeinde Stuhlfelden KG 57024, GP 238/20 und 238/52, beabsichtigt ein bereits als Gewerbegebiet gewidmetes Areal in Betriebsgebiet umzuwidmen. Im Zuge der umwidmung soll auch 1147 m² GLG in VGD und ein kleiner Teilbereich (275 m²) der in der roten GFZ der Salzach liegt wieder in GLG rückgewidmet werden. Die gesamte Umwidmungsfläche beträgt 4994 m².

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Widmung grundsätzlich denkbar. Es sind noch ergänzende Unterlagen zur Abwasserentsorgung sowie zur Oberflächenentwässerung nachzureichen.

Naturschutz (20506) 16.8.2023:

Elektronisch unterschrieben von Hechenblaickner Brigitte

In der KG 57024 Stuhlfelden sollen die GSt. 238/20 und 238/52, im Ausmaß von 3.847 m² GG und 1.147 m² GLG in 3.508 m² BE, 1.147 m² VGD, 275 m² GLG und 64 m² GSO umgewidmet werden. Insgesamt handelt es sich lt. Verfahrensgegenstand um eine Umwidmungsfläche von 4.994 m². Lt. Angaben im Projektplan LBP handelt es sich um eine Fläche von 15.553 m² + 12.723 m², also ca. 2,8 Hektar. Im Bebauungsplan sind keine Gebäude geplant, sondern wird lediglich eine geplante Straße eingezeichnet. Die Antragsunterlagen sind somit nicht schlüssig und können in dieser Form aufgrund Widersprüchen nicht endgültig beurteilt werden.

Vorausgeschickt wird, dass die negative STN Naturschutz vom April 2022 vollinhaltlich für das gesamte Projektgebiet aufrecht bleibt. Es ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Naturschutzgüter zu rechnen. Die Widmung wird aus naturschutzfachlicher Sicht nach wie vor abgelehnt. Das in die freie Landschaft gewidmete Gewerbegebiet wäre aus naturschutzfachlicher Sicht negativ zu beurteilen, da sogar die Zufahrtsstraße nicht bestand und es eine Zersiedelung bedeutete. Außerdem wird auf die im Bebauungsplan eingezeichnete Zufahrtsstraße hingewiesen, die eine Erweiterung der Weganlage am Bahnbegleitdamm darstellt. Diese Weganlage wurde aufgrund erheblicher Beeinträchtigungen von Naturschutzgütern im öffentlichen Interesse nach § 3 NSchG

verwirklicht. Eine Änderung der Weganlage bedarf einer naturschutzrechtlichen Bewilligung. Aufgrund des öffentlichen Interesses für den IST-Bestand (=rechtmäßiger Zustand) ist auch für die geplante Weganlagenänderung (doppelte Verbreiterung) voraussichtlich öffentliches Interesse nach § 3 erforderlich. Auf das hohe Verfahrensrisiko wird hingewiesen.

Zu den Einreichunterlagen und zur Beurteilung gelangen außerdem die Dokumente "Flächenwidmung Scharler - Naturkundefachliches Begleitkonzept" und der zugehörige landschaftspflegerische Begleitplan, beides ausgefertigt von i.b. EDER, Ingenieurbüro für Biologie, Absam, Frau Mag. Monika Eder-Trenkwaller, datiert mit 4.7.2022. Stellung genommen wird auch zum Bebauungsplan "152-29 - BPL Burgwies - Betriebsareal südlich der B168 - Planteil Entwurf.pdf", der in dieser Form aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt wird.

Die bestehende Gewerbegebietswidmung ist für die Feststellung der Naturschutzgüter unerheblich, da sich keine Bebauung in der Natur befindet. Das (Gewerbe- und) Wohngebiet führt außerdem zu einer nicht ausgleichsfähigen weiteren Zersiedelung der Landschaft. Lt. Bebauungsplan ist eine künftige Erweiterung des Gebiets in den Westen vorgesehen (Wendehammer sichtbar). Der Bebauungsplan (Weganlage) sieht auch vor, den Weg an/auf einen Sumpf (§ 24 NSchG) oder Feuchtwiese im südlichsten Teil des GSt. 238/20 zu bauen, das ebenso einem naturschutzrechtlichen Bewilligungsverfahren zu unterziehen ist. Die gesamten ehemaligen Feuchtfelder/Grünflächen auf der orographisch linken Seite der Salzach sollen auf beträchtlicher Fläche somit sukzessive und nachhaltig verbaut werden. Es sollten vielmehr bereits beeinträchtigte, siedlungsnah und naturschutzfachlich unbedenkliche Flächen herangezogen werden. Die Zersiedelung und die Beanspruchung eines Großteils des bisher einigermaßen unbeeinträchtigten Grünraums wird aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt.

Vorausgeschickt wird, dass die Abgrenzungen im LBP nicht mehr aktuell sind und es für die naturschutzrechtliche Einreichung einer Planänderung mit Grenz Anpassungen bedarf. (naturschutzrechtliche Bewilligung für Eingriffe in Gewässer erforderlich nach § 24 NSchG). Die Salzach ist im fraglichen Bereich aufgeweitet worden und an der Uferböschung/Damböschung sind Maßnahmen vorgesehen, die im Verfahren zum Wegebau vereinbart wurden und die mit den LBP-Maßnahmen im Einklang gebracht werden müssen, um keine Widersprüche zu den Bescheidaufgaben des abgeschlossenen naturschutz- und wasserbehördlichen Verfahrens zu verursachen. Außerdem ist es äußerst kritisch zu hinterfragen, in der räumlich direkt zusammenhängenden Salzachaufweitung, das eine bedeutende Verbesserung für das Fließgewässer und seiner Uferbereiche sowie auch der Lebenswelt des gegenständlichen Grünraums zur Folge hat, eine Totalverbauung einer beträchtlichen Fläche anzustreben. Die maßgebliche Verbesserung des Naturhaushalts (Korridorfunktion), des Landschaftsbilds und des Erholungswertes durch die Salzachaufweitung wird durch die Bebauung der direkt angrenzenden Großfläche stark gestört. Es gäbe andere begründete Salzachbereiche, die aus naturschutzfachlicher Sicht weniger kritisch gesehen werden.

Die planlich dargelegte Bebauung befindet sich auf der Bahnbegleitstraße und die gesonderter behördlicher Auflagen unterliegende Straßenböschung, welche hiermit im Widerspruch steht (Magerböschungsbegrünung). Es ist mit der Naturschutzbehörde abzuklären und der Bebauungsplan sowie Rekultivierungsmaßnahmen entsprechend einer Auflagenübereinstimmung abzuändern. Die im öffentlichen Interesse angelegte Straße soll lt. Bebauungsplan sogar um das Doppelte verbreitert werden. Da es sich um Änderung einer naturschutzbehördlich genehmigungspflichtigen Anlage handelt, ist dieses Vorhaben naturschutzrechtlich bewilligungspflichtig, da einer Baulandwidmung bzw. VGD Widmung nicht zugestimmt werden kann.

Einer Widmung des Salzach-Damms (gemäß Bebauungsplan) wird keinesfalls zugestimmt. Dieser ist von Bebauungsplänen und Widmung auszuschließen und maximal ab Hangfuß einer Baulandwidmung zuführbar, außerdem handelt es sich um nicht bebaubare Ausgleichsflächen/Ersatzflächen.

Die Angaben zu Amphibien und der LBP ist nur teilweise nachvollziehbar. Die zu Rate gezogene zoologische Sachverständige gibt dazu an: "Das vorgelegte Konzept ist u.a. im Hinblick auf die Lage der „Amphibienzäune“, die Lage der Gehölze (zB innerhalb des Amphibienzaunes) sowie die Verlegung/Anlage des Gewässers (Gewässerverlauf im westlichen Bereich derzeit anders) in dieser Form nicht ausreichend, um die Anforderungen

der artenschutzrechtlichen Verpflichtungen nach dem Salzburger Naturschutzgesetz zu gewährleisten." Auf die als Ausgleich bzw. Ersatzmaßnahme (im Rahmen des § 3 NSchG) angelegte Gehölzpflanzungen entlang des Hochwasserschutzdammes. Im Falle einer Widmung entgegen der naturschutzfachlichen Eignung ist ein solcher Plan aktualisierter und korrigierter Form verpflichtend umzusetzen, um zumindest artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Da es hauptsächlich Artenschutz für Amphibien betrifft, ist ein Einreichprojekt an der Naturschutzbehörde betreffend Artenschutz, voraussichtlich mit Abwicklung über § 49 zu erreichen. Die Pflanzliste für Gehölze auf Seite 25 ist geeignet, ein ökologisch wertvolles Gehölz anzulegen. Die Artenliste für Verkehrsinseln auf Seite 26 ist nur bedingt geeignet für eine natürliche Bepflanzung. Beispielsweise ist die Ringelblume eine Gartenpflanze und kommt in der freien Natur nicht vor. Diese Liste ist nachzubessern bzw. besser geeignetes Saatgut zu verwenden.

Vorausgeschickt wird, dass einer Widmung von Gewässern inklusive Uferbereiche (Pufferbereiche) zu Bauland nicht zugestimmt wird. § 24 Biotop sind mit ausreichendem Abstand der Widmungsgrenzen und der Baugrenzlinie im GLG zu belassen und als nicht bebaubar anzusehen. Die Gewässeraufweitung des Burgwiesbaches wird aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich begrüßt und als gewissen Ausgleich anerkannt, wird jedoch nur befürwortet, wenn die Korridorfunktion und die Uferbereiche, die neu entstehen und auch eine bessere ökologische Wertigkeit besitzen sollen, als in ihrem gegenwärtigen Zustand, mit ausreichendem Abstand zur Gewerbe/Wohngebietenutzung gesehen werden. Eine Siedlungsintegration von Biotopen ist mit negativen Auswirkungen auf den Lebensraum bzw. Naturhaushalt verbunden. In der Praxis werden Uferbereiche gerne als Ablagerungsfläche, Parkfläche, Wege, Gartenfläche, Spielplatz usw. genutzt. Sämtliche Vögel, Kriechtiere und Kleinsäuger werden außerdem erhöhtem Räuberdruck durch Hauskatzen ausgesetzt und erfahren Störwirkungen, die in der freien Landschaft nicht gegeben sind. Eine Gartenparzellierung ist aus diesen Gründen auszuschließen. Derzeit scheint die Planung lediglich einen Bauabstand zur neu geplanten Uferkante von ca. 5 Metern zu besitzen. Mindestens 10 Meter wären als Baugrenzlinie erforderlich und Widmungsgrenze 5 m ab Uferkante, um Beeinträchtigungen hintanzuhalten. Außerdem wird auf Biberkonflikte hingewiesen, die Wasseranstauung, Uferuntergrabungen und andere nachhaltige Probleme auftreten lassen, wenn zu nahe an Gewässer herangebaut wird.

Landschaftsbild und Charakter der Landschaft: bedingt nachvollziehbar

-->es ist in Frage zu stellen, warum sich ein derart großer Flächenverbrauch bei sehr guter Einsehbarkeit nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken sollte.

Erholungswert: Der Erholungswert wird jedenfalls "gegeben" beeinträchtigt, da Fließgewässer eine hohe Erholungsfunktion besitzen, sich ein Fußweg auf dem neuen Salzachdamm befindet und unmittelbarer Einblick auf das Gewerbe/Wohngebiet bietet, das diverse Störwirkungen auf Spaziergänger, insbesondere Einheimische, mit sich bringen würde. Die Erholungswirkung eines Grünraums in der freien Landschaft (IST-Zustand) ist bedeutend höher als eine verbaute und betrieblärmbeeinträchtigte Landschaft (Plan-Zustand).

Eine Widmung nach derzeitigem Bebauungsplan wird aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt.

Behandlung der FD-Stellungnahmen aus der Vorbegutachtung durch den/die OrtsplanerIn

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 14.2.2024 von Lenglachner Martin

Bebauungsplanung
Bebauungsplan der Grundstufe
Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein
Begründung
Ein Bebauungsplan der Grundstufe wird für die Freigabe erstellt.
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)
Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)
Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe
Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes
Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 14.2.2024 von Lenglachner Martin

Baulandbilanz
Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz
Infolge der Rückwidmungen reduziert sich die Betriebsbaulandreserve um 1495 m ² .
Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz
Allfällige Anmerkungen
Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: Baulandbilanz 20240214.pdf;
Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10
Baulandreserven
Baulandreserven Wohnen (in m²)
Baulandreserven Gewerbe (in m²)
Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 14.2.2024 von Lenglachner Martin

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Die gegenständliche Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes steht im Einklang mit den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms 2022 und des Regionalprogramms Oberpinzgau.

Die Planungsfläche liegt in der festgelegten Zone für „Arbeiten - Stuhlfelden West/Süd“. Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2022 werden berücksichtigt. Es handelt sich hier um eine bereits gewidmete Gewerbegebietsfläche, die lediglich in Betriebsgebiet umgewidmet wird.

Die unter Punkt 4.4.1 Abs. 12 festgelegte Schaffung von „nutzungskonfliktfreien Strukturen“ (Wohnen im Osten und Arbeiten) wird durch die Änderung in „Betriebsgebiet“ berücksichtigt.

REGIONALPROGRAMM OBERPINZGAU:

Das Areal im Nahbereich der Gemeindegrenze zwischen Mittersill und Stuhlfelden ist sowohl im Textteil als auch in der Planungskarte für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

Es handelt sich hier um einen bestehenden und gewidmeten Betriebsstandort von regionaler Bedeutung.

Die relevanten Vorgaben/Kompensationsmaßnahmen im Regionalprogramm (siehe SUP)

- Berücksichtigung der im Gebiet verlaufenden Wasserflächen
- Berücksichtigung der Biotope
- Abschirmmaßnahmen (Immissionsschutz, Pufferflächen) zum gewidmeten Siedlungsgebiet
- Sicherung der Bahnübergänge der Pinzgau Bahn
- Umsetzung eines Hochwasserschutzes
- Abstimmung mit den Belangen des Landschaftsbildes

werden im noch zu erstellenden Bebauungsplan berücksichtigt bzw. wurden bereits zum Teil erfüllt.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Die gegenständliche Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes steht im Einklang mit den Aussagen des ROG 2009 i.d.g.F.

Die Raumordnungsziele und Grundsätze des § 2 Abs. 1 und 2, ROG 2009 i.d.g.F. werden umgesetzt. Insbesondere werden die Vorgaben des Abs. 1 Z. 5 und 7 erfüllt.

Aufgrund der Tatsache, dass das Planungsareal im Einklang mit dem REK steht, für eine betriebliche Nutzung vorgesehen und bereits als Betriebsbauland gewidmet ist, sind die Vorgaben des ROG berücksichtigt.

Aus diesem Grund wird von der detaillierten Bearbeitung der Raumordnungsziele und -grundsätze Abstand genommen.

Das die Planungsfläche querende Biotop (Graben) wird durch die Widmungsänderung berücksichtigt/ausgespart.

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und auf die weiteren Belange des Naturschutzes sind mit der fortschreitenden Bebauung und in Verbindung mit den erforderlichen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vertretbar bzw. können durch die geplanten Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen im noch zu erstellenden Bebauungsplan geregelt bzw. reduziert werden.

Die gegebenen Strukturverhältnisse werden berücksichtigt.

Nachbargemeindliche Interessen sind aufgrund der Lage der Planungsfläche und aufgrund der geplanten Nutzung nicht betroffen. Die geplante Widmung steht auch nicht im Widerspruch zu sonstigen wesentlichen Bestimmungen des Bundes und des Landes Salzburg.

Die naturschutzfachlichen Belange und der Gewässerschutz sind im Zuge der Aufschließung, der Freigabe und der Baureifmachung (bei der Aufstellung des Bebauungsplanes) wahrzunehmen.

Abwägung der Nutzungsänderung:

Die Umwidmungsfläche ist bereits als „Bauland/Gewerbegebiet“ gewidmet und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Areal wird von der B168 Mittersiller Straße bzw. der Pinzgauer Lokalbahn im Norden bzw. von der Salzach im Süden großräumig eingegrenzt. Es wird lediglich eine Widmungsänderung von „GG“ in „BE“ aufgrund der vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärmbelastung auf das östlich gelegene bzw. geplante Wohnbauland durchgeführt.

Die gegenständliche Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes steht auch im Einklang mit den Aussagen überörtlicher Planungen und liegt im öffentlichen Interesse.

Eine zusätzliche Interessensabwägung zwischen den betroffenen Raumordnungszielen und -grundsätzen wurde aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um bestehendes Bauland handelt, nicht durchgeführt.

Diese Entwicklung ist auch mit der zukünftigen Entwicklung der Nachbargemeinde Mittersill zu sehen.

Durch die bereits festgelegten zukünftigen Entwicklungen für beide Gemeinden sowie der Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm 2022 und im Regionalprogramm Oberpinzgau wird die festgelegte betriebliche Nutzung nicht geändert und dieser wie bisher der Vorrang gegeben.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die geplante Umwidmung entspricht den im REK formulierten Zielen der Gemeinde hinsichtlich der vorgesehenen betrieblichen Entwicklung im gegenständlichen Bereich. Durch die Errichtung der Begleitstraße entlang der B168 wurde die verkehrsmäßige Erschließung laut Auskunft der Abteilung Verkehrsplanung des Landes nur für den Baubestand und für die zukünftige Wohnbauentwicklung sichergestellt. Für die geplante betriebliche Nutzung sind Ausbaumaßnahmen bei der Zufahrtsstraße erforderlich. Für die Planungsfläche werden die erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen durch entsprechende Festlegungen im noch zu erstellenden Bebauungsplan sichergestellt. Der Pufferstreifen im Osten wird berücksichtigt.

Die naturräumliche Gefährdung (Abflussbereich der Salzach) wird ebenfalls berücksichtigt (Rückwidmung). Die zukünftige Entwicklung soll in diesem Bereich gemäß dem im REK festgelegten Ziele- und Maßnahmenkatalog erfolgen.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Schlussfolgerung

Aufgrund der festgelegten Zielsetzungen im Räumlichen Entwicklungskonzept für den gegenständlichen Bereich wird der Flächenwidmungsplan abgeändert.

Die gegenständliche Fläche liegt im Ortsteil Burgwies, südlich der B168 und ist bereits als Bauland gewidmet.

Gegenständlich wird hier lediglich eine Änderung der Widmungskategorie von „GG“ in „BE“ wegen der zu erwartenden Lärmbelastung auf das naheliegende bzw. geplante östlich gelegene Wohngebiet durchgeführt.

Aufgrund der noch fehlenden straßenmäßigen Erschließung des Betriebsareals wird die bisherige Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet (Verkehr) beibehalten.

Weiters sind Rückwidmungen von Baulandflächen in der roten Zone der Salzach und entlang des Burgwiesegrabens vorgesehen.

Nach Sicherstellung der verkehrsmäßigen Aufschließung wird das Planungsgebiet mit einem Bebauungsplan erfasst und freigegeben.

Die sonstigen erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen sind gegeben.

Die gegenständliche Fläche liegt innerhalb des fußläufigen Haltestellen-Einzugsbereichs der öffentlichen Buslinien und der Lokalbahn.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplante Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im gegenständlichen Bereich den grundsätzlich erkennbaren Planungsabsichten der Gemeinde Stuhlfelden entspricht und aus der Sicht der örtlichen Raumplanung befürwortet werden kann.

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung

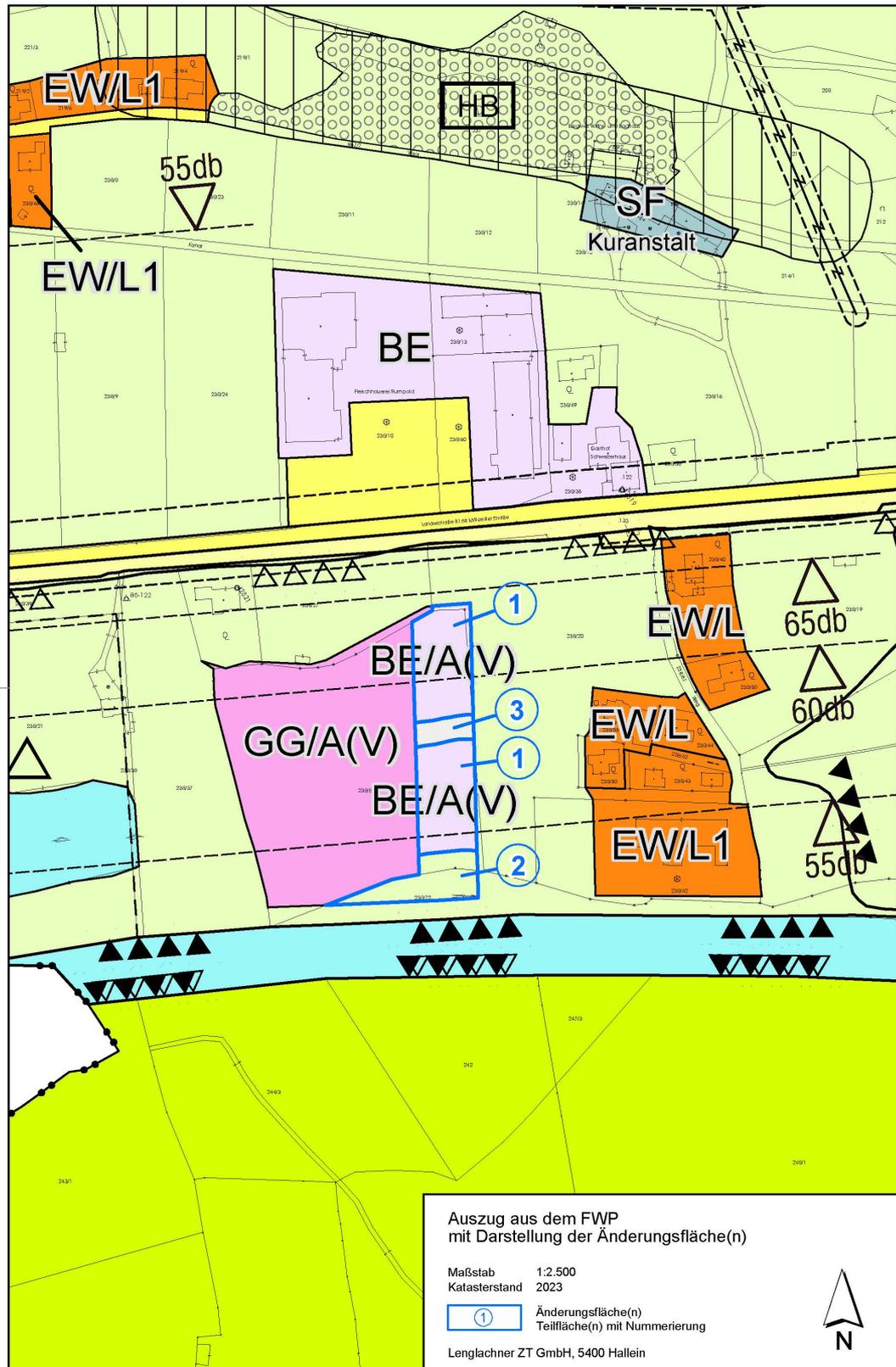
Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 18.2.2024 von Lenglachner Martin

Planauszüge

Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50621_3924-5101_08.pdf;

Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Beiblatt.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



: Uploaded File: Auszug FWP mit Änderungsfläche(n) 2500.pdf;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 14.2.2024 von Lenglachner Martin

Stellungnahme ASV Raumplanung

Landesplanerische Stellungnahme nach § 65 Abs 5 ROG idgF

Handelt es sich um eine Baulandausweisung innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs?: nein

Handelt es sich um eine Ausweisung eines Zweitwohnungsgebietes?: nein

Landesplanerische Stellungnahme

Der Standort der ggst. geplanten Teilabänderung liegt nicht innerhalb der derzeitigen Abgrenzung des Hauptsiedlungsbereiches oder eines Nebenzentrums von Stuhlfelden. Allerdings handelt es sich bei der geplanten TAA auch nicht um eine NEUausweisung von Bauland, sondern um eine Umwidmung und geplanten Freigabe, Aufschließungsgebiet Verkehr von im Wesentlichen Bauland GG/A(V) in Bauland Betriebsgebiet. Außerdem ist seitens der Gemeinde Stuhlfelden geplant, einen Teilbereich des GG/A(V), der in der roten Gefahrenzone des Bundeswasserbaues zu liegen kommt, in Grünland zu widmen. Das Einholen einer landesplanerischen Stellungnahme gem. §65 Abs5 ROG ist daher nicht erforderlich.

Stellungnahme zur Vorbegutachtung

Zur Veranlassung (Ausgangslage)

Aus dem Erläuterungsbericht:

"Die Gemeinde Stuhlfelden beabsichtigt, im Ortsteil Burgwies, südlich der B168, den Flächenwidmungsplan abzuändern.

Vorgesehen ist hier, in einem ersten Schritt eine Fläche am Ostrand des ausgewiesenen Gewerbegebietes als „Betriebsgebiet“ zu widmen.

In diesem Zusammenhang wird die verkehrsmäßige Erschließung als Verkehrsfläche dargestellt. Des Weiteren erfolgt eine Anpassung der widmungsmäßigen Verhältnisse an die rote Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung bzw. an den Burgwiesgraben (Rückwidmung/Widmungsänderung).

Begründet wird diese Maßnahme mit den Vorgaben des REK bzw. mit deren Umsetzung, mit dem gegebenen Betriebsflächenbedarf sowie mit der bereits vorhandenen Hauptaufschließung (Begleitstraße zur B168).

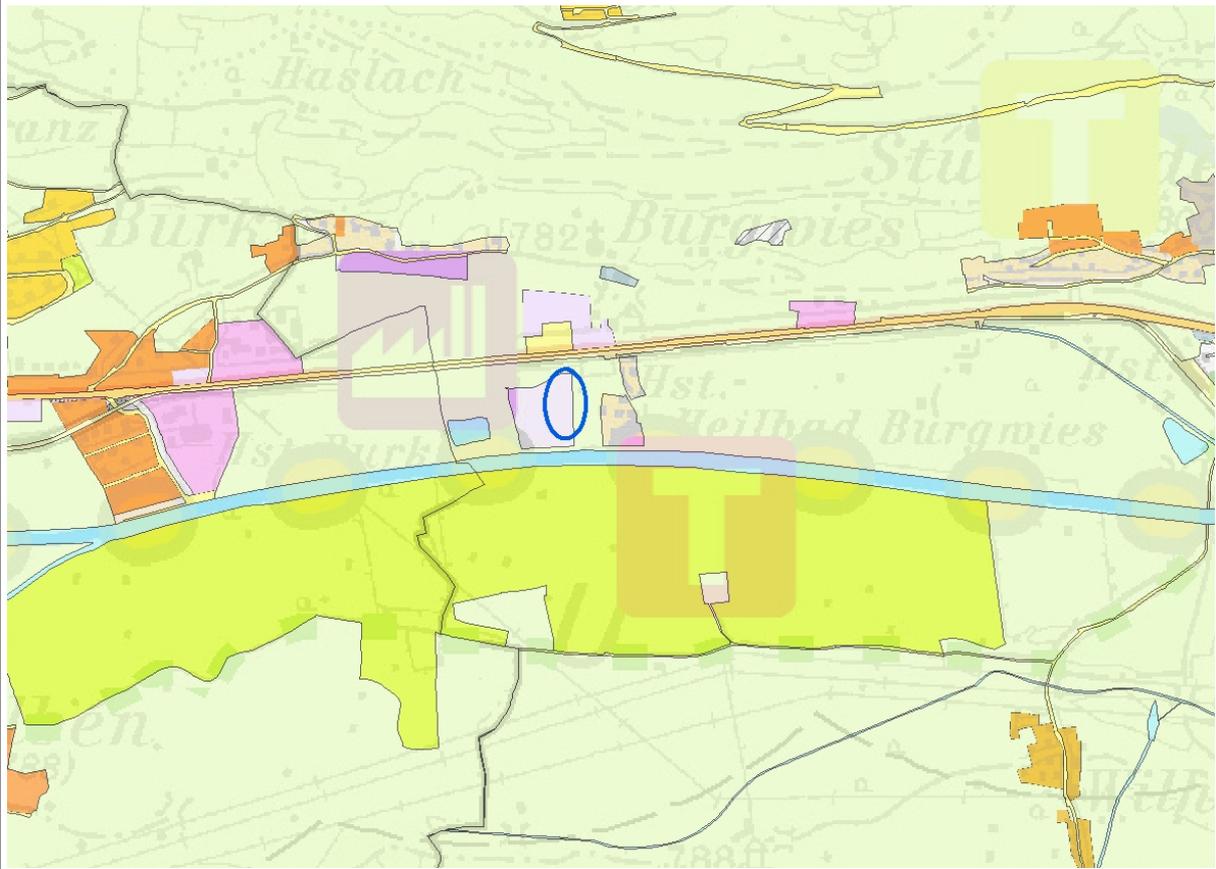
Eine Befristung ist nicht erforderlich. Die Fläche ist bereits als „Bauland/Gewerbegebiete /A(V)“ ausgewiesen.

Die bisherige Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet „Verkehr“ kann aufgrund der bereits sichergestellten Erschließungs- und Verkehrsverhältnisse weggelassen werden".

Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen

Eine Verletzung von Inhalten überörtlicher Planungen und Programmen kann bei der ggst. Baulandkategorienänderung nicht erkannt werden. Betreffend der geplanten Freigabe des Aufschließungsgebietes siehe unten.

Abb. 2: Planauszug aus dem Regionalprogramm

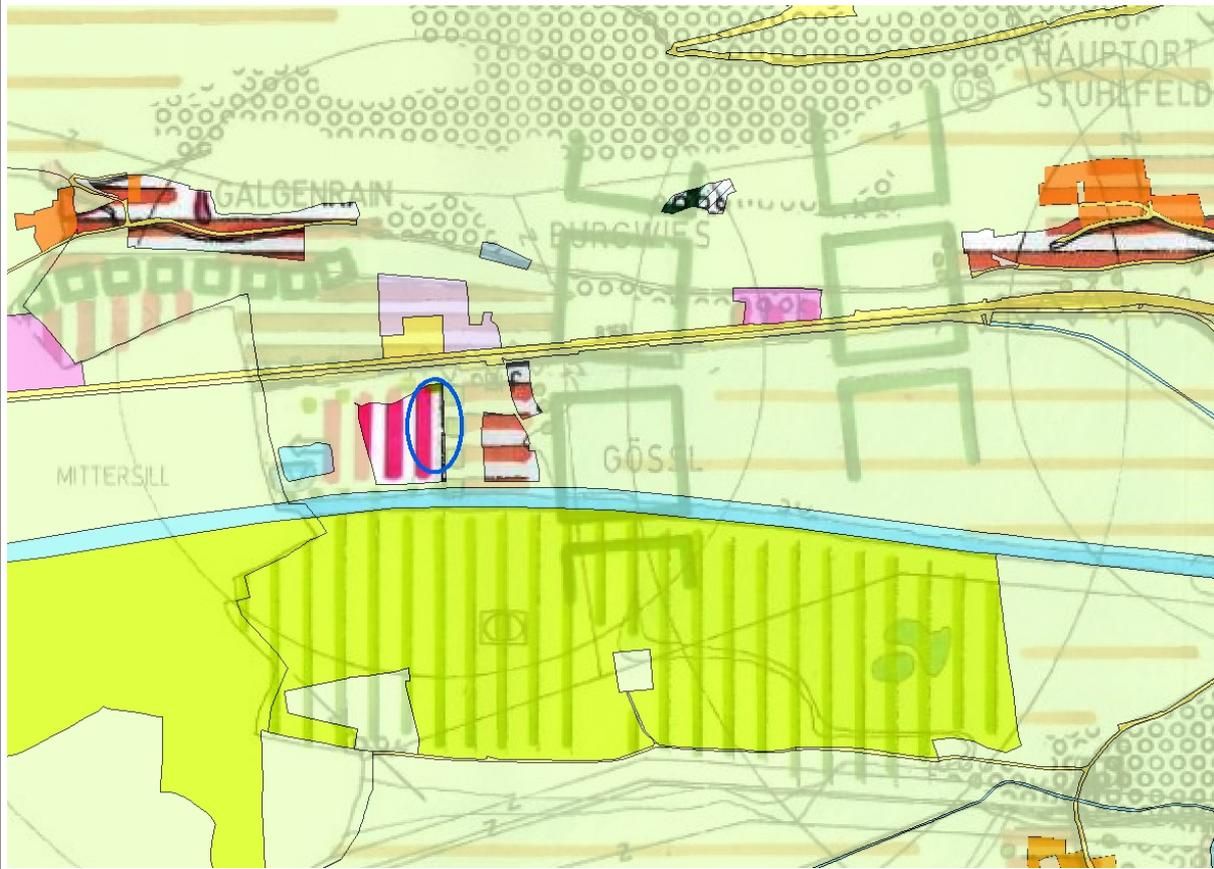


Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: nein

Zur Übereinstimmung mit dem REK

Die Übereinstimmung mit dem REK der Gemeinde Stuhlfelden ist gegeben.

Abb. 3: Planauszug aus dem REK



Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele

Diese wurden bei der erstmaligen Ausweisung abgearbeitet und werden diese nun auch nicht verletzt.

Zur Umweltrelevanz

Die Anwendung der gewählten Ausschlusskriterien "C" und "D" erscheint sachgerecht.

Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Bundeswasserbau - rote Gefahrenzone: Ein Teilbereich, der in der roten Gefahrenzone des Bundeswasserbaus (Salzach) zu liegen kommt, wird in Grünland rückgewidmet.

Lärm: nicht relevant, bzw sollte sich gegenüber der östlich angrenzenden Wohnbebauung verbessern.

Naturschutz: im bestmögliche Beachtung im ggst. TAÄ-Verfahren wird ersucht. Ein Naturschutzverfahren bei der zuständigen Behörde scheint erforderlich zu sein.

Zur infrastrukturellen Erschließung

Verkehr: Seitens der ASV und deren Referatsleiter wird keine Zustimmung zur angestrebten Freigabe des Aufschließungsgebietes Verkehr für den Teil der BE-Fläche in Aussicht gestellt. Die Erschließungsstraße, die zur Schließung der Bahnübergänge über die Pinzgaubahn errichtet worden ist und damit einen wesentlichen Sicherheitsgewinn darstellt, wurde für den damaligen SiedlungsBESTAND (ggst. Wohnbebauung, Landwirtschaften, kleinere Betriebe im ehemaligen Gössl-Areal) südlich der B168 und der Pinzgaubahn ausgelegt und nicht für die Freigabe des Aufschließungsgebietes Verkehr des Gewerbegebietes (offensichtlich auch nicht für Teilbereiche davon). Dies wurde in der gemeinsamen Besprechung mit Vertretern der Gemeinde Stuhlfelden (BgmIn, AL), deren Ortsplanern, ASV und RL der Verkehrsplanung des AdSLR und Vertretern der Abteilung 10 am 19. September in der Gemeinde Stuhlfelden bekräftigt und Übereinkunft darüber erzielt. Wasser: siehe die Notwendigkeit der Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Verbringung der Oberflächenwässer.

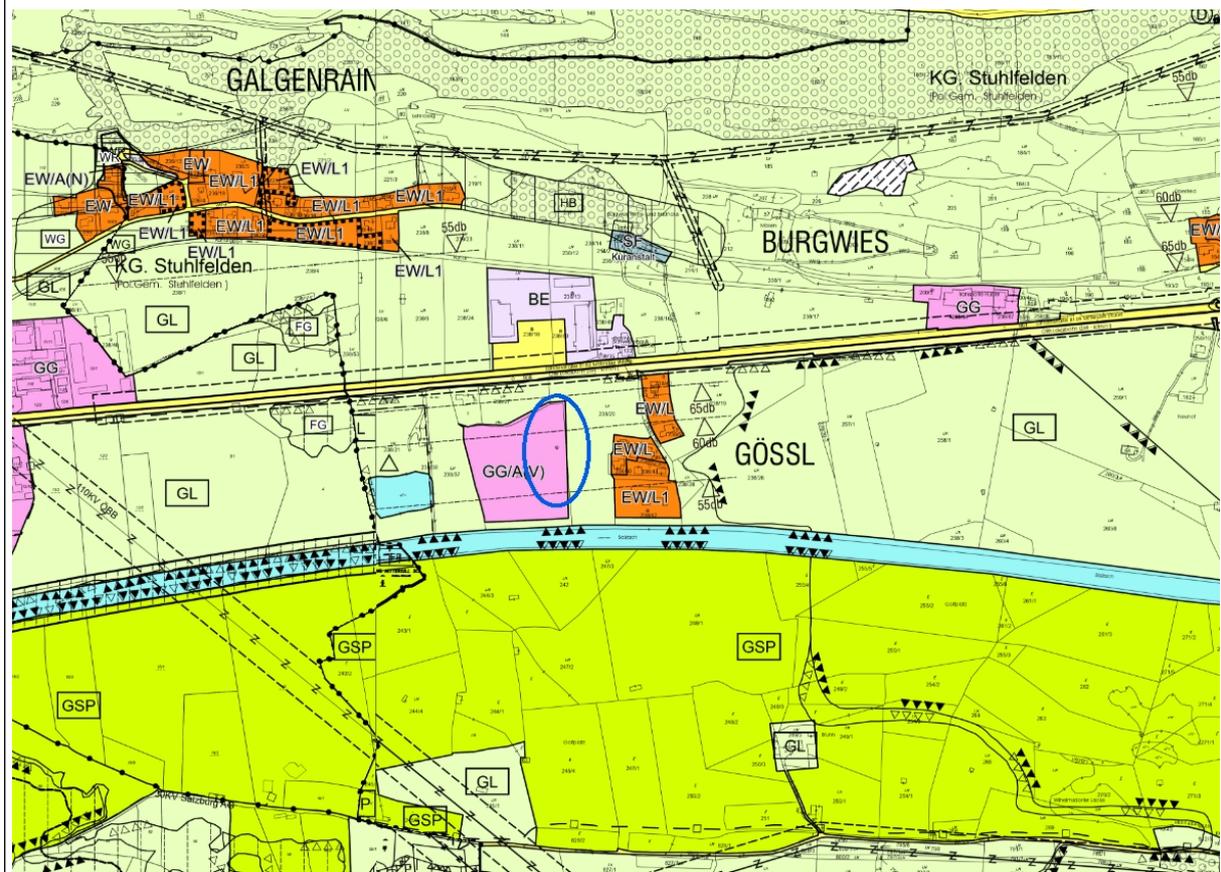
Zur Bebauungsplanung

Liegt vor. Nicht ausreichend für die ASV für Verkehrsplanung.

Zur Baulandflächenbilanz

Die ggst. TAA verhält sich die Baulandbilanz betreffend neutral bzw verbessert sich geringfügig.

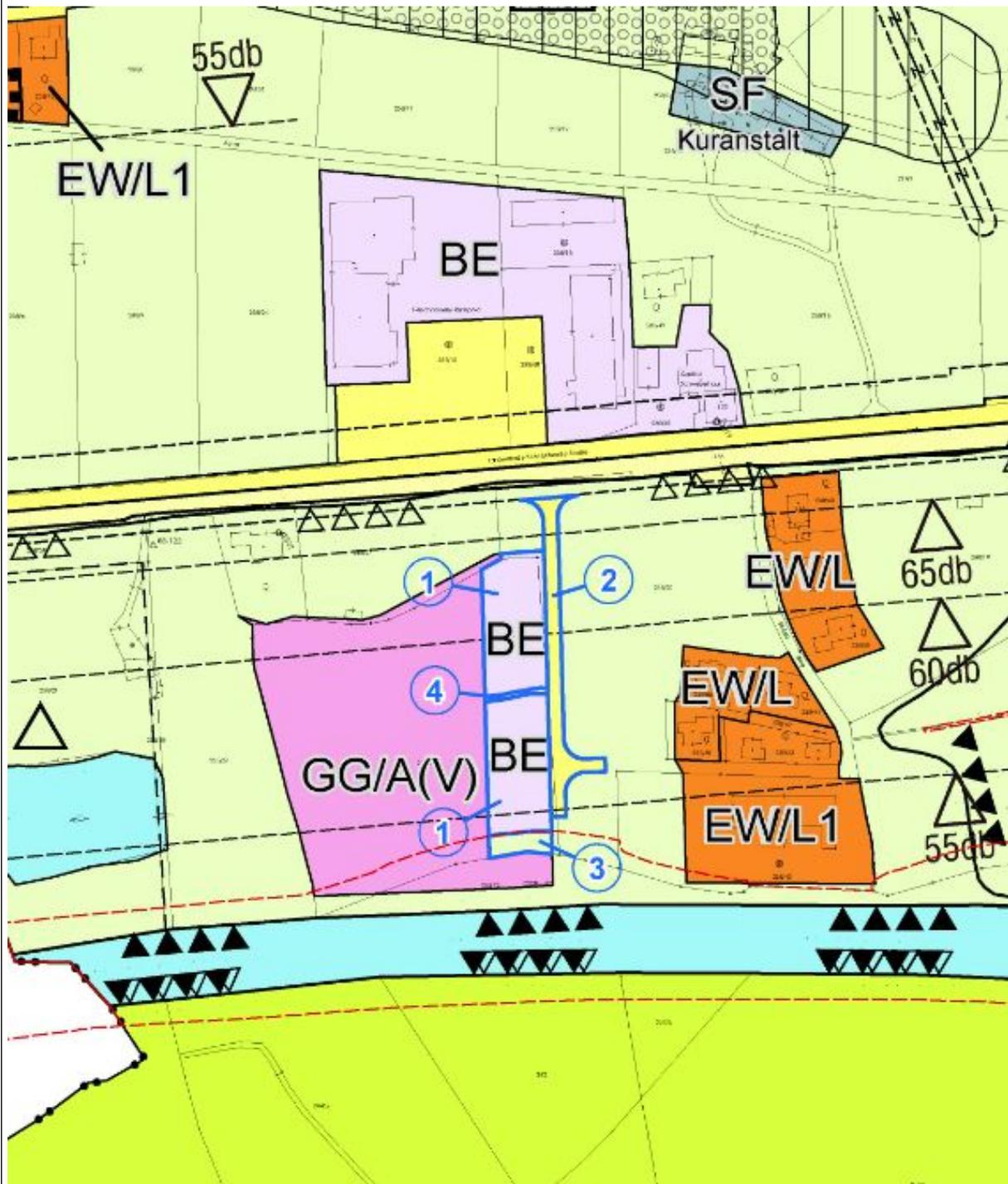
Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Raumplanungsfachliche Zusammenfassung

Aus Sicht des ASV für Raumplanung kann wegen der nicht ausreichenden Verkehrserschließung (siehe StN ASV Verkehrsplanung iVm §28 Abs3 Z3 ROG) die ggst. geplante TAA, insbesondere die geplante Freigabe vom Aufschließungsgebiet Verkehr nicht unterstützt werden. Eine Änderung der Widmungskategorie OHNE Freigabe des Aufschließungsgebietes (GG/A(V) in BE/A(V)) erscheint möglich. Auch wird angeregt - und wurde dies bei der oa gemeinsamen Besprechung als zielführend erachtet - bei einer allfälligen Weiterführung des Verfahrens unter den oben genannten Voraussetzungen, kein neues Grünland in eine andere Widmungskategorie (Bauland, Verkehrsfläche) zu widmen.

Ansicht, (Ortho-) Foto der Änderungsfläche



Antragsteil 'Stellungnahme ASV Raumplanung' unterschrieben am 15.6.2023 von Stefanie Egger