

Zahl (Bitte bei Antworten angeben!)	Sachbearbeiter/in	Durchwahl	Datum
031-1/1-2026	Kramser Rainer	51	03.06.2026
Betreff: Flächenwidmungsplan <u>Auflage des Entwurfes</u>			

K U N D M A C H U N G

- 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 Stadtgemeinde Seekirchen für den Bereich 'Wies (Kaltenbacher)' mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.seekirchen.at/Buergerservice/Amtstafel einsehbar ist. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.
- 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

Konrad Pieringer eh.

Kundmachungsdauer : vier Wochen

Bei Anschlag am: 03.06.2026

Abnahme nach dem: 01.07.2026

Angeschlagen am: 03.06.2026

Abgenommen am:

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Kramser

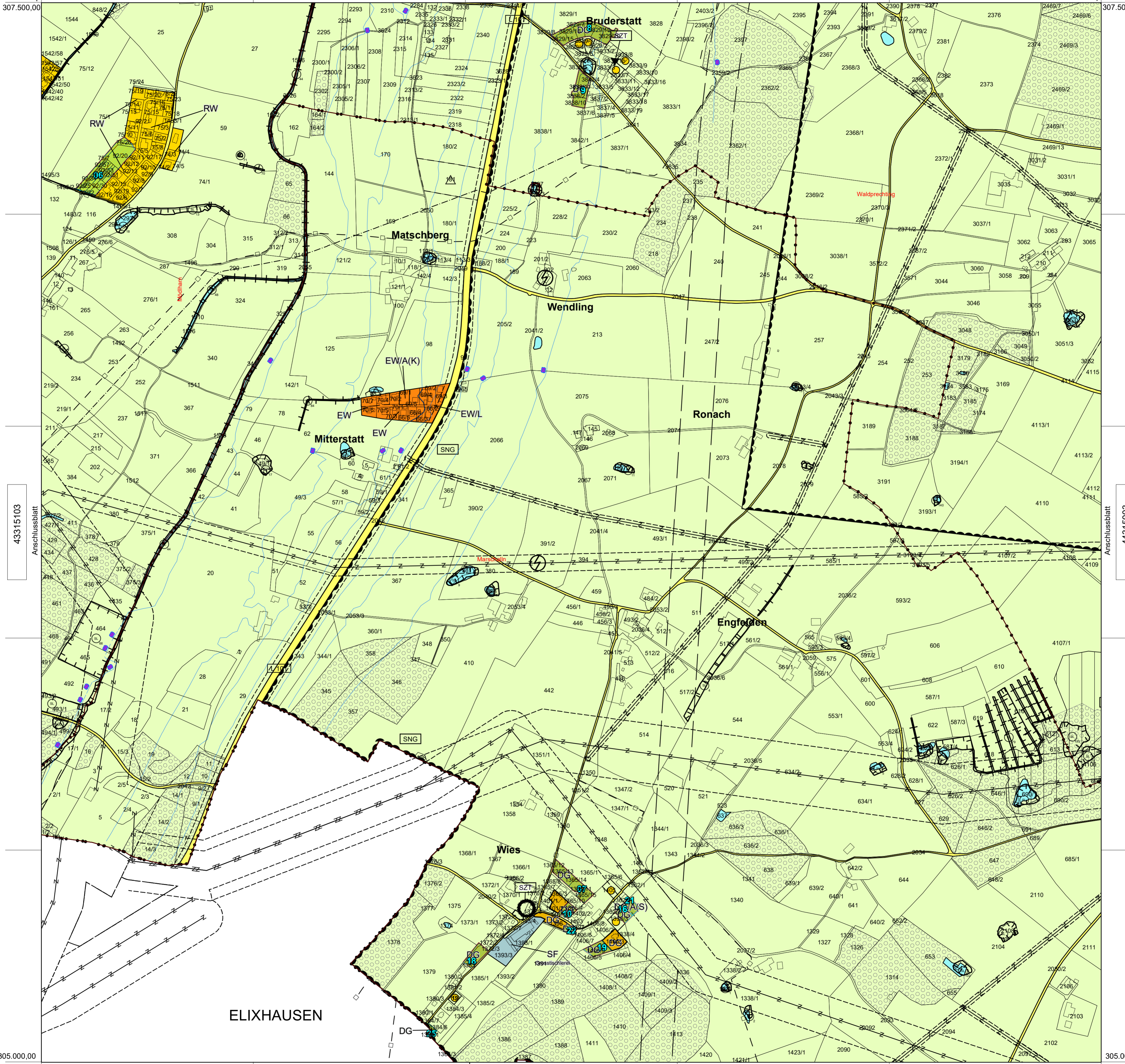
44315000

44315002

Anschlussblatt

307.500,00

307.500,00



43315103

44315003

305.000,00

305.000,00

TEILABÄNDERUNGEN ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN SIND IM BEIBLATT ERSICHTLICH.

44315200

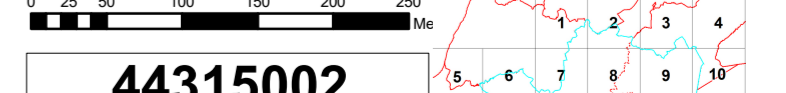
AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG LIEGT DEM BESCHIED

Zahl: 21003-ZUGRUNDE

28.09.2023
REGIOPLAN
 REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH
 Siezenheimer Straße 39A
 A-5020 Salzburg
 office@regioplan.org
 www.regioplan.org
 INGENIEURE

STADTGEMEINDE: SEEKIRCHEN AM WALLERSEE **12**

KATASTERPLAN 1:5.000
KATASTERSTAND: 04/2023



44315002

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM): (c) Bundesamt für Eich- u Vermessungswesen in Wien.

BEARBEITUNG: ah

12

17.500,00

Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee - Beiblatt

TAA-Nr.	Blatt-Nr.	Index	Rechtswirksam	Befristung bis	Unterschrift	Fristverlängerung	Unterschrift	Folgewidmung	TAA-Nr.	Blatt-Nr.	Index	Rechtswirksam	Befristung bis	Unterschrift	Fristverlängerung	Unterschrift	Folgewidmung
T339/33	13		09.08.2019						T339/118	14		05.11.2025					
T339/37	01		22.05.2019						T339/119	14		06.11.2025					
T339/45	13		23.11.2018						T339/126	12	25						GLG
T339/46	13	01	26.02.2019	26.02.2029													
T339/47	13		22.01.2019														
T339/49	09		10.07.2019														
T339/50	13		13.11.2019														
T339/51	13		18.06.2019														
T339/54	13		27.02.2019														
T339/55	17		26.09.2020														
T339/56	17	02	01.08.2019	01.08.2029				GLG									
T339/57	08		02.06.2020														
T339/60	13		06.05.2020														
T339/60	13		06.05.2020														
T339/60	13	03	06.05.2020	06.05.2030				GLG									
T339/61	13		08.07.2020														
T339/61	13	04	08.07.2020	09.07.2030				GLG									
T339/62	14	05	14.01.2021	14.01.2031				GLG									
T339/63	12	07	11.12.2021	11.12.2031				GLG									
T339/64	12		12.02.2021														
T339/64	12	06	12.02.2021	12.02.2031				GLG									
T339/67	13		17.03.2023														
T339/67	13		17.03.2023														
T339/68	13		13.08.2021														
T339/69	11		22.04.2021														
T339/69	11	11	22.04.2021	22.04.2031				GLG									
T339/71	14		22.04.2021														
T339/71	14	14	22.04.2021	22.04.2031				GLG									
T339/72	12		24.11.2020														
T339/72	12	10	24.11.2020	24.11.2030				GLG									
T339/73	12	09	22.04.2021	22.04.2031				GLG									
T339/73	12	8	22.04.2021	22.04.2031				GLG									
T339/74	13		28.07.2020														
T339/75	13		11.11.2021														
T339/79	13	13	22.04.2021	22.04.2031				GLG									
T339/83	13	15	27.04.2022	27.04.2032				GLG									
T339/86	13		08.06.2021														
T339/86	13		08.06.2021														
T339/87	12	16	23.08.2022	23.08.2032				GLG									
T339/87	12	21	23.08.2022	23.08.2032				GLG									
T339/88	13		15.11.2022														
T339/88	13	20	15.11.2022	15.11.2032				GLG									
T339/89	13		12.02.2025														
T339/89	13		12.02.2025														
T339/91	12	18	06.12.2022	06.12.2032				GLG									
T339/94	12		08.03.2023														
T339/94	12	22	08.03.2023	08.03.2033				GLG									
T339/95	12		30.06.2022														
T339/95	12	19	30.06.2022	30.06.2032				GLG									
T339/96	12		30.06.2022														
T339/97	08		22.02.2022														
T339/98	14		02.06.2022														
T339/99	13		29.06.2022														
T339/105	13		28.12.2023														
T339/105	13	23	28.12.2023	28.12.2033				GLG									
T339/106	09		26.08.2022														
T339/108	13		17.05.2023														
T339/111	13		07.03.2024														
T339/113	13		15.01.2025														
T339/114	13		19.10.2024														
T339/115	13		11.12.2024														

27.04.2026

Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee

PLANUNGSBERICHT
zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
im Bereich "Wies (Kaltenbacher)"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 26.05.2026

Auftragnehmer: DI Mario Hayder	Projektleitung:
Bearbeitung:	Bearbeitung in der Gemeinde: Kramser
Geschäftszahl OrtsplanerIn:	Aktenzahl der Gemeinde:
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T339/126

OrtsplanerIn

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensablauf.....	3
2.	Veranlassung und Verfahrensgegenstand	4
3.	Vorbeurteilung der Umweltrelevanz	6
4.	Planungsgrundlagen.....	9
5.	Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)	14
6.	Infrastrukturelle Erschließung	17
7.	Strukturuntersuchung	20
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009).....	27
9.	Baulandbilanz	27
10.	Gutachten.....	28
11.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.....	34

1. Verfahrensablauf

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

1.1. Anregungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.2. Einwendungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.3. Regionalverband

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.4. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

2.1. Veranlassung

Hr. Kaltenbacher Alfred und Frau Kaltenbacher Waltraud sind Eigentümer der Parzelle 1384/1 in der KG Marschalln. Die gegenständliche Hofstelle (ehemalige LW) sowie das beurteilungsgegenständliche Grundstück befinden sich in der Grünlandwidmung und ist im REK Nr. 02, ebenso wie die nord-östlich angrenzenden Parzellen als Entwicklungsfläche für Wohnen vorgesehen. Nun soll eine Teilfläche im Ausmaß von ca. 420 m² in Dorfgebiet umgewidmet werden. Es ist beabsichtigt, angrenzend zum Wohnhaus auf der angestrebten Widmungsfläche eine gewerbliche Nutzung (KFZ-Branche) zu ermöglichen und an diesem Standort ein Büro bzw. ein Lagergebäude zu errichten.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Bei der betroffenen Liegenschaft handelt es sich um eine Randlage entlang des schmalen Siedlungsbandes beiderseits der Gemeindestraße in der Ortschaft Wies und unmittelbar an der Gemeindegrenze zur benachbarten Gemeinde Elixhausen gelegen. Der überwiegende Teil der Grundstücke in der Siedlung Wies wurden auf Basis einer Einzelbewilligung oder Lückenschließung mit Wohnhäusern bebaut. Es

handelt sich im gegenständlichen Bereich daher um eine dörflich geprägte Wohnsiedlung. Lediglich im Nordosten des gegenständlichen Siedlungsstreifens und somit zentral im Siedlungsgebiet befindet sich eine bestehende Großtischlerei. In direkter Nachbarschaft des geplanten Vorhabens befinden sich neben einem unbebauten Grundstück im Eigentum des Sohnes des Antragstellers (GN 1384/6) weitere Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser, mitunter das Wohnhaus der Antragsteller (Parz. Nr. 939. KG 56307) in der Nachbargemeinde Elixhausen.

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
1384/1	56309	Marschalln

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 432 m²

2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m ²]	Widmung
432	Grünland/Ländliches Gebiet

in :

TLF	Fläche [m²]	Widmung	Folge- widmung
1	432	Bauland/Dorfgebiet	GLG

umgewidmet.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4431-5002

2.8. Angrenzende Widmungen

Der betroffene Bereich ist als GL – Grünland im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan gewidmet. Die benachbarten Gebäude wurden mittels Einzelbewilligungen zu Wohngebäuden umgenutzt.

2.9. Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?

Nein

Wenn ja - welche?

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

nein

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

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

- Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Bei Unterschreiten des Schwellenwertes ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen, wenn kein Ausschlusskriterium zutrifft

3.1. Schwellenwertprüfung

	[m ²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	432
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	432
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.	Ja
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	Nein
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	Nein
D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der	Ja

Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden.	
---	--

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Die Teilfläche ist Bestandteil einer Entwicklungsfläche, welche im Zuge der Neuerstellung des REK Nr. 2 einer Umweltprüfung unterzogen wurde. Dabei wurden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Luft, Grundwasser, Mensch (Lärm, Elektromog), Landschaft und Sachgüter festgestellt. Die Auswirkungen können durch Minderungsmaßnahmen den Grad der Beeinträchtigung ausreichend reduzieren. Die Art der Minderungsmaßnahmen wird bei Bedarf im Einzelnen bei der Strukturuntersuchung für das Vorhaben angeführt. Die umzuwidmende Fläche beträgt lediglich 432 m² und befindet sich innerhalb einer Ortslage, weshalb von einer kleinräumigen Erweiterung, Arrondierung des Baulandes gesprochen werden kann.

3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes	Nein
2) Die Verträglichkeit ist gegeben - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete gemäß § 5 Z 10 des NschG 1999 oder Wild- Europaschutzgebiete gemäß § 108 JG 1993 aufweist.	Ja

Begründung, warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

3.4. Ergebnisse der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung einer Umweltrelevanz für die vorliegende Teilabänderung ist Folgendes festzustellen:

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein
Eine Umweltprüfung ist erforderlich	Nein
Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein

3.5. Stellungnahmen des Landes zur Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

3.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die Ortsplaner/in

4. Planungsgrundlagen

4.1. Gesetzliche Grundlagen

In der Widmung Dorfgebiet sind gemäß § 30, Abs. (1) Z 5 bauliche Anlagen zulässig, die im „Erweiterten Wohngebiet“ möglich sind. Im Erweiterten Wohngebiet (§ 30, Abs. (1) Z 2 sind wiederum Anlagen für Betriebe zulässig, die keine erheblichen Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigungen oder Erschütterungen für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen.

Relevante Raumordnungsziele und Grundsätze:

1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung: Sicherung der Existenzgrundlagen für Wohnen und Arbeiten:

Die Ausweisung bzw. Nutzung als Dorfgebiet entspricht dem Leitbild einer nachhaltigen, funktional gemischten Siedlungsstruktur. Dorfgebiete sind traditionell durch das Nebeneinander von Wohnen und kleinteiligen Erwerbstätigkeiten geprägt. Damit wird nicht nur der Wohnbedarf gesichert, sondern auch die Möglichkeit geschaffen, Wohnen und Arbeiten räumlich zu verbinden, was wiederum Verkehr reduziert und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung fördert.

2. Schutz von Natur und Landschaft: Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pflegen:

Das Vorhaben stellt eine geringfügige bauliche Ergänzung im Anschluss an das Wohngebäude dar. Durch den 1-Personenbetrieb sind keine erheblichen landschaftsrelevanten Emissionen zu erwarten.

4. Erhaltung der Landwirtschaft:

Zwar handelt es sich bei der betroffenen Fläche grundsätzlich um hochwertigen landwirtschaftlichen Boden – wie bei allen noch unbebauten Entwicklungsflächen in der Ortschaft Wies –, doch beschränkt sich die Inanspruchnahme auf eine kleine, randlich gelegene Teilfläche von lediglich 432 m². Die gegenständliche Fläche liegt innerhalb bzw. eingebettet in einem bereits bestehenden Baubestand, sodass die Sicherung ertragreicher und zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen weiterhin gewährleistet ist. Eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe kann daher ausgeschlossen werden.

7. Funktionsfähiges Siedlungssystem: Die vorhandenen Strukturen sollen effektiv genutzt werden:

Durch das Vorhaben werden kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten geschaffen. Es ist keine zusätzliche Infrastruktur erforderlich, bestehende Erschließung wird mitgenutzt und eine ressourcenschonende Mobilität wird ermöglicht.

4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)

LEP 2022

GRUNDSÄTZE - Leitbilder zur Siedlungsentwicklung:

(14) Nachhaltige Siedlungsentwicklung:

Raumplanung soll ökologische, soziale und wirtschaftliche Interessen gleichwertig berücksichtigen. Ziel sind kompakte, aber nicht überdichtete Siedlungen mit ausreichend Grünflächen. Flächenverbrauch und Bodenversiegelung sollen reduziert werden, während Siedlungen ressourcen- und klimafreundlich sowie widerstandsfähig gestaltet werden. Dafür ist ein gemeinsamer, partizipativer Planungsprozess notwendig.

(15) Nutzungskonflikte vermeiden:

Siedlungsstrukturen sollen so gestaltet werden, dass Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z. B. durch Lärm) minimiert werden. Unverträgliche Nutzungen sollen getrennt werden, gleichzeitig soll das Prinzip kurzer Wege erhalten bleiben. In Ballungsräumen sind gemischte Nutzungen sinnvoll und erwünscht.

(16) Innenentwicklung und Flächensparen:

Bauland soll sparsam genutzt werden, um Bodenressourcen zu schützen. Neue Entwicklungen sollen vor allem innerhalb bestehender Siedlungen stattfinden oder diese sinnvoll ergänzen, statt neue Flächen zu verbrauchen. Das gilt für Wohnen, Wirtschaft und Verkehr gleichermaßen.

Kapitel Freiraumentwicklung:

Der Freiraum soll weitestgehend vor weiterer Besiedlung geschützt werden, um wertvolle Böden und ökologisch wichtige Flächen zu sichern, unversiegelte Flächen für den Klimaschutz zu erhalten sowie Flächen zur Abflussregulierung und Anpassung an den Klimawandel zu bewahren. Neue Baulandausweisungen im Freiraum sind nur zulässig, wenn sie den Freiraumzielen des Landes entsprechen und der Siedlungsentwicklung dienen – insbesondere zur Bildung kompakter Siedlungskörper in bereits durch Wohnnutzung geprägten ehemaligen landwirtschaftlichen Weilern oder ausreichend großen Siedlungen.

Allgemeines:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren
- Sicherung von Flächen für leistbares Wohnen
- Baulandsicherungsmodelle in fachlicher Begleitung

4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

Die beantragte Umwidmungsfläche befindet sich im Anschluss an einen regionalen Grünzug, ist aber von diesem nicht direkt betroffen.

Regionaler Grünzug (3.1.5)

Ziel ist es, bestehende Grünzüge zu sichern und weiterzuentwickeln, damit sie zur Vernetzung von Lebensräumen beitragen und eine Mindeststruktur zur Gliederung der Landschaft erhalten bleibt.

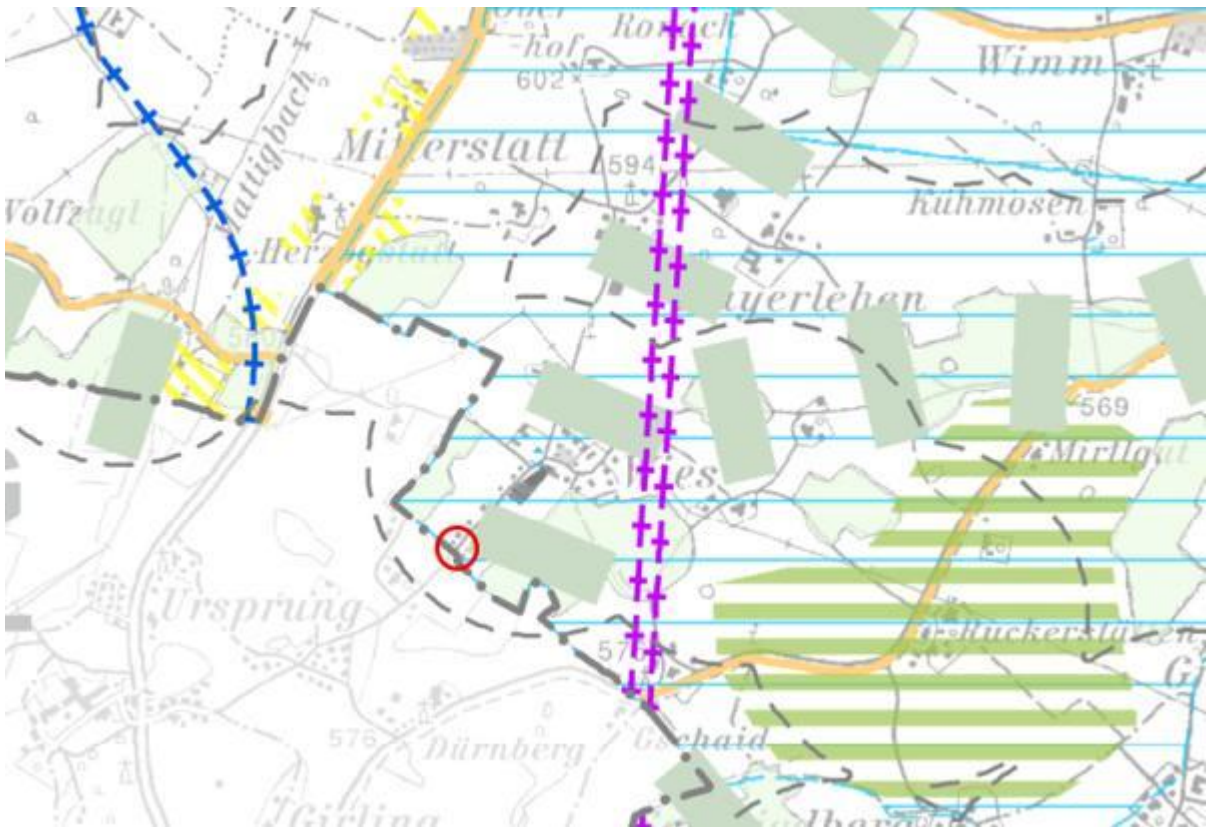
Dazu gilt: Maßnahmen, die diese Funktion beeinträchtigen könnten – etwa größere Bauvorhaben oder starke Geländeänderungen – sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen bestehen nur eingeschränkt, z. B. für bestehende Betriebe im Grünland oder die Umnutzung vorhandener Bausubstanz, sofern sie mit den Zielen der Grünzüge vereinbar sind.

Regional bedeutsame Siedlungsgrenzen (3.4.3)

Diese dienen dazu, das Siedlungswachstum langfristig zu begrenzen, insbesondere in sensiblen Landschaftsräumen und bei hohem Siedlungsdruck.

Eine Ausdehnung von Bauland über diese Grenzen hinaus ist nicht erlaubt.

Bestehende Gebäude können jedoch unter Berücksichtigung von Landschaftsbild und Umweltschutz umgenutzt werden. Kleinere Anpassungen oder Ergänzungen bestehender Siedlungen sind möglich, wenn sie gut begründet sind und Rücksicht auf Umwelt und Landschaft nehmen.



4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK

Die Ortschaft Wies befindet sich gemäß dem rechtswirksamen REK Nr. 2 im ländlichen Raum und somit in der Raumeinheit „B“.

Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2:#

Größerer Siedlungsansatz mit fortgeschrittener Durchmischung von Landwirtschaften und landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen (ca. 30 Wohnhäuser und 3 genehmigte Lückenschließungen) sowie einer Großtischlerei. Aufgrund der

besonderen Standortgunst zu den zentralen Einrichtungen der Gemeinde Elixhausen und des gegebenen Siedlungsansatzes sollen die Bestandsbauten (reine Wohnhäuser) künftig als „Wohnfunktion“ im REK ausgewiesen werden.

Ergänzend soll ein Lückenschluss sowie geringfügige Siedlungserweiterung / Abrundung des Siedlungsraumes unter besonderer Berücksichtigung / Begünstigung der örtlichen Bevölkerung (Baulandsicherungsmodelle unter besonderer Berücksichtigung Ortsansässiger) ermöglicht werden. Dabei ist auf die Einhaltung des Mindestabstandes von 200 m zur geplanten Leitungssachse der 380 kV Leitung zu achten. Zur Wahrung des dörflichen Charakters dieser landschaftlich wertvollen und landwirtschaftlich geprägten örtlichen Lage, Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für die beabsichtigten Erweiterungsflächen.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- Bestand: Wohnen, Gewerbe
- Ziel: Wohnen

Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 156:

Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Waldabstandspuffer im nordöstlichen Bereich, Freihaltung und Sicherung von Gefahren- und Abstandsbereichen zu Hochspannungsfreileitungen, erforderlich Lärmschutz zu Großtischlerei.

Erschließung:

- Verkehr: Zufahrt möglich.
- Wasserversorgung: Wasserversorgung im Einzugsbereich WG Wies.
- Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd.
- Hochwasser: im östlichen Bereich fließt der "Mödlhamerbach im Bereich Untermödlham" vorbei. Der 10 m Randstreifen schneidet kleinräumig die Fläche.

Anm.: Im Zuge der Erstellung des REK Nr. 2 wurden lediglich für größerflächige (über Privatgrundstücke hinaus) Entwicklungsflächen die Notwendigkeit einer "Privatrechtlichen Vereinbarung" mit der Stadtgemeinde Seekirchen festgelegt. Sämtliche derartigen Flächen wurden in Dokument "Baulandsicherung" aufgelistet. Gegenständliche geringflächige Abrundung blieb davon ausgenommen.



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)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturschutzrechtlichen Beschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :

5.2. Wasserwirtschaft

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind wasserrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Ja**

Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)

Die Fläche befindet sich innerhalb des Schongebietes Riedelwaldplatte. Die Beachtung von Auflagen gem. der Schutzgebietsverordnung ist erforderlich.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen wasserrechtlichen Einschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :

File: VO_116_2025_Schong_Riedelwaldplatte.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=373120>)

5.3. Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw.

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund naturräumlicher Gefährdungen vorhanden: **Nein**

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

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

5.4. Geologie

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

Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

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)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen (Rodungsbewilligungen, Auszug aus dem WEP etc):

5.6. Lärm

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund immissionsschutztechnischer Problemlagen vorhanden: **Nein**

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

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

5.7. Altlasten und Verdachtsflächen

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Altlasten/Verdachtsflächen vorhanden: **Nein**

Beschreibung der Altlasten und Verdachtsflächen und der damit verbundenen Beschränkung(en):

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)

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)

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

Nein

Begründung:

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die öffentliche Gemeindestraße, GN 2040/1, KG Marschalln gegeben. Darin verläuft auch der öffentliche Schmutzwasserkanal, die Gemeindewasserleitung von Elixhausen und die Stromleitung der Salzburg Netz GmbH. Ein Anschlussmöglichkeit an die wesentlichen Versorgungsleitungen ist daher gegeben. Die Oberflächenwasserbeseitigung soll über einen neu errichteten Sickerschacht auf Eigengrund erfolgen.

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

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)

Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

6.3. Verkehrserschließung

Die Umwidmungsfläche ist verkehrlich ausreichend, dem Stand der Technik entsprechend erschlossen: **Ja**

Beschreibung der Verkehrserschließung

Die Fläche befindet sich innerhalb des 500 m Bus-Einzugsgebietes. Die nächste Bushaltestelle befindet sich bei der Großtschlerei in ca. 5 Gehminuten Entfernung.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

Formblätter beiliegend



6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Die Umwidmungsfläche ist mit weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen:

Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen

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 unbebaute Fläche liegt außerhalb des zentralen Siedlungsraums von Seekirchen, jedoch innerhalb des Siedlungsbandes der Ortschaft Wies. Sie wird derzeit als Zufahrt zu Lagerhallen sowie als Garten- bzw. Vorgartenfläche eines Wohnhauses genutzt. Im Norden grenzt eine Erschließungsstraße an, südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen und östlich eine weitere unbebaute Grünlandparzelle. Aufgrund der umliegenden Bebauung ist eine gute Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur gegeben.

Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt; ergänzend bestehen vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe an den Ortsrändern sowie eine Tischlerei im Ortszentrum von Wies.

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 Fläche liegt außerhalb des zentralen Siedlungsraums von Seekirchen, jedoch innerhalb des Siedlungsbandes der bestehenden Bebauung der Ortschaft Wies. Die betroffene Teilfläche ist derzeit unbebaut. Es handelt sich um die Zufahrt zu den angrenzenden Lagerhallen, sowie den Garten bzw. Vorgarten des angrenzenden Wohnhauses der Antragsteller und wird im Norden durch eine Verkehrsfläche bzw. Erschließungsstraße begrenzt. Südlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche

Flächen, während östlich eine weitere unbebaute, ebenfalls als Grünland gewidmete Parzelle anschließt. Eine landschaftliche Einbindung einer künftigen Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ist aufgrund der benachbarten Bebauung gewährleistet.

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 beantragte unbebaute Umwidmungsfläche wird derzeit als Wiese (Privatgartenfläche) genutzt, eine besondere Bedeutung für Pflanzen oder Tiere ist nicht erkennbar.

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

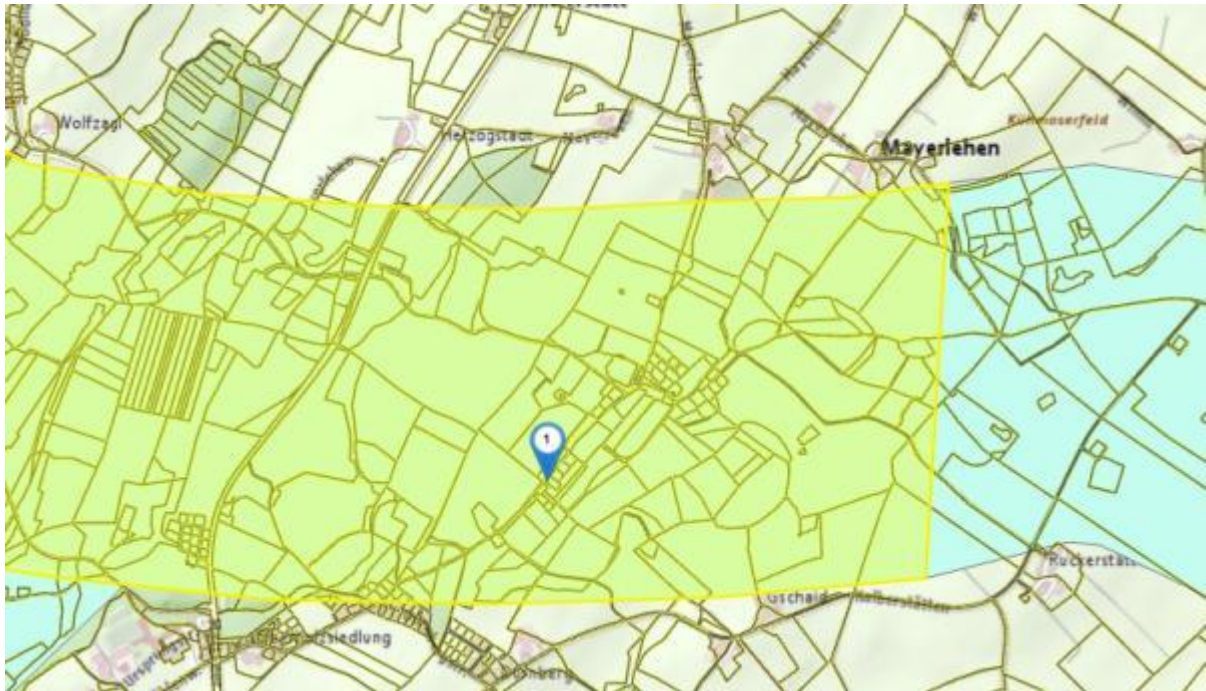
Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Der Umwidmungsfläche (Privatgrund) kommt keine besondere Bedeutung als Erholungsfläche oder Grünfläche im Siedlungsverband zu.

7.6.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.7. Lebensräume inklusive Vernetzung



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Fläche liegt innerhalb eines lokalen Grünkorridors. Aufgrund ihrer Lage mitten im bereits bestehenden Siedlungsraum von Wies kann eine Beeinträchtigung des Lebensraumkorridors, der sich in Ost-West-Richtung weit über die Ortschaft hinaus erstreckt, ausgeschlossen werden. Zudem befindet sich die Umwidmungsfläche weder direkt noch in ihrem näheren Umfeld in der Nähe von Biotopen.

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

Es sind keine Kulturgüter, archäologischen Fundzonen, sonstige architektonisch oder bauhistorisch wertvollen Objekte von der beantragten Widmungsfläche betroffen.

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

Die Geologische Karte 63 Salzburg zeigt die Lage im Bereich der Grundmoränenlandschaft ohne weitere geologische Gefährdungsbereiche. Morphologisch weist die Fläche eine sanfte Neigung ohne weitere größere Erhebungen auf.

7.9.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.10. Boden

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die hier lt. Bodenkartierung vorliegende Braunerde ist von einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit (4), einem sehr hohen Wert hinsichtlich seiner Funktion der Abflussregulierung (5), und einer hohen Puffer- und Lebensraumfunktion (4) charakterisiert.

Bei der planungsgegenständlichen Fläche handelt es sich nicht um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern um eine Zufahrt zur angrenzenden Gartennutzung des Wohnhauses, wonach ausgleichende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept ist nicht erforderlich. Die Versickerung hat auf Eigengrund über einen neu errichteten Sickerschacht zu erfolgen.

7.10.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.11. Land- und Forstwirtschaft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die für die Widmung vorgesehene Fläche weist keine landwirtschaftliche Bedeutung auf. Aufgrund ihrer integrierten Lage innerhalb eines von Wohnbebauungen geprägten Umfelds ist eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung im näheren und weiteren Umkreis ausgeschlossen. Zudem handelt es bei den Grundstücken der Fam. Kaltenbacher um eine ehemalige Landwirtschaft und befindet sich der nächstgelegene aktive landwirtschaftliche Betrieb in einer Entfernung von über 360 Metern. Vor diesem Hintergrund sind durch die geplante Widmung als Dorfgebiet sowie die Umsetzung des Vorhabens keinerlei Einschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten.

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 Fläche befindet sich innerhalb des Schongebietes Riedelwaldplatte. Die Beachtung von Auflagen gem. der Schutzgebietsverordnung ist erforderlich.

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

Innerhalb der zur Umwidmung beantragten Fläche besteht keine Gefahrenzone gem. Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung.

7.13.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

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

7.14. Lärm

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im zentralen Ortsbereich von Wies befindet sich eine Großtischlerei, welche Lärmemissionen verursacht. Die Lage der betroffenen Fläche im Südwesten der Großtischlerei mit einer Distanz von über 200 m wird eine Schallpegelabnahme bewirken, welche die Einhaltung des Regelfalles für Dorfgebiet (Kategorie 3) ermöglicht. Von einer schalltechnischen Begutachtung kann daher aufgrund der Distanz und auch der dazwischen befindlichen Bauobjekte abgesehen werden.

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

In Hinblick auf Luft/ Geruch haben Tischlereien einen betroffenen Bereich bis 250 m Entfernung. Bei einer Distanz von über 200 m können erhebliche Auswirkungen durch Emittenten des Tischlereibetriebes aber nicht angenommen werden, fallweise die Wahrnehmung von Emittenten jedoch auch nicht ausgeschlossen werden. Eine Auswirkung der Luftbelastung durch das Vorhaben wird in geringem Masse durch die Zunahme der KFZ- Bewegungen möglich, jedoch aufgrund der kleinen Fläche nicht erheblich sein.

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

Die Fläche weist keine erkennbare besondere Bedeutung für Flora, Fauna oder als Erholungsraum auf. Zwar liegt sie innerhalb eines lokalen Grünkorridors, aufgrund ihrer Lage im bestehenden Siedlungsgebiet ist jedoch keine Beeinträchtigung dieses Korridors zu erwarten. Auch befinden sich weder auf der Fläche noch in deren unmittelbarer Umgebung Biotope.

Bodenkundlich handelt es sich um eine Braunerde mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit sowie bedeutender Funktion hinsichtlich Abflussregulierung und Lebensraumqualität. Dennoch wird die Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern dient als Zufahrt und Gartenfläche, weshalb keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Da die Fläche selbst keine landwirtschaftliche Bedeutung hat und über 360 Metern zum nächsten aktiven Betrieb entfernt ist, sind durch die geplante Widmung als Dorfgebiet keine Beeinträchtigungen der Landwirtschaft zu erwarten.

Ein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept ist nicht notwendig; anfallendes Wasser soll über einen neu zu errichtenden Sickerschacht auf Eigengrund versickern. Die Fläche liegt zudem im Schongebiet Riedelwaldplatte, weshalb die einschlägigen Auflagen der Schutzgebietsverordnung zu beachten sind.

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 Fläche erfüllt die Voraussetzungen unter §50, Abs. (2) des Salzburger ROG. Es handelt sich - aufgrund der Lage innerhalb einer landwirtschaftlichen Hofstelle - um eine bereits verbaute Fläche.

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz

Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail

File: 20260427_Baulandbilanz.pdf (Link:
<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=373315>)

10. Gutachten

10.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Die beantragte Ausweisung als Dorfgebiet entspricht den übergeordneten Raumordnungszielen einer nachhaltigen und funktional gemischten Siedlungsentwicklung. Dorfgebiete zeichnen sich durch das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und kleinstrukturierter Erwerbstätigkeit aus und fördern die räumliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Dadurch werden Verkehrsaufkommen reduziert und ressourcenschonende Strukturen gestärkt.

Das Vorhaben stellt eine geringfügige bauliche Ergänzung im Anschluss an den bestehenden Gebäudebestand dar. Aufgrund des geplanten 1-Personenbetriebs sind keine erheblichen Emissionen oder nachteiligen Auswirkungen auf Landschaft und Umwelt zu erwarten.

Zwar wird eine grundsätzlich hochwertige landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, jedoch beschränkt sich dies auf eine kleinflächige, randlich gelegene Teilfläche von lediglich 432 m² innerhalb eines bereits bebauten Zusammenhangs. Die Funktionalität und Bewirtschaftbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt dadurch gewahrt, ebenso sind keine negativen Auswirkungen auf bestehende Betriebe zu erwarten.

Insgesamt trägt das Vorhaben zur Innenentwicklung bei, nutzt bestehende Infrastruktur effizient und unterstützt durch die Schaffung kurzer Wege zwischen Wohnen und Arbeiten eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung.

10.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Die beantragte Umwidmung der ca. 432 m² großen Fläche von Grünland in Dorfgebiet ist im Hinblick auf die Ziele des LEP und des Regionalprogramms insgesamt positiv zu beurteilen. Es handelt sich um eine kleinflächige Arrondierung direkt angrenzend an bestehender Wohnbebauung, wodurch der Siedlungskörper sinnvoll ergänzt wird, ohne Zersiedelung zu fördern. Da die Fläche als Teil (Zufahrt, Garten, etc.) der landwirtschaftlichen Hofstelle bezeichnet werden und diese somit nicht landwirtschaftlich genutzt wird, entsteht kein Verlust produktiver Böden.

Die Maßnahme unterstützt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, da vorhandene Erschließungsstrukturen genutzt und Ressourcen geschont werden. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten, weil sich die geplante Widmung an der bestehenden Umgebung orientiert. Zudem entspricht das Vorhaben dem Grundsatz der Innenentwicklung, da keine isolierten Freiflächen neu in Anspruch genommen werden.

Auch aus freiraumplanerischer Sicht bestehen keine wesentlichen Bedenken. Die Fläche liegt zwar angrenzend an einen regionalen Grünzug, ist jedoch nicht Teil

davon. Kleinere Anpassungen oder Ergänzungen bestehender Siedlungen wären jedoch auch innerhalb des Grünzuges möglich, wenn sie gut begründet sind und Rücksicht auf Umwelt und Landschaft nehmen. Aufgrund ihrer geringen Größe und Lage innerhalb einer Baulandentwicklungsfläche gem. REK ist keine Beeinträchtigung der Funktion des Grünzuges gegeben. Insgesamt stellt die Umwidmung eine geringfügige und sachlich begründete Anpassung der Siedlungsgrenzen dar und steht im Einklang mit den überörtlichen raumordnungsfachlichen Zielsetzungen.

10.3. Würdigung der Übereinstimmung der Teilabänderung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Grundsätzlich wird festgehalten, dass im rechtswirksamen REK - unter Erfüllung der allg. gesetzlichen Voraussetzungen für eine Baulandschaffung - die Möglichkeit der Umwidmung in ein „Dorfgebiet“ verankert ist. Diese Widmungskategorie wird auch angestrebt.

In der Widmung Dorfgebiet sind gemäß § 30, Abs. (1) Z 5 bauliche Anlagen zulässig, die im „Erweiterten Wohngebiet“ möglich sind. Im Erweiterten Wohngebiet (§ 30, Abs. (1) Z 2 sind wiederum Anlagen für Betriebe zulässig, die keine erheblichen Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigungen oder Erschütterungen für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen. Eine derartige Nutzung wird lt. Antragsteller angestrebt.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wird die Wohnfunktion für den betreffenden Bereich ausdrücklich hervorgehoben und als leitendes Entwicklungsziel festgelegt. Zielsetzung ist eine offene bis verdichtete, kleinteilige Wohnbebauung. Betriebliche Nutzungen sowie gewerbliche Bauweisen sind dabei nur eingeschränkt vorgesehen und primär dem Funktionsziel „Gewerbe“ (ausschließlich im Bereich der Großtischlerei) zugeordnet. Da an der gegenständlichen Liegenschaft (ehemalige Hofstelle) weiterhin überwiegend die Wohnnutzung verfolgt wird, kann einer untergeordneten und emissionsarmen gewerblichen Nutzung – etwa in Form von der beabsichtigten Büro- und Lagernutzungen – als ergänzend und strukturverträglich angesehen werden.

10.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Insgesamt ist das Vorhaben eine sachlich begründete und geringfügige Baulandschaffung im Innengefüge einer ehemaligen Landwirtschaft, die im Einklang mit den raumordnungsfachlichen Zielsetzungen (örtliche und überörtliche Festlegung) steht und eine verträgliche Kombination von Wohnen und strukturverträglicher kleinteiliger gewerblicher Nutzung ermöglicht.

Orthofoto:



Foto der Abänderungsfläche:





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

10.6. Behandlung der Stellungnahme des Landes – Parteienghör

11. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan





Der/Die OrtsplanerIn

DI Mario Hayder



1379

1380/2

1381/2

1384/5

19

1384/4

2840/1

1380/3

1384/3

Marschalln

1380/1

1384/2

1384/7

1384/1

1385/2

1384/6

1385/4

DG

25

1385/3