



STADTGEMEINDE BISCHOFSHOFEN

**ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR
ÄNDERUNG DES
RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTE**

Verschiebung von Siedlungsgrenzen zur Erweiterung von gewerblichen Flächen
(Liebherr)
Sicherung neuer gewerblicher Entwicklungsstandorte (Grasslau)

ENTWURF



ARCHITEKT DIPL.-ING. VINZENZ ZEILINGER
DIPL.-ING. BARBARA ZEILINGER

WIESBAUERSTRASSE 8 A 5020 SALZBURG
T 0662/821600 F 0662/8216004
atelier@zeilinger-architekten.at

SALZBURG IM JULI 2015
GZ: REK Änd. 03
01.07.2015/9 Seiten

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. PLANUNGSABLAUF**

- 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN**
 - 2.1 Gesetzliche Grundlagen
 - 2.2 Aussagen überörtliche Planungen (verordnete Entwicklungsprogramme)
 - 2.3 Örtliche Planungen
 - 2.3.1 Räumliches Entwicklungskonzept gem. § 13 ROG 1998
 - 2.3.2 Flächenwidmungsplan
 - 2.4 Kenntlichmachungen gem. § 16 Abs. 2 ROG 1998

- 3. PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN**
 - 3.1 Gegenstand der Abänderung
 - 3.2 Begründung der Änderung auf Grund der Überprüfung des bestehenden REK
 - 3.3 Neue Zielformulierung im REK
 - 3.4 Strukturuntersuchung
 - 3.5 Übereinstimmung mit überörtlichen Planungsinstrumenten

- 4. STELLUNGNAHME DES ORTSPLANERS**

1. PLANUNGSABLAUF

1.1 Verfahrenstermine gemäss § 13 ROG 98

1.1.1 Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde gemäß § 13 Abs 3 ROG 1998

1.1.2 Begutachtung durch die Landesregierung gemäss § 13, Abs. 4 ROG 1998

1.1.3 Beschluss der Gemeindevertretung über die Änderung des REK gemäss § 13, Abs. 5 ROG 1998

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Gesetzliche Grundlagen

2.1.1 Das Salzburger Raumordnungsgesetz war zum Zeitpunkt der Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes in der Fassung LGBL.Nr. 30/2009 rechtsgültig und wurde den Planungsarbeiten zugrunde gelegt.

Gemäß § 13 (6) ROG 98 kann das Räumliche Entwicklungskonzept bei Änderungen in den Planungsgrundlagen geändert werden bzw. ist das Räumliche Entwicklungskonzept zu ändern, soweit dies durch die Erlassung von Entwicklungsprogrammen des Landes erforderlich ist. Eine solche Änderung der Planungsgrundlagen können auch veränderte Planungsvorstellungen der Gemeinde sein.

2.1.2 Raumordnungsgesetz 2009

- Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.
- Gewerbe und Industrie sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie- und Arbeitsmarktsituation sowie auf lokale Initiativen Bedacht und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.
- Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen ist in ausreichendem Umfang und in angemessener Qualität sicherzustellen. Insbesondere bezieht sich diese Vorsorge auf Wohnungen.....
- Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und das eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird
- Haushälterischer Umgang mit Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen
- Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen
- Aktive Bodenpolitik der Gemeinden

2.2 Überörtliche Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Zentralörtliche Struktur

Bischofshofen ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) von 2005 folgendermaßen eingestuft:

Zentrale Orte der Stufe A* dienen zur Versorgung der Bevölkerung von mehreren Planungsregionen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und teilweise auch des höheren Bedarfs. Im Zentralraum ergänzt ein Zentraler Ort dieser Stufe die oberzentrale Funktion der Landeshauptstadt und im Ländlichen Raum erfüllt er als leistungsfähiges Zentrum der Versorgung und des Arbeitsmarktes eine bedeutende Funktion zur Stärkung des ländlichen Raums und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung. Als Zentrale Orte der Stufe A* gelten folgende Gemeinden:

in Funktionsteilung folgende Gemeinden:

Bischofshofen und St. Johann im Pongau

Bischofshofen ist Teil des Ländlichen Raumes und als Kernstadt Teil des Stadt- und Umlandbereiches St. Johann.

Bischofshofen ist gemeinsam mit den Gemeinden Mühlbach, Pfarrwerfen, Werfen und Werfenweng Teil der Planungsregion 7 (Unterer Salzach Pongau).

Verkehrsstruktur

Hauptverkehrsachsen dienen zur günstigen Verkehrsaufschliessung zwischen den Zentralen Orten. Es sind die Hauptverbindungsrouen innerhalb des Landes und zu Zentralen Orten der benachbarten Länder und Staaten. Hauptverkehrsachsen beschreiben die Routen des nationalen und internationalen Verkehrssystems.

Hauptverkehrsachsen sind:

b) die **Hauptverkehrsachse A10** von der Bundesgrenze Walsertal in der Gemeinde Wals-Siezenheim über die Stadt Salzburg und die Gemeinden Grödig, Puch bei Hallein, Oberalm, Hallein, Kuchl, Golling, Werfen, Pfarrwerfen, **Bischofshofen**, Hüttau, Eben, Flachau, Zederhaus und St. Michael im Lungau ins benachbarte Land Kärnten;

e) die **Hauptverkehrsachse B99 / B320** von **Bischofshofen** über die Gemeinden Hüttau, Eben, Altenmarkt, Radstadt, Untertauern, Tweng, Mauterndorf, St. Margarethen, St. Michael im Lungau und den Katschberg ins benachbarte Land Kärnten und von Radstadt abzweigend als **B320** ins benachbarte Land Steiermark;

h) die **Hauptverkehrsachse B159** von der Gemeinde Anif über Hallein, Bad Vigaun, Kuchl, Golling, Werfen, Pfarrwerfen nach **Bischofshofen**;

k) die **Hauptverkehrsachse B164** von der Stadtgemeinde **Bischofshofen**, Mühlbach am Hochkönig, Dienten, Maria Alm, Saalfelden am Steinernen Meer, Leogang und den Pass Griessen ins benachbarte Land Tirol;

o) die **Hauptverkehrsachse B311** von **Bischofshofen** über St. Johann im Pongau, St. Veit im Pongau, Schwarzach im Pongau, Lend, Taxenbach, Bruck an der Glocknerstraße, Zell am See, Maishofen, Saalfelden am Steinernen Meer, Weißbach bei Lofer und St. Martin bis nach Lofer;

r) die **Westbahnstrecke** zwischen der Stadt Salzburg über die Gemeinden Elsbethen, Puch bei Hallein, Oberalm, Hallein, Bad Vigaun, Kuchl, Golling, Werfen, Pfarrwerfen, **Bischofshofen**, St. Veit, Schwarzach, Lend, Taxenbach, Bruck an der Glocknerstraße, Zell am See, Maishofen, Saalfelden am Steinernen Meer und Leogang ins benachbarte Land Tirol;

t) die **Bahnstrecke** zwischen **Bischofshofen** über die Gemeinden Hütttau, Eben, Altenmarkt und Radstadt ins benachbarte Land Steiermark.

Relevante Ziele im LEP

B. Siedlungswesen

B.1. Siedlungsentwicklung und Standortkriterien

Ziele:

- (1) **Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden.**
- (2) **Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten möglichst im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme.**
- (3) **Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang.**
- (4) **Schutz der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen**
- (5) **Vermeidung von Nutzungskonflikten.**

D. Wirtschaft

D.1. Standortsicherung und Betriebsansiedlung

Ziele:

- (1) **Vordringliche Entwicklung von Betriebsstandorten dort, wo dies aufgrund der angestrebten wirtschafts- und raumstrukturellen Ziele des Landes besonders notwendig ist.**
- (2) **Sicherung und Entwicklung von Betriebsstandorten mit überörtlicher Bedeutung an dafür geeigneten Standorten unter Berücksichtigung des Bedarfs.**
- (3) **Verstärkung der regionalen und grenzüberschreitenden Zusammenarbeit insbesondere von Gemeinden bei der Standortentwicklung.**
- (4) **Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Gewerbe- und Industriebetrieben durch Sicherung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.**

2.2.2 Alpenkonvention

Die Alpenkonvention ist eine internationales Übereinkommen zum Schutz des Naturraumes und zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung der Alpen. Die Konvention legt ferner großes Augenmerk auf die Sicherung der wirtschaftlichen und kulturellen Interessen der einheimischen Bevölkerung in den Unterzeichnerstaaten.

Die ständig wachsende Beanspruchung durch den Menschen gefährdet den Alpenraum und seine ökologischen Funktionen in zunehmendem Maße. Die daraus resultierenden Schäden lassen sich zumeist nicht oder nur mit hohem Aufwand, mit beträchtlichen Kosten und in der Regel nur über lange Zeiträume wieder beheben. Daraus leitet sich die Notwendigkeit ab, wirtschaftliche Interessen mit den ökologischen Erfordernissen in Einklang zu bringen zu müssen.

2.2.3 Entwicklungsprogramm Pongau

Das Entwicklungsprogramm Pongau wurde am 28. April 1986 durch Verordnung der Salzburger Landesregierung für verbindlich erklärt und ist seit 2010 nicht mehr gültig.

2.2.4 Regionales Entwicklungskonzept

Die Stadtgemeinde Bischofshofen ist Teil des Regionalverbandes Pongau, welcher am 21.02.2005 konstituiert wurde.

Gemäß § 9 ROG 1992 wurden von der Landesregierung Gemeindeverbände gebildet, denen die Erstellung eines Regionalprogramms obliegt.

Zur gemeinsamen Lösung gemeindeübergreifender Probleme, zur Vernetzung der Raumstrukturen und zur Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität sollen die Gemeinden an den Aufgaben der Landesplanung durch eine aktive Regionalplanung beteiligt werden.

Folgende, die gegenständliche Änderung betreffende Aussagen werden im Regionalen Entwicklungskonzept formuliert:

Regionale Kooperationsräume:

Aufgrund der geografischen Situation des Pongau, lassen sich die Pongauer Gemeinden in folgende drei größere "Regionale Kooperationsräume" zusammenfassen. Der räumliche Fokus für die Kooperation entspricht dabei weitgehend den Identitätsräumen der Menschen.

Regionaler Kooperationsraum:Salzachpongau

Gemeinden: Werfen, Pfarrwerfen, Werfenweng, Bischofshofen, Mühlbach, St. Veit, Goldegg, St. Johann und Schwarzach.

Kleinräumige Kooperationsbeziehungen zwischen Bischofshofen und Mühlbach

3. PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

3.1 Gegenstand der Änderung

- 3.1.1 Verschiebung der Siedlungsgrenze im Bereich nördlich der B 164 zur Schaffung von Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb
- 3.1.2 Kennzeichnung von Flächen im Ortsteil Hintergrassl für gewerbliche Entwicklung

3.2 Begründung der Änderung

Bei der Evaluierung der Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Bischofshofen wurde festgestellt, dass im Gemeindegebiet derzeit keine ausreichenden Flächen zur Erweiterung und/oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben vorhanden sind bzw. jene Flächen im Bereich der Liebherr Gründe, welche verfügbar wären, durch eine Siedlungsgrenze im REK von einer Widmung ausgeschlossen sind.

Dies hat zur Folge, die gewerblichen Entwicklung Bischofshofens stark eingeschränkt ist und das definierte Ziel der Gemeinde „Verhinderung der Abwanderung in benachbarte Gemeinden“ nicht im gewünschten Maß erreicht werden kann.

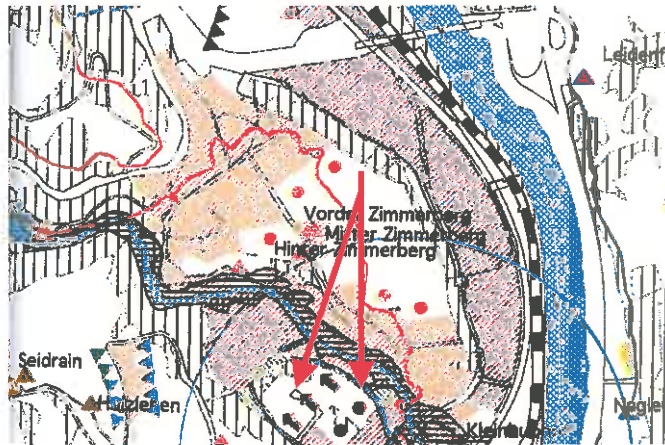
3.2.1 Nicht erfüllte Zielsetzungen hinsichtlich der baulichen Entwicklung

- Verhinderung der Abwanderung in die Nachbargemeinden
- Bereitstellung geeigneter Standorte für hochwertige Arbeitsplätze
- Schaffung und Sicherung industriell gewerblicher Arbeitsplätze / Erhaltung, Sanierung und Verdichtung bestehender Gewerbebetriebe
- Bereitstellung geeigneter Flächen für Gewerbe und Industrie
- Sicherung der Verfügbarkeit bestehender und geplanter Baugebiete

Vor allem die „Bereitstellung geeigneter Flächen für Gewerbe und Industrie“ konnte nicht in jenem Maße realisiert werden, welches zur Erfüllung der von der Gemeinde angestrebten Arbeitsplatzentwicklung notwendig wäre.

Die wenigen, noch freien Gewerbeflächen im Bereich der ÖBB sind auf Grund mangelnder Zufahrtsmöglichkeit von einer Verbauung mehr oder weniger ausgeschlossen, die noch freien Flächen im Gewerbegebiet von Mitterberghütten sind flächenmäßig zu klein, um für die gewünschten Neuansiedlungen in Frage zu kommen.

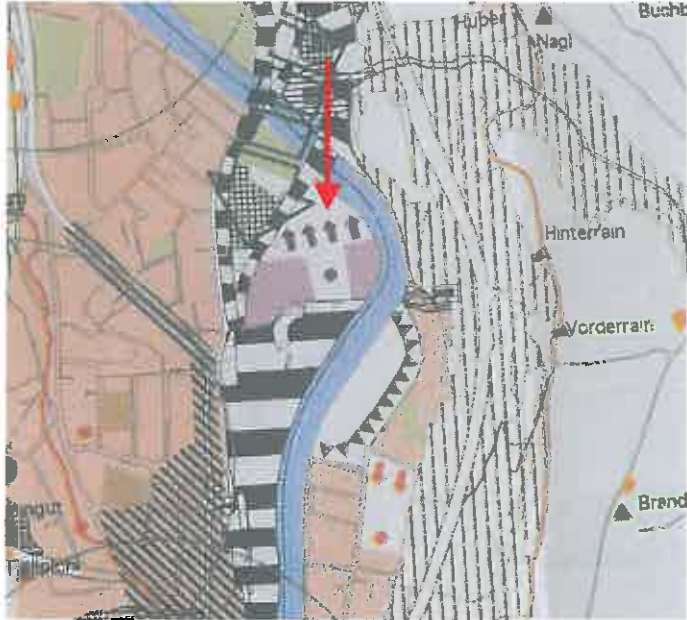
Entwicklungsbereiche Mitterberghütten lt REK



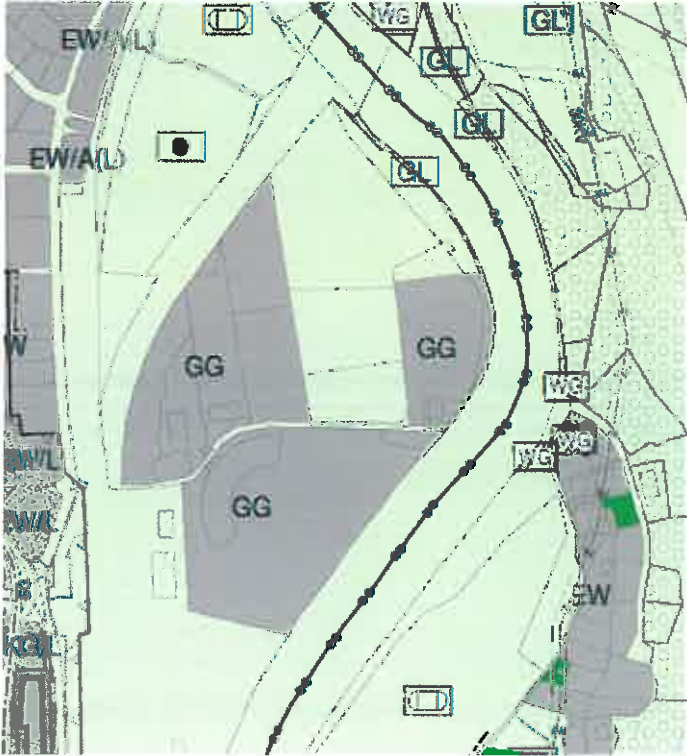
Freie Flächen: ca. 3x 2000m² (Baulücken)



Entwicklungsbereiche ÖBB It REK



Freie Flächen: Keine, da keine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit gegeben



3.2.2 Nicht erfüllte Zielsetzungen hinsichtlich der verfügbaren Baulandflächen

Die aktuelle Baulandbilanz der Stadtgemeinde Bischofshofen (vom Juli 2015) zeigt, dass sich die noch unverbauten 8000m² Gewerbeflächen aus 3 Grundflächen in Mitterberghütten zusammensetzen, die entweder auf Grund unterschiedlicher Grundbesitzer oder fehlendem räumlichen Zusammenhang nicht für die Ansiedlung von Neubetrieben geeignet sind.

Dh. die Gemeinde Bischofshofen verfügt derzeit über keine Möglichkeit neue Betriebe anzusiedeln.

Der lt. REK ermittelte Flächenbedarf von 5,7 ha ist aufgebraucht.

3.2.3 Nicht erfüllte Zielsetzungen hinsichtlich der gewerbemäßigen Entwicklung

3.2.3.1 Bereitstellung von ausreichenden Erweiterungsflächen für die gewerblichen Entwicklung zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Baulandbedarfsermittlung, welche im Zuge der FWP Überarbeitung durchgeführt worden ist, wurde ausgehend von einer Zahl von 4.315 Arbeitsplätzen (Beschäftigte am Arbeitsort) im Jahr 1991 ein Zuwachs um 465 auf 4.780 Arbeitsplätze im Jahr 2006 angenommen. Der dazu nötige Baulandbedarf wurde mit 5,7 ha im Gewerbegebiet und 4.5 ha im Wohnbauland beziffert.

Die Zahl der Beschäftigten in Bischofshofen nahm von 1991 bis 2001 um 65 Personen ab, von 2001 bis 2011 nochmals um 323 Beschäftigte.

Die größten Verluste sind in den Sparten Handel und Verkehr, die größten Zuwächsen im Bereich der Dienstleistungen und der Sachgütererzeugung zu verzeichnen.

3.2.3.2 Reduktion des Auspendleranteiles

2010 pendelten 2.774 Personen aus, 2.465 pendelten ein und 1.478 sind Binnenpendler. Bei insgesamt 4.665 Erwerbstätigen am Wohnort bedeutet dies, dass fast 60 % der arbeitenden Bevölkerung von Bischofshofen nicht an ihrem Wohnort arbeiten.

3.3 Erweiterung des Siedlungsstandortes im nördlich B 164 für die Liebherr Werke

Für den ggst. Bereich ist lt. REK bereits eine Erweiterung bis zur eingetragenen Siedlungsgrenze vorgesehen, hier soll durch eine Verschiebung derselben noch größere Erweiterungsmöglichkeiten vor allem für den angrenzenden Gewerbebetrieb Liebherr geschaffen werden.

Die bereits gewidmeten Flächen nördlich der B 164 werden bereits durch die Fa. Liebherr als Lagerflächen genutzt, auf Grund der beengten Lage des Hauptwerkes kann sich die Firma nur mehr auf diesen Grundflächen entsprechend erweitern.

Der Erhalt und Sicherung des Wirtschaftsstandortes Bischofshofen an sich und des alteingesessenen Betriebes Liebherr im Besonderen stellt für die Gemeinde vor allem hinsichtlich der regional bedeutsamen Arbeitsplätze ein öffentliches Interesse dar.



REK alt



REK neu



3.3.1. Neue Ziele im Räumlichen Entwicklungskonzept

Sämtliche Ziele des Schriftteiles des Räumlichen Entwicklungskonzeptes hinsichtlich Gewerbeentwicklung bleiben bestehen und bedürfen keiner Änderung. Folgende Maßnahmen werden ergänzt:

- Die Flächen nördlich der B164 Hochkönig Bundesstrasse sind vorrangig zur Erweiterung bereits absässiger Gewerbebetriebe vorgesehen. Auf die bestehenden Widmungen und die im Grünland befindliche Hofstelle Unehgut ist bei den folgenden Planungsschritten besonders Bedacht zu nehmen (Widmungsabfolge, Abstandsflächen, Grünraumgestaltung)

3.3.2 Graphische Änderung

Graphisch wird im ggst. Bereich die Siedlungsgrenze etwas ausgeweitet und der Grünkeil geringfügig verschoben.

Diese Grünkeil ist in der Natur nur als landwirtschaftlich genutzte Freifläche erfassbar, ein durchgehender Grünzug, welcher bis zur Strasse hin eine spürbare Trennung zwischen zwei Siedlungsgebieten schaffen soll, was dieser Grünkeil ohnehin nie.

REK alt und neu überlagert



3.3.3 Strukturuntersuchung

Verkehrsstruktur

Das Planungsgebiet ist sowohl durch die Gasteiner Strasse und die Mühlbacherstrasse als auch durch eine Unterführung direkt von den Liebherr Werksflächen aus erschlossen.

Die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist für die geplante Verbauung der Grundflächen ausreichend dimensioniert, Engpässe sind nicht zu erwarten.

Technische / Soziale Infrastruktur

Die Energieversorgung mit elektrischem Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post gewährleistet. Die Anschließung erfolgt über Verkabelung in der Anschließungsstraße.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die bestehende Ortskanalisation.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch die Lage der Flächen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsverband bereits gegeben und für die geplante Umwidmung bzw. Verbauung der Grundflächen ausreichend dimensioniert.

Eine Haltestelle des Postbusses befindet sich an der Gasteiner Strasse in ca. 200m Entfernung.

Landschaftsbild- und struktur

Die gegenständlichen Änderungsflächen sind Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen dem Unehgut, den gewerblich bzw. gemischt genutzten Flächen entlang der B 164 und der Gasteiner Strasse und dem Wohnstandort Mühlbacherstrasse.

Das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich wird derzeit geprägt von einem kompakten Siedlungsabschluss der Wohnbebauung im Norden und einer sich immer mehr in den die Freiflächen hineinentwickelnde überwiegenden gewerblich strukturierten Siedlungstätigkeit im Westen und Süden. Prägend auch die Verkehrsträger Gasteiner Strasse und Hochkönig Bundesstrasse.

Die prägenden Landschaftselemente sind hauptsächlich flache Wiesenflächen und die bewalteten Hangbereiche, gliedernde Elemente wie Hecken und Flurgehölze sind im nahen Umfeld kaum mehr vorhanden, lediglich entlang der Grundstücksgrenzen sind noch vereinzelte Gehölze vorzufinden.

Der Charakter der Landschaft wird daher hauptsächlich durch die vorhandene und lt REK bereits mögliche Siedlungsentwicklung, die sich immer weiter in die umgebenden Freiflächen hineinentwickeln, geprägt.

Durch die geplante Verschiebung der Siedlungsgrenze wird sich jedoch der grundsätzlich erlebbare Landschaftscharakter im ggst. Bereich nicht maßgeblich verändern.

Das Landschaftsbild wird jedoch beeinträchtigt; die Landschaftsstruktur bzw. das Landschaftsgefüge wird weiter abgemindert.



Die mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes bedingt für die angrenzenden ebenfalls gewerblich geprägten Strukturen keine unüblichen baulichen Kubaturen, sodass sich diese im ggst. Umfeld nicht als Fremdkörper darstellen werden. Gemindert werden mögliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die bestehenden Vorbelastungen infolge des Altbestandes und des dominanten Charakters der Verkehrsträger. So kommt es lediglich zu einer Erhöhung bzw. weiteren Verdichtung bereits bestehender baulicher Strukturen.

Die derzeit im Planteil des REK eingetragene Siedlungsgrenze stellt keine naturräumliche oder infrastrukturelle Grenze dar, eine Verschiebung derselben Richtung Norden ist daher im Hinblick auf die landschaftlichen Gegebenheiten in diesem Bereich grundsätzlich möglich.

Vegetation und Tierwelt

Die Flächen sind als mehrmahdige Wiese mit typischer Vegetation zu bewerten. Auf den beantragten Erweiterungsflächen selbst befindet sich darüber hinaus keinerlei schützenswerte Vegetation, die Flächen ist ökologisch gesehen von geringer Bedeutung. Auch findet sich in Bezug auf die Tierwelt kein Hinweis auf einen besonders erhaltens- und schützenswerten Lebensraum.

Flora: Vegetationselemente der landwirtschaftlichen Produktion; kein Vorkommen Rote Listen Arten bekannt:

Fauna: Geringe Attraktivität infolge fehlender Landschaftsstrukturen (Bäume, Hecken, Gewässer)

Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen: Verlust an landschaftlichem Freiraum; eventuell geringfügige Auswirkungen auf den Wildlebensraum

Erholungsnutzung und Grünflächen

Aktuelle Nutzungen auf den Erweiterungsflächen und im angrenzenden Umfeld:
landwirtschaftliche Nutzflächen
Gebäude und Außenanlagen des Unehgutes (Landwirtschaftliche Hofstelle)

bestehende Landschaftselemente: Wiesen

Aktuelle Nutzung der Widmungsflächen: landwirtschaftliche Nutzung

keine direkte Erholungsnutzung (kein freies Betretungsrecht bei landwirtschaftlichen Nutzflächen!)

Vorhandene Einrichtungen auf der Widmungsfläche: Keine

Im räumlichen Umfeld: keine

Auswirkungen bei Erweiterung des Siedlungsgebietes:

Erholungseinrichtungen (Spazierweg Mühlbacherstrasse) werden ev. geringfügig beeinträchtigt

Sichtbeziehungen (in Bezug auf den Erholungswert) werden ev. nachteilig beeinflusst (siehe Sachgebiet „Landschaftsbild“)

Die gegenständlichen Flächen wurden bis jetzt landwirtschaftlich genutzt und sind Teil von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Da diese Flächen bisher keiner infrastrukturebenen Erholungsnutzung zugeführt waren, können die Auswirkungen der Umwidmung auf die bestehenden Erholungsnutzungen und Grünflächen als vernachlässigbar eingestuft werden.

Biotope

Auf den Erweiterungsflächen befinden sich keine Biotope oder sonstige für die Natur wertvolle und erhaltenswerte Lebensräume.

Kulturgüter- und Ortsbild

Die Erweiterungsflächen befindet sich in einem Bereich, der weder bauhistorisch noch kulturell von Bedeutung ist.

Der bestehende Siedlungsansatz (Wohnbauten und Gewerbebauten aus den letzten 25 Jahren) stellt siedlungsstrukturell kein bedeutsames Ensemble dar und befindet sich auch nicht im Nahbereich eines solchen.

Kulturgüter: keine

Archäologische Fundstellen im Gemeindegebiet: Siedlungsfunde von der Frühzeit bis zum Beginn der Römerzeit. Auf den Erweiterungsflächen: keine

Ortsbild: Die Widmungsfläche liegt im sachlichen Überschneidungsbereich von Ortsbild (Randlage) und Landschaftsbild. Das Ortsbild erfährt mit der zusätzlichen Verbauung eine weitere bauliche Verdichtung, die in ihrer Dimensionierung jedoch den bestehenden Strukturen angepasst werden wird.

Durch diese bereits bestehenden Vorbelastungen stellt diese Erweiterung und die mögliche Widmungsänderung keinen Fremdkörper im Ortsbild dar, da in einer Gesamtbetrachtung die Ensemblewirkung maßgeblich ist. Diese wird durch die bestehenden Altbauten bereits maßgeblich bestimmt.

Gemindert werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die bestehenden Vorbelastungen infolge des Altbestandes; es kommt somit nur zu einer Erhöhung bzw. weiteren Verdichtung bereits bestehender baulicher Strukturen.

Geologie

Lt. Bodenkarte ist im gegenständlichen Bereich mit folgenden Bodenformen zu rechnen:

Braune Farbe:

verbraunter kalkhaltiger Grauer Auboden aus feinem Schwemmaterial
wassermäßig gut versorgt; mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit; Wassereinfluß vom Gerinne her, nur bei Katastrophenhochwasser überschwemmungsgefährdet

gut befahr- und beweidbar; bei Ackernutzung auch gut zu bearbeiten

mittelwertiges Ackerland, hochwertiges Grünland

Die Flächen werden aus verschiedenen Gründen nie als Acker genutzt.

Grüne Farbe: kalkfreier Brauner Auboden aus vorwiegend feinem Schwemmaterial
Wassermäßig gut versorgt; mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit; geringer Wassereinfluß vom Gerinne

bei Katastrophenhochwasser überschwemmungsgefährdet

gut befahr- und beweidbar, bei Ackernutzung auch gut zu bearbeiten

mittelwertiges Ackerland, hochwertiges Grünland



Bodenwertigkeit

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 5b (sehr hoch): 10 % der besten Böden in der Gemeinde Bischofshofen.

Wie aus der Bonitätskarte ersichtlich, sind sehr viele ortsnahen und daher aus der Sicht der Ortsplanung für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Grundflächen, als hochwertige und/oder bedeutende Böden gekennzeichnet.

Eine, den Grundsätzen der Raumordnung entsprechende bauliche Entwicklung der Gemeinde Bischofshofen wäre somit unter Berücksichtigung der Bodenbonität nur sehr erschwert umsetzbar.

Das bedeutet, dass die Ortsentwicklung von Bischofshofen; vorallem die in Zentrumsnähe, auch auf Böden stattfinden muss, die gemäß Bodenschutz hierfür nicht prädestiniert sind.

Da sich die Planungsflächen jedoch für die geplante gewerbliche Entwicklung bestens eignet (infrastrukturmäßig erschlossen, verfügbar, lärmarm, ortsnah, im Anschluss an bereits gewidmete gewerblich genutzte Flächen) und diese Erweiterung eine für die Gemeinde wünschenswerte Entwicklung darstellt, wiegt das Interesse der Gemeinde an einer Baulandwidmung schwerer als der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen.

Zudem sind die derzeit noch rel. großen Flächen großräumig gesehen als „landwirtschaftliche Restflächen“ zwischen Wohn- und Gewerbegebiete zu bezeichnen, welche in ihrer Bewirtschaftbarkeit und Wertigkeit durch diese Eingrenzung bereits stark eingeschränkt sind.

Land- und Forstwirtschaft

Trotz der guten topographischen Verhältnisse und der sehr guten Bodenverhältnisse beschränkt sich die landwirtschaftliche Nutzung des Bereichs auf ein jährlich zweimaliges Mähen der Flächen.

Der Gesamtwert der Fläche für die Land- und Forstwirtschaft kann daher als gegeben, jedoch nicht als besonders hoch angenommen werden.

Wasser und Wasserwirtschaft

Im gegenständlichen Bereich befinden sich weder Wasserschutz noch -schongebiete, es befinden sich keine Quellaustritte auf der Fläche selbst noch in der unmittelbaren Umgebung. Auf Grund der Topographie des Geländes und der mäßigen Versickerungseigenschaften des Bodens (auch ohne weitere Versiegelung) wird der Oberflächenentwässerung im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen entsprechende Bedeutung zukommen.

Die Auswirkungen der Umwidmung auf den Wasserhaushalt des Bereiches können aber insgesamt als vernachlässigbar eingestuft werden.

Naturräumliche Gefährdung

Die gegenständlichen Flächen werden von keinen Gefährdungsbereichen berührt und liegen außerhalb von jeglichen Gefährdungs- und Retentionsbereichen.

Lärm

Die Flächen sind durch die Lage an übergeordneten Verkehrsträgern und Gewerbegebieten bereits entsprechend lärmbelastet.
Die mögliche Erweiterung betrieblich genutzter Flächen nördlich der B 164 wird die Lärmimmissionen des Bereiches erhöhen.

Luft

Die Vorbelastung mit Luftschadstoffen wird im Wesentlichen durch den Verkehr auf den umgebenden Verkehrsträgern B 164 und Gasteiner Strasse verursacht.
Die geplanten Erweiterungen selbst werden durch Zufahrten und Beheizung zusätzliche Emissionen verursachen, die lokal zu einer geringfügigen Erhöhung der Konzentration von Luftschadstoffen führen können.

3.4 Erweiterung des Siedlungsstandortes im Bereich Hintergrassl

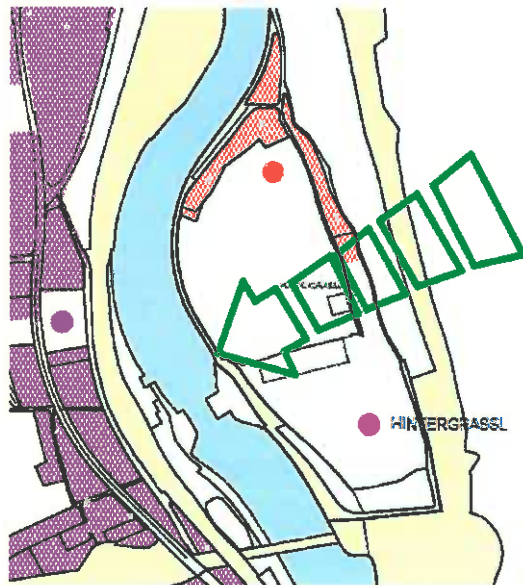
Der ggst. Bereich war bisher durch das Fehlen einer ausreichenden Verkehrsanbindung von einer großräumigen Baulandwidmung ausgenommen. Nachdem nun eine Aufschließung direkt von der Bundesstrasse aus erfolgen kann, kommt dieser Standort für eine gewerbliche Entwicklung in Frage. Auf die dort bereits bestehenden Einfamilienhäuser im Grünland wird im Zuge der weiteren Planungsarbeiten bzw. durch die Wahl einer entsprechenden Widmungskategorie Rücksicht genommen.



REK ALT



REK NEU



3.4.1. Neue Ziele im Räumlichen Entwicklungskonzept

Sämtliche Ziele des Schriftteiles des Räumlichen Entwicklungskonzeptes hinsichtlich Gewerbeentwicklung bleiben bestehen und bedürfen keiner Änderung. Folgende Maßnahmen werden ergänzt:

- Die Flächen nördlich der Autoabahnabfahrt sind vorrangig zur Erweiterung bereits ansässiger Gewerbebetriebe vorgesehen. Auf die bestehenden Wohnhäuser im Grünland ist bei den folgenden Planungsschritten Bedacht zu nehmen (Widmungsabfolge, Abstandsflächen, Grünraumgestaltung)

3.4.2 Graphische Änderung

Graphisch wird im ggst. Bereich die Möglichkeit einer kurzfristigen gewerblichen Entwicklung durch die Eintragung eines violetten Punktes geschaffen und der Grünkeil geringfügig nach Norden verschoben. Diese Grünkeil ist in der Natur nur als landwirtschaftlich genutzte Freifläche erfassbar, ein durchgehender Grünzug, welcher bis zur Strasse hin eine spürbare Trennung zwischen zwei Siedlungsgebieten schaffen soll, was dieser Grünkeil ohnehin nie.

REK ÜBERLAGERUNG ALT/NEU



3.4.3 Strukturuntersuchung

Verkehrsstruktur

Das Planungsgebiet ist vorrangig von Süden bzw. Südwesten her zu erschließen, um die bestehenden Wohngebiete nicht übermäßig zusätzlich zu belasten. Die Verkehrsinfrastruktur wird für das neue Planungsgebiet so ausgebaut werden, dass dieses problemlos über die Autobahnabfahrt erreicht werden kann.

Technische / Soziale Infrastruktur

Die Energieversorgung mit elektrischem Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post gewährleistet. Die Anschließung erfolgt über Verkabelung in der Anschließungsstraße.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Ortswasserversorgung der Gemeinde, die Abwasserentsorgung durch die bestehende Ortskanalisation.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen können durch die Lage der Flächen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsverband leicht hergestellt werden und sind für die geplante Umwidmung bzw. Verbauung der Grundflächen ausreichend dimensioniert.

Eine Haltestelle des öffentlichen Verkehrs liegt nicht im 500m Einzugsbereich.

Landschaftsbild- und struktur

Die gegenständlichen Änderungsflächen sind Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Autobahnabfahrt, der A10 und der Salzach.

Das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich wird derzeit geprägt von einer bandartigen Siedlungsentwicklung entlang der östlichen Erschließungsstraße, dem sich um die Hofstelle Hintergrassl entwickelten Siedlungssplitter von mehreren Einfamilienhäusern und den Bauten des Salzachkraftwerkes. Prägend auch der überregionale Verkehrsträger A10 inklusive Autobahnabfahrt und die Salzach.

Die prägenden Landschaftselemente sind hauptsächlich flache Wiesenflächen und die bewaldeten Hangbereiche Richtung Autobahn und Autobahnabfahrt, gliedernde Elemente wie Hecken und Flurgehölze sind im nahen Umfeld keine mehr vorhanden, lediglich rund um die alten Hofstellen sind noch vereinzelte Gehölze vorzufinden.

Der Charakter der Landschaft wird daher hauptsächlich durch die Siedlungsentwicklung, die sich immer weiter in die umgebenden Freiflächen hineinentwickeln, geprägt, wobei sich entlang der östlichen Erschließungsstraße ein fast durchgehendes Siedlungsband (auch außerhalb gewidmeter Baulandbereiche) entwickelt hat.

Durch die beabsichtigte Entwicklungsmöglichkeit für Gewerbe im südlichen Teil der Grasslau wird sich das Erscheinungsbild der Landschaft insofern verändern, als Grünlandflächen zwischen Kraftwerk und Grasslau Gut nicht mehr als solche in Erscheinung treten, sondern einer Verbauung weichen werden.

Der bisher trotz der bereits vorhandenen Verbauung grundsätzlich erlebbare Landschaftscharakter wird sich zumindest im südlichen Bereich verändern.

Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt; die Landschaftsstruktur bzw. das Landschaftsgefüge wird weiter abgemindert.

Die mögliche Neuansiedlung von Betrieben kann für die angrenzenden, kleinräumig geprägten Strukturen durchaus unüblichen baulichen Kubaturen mit sich bringen, die sich grundsätzlich im ggst. Umfeld als Fremdkörper darstellen können.

Gemindert werden diese nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die bestehenden Vorbelastungen durch die massiv in Erscheinung tretenden überörtlichen Verkehrsträgern und den Kraftwerksbau.



Vegetation und Tierwelt

Die Flächen sind als mehrmahdige Wiese mit typischer Vegetation zu bewerten. Auf den beantragten Erweiterungsflächen selbst befindet sich darüber hinaus keinerlei schützenswerte Vegetation, die Flächen ist ökologisch gesehen von geringer Bedeutung. Auch findet sich in Bezug auf die Tierwelt kein Hinweis auf einen besonders erhaltens- und schützenswerten Lebensraum.

Flora: Vegetationselemente der landwirtschaftlichen Produktion; kein Vorkommen Rote Listen Arten bekannt:

Fauna: Geringe Attraktivität infolge fehlender Landschaftsstrukturen (keine Bäume, keine Hecken, keine kleinen Gewässer)

Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen: Verlust an landschaftlichem Freiraum

Erholungsnutzung und Grünflächen

Aktuelle Nutzungen auf den Erweiterungsflächen und im angrenzenden Umfeld:
landwirtschaftliche Nutzflächen

Gebäude und Außenanlagen der Grasslau Güter (Landwirtschaftliche Hofstelle)

bestehende Landschaftselemente: Wiesen

Aktuelle Nutzung der Widmungsflächen: landwirtschaftliche Nutzung
keine direkte Erholungsnutzung (kein freies Betretungsrecht bei landwirtschaftlichen Nutzflächen!)
Vorhandene Einrichtungen auf der Widmungsfläche: Keine
Im räumlichen Umfeld: keine

Auswirkungen bei Erweiterung des Siedlungsgebietes:
Erholungseinrichtungen (Spazierweg entlang der Salzach) werden ev. geringfügig beeinträchtigt
Sichtbeziehungen (in Bezug auf den Erholungswert) werden ev. nachteilig beeinflusst (siehe Sachgebiet „Landschaftsbild“)

Die gegenständlichen Flächen wurden bis jetzt landwirtschaftlich genutzt und sind Teil von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Da diese Flächen bisher keiner infrastrukturelbundenen Erholungsnutzung zugeführt waren, können die Auswirkungen der Umwidmung auf die bestehenden Erholungsnutzungen und Grünflächen als vernachlässigbar eingestuft werden.

Biotope

Auf den Erweiterungsflächen befinden sich keine Biotope oder sonstige für die Natur wertvolle und erhaltenswerte Lebensräume.

Kulturgüter- und Ortsbild

Die Erweiterungsflächen befindet sich in einem Bereich, der weder bauhistorisch noch kulturell von Bedeutung ist.

Der bestehende Siedlungsansatz (Wohnbauten aus den letzten 25 Jahren) stellt siedlungsstrukturell kein bedeutsames Ensemble dar und befindet sich auch nicht im Nahbereich eines solchen.

Kulturgüter: keine

Archäologische Fundstellen im Gemeindegebiet: Siedlungsfunde von der Frühzeit bis zum Beginn der Römerzeit. **Auf den Erweiterungsflächen:** keine

Ortsbild: Die Widmungsfläche liegt im sachlichen Überschneidungsbereich von Ortsbild (Randlage) und Landschaftsbild. Das Ortsbild erfährt mit der zusätzlichen Verbauung eine weitere bauliche Verdichtung, die in ihrer Dimensionierung wahrscheinlich nicht den bestehenden Strukturen angepasst werden kann.

Geologie

Lt. Bodenkarte ist im gegenständlichen Bereich mit folgenden Bodenformen zu rechnen:

Braune Farbe:

kalkhaltiger Grauer Auboden aus feinem über grobem Schwemmaterial
wassermäßig gut versorgt, mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit; Wassereinfluß vom Gerinne her

mäßig gefährdet durch Überschwemmung

gut befahrbar und beweidbar hochwertiges Grünland

Infolge ufernaher Position wird die Bodenform öfters überschlickt



Bodenwertigkeit

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 5b (sehr hoch): 10 % der besten Böden in der Gemeinde Bischofshofen.

Wie aus der Bonitätskarte ersichtlich, sind sehr viele ortsnahen und daher aus der Sicht der Ortsplanung für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Grundflächen, als hochwertige und/oder bedeutende Böden gekennzeichnet.

Eine, den Grundsätzen der Raumordnung entsprechende bauliche Entwicklung der Gemeinde Bischofshofen wäre somit unter Berücksichtigung der Bodenbonität nur sehr erschwert umsetzbar.

Das bedeutet, dass die Ortsentwicklung von Bischofshofen; vorallem die in Zentrumsnähe, auch auf Böden stattfinden muss, die gemäß Bodenschutz hierfür nicht prädestiniert sind.

Da sich die Planungsflächen jedoch für die geplante gewerbliche Entwicklung bestens eignet (infrastrukturmäßig erschlossen, verfügbar, lärmarm, ortsnah, im Anschluss an bereits gewidmete gewerblich genutzte Flächen) und diese Erweiterung eine für die Gemeinde wünschenswerte Entwicklung darstellt, wiegt das Interesse der Gemeinde an einer Baulandwidmung schwerer als der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen.

Land- und Forstwirtschaft

Trotz der guten topographischen Verhältnisse und der sehr guten Bodenverhältnisse beschränkt sich die landwirtschaftliche Nutzung des Bereichs auf ein jährlich zweimaliges Mähen der Flächen.

Der Gesamtwert der Fläche für die Land- und Forstwirtschaft kann daher als gegeben, jedoch nicht als besonders hoch angenommen werden.

Wasser und Wasserwirtschaft

Im gegenständlichen Bereich befinden sich weder Wasserschutz noch -schongebiete, es befinden sich keine Quellaustritte auf der Fläche selbst noch in der unmittelbaren Umgebung. Auf Grund der Topographie des Geländes und der mäßigen Versickerungseigenschaften des Bodens (auch ohne weitere Versiegelung) wird der Oberflächenentwässerung im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen entsprechende Bedeutung zukommen.

Die Auswirkungen der Umwidmung auf den Wasserhaushalt des Bereiches können aber insgesamt als vernachlässigbar eingestuft werden.

Naturräumliche Gefährdung

Die gegenständlichen Flächen werden von keinen Gefährdungsbereichen berührt und liegen außerhalb von jeglichen Gefährdungs- und Retentionsbereichen.

Lärm

Die Flächen sind durch die Lage an übergeordneten Verkehrsträgern und Gewerbegebieten bereits entsprechend lärmbelastet. Die mögliche Erweiterung betrieblich genutzter Flächen nördlich der B 164 wird die Lärmimmissionen des Bereiches erhöhen.

Luft

Die Vorbelastung mit Luftschadstoffen wird im Wesentlichen durch den Verkehr auf den umgebenden Verkehrsträgern A10 und Autobahnabfahrt verursacht. Die geplanten Erweiterungen selbst werden durch Zufahrten und Beheizung zusätzliche Emissionen verursachen, die lokal zu einer geringfügigen Erhöhung der Konzentration von Luftschadstoffen führen können.

3.5 ÜBERPRÜFUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG AUF ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ÜBERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSZIELEN (LEP)

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Festlegungen überörtlicher Planungsinstrumente ist festzustellen, dass die geplante Ausweisung den Grundsatzzielen wie „Flächensparende und nachhaltige Raumnutzung“ und „Erhalt und gezielte Steigerung der Wirtschaftskraft“ dezitiert entspricht.

Die Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten leistet einen Beitrag zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Gewerbe- und Industriebetrieben, schafft tourismusunabhängige Arbeitsplätze in der Region und liegt somit auch im öffentlichen Interesse.

Die geplanten Änderungen des REK (Erweiterungsflächen zur gewerblichen Nutzung) schaffen die dringend notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten für bereits bestehenden und Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Betriebe und stellen die Wettbewerbsfähigkeit für den Wirtschaftsstandort Bischofshofen sicher

D. Wirtschaft

D.1. Standortsicherung und Betriebsansiedlung

Ziele:

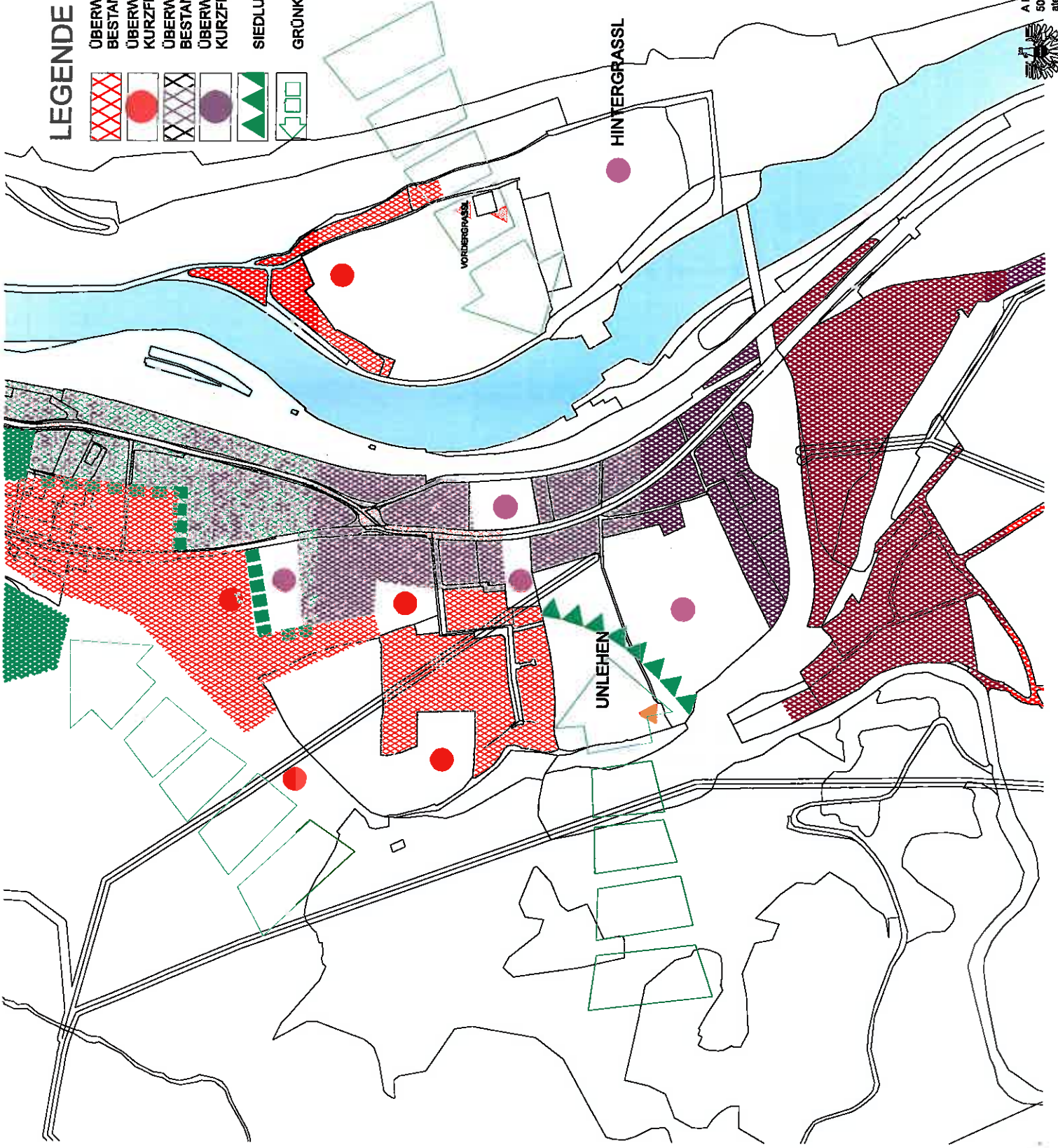
- Vordringliche Entwicklung von Betriebsstandorten dort, wo dies aufgrund der angestrebten wirtschafts- und raumstrukturellen Ziele des Landes besonders notwendig ist.
- Sicherung und Entwicklung von Betriebsstandorten mit überörtlicher Bedeutung an dafür geeigneten Standorten unter Berücksichtigung des Bedarfs.
- Verstärkung der regionalen und grenzüberschreitenden Zusammenarbeit insbesondere von Gemeinden bei der Standortentwicklung.
- Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Gewerbe- und Industriebetrieben durch Sicherung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.

4. ZUSAMMENFASSUNG AUS DER SICHT DER ORTSPLANUNG

Zusammenfassend kann aus der Sicht der örtlichen Raumplanung daher festgestellt werden, dass die geplante Verschiebung der Siedlungsgrenze zur Erweiterung von gewerblichen Flächen im Bereich Liebherr und die Sicherung neuer gewerblicher Entwicklungsstandorte in der Grasslau für die Stadtgemeinde Bischofshofen ein öffentliches Interesse darstellt und zur Realisierung von örtlichen und überörtlichen Zielsetzungen notwendig ist.

LEGENDE

- ÜBERWIEGEND WOHNEN
BESTAND
- ÜBERWIEGEND WOHNEN
KURZFRISTIGE ERWEITERUNG
- ÜBERWIEGEND SOZIALE/ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN
BESTAND
- ÜBERWIEGEND SOZIALE/ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN
KURZFRISTIGE ERWEITERUNG
- SIEDLUNGSGRENZE
- GRÜNKEIL



REK-ÄNDERUNG
BEREICHE
LIEBHERR/HINTERGRASSL
22.06.2015



ARCHITEKT DIPL.ING. VINZENZ ZEILINGER
5020 SALZBURG WIESBAUERSTRASSE 8 0662/021600
atelier@zeilinger-architekten.at