

Aus urheberrechtlichen Gründen wurden Bilder und Karten entfernt –
das Originaldokument kann auf Anfrage übermittelt werden

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

**DURCHFÜHRUNG DER PRÜFUNG DES ERFORDERNISSES
EINER UMWELTPRÜFUNG GEMÄSS ROG 1998 I.D.G.F.**

**auf Grundlage
der Verordnung zur Umweltprüfung gemäß § 4, ROG 1998,
Grundlagen und Strukturierung (Entwurf)**

VORBEURTEILUNG

FÜR DIE PLANUNGSMASSNAHMEN:

ERRICHTUNG EINES KURZENTRUMS

**auf der GP 2065, KG Holzhausen
laut Kataster FWP**

**Ausweisung von Bauland/Sonderfläche für Kurzentrum,
Ausweisung von Bauland/Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe mit
einer maximalen Gästezimmeranzahl von 200 und
Ausweisung von Verkehrsfläche/Parkplätze bzw. Verkehrsflächen
mit einer Gesamtfläche von ca. 4,5ha im Flächenwidmungsplan**

GZ: 165/45 – März 2007

Arch. Dipl. Ing. Martin Lenglachner
5421 Adnet, Waidach 241
Tel. Nr.: 06245/87073, Fax: 87073-5

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	3
2	PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN	4
2.1	Veranlassung	4
2.2	Lage des Vorhabens	5
2.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
3	DURCHFÜHRUNG DER PRÜFUNG DES ERFORDERNISSES EINER UMWELTPRÜFUNG GEMÄSS ROG 1998 I.D.G.F	6
3.1	Vorbeurteilung	6
3.1.1	Einleitung	6
3.1.2	Schwellenwertprüfung	6
3.1.3	Prüfung nach Ausschlusskriterien	8
3.1.4	Umwelterheblichkeitsprüfung	9
3.1.5	Beilagen	9

1 ALLGEMEINES

Planungen der Raumordnung (das sind: Entwicklungsprogramme, Standortverordnungen und Flächenwidmungspläne) sind aufgrund von § 4, ROG 1998 i.d.g.F. unter bestimmten Voraussetzungen einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Auf Grundlage einer EU-Richtlinie war das Land verpflichtet, für Planungen eine sogenannte **Umweltprüfung** einzuführen.

Grundgedanke des Prüfverfahrens ist, dass Planungen mit erwartbarem erheblichen Einfluss auf die Umwelt einer vertieften Analyse und Bewertung der Auswirkungen der Planungsmaßnahme zu unterziehen sind.

Zur Abgrenzung der Verpflichtung nach § 4 Abs. 1, ROG 1998 i.d.g.F. wurden von der Landesregierung Schwellenwerte (Entwurf) festgelegt, womit diese Beurteilung für die Gemeinde erleichtert wird.

Daneben kann sich eine Verpflichtung zur Umweltprüfung auch ergeben, wenn mit der Planung erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen dient die Umwelterheblichkeitsprüfung.

Die Prüfung des Erfordernisses einer Umweltprüfung lässt sich in drei Teilbereiche aufgliedern:

1. Schwellenwertprüfung
2. Prüfung nach Ausschlusskriterien
3. Beurteilung der Umweltauswirkungen (Umwelterheblichkeitsprüfung)

Bei Überschreitung eines der zutreffenden Richtwerte (auch schon bei der ersten Teilprüfung - Schwellenwertprüfung) ist die Erstellung einer Umweltprüfung ein unbedingtes Erfordernis.

2 PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

2.1 VERANLASSUNG

Die Gemeinde St. Georgen hat vor kurzem das Moorbad St. Felix erworben. Dieses soll den standardgemäßen Erfordernissen entsprechend ausgebaut und betrieben werden. Darüber hinaus ist die Gemeinde interessiert, eine kommerzielle Verwertung des Heilmoorvorkommens und in diesem Zusammenhang die Neuerrichtung eines Kurzentrums in Holzhausen zu ermöglichen.

Die entsprechenden Voraussetzungen wurden bei einer Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes geschaffen. Eine Konkretisierung des Standortes ist jedoch noch erforderlich.

Derzeit werden im Zuge der Änderungen des Regionalprogramms „Flachgau-Nord“ Standortprüfungen durchgeführt bzw. die entsprechenden Festlegungen getroffen.

Aus Zeitgründen wird jedoch die Änderung des Regionalprogramms nicht abgewartet, sondern parallel dazu eine Standortuntersuchung und eine REK-Modifikation von der Gemeinde St. Georgen vorgenommen und anschließend das Teilabänderungsverfahren eingeleitet.

Geplant ist die Errichtung eines Kurzentrums in zwei Baustufen.

Die 1. Baustufe des Kurbetriebes soll ca. 200 Gästebetten umfassen. Im Endausbau soll die Anlage über ca. 400 Gästebetten bzw. 200 Zimmer verfügen.

Das Kurzentrum liegt auf einem äußerst attraktiven landschaftlich idyllischen nach Süden abfallenden Grundstück. Im Norden und Westen wird die Planungsfläche von einer Waldkulisse umrahmt.

Aufgrund der isolierten Lage besteht kein raumstruktureller Zusammenhang zu den Ortschaften in der Umgebung.

Die Planungsfläche selbst ist noch unbebaut und unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Demzufolge wird bei der vorliegenden Arbeit davon ausgegangen, dass kein Bestand, welcher im Sinne der Widmung genutzt wird, vorhanden ist und somit die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen - Ausweisung von Bauland/Sonderfläche

für Kurzentrum, Bauland/Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe (max. 200 Gästezimmer) und Ausweisung von Verkehrsfläche/Parkplätze bzw. Verkehrsfläche - auf die Umwelt zu prüfen sind.

Dementsprechend müssen die Umweltparameter erarbeitet bzw. berücksichtigt werden.

2.2 LAGE DES VORHABENS

Das ca. 4,5 ha große Planungsareal befindet sich zwischen den Ortschaften Reith und Krögn, nördlich des Ortsteiles Holzhausen, in der Nähe der Landesgrenze zu Oberösterreich.

Die Aufschließungsstraße ab der Gemeindestraße muss noch errichtet werden. Im Zuge des derzeit laufenden Grundzusammenlegungsverfahrens wird die hierfür notwendige Trasse festgelegt.

2.3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das vorgenannte Grundstück (Planungsfläche) ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg als Grünland/Ländliche Gebiete ausgewiesen.

3 DURCHFÜHRUNG DER PRÜFUNG DES ERFORDERNISSES EINER UMWELTPRÜFUNG GEMÄSS ROG 1998 I.D.G.F

3.1 VORBEURTEILUNG

3.1.1 Einleitung

Eine Umweltprüfung (UP) ist durchzuführen, wenn der Schwellenwert überschritten wird und kein Ausschlusskriterium zutrifft oder die Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) eine erhebliche Umweltauswirkung erwarten lässt. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ist zu erstellen, wenn bei Unterschreiten des Schwellenwertes kein Ausschlusskriterium zutrifft.

3.1.2 Schwellenwertprüfung

Die Planungsfläche befindet sich außerhalb eines geschützten Gebietes. Der Schwellenwert (laut Entwurf der Verordnung zur Umweltprüfung gemäß § 4, ROG 1998 i.d.g.F.) wurde für sonstiges Bauland mit einem Ausmaß von 5,0ha bzw. für Bauland/Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe mit 5,0ha oder 250 Zimmer außerhalb geschützter Gebiete festgelegt.

Schwellenwerte nach Widmungskategorien (Entwurf):

Widmungskategorien	geschützte Gebiete	sonstige Bereiche
GL/Sportfläche	2,50 ha	5,00 ha
GL/Schipiste	10,00 ha	20,00 ha
GL/Campingplätze	2,00 ha	4,00 ha
BL/Beherbergungsgroßbetriebe	2,50 ha oder 125 Zi	5,00 ha oder 250 Zi
BL/Handelsgroßbetriebe	7.500 m ² Verkaufsfläche oder 2,00 ha	15.000 m ² Verkaufsfläche oder 4,00 ha
BL/Gewerbegebiete, Industriegebiete, Sonderflächen	2,00 ha	4,00 ha
Sonstiges Bauland	2,50 ha	5,00 ha
Verkehrsfläche/Parkplatz	2,00 ha	4,00 ha

Von der Umwidmung ist eine Fläche in einem Gesamtausmaß von ca. 4,5ha betroffen.

Die Gesamtzahl der geplanten Gästezimmer beträgt 200.

Im gegenständlichen Fall werden die vorgegebenen Schwellenwerte nicht überschritten.

3.1.3 Prüfung nach Ausschlusskriterien

Eine Umweltprüfung bei Überschreiten des Schwellenwertes bzw. eine Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4, ROG 98 i.d.g.F. bei dessen Unterschreiten ist laut Entwurf dann nicht erforderlich, wenn eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

Trifft zu	Ja	Nein
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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert wird.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Die oben angeführten Kriterien treffen nicht zu.

Die geplante Errichtung eines Kurzentrums stellt einen Eingriff in das gegebene Umweltgefüge dar und es können dadurch erhebliche Umweltauswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. (Mit der Planung sind offensichtlich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Weiters handelt es sich um eine Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen wesentlich geändert werden.)

Nachdem keine Ausschlusskriterien vorliegen ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen.

3.1.4 Umwelterheblichkeitsprüfung

Die Umwelterheblichkeitsprüfung wird in Form einer abschätzenden Grobbeurteilung durchgeführt.

Es erfolgen keine Bestandserhebungen und Strukturanalysen, keine Begründungen der Bewertungen.

Für die Sachgebiete:

- Landschaftsstruktur und –bild
- Vegetation und Tierwelt
- Erholungsnutzung und Grünflächen
- Lebensräume und Biotope
- Kulturgüter- und Ortsbild
- Geologie und Baugrundeignung
- Boden
- Land- und Forstwirtschaft
- Wasser und Wasserwirtschaft
- Naturräumliche Gefährdungen
- Lärm
- Luft

ergeben sich mehr als 32 Punkte.

Schlussfolgerung:

Aufgrund der Lage und der Größenordnung des geplanten Projektes sowie der Struktur der Umgebung wird davon ausgegangen, dass die Punkteanzahl von 32 erreicht bzw. überschritten wird.

Somit besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (UP) gemäß § 4 Abs. 4, ROG 1998 i.d.g.F.

3.1.5 Beilagen

Übersichtsplan M 1:10 000

OBERÖSTERREICH

5