

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



GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

PLANUNGSBERICHT (VORENTWURF)

**ZUR TEILABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES
IM BEREICH „HOLZHAUSEN-REIT“
PARZELLE NR. 2065 UND ANDERE, KG 56406 HOLZHAUSEN**

FÜR DAS PROJEKT „KURZENTRUM ST. GEORGEN“

Planungsmaßnahmen:

**Ausweisung von Bauland/Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe mit einer
maximalen Gästezimmeranzahl von 160 und**

Ausweisung von Verkehrsfläche

Ausweisung von Grünland/Erholungsgebiete

mit einer Gesamtfläche von ca. 4,62ha im Flächenwidmungsplan

bestehend aus den Abschnitten:

- A) PLANUNG - PLANUNGSGRUNDLAGEN**
- B) UMWELTBERICHT**
- C) ERLÄUTERUNGSBERICHT UND**
- D) BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE**

GZ: 165/54 - August 2008

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

A) Planung - Planungsgrundlagen

Bearbeitung durch:
Architekturbüro Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241

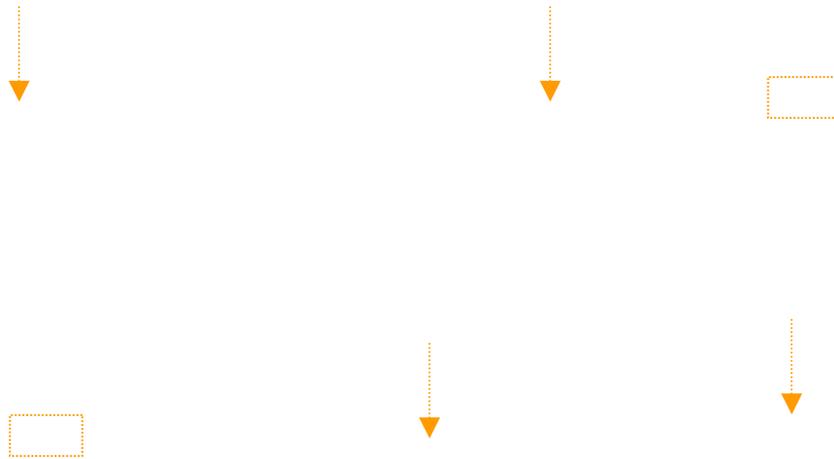
Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich der Planung.....	2
2	Projektbeschreibung.....	3
3	Bestehende Bewilligungen (Bescheide und Pläne) im Planungsbereich	3
4	Planungsziel	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben.....	4
5.1	Gesetzliche Grundlagen.....	4
5.2	Überörtliche Planungen.....	4
5.3	Räumliches Entwicklungskonzept.....	8

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER PLANUNG

Lage und betroffene Parzellen:

Das Planungsareal befindet sich zwischen den Ortschaften Reit und Krögn, nördlich des Ortsteiles Holzhausen, in der Nähe der Landesgrenze zu Oberösterreich.



Es ist die Errichtung eines Kurzentrums auf der Parzelle Nr. 2065, KG Holzhausen geplant.

Die Aufschließungsstraße ab der Gemeindestraße muss noch errichtet bzw. ausgebaut werden.

2 PROJEKTBE SCHREIBUNG

Es ist die Errichtung eines Kurzentrums in zwei Baustufen geplant.

Die 1. Baustufe des Kurbetriebes soll neben Therapie-, Freizeit-, Gastronomie-, Veranstaltungs-, Seminar- und Dienstleistungseinrichtungen ca. 160 Gästezimmer umfassen.

3 BESTEHENDE BEWILLIGUNGEN (BESCHEIDE UND PLÄNE) IM PLANUNGSBEREICH

Bestehende Bewilligungen liegen nicht vor.

4 PLANUNGSZIEL

Mit der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung soll für die am Rande des Salzburger Zentralraums liegende Gemeinde St. Georgen eine wirtschaftliche Entwicklung für die Zukunft sichergestellt werden.

Speziell soll für den äußerst schwach entwickelten tertiären Wirtschaftssektor in der Gemeinde ein Impuls gesetzt und durch einen Leitbetrieb das in der Planungsgemeinde vorzufindende Heilmoorvorkommen eingesetzt werden.

5 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

5.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Gesetz vom 27. April 1998 über die Raumordnung - Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 i.d.g.F. (ROG 1998) - Landesgesetzblatt 44/1998.

5.2 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

SALZBURGER LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM 2003

Gemäß Salzburger LEP 2003 gehört die Gemeinde St. Georgen zur Planungsregion 1 (Flachgau-Nord).

Im Kapitel D. „Wirtschaft“ wurden unter Punkt D.1. „Standortsicherung und Betriebsansiedlung“ folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

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.*

Maßnahme:

- *Notwendige Erweiterungsflächen für Industrie und Gewerbe sind zur Verhinderung von Konflikten mit anderen Nutzungen zu sichern.*

Im Kapitel D. „Wirtschaft“ wurden unter Punkt D.2. „Tourismus und Freizeitwirtschaft“ folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

Ziele:

- *Die raumverträgliche Anpassung der Infrastruktur soll durch Maßnahmen der Raumordnung unterstützt werden.*
- *Die Qualitätsverbesserung im Tourismus soll im Rahmen der Standortentwicklung unterstützt werden.*
- *Sicherung der zeitgemäßen Weiterentwicklung von Tourismuseinrichtungen und -betrieben soll gewährleistet werden.*

Maßnahme:

- *Die Neuansiedlung von Beherbergungsgroßbetrieben und größeren Tourismus- und Freizeiteinrichtungen soll bevorzugt an infrastrukturell gut aufgeschlossenen Standorten in regionaler Abstimmung erfolgen.*

SACHPROGRAMM „SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND BETRIEBSSTANDORTE IM SALZBURGER ZENTRALRAUM“

Das Sachprogramm wurde von der Salzburger Landesregierung am 11.10.1995 für verbindlich erklärt.

In diesem wurde St. Georgen als ländlich strukturierte Gemeinde eingestuft. Hinsichtlich einer betrieblichen Entwicklung wurden unter Punkt 4.1 „Bereitstellung von Flächen für Betriebe“ allgemeine Bestimmungen für die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Rahmen der örtlichen Raumplanung formuliert. Dabei wurde festgelegt, dass

- *im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden auch bei der Bereitstellung von Flächen für Betriebe vorrangig die Erweiterung und Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete bzw. die Sanierung und Aktivierung von Gewerbe- und Industriebranchen erfolgen muss,*
- *im Falle einer Neuwidmung von Gewerbe- oder Industriegebieten benachbarte Wohngebiete vor beeinträchtigenden Emissionen geschützt werden müssen, wobei dies auch mit Mitteln der Bebauungsplanung durchgeführt werden kann,*
- *im Falle einer Neuwidmung von Gewerbe- oder Industriegebieten die Auswirkungen auf das Verkehrssystem, auf die Infrastruktur und auf den Naturraum mit zu berücksichtigen ist.*

Darüber hinaus wurden für die Gemeinde St. Georgen aufgrund der Randlage im Bundesland Salzburg sowie aufgrund der bestehenden Bevölkerungs- und Strukturverhältnisse keine speziellen Aussagen getroffen.

In diesem Sachprogramm wird **St. Georgen als „Sonstige Gemeinde“** eingestuft. Dies bezeichnet alle jene Gemeinden des Zentralraumes, die aufgrund ihrer Siedlungsstruktur für verstärkte Wohnbautätigkeit weniger geeignet sind. In diesen Gemeinden soll die Siedlungsentwicklung hauptsächlich auf den gemeindeeigenen Bedarf beschränkt sein. Zur Sicherstellung eines gemeindeeigenen Entwicklungsspielraumes ist der Ermittlung des Baulandbedarfes ein **Wohnungszuwachs von max. 15%** zugrunde zu legen.

Um der zukünftigen Wohnbevölkerung die Möglichkeit eines Arbeitsplatzes am Wohnort zu bieten und damit die Pendlertätigkeit langfristig reduzieren zu können, ist ein möglichst **ausgewogenes Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen in der Gemeinde und den wohnhaft Berufstätigen** zu erzielen.

Mischung verträglicher Nutzungen in den Siedlungen und Sicherung der Lebensqualität

- Grünverbindungen, Grünzüge und wohnungsbezogene Grünräume (z. B. Spielplätze, kleine Parks, Mietergärten) sowie Sportflächen sind im Freiraumkonzept zu berücksichtigen und im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung umzusetzen.
- Wohnbauland soll außerhalb von Störungseinflüssen liegen oder durch Abschirmung gegenüber Gewerbe- und Industriegebieten und Durchzugsstraßen möglichst störungsfrei gehalten werden. Bei der Festlegung benachbarter Nutzungen ist auf Störeffekte Bedacht zu nehmen.

Bereitstellung von Flächen für Betriebe

- Bei der Neuwidmung von Gewerbe- und Industriegebieten ist im Zuge einer vorausschauenden Planung auf Störungsfreiheit von Wohngebieten zu achten. Dies soll in erster Linie in Form von emissionsmindernden Maßnahmen erreicht werden. Zusätzlich erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen sind durch bauliche und planerische Abstimmung (z. B. Abschirmung, Positionierung im Bebauungsplan) anzustreben.

Empfehlungen zur Infrastruktur- und Wirtschaftsförderung

- Eine sparsame und umweltfreundliche Energieversorgung soll langfristig durch entsprechende planerische und verfahrenstechnische Vorgaben und Maßnahmen (Abwärmerückführung, Vernetzung in der Energieversorgung zwischen benachbarten Betrieben, Abstimmung der Betriebe aufeinander) in der Bebauungsplanung gesichert werden. Dabei sind auch die Möglichkeiten zur Nahwärmeversorgung benachbarter, neu zu errichtender und bestehender Wohngebiete zu berücksichtigen.
- Die Gründung von Gemeindeverbänden zur Zusammenarbeit bei der Erschließung und Verwertung von Gewerbezonem und größeren Gewerbegebieten soll durch betroffene Gemeinden angestrebt werden.

REGIONALPROGRAMM FLACHGAU-NORD

In dem am 26.5.1998 verordneten Regionalprogramm Flachgau-Nord wurden für die Region folgende Ziele und Maßnahmen/Festlegungen für den Produktions- und Dienstleistungsbereich festgeschrieben:

- *Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Arbeitsplätzen in der Region und der berufstätigen Wohnbevölkerung. Eine längerfristige Verbesserung des Verhältnisses von momentan etwa 55 nichtlandwirtschaftlichen Regionsarbeitsplätzen je 100 wohnhaft Beschäftigter auf etwa 65 Arbeitsplätze je 100 in der Region wohnhaft Beschäftigter - und damit das annähernde Erreichen des Bezirksdurchschnittes des Bezirks Salzburg-Umgebung - ist nicht zuletzt aus Raumordnungs- und Regionalentwicklungsgründen anzustreben.*
- *Allen Gemeinden der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden.*
- *Ausbau des wirtschaftsfreundlichen, innovativen Klimas in der Region.*
- *Unterstützung der Sicherung und Erweiterung von bestehenden regionsansässigen Betrieben.*
- *Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses von Gewerbe- und Industriebetrieben und Dienstleistungen.*
- *Ansiedlung von wirtschaftsnahen Dienstleistungen und technologieintensiven Betrieben mit hoher Wertschöpfung und mit qualitativ hochwertigem Arbeitskräftebedarf.*

Im Regionalprogramm Flachgau-Nord ist das gegenständliche Planungsareal nördlich von Holzhausen als Schwerpunktbereich für Landwirtschaft (relativer Vorrang) vorgesehen bzw. im Planteil ausgewiesen.

Schwerpunktbereich für Landwirtschaft ist bei Überlagerung neu abzuwägen.

Derzeit wird das Regionalprogramm abgeändert.

In diesem wird für das gegenständliche Areal die Entwicklung eines regional hochbedeutsamen Kurzentrums in Holzhausen-Nord mit Nutzung des ortsgebundenen Heilmoores, das sich im Grundbesitz und in der Verfügungsberechtigung der Gemeinde St. Georgen befindet, festgelegt. Die schon konkret projektierte Anlage ist als österreichweites Heilmoor-Kompetenzzentrum und als Leitbetrieb für die gesamte Region konzipiert.

Umweltbericht zum geänderten Regionalprogramm (Entwurf)

Unter dem Punkt „Maßnahmen zur Verringerung der Umweltauswirkungen“ wurden nachstehende Aussagen getroffen:

Vorschläge für landschaftsbildverbessernde und besucherlenkende Maßnahmen:

- *Durch die hängige und freie Lage ist eine erhebliche Einsehbarkeit gegeben, eine entsprechende landschaftsgestalterische Planung und Eingliederung der angestrebten Hotel- und Kuranlage in die umgebende Landschaft ist daher nötig, um eine erhebliche Beeinflussung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters hintan zu halten.*
- *Durch die Erhaltung der umrahmenden Waldkulisse sowie durch eine gestaffelte bauliche Anlage, die sich der Anlage anpasst und höhenmäßig dem Baumbestand unterordnet, soll eine harmonische Eingliederung in die Landschaft sichergestellt werden. Große Außenanlagen und Eingriffe in die umliegende landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft soll nicht erfolgen.*
- *Großräumig steht das Projekt Moorbad in enger Verknüpfung mit dem Nah- und Kernbereich des Europaschutzgebietes Weidmoos, auf das im Rahmen des Kurtourismus auch ein erhöhter Nutzungsdruck zu erwarten ist. Es sollte dabei sichergestellt werden, dass jedenfalls auch ein wirksames Besucherlenkungskonzept mitgeplant wird (Führung neuer Fußwege vom Kurbereich weg zu den schon bestehenden besucherlenkenden Anlagen im Weidmoos).*

Vorschläge für wasserschonende und verkehrliche Maßnahmen:

- *Die Lage im Bereich des verordneten Wasserschongebietes Krögn bedingt die Verpflichtung, das Grundwasserpotential zu schonen, es weder zur Energiegewinnung noch zur Kühlung zu verwenden und tiefe Bodeneingriffe zu vermeiden.*
- *Für die Verkehrsaufschließung und das zusätzliche Verkehrsaufkommen eines Kurzentrums ist das letzte schmale Teilstück der Gemeindestraße auszubauen bzw. zu verlegen und ein eigenes ÖV-Konzept zum Lokalbahnhof Lamprechtshausen anzustreben (z. B. hoteleigene Gästebringung, Sammeltaxis oder Rufbussysteme).*

5.3 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde St. Georgen am 30.4.1996 beschlossen.

Um die wirtschaftliche Entwicklung des Ortes zu erhalten, bestehende Betriebsstandorte zu sichern und die Ansiedlung von neuen Betrieben zu ermöglichen wurde eine Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes für den Abschnitt „Siedlungs- und Ortsbildkonzept“ für Industrie- und Gewerbeflächen durchgeführt und am 13.12.2005 bzw. 21.3.2006 von der Gemeindevertretung beschlossen.

In dieser wurde Folgendes festgehalten:

„Darüber hinaus ist die Gemeinde interessiert, eine kommerzielle Verwertung des Heilmoorvorkommens in Holzhausen und in diesem Zusammenhang die eventuelle Neuerrichtung eines Moorheilbades bzw. Thermenstandortes im Gemeindegebiet zu ermöglichen.“

Zur Konkretisierung des Standortes werden in die derzeit in Arbeit befindliche REK-Modifikation lediglich die für die geplante Neuerrichtung eines Kurzentrums mit Moorheilbad benötigten Flächen als neuer Betriebsstandort in das Räumliche Entwicklungskonzept aufgenommen.

Im Kapitel „Besiedlung und Bebauung“ sind folgende Ziele und Maßnahmen festgelegt:

ZIELE:

- *Sicherstellung der notwendigen Baulandflächen für die geplante bauliche Maßnahme*
- *Die Siedlungsentwicklung soll hier unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Vorrangflächen und unter Bedachtnahme auf den Schutz des Naherholungsraumes erfolgen.*
- *Erstellung eines Bebauungsplanes mit Gestaltungskonzept für die geplante Entwicklungsfläche*
- *Erstellung von Grünordnungsplänen (Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen) zur Sicherstellung der erforderlichen Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild*

MASSNAHMEN:

- *Sicherstellung der für die Realisierung des Projektes erforderlichen Grundstücksflächen durch entsprechende Verträge, um eine sinnvolle widmungsgemäße Verwendung der Projektflächen zu ermöglichen bzw. die Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bei der Realisierung sicherzustellen*
- *Sicherstellung einer zeitgerechten und landschaftsschonenden Bebauung in Abstimmung mit der Umgebung*

**B) UMWELTBERICHT
GEMÄSS § 4 ABS. 4, ROG 1998 I.D.G.F.**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Befund	6
1.1	Beschreibung des Vorhabens	6
1.1.1	Art des Vorhabens	6
1.1.2	Lage des Vorhabens.....	6
1.1.3	Geplante Widmungsänderungen	7
1.2	Veranlassung.....	8
1.2.1	Projektunterlagen.....	8
1.2.2	Standortwahl.....	9
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	9
1.4	Allgemeines zum Planungsraum	9
1.4.1	Historische Entwicklung des Planungsraumes	9
1.4.2	Bestehende Planungen und Rahmenbedingungen	9
1.5	Öffentliches und wirtschaftliches Interesse am Bauvorhaben und an der damit verbundenen Flächenwidmungsplanänderung.....	10
2	Variantenprüfung und Bewertung	11
2.1	Mögliche Standorte für ein Kurzentrum	11
2.1.1	Variante 1 (Moorbad St. Felix).....	12
2.1.2	Variante 2 (Bruckenhof-Nord)	13
2.1.3	Variante 3 (Bruckenhof-Süd).....	14
2.1.4	Variante 4 (Holzhausen-Reit)	15
2.1.5	Variante 5 (Moospirach-West)	16
2.1.6	Variante 6 (Ölling-Süd)	17
2.1.7	Variante 7 (Buchach).....	18
2.2	Ergebnis der Variantenprüfung.....	19
2.2.1	Variantenprüfung nach strukturellen Gesichtspunkten	19
2.2.2	Variantenprüfung nach Sachgebieten	20
2.2.3	Zusammenfassende Wertung.....	20
2.2.4	Infrastrukturelle Aufschließung	21
2.2.5	Null-Variante	21
3	Vorgangsweise bei der Umweltprüfung - Vorbeurteilung	22
3.1	Einleitung.....	22
3.2	Schwellenwertprüfung	22
3.3	Prüfung nach Ausschlusskriterien	24
4	Umwelterheblichkeitsprüfung (Zusammenstellung der Fachgutachten)	25
4.1	Landschaftsbild und Landschaftsstruktur	27
4.2	Vegetation und Tierwelt.....	32
4.3	Erholungsnutzung und Grünflächen	35
4.4	Lebensräume und Biotope	37
4.5	Kulturgüter und Ortsbild.....	39
4.6	Geologie und Baugrundeignung.....	41
4.7	Boden	42
4.8	Land- und Forstwirtschaft	43
4.9	Wasser und Wasserwirtschaft	45
4.10	Naturräumliche Gefährdungen	47
4.11	Lärm	48
4.12	Luft	50
4.13	Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung	51
5	Umweltprüfung gemäß § 4 ROG 1998 i.d.g.F.	52
5.1	Beurteilung der Umweltauswirkungen - Zusammenfassung der Fachgutachten	52
5.1.1	Landschaftsbild und Landschaftsstruktur	52
5.1.2	Vegetation und Tierwelt.....	52

5.1.3	Erholungsnutzung und Grünflächen	52
5.1.4	Lebensräume und Biotope.....	52
5.1.5	Kulturgüter und Ortsbild.....	53
5.1.6	Geologie und Baugrundeignung	53
5.1.7	Boden	53
5.1.8	Land- und Forstwirtschaft	53
5.1.9	Wasser und Wasserwirtschaft	54
5.1.10	Naturräumliche Gefährdungen	54
5.1.11	Lärm.....	54
5.1.12	Luft.....	54
5.2	Massnahmen zum Ausgleich bzw. zur Minderung nachteiliger Auswirkungen	55
5.2.1	Landschaftsbild und Landschaftsstruktur	55
5.2.2	Vegetation und Tierwelt.....	55
5.2.3	Erholungsnutzung und Grünflächen	56
5.2.4	Lebensräume und Biotope.....	56
5.2.5	Kulturgüter und Ortsbild.....	56
5.2.6	Geologie und Baugrundeignung	56
5.2.7	Boden	56
5.2.8	Land- und Forstwirtschaft	57
5.2.9	Wasser und Wasserwirtschaft	57
5.2.10	Naturräumliche Gefährdungen	57
5.2.11	Lärm.....	57
5.2.12	Luft.....	58
5.3	Festlegungen im Bebauungsplan zu den erforderlichen Massnahmen unter Punkt 5.2	58
5.3.1	Landschaftsbild und Landschaftsstruktur	58
5.3.2	Vegetation und Tierwelt.....	58
5.3.3	Erholungsnutzung und Grünflächen	58
5.3.4	Lebensräume und Biotope.....	58
5.3.5	Kulturgüter und Ortsbild.....	59
5.3.6	Geologie und Baugrundeignung	59
5.3.7	Boden	59
5.3.8	Land- und Forstwirtschaft	59
5.3.9	Wasser und Wasserwirtschaft	59
5.3.10	Naturräumliche Gefährdungen	59
5.3.11	Lärm.....	59
5.3.12	Luft.....	59
5.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschliesslich Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung).....	60
5.4.1	Landschaftsbild und Landschaftsstruktur	60
5.4.2	Vegetation und Tierwelt.....	60
5.4.3	Erholungsnutzung und Grünflächen	60
5.4.4	Lebensräume und Biotope.....	61
5.4.5	Kulturgüter und Ortsbild.....	61
5.4.6	Geologie und Baugrundeignung	61
5.4.7	Boden	62
5.4.8	Land- und Forstwirtschaft	62
5.4.9	Wasser und Wasserwirtschaft	62
5.4.10	Naturräumliche Gefährdungen	62
5.4.11	Lärm.....	62
5.4.12	Luft.....	63
5.4.13	Zusammenfassung der Restbelastungen	63
5.5	Sonstige Auswirkungen der Planung.....	64

5.5.1	Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Prüftatbestände gemäß § 22 Abs. 2, ROG 1998 i.d.g.F.	64
5.5.1.1	Landschafts- und Ortsbild.....	65
5.5.1.2	Verkehrsstruktur	67
5.5.1.3	Belastung des Lebensraumes	68
5.5.1.4	Wirtschafts- und Sozialstruktur	69
5.5.1.5	Fremdenverkehrsstruktur	71
5.5.2	Verträglichkeit für die Verkehrsstruktur.....	72
5.5.3	Verträglichkeit für die Technische Infrastruktur	75
5.6	Zusammenfassung und Neubewertung mit Wechselwirkungen.....	80
5.6.1	Neubewertung mit Wechselwirkungen	80
5.6.1.1	Landschaftsbild und Landschaftsstruktur	80
5.6.1.2	Vegetation und Tierwelt.....	80
5.6.1.3	Erholungsnutzung und Grünflächen	80
5.6.1.4	Lebensräume und Biotope	80
5.6.1.5	Kulturgüter und Ortsbild.....	81
5.6.1.6	Geologie und Baugrundeignung.....	81
5.6.1.7	Boden	81
5.6.1.8	Land- und Forstwirtschaft	81
5.6.1.9	Wasser und Wasserwirtschaft	82
5.6.1.10	Naturräumliche Gefährdungen	82
5.6.1.11	Lärm	82
5.6.1.12	Luft.....	82
5.6.2	Zusammenfassung	82
5.7	Allfällige Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen.....	83
5.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	83
5.8.1	Biologische Sachgebiete	83
5.8.2	Technische Sachgebiete	83
5.8.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung im Regionalprogramm Flachgau-Nord	83
6	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes (Kurzfassung)	84
6.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens	84
6.2	Beschreibung der Umwelt (Kurzfassung)	84
6.3	Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Sachgebiete	84
6.3.1	Landschaftsbild und Landschaftsstruktur	84
6.3.2	Vegetation und Tierwelt.....	85
6.3.3	Erholungsnutzung und Grünflächen	85
6.3.4	Lebensräume und Biotope.....	85
6.3.5	Kulturgüter und Ortsbild.....	85
6.3.6	Geologie und Baugrundeignung	85
6.3.7	Boden	86
6.3.8	Land- und Forstwirtschaft	86
6.3.9	Wasser und Wasserwirtschaft	86
6.3.10	Naturräumliche Gefährdungen	86
6.3.11	Lärm.....	87
6.3.12	Luft.....	87
6.4	Beeinträchtigungen der Schutzgüter / Sachgebiete und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen (Kurzfassung)	87
6.4.1	Landschaftsbild und Landschaftsstruktur	87
6.4.2	Vegetation und Tierwelt.....	88
6.4.3	Erholungsnutzung und Grünflächen	88
6.4.4	Lebensräume und Biotope.....	88
6.4.5	Kulturgüter und Ortsbild.....	88
6.4.6	Geologie und Baugrundeignung	89

6.4.7	Boden	89
6.4.8	Land- und Forstwirtschaft	89
6.4.9	Wasser und Wasserwirtschaft	89
6.4.10	Naturräumliche Gefährdungen	89
6.4.11	Lärm.....	89
6.4.12	Luft.....	90
6.5	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten (Variantenprüfung) - Kurzfassung.....	90
6.6	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigung - Kurzfassung.....	90
6.6.1	Landschaftsbild und Landschaftsstruktur	90
6.6.2	Vegetation und Tierwelt.....	90
6.6.3	Erholungsnutzung und Grünflächen	90
6.6.4	Lebensräume und Biotope.....	91
6.6.5	Kulturgüter und Ortsbild.....	91
6.6.6	Geologie und Baugrundeignung	91
6.6.7	Boden	91
6.6.8	Land- und Forstwirtschaft	91
6.6.9	Wasser und Wasserwirtschaft	91
6.6.10	Naturräumliche Gefährdungen	91
6.6.11	Lärm.....	91
6.6.12	Luft.....	92

1 BEFUND

1.1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

1.1.1 Art des Vorhabens

Es ist die Errichtung eines Kurzentrums auf der Parzelle Nr. 2065, KG 56406 Holzhausen vorgesehen. Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg plant hier für eine 4,62ha große Fläche eine Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes. Zielsetzung ist es, für die geplante Errichtung eines Kurzentrums die bestehende Widmung „Grünland“ auf „Bauland/Gebiete für Beherbergungsbetriebe“, „Grünland/Erholungsgebiete“ und „Verkehrsfläche“ abzuändern.

1.1.2 Lage des Vorhabens

Das ca. 4,0ha¹ große Planungsareal (Flächenverlust an landwirtschaftlichen Produktionsflächen) befindet sich zwischen den Ortschaften Reit und Krögn, nördlich des Ortsteiles Holzhausen, in der Nähe der Landesgrenze zu Oberösterreich.

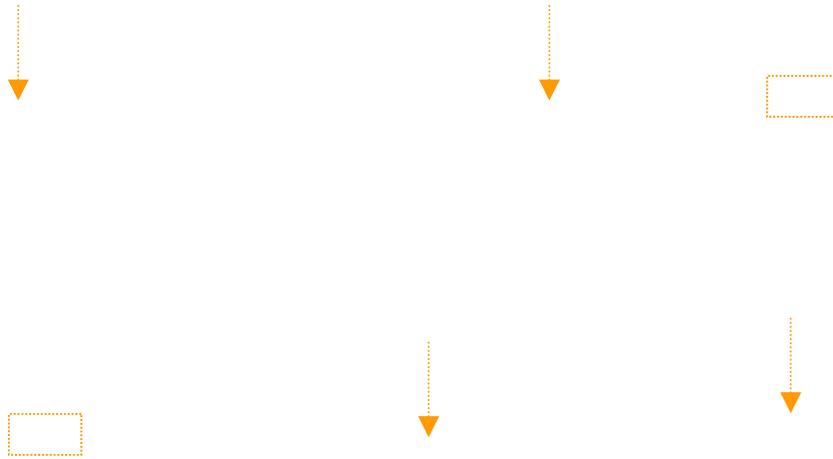
Die Planungsfläche liegt auf einem äußerst idyllischen nach Südwesten abfallenden Grundstück und wird im Norden bzw. im Westen von einer Waldkulisse umrahmt.

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.

Die Aufschließungsstraße ab der Gemeindestraße muss noch errichtet werden.

¹ Die Umwidmungsfläche im Gesamtausmaß von 4,62 ha (Grünland) umfasst ca. 4,0ha landwirtschaftliche genutzte Flächen und ca. 0,6 ha Straßengrund.



Blickbeziehungen zum Standort

1.1.3 Geplante Widmungsänderungen

- Umwidmung von GL/Ländliche Gebiete in BL/BG 160 GZ - 1,9325ha für das Kurzentrum
- Umwidmung von GL/Ländliche Gebiete in GL/Erholungsgebiete - 1,53ha für den Kurpark
- Umwidmung von GL/ Ländliche Gebiete in Verkehrsfläche - ca. 1,161ha für öffentliche Bereiche (Straßen und Wege)

1.2 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 des Kurzentrums St. Georgen im Bereich Holzhausen-Reit zu ermöglichen.

Der Bezug des Heilmoores erfolgt aus der bestehenden Heilmoorabbaufäche, GP 62/3, KG Holzhausen mit dem derzeitigen Moorbad St. Felix, im Eigentum der Therapie-, Gesundheits- und Wellness-GmbH.

Die entsprechenden Voraussetzungen wurden durch eine Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes geschaffen. Eine Konkretisierung des Standortes wird im Zuge einer weiteren Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes durchgeführt.

Derzeit werden bei 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, eine REK-Modifikation von der Gemeinde St. Georgen vorgenommen und das Teilabänderungsverfahren eingeleitet.

1.2.1 Projektunterlagen

1.2.2 Standortwahl

Dieser Standortwahl ist eine Variantenprüfung von insgesamt sieben Standorten (Moorbad St. Felix, Bruckenholtz-Nord, Bruckenholtz-Süd, Holzhausen-Reit, Moospirach-West, Ölling-Süd, Buchach) vorausgegangen.

Unter Abwägung der relevanten Zielsetzungen wurde dem Standort Holzhausen-Reit aufgrund seiner Lage, seiner gegebenen Voraussetzungen - vor allem in struktureller, betriebstechnischer Sicht und aus der Sicht des Kurgastes - und wegen seiner Verfügbarkeit der Vorrang gegeben.

1.3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Projektfläche steht aktuell im Eigentum von Johannes Höfer, Reit 4, 5113 St. Georgen. Die Planungsfläche ist derzeit im Flächenwidmungsplan als Grünland/Ländliche Gebiete ausgewiesen.

1.4 ALLGEMEINES ZUM PLANUNGSRAUM

1.4.1 Historische Entwicklung des Planungsraumes

Die Projektfläche liegt in einem traditionell landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum. Die anmoorigen Standorte (Weidmoos) wurden zur Torfgewinnung herangezogen, die wuchskräftigen Braunerdestandorte mit sehr guten Bonitäten für die Ackernutzung und zur Grünfüttergewinnung.

1.4.2 Bestehende Planungen und Rahmenbedingungen

Europäische Union

Die Planungsfläche liegt in keinem Natura-2000-Gebiet.

Der gegenständliche Planungsraum berührt auch keines jener Gebiete, die in der sogenannten „Schattenliste“ des WWF für noch zu nominierende Natura-2000-Gebiete enthalten sind. Das Widmungsverfahren betrifft darüber hinaus kein Fließgewässer, das den Schutzbestimmungen der Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union (Richtlinie 2000/60/EG) unterliegt.

Republik Österreich

Entsprechend einer SAGIS-Abfrage ist vom gegenständlichen Widmungsvorhaben das Trinkwasserschongebiet (Schongebiete St. Georgen für die Brunnen Hutten und Quelle Krögn) betroffen.

Von der gegenständlichen projektierten Widmung ist kein Wald im Sinne des ForstG 1975 i.d.g.F. 2007 berührt.

Weiters sind im Widmungsgebiet keine Verdachtsflächen oder Altlasten verzeichnet.

Land Salzburg

Im gegenständlichen Planungsareal sind keine naturschutzrechtlichen Tatbestände gegeben.

Überregionale Planung

Im Regionalprogramm Flachgau-Nord 1998 ist der gegenständliche Bereich als Schwerpunktsbereich für Landwirtschaft festgelegt. (Bei Überlagerung mit neuen Raumansprüchen ist abzuwägen.)

In der angestrebten Regionalprogrammänderung ist die Neufestlegung des Raumes St. Georgen/Holzhausen-Nord (Reit/Krögn) als „Standortbereich mit regionalbedeutsamer und entwicklungsfähiger Tourismusfunktion“ für die Errichtung eines Kurzentrums bzw. Moorbades vorgesehen.

Gemeinde St. Georgen bei Salzburg

Bezüglich Rahmenbedingungen der Gemeinde St. Georgen kann auf den aktuellen Flächenwidmungsplan und das Räumliche Entwicklungskonzept verwiesen werden. Demnach ist das zur Widmung vorgesehene Areal Grünland der Kategorie Ländliche Gebiete.

1.5 ÖFFENTLICHES UND WIRTSCHAFTLICHES INTERESSE AM BAUVORHABEN UND AN DER DAMIT VERBUNDENEN FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung soll für die am Rande des Salzburger Zentralraums liegende Gemeinde St. Georgen eine wirtschaftliche Entwicklung für die Zukunft sichergestellt werden.

Speziell soll für den äußerst schwach entwickelten tertiären Wirtschaftssektor in der Gemeinde und in der Region ein Impuls gesetzt und durch einen Leitbetrieb das in der Planungsgemeinde vorzufindende Heilmoorvorkommen eingesetzt werden.

Das geplante Kurzentrum ist als österreichweites Heilmoor-Kompetenzzentrum konzipiert.

2 VARIANTENPRÜFUNG UND BEWERTUNG

2.1 MÖGLICHE STANDORTE FÜR EIN KURZENTRUM

2.1.1 Variante 1 (Moorbad St. Felix)

Lageplan (Luftbild)



Analyse

Schwerpunktbereich der Landwirtschaft (Regionalprogramm)

Vorteile:

- Verkehrsanbindung gegeben (keine zusätzlichen landschaftlichen Eingriffe)
- ausreichende Trinkwasserversorgung
- gute landschaftliche Einbindung der Baulichkeiten möglich (Waldkulisse, Sichtschutzbepflanzungen, Gliederung der Baukörper)
- keine Waldflächen
- aktuell keine direkte Erholungsnutzung
- keine naturschutzrechtlich geschützten Lebensräume
- geringe ökologische Brückenfunktion
- kein Trinkwasserschongebiet
- keine Hinweise auf Altlasten
- keine naturräumlichen Gefährdungen
- ausreichende Tragfähigkeit der Böden für Bauführungen

Nachteile:

- ungünstiger Standort für Kurbetrieb (Ruhe, Besonnung, Aussicht)
- räumliche Nähe zu Industriebetrieb
- geringer Erholungswert für Kurgäste
- räumliche Nähe zu biotopkartierten Flächen
- Verlust landwirtschaftlicher Intensivflächen (Wiese)
- Lärmbelastung aus Landesstraße
- Verlust von Bodenspeicherkapazität (Bodenversiegelung)

Bewertung :

Sachgebiete:

geeignet

Kurgast:

wenig geeignet

2.1.2 Variante 2 (Bruckenholtz-Nord)

Lageplan (Luftbild)



Analyse

Schwerpunktbereich der Landwirtschaft (Regionalprogramm)

Vorteile:

- ausreichende Trinkwasserversorgung
- gute landschaftliche Einbindung der Baulichkeiten möglich (Waldkulisse, Sichtschutzbepflanzungen, Gliederung der Baukörper)
- keine Waldflächen
- aktuell keine direkte Erholungsnutzung
- keine naturschutzrechtlich geschützten Lebensräume
- geringe ökologische Brückenfunktion
- kein Trinkwasserschongebiet
- keine Hinweise auf Altlasten
- keine naturräumlichen Gefährdungen
- ausreichende Tragfähigkeit der Böden für Bauführungen

Nachteile:

- suboptimaler Standort für Kurbetrieb (fehlende Aussicht)
- Verlust landwirtschaftlicher Intensivflächen (Wiese)
- Verlust von Bodenspeicherkapazität (Bodenversiegelung)
- räumliche Nähe zu biotopkartierten Flächen
- Ausbau der Verkehrsanbindung erforderlich

Bewertung:

Sachgebiete:

bedingt geeignet

Kurgast:

geeignet

2.1.3 Variante 3 (Bruckenholtz-Süd)

Lageplan (Luftbild)



Analyse

Schwerpunktbereich der Landwirtschaft (Regionalprogramm)

Vorteile:

- gute landschaftliche Einbindung der Baulichkeiten möglich (Waldkulisse, Sichtschutzbepflanzungen, Gliederung der Baukörper)
- keine Waldflächen
- aktuell keine direkte Erholungsnutzung
- keine naturschutzrechtlich geschützten Lebensräume
- ausreichende Trinkwasserversorgung
- kein Trinkwasserschongebiet
- keine Hinweise auf Altlasten
- keine naturräumlichen Gefährdungen
- ausreichende Tragfähigkeit der Böden für Bauführungen

Nachteile:

- suboptimaler Standort für Kurbetrieb (Besonnung infolge Waldkulisse, fehlende Aussicht)
- Verlust landwirtschaftlicher Intensivflächen (Wiese)
- ökologische Brückenfunktion (Wild)
- Verlust von Bodenspeicherkapazität (Bodenversiegelung)
- räumliche Nähe zu biotopkartierten Flächen
- Ausbau der Verkehrsanbindung erforderlich

Bewertung :

Sachgebiete:

bedingt geeignet

Kurgast:

(bedingt) geeignet

2.1.4 Variante 4 (Holzhausen-Reit)

Lageplan (Luftbild)



Analyse

Schwerpunktbereich der Landwirtschaft (Regionalprogramm)
Wunschstandort der Gemeinde

Vorteile:

- Idealer Standort für Kurbetrieb (Ruhe, Besonnung, Aussicht)
- hoher Erholungswert für Kurgäste
- ausreichende Trinkwasserversorgung
- landschaftliche Einbindung der Baulichkeiten möglich (Waldkulisse, Sichtschutzbepflanzungen, Baukörpergliederung)
- keine Waldflächen
- aktuell keine direkte Erholungsnutzung
- keine naturschutzrechtlich geschützten Lebensräume
- geringe ökologische Brückenfunktion (vornehmlich Wild)
- keine Hinweise auf Altlasten
- keine naturräumlichen Gefährdungen
- ausreichende Tragfähigkeit der Böden für Bauführungen

Nachteile:

- Verlust landwirtschaftlicher Intensivflächen (Acker, Weiden)
- Verlust von Bodenspeicherkapazität infolge Baumaßnahmen (Bodenversiegelung)
- Zersplitterung intakter landwirtschaftlicher Freiräume (Projekt liegt isoliert zwischen zwei landwirtschaftlichen Betrieben Reit, Krögn)
- weite Einsehbarkeit durch Hanglage (Landschaftsbild)
- Trinkwasserschongebiet (räumliche Nähe zu Schutzgebieten)
- Verkehrsanbindung bedingt zusätzliche landschaftliche Eingriffe

Bewertung :

Sachgebiete:

(bedingt) geeignet

Kurgast:

sehr geeignet

2.1.5 Variante 5 (Moospirach-West)

Lageplan (Luftbild)



Analyse

Schwerpunktbereich der Landwirtschaft (Regionalprogramm)

Vorteile:

- gute landschaftliche Einbindung der Baulichkeiten möglich (Waldkulisse, Sichtschutzbepflanzungen, Gliederung der Baukörper)
- keine Waldflächen
- aktuell keine direkte Erholungsnutzung
- keine naturschutzrechtlich geschützten Lebensräume
- ausreichende Trinkwasserversorgung
- kein Trinkwasserschongebiet
- keine Hinweise auf Altlasten
- keine naturräumlichen Gefährdungen
- ausreichende Tragfähigkeit der Böden für Bauführungen

Nachteile:

- suboptimaler Standort für Kurbetrieb (Besonnung infolge Waldkulisse, fehlende Aussicht)
- Verlust landwirtschaftlicher Intensivflächen (Wiese)
- ökologische Brückenfunktion (Wild)
- Verlust von Bodenspeicherkapazität (Bodenversiegelung)
- räumliche Nähe zu biotopkartierten Flächen
- Ausbau der Verkehrsanbindung erforderlich

Bewertung :

Sachgebiete:

geeignet

Kurgast:

nicht geeignet

2.1.6 Variante 6 (Ölling–Süd)

Lageplan (Luftbild)



Analyse

Schwerpunktbereich der Landwirtschaft (Regionalprogramm)

Vorteile:

- gute landschaftliche Einbindung der Baulichkeiten möglich (Waldkulisse, Sichtschutzbepflanzungen, Gliederung der Baukörper)
- keine Waldflächen
- aktuell keine direkte Erholungsnutzung
- keine naturschutzrechtlich geschützten Lebensräume
- ausreichende Trinkwasserversorgung
- kein Trinkwasserschongebiet
- keine Hinweise auf Altlasten
- keine naturräumlichen Gefährdungen
- ausreichende Tragfähigkeit der Böden für Bauführungen

Nachteile:

- suboptimaler Standort für Kurbetrieb (Besonnung infolge Waldkulisse, fehlende Aussicht)
- Verlust landwirtschaftlicher Intensivflächen (Wiese)
- ökologische Brückenfunktion (Wild)
- Verlust von Bodenspeicherkapazität (Bodenversiegelung)
- räumliche Nähe zu biotopkartierten Flächen

Bewertung :

Sachgebiete:

geeignet

Kurgast:

wenig geeignet

2.1.7 Variante 7 (Buchach)

Lageplan (Luftbild)



Analyse	randlicher Schwerpunktbereich der Landwirtschaft (Regionalprogramm)
Vorteile:	<ul style="list-style-type: none">▫ gute landschaftliche Einbindung der Baulichkeiten möglich (Siedlungsnähe zu Oberndorf)▫ keine Waldflächen▫ aktuell keine direkte Erholungsnutzung▫ keine naturschutzrechtlich geschützten Lebensräume▫ ausreichende Trinkwasserversorgung▫ kein Trinkwasserschongebiet▫ keine Hinweise auf Altlasten▫ keine naturräumlichen Gefährdungen▫ ausreichende Tragfähigkeit der Böden für Bauführungen
Nachteile:	<ul style="list-style-type: none">▫ unattraktiver Standort für Kurbetrieb (Siedlungsnähe, Verkehrsbelastung, fehlende Aussicht)▫ Verlust landwirtschaftlicher Intensivflächen (Wiese)▫ Verlust von Bodenspeicherkapazität (Bodenversiegelung)
Bewertung :	
Sachgebiete:	(sehr) geeignet
Kurgast:	nicht geeignet

2.2 ERGEBNIS DER VARIANTENPRÜFUNG

Im Zuge der Abänderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wurden sieben Standorte für das Kurzentrum St. Georgen aus raumordnungsfachlicher und wirtschaftlicher Sicht geprüft.

Die Standorte (Moorbad St. Felix, Bruckenholtz-Nord, Bruckenholtz-Süd, Holzhausen-Reit, Moospirach-West, Ölling-Süd, Buchach) liegen im gesamten Gemeindegebiet verteilt und wurden wegen ihrer Entwicklungsmöglichkeiten und betriebstechnischen Voraussetzungen herangezogen.

2.2.1 Variantenprüfung nach strukturellen Gesichtspunkten

Grundlagen für die Beurteilung sind:

Geländeverhältnisse, Orientierung/Ausrichtung zur Sonne, Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen, Nähe zu einem Siedlungsschwerpunkt (Eching, ..., Holzhausen), Möglichkeit der Einbindung in das Umfeld (Umgebungsstrukturen), Lage zu den öffentlichen Einrichtungen, Stärkung der Ortsteile: Holzhausen, ... , Nähe zum Heilmoorvorkommen, Bezug (optischer und landschaftlicher) zum Naturschutzgebiet, Klimatische Gegebenheiten (Nebel, ...), Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe (Schweinemast, ...), Straßenlärm, Bahnlärm, Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten und Verfügbarkeit.

Dieses Ergebnis wurde in einer Tabelle zusammengefasst und ergab folgende Bewertung aufgrund eines Schulnotensystems (1 = sehr geeignet; 5 = nicht geeignet)

Standorte	1	2	3	4	5	6	7
	Moorbad St. Felix	Bruckenholtz Nord	Bruckenholtz Süd	Holzhausen-Reit	Moospirach West	Ölling Süd	Buchach
Geländeverhältnisse	2	2	4	1	2	2	2
Orientierung/Ausrichtung zur Sonne	3	2	3	1	3	2	2
Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen	4	4	4	3	3	2	3
Nähe zu einem Siedlungsschwerpunkt (Eching, ..., Holzhausen)	3	3	3	3	3	3	2
Möglichkeit der Einbindung in das Umfeld (Umgebungsstrukturen)	3	3	3	3	3	3	3
Lage zu den öffentlichen Einrichtungen	3	3	3	3	3	2	3
Stärkung der Ortsteile: Holzhausen, ...	4	4	4	3	4	4	5
Nähe zum Heilmoorvorkommen	2	3	3	3	4	4	5
Bezug (optischer und landschaftlicher) zum Naturschutzgebiet	4	4	4	2	5	5	5
Klimatische Gegebenheiten (Nebel, ...)	4	5	5	1	4	3	2
Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe (Schweinemast, ...), Straßenlärm, Bahnlärm	4	4	5	2	2	4	4
Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten	5	2	2	1	2	2	2
Verfügbarkeit	5	4	4	1	5	4	5
Summe	46	43	47	27	43	40	43
Reihung	6	3	7	1	3	2	3

Legende

sehr geeignet	1
geeignet	2
bedingt geeignet	3
wenig geeignet	4
ungeeignet	5

Aus oben stehender Zusammenstellung ist eindeutig ablesbar, dass der Standort 4 die besten Voraussetzungen für die Errichtung eines Kurzentrums aufweist.

Für den gewählten Standort sprechen vor allem die sehr guten Voraussetzungen hinsichtlich Geländeverhältnissen, Orientierung/Ausrichtung zur Sonne, klimatischen Gegebenheiten, Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten und Verfügbarkeit.

2.2.2 Variantenprüfung nach Sachgebieten

Der Vergleich der Standorte hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt in den verschiedenen Sachgebieten ergab folgendes Ergebnis, wobei die Bepunktung der Standortvarianten nach dem Schulnotensystem (1= sehr geeignet; 5= nicht geeignet) vorgenommen wurde.

Sachgebiete	1 Moorbad St. Felix	2 Bruckenholtz Nord	3 Bruckenholtz Süd	4 Holzhausen-Reith	5 Moosprach West	6 Ölling Süd	7 Buchach
Landschaftsstruktur und -bild	2	3	4	5	3	4	3
Vegetation und Tierwelt	3	3	4	2	2	2	1
Erholungsnutzung und Grünflächen	1	2	2	2	1	1	1
Lebensräume und Biotop	2	2	2	1	1	1	1
Kulturgüter und Ortsbild	3	3	4	4	3	4	3
Geologie und Baugrundeignung	1	2	3	1	2	2	2
Boden	3	3	3	3	3	3	2
Land- und Forstwirtschaft	4	5	5	5	5	4	3
Wasser und Wasserwirtschaft	2	2	2	3	2	3	2
Naturräumliche Gefährdungen	1	1	1	1	1	1	1
Lärm	3	3	3	2	2	3	3
Luft	2	2	2	2	2	2	2
Summe	27	31	35	31	27	30	24
Durchschnittswert	2,3	2,6	2,9	2,6	2,3	2,5	2,0
	115%	100%	89%	100%	115%	103%	129%

Demnach rangiert der verfahrengegenständliche Standort Holzhausen-Reith in Bezug auf die Auswertung nach Sachgebieten an fünfter Stelle.

2.2.3 Zusammenfassende Wertung

In der zusammenfassenden Wertung wurden die Ergebnisse der Sachgebietseignung mit den Ansprüchen des Kurgastes² und der Einschätzung durch die Gemeinde St. Georgen (bzw. den Überlegungen des Betreibers) verschnitten.

Relative Reihung							
nach Sachgebiet	2	5	7	5	3	4	1
nach Eignung für Kurgast	5	2	3	1	7	4	6
lt. Einschätzung durch Gemeinde	6	3	7	1	3	2	3
Mittelwert	4,3	3,3	5,7	2,5	4,3	3,3	3,3

Unter Abwägung der relevanten Zielsetzungen (Sachgebietseignung, Kurgast, Gemeinde) muss dem Standort 4 der Vorrang gegeben werden.

Standort	1	2	3	4	5	6	7
Relative Reihung	5	2	7	1	5	2	2

² Bewertungskriterien: Erholung (Ruhelage, Besonnung ua), landschaftliche Lage (Aussicht, Vegetationselemente u. a.)

2.2.4 Infrastrukturelle Aufschließung

Im Zuge der Überprüfung der geplanten Standortvarianten wurden auch Untersuchungen hinsichtlich der infrastrukturellen Aufschließung dieser Bereiche analysiert. Im Speziellen wurden die Sparten Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Verkehrserschließung untersucht.

Grundsätzlich gibt es für die Untersuchungsstandorte sowohl positive als auch negative Aussagen, wobei die Kostenunterschiede für Aufschließungsaufwendungen im Verhältnis zu den Projektkosten gering ausfallen.

Bei der Beurteilung der zukünftigen Lage des Kurzentrums ist nur der Standort maßgebend, sonstige notwendige Aufwendungen spielen eine untergeordnete Rolle.

2.2.5 Null-Variante

Die strukturell äußerst schwach entwickelte, am Rande des Salzburger Zentralraums liegende Gemeinde St. Georgen benötigt unbedingt Maßnahmen, um eine wirtschaftliche Entwicklung für die Zukunft sichern zu können.

Aufgrund der topografischen Beschaffenheit und des Fehlens von anziehungskräftigen Angeboten (wie z. B. Schifahren, Bergwandern) in der Planungsgemeinde konnte sich die Tourismuswirtschaft nicht entwickeln.

Deshalb müssen die angebotenen Möglichkeiten - wie das Heilmoorvorkommen in der Gemeinde - wahrgenommen werden, um diese Wirtschaftssparte entsprechend entwickeln zu können.

Eine Nullvariante würde für die Gemeinde St. Georgen bedeuten, dass keine Entwicklung in dieser Wirtschaftssparte innerhalb des Gemeindegebietes möglich ist. Der äußerst schwach entwickelte tertiäre Wirtschaftssektor in der Gemeinde - im Besonderen der Fremdenverkehr - benötigt Impulse bzw. Leitbetriebe für die Zukunft.

Dazu kommt noch, dass das Heilmoorvorkommen für den Gesundheits- und Wellnesstourismus einen grundlegenden Rohstoff bildet, dessen Verwendung am Fundort ein Erfordernis darstellt.

3 VORGANGSWEISE BEI DER UMWELTPRÜFUNG - VORBEURTEILUNG

Grundlagen:

Verordnung zur Umweltprüfung gemäß § 4, ROG 1998 i.d.g.F. - Grundlagen und Strukturierung (Verordnung vom 13.8.2007)

3.1 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.

3.2 SCHWELLENWERTPRÜFUNG

Die Planungsfläche befindet sich innerhalb eines geschützten Gebietes (Wasserschongebiet).

Es wurde beantragt, auf einer Gesamtfläche von ca. 4,62ha - bestehend aus einem Bereich für das Kurzentrum, einem Bereich für den Kurpark und einem öffentlichen Bereich (Straßen und Wege) - eine Widmungsänderung durchzuführen.

In der Verordnung zur Umweltprüfung gemäß § 4, ROG 1998 i.d.g.F. - Grundlagen und Strukturierung - wird Nachstehendes angeführt:

Flächen sind zusammenzurechnen, wenn auf bereits ausgewiesenen Flächen im raumstrukturellen Zusammenhang keine entsprechende Nutzung aufgenommen wurde (Kumulationsregel). Eine Nutzung ist dann gegeben, wenn auf der überwiegenden Fläche eine widmungsgemäße Nutzung aufgenommen worden ist. Diese Regelung ist erforderlich, weil Gebiete, die bereits im Sinne der Widmung genutzt werden, in der Strukturuntersuchung als Ist-Situation Berücksichtigung finden.

Die südlich der Planungsfläche liegenden Betriebsflächen sind strukturell von der Planungsfläche getrennt. Es besteht somit kein raumstruktureller Zusammenhang zum Planungsareal für das Kurzentrum St. Georgen.

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/Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe, Ausweisung von Grünland/Erholungsgebiete und Ausweisung von Verkehrsfläche - auf die Umwelt zu prüfen sind.

Dementsprechend müssen die Umweltparameter erarbeitet bzw. berücksichtigt werden.

Der Schwellenwert wurde für Bauland/Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe mit 2,5ha oder 125 Zimmern innerhalb geschützter Gebiete festgelegt.

Für die Widmungskategorien „Grünland/Erholungsgebiete“ und für die Widmung „Verkehrsfläche“ bestehen keine Schwellenwerte.

Schwellenwerte nach Widmungskategorien:

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

Von der Umwidmung ist eine Fläche in einem Gesamtausmaß von ca. 4,62ha betroffen.

Diese Fläche setzt sich aus nachstehenden Widmungsänderungen zusammen:

- Umwidmung von GL/Ländliche Gebiete in BL/BG 160 GZ - 1,9325ha
- Umwidmung von GL/Ländliche Gebiete in GL/Erholungsgebiete - 1,53ha
- Umwidmung von GL/ Ländliche Gebiete in Verkehrsfläche - ca. 1,161ha

Die Gesamtzahl der geplanten Gästezimmer beträgt 160. Damit werden im gegenständlichen Fall die vorgegebenen Schwellenwerte für Bauland/Beherbergungsgroßbetriebe (125 Zimmer) überschritten.

Die geplante Baulandgröße von 1,93ha beinhaltet neben der sofort zu realisierenden Bauetappe für 160 Gästezimmer (212 Betten) auch die eventuelle Erweiterung der Anlage im Osten.

Die angegebene Gästezimmeranzahl bezieht sich auf die erste Bauetappe.

Vorgesehen ist, auf der geplanten Grünlandfläche der Kategorie Erholungsgebiete den Kurpark zu errichten.

Die geplante Verkehrsflächenwidmung betrifft grundsätzlich das bestehende Straßennetz, ausgehend von der Ortschaft Holzhausen. Rund 3/5 der Straßenlänge ist bereits asphaltiert und muss lediglich verbreitert und mit einem Gehweg ergänzt werden. Die restlichen 2/5 der Aufschließungsstraße werden neu angelegt, trassiert bzw. asphaltiert, wobei ein Teil davon (1/5) auf einem bestehenden Feldweg geführt wird.

3.3 PRÜFUNG NACH AUSSCHLUSSKRITERIEN

Eine Umweltprüfung bei Überschreiten des Schwellenwertes bzw. eine Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4, ROG 98 i.d.g.F. bei dessen Unterschreiten ist 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 Kurzzentrums 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 und der Schwellenwert überschritten wird, ist eine Umweltprüfung gemäß Umweltprüfungsverordnung durchzuführen.

4 UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG (ZUSAMMENSTELLUNG DER FACHGUTACHTEN)

§ 4 Abs. 2 Salzburger Raumordnungsgesetz 1998, LGBl. 44 idF LGBl. 13/2004 bindet die Notwendigkeit einer Umweltprüfung an das Ergebnis einer Umwelterheblichkeitsprüfung. Diese dient der Feststellung der voraussichtlichen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen. Die gegenständliche Bewertung der Sachgebiete baut auf den in der Verordnung vom 31. August 2007 genannten Sachkriterien bzw. den im Verordnungsentwurf vom 22. Dezember 2004 dargestellten Erläuterungen auf, um derart eine fachliche (raumplanerische) Einordnung der gutachtlichen Überlegungen zu den Beurteilungspunkten (Landschaftsstruktur und –bild, Vegetation und Tierwelt, Erholungsnutzung und Grünflächen, Lebensräume und Biotope, Land- und Forstwirtschaft) zu erleichtern. Ausgehend von der Strukturuntersuchung erfolgt eine Bewertung der mit einer Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt, wobei sich ab einer definierten Überschreitung von bestimmten umweltrelevanten Parametern die Verpflichtung zur Umweltprüfung ergibt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hat auf Grundlage einer Strukturuntersuchung des jeweiligen Untersuchungsraumes zu erfolgen. Die dabei prognostizierten Umweltauswirkungen werden begründet, mögliche Sekundärwirkungen auf andere Sachgebiete dargestellt und in die Beurteilung miteinbezogen.

Folgende Teilaspekte werden geprüft:

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

Bearbeitung durch:

Schlager.Ökologen+Ingenieure KEG, Bruno-Walter-Straße 3, 5020 Salzburg

- Lärm
- Luft

Bearbeitung durch:

Dipl.-HTL-Ing. Hermann Jell, Reithoferweg 15, 5071 Wals

Die ökologische Empfindlichkeit, die durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, wird unter Berücksichtigung folgender Punkte beurteilt:

- **Charakter der Landschaft** (Eigenart und Schönheit); prägende Landschaftsteile und Leitstrukturen (Gewässer, Geländestufen, Bergkuppen); Natürlichkeit (Hemerobie, Nutzungsart, Bewirtschaftungsintensität, bestehende andere Beeinflussungen); Vielfalt (Lebensraumdiversität, Artendiversität in Relation zum standorttypischen Spektrum sowie Strukturdiversität); bestehende Landnutzung; landwirtschaftliche Betriebsstruktur; bisherige Veränderungen eines geschlossenen wertvollen Landschaftsgefüges bzw. des Charakters einer Landschaft mit besonderem historischen Wert
- **Landschaftsbild/-ästhetik:** Abgrenzung des Raumes, in dem das Vorhaben durch Sichtbeziehungen erkennbar ist; Analyse des Landschafts- bzw. Ortsbildes unter Berücksichtigung von (traditionellen) Sichtbeziehungen (insbesondere in Zusammenhang mit der Erholungsfunktion), Sichtachsen und bestehenden Beeinträchtigungen
- **Kulturraum:** kulturhistorisch bedeutsame Elemente (wie Bodendenkmale, Bauten und Parkanlagen)

- **Erholungs- und Erlebnisraum:** Eignung der Landschaft für Erholungszwecke oder touristische Nutzungen, Darstellung der Naherholungsnutzung, vorhandene Erholungseinrichtungen, touristische Nutzungen und Einrichtungen
- **Natürlichkeitsbegriff:** Bedürfnis des Betrachters nach Freiheit und Selbstverwirklichung (mit zunehmender Entfernung vom Standpunkt erfolgt eine abnehmende Zuordnung der Flächennutzungen)
- **Naturhaushalt:** bedrohte Tier- und Pflanzenarten, ökologisch/funktionelle Ersetzbarkeit (zeitlicher, standörtlicher, vernetzungsspezifischer Aspekt, Potenzial zur biotischen Wiederbesiedlung); Artendiversität in Relation zum standorttypischen Spektrum; Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen des Gebiets; seltene, gefährdete, ökologisch besonders wertvolle oder für eine Region besonders typische Biotop- oder Ökosysteme; funktionale Bedeutung des Gebiets (Jahreslebensraum, Teillebensraum); Belastbarkeit der Natur (ausgewiesene Schutzgebiete, Feucht- und Waldgebiete, sensible Ökosysteme, historisch, kulturell oder archäologisch bedeutende Landschaften; funktionale Bedeutung des Gebiets (Jahreslebensraum, Teillebensraum); Gefährdungsgrad.
- **Standort:** Geologie, Geomorphologie, Böden, Hydrologie, Gefährdungspotentiale

Die Bearbeitung der nachstehenden Sachgebiete erfolgt auf Grundlage der Bestandenserhebung *und Strukturanalyse*, der fachlichen Bewertung der *Umweltverträglichkeit*, der inhaltlichen *Begründung* und der Beurteilung von möglichen *Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Wirkungen*. Die Bemessung der Umwelterheblichkeit gilt den voraussichtlichen Änderungen in der Umweltwertigkeit. Diese wird in Form einer Differenzbewertung vorgenommen, also eines qualitativen Vergleichs des aktuellen Zustandes (vor der Widmungsänderung) und des künftigen, zu erwartenden Zustandes (nach der Widmungsänderung). Die *Relevanzmatrix Schutzgut-Sachgebiet* ist zur Vermeidung von Doppelbewertungen zu beachten.

4.1 LANDSCHAFTSBILD UND LANDSCHAFTSSTRUKTUR

Im Sachgebiet „Landschaftsstruktur und Landschaftsbild“ soll³ die Beurteilung unter Berücksichtigung des Landschaftscharakters und seiner Veränderung erfolgen. Wechselwirkungen bzw. inhaltliche Überschneidungen bestehen zum Sachgebiet „Kulturgüter und Ortsbild“.

Bestandserhebung und Strukturanalyse

Lage: Das Projektgrundstück liegt großräumig im nördlichen Bereich des langgezogenen und breiten Moränenrückens von Holzhausen mit einem markanten Geländeabfall zu der tiefer gelegenen Moorlandschaft des Weidmooses, des Bürmooses und des Ibmner Mooses. Die ausgedehnte flachhügelige Grundmoränenlandschaft ist reich gegliedert mit eingeschnittenen Bächen und Gräben; die bewaldeten Hang- und Kuppenlagen, die bäuerlichen Gehöfte und Weiler verleihen der Landschaft zusammen mit den Moorwaldresten und Torfsanierungsgebieten einen besonderen landschaftlichen Reiz.

Torfabbau: Moor- und Torferde der Gegend werden schon seit Jahrzehnten für Kur- und Heilzwecke genutzt (Moorbad St. Felix).

Landschaftsstruktur: Kleinräumig wird das Projektgrundstück Gst. 2065 u.a., KG 56406 Holzhausen im Nordosten und Süden durch landwirtschaftliche Betriebe, im Westen durch Wald und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. weiter durch die Ortschaft Holzhausen umrahmt. Die Umwidmungsfläche bildet eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünlandwirtschaft⁴) mit sehr guter Bodenbonität (vgl. Ertragsmesszahlen).

Landschaftstypus: Trotz der optischen Wirkung als „natürlicher“ Landschaftsraum liegt gegenständig eine landwirtschaftliche geprägte Kulturlandschaft vor. Die Wirkfaktoren einer Naturlandschaft⁵ wurden unter der Zielsetzung einer intensiven landwirtschaftlichen Produktionsfläche gewandelt. Artenreiche Strukturen, wie sie sich lokal noch in extensiv genutzten Landschaftsteilen finden (Streuwiesen), sind einer ökologisch minderwertigen Intensivgrünlandwirtschaft (Acker, Fettwiesen) gewichen.

³ Zur Verordnung vom 31. August 2007 liegen noch keine offiziellen Erläuterungen vor bzw. sind die für das Handbuch Raumplanung vorgesehenen inhaltlichen Präzisierungen noch nicht publiziert. Es wird daher auf die zum Verordnungsentwurf vom 22. Dezember 2004 formulierten Erläuterungen inhaltlich Bezug genommen.

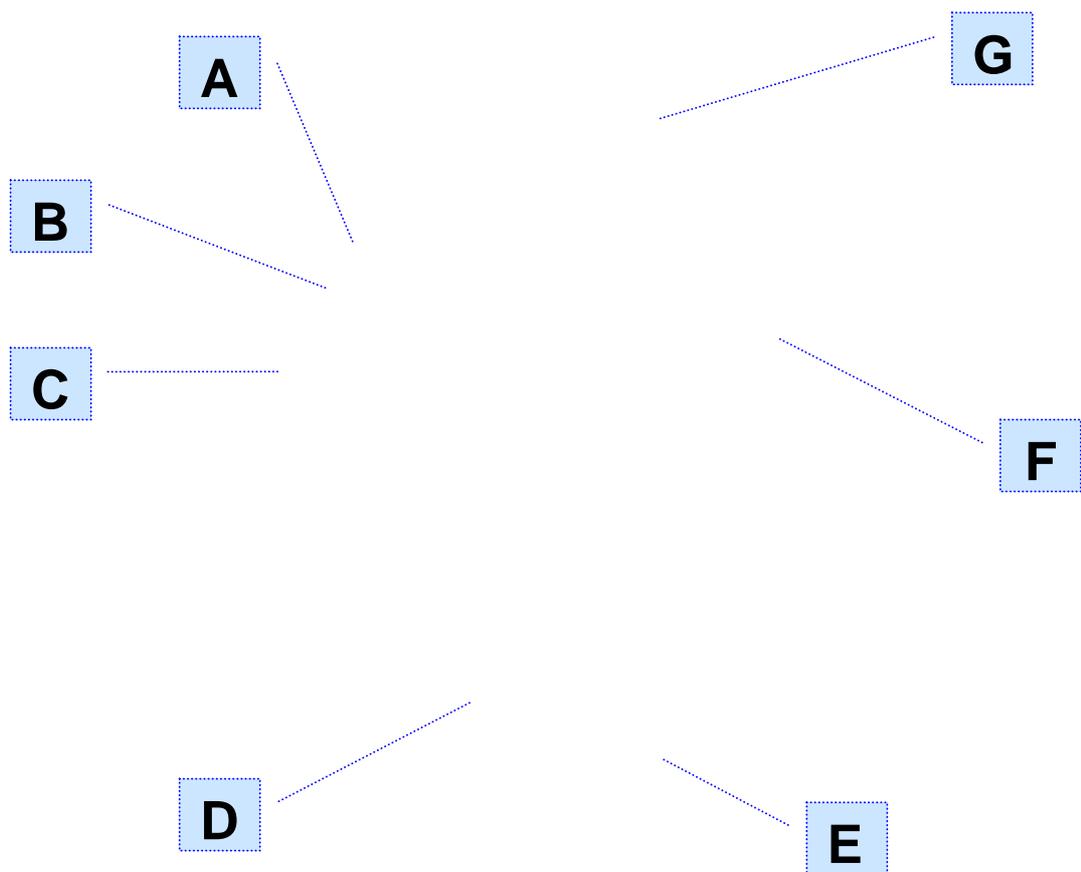
⁴ Wiesen und Felder übernehmen vielfältige Funktion in unserer Kulturlandschaft; ihre nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung schon die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft. Mit zunehmender Extensivierung steigt die Bedeutung für den Arten und Biotopschutz.

⁵ Naturlandschaft ist eine von Menschen unberührte und unveränderte Landschaft.

Landnutzung: Die Landnutzungsdaten (CORINE)⁶ weisen dem Projektgebiet eine landwirtschaftliche Nutzung (Wiesen, Weiden) zu. Nach den Eigenartskategorien nach KRAUSE-ADAM-SCHÄFER (1983) ist der Projektstandort der „romantischen Eigenartskategorie“ zuzuordnen. Der naturgeprägter Ausdruck dominiert; Wertkriterien wie Wildheit, Ursprünglichkeit, Einmaliges, Erhabenes und Vielfalt spielen eine Rolle. Der von Menschen geschaffene Bereich wird an Maßstäben gemessen, die aus althergebrachten und bodenständigen Wohn- und Wirtschaftsformen entliehen ist.

Standortwahl: Die Projektplanung stellt auf den für einen Kurbetrieb (Ruhe, ganztägige Besonnung, Ausblick-Fernblick, visuelles Naturerlebnis etc.) optimalen Standortwahl ab. Die bauliche Gestaltung des Projekts nutzt die Geländemodellierung und die optische Wirkung der benachbarten, ca. 25 m hohen Waldkulisse. Die architektonische Gestaltung versucht bestmöglich, soweit dies bei einem derartigen Projekt überhaupt technisch möglich ist, die Baukörper in die Landschaftskulisse einzubinden und deren Außenwirkung abzumindern. Die Gestaltung der Außenfassaden und die flächigen Dachbegrünung (intensiv und extensive Grünflächen) versuchen die landschaftliche Wertigkeit zu wahren.

Sichtbeziehungen: Nachstehende Fotomontagen zeigen die optische Wirkung des geplanten Kurzentrums in seinem landschaftlichen Umfeld (Sichtbarkeitsanalyse), wobei dem aktuellen Landschaftsbild (linkes Bild) die künftigen Sichtbeziehungen (rechtes Bild) gegenübergestellt wurden. Damit wird der im Landschaftsbild eintretende Wandel des Landschaftscharakters verdeutlicht.



⁶ CORINE Land Cover, auch CLC abgekürzt, ist ein Projekt, das von der EU-Kommission angestoßen wurde. CORINE steht für Coordinated Information on the European Environment, dt.: Koordinierte Informationen über die europäische Umwelt. Land Cover ist der englische Begriff für Bodenbedeckung. Seit Mitte der 1980er Jahre werden für dieses Programm digitale Satellitenbilder von 32 Mitgliedstaaten der Europäischen Union einheitlich erfasst und hinsichtlich der Flächennutzung ausgewertet. Dabei wird insbesondere auf Veränderungen der Nutzung und den Zusammenhang mit Umweltproblemen geachtet. Die Daten werden von der europäischen Umweltagentur in Kopenhagen geprüft.

Sichtbeziehung von Reit (A)

Sichtbeziehung von Reit (B)

Sichtbeziehung von Reit (C)

Sichtbeziehung von der Zufahrtsstraße zum Gehöft Reit (D)

Sichtbeziehung vom Ortsrand von Holzhausen (E)

Sichtbeziehung von Zufahrtstraße zu Gehöft Krögn (F)

Sichtbeziehung vom Wasserturm (G)

Beurteilung Umwelterheblichkeit

Im Sachgebiet „*Landschaftsstruktur und Landschaftsbild*“ soll die Beurteilung⁷ unter Berücksichtigung des Landschaftscharakters und seiner Veränderungen erfolgen (siehe Erläuterungen zum Verordnungsentwurf). Auch die Wechselbeziehungen bzw. inhaltlichen Überschneidungen zum Sachgebiet „*Kulturgüter- und Ortsbild*“ ist hinzuweisen, wobei die Erläuterungen zum Verordnungsentwurf vom 22. Dezember 2004 für dieses Sachgebiet keine spezifischen Bewertungs- und Beurteilungsparameter benennen. Die generellen Bewertungsparameter sind folgende:

- | Art des Baukörpers, räumliche Verteilung, Proportionen, ästhetisch-architektonische Wirkung
- | räumliche Gliederungselemente (Bebauung, Terrassen, Gärten, Vorgärten, Plätze, Abstandflächen)
- | Funktionalität

⁷ Die Bewertung des Landschaftsbildes basiert auf der visuellen Wahrnehmung eines Gutachters. Anhand augenscheinlicher Tatsachen und prognostizierter Veränderungen misst der Gutachter den Grad einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Problematik der Landschaftsbildbewertung liegt darin, dass das Wahrnehmungsvermögen von Mensch zu Mensch verschieden ist und mitschwingende, oft durchaus unbewusste Grundeinstellungen des Betrachters die Bewertung des Landschaftsbildes beeinflussen können (KNOLL ET.AL 2008).

- | optischer Wechsel der Bebauung mit Freiräumen (Verkehrswege, Plätze, Grünräume, Baumbestand)
- | lokale Identität (ortsgebundenes Bauen)
- | Sichtbeziehungen und tatsächliche Wahrnehmbarkeit
- | optische Ausformung (farbliche Gestaltung)
- | bauliche Harmonie (Dachformen, Fassadengestaltungen, verwendete Baumaterialien)
- | optische Wirkung im jahreszeitlicher Wechsel (in Verbindung mit Grüngestaltungen)
- | charakteristisches Gepräge
- | visuelle Wahrnehmbarkeit (Sichtabdeckung durch Vorgestaffelten Baukörper, Konturenauflösung durch Bepflanzungsmaßnahmen)
- | geomorphologische Gegebenheiten
- | kulturgeschichtliche Bedeutung, Kulturgüter, Denkmäler, Denkmalpflege

Beurteilung: Das aktuelle Landschaftsbild wird als Folge der weitestgehend räumlich ungebrochenen Wiesenstrukturen und Waldkulissen mit einem hohen „Natürlichkeitsempfinden“ wahrgenommen. Veränderungen in der Landschaftsstruktur (Landschaftscharakter) werden damit zwangsläufig als landschaftsästhetische „Verletzung“ erlebt, umso mehr als landschaftliche Störelemente (Vorbelastungen) fehlen.

Das Projekt eines Kurzentrums wird durch seine isolierte, von der bestehenden Ortsverbauung von Holzhausen räumlich und niveaumäßig abgesetzte Situierung bestimmt. Die geplante Errichtung dieses Kurzentrums greift in einen geschlossenen landwirtschaftlichen Grünraum ein. Bei einer derartigen räumlich isolierten Situierung bewirkt jede Form der Nutzungsänderung zwangsläufig einen markanten Wandel und eine irreversible Veränderung des aktuellen Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters. Die räumlich und höhenmäßig von der Ortschaft Holzhausen abgesetzte, im landwirtschaftlichen Umfeld isolierte Situierung ist daher aus Sicht des funktionalen Landschaftsraumes mit beträchtlichen Qualitätsverlusten im bestehenden, landwirtschaftlich bestimmten Landschaftsbild und -gefüge einhergehend. Für den künftigen Kurgast schafft aber gerade diese Situierung ein eindrucksvolles Panoramaerlebnis und die Attraktivität als Gesundheitsstandort in einer „heilen Umwelt“.

Der bauliche Eingriff in einen weitgehend noch geschlossenen, landwirtschaftlichen Grünraum (landwirtschaftlicher Kernbereich) bedingt eine völlig geänderte Raumnutzung und den damit zwangsläufig einhergehenden, markanten Wandel im bestehenden, grünstrukturierten Landschaftsbild und Landschaftsgefüge. Die Bebauung mindert die „Durchsichtigkeit“ der Landschaft; bestehende Landschaftselemente werden aufgelöst oder gehen (gänzlich) verloren. Die aktuell weitgehend ungestörten Sichtbeziehungen werden eine visuelle Störung (Unterbrechung) erfahren. Abgeschwächt wird diese visuelle Wahrnehmung durch die der Waldkulisse vorgelagerte Situierung der beiden Baukörper, die in der Höhenentwicklung unter den bestehenden Waldbäumen bleiben. Damit beschränken sich die landschaftlichen Beeinträchtigungen auf die Blickbeziehungen aus östlicher und südlicher Richtung; von Norden und Westen ist das Kurzentrum terrestrisch nicht einsehbar. Aus der Luftperspektive lässt sich die Wirkung der isolierten Standortwahl jedoch nicht abmindern.

Bewertung: Infolge der landschaftlich exponierten Lage sind für dieses Sachgebiet zwangsläufig erhebliche Umweltwirkungen gegeben und mit der maximalen Punkteanzahl von 32 zu bemessen.

Begründung

Der Charakter der Landschaft, also das besondere Gefüge und Gepräge einer organisch gewachsenen Natur- oder Kulturlandschaft wird durch den Entfall einer traditionellen Landschaftsnutzungsform (Landwirtschaft) verändert bzw. durch die geplante Bebauung neu definiert. Damit setzt ein Wandel zur touristisch geprägten Wirtschaftslandschaft ein, die eine deutlich geringere Landschaftswertigkeit zu entwickeln vermag.

Die Flächenwidmungsänderung wird einen irreversiblen Verlust eines weitgehend noch geschlossenen, landwirtschaftlichen Grünraumes folgern. Das Projekt bricht – trotz des Bemühens um eine bestmögliche architektonische Einbindung in das bestehende Landschaftsgefüge – die bisherige Landschaftsentwicklung und ist damit schon funktional bedingt landschaftsstrukturell nicht einbindbar. Das geplante Kurzentrum muss sich an diesem, terrestrisch aus zwei Himmelsrichtungen frei einsehbaren Freilandstandort als landschaftsästhetischer Fremdkörper darstellen, wobei die landschaftsstörende Wirkung mit zunehmender Entfernung abnimmt.

4.2 VEGETATION UND TIERWELT

Die Erläuterungen zum Verordnungsentwurf vom 22. Dezember 2004 benennen für dieses Sachgebiet keine spezifischen Bewertungs- und Beurteilungsparameter.

Bestandserhebung und Strukturanalyse

Landschaftliche Umwelt: Die landwirtschaftlich intensiv genutzte Projektfläche ist im Landschaftsraum Frankinger Moor-Weidmoos-Bürmooser Moos gelegen. Sie wird im Westen und (abgesetzt) im Norden durch einen bedingt standortgerechten Wirtschaftswald umrahmt, der jedoch am ostseitigen Bestandesrand eine markante, landschaftsbildprägende Dominanz von alten Laubbäumen aufweist. Nach Süden und Osten erstrecken sich die landwirtschaftlichen Flächen hangabwärts zur Ortschaft Holzhausen.

Naturschutzrelevante Elemente: Die gegenständliche Projektfläche liegt außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Flächen. Die Biotopkartierung benennt keine Einschränkungen. Die landwirtschaftlichen Fettwiesen weisen keine besondere standortstypische Strukturvielfalt (Bioversität) als Voraussetzung für eine hohe floristische und faunistische Vielfalt (= hoher Biotopwert) auf. Die ökologische Brückenfunktion (Biotopverbund, Artenaustausch) zu Nachbargrundstücken ist von eher geringer Bedeutung (vornehmlich für Hoch- und Niederwild), da sich die schützenswerten Lebensräume (Biotope) deutlich vom Projektgrundstück abgerückt befinden.

Räumliche Nähe zum Schutzgebiet Weidmoos: Nordöstlich der Projektsfläche findet sich in etwa 1000m Entfernung (Luftlinie) das Naturschutz- und Europaschutzgebiet Weidmoos. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Hochmoorgebiet, welches sich räumlich über die Gemeindegebiete von Lamprechtshausen und St. Georgen erstreckt.

- **Geschichtliche Entwicklung:** Bis ins 18. Jahrhundert hinein waren das Weidmoos sowie auch die anderen großen Moorkomplexe des Alpenvorlandes ausgedehnte, fast unzugängliche Landschaften, die auf die Menschen Furcht einflößend wirkten. Im Jahr 1700 verordnet Erzbischof J.E. Graf von Thun, dass „... alle Möser in den Gerichtsbezirken vor dem Gebirge beschrieben und urbar zu machen seien ...“. Es dauerte aber noch fast 100 Jahre, bis im Jahr 1790 mit der Kultivierung des Weidmooses begonnen wurde. Mit der beginnenden Industrialisierung und der damit einhergehenden Verknappung von Brennstoffmaterial erwachte allgemein das Interesse am brennbaren Rohstoff Torf. Besonders interessant war Torf für die gerade entstehende Glasindustrie in Bürmoos. Das Material für die Glaserzeugung lag direkt vor der Haustür: Kalk vom Haunsberg, Sand aus der Salzach, Torf aus dem Moor. Nach dem Zusammenbruch der Glasindustrie wurde im Jahr 1930 auch der Torfabbau eingestellt. Im Jahr 1947 begann die „Österreichische Stickstoffwerke AG Linz“ erneut mit der nun großindustriellen Erzeugung von Brenntorf und Torfmull. Das Hochmoor wurde zu einer Industrielandschaft. Ab Mitte der 1950er Jahre wurde der Torf nur noch zur Herstellung von Blumenerde (Gartentorf) gewonnen. Erst im Jahr 2000, als die Torfvorräte zur Neige gingen, stellte man den Abbau ein. Heute ist nur noch ein kleiner Rest des Hochmoores erhalten geblieben.
- **Natur aus „zweiter Hand“:** Der ursprünglich ausgedehnte Hochmoorkomplex wurde also infolge seines flächigen Torfabbaues (siehe auch Eintragungen in der ÖK) in eine Industrielandschaft verwandelt. Nach Beendigung (Einstellung) der Torfproduktion im Jahre 2000 hat sich ein Sekundärbiotop gebildet. Die Kombination aus vegetationsfreien Torfflächen, Stillgewässern, Schilf- und Gehölzgruppen stellt für viele Vogelarten ein wertvolles Brut-, Nahrungs-, Winter- und Rasthabitat dar. Mit dem *LIFE-Projekt "Habitatmanagement im Vogelschutzgebiet Weidmoos"* wurden auf ca. 136ha zahlreiche Maßnahmen (Anstauraßnahmen, Geländemodellierungen) gesetzt, um diesen Lebensraum zu renaturieren und als Vogel Lebensraum zu optimieren. Es wurde also ein Lebensraum aus „zweiter Hand“ geschaffen. Heute bietet das Weidmoos ein Rückzugsgebiet für viele europaweit selten gewordene Vogelarten. Aufgrund der hier vorkommenden Vogelarten wurde das Weidmoos im Jahre 2001 als „EU-Vogelschutzgebiet“ (Richtlinie 79/409/EWG der Kommission) ausgewiesen und damit in das europäische „NATURA 2000“-Netzwerk aufgenommen.

- **Habitatmanagement Weidmoos:** Mit dem *LIFE-Projekt "Habitatmanagement im Vogelschutzgebiet Weidmoos"* wurde in den Jahren 2003 bis 2007 ein aktives Biotopmanagement umgesetzt, um der natürliche Sukzession dieses entwässerten ehemaligen Moores in eine Waldlandschaft (Pioniergehölze) entgegenzuwirken. Viele der im Weidmoos lebenden Vogelarten sind auf offene Landschaftsstrukturen mit Feuchtflächen und Stillgewässern angewiesen. Um diese Landschaftselemente dauerhaft in ihrem aktuellen Erscheinungsbild und ihrer landschaftlichen Wertigkeit zu erhalten bzw. teilweise neu zu schaffen (rückzuführen) wurden über zivilrechtliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern (Grundstückankäufe, Nutzungsrechte) bauliche Maßnahmen zur Wiedervernässung (Schließen von Entwässerungsgräben, Errichten von Dämmen) gesetzt. Diese tragen dazu bei, dass es nicht zum Austrocknen und "Verwalden" des Gebietes kommen wird. Die Schaffung von Besuchereinrichtungen (Infostelle, 1,5km Themenweg, 12,5m hoher Aussichtsturm) machen das Weidmoos für jedermann erlebbar ohne dabei das empfindliche Gleichgewicht des Weidmooses zu stören.
- **Naturschutzbuch:** Im Naturschutzbuch finden sich nachstehende Eintragungen:

Bezeichnung:	Weidmoos
Schutzkategorie	Naturschutzgebiet, Europaschutzgebiet, Natura 2000, Vogelschutzrichtlinie
Schutzgebietsnummer	NSG 24, ESG 3
Fläche:	136 ha
Unterschutzzstellung:	2006
Beschreibung:	<p>Das Weidmoos liegt an der nördlichen Landesgrenze von Salzburg in den Gemeinden Bürmoos, Lamprechtshausen und St. Georgen. Der ehemals etwa 170 ha große Moor-komplex setzt sich aus einem ungefähr 135 ha großen aufgelassenen Torfabbaugelände und einem ca. 35 ha großen Restmoorkomplex mit Stadien der Hochmoorverheidung und -verwaltung zusammen. Das Weidmoos ist an seiner Nordseite von fichtenreichen Beständen mit stark schwankender Wüchsigkeit und Qualität umgeben. Die Erkundungsmaßnahmen finden etwa in der nördlichen Hälfte des Schutzgebietes, nahe der Landesgrenze zu Oberösterreich und dem Ibmer Moor statt. In ornithologischer Hinsicht ist das Weidmoos eng mit dem SPA Bürmooser Moor und dem oberösterreichischen IBA Ibmer Moor verbunden. Alle drei Bereiche sind Teil eines großen Moorkomplexes, der allerdings seine ursprüngliche vegetationskundliche Bedeutung durch den industriell durchgeführten Torfabbau zumindest auf Salzburger Seite weitgehend verloren hat. Im ehemaligen Frästorfergebiet befinden sich weite Bereiche mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien der Vegetation. Diese reichen von vegetationslosen Abbauflächen (Seeton- oder geringmächtige Torfflächen) der vergangenen Abbauezeit über flächige Landschaftsbereiche, wasserbegleitende Röhrichtbestände bis hin zu unterschiedlichen Stadien inselartiger Verbuschung. Dazwischen befinden sich offene Wasserflächen mit Verlandungszonen und Schlickflächen und unterschiedlich wasserführende Gräben sowie Streuwiesenkomplexe. Nach Ende des Torfabbaus hat sich im Weidmoos aufgrund seiner weitgehenden Offenheit, seiner mosaikartigen Habitatstruktur aus Restmoorkomplexen und Sekundärlebensräumen eine artenreiche Tierwelt, insbesondere Vogelwelt mit zahlreichen EU-relevanten Arten eingefunden. Aus diesem Grund wurde das Gebiet im Jahr 2001 als EU-Vogelschutzgebiet nach Brüssel gemeldet.</p> <p>Für Vögel erfüllt das Gebiet mehrere Funktionen: Zum einen ist es Brutgebiet vor allem für an offene weitläufige Feuchtgebiete gebundene Arten (darunter auch die Anhang I-Arten Blaukehlchen, Rohrweihe, Tüpfelsumpfhuhn, Rohrdommel und Zwergdrommel), weiters dient es als Nahrungsgebiet für Brutvogelarten der Umgebung, hier sind Anhang I-Arten z. B. Wespenbussard, Schwarzspecht und Uhu zu nennen. Zudem ist es ein bedeutendes Rastgebiet für Zugvögel, sowohl am Frühjahrs- als auch am Herbstzug, hervorzuheben ist hier eine große Anzahl an Limikolen- und Entenarten, aber auch Greifvögel, Störche etc. An Anhang I Arten wären hier beispielweise Rotmilan, Seeadler, Bruchwasserläufer, Kampfläufer, Weiß- und Schwarzstorch zu nennen. Zuletzt ist das Weidmoos aber auch Überwinterungsgebiet für Wintergäste vor allem aus nördlichen Regionen, von denen hier vor allem Kornweihe und Silberreiher als Anhang I-Arten (letzterer tritt auch als Durchzügler auf), Raufußbussard und Raubwürger erwähnt werden sollen.</p> <p>Neben den diversen Vogelarten bieten die vielen, im Zuge der Renaturierung zum Teil auch neu entstandenen Wasserflächen auch Lebensraum für diverse Amphibien, unter anderem Gelbbauchunke, Laubfrosch, Teichmolch, Spring-, Gras- und Wasserfrösche. Auch Reptilien wie Blindschleiche, Zauneidechse, Ringelnatter und Schlingnatter wurden bereits nachgewiesen.</p> <p>Das Weidmoos wird aufgrund des Insektenreichtums auch als Nahrungsgebiet von Fledermäusen genutzt.</p> <p>Zum Erhalt und zur Sicherung dieser offenen Feuchtlandschaft wurde in den Jahren 2003-2007 ein EU-Life-Projekt durchgeführt (STADLER 2008)</p>

Schutzzweck	<ol style="list-style-type: none"> 1. Erhaltung des Weidmooses als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet für Vogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (zB Blaukehlchen, Rohrweihe, Zwergrohrdommel, Tüpfelsumpfhuhn, Kampfläufer, Kornweihe und Silberreiher), Zugvögel und weitere seltene und gefährdete Vogelarten; 2. Erhaltung und Wiederherstellung der Lebensräume für die in Z 1 genannten Arten; 3. Erhaltung des Charakters der Landschaft als offene Feuchtgebietslandschaft; 4. Erhaltung geschützter und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten und ihrer Lebensräume; 5. Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Hochmoorflächen als Lebensraum für spezifische Pflanzen- und Tierarten.
Bedeutung des Objekts	keine Angaben

Beurteilung Umwelterheblichkeit

Beurteilung: Obwohl die Projektfläche keine (rechtlich) ausgewiesene naturschutztechnische Bedeutung hat, bedingt die antragsgegenständliche Nutzungsänderung von einer landwirtschaftlichen Fettwiese (Acker) zu einem vollständig versiegelten Bereich eine Verschlechterung in der ökologischen Gesamtbilanz. Der Grad der Umwelterheblichkeit (Nettoverlust) wird sich jedoch aus den bepflanzungstechnischen Begleitmaßnahmen (Qualität, Quantität) ergeben, welche durch ihre Strukturierung auch neue ökologische Brückenfunktionen (Vogelwelt) schaffen können.

Indirekte, über das Projektgrundstück hinausgehende Auswirkungen auf die ökologische Bilanz können sich infolge der kurzentrumbedingten Naherholungsraumnutzung (siehe Sachgebiete: Erholungsnutzung und Grünflächen) ergeben.

Eine detaillierte Untersuchung zu den vorkommenden Tier- und Pflanzenarten bzw. eine ökosystemare Darstellung, wie von der Landesumweltanwaltschaft Salzburg in ihrer Stellungnahme vom 16. Mai 2007 angeregt, erscheint für die raumordnungsrechtliche Entscheidungsfindung von nachrangiger Bedeutung und ist gegebenenfalls in einem gesonderten naturschutzbehördlichen Verfahren zu prüfen (vgl. auch Stellungnahme des Naturschutzfachdienstes vom 5. April 2007, mündliche Rückfrage bei Dr. Stadler und Dipl.-Ing. Wessely am 9. Juni 2008). Die bisher vorliegenden Unterlagen (insbesondere die Besucherlenkungsstudie) bieten hierfür ausreichende Entscheidungsgrundlagen (Aktenvermerk Raumplanung vom 1. Juni 2007).

Bewertung: Es ist für dieses Sachgebiet eine geringe Umwelterheblichkeit (Punktezahl „1“) zu erwarten.

Begründung

Das Projektgrundstück unterliegt zwar keinen naturschutzrechtlichen Beschränkungen, jedoch muss sich der Ersatz von landwirtschaftlichen Wiesen durch versiegelte und bebaute Flächen nachteilig auf die ökologische Gesamtbilanz auswirken.

4.3 ERHOLUNGSNUTZUNG UND GRÜNFLÄCHEN

Die Erläuterungen zum Verordnungsentwurf vom 22. Dezember 2004 benennen für dieses Sachgebiet keine spezifischen Bewertungs- und Beurteilungsparameter.

Bestandserhebung und Strukturanalyse

Direkter Erholungsraum: Das Betreten landwirtschaftlicher Flächen für Erholungszwecke ist grundsätzlich nicht erlaubt, ungeachtet der eventuellen Duldung durch den Grundeigentümer. Für Waldfläche erlaubt das forstgesetzlich normierte Betretungsrecht die Erholungsnutzung. Die gegenständliche Projektfläche unterliegt infolge ihrer landwirtschaftlichen Nutzung keiner direkten Erholungsnutzung bzw. beschränkt sich dieses auf den unmittelbaren Waldrandbereich (Saumweg).

Indirekter Erholungsraum: Der weitläufige, natürlich wirkende Landschaftscharakter (hohes landschaftliches Potenzial dieser Kulturlandschaft) bedingt aber eine „überörtliche“ Erholungsnutzung. Insbesondere kann es hieraus – aufgrund der räumlichen Nähe – indirekte Besuchernutzungsauswirkungen auf das Natura 2000⁸ Gebiet „Weidmoos“ geben. Bei einer fehlenden Besucherlenkung (Kurgäste, Besucher der Kurgäste) können sich durch die Erholungsnutzung dieser auch landschaftlich sehr reizvollen Naturschutzbereiche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzgüter einstellen.

Mit der Inbetriebnahme des Kurzentrums werden sich die Besucherfrequenzen auf den örtlichen Wanderwegen täglich um maximal 250 Personen (Kurgäste, Besucher) erhöhen. Diese Erholungsnutzungen konzentrieren sich auf Fußgänger. Im Sommer wird ein Teil der Kurgäste alternativ das Fahrrad benutzen, im Winter wird – entsprechende Schneelage vorausgesetzt – Schilanglauf zusätzliche Bedeutung erlangen.

Zum Schutz des Weidmooses beabsichtigt die Gemeinde St. Georgen das von REVITAL-ecoconsult im Jahr 2007 erstellte Besucherlenkungskonzept umzusetzen, wobei auf den bereits bestehenden Wegen keine Umsetzungsschwierigkeiten erwartet werden. Für die Waldbereiche sollen einvernehmliche Regelungen mit den Grundeigentümern (Vereinbarung) geschlossen werden (vgl. § 33 ForstG 1975).

Aktivitätsprogramm Outdoor: Nach Mitteilung des Kurzentrumsbetreibers soll das Aktivitätsprogramm Outdoor umfassen: Morgengymnastik im Kurpark (1-2 x pro Woche), Morgengymnastik im Außenbecken (1-2 x pro Woche), geführte Nordic Walking Wanderungen (1-2 x pro Woche), Pferde-Schlittenfahrten (in der Adventszeit 1 x pro Woche), Abendwanderungen (2 x pro Monat), Ausflugs- und Besichtigungsfahrten mit einem Bus (2 x pro Monat).

Beurteilung Umwelterheblichkeit

Beurteilung: Die gegenständliche Flächenwidmungsänderung vermag keine direkten Auswirkungen auf dieses Sachgebiet auszuüben, da die Nutzung des waldrandbegleitenden Weges nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Das Aktivitätsprogramm Outdoor findet unter therapeutischer Begleitung statt und ist damit einer laufenden Kontrolle unterliegend.

⁸

Das Naturschutzrecht der Europäischen Union baut im Wesentlichen auf zwei Richtlinien auf: Der Vogelschutzrichtlinie aus dem Jahre 1979 (Richtlinie 79/409/EWG) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie aus dem Jahre 1992 (kurz FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG). Das wesentliche Ziel dieser beiden Richtlinien ist die Ausweisung und dauerhafte Sicherung eines Netzes von besonderen Schutzgebieten. Dieses Schutzgebietssystem trägt den Namen „Natura 2000“. Die Maßnahmen, die aufgrund der FFH-Richtlinie nach Art. 2 Abs. 2 „getroffen werden sollen, zielen darauf ab, ... einen günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse zu bewahren oder wiederherzustellen“. Der Erhaltungszustand eines natürlichen Lebensraums wird als günstig erachtet, wenn sein natürliches Verbreitungsgebiet sowie die Flächen, die er in diesem Gebiet einnimmt, beständig sind oder sich ausdehnen und die für seinen langfristigen Fortbestand notwendige Struktur und spezifischen Funktionen bestehen und in absehbarer Zukunft wahrscheinlich weiterbestehen werden und der Erhaltungszustand der für ihn charakteristischen Arten günstig ist.

Jedoch sind indirekte Auswirkungen im Falle einer ungesteuerten Besucherlenkung auf das Vogelschutzgebiet Weitmoos nicht auszuschließen. Die größere Entfernung (durchschnittlich mehr als 1000m) zum Vogelschutzgebiet, die Geländeverhältnisse (Kuppe, Höhenunterschiede) und der Bewuchs (Wald) lassen jedoch keine unmittelbaren, nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Erhaltungszustand der einzelnen Vogelarten erwarten.

Zudem ist auf die Konzeption des Schutzgebietsmanagements im Weidmoos hinzuweisen, die ausdrücklich eine (gelenkte) Erholungsnutzung in vorgegebenen Räumen beinhaltet. Auf der Homepage www.weidmoos.at findet sich unter der Webseite *“Besuchen Sie das Weidmoos“* ausdrücklich der Hinweis, dass *“dass dieses an sich ein Ort ist, an dem sich die Natur erleben lässt“*. Damit steht aber eine geordnete Nutzung dieses Schutzgebietes durch die Kurgäste im sachlichen Einklang mit den Schutzgebietszielen. Das vorliegende Besucherlenkungskonzept bietet die inhaltlichen Voraussetzungen einer schutzgebietskonformen Erholungsraum-inanspruchnahme.

Bewertung: Zusammenfassend ist von einer gegebenen Umweltauswirkung auf dieses Sachgebiet auszugehen; die Bewertung erfolgt mit der Punkteanzahl „8“.

Begründung

Die gegenständliche Flächenwidmung bedingt direkt (Projektsfläche) keine Auswirkungen; jedoch sind indirekte Auswirkungen auf das nordöstliche gelegene Natura 2000 Vogelschutzgebiet Weitmoos möglich.

4.4 LEBENSÄUEN UND BIOTOPE

Im Sachgebiet *„Lebensräume und Biotope“* sollen ausschließlich ökologisch-funktionelle Aspekte des Naturschutzes einschließlich von Aspekten der Vernetzung behandelt werden; Fragen der Landschaftsästhetik werden im Sachgebiet *„Landschaftsstruktur und -bild“* berücksichtigt. Wechselwirkungen bzw. inhaltliche Überschneidungen bestehen zum Sachgebiet *„Vegetation und Tierwelt“*.

Bestandserhebung und Strukturanalyse

Projektfläche: Das Kurzentrum erfasst direkt keine naturschutzrechtlich geschützten Lebensräume. Wenn auch die landwirtschaftlichen Fettwiesen keine hohe ökologische Strukturvielfalt (Bioversität) aufweisen und sich auf der Projektfläche keine naturschutz-relevanten Lebensräume (Biotope) finden, stellt die beabsichtigte Nutzungsänderung – wie bereits ausgeführt – einen Verlust an naturschutz-fachlich erhaltenswertem Landschafts- und Lebensraum dar.

Umgebung: Räumlich etwas abgesetzt und durch den das Kurzentrum einrahmende Waldgürtel landschaftlich abgegrenzt finden sich zahlreiche kleinere und größere Biotopflächen (Streuwiesen, Pfeifengraswiesen). Zudem hat das ca. 900m nordöstlich beginnende Vogelschutzgebiet Weitmoos einen hohen Wert als nunmehr ungestörter Landschaftsraum. Die räumliche Verteilung dieser Biotopflächen schafft – mit dem Weidmoos – ein weitmaschiges Biotopverbundsystem, in dem die landwirtschaftlichen Nutzflächen, Gehölzfluren und Waldsäume trotz ihrer Intensivbewirtschaftung „ökologische Brückenbereiche“ einnehmen.

Biotopkartierung: Im Naturschutzbuch werden im engeren und weiteren Umfeld nachstehende Biotope in der Biotopkartierung genannt:

564060001	Moosach
564060021	Schilfröhricht N 2 an der Moosach
564060026	Moorwald-Hochmoorheide-Komplex Weidmoos
564060027	Kiefern-Birken-Moorrandwald N 1 Weidmoos
564060028	Kiefern-Birken-Moorrandwald N 2 Weidmoos
564060029	Kiefern-Birken-Moorrandwald N 3 Weidmoos
564060030	Kiefern-Birken-Moorrandwald S 1 Weidmoos
564060031	Kiefern-Birken-Moorrandwald S 2 Weidmoos
564060032	Kiefern-Birken-Moorrandwald S 3 Weidmoos
564060034	Streuweise W 1 von Reith
564060036	Streuweise W 2 von Reith
564060036	Streuweise W 3 von Reith
564060037	Streuweise N 1 von Reith
564060038	Streuweise N 2 von Reith
564060039	Pfeifengraswiese nördlich von Krögn
564060040	Pfeifengraswiese N 1 im Weidmoos
564060041	Pfeifengraswiese N 2 im Weidmoos
564140024	Pfeifengraswiese N 3 im Weidmoos
564140024	Pfeifengraswiese N 4 im Weidmoos
564060042	Pfeifengraswiese S 1 im Weidmoos
564060043	Pfeifengraswiese S 2 im Weidmoos
564060044	Pfeifengraswiese S 3 im Weidmoos
564060045	Pfeifengraswiese S 4 im Weidmoos
564060065	Pfeifengraswiese S 5 im Weidmoos
564060066	Pfeifengraswiese S 6 im Weidmoos
564060052	Streuobstwiese NW Holzhausen
564060054	Streuweise NNW Krögn
564060055	Pfeifengraswiese am Waldrand N Krögn
564060056	Streuweisenbrache im Weidmoos
564060058	Hochmoorheide im Weidmoos
564060060	Schilfbrache im Weidmoos
564060061	Hochmoorheide im nördlichen Weidmoos
564060062	Verschilfende Streuweise im Weidmoos N
564060063	Kohldistelwiese im Weidmoos S
564060064	Erlen-Grauweiden-Gehölz im Weidmoos S
564060068	Streuweise im Wald O Helmberg
564080023	Streuweise O am Fürther Kanal
564140004	Verschilfte Streuweise am Fürther Kanal
564140005	Pfeifengraswiese S 2 im Weidmoos
564140005	Pfeifengraswiese S 2 im Weidmoos
564140007	Pfeifengraswiese N 2 im Weidmoos
564140008	Pfeifengraswiese N 3 im Weidmoos
564140009	Pfeifengraswiese S 3 im Weidmoos
564140011	Kiefern-Birken-Moorrandwald S 2 Weidmoos
564140012	Kiefern-Birken-Moorrandwald S 1 Weidmoos
564140013	Streuweisenbrache N im Weidmoos
564140014	Kiefern-Birken-Moorrandwald N Weidmoos
564140027	Hochmoorheide-Moorwald im Weidmoos
564140028	Moorwald-Komplex im Weidmoos
564140043	Rohrkolbenröhricht im Weidmoos
564140044	Pfeifengraswiese S 6 im Weidmoos
564140046	Fürther Kanal
564140047	Pfeifengraswiese S 7 im Weidmoos

Torfgewinnung: Das erforderliche Heilmoorvorkommen steht im Besitz der Gemeinde St. Georgen (Moorbad St. Felix), wofür laut Auskunft der Gemeinde eine aufrechte Abbaubewilligung vorliegt.

Wasserhaushalt der Moorflächen: Durch die räumlich abgesetzte Lage des Weidmooses bestehen keine direkten Zusammenhänge im Wasserhaushalt der Widmungsfläche und schützenswerter (abgetorfte) Moorflächen. Zudem stellt die Projektierung auf einen vollständigen Schutz des Grundwasserkörpers ab.

Beurteilung Umwelterheblichkeit

Beurteilung: Mit der gegenständlichen Flächenwidmungsänderung werden auf der Projektfläche keine naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräume und keine Biotope beeinträchtigt bzw. ökologisch verändert. Der Verlust an landwirtschaftlich genutzten Freiräumen (Lebensraum) wurde bereits im Sachgebiet „Vegetation und Tierwelt“ bewertet; Auswirkungen der künftig erhöhten Besucherfrequenzen werden im Sachgebiet „Erholungs-nutzung und Grünflächen“ behandelt.

Bewertung: Die Umwelterheblichkeit der Flächenwidmungsänderung ist – in bewertungstechnischem Zusammenhang mit dem Sachgebiet „Vegetation und Tierwelt“ – nur gering gegeben und mit der Punktezahl „1“ zu bewerten.

Begründung

Mit dem gegenständlichen Projekt werden auf der Projektfläche keine naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräume und Biotope beeinträchtigt. Indirekte Auswirkungen können sich aus der künftig verstärkt zu erwartenden Erholungsnutzung für die im mittleren und weiteren Umfeld befindlichen Biotope ergeben. Dieser Aspekt wird im Sachgebiet „Erholungsnutzung“ fachlich gewürdigt.

4.5 KULTURGÜTER UND ORTSBILD

Die Erläuterungen zum Verordnungsentwurf vom 22. Dezember 2004 benennen für dieses Sachgebiet keine spezifischen Bewertungs- und Beurteilungsparameter.

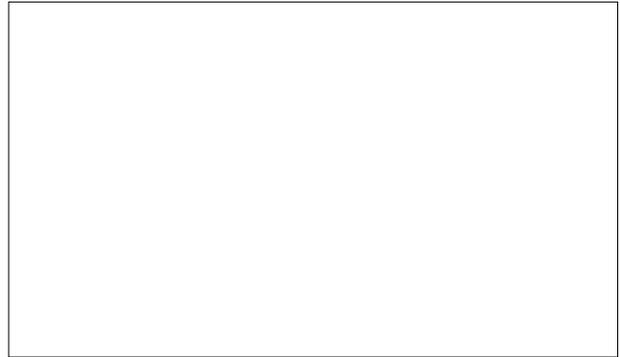
Bestandserhebung und Strukturanalyse

Kulturgüter: Kulturgüter sind von der Umwidmung nicht erfasst. Gemäß Mitteilung des Bundesdenkmalamtes vom 5. April 2007 sind für die gegenständlichen Flächen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Ortsbild: Die Widmungsfläche liegt abgesetzt von der Ortschaft Holzhausen im Bereich der freien Landschaft. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind somit inhaltlich nicht von den Aspekten des Landschaftsbildes, der Landschaftsstruktur und des Landschaftscharakters zu trennen.

Architektonischer Gestaltungsansatz: Grundgedanke des architektonischen Ansatzes ist das Bemühen um eine bestmögliche Einbindung der Kubaturen (= 65.000m³) in den bestehenden, landwirtschaftlich genutzten hügeligen Freiraum um Holzhausen.

- Sowohl das Therapiegeschoß als auch das Eingangsgeschoß werden in die vorhandene Hügelstruktur eingebettet, welche nach Süden durch Erdschlitze ihre Belichtung und ihren Ausblick erfährt. Diesem Bereich aufgesetzt sind zwei idente Baukörper mit jeweils 100 Betten (Nord/Süd ausgerichtet).
- Die Gestaltung des Geländes (Höhenschichtenlinien) ermöglicht es, die zwei Sockelgeschoße in das Gelände zu integrieren. Die gewählte Gebäudeform (Ypsilon) soll für die Kurgäste (von jedem Zimmer aus) den Ausblick in die umgebende Landschaft Richtung Süden eröffnen. Die architektonische Ausformulierung gilt sowohl der Einbindung der beiden Gebäudeteile in die umgebende Landschaft, als auch den Ausblick aus den Innenräumen in die Landschaft und soll gleichzeitig angenehme Privatsphären vor den Therapiebereichen schaffen, welche gleichzeitig einen Windschutz nach Osten bieten.
- Die Außengestaltung versucht über Gründächer und die Anlage eines 10.000 m² großen Kurparks (mit einem durch die lokalen Oberflächenwässer gespeisten Biotop) eine unmittelbare Naherholung um das Gebäude zu ermöglichen. Dieser Kurpark bleibt öffentlich zugänglich.
- Die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht es, die Privatkraftfahrzeuge der Kurgäste im Landschaftsbild nicht in Erscheinung treten zu lassen. Oberirdische Parkplätze (20) und ein Wendepplatz werden im Bereich des hangseitigen Haupteinganges platziert und sind somit terrestrischen nicht erlebbar.



Beurteilung Umwelterheblichkeit

Beurteilung: Durch die Situierung am Ortsrand der Ortschaft Holzhausen liegt hier eine thematische Überschneidung landschaftsrelevanter und ortsbildprägender Aspekte (optische Wirkungen) vor. Wie bereits im Sachgebiet „Landschaftsbild und Landschaftsstruktur“ ausgeführt bedingt die exponierte Lage des Kurzentrums eine nachhaltige Änderung im örtlichen Landschaftsgefüge, verändert den Landschaftscharakter und erfasst somit auch das lokale Ortsbild von Holzhausen.

Bewertung: Somit ist eine erhebliche Umweltauswirkung gegeben, die jedoch im sachlichen Zusammenhang mit dem Sachgebiet „Landschaftsbild und Landschaftsstruktur“ mit der Punktzahl „8“ zu bewerten ist, da eine Bepunktung mit „32“ eine fachliche unzulässige Doppelbewertung bedeuten würde.

Begründung

Die Bewertung einer gegebenen Umweltauswirkung ergibt sich aus der nachhaltigen Änderung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Bewertung berücksichtigt die inhaltlichen Überschneidungen mit dem Sachgebiet „Landschaftsbild und Landschaftsstruktur“ und unterlässt eine sachlich unzulässige Doppelbewertung.

4.6 GEOLOGIE UND BAUGRUNDEIGNUNG

Im Sachgebiet „*Geologie und Baugrundeignung*“ soll die Baugrundeignung und Standortsicherheit beurteilt werden.

Bestandserhebung und Strukturanalyse

Die Grundmoränenstandorte werden von sandig-schlottrigen, gut wasserdurchlässigen Deckschichten überlagert, auf denen tiefgründig lehmig-schlottrige Böden mit ausreichenden Tragfähigkeitseigenschaften aufliegen. Infolge der Hanglage ist die Oberfläche des Grundwassers etwa 15m unter dem Urgelände gelegen.

Mit Hinweis auf die Stellungnahmen des Landesgeologischen Dienstes sind grundsätzlich keine Gefährdungen für künftige Bauführungen zu erwarten. Auf die Wechselwirkungen (Sekundärwirkungen) zum Sachgebiet „Boden“ ist hinzuweisen. Gegenständlich besteht durch die

räumliche Situierung des Projektes in einem Wasserschongebiet eine Wechselbeziehung zu wasserwirtschaftlichen Aspekten. Diese werden in dem Sachgebiet „Wasser und Wasserwirtschaft“ diskutiert.

Beurteilung Umwelterheblichkeit

Beurteilung Geländeeingriffe: Die geplante Bauführung erfordert infolge der Tiefgaragengerichtung massive bauliche Eingriffe in das bestehende Hanggelände: Die architektonische Konzeption sieht zudem eine Geländemodellierung vor, um derart die Baukörper weniger optisch im Landschaftsbild in Erscheinung treten zu lassen. Damit kommt es zu einer nachhaltigen Änderung in der bestehenden Geländemorphologie.

Beurteilung Hangstabilität: Die Hangneigung erreicht auf der Projektfläche bis zu 20%. Es liegen keine lokalen Vernässungen (Feuchtstellen) vor. Der Planungsstandort lässt keinerlei Rückschlüsse auf Instabilitäten zu bzw. bestehen in der Natur Bodenabsenkungen bzw. Erosionsmerkmale. Geländebedingt besteht keine Steinschlagdisposition.

Beurteilung Bodenversiegelung: Die Baulichkeiten bedingen eine flächige Bodenversiegelung. Die Dachflächen werden als extensive und intensive Gründächer gestaltet. Zur gesicherten Ableitung der Niederschlagswässer sind entsprechend dimensionierte Drainagesysteme unabdingbar. Insbesondere auf den oberirdischen Pkw-Stellflächen ist Vorsorge zu tragen, dass die von den Fahrzeugen auf die

Parkplatzfläche eingetragenen (vornehmlich durch aus den Radkästen sich lösende „versalzene“) Schneerückstände nicht ins Grundwasser gelangen können.

Beurteilung Baulandeignung: Geologische Probleme⁹ im räumlichen Umfeld sind nicht bekannt. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Baulandeignung gemäß ROG 1998 gegeben.

Bewertung: Die Umwelterheblichkeit der Flächenwidmungsänderung ist in bewertungstechnischem Zusammenhang mit dem Sachgebiet „Boden“ nur gering gegeben und mit der Punktezahl „1“ zu bewerten.

Begründung

Da die lokalen Bodenschichten mit ausreichenden Tragfähigkeitseigenschaften behaftet sind, wird die Baugrundeignung infolge der gegebenen bodenmechanischen Verhältnisse nicht eingeschränkt. Durch die Situierung im Wasserschongebiet und die räumliche Nähe zu zwei Trinkwasserschutzgebieten ist in der Bauphase eine sorgsame Durchführung der Erdbauarbeiten sicherzustellen (ökologische Bauaufsicht).

4.7 BODEN

Im Sachgebiet „Boden“ sollen Altlasten, Bodenkontamination und Speicherfähigkeit im Sinn der Bodenfunktionen nach dem Bodenschutzgesetz beurteilt werden. Das Bodenschutzgesetz 2001, LGBl. Nr. 80/2001 stellt auf landwirtschaftliche Böden ab und gebietet bei Bauführungen eine Beschränkung von Bodenbelastungen im unvermeidbaren Ausmaß.

Bestandserhebung und Strukturanalyse

Das Sachgebiet „Boden“ steht in enger Wechselwirkung zum Sachgebiet „Geologie und Baugrundeignung“, aber auch zur „Land- und Forstwirtschaft“.

Bodenkartierung: Das Projektgebiet wird durch wüchsige, tiefgründige Lockersediment-Braunerdeböden bestimmt. Die Österreichische Bodenkartierung (Bodenkarte des BFW) weist nachstehende Parameter aus:

- | | |
|---------------------------------|---|
| • Bodentyp | Lockersediment-Braunerde |
| • Lage und Vorkommen | Hügelland der Jungmoränen, Rücken, Verebnungen, eben bis leicht hängig; meist mittelflächig; im ganzen Kartierungsbereich verbreitet |
| • Bodentyp und Ausgangsmaterial | Lockersediment-Braunerde mit schwankendem Kalkgehalt aus Moränenmaterial |
| • Wasserverhältnisse | gut versorgt; mäßige Speicherkraft, mäßige Durchlässigkeit |
| • Horizonte | A(20); ABv(40); Bv(80-90); Cv(100); |
| • Bodenart und Grobanteil | A, Abv, Bv lehmiger Schluff oder sandiger Lehm mit geringem bis mäßigem Grobanteil (Schotter, Kies), Cv sandiger Lehm mit hohem Grobanteil (Schotter, Kies) |
| • Humusverhältnisse | A, mittelhumos, Mull ABv schwach humos |
| • Kalkgehalt | A, Abv, kalkfrei oder kalkarm, Bv Cv stark kalkhaltig bis kalkfrei |
| • Bodenreaktion | A, Abv, Bv schwach sauer bis sauer, Cv alkalisch bis neutral |
| • Erosionsgefahr | nicht gefährdet |
| • Bearbeitbarkeit | bei Ackernutzung gut zu bearbeiten; bei Grünlandnutzung gut beweid- und befahrbar |
| • Natürlicher Bodenwert | mittelwertiges Ackerland, hochwertiges Grünland |

⁹ Baugruben, Steinschläge, Rutschungen etc.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt und auf Grund der bisherigen, ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Beurteilung Umwelterheblichkeit

Beurteilung: Durch die geplante Flächenwidmungsänderung und Errichtung des Kurzentrums kommt es auf dem Projektgrundstück zum weitgehenden Verlust dieser landwirtschaftlichen Flächen. Die künftig versiegelten Flächen werden auch bei sorgfältigen Drainagierungsmaßnahmen nicht den Standard der derzeitigen bodenphysikalischen Eigenschaften erreichen können. Durch den technisch erforderlichen Abzug der Humusdecke gehen zwangsläufig die bodenchemischen und bodenbiologischen Eigenschaften vollständig verloren. Altlasten sind nicht bekannt.

Bewertung: Die gegebenen Umweltwirkungen ergeben sich aus dem nicht ausgleichbaren Bodenverlust (Bodenspeicherkapazität) und sind mit 8 Punkten zu bemessen.

Begründung

Die aktuelle, landwirtschaftlich geprägte Bodendecke wird mit der Projektumsetzung durch einen künstlichen Bodenaufbau ersetzt. Dies hat aus fachlicher Sicht eine Umwelterheblichkeit zur Folge, die sich jedoch mit technischen Maßnahmen reduzieren lässt.

4.8 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Im Sachgebiet „*Land- und Forstwirtschaft*“ soll eine Beurteilung nur unter den Aspekten Produktionsfunktion und Nutzung erfolgen. Produktions- und Bewirtschaftungspotential ergeben sich aus den Parametern Bodenwert, Größe, Erschließung und Flächenzuschnitt. Inhaltliche Wechselbeziehungen bzw. bewertungstechnische Überschneidungen bestehen insbesondere zum Sachgebiete „Boden“.

Bestandserhebung und Strukturanalyse

Überörtliche Raumplanung: Im Regionalprogramm Flachgau-Nord wird der Planungsraum als *Schwerpunktbereich für die Landwirtschaft* ausgewiesen.

Landwirtschaftliche Betriebsstätten im näheren Umfeld: Die agrarstrukturellen Gegebenheiten im Umkreis von 500m der Umwidmungsfläche werden durch zwei landwirtschaftliche Betriebe (Johannes Höfer, Gottfried Stöllberger) bestimmt. Der mittlere Abstand beträgt 150m bzw. 350m. Es sind dies:

- Johannes Höfer, Reit 4, 5113 St. Georgen, 29,2122ha (23,3230ha landw. genutzt, 5,8892 ha Wald), Vollerwerbsbetrieb (Stiermast, Forstwirtschaft)
- Gottfried Stöllberger, Reit 2, 5113 St. Georgen, 31,8042ha (25,3131ha landw. genutzt, 6,4911ha Wald); Vollerwerbsbetrieb (Kuhhaltung als Milchwirtschaftsbetrieb).

Landwirtschaftliche Nutzung der Projektfläche: Die Projektfläche steht im Eigentum von Johannes Höfer. Es handelt es sich um eine seit Jahrzehnten zur Grünfuttergewinnung genutzte Wiese (zwei- bis dreimähdig) bzw. eine Ackerbaufläche (Maisanbau). Die Ertragsleistung ist durch sehr gute Bodenbonitäten gekennzeichnet; lt. Auskunft des Finanzamtes Salzburg beträgt die durchschnittliche Grünflächenzahl 57,5. Anzumerken ist, dass der derzeitige Grundeigentümer – ungeachtet der gegenständlichen Planungen – laut Auskunft der Gemeinde bereits in den letzten Jahren seine landwirtschaftliche Betriebstätigkeit etwas extensiviert hat.

Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Betriebe: Durch die Reduktion der landwirtschaftlichen Betriebsfläche des Grundeigentümers um 15,8% kommt es zu keinen maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe werden in ihren bestehenden Bewirtschaftungsvoraussetzungen nicht beeinträchtigt. Das durch den Kurzentrumsbetrieb bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen führt nur zu unerheblichen Belastungen, wobei sich jedoch auf den landwirtschaftlichen Wegen durch die erhöhten Fußgängerfrequenzen gewisse Beeinträchtigungen ergeben können.

Liegenschaftsverkehr: Der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr ist gemäß Grundpreissammlung des BG Oberndorf regional kaum ausgebildet. Die Verkehrswerte in der Region werden für landwirtschaftliche Produktionsflächen mit 6,00 € pro m² benannt. Der Kaufpreis für die Projektfläche liegt laut Mitteilung durch die Gemeinde mit 10,00 € pro m² im Rahmen üblicher Zuschläge bei Grundstückstransaktionen durch die Gemeinden (vgl. LINDEMANN 1992).

Forstliche Flächen: Waldflächen sind von der Flächenwidmungsänderung weder direkt noch indirekt betroffen.

Beurteilung Umwelterheblichkeit

Beurteilung: Das projektierte Kurzentrum bedingt den vollständigen Flächenverlust (ca. 4,0ha) dieses landwirtschaftlichen Grünlandes (Wiese, Acker) in einem aus Sicht der überörtlichen Raumplanung für die Landwirtschaft bedeutsamen Schwerpunktgebiet. Damit steht diese Widmungsänderung im raumordnungspolitischen Widerspruch zu den Zielvorgaben im Regionalprogramm Flachgau-Nord. Aus Sicht der Umweltauswirkungen stellt die Widmungsänderung einen grundsätzlich technisch nicht ausgleichbaren ökologischen und ökonomischen Verlust landwirtschaftlicher Urproduktionsflächen dar. Infolge der seitens des Grundeigentümers in den letzten Jahren erfolgten Rücknahme in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsintensität wird sich gegenständig dieser Flächenverlust jedoch betriebswirtschaftlich nicht erheblich auswirken. Der Erlös aus dem Grundstücksverkauf steigert den betrieblichen Investitionsfreiraum. Die geplante Umwidmung bedingt keine wesentlichen Beeinträchtigungen von landwirtschaftlichen Verkehrswegen und Grundstückserschließungen. Durch die randliche Situierung treten auch für die verbleibende Landwirtschaftsflächen keine Nutzungserschwerisse (Enklavenbildung, ungünstige Grundstücksnutzungsformen und Grundstücksgrößen) auf. Landwirtschaftliche relevante, von der Umwidmungsfläche ausgehende Emissionen sind nicht zu erwarten.

Bewertung: Mit Bezug auf die aktuelle Festlegung im Regionalprogramm Flachgau-Nord und die lokalen landwirtschaftlichen Strukturen ist zusammenfassend eine erhebliche Umweltauswirkung gegeben, die mit 32 Punkten zu bemessen ist.

Begründung

Die Auswirkungen dieser Flächenwidmungsänderungen stellen sich als eine regionale Minderung der landwirtschaftlichen Produktionskraft infolge Flächenentzugs dar. Forstwirtschaftliche Beeinträchtigungen entstehen nicht, da keine Waldflächen von der Projektierung betroffen sind.

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen widerspricht den Zielvorgaben des Regionalprogramms Flachgau-Nord, welches örtlich einen Schwerpunktbereich für die Landwirtschaft ausweist. Entsprechend einer amtinternen Checkliste des Amtes der Salzburger Landesregierung, Abt. 4/2 – Land- und Forstwirtschaft ist bei der Inanspruchnahme von mittelwertigem Grünland und bei einer Entfernung zwischen 50m und 150m zur nächstgelegenen Betriebsstätte eine Umwelterheblichkeit gegeben; bei unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftsflächen im Ausmaß von mehr als 75% ist eine erhebliche Umwelterheblichkeit zu unterstellen.

4.9 WASSER UND WASSERWIRTSCHAFT

Im Sachgebiet „Wasser und Wasserwirtschaft“ sind die Auswirkungen auf Wasserhaushalt (z. B. Grundwasser) und die Sekundärwirkungen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung zu beurteilen (z. B. mögliches Austrocknen in naturschutzrechtlich geschützten Bereichen) zu prüfen.

Bestandserhebung und Strukturanalyse

--	--

Hydrologie: Der Bereich Holzhausen-Königsberg-Krögn wird durch eine aus dem torfigen Untergrund ragende Schotterplatte geprägt, an deren Nordseite die Quelle Krögn und an deren Südseite die Quelle Ölling entspringt. Bei diesem Grundwasserleiter handelt es sich um "ältere", interglaziale Schotter, die aus dem postglazialen Füllungen der Moränenplatte (Seetone und Torf) ragen. Das Einzugsgebiet dieses Grundwasservorkommens beschränkt sich auf die Schotterplatte, die vollständig unterirdisch entwässert. Die Fläche dieser Schotterplatte beträgt ca. 2,5km², daraus lässt sich eine mittlere Abflussspende von ca. 30l/sec (unterirdische Abflusshöhe 400 mm/Jahr) ermitteln. Auf Grund der jahreszeitlich bedingten Schwankungen kann eine Niederwasserschüttung dieser Quellen von ca. 15l/sec geschätzt werden.

Schutzgebiete: Die Widmungsfläche liegt zentral im Wasserschongebiet (Schongebiete St. Georgen, Brunnen Hutten, Quelle Krögn)¹⁰ und räumlich zwischen zwei Trinkwasserschutzgebieten (GD Bürmoos, TWA; WG St. Georgen, TWA). Diese Quellen (Ölling, Krögn) werden zur Trink- und Nutzwasserversorgung der Gemeinde St. Georgen genutzt. Zudem befindet sich hier der Brunnen Hutten der Gemeinde Bürmoos, der sein Wasser aus dem gleichen Aquifer bezieht. Aus diesen wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergibt sich zwingend die Verpflichtung, das Grundwasserpotenzial zu schonen und dieses weder zur Energiegewinnung noch zur Kühlung zu verwenden.

Gewässernetz: Das lokale Gewässernetz wird – abgesetzt im Nordwesten der Projektfläche – durch die Moosache und im Osten durch den Holzhausenkanal bestimmt. Die Projektfläche liegt geländebedingt außerhalb von hochwassergefährdeten Gebieten.

Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung des geplanten Kurzentrums ist gemäß schriftlicher Mitteilung der örtlichen Wassergenossenschaft gesichert.

Schmutz- und Oberflächenwasserableitung: Hierzu wird auf die vorliegende Studie des ZT Dipl.-Ing. Gerhard Kurz, Stand 19. Juni 2008 verwiesen.

Energiegewinnung: Eine Energiegewinnung aus dem Grundwasser bzw. die Nutzung zu Kühlzwecken ist ausdrücklich nicht vorgesehen,

Wasserbehördlich bewilligungspflichtige Maßnahmen: Gemäß der 82. Verordnung der Landeshauptfrau von Salzburg vom 19. September 2004 (Schongebietsverordnung St. Georgen) sind gemäß § 3 folgende für das gegenständliche Bauvorhaben bedeutsame Maßnahmen bewilligungspflichtig:

- Die Errichtung von Verkehrsflächen und Abstellflächen für mehr als 10 Kfz-Stellplätze.
- Die Errichtung von Betriebsanlagen, in denen wassergefährdende Stoffe be- oder verarbeitet, verwendet oder gelagert werden, und von jeglichen Leitungen für wassergefährdende Stoffe.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen über einer Menge von 200 Liter; wassergefährdende Stoffe sind solche Stoffe, die geeignet sind, nachhaltig die physikalische oder biologische Beschaffenheit des Wassers zu verändern.
- Versickerungen verschmutzter Abwässer und Oberflächenwässer aller Art mit Ausnahme gering verunreinigter Niederschlagswässer von Dachflächen.

Für die Errichtung der Zufahrtstraße bzw. der Kfz-Abstellflächen, für die Versickerung bzw. Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer, für die Sammlung und Ableitung der anfallenden Schmutzwässer sowie für die allfällige Lagerung bzw. Verwendung wassergefährdender Stoffe werden entsprechende Projekte ausgearbeitet und der Wasserrechtsbehörde vorgelegt.

Gemäß § 4 sind Bodeneingriffe, die über eine Tiefe von 2 m oder eine Fläche von 500 m² hinausgehen, ausgenommen solche im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, anzeigepflichtig. Aufgrund der Größe des Eingriffes ist jedoch – wie in den Vorgesprächen bereits seitens der Amtssachverständigen aufgezeigt – davon auszugehen, dass die Wasserrechtsbehörde ein Bewilligungsverfahren vorschreiben wird, um im Zuge des dafür erforderlichen Projektes entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu definieren.

¹⁰ Verordnung der Landeshauptfrau von Salzburg vom 19. September 2004, mit der Anordnungen zum Schutz der Wasserspenden der Wasserversorgungsanlage der Wassergenossenschaft St Georgen erlassen werden (Schongebietsverordnung St Georgen)

Beurteilung Umwelterheblichkeit

Beurteilung: Die Umweltauswirkungen in diesem Sachgebiet ergeben sich aus der Lage der Projektfläche in einem Wasserschongebiet und der räumlichen Nähe zu zwei Trinkwasserschutzgebieten. Es besteht damit ein hohes öffentliches Interesse am Grundwasserschutz; alle nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper sind zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für die Bauphase, in der umfangreiche Geländeingriffe (Geländemodellierung) erforderlich sind. Wie bereits in den Sachgebieten „Geologie“ und „Böden“ angesprochen bedingt die bauliche Versiegelung die technische Notwendigkeit der gezielten Drainagierung dieser Oberflächenwässer, wobei auf die Notwendigkeit zur entsprechenden Vorfiltration der Drainagewässer hingewiesen wird. Diese möglichen Beeinträchtigungen können sich durch die Bauführung mit den erforderlichen, sehr umfangreichen Erdbauarbeiten ergeben.

Bewertung: Zusammenfassend ist für die wasserwirtschaftlichen Aspekte eine Umweltauswirkung „gegeben“; die mit „8“ Punkten zu bemessen ist.

Begründung

Die Bewertung ergibt sich aus der standörtlichen Situierung (Wasserschongebiet, räumliche Nähe zu Trinkwasserschutzgebieten), ungeachtet dessen, dass bei einer ordnungsgemäßen, dem Stand der Technik folgenden Bauführung (Vorsorgemaßnahmen) keine Beeinträchtigungen bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserkörper zu erwarten sind.

4.10 NATURRÄUMLICHE GEFÄHRDUNGEN

Im Sachgebiet „naturräumliche Gefährdungen“ sind Gegebenheiten wie Überflutungsgefahr, Lawinen, Muren, Steinschlag zu beurteilen; ebenso die Einflüsse auf den Hochwasserabfluss und Hochwasserrückhalt.

Bestandserhebung und Strukturanalyse

Für den Raum Holzhausen gibt es infolge fehlender Wildbäche auch keine Gefahrenzonenplanung. Der Moosbach ist flußbautechnisch verbaut. Naturräumliche Gefährdungen (Überflutung, Hochwasser, Lawinen, Muren, Steinschlag) sind infolge der orographischen Verhältnisse nicht gegeben.

Beurteilung Umwelterheblichkeit

Beurteilung: Die gegenständliche Flächenwidmungsabänderung bedingt für dieses Sachgebiet keine Umweltauswirkungen.

Bewertung: Es ist damit keine Bepunktung erforderlich.

Begründung

Durch die geplante Umwidmung tritt gegenüber der derzeitigen Situation keine Veränderung in Bezug auf natürliche Gefährdungsmomente ein.

4.11 LÄRM

Für das Sachgebiet „Lärm“ richtet sich die Bewertung nach der Richtlinie „*Immissionsschutz in der Raumordnung*“. Die Beurteilung der Ist-Situation und der zu erwartenden Schallimmissionen basiert auf dem Bundes-Umgebungslärmschutzgesetz (Bundes-LärmG), BGBl. I Nr. 60/2005, der Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung (Bundes-LärmV) vom 5. April 2006 und der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung des Landes Salzburg (Jänner 2003).

Bestandserhebung und Strukturanalyse



Lage: Wie dem obigen Planausschnitt zu entnehmen ist, befindet sich die gegenständliche Widmungsfläche weit abseits von prägenden Schallemitentten. Im Norden und Westen erstrecken sich unmittelbar angrenzend großräumige Wald- und Wiesenflächen; im Südwesten befindet sich als einziger und nächster Nachbar (= derzeitiger Eigentümer der Umwidmungsfläche) ein landwirtschaftlicher Betrieb in ca. 230m Entfernung. Östlich grenzen ebenfalls große Wiesenflächen an. In ca. 400m Entfernung befinden sich östlich einige landwirtschaftliche Betriebe und Wohngebäude. In südlicher Richtung grenzen wiederum große Wiesenflächen an. Der Abstand zum Ortsteil Holzhausen beträgt ca. 800m. Die im Süden verlaufende Helmberger Straße zwischen Holzhausen und Reit hat zur Widmungsfläche bzw. dem geplanten Kurzentrum einen Abstand von ca. 600m.

Verkehrstechnische Anbindung des Kurzentrums: Die verkehrstechnische Erschließung des Kurzentrums soll beginnend über die B 156, abzweigend in Lamprechtshausen nach Holzhausen und die weiterführende Helmberger Straße von Holzhausen über Reit erfolgen (vgl. Verkehrserschließungskonzept Dipl.-Ing. Dietmar Krammer).

Kfz-Fahrbewegungen: Die Betreibergesellschaft erwartet für das geplante Kurzentrum eine weitgehende Vollauslastung mit 70000 Nächtigungen pro Jahr. Bei einer zwei- bis dreiwöchigen Kurdauer ist somit jährlich von ca. 4000 Kurgästen auszugehen. Aus den bisher bestehenden Kurzentren wurde abgeleitet, dass ca. 70 Mitarbeiter 200 Gästebetten betreuen werden. 85% der Anwendungen erfolgen dabei an hausinternen Gästen, 15 % sind externe Gäste. Es sind keine Tagungen und Kongresse geplant; nur fallweise sollen Veranstaltungen im öffentlich zugänglichen Saal durchgeführt werden. Weiters ist von täglich ca. 15 Lieferantenfahrten (Betriebs- und Lebensmittel, Moorklieferungen, Müllabfuhr,...) auszugehen. Für die sachverständige Abschätzung der täglichen Kfz-Fahrbewegungen und der dadurch verursachten Schallimmissionen wurde unterstellt, dass die Kurgäste während Ihres Aufenthaltes zusätzlich durchschnittlich drei Ausflüge mit dem eigenen Kfz durchführen. Dieser Ansatz berücksichtigt die Bildung von gruppenspezifisch typischen Fahrgemeinschaften. Durch die geplante Anbindung des Kurzentrums an den öffentlichen Verkehr kommt es auch zu einer gewissen Verlagerung des Aus-

flugsverkehrs auf den ÖV. In Summe ergeben sich somit pro Jahr 76800 Fahrbewegungen und damit ein JDTV (jährlicher durchschnittlicher täglicher Verkehr) von 210 Kfz/24h.

Bestehende Verkehrslärmimmissionen auf der Widmungsfläche: Die östlich verlaufende B156 Lamprechtshausener Straße mit einem JDTV (jährlichen täglichen durchschnittlichen Verkehr) von 8000 Kfz/24h im Bereich Lamprechtshausen Nord und 6500 Kfz/24h im Bereich Schwerting (Quelle: Land Salzburg - Straßenverkehrsvorschau 2015 auf Autobahnen und Landesstraßen in Salzburg) ist in schalltechnischer Hinsicht aufgrund der Entfernung zur Widmungsfläche von ca. 3000m unbedeutend. Aufgrund dessen ist in schalltechnischer Hinsicht davon auszugehen, dass im Bereich des geplanten Kurzentrums entsprechend ÖNORM S 5021 bzw. der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung die Orientierungswerte des Regelfalles der Nutzungs-Kategorie 1 (Bauland - Kurgebiete, Ruhegebiete, ...) eingehalten werden. Die umwelthygienisch begründeten Orientierungswerte für Schallimmissionen gelten im Freien, also außerhalb von Gebäuden und stellen die Grundlage für Freiraumschutz und Innenraumschutz tags und nachts dar. Sie betragen für den Beurteilungspegel (L_{Ar}) bzw. den energieäquivalenten Dauerschallpegel (L_{Aeq}) 45dB tags und 35dB nachts.

Beurteilung Umwelterheblichkeit

Beurteilung: In schalltechnischer Hinsicht ist davon auszugehen, dass im Bereich der Widmungsfläche bzw. des geplanten Kurzentrums Schallimmissionen vorherrschen, die entsprechend der „*Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung*“ des Landes Salzburg den vorgegebenen Orientierungswerten des Regelfalles der Nutzungs-Kategorie 1 (Bauland – Kurgebiete, Ruhegebiete) entsprechen.

Für den geplanten Kurbetrieb ist davon auszugehen, dass aufgrund des räumlichen Abstandes zu den landwirtschaftlichen Betrieben und Wohngebäuden (230m bzw. 400m) keine störenden Schallimmissionen auftreten werden. Zudem ist anzumerken, dass es sich bei dem räumlich zum geplanten Kurzentrum nächstgelegenen Anrainer um den derzeitigen Eigentümer der Umwidmungsfläche handelt.

Die Helmberger Straße von Holzhausen nach Reit wurde bisher in erster Linie vom landwirtschaftlichen Verkehr benützt. Durch die geplante Zufahrt zum Kurzentrum ist mit einem zusätzlichen neuen Verkehrsaufkommen von 210 Kfz/24h zu rechnen. Im Bereich von zwei landwirtschaftlichen Betrieben und zwei Wohnhäusern in Reit verläuft die neue Zufahrtsstraße östlich entlang dieser Objekte zum geplanten Kurzentrum. Für den Straßenabschnitt zwischen Holzhausen und der B156 Lamprechtshausener Straße liegen keine aussagekräftigen Verkehrszählungen vor.

Die mit der Kurzentrumnutzung entstehende Mehrbelastung an täglichen Fahrtbewegungen ist mit 210 Kfz-Fahrtbewegungen anzunehmen. Dies bedeutet in schalltechnischer Hinsicht in 25 m Entfernung von der Straßenachse in einer Höhe von 2m und bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h bei freier Schallausbreitung einen energieäquivalenten Dauerschallpegel L_{Aeq} von ca. 45dB am Tag und ca. 35dB während der Nacht. Bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h (ab dem Gehöft Reit) ergeben sich rechnerisch um jeweils ca. 2,5dB geringere Schallimmissionen.

Bewertung: Die Umwelterheblichkeit der Flächenwidmungsänderung ist somit gegeben und mit der Punktezahl „8“ zu bewerten.

Begründung

Mit der Errichtung des Kurzentrums geht zweifellos ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf den geplanten Zufahrtstraßen zwischen Lamprechtshausen und dem Kurzentrum mit zusätzlichen Schallimmissionen einher.

4.12 LUFT

Im Sachgebiet „Luft“ sind die Auswirkungen durch Staub, Geruch und Luftschadstoffe zu bewerten. Diese Beurteilung erfolgt auf Grundlage der aktuell bestehenden Ist-Situation und der zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen nach dem Immissionsschutzgesetz Luft I-GL (BGBl. Nr. 1157/1997 i.d.g.F.), nach dem Ozongesetz (BGBl. Nr. 210/1992 i.d.g.F.) und der Luftgütebewertung in Anlehnung an die Österreichische Akademie der Wissenschaften sowie der Richtlinie 12 – Durchführung von Immissionsmessungen in Kurorten.

Bestandserhebung und Strukturanalyse

Dauerregistrierende Langzeitmessungen: Zur Objektivierung der Luftschadstoffimmissions-situation im unmittelbaren Nahbereich der gegenständlichen Widmungsfläche wurden vom Amt der Salzburger Landesregierung dauerregistrierende Langzeitmessungen gemäß der Kurorte-Richtlinie durchgeführt. Diese Messungen fanden in der Zeit vom 21. April 2007 bis 11. Dezember 2007 statt. Ing. Mag. Dr. Andreas Falkensteiner, Abt. 16-Umweltschutz und im gegenständlichen Prüfungsverfahren zuständiger immissionsschutztechnischer Amtssachverständiger hat am 6. August 2008 mitgeteilt, dass die Ergebnisse dieses Messprojekts mittlerweile vorliegen und vorläufig geplant ist, diese der Gemeinde St. Georgen im Herbst 2008 gutachterlich zu präsentieren. Im Rahmen des Messprojekts des Landes Salzburg wurden auch etwaige Einflüsse von Luftschadstoffimmissionen der in ca. 6km westlich gelegenen Kraftwerke Riedersbach 1 und 2 der Energie AG Oberösterreich untersucht. Als zusammenfassendes Ergebnis des gesamten Messprojekts teilte Dr. Falkensteiner mit, dass bei der Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen im Bereich der Widmungsfläche die Bewertungsstufe 1a (= sehr gering belastet – Vegetationsschutz eingehalten, Kur- und Erholungsgebiet) eingehalten wird.

Beheizung: Laut Betreibergesellschaft ist die Beheizung des geplanten Kurzentrums durch eine Hackschnitzelheizung vorgesehen, wobei die hierfür erforderlichen Detailpläne dzt. nicht vorliegen.

Verkehr: Der ruhende Verkehr soll in einer Parkgarage mit ca. 173 Pkw Stellplätzen (Kurgäste, Angestellte, Besucher) konzentriert werden. Weiters sind im Vorfahrtsbereich zum Kurzentrum (an der Gebäuderückseite) weitere 20 Besucherparkplätze, sowie ein Wendepplatz sowohl für Besucher als auch für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Regionalbusse geplant. Wie beim Sachgebiet „Lärm“ ausgeführt wurde ein JDTV (jährlicher durchschnittlicher täglicher Verkehr) von 210 Kfz Zu- und Abfahrten über die Ortsteile Reit und Holzhausen und B156 Lamprechtshausener Straße angenommen.

Beurteilung Umwelterheblichkeit

Beurteilung: Im näheren Umfeld des geplanten Kurzentrums befinden sich keine prägenden Luftschadstoffemittenten. In südwestlicher Richtung befindet sich als nächstgelegener Nachbar in einer Entfernung von ca. 230m ein landwirtschaftlicher Betrieb. Östlich der Widmungsfläche befinden sich als nächste Nachbarn einige landwirtschaftliche Betriebe und Wohnhäuser in einer Entfernung von ca. 400m. In südlicher Richtung beträgt die Entfernung zum Ortsteil Holzhausen ca. 800m. Der Abstand zur immissionsprägenden, östlich verlaufenden B156 Lamprechtshausener Straße mit einem JDTV von ca. 6500 Kfz/24 h beträgt ca. 3000m.

Dadurch herrschen im Bereich der Widmungsfläche örtliche Luftschadstoffverhältnisse vor, die auf Basis der in Österreich geltenden Beurteilungsregulative als „sehr gering belastet“ einzustufen sind. Es ist davon auszugehen, dass nach Errichtung des Kurzentrums (mit Betrieb einer klimaneutralen Hackschnitzelheizung) und den zusätzlichen täglichen 220 Kfz Fahrbewegungen nur ein geringer zusätzlicher Immissionsbeitrag entsteht und somit im Bereich der Widmungsfläche und bei den Wohnbereichen entlang der Zu- und Abfahrtswege über den Ortsteil Reit und Hochhausen in Richtung B156 Lamprechtshausener Straße die dzt. Luftbewertungsstufen nicht verändert werden.

Bewertung: Die Umwelterheblichkeit der Flächenwidmungsänderung ist im Sachgebiete „Luft“ nur gering gegeben und mit der Punktezahl „1“ zu bewerten.

Begründung

Durch das Fehlen von prägenden Luftschadstoffemittenten liegt im Bereich der Widmungsfläche eine „sehr geringe“ Luftschadstoffbelastung vor. Nach Errichtung des geplanten Kurzentums ist davon auszugehen, dass nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffimmissionsituation eintreten wird und die derzeitige Luftschadstoffbewertungsstufe auch weiterhin eingehalten werden kann.

4.13 ERGEBNIS DER UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG

Die in der *Umweltprüfungsverordnung*¹¹ für *Raumordnungspläne und –programme* genannten Bewertungsparameter wurden abgearbeitet. Die Anregungen zur Minderung der projektbedingten Umweltauswirkungen wurden in die Bewertung (Bepunktung) nicht einbezogen.

Sachgebiet	Auswirkungen auf die Umwelt	Punktewertung
1. Landschaftsstruktur und –bild	<i>erheblich gegeben</i>	32
2. Vegetation und Tierwelt	<i>gering gegeben</i>	1
3. Erholungsnutzung und Grünflächen	<i>gegeben</i>	8
4. Lebensräume und Biotop	<i>gering gegeben</i>	1
5. Kulturgüter und Ortsbild	<i>gegeben</i>	8
6. Geologie und Baugrundeignung	<i>gering gegeben</i>	1
7. Boden	<i>gegeben</i>	8
8. Land- und Forstwirtschaft	<i>erheblich gegeben</i>	32
9. Wasser und Wasserwirtschaft	<i>gegeben</i>	8
10. Naturräumliche Gefährdungen	<i>nicht gegeben</i>	0
11. Lärm	<i>gegeben</i>	8
12. Luft	<i>gering gegeben</i>	1
Summe		108

Zusammenfassend zeigt sich, dass die beabsichtigte Teilabänderung (4,62 ha große Teilfläche aus dem Gst. 2065 u. a., KG 56406 Holzhausen) des Flächenwidmungsplanes St. Georgen bei Salzburg für die Sachbereiche *Landschaftsstruktur und –bild, Vegetation und Tierwelt, Erholungsnutzung und Grünflächen, Lebensräume und Biotop, Kulturgüter und Ortsbild, Geologie und Baugrundeignung, Boden, Land- und Forstwirtschaft, Wasser und Wasserwirtschaft, Naturräumliche Gefährdungen, Luft und Lärm* eine gesamtheitlich **erheblich nachteilige Auswirkung** auf die Umwelt haben wird.

¹¹ Verordnung vom 31. August 2007

5 UMWELTPRÜFUNG GEMÄSS § 4 ROG 1998 I.D.G.F.

5.1 BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN - ZUSAMMENFASSUNG DER FACHGUTACHTEN

5.1.1 Landschaftsbild und Landschaftsstruktur

Das aktuelle Landschaftsbild wird als Folge der weitestgehend räumlich ungebrochenen Acker- und Wiesenstrukturen mit einem hohen „Natürlichkeitsempfinden“ wahrgenommen. Veränderungen in der Landschaftsstruktur (Landschaftscharakter) werden damit zwangsläufig als landschaftsästhetische „Verletzung“ erlebt, wenn es sich auch gegenständlich nicht um eine Naturlandschaft handelt. Landschaftliche Störelemente (Vorbelastungen) fehlen.

Das Projekt eines Kurzentrums wird durch seine isolierte, von der bestehenden Ortsverbauung abgesetzte Situierung bestimmt. Bei einer derartig räumlich isolierten und geländemäßig abgesetzten Situierung bewirkt jede Form der Nutzungsänderung zwangsläufig einen markanten Wandel und eine irreversible Veränderung des aktuellen Landschaftsbildes und Landschaftscharakters. Die geplante Errichtung dieses Kurzentrums greift in einen geschlossenen landwirtschaftlichen Grünraum ein. Die abgesetzte, isolierte Situierung ist aus Sicht des funktionalen Landschaftsraumes mit beträchtlichen Qualitätsverlusten im bestehenden, landwirtschaftlich bestimmten Landschaftsbild einhergehend.

Der bauliche Eingriff in einen weitgehend noch geschlossenen landwirtschaftlichen Grünraum (landwirtschaftlicher Kernbereich) bedingt eine völlig geänderte Raumnutzung und hat einen markanten Wandel im bestehenden Landschaftsbild und Landschaftsgefüge zur Folge. Die „Durchsichtigkeit“ der Landschaft wird gemindert, aufgelöst bzw. gehen verloren. Die aktuell ungestörten Sichtbeziehungen werden eine visuelle Störung (Unterbrechung) erfahren.

5.1.2 Vegetation und Tierwelt

Obwohl die Projektsfläche keine (rechtlich) ausgewiesene naturschutztechnische Bedeutung hat, bedingt die Nutzungsänderung von einer landwirtschaftlichen Fettwiese bzw. Ackerfläche zu einem weitgehend versiegelten Bereich eine Verschlechterung in der ökologischen Gesamtbilanz. Der Grad der Umwelterheblichkeit wird sich jedoch aus den bepflanzungstechnischen Begleitmaßnahmen (Qualität, Quantität) ergeben, welche durch ihre Strukturierung auch neue ökologische Brückenfunktionen (Vogelwelt) schaffen können. Indirekte, über das Projektgrundstück hinausgehende Auswirkungen auf die ökologische Bilanz können sich infolge durch den Kurbetrieb bedingten Naherholungsnutzung (siehe Sachgebiete: Erholungsnutzung und Grünflächen) ergeben.

5.1.3 Erholungsnutzung und Grünflächen

Die gegenständliche Flächenwidmungsänderung vermag keine direkten Auswirkungen auf dieses Sachgebiet auszuüben, da die Nutzung des waldrandbegleitenden Weges nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Jedoch sind indirekte Auswirkungen einer ungesteuerten Besucherlenkung auf das Vogelschutzgebiet Weidmoos möglich. Die Entfernung von durchschnittlich mehr als 1000m zum Vogelschutzgebiet, die Geländeformen (Kuppe, Höhenunterschiede) und der Bewuch (Wald) lassen jedoch keine direkten Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Erhaltungszustand der einzelnen Vogelarten erwarten.

5.1.4 Lebensräume und Biotope

Mit der gegenständlichen Flächenwidmungsänderung werden keine naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräume und keine Biotope beeinträchtigt bzw. ökologisch verändert. Der Ver-

lust an Lebensraum wurde bereits im Sachgebiet „Vegetation und Tierwelt“ bewertet; Auswirkungen der erhöhten Besucherfrequenzen werden im Sachgebiet Erholungsnutzung und Grünflächen behandelt.

5.1.5 Kulturgüter und Ortsbild

Durch die Situierung am Ortsrand der Ortschaft Holzhausen liegt hier eine thematische Überschneidung landschaftsrelevanter und ortsbildprägender Aspekte vor. Wie bereits im Sachgebiet „Landschaftsbild und Landschaftsstruktur“ ausgeführt, bedingt die exponierte Lage des Kurzentrums eine nachhaltige Änderung im örtlichen Landschaftsgefüge und erfasst somit auch das lokale Ortsbild von Holzhausen.

5.1.6 Geologie und Baugrundeignung

Die geplante Bauführung bedingt infolge der Tiefgaragenerrichtung eine wesentliche geomorphologische Geländeänderung. Die flächige Bodenversiegelung wird entsprechende dimensionierte Drainagesysteme unabdingbar machen, wobei auch Vorsorge zu tragen ist, dass die von den Fahrzeugen auf die Parkplatzfläche eingetragenen (vornehmlich durch aus den Radkästen sich lösende „versalzene“) Schneerückstände nicht ins Grundwasser gelangen können.

Die Hangneigung erreicht auf der Projektfläche bis zu 20%. Es liegen keine lokalen Vernässungen (Feuchtstellen) vor. Der Planungsstandort lässt keinerlei Rückschlüsse auf Instabilitäten zu bzw. es bestehen in der Natur keine Bodenabsenkungen bzw. Erosionsmerkmale. Geländebedingt besteht keine Steinschlagdisposition. Geologische Probleme¹² im räumlichen Umfeld sind nicht bekannt. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Baulandeignung gemäß ROG 1998 gegeben.

5.1.7 Boden

Durch die geplante Flächenwidmungsänderung und Errichtung des Kurzentrums St. Georgen kommt es auf dem Projektgrundstück zum weitgehenden Verlust dieser landwirtschaftlichen Flächen. Die bodenphysikalischen Eigenschaften der künftig versiegelten Flächen werden auch bei sorgfältigen Drainagierungsmaßnahmen nicht den Standard der derzeitigen bodenphysikalischen Eigenschaften erreichen können. Durch den technisch erforderlichen Abzug der Humusdecke gehen zwangsläufig die bodenchemischen und bodenbiologischen Eigenschaften vollständig verloren.

Altlasten sind nicht bekannt und auf Grund der bisherigen, ausschließlichen landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu erwarten.

5.1.8 Land- und Forstwirtschaft

Durch das projektierte Kurzentrum kommt es zum völligen Verlust dieser landwirtschaftlichen Fläche in einem aus Sicht der überörtlichen Raumplanung für die Landwirtschaft bedeutsamen Schwerpunktgebiet. Damit steht diese Widmungsänderung im raumordnungspolitischen Widerspruch zu den Zielvorgaben im Regionalprogramm Flachgau-Nord und stellt einen grundsätzlich technisch nicht ausgleichbaren ökologischen und ökonomischen Verlust landwirtschaftlicher Urproduktionsflächen dar.

Die geplante Umwidmung bedingt jedoch keine Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Verkehrswegen und Grundstückerschließungen. Durch die randliche Situierung treten auch für die verbleibende Landwirtschaftsflächen keine Nutzungserschwerisse (Enklavenbildung, ungünstige Grundstücksnutzungsformen und Grundstücksgößen) auf. Landwirtschaftlich relevante, von der Umwidmungsfläche ausgehende Emissionen sind nicht gegeben.

¹² Baugruben, Steinschläge, Rutschungen etc.

5.1.9 Wasser und Wasserwirtschaft

Die Umweltauswirkungen in diesem Sachgebiete ergeben sich aus dem bestehenden Wasserschongebiet und der räumlichen Nähe zu zwei Trinkwasserschutzgebieten. Hieraus ergibt sich das Erfordernis nach besonderen bautechnischen Vorkehrungen, um in der Bauführung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper entstehen zu lassen.

Wie bereits in den Sachgebieten „Geologie“ und „Böden“ angesprochen bedingen die bauliche Versiegelung das technische Erfordernis der gezielten Drainagierung dieser Oberflächenwässer, wobei auf die Notwendigkeit der entsprechenden Vorfilterung der Drainagewässer hingewiesen wird. Diese möglichen Beeinträchtigungen können sich durch die erforderlichen, sehr umfangreichen Erdbauarbeiten ergeben, lassen sich aber bei einer Bauführung entsprechend dem Stand der Technik auflösen.

5.1.10 Naturräumliche Gefährdungen

Die gegenständliche Flächenwidmungsabänderung bedingt für dieses Sachgebiet keine Umweltauswirkungen. Es ist damit keine Bepunktung erforderlich.

5.1.11 Lärm

In schalltechnischer Hinsicht liegen im Bereich der Widmungsfläche bzw. des geplanten Kurzentrums die Schallimmissionen im zulässigen Rahmen der Immissionsschutz-Richtlinie bzw. den vorgegebenen Orientierungswerten des Regelfalles der Nutzungs-Kategorie 1 (Bauland – Kurgebiete, Ruhegebiete). Beim Betrieb des Kurzentrums ist davon auszugehen dass aufgrund des erheblichen Abstandes zu den landwirtschaftlichen Betrieben und Wohngebäuden keine störenden Schallimmissionen ausgehen werden.

Die Helmberger Straße von Holzhausen nach Reit wurde bisher in erster Linie vom landwirtschaftlichen Verkehr benützt. Durch die geplante Zufahrt zum Kurzentrum ist mit einem zusätzlichen neuen Verkehrsaufkommen von 210 Kfz/24h zu rechnen. Im Bereich von zwei landwirtschaftlichen Betrieben und zwei Wohnhäusern in Reit verläuft die neue Zufahrtsstraße östlich entlang dieser Objekte zum geplanten Kurzentrum. Für den Straßenabschnitt zwischen Holzhausen und der B156 Lamprechtshausener Straße liegen dzt. keine aussagekräftigen Verkehrszählraten vor.

In schalltechnischer Hinsicht verursachen tägliche 210 Kfz Fahrbewegungen in 25m Entfernung von der Straßenachse in einer Höhe von 2m und bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h bei freier Schallausbreitung energieäquivalente Dauerschallpegel L_{Aeq} von ca. 45 dB am Tag und ca. 35 dB während der Nacht. Bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h (wie ab dem Gehöft Reit geplant) ergeben sich rechnerisch um jeweils ca. 2,5 dB geringere Schallimmissionen.

5.1.12 Luft

Im näheren Umfeld des geplanten Kurzentrums befinden sich keine prägenden Luftschadstoffemittenten. Die abgesetzte räumliche Situierung des Kurzentrums bedingt einen Mindestabstand zu benachbarten landwirtschaftlichen Gehöften von 230 und 400m; die Ortschaft Holzhausen liegt in 800m Entfernung. Der Abstand zur immissionsprägenden, östlich verlaufenden B156 Lamprechtshausener Straße mit einem JDTV von ca. 6500 Kfz /24 h beträgt ca. 3000 m. Die aktuellen örtlichen Luftschadstoffverhältnisse sind auf Basis der in Österreich geltenden Beurteilungsregulative als „sehr gering belastet“ einzustufen.

5.2 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH BZW. ZUR MINDERUNG NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Von den Fachgutachtern wurden zu den Sachgebieten der Umwelterheblichkeitsprüfung/ Umweltprüfung Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Minderung nachteiliger Auswirkungen festgehalten:

5.2.1 Landschaftsbild und Landschaftsstruktur

- Gestaltung der Außenfassade durch weiche Elemente (Lärchenholz etc.)
- Begrünung von Dachbereichen
- Minimierung der nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen
- Abdunkelung der Innenbeleuchtung durch absorbierende Glasmaterialien
- differenzierte Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten
- keine Einzäunungen (fließender Übergang ins landwirtschaftliche Umfeld) bzw. nur kleinflächige Zäune für Teilflächen (Kräutergarten etc.)
- westseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit
- Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten)
- Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung
- Bepflanzung der Zufahrtstraße mit einer begleitenden Baumreihe (Eberesche oder andere kleinkronige heimische Baumart)

5.2.2 Vegetation und Tierwelt

Die Projektierung stellt auf eine Minimierung des Landschaftsverbrauches, insbesondere der versiegelten Flächen ab. Die Neugestaltung von Park- und Gartenanlagen (Kräutergarten) eröffnen die Entwicklung von für die Tierwelt attraktiven Sekundärlebensräumen. Fachliche Anregungen sind:

- Schaffung einer ökologischen Brücke durch westseitigen „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit (Wanderkorridor für Amphibien etc.)
- Minimierung der nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen
- differenzierte Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten
- keine Einzäunungen (fließender Übergang ins landwirtschaftliche Umfeld)
- westseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit
- Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten)
- Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung
- Bepflanzung der Zufahrtstraße mit einer Baumreihe (Eberesche)

5.2.3 Erholungsnutzung und Grünflächen

Das von REVITAL-ecoconsult im Jahr 2007 erstellte Besucherlenkungskonzept ist vollinhaltlich umzusetzen. Damit soll eine geregelte Lenkung der Besucherströme erfolgen und das unbeabsichtigte Vordringen von Kurgästen in das Weidmoos abseits der bestehenden Besucherinfrastruktur verhindert werden.

5.2.4 Lebensräume und Biotope

Die Projektierung stellt auf eine Minimierung des Landschaftsverbrauches, insbesondere der versiegelten Flächen ab. Die Schaffung und naturnahe Ausgestaltung und Neugestaltung von Park- und Gartenanlagen (Kräutergarten) eröffnen die Entwicklung von für die Tierwelt attraktiven Sekundärlebensräumen. Fachlichen Anregungen sind:

- Schaffung einer ökologischen Brücke durch westseitigen „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit
- Minimierung der nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen
- differenzierte Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten
- keine Einzäunungen (fließender Übergang ins landwirtschaftliche Umfeld)
- westseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit
- Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten)
- Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung
- Bepflanzung der Zufahrtstraße mit einer Baumreihe (Eberesche u. a.)

5.2.5 Kulturgüter und Ortsbild

Die im Sachgebiet „Landschaftsbild und Landschaftsstruktur“ angeregten landschaftsbaulichen Maßnahmen lassen die optische Wirksamkeit der beiden Gebäudekomplexe abmildern, ohne diese zu verstecken. Positiv wirken sich die geplanten Maßnahmen der Gebäudegestaltung (insbesondere die Dachbegrünungen) und die konturenauflösende Gestaltung der Außenanlagen aus. Fachliche Anregungen sind:

- Minimierung der nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen
- differenzierte Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten
- keine Einzäunungen (fließender Übergang ins landwirtschaftliche Umfeld)
- westseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit
- Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten)
- Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung
- Bepflanzung der Zufahrtstraße mit einer Baumreihe (Eberesche)

5.2.6 Geologie und Baugrundeignung

Zur Abklärung der tatsächlichen Untergrundverhältnisse bedarf es vor Baubeginn aussagekräftiger Bodenbohrungen.

Die Erdbauarbeiten sind infolge der räumlichen Nähe zum Wasserschongebiet wasserbehördlich bewilligungspflichtig.

5.2.7 Boden

Bodenverluste sind technisch nicht ausgleichbar. Zum Ausgleich der positiven Wirkung auf den Grundwasserhaushalt ist eine gesicherte Ableitung der Oberflächenwässer in den Grundwasserkörper sicherzustellen. Die im Sachgebiet „Landschaftsbild und Landschaftsstruktur“ vorgeschlagenen landschaftsbaulichen Gestaltungsmaßnahmen (differenzierte Gestaltung der Außenanlagen als Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); die Kultivierung historischer

Obstsorten und der südseitige „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit haben indirekte Auswirkungen auf die künftige Bodenstruktur.

5.2.8 Land- und Forstwirtschaft

Der Flächenverlust an landwirtschaftlichen Produktionsräumen ist nicht ausgleichbar. Landschaftsgestaltende Maßnahmen können daher nur einer räumlichen Zonierung unterschiedlicher Bodennutzungsformen bzw. Raumnutzungen unterstützen:

- differenzierte Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten
- westseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit
- Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten)
- Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung (nur Einzelstammentnahmen)

5.2.9 Wasser und Wasserwirtschaft

Bauphase:

- Verbot von Abfallablagerungen
- Verbot von Lagerung oder Umschlag von wassergefährdenden Stoffen außerhalb definierter Lagerplätze
- Verbot von Betankungen außerhalb definierter Betankungsstellen
- Einrichtung einer gegen den Untergrund abgedichteten Betankungsstelle
- Einrichtung eines gegen den Untergrund abgedichteten Baulagers für die Lagerung von Betriebsmitteln bzw. anderer wassergefährdender Stoffe
- Einrichtung einer gegen den Untergrund abgedichteten Abstellfläche für Baumaschinen
- Entwässerung der gegen den Untergrund abgedichteten Flächen mittels dichtem Entwässerungssystem mit Absperrmöglichkeit (Kontrollschacht) und anschließender flächiger Versickerung über Humusmulden
- ausreichende Vorhaltung von Bindemittel
- technische Überprüfung sämtlicher Baumaschinen
- wasserrechtliche Bauaufsicht
- kleinflächiger Humusabtrag sowie ehestmögliche Herstellung einer Bodenbedeckung (Rekultivierung)
- Vermeidung von punktförmiger Versickerung von Oberflächenwasser

Dauerhafte Anlagen:

- Straßenentwässerung über Humusmulden
- Entwässerung der Kfz-Abstellflächen und eventueller Manipulationsflächen über entsprechende Vorreinigungsanlagen
- erhöhte Anforderungen an die Ausführung sämtlicher Teile der Abwasserbeseitigungsanlage hinsichtlich deren Betriebssicherheit und Dichtheit
- Errichtung, Betrieb und Wartung der wasserrechtlich bewilligten Anlagen entsprechend den zukünftigen Auflagepunkten der Bewilligungsbescheide

5.2.10 Naturräumliche Gefährdungen

- Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

5.2.11 Lärm

- Verordnung einer Tempo 30 Zone (ab dem Gehöft Reit) auf den Zufahrtsstraßen zum Kurzentrum (dadurch ist eine Reduzierung des verursachten energieäquivalenten Dauerschallpegel L_{Aeq} um bis zu 2,5 dB möglich).
- Um einen stetigen Kfz-Verkehrsfluss zu erreichen ist der Ausbau der Helmberger Straße beginnend von Holzhausen und der Straße Reit bis zum geplanten Kurzentrum entsprechend

dem vorliegenden Verkehrserschließungskonzept (Kurzentrum St. Georgen bei Salzburg – Verkehrserschließung – Mai 2008 – Dipl.-Ing. Dietmar Krammer, Puch bei Hallein) umzusetzen.

- Entwicklung eines Verkehrskonzeptes zur Optimierung der täglichen Kfz-Fahrbewegungen beim Kurzentrum.

5.2.12 Luft

- Zur Objektivierung der zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen des Kurzentrums mit Heizanlagen (Hackschnitzelheizung) und sonstigen luftschadstoffemittierenden Anlagen sind dementsprechende aussagekräftige Unterlagen zu erarbeiten.
- Um einen stetigen Kfz-Verkehrsfluss zu erreichen ist der Ausbau der Helmberger Straße beginnend von Holzhausen und der Straße Reit bis zum geplanten Kurzentrum entsprechend den Plänen für eine Verkehrserschließung (Kurzentrum St. Georgen bei Salzburg – Verkehrserschließung – Mai 2008 – Dipl.-Ing. Dietmar Krammer, Puch bei Hallein) umzusetzen.

5.3 FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN ZU DEN ERFORDERLICHEN MASSNAHMEN UNTER PUNKT 5.2

5.3.1 Landschaftsbild und Landschaftsstruktur

- Gestaltung der Außenfassade durch weiche Elemente (Lärchenholz etc.)
- Begrünung von Dachbereichen
- Minimierung der nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen
- Abdunkelung der Innenbeleuchtung durch absorbierende Glasmaterialien
- differenzierte Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten
- keine Einzäunungen (fließender Übergang ins landwirtschaftliche Umfeld)
- westseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit
- Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten)
- Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung
- Bepflanzung der Zufahrtstraße mit einer Baumreihe (Eberesche)

5.3.2 Vegetation und Tierwelt

- Schaffung einer ökologischen Brücke durch westseitigen „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit
- Minimierung der nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen
- differenzierte Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten
- keine Einzäunungen (fließender Übergang ins landwirtschaftliche Umfeld)
- westseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit
- Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten)
- Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung
- Bepflanzung der Zufahrtstraße mit einer Baumreihe (Eberesche)

5.3.3 Erholungsnutzung und Grünflächen

- Umsetzung des von REVITAL-ecoconsult (2007) erstellten Besucherlenkungskonzeptes
- Naturnahe Gestaltung der Außenanlage des Kurzentrums

5.3.4 Lebensräume und Biotope

- Schaffung einer ökologischen Brücke durch westseitigen „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit

- Minimierung der nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen
- differenzierte Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten
- keine Einzäunungen (fließender Übergang ins landwirtschaftliche Umfeld)
- westseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit
- Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten)
- Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung
- Bepflanzung der Zufahrtstraße mit einer Baumreihe (Eberesche)

5.3.5 Kulturgüter und Ortsbild

- Minimierung der nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen
- differenzierte Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten
- keine Einzäunungen (fließender Übergang ins landwirtschaftliche Umfeld)
- südseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit
- Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten)
- Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung
- Bepflanzung der Zufahrtstraße mit einer Baumreihe (Eberesche)

5.3.6 Geologie und Baugrundeignung

- Zur Abklärung der tatsächlichen Untergrundverhältnisse bedarf es vor Baubeginn aussagekräftiger Bodenbohrungen.
- Die Erdbauarbeiten sind infolge der räumlichen Nähe zum Wasserschongebiet wasserbehördlich bewilligungspflichtig.

5.3.7 Boden

- Es sind keine Festlegungen möglich.

5.3.8 Land- und Forstwirtschaft

- differenzierte Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten
- südseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit
- Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten)
- Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung (nur Einzelstammentnahmen)

5.3.9 Wasser und Wasserwirtschaft

- technische Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser
- Verzicht auf Streusalz auf den Verkehrswegen

5.3.10 Naturräumliche Gefährdungen

- Es sind keine Festlegungen erforderlich.

5.3.11 Lärm

- Es sind keine Festlegungen erforderlich.

5.3.12 Luft

- Es sind keine Festlegungen erforderlich.

5.4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG EINSCHLIESSLICH MASSNAHMEN ZUR VERRINGERUNG UND AUSGLEICH VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN (REST-BELASTUNG)

5.4.1 Landschaftsbild und Landschaftsstruktur

Die teilweise Einbindung der Baukörper in den Hangbereich, die Geländemodellierung, die Ausführung der Dachflächen als extensive und intensive Dauergrünflächen, sowie standortstypische gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen mit einem vollständiger Erhalt der bestehenden Waldkulisse stellen die landschaftsbaulich bestmögliche räumliche Integration eines derartigen Projektes dar. Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen (südseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit) wirken harmonisierend und schwächen die projektbedingt unvermeidbaren Auswirkungen (Restbelastung) auf den Landschaftscharakter ab.

Die vom Betreiber vorgesehenen landschaftsbaulichen Gestaltungs- und Begleitmaßnahmen (extensive und intensive Gründächer, Bepflanzungsmaßnahmen) können nur eingeschränkt eine Konturenauflösung bewirken. Diese kann zudem jahreszeitlich nur unterschiedlich optisch wirksam werden. Die jahreszeitlich sich wandelnde Sichtbarkeit der Baukörper resultiert aus den natürlichen Veränderungen in der konturenauflösenden Wirkung von Bepflanzungen (Bäume). Die tageszeitlich unterschiedliche optische Wirkung der Baukörper wird durch Spiegeleffekte der Glasfronten, der Außen- und Innenbeleuchtung bestimmt.

Die Beeinträchtigung des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung einschließlich Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung) auf den Teilaspekt „Landschaftsbild und Landschaftsstruktur“ wird mit „gegeben“ bewertet.

5.4.2 Vegetation und Tierwelt

Die oben angeführten Gestaltungsmaßnahmen haben neben ihrer landschaftsbildlichen Wirkung auch eine starke ökologische Komponente (insbesondere für die Tierwelt). Gegenüber der aktuell gegebenen, ökologisch wenig wertvollen landwirtschaftlichen Produktionsfläche werden die geplanten Gestaltungsmaßnahmen der Außenanlagen zur Entwicklung von Gehölzstrukturen führen und neue Sekundärlebensräume schaffen. Nachteilig werden sich aber die betriebsbedingt unvermeidbaren Beunruhigungsfaktoren auswirken, die zu einer artenspezifisch unterschiedlichen Annahme dieser neuen Lebensräume führen werden, also auf das Gesamtpotential selektierend wirken werden.

Die Beeinträchtigung des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung einschließlich Maßnahmen zur Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung) auf den Teilaspekt „Vegetation und Tierwelt“ wird mit „nicht gegeben“ bewertet, da die strukturarmer landwirtschaftliche Produktionsfläche durch die strukturierten Bepflanzungen neue Sekundärlebensräume entstehen lässt. Nachteilig werden jedoch die projektbedingt unvermeidbaren Beunruhigungsfaktoren aus dem Kurzzentrumsbetrieb hinzukommen.

5.4.3 Erholungsnutzung und Grünflächen

Die Umsetzung des Besucherlenkungskonzeptes sollte eine Wahrung der Zielsetzungen des Naturschutz- und Europaschutzgebietes Weidmoos problemlos gewährleisten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei diesem Schutzgebiet um einen anthropogen geschaffenen Lebensraum aus „zweiter Hand“ handelt, der die Erlebbarkeit als Natur- und Erholungsraum als zentrale Zielsetzung und als Schutzgebietsauftrag sieht.

Die Beeinträchtigung des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung einschließlich Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung) auf den Teilaspekt „Erholungsnutzung und Grünflächen“ wird mit „*nicht gegeben*“ bewertet. Die geplanten Maßnahmen der Besucherlenkung wirken sich für dieses Sachgebiet derart positiv aus, dass von keinen nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung) auf die Umwelt auszugehen ist.

5.4.4 Lebensräume und Biotope

Die Projektierung stellt auf eine Minimierung des Landschaftsverbrauches, insbesondere der versiegelten Flächen ab. Die Neugestaltung von Park- und Gartenanlagen (Kräutergarten) eröffnet die Entwicklung von für die Tierwelt attraktiven Sekundärlebensräumen. Der Anteil der dauerversiegelten Flächen reduziert sich. Besonders positiv ist die Gestaltung der Dachflächen als intensiv und extensiv genutzte Dauergrünflächen hervorzuheben. Die geplanten Park- und Gartenanlagen (Kräutergarten) werden sich – wie bereits ausgeführt – zu für die Tierwelt strukturierten Sekundärlebensräumen entwickeln, wie sie derzeit auf der strukturarmen Projektfläche (landwirtschaftliche Intensivnutzungsfläche) nicht gegeben sind.

Die Beeinträchtigung des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung einschließlich Maßnahmen zur Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung) auf den Teilaspekt „Lebensräume und Biotope“ wird mit „*nicht gegeben*“ bewertet. Die geplanten Maßnahmen wirken sich für dieses Sachgebiet positiv aus, da in der bisherigen strukturarmen Intensivlandwirtschaftsfläche ein ökologisch strukturiertes Umfeld geschaffen wird.

5.4.5 Kulturgüter und Ortsbild

Die im Sachgebiet „Landschaftsbild und Landschaftsstruktur“ angeregten landschaftsbaulichen Maßnahmen lassen die optische Wirksamkeit der Gebäudekomplexe abmildern, ohne diese zu verstecken. Positiv wirken sich die geplanten Maßnahmen der Gebäudegestaltung (insbesondere die Dachbegrünungen) und die konturenauflösende Gestaltung der Außenanlagen aus.

Die Beeinträchtigung des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung einschließlich Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung) auf den Teilaspekt „Kulturgüter und Ortsbild“ wird - im sachlichen Zusammenhang mit dem Teilaspekt „Landschaftsbild und Landschaftsstruktur“ - mit „*gering gegeben*“ bewertet. Die geplanten Maßnahmen wirken sich zwar für dieses Sachgebiet positiv aus, die in der Umweltverträglichkeitsprüfung getroffene Bewertung ist mit Bezug auf die im Pkt. 5.4.1 bereits getroffene Abmilderung der Bepunktung – im Sinne einer Doppelbewertung – hier nicht mehr vorzunehmen.

5.4.6 Geologie und Baugrundeignung

Die Bauplanung sieht eine Abklärung der tatsächlichen Untergrundverhältnisse durch Bodenbohrungen vor. Die Erdbauarbeiten werden infolge des bestehenden Wasserschongebietes der wasserbehördlich gebotenen Bewilligungspflichtigkeit unterzogen.

Die Beeinträchtigung des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung einschließlich Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung) auf den Teilaspekt „Geologie und Baugrundeignung“ wird unverändert mit „*gering gegeben*“ bewertet. Die geplanten Maßnahmen wirken sich zwar für dieses Sachgebiet positiv aus; bewertungstechnisch bleibt jedoch eine geringe Restbelastung erhalten, die infolge des vorgegebenen Bewertungsschemas derart zugeordnet werden muss.

5.4.7 Boden

Zum Ausgleich der positiven Wirkung auf den Grundwasserhaushalt ist eine gesicherte Ableitung der Oberflächenwässer in den Grundwasserkörper vorgesehen. Die landschaftsbaulichen Gestaltungsmaßnahmen (differenzierte Gestaltung der Außenanlagen als Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke), die Kultivierung historischer Obstsorten und der südseitige „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit haben indirekte Auswirkungen (Restbelastung) auf die künftige Bodenstruktur.

Die Beeinträchtigung des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung einschließlich Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung) auf den Teilaspekt „Boden“ wird unverändert mit „gegeben“ bewertet. Die geplanten Maßnahmen wirken sich für dieses Sachgebiet positiv aus, jedoch lassen sich der dauernde Bodenverlust nicht ausgleichen und die positiven Bodenwirkungen nur beschränkt technisch kompensieren. Somit ist bewertungstechnisch eine Abminderung der Bepunktung nicht gerechtfertigt. Auf die Wechselwirkungen zum Teilaspekt „Land- und Forstwirtschaft“ wird hingewiesen.

5.4.8 Land- und Forstwirtschaft

Der Flächenverlust (ca. 4,0ha) an landwirtschaftlichen Produktionsräumen ist nicht ausgleichbar. Landschaftsgestaltende Maßnahmen können daher nur eine räumliche Zonierung unterschiedlicher Bodennutzungsformen bzw. der Raumnutzungen unterstützen; haben aber keine direkten Auswirkungen auf den Verlust von Agrarflächen.

Die Beeinträchtigung des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung einschließlich Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung) auf den Teilaspekt „Land- und Forstwirtschaft“ wird unverändert mit „*erheblich gegeben*“ bewertet. Diese Bewertung ergibt sich aus der für den Planungsraum bestehenden raumordnungspolitischen Vorgabe als landwirtschaftliches Schwerpunktgebiet. Eine gebotene Neubewertung wird erst mit der Ergebnisvorlage zu der derzeit in Diskussion stehenden Änderung der überörtlichen Raumplanungsvorgaben mit der in Ausarbeitung befindlichen Neufassung des Regionalprogramms Flachgau-Nord erforderlich sein. Derzeit ist die in der Umwelterheblichkeitsprüfung getroffene Bepunktung mit „32“ unverändert aufrecht zu halten.

5.4.9 Wasser und Wasserwirtschaft

Die technischen Vorsorgemaßnahmen gelten der Verhinderung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Die Beeinträchtigung des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung einschließlich Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung) auf den Teilaspekt „Wasser und Wasserwirtschaft“ wird unverändert mit „gering gegeben“ bewertet. Die geplanten Maßnahmen wirken sich zwar für dieses Sachgebiet positiv aus; bewertungstechnisch bleibt jedoch eine „geringe“ Restbelastung erhalten, die infolge des vorgegebenen Bewertungsschemas derart zugeordnet werden muss.

5.4.10 Naturräumliche Gefährdungen

Der gegebene Umweltzustand erfährt keine Änderungen. Die „*nicht gegebenen*“ Umweltauswirkungen verändern sich nicht.

5.4.11 Lärm

Beim Betrieb des Kurzentrums werden keine relevanten Schallimmissionen in der umgebenden Nachbarschaft verursacht. Die zusätzlichen Kfz-Fahrbewegungen auf den Zufahrtsstraßen sind nicht kompensierbar und verursachen zusätzliche Schallimmissionen. Eine Reduktion wäre nur durch ein dementsprechendes Verkehrskonzept auch unter Einbeziehung des öffentlichen Verkehrs und Gästeverhaltens erwartbar.

Die Beeinträchtigung des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung einschließlich Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung) auf den Teilaspekt „Lärm“ wird mit einer „gegebenen“ Umweltauswirkung bewertet. Die geplanten Maßnahmen wirken sich zwar für dieses Sachgebiet positiv aus; die positiven Maßnahmen ermöglichen jedoch bewertungstechnisch keine Abminderung der Bepunktung.

5.4.12 Luft

Der vorgegebene Umweltzustand (Luftbewertungsstufe) verändert sich nicht. Die Beeinträchtigung des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung einschließlich Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung) auf den Teilaspekt „Luft“ wird unverändert mit „gering gegeben“ bewertet. Die geplanten Maßnahmen (Verkehrskonzept, Beheizung etc.) wirken sich zwar für dieses Sachgebiet positiv aus; bewertungstechnisch bleibt die „geringe“ Umweltauswirkung erhalten.

5.4.13 Zusammenfassung der Restbelastungen

Bei Durchführung der Planung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (Restbelastung) stellt sich die Entwicklung des Umweltzustandes wie folgt dar. Es wird das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung der Bewertung der Restbelastung gegenübergestellt.

Sachgebiet	UEP-Prüfung	Verbesserung	Restbelastung
1. Landschaftsstruktur und -bild	32	<i>gegeben</i>	8
2. Vegetation und Tierwelt	1	<i>gegeben</i>	0
3. Erholungsnutzung und Grünflächen	8	<i>gegeben</i>	0
4. Lebensräume und Biotope	1	<i>gegeben</i>	0
5. Kulturgüter und Ortsbild	8	<i>keine</i>	8
6. Geologie und Baugrundeignung	1	<i>keine</i>	1
7. Boden	8	<i>keine</i>	8
8. Land- und Forstwirtschaft	32	<i>keine</i>	32
9. Wasser und Wasserwirtschaft	8	<i>gegeben</i>	1
10. Naturräumliche Gefährdungen	0	<i>keine</i>	0
11. Lärm	8	<i>keine</i>	8
12. Luft	1	<i>keine</i>	1
Summe	108		67

Zusammenfassend erscheint durch die geplanten Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen eine Reduktion der Umweltbelastungen von 108 Bewertungspunkten auf 67 Bewertungspunkte (= 62%) möglich. Eine weitere Punktereduktion ist infolge der derzeit nicht abminderbaren Bewertung im Sachgebiet „Land- und Forstwirtschaft“ nicht möglich, da sich die Projektfläche in einem der Landwirtschaft raumordnungspolitisch gewidmeten Schwerpunktgebiet befindet. Hierzu ist jedoch auf die derzeit in Vorbereitung stehende Änderung des Regionalprogramms Flachgau-Nord zu verweisen. Im Falle einer raumordnungspolitischen Abänderung im Sinne des vorliegenden Entwurfes würde sich in diesem Sachgebiet eine Neubewertung mit „8“ Punkten ergeben, also die Gesamtbewertung der Restbelastung von 67 Punkten auf „43“ Bewertungspunkte (= 40%) reduzieren.

5.5 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Bearbeitung durch:

Architekturbüro Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241

5.5.1 Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Prüftatbestände gemäß § 22 Abs. 2, ROG 1998 i.d.g.F.

Zur geplanten Neuerrichtung des Kurzentrums im Bereich „Holzhausen - Reit“, nördlich des Ortsteiles Holzhausen bzw. in der Nähe der Landesgrenze zu Oberösterreich ist grundsätzlich Folgendes festzuhalten:

Das Hauptproblem in der Gemeinde St. Georgen stellen die fehlenden Möglichkeiten für eine betrieblich/wirtschaftliche Entwicklung dar. Für eine gesunde und ausgewogene Entwicklung der Wirtschaftsstruktur ist das Vorhandensein von Dienstleistungseinrichtungen, Betrieben und Gewerbe in verträglicher Funktionsmischung mit der Wohnbebauung sowohl im zentralen Ortsraumbereich als auch an der Peripherie eine absolute Notwendigkeit.

Der an sich nicht uninteressanten Standortqualität St. Georgens - zwischen dem Oberösterreichischen Wirtschaftsraum, dem Bayrischen Grenzraum und dem Salzburger Zentralraum - stehen Probleme wie z. B. das Fehlen eines Leitbetriebes für Dienstleistungs- und Tourismuswirtschaft gegenüber.

Die Errichtung eines Kurzentrums für den nördlichen Flachgau ist seit längerem ein Diskussionssthema in der Region. Standort, Beteiligung, Finanzierung, Machbarkeit usw. beschäftigten nicht nur die Politiker und die Bewohner, sondern auch die gesamte Tourismuswirtschaft.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde St. Georgen im gegenständlichen Bereich die Realisierung eines neuen Betriebs- bzw. Dienstleistungsstandortes.

Diese Neugründung ist aufgrund der grundsätzlich erkennbaren Planungsabsichten der Gemeinde und aufgrund der geplanten kommerziellen Verwertung des Heilmoorvorkommens in Holzhausen notwendig.

Die ausgewählte Fläche stellt bezüglich des geplanten Bauvorhabens „Kurzentrum St. Georgen“ mit Therapie, Ambulanz und Hotel einen ausgezeichneten Standort dar und wird seitens der Gemeindevertretung der Gemeinde St. Georgen einhellig befürwortet.

Das geplante Kurzentrum soll dem zukunftssträchtigen Megatrend „Gesundheit“ entsprechen und die wachsende Zahl der Gesundheitstouristen - prognostiziert wird eine Vervierfachung der Wellnessurlaube bis 2009 - auch im Flachgau mit den angrenzenden Regionen zufrieden stellen.

Bei der Suche eines entsprechenden Standortes wurde neben der Lage und Erreichbarkeit auch die benötigte und verfügbare Flächengröße des zukünftigen Kurzentrums in Betracht gezogen.

Das geplante Ausmaß der Gesamtanlage von ca. 4,0ha für maximal 160 Gästezimmer bzw. ca. 173 unterirdischen und ca. 20 oberirdischen Pkw-Stellplätzen, benötigt neben der geplanten Nutzung auch eine Flächengröße, die nicht in einem bebauten Siedlungsgebiet untergebracht werden kann.

Die Lage, die benötigte und verfügbare Flächengröße bzw. das in der unmittelbaren Nähe zum Kurzentrum vorzufindende Heilmoorvorkommen rechtfertigen den gewählten Standort.

In der Folge werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Raum analysiert.

Konkret soll im Zuge dieses Berichtes dargestellt werden, welche voraussichtlichen Auswirkungen sich durch die geplante Bauland-, Grünland- (Erholungsgebiete) und Verkehrsflächenausweisung ergeben.

Prüfdatbestände entsprechend den Vorgaben des § 22 Abs. 2, ROG 1998 i.d.g.F. sind vor allem, ob nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild, auf die Verkehrsstruktur, auf die Belastbarkeit der Landschaft, auf die Sozialstruktur und auf die Fremdenverkehrsstruktur zu erwarten sind.

Dazu wurden auch die Vorgaben des Salzburger Landesentwicklungsprogramms 2003, des Sachprogramms „Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum 1995“, des Regionalprogramms „Flachgau-Nord“ (1998), des Räumlichen Entwicklungskonzeptes einschließlich der Änderungen und des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde St. Georgen berücksichtigt, analysiert und mit dem gegenständlichen Projekt verglichen.

Vorauszuschicken ist, dass das Bauvorhaben mit allen zu berücksichtigenden Planungsparametern der örtlichen und überörtlichen Raumplanung grundsätzlich im Einklang steht bzw. die speziellen Vorgaben im Zuge der Planungsarbeiten wahrgenommen werden.

Die nachstehenden Darstellungen werden auch unter Berücksichtigung der Tatsache durchgeführt, dass es sich hier um einen Neuanriss, einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, jedoch um den logischen Standort für das geplante und regionalwirksame „Kurzentrums“ für den Flachgau und für die angrenzenden Regionen, handelt.

In diesem Zusammenhang darf auf die detaillierte Strukturuntersuchung im Zuge der UEP und UP mit Variantenprüfung verwiesen werden.

5.5.1.1 Landschafts- und Ortsbild

Die knapp 3.000 Einwohner zählende Gemeinde St. Georgen liegt im nördlichen Teil des Flachgaus, im Bundesland Salzburg. Im Westen bildet die Salzach, die zugleich die Staatsgrenze ist, die Begrenzung der Gemeinde. Im Norden verläuft die Gemeindegrenze entlang der Moosach, welche ihrerseits die Landesgrenze zu Oberösterreich bildet. Im Osten befindet sich die Gemeinde Bürmoos, die Südgrenze wird durch die Stadtgemeinde Oberndorf gebildet.

Hinsichtlich der Topografie lässt sich das Gemeindegebiet grob in zwei Teilbereiche aufteilen:

- das Gebiet entlang der Salzach, das in mehreren Terrassen zum Fluss hin abfällt und ein weites Becken zwischen den Ortschaften Eching und St. Georgen bildet und
- ein von der Salzach nordöstlich ausgerichtetes Gebiet, dessen Hauptort Holzhausen ist.

Diese räumliche Zweiteilung der Gemeinde ist in den verschiedenen Einrichtungen und Strukturen innerhalb der Gemeinde immer wieder spürbar.

Die Lage, die naturräumlichen Gegebenheiten, die Tradition und die Entwicklung der letzten Jahrzehnte bestimmen die Nutzung des Gemeindegebietes als Wohn- und Betriebsstandort.

Das gegenständliche Planungsareal befindet sich im nördlichen Randbereich des Gemeindegebietes, im Nahbereich zur Oberösterreichischen Landesgrenze, am Rande eines weitläufigen, von der Landwirtschaft dominierten Grünlandbereiches.

Geplant ist hier die Realisierung eines neuen Kurzentrums unter Verwendung des im unmittelbaren Nahbereich befindlichen Heilmoorvorkommens.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Kurzentrums mit ca. 154 Gästezimmern bzw. Therapie-, Freizeit-, Gastronomie-, Veranstaltungs-, Seminar- und Dienstleistungseinrichtungen. Insgesamt sind 193 Stellplätze für Pkw geplant (173 Stellplätze in der Tiefgarage und 20 Stellplätze

im Freien). Für den Hotelbetrieb werden rund 135 Abstellplätze benötigt, die übrigen Stellflächen stehen für Ambulanzpatienten sowie für Gäste zur Verfügung.

Die geplanten Neubaumaßnahmen sollen gemäß den vorliegenden Vorentwurfplänen des Architekturbüros Adamer^oRamsauer, 6330 Kufstein, in Form eines dominanten Landschaftselementes errichtet werden.

Grundgedanke ist die Einbindung der Kubatur in die hügelige Umgebungslandschaft.

Das Therapie- wie auch Eingangsgeschoß wird in die vorhandene Hügelstruktur eingebettet, welche nach Süden durch Erdschlitze ihre Belichtung und ihren Ausblick erfährt. Diesem Bereich aufgesetzt sind 2 idente Baukörper mit jeweils ca. 100 Betten (Nord-Süd ausgerichtet). Die gewählte Form (Ypsilon) ermöglicht den Ausblick in die umgebende Landschaft Richtung Süden aus jedem Zimmer.

Neben Gründächern wird ein ca. 1,0ha großer Kurpark für die unmittelbare Naherholung um das Gebäude - mit Erweiterungsmöglichkeiten - errichtet. Der Kurpark ist öffentlich zugänglich.

Das Gebäude lebt sowohl durch die Einbindung in die umgebende Landschaft, als auch durch die Ausblicke aus den Innenräumen in die Landschaft. Die Gestaltung des Geländes (Höhenschichtlinien) ermöglicht es, die 2 Sockelgeschoße in das Gelände zu integrieren und gleichzeitig angenehme Privatsphären vor dem Schwimmbad- und Therapiebereich zu schaffen, welche gleichzeitig einen Windschutz bieten. Die beiden Sockelgeschoße 1. UG und EG sind optisch wie räumlich miteinander über das Hallenbad und über einen Luftraum mit Treppe verbunden.

Das geplante Projekt weist einen umbauten Raum von ca. 65.000m³ auf.

In den Bettentrakten sind 100 Einbettzimmer, 44 Zweibettzimmer und 6 Appartements mit je zwei Zimmern (212 Betten) vorgesehen.

Auf eine optimale Einfügung in das vorhandene Landschaftsbild sowie auf einen standortgerechten Übergang des Baukörpers in die Naturlandschaft wird größtmögliche Rücksicht genommen. Durch die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Freiraumgestaltung wird eine Einbindung in die Umgebung gewährleistet. Als weitere eingriffsmindernde Maßnahmen sind auch die vorgesehene Gestaltung des Kurparks, die Begrünung der Dachflächen und die Unterbringung der überwiegenden Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage zu sehen.

Zur vorgesehenen Größe des Baukörpers bzw. des Gesamterscheinungsbildes ist zu bemerken, dass es sich hier um eine Anlage handelt, die nicht nur für die Gemeinde St. Georgen errichtet werden soll, sondern überregional, außerhalb der Gemeinde und außerhalb der Landesgrenzen neue Maßstäbe setzen wird.

Die konzipierte Baukörpergliederung in zwei teilweise eingeschüttete bzw. abgedeckte Sockelgeschoße und zwei Bettentrakten erfüllt die Anforderungen hinsichtlich der notwendigen Gliederung der Baumasse.

Das Gesamterscheinungsbild des Kurzentrums (Ansichtsbreite von Süden) wird ähnliche Dimensionen wie die benachbarten Weiler Reit und Krögn aufweisen.

Die vorgesehene Höhenentwicklung wird bei weitem nicht die Höhe der dahinterliegenden Waldkulisse erreichen.

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass sich die geplante Neuerrichtung des Kurzentrums hinsichtlich Maßstab, Dimension, Nutzung, architektonischer Gestaltung und Gliederung und der vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (Kurpark u. dgl.) in Verbindung mit den geplanten Geländemodellierungen in die Umgebung einordnen lässt und die nachteilige Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes vertretbar erscheint.

Die Gestaltung und Ausformung der Baukörper wird im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes der Aufbaustufe unter Einbindung des Gestaltungsbeirates weiter zu entwickeln sein.

5.5.1.2 Verkehrsstruktur

Hinsichtlich der Verkehrsstruktur des Bestandes und der geplanten Neuerrichtung des Kurzentrums wird grundsätzlich auf die Verkehrsuntersuchung vom Büro Dipl. Ing. Dietmar Krammer, 5412 Puch bei Hallein hingewiesen.

In dieser wurde festgehalten, dass trotz der geografischen Lage der Gemeinde St. Georgen abseits des Salzburger Zentralraumes die straßenmäßige Anbindung als gut zu bezeichnen ist.

Die Haupteerschließungsstraße der Gemeinde ist die L205 St. Georgener Landesstraße. Abzweigend von der aus Richtung Salzburg kommenden B156 Lamprechtshausener Straße schließt sie das gesamte Gemeindegebiet, mit Ausnahme von Holzhausen auf.

Das Gebiet Holzhausen ist verkehrsmäßig auf den nahe gelegenen Nachbarort Lamprechtshausen ausgerichtet. Von dort aus ist über die B156 und über die Lokalbahn eine günstige Verbindung mit der Landeshauptstadt und ihrer Umgebung gegeben.

Großräumig gesehen wird das Planungsgebiet über diese beiden höherrangigen Straßen bzw. in der Folge über Gemeindestraßen bis zum Ortsteil Reit aufgeschlossen. Der letzte Streckenabschnitt ab dem Ortsteil Holzhausen bis zum geplanten Kurzentrum ist auszubauen bzw. als Zufahrt zum Betrieb neu herzustellen.

Die nächstgelegenen Ortskerne sind Lamprechtshausen und St. Georgen bzw. der Ortsteil Holzhausen. Die Entfernung zu den Lokalbahnhaltestellen St. Georgen und Lamprechtshausen ist mit jeweils knapp 6 km praktisch gleich.

Die Ortschaft Holzhausen ist derzeit an die Buslinie „Berndorf-Michaelbeuern-Dorfbeuern-Lamprechtshausen-Holzhausen“ der ÖBB Postbus GmbH angebunden. Drei Buspaare, welche als Rufbus verkehren, werden derzeit täglich angeboten.

Die Erweiterung der Buslinie mit einer zusätzlichen Haltestelle beim geplanten Kurzentrum ist vorgesehen.

Demzufolge können die Bus- und Lokalbahnverbindungen Richtung Oberndorf-Salzburg bzw. Richtung Trimmelkam, Braunau, Michaelbeuern und Obertrum durch die Kurgäste erreicht werden.

Der gesamte ruhende Verkehr wird gemäß vorliegenden Projektunterlagen oberirdisch im Freien (20 Stellplätze) bzw. unterirdisch in einer Tiefgarage (173 Stellplätze) untergebracht.

Zu den Verkehrswirkungen des Kurbetriebes ist grundsätzlich festzustellen, dass bei der relativ langen Verweildauer der Gäste im Kurbetrieb aus der An- und Abreise bei der vorgesehenen Bettenanzahl nur geringe Kfz-Verkehrsfrequenzen resultieren.

Der tägliche Betrieb ist bezüglich des Personalbedarfs, der Liefererfordernisse und der Mobilität der Kurgäste zu differenzieren. Neben der öffentlichen Busverbindung wird die Einrichtung eines „Kurtaxis“ angestrebt, das auch dem Personal zugänglich sein wird.

In Summe ergeben sich pro Jahr 76.800 Fahrbewegungen und damit ein jährlich durchschnittlicher täglicher Verkehr von 210 Kfz/24 Stunden.

Die erforderliche Fußwegverbindung wird bei der Planung der neuen Zufahrtstraße und bei der Verbreiterung der Helmberger Straße ab Holzhausen entsprechend berücksichtigt.

Zusammenfassend kann unter Bezugnahme auf die vorliegende Verkehrsuntersuchung festgestellt werden, dass die Anbindung an das überörtliche Straßennetz und die Lage der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs als ausreichend bzw. als günstig zu bezeichnen sind. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist überwiegend unterirdisch in der Tiefgarage (für Kurgäste

und für Therapie- bzw. Ambulanzpatienten) bzw. oberirdisch (für die Besucher) vorgesehen und somit bestmöglich gelöst.

Durch die vorgesehene Neuerrichtung des Kurzentrums sind das bestehende Straßennetz (B156, L205 und Gemeindestraßen), die auszubauende Helmberger Straße bzw. die geplante neue Erschließungsstraße zwischen Reit und Kurzentrum für das prognostizierte Verkehrsaufkommen sowohl für Tagesgäste als auch für Kurgäste im Sinne des Bundes- und Landesstraßengesetzes bzw. der Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau als funktionstüchtig zu bezeichnen.

Die Entfernungen zu den zentralen Einrichtungen (Tourismus-, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen), die überwiegend im Ortsteil Eching in der Gemeinde St. Georgen und Lamprechtshausen liegen, sind praktisch nur mit öffentlichen bzw. mit privaten Verkehrsträgern erreichbar. Eine vertretbare fußläufige Entfernung ist nicht gegeben.

Eine verkehrsstörende oder verkehrsbehindernde Belastung der bestehenden Verkehrsstruktur ist nicht zu erwarten.

5.5.1.3 Belastung des Lebensraumes

Das Bauvorhaben kann nur bei sorgfältig durchgeführter Planung - unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen - nur eine vertretbare weitere Veränderung des Landschaftsbildes, des Charakters der Landschaft und der Landschaftsstrukturierung auslösen. Das gegenständliche Projekt mit den geplanten Ein- und Durchgrünungen sowie Grüngestaltungen entspricht den aktuellen räumlichen Landschaftsqualitäten. Die größeren Qualitätsverluste können durch Begleitmaßnahmen gemildert werden.

Die vorgesehenen Neubepflanzungen sehen eine Durchgrünung und Grüngestaltung sowohl im Bereich des Kurparks als auch im Bereich um das neue Kurzentrum vor, die bereits in der Anwuchsphase eine optische Auflösung der Baukörperwirkung bedingen. Mit der fortschreitenden Entwicklung der Bepflanzung und der Baumkronen wird sich eine verstärkte Konturenauflösung ergeben, und es wird eine strukturelle Anbindung an die bestehenden Pflanzstrukturen gewährleistet, die wiederum das Landschaftsbild aufwerten werden.

Die Nachteile der Nutzungsänderung sollen durch die Umsetzung des vorhandenen Besucherlenkungskonzeptes zum Weidmoos in vertretbare Bahnen gelenkt werden.

Der Flächenbedarf für das Gesamtprojekt „Kurzentrum“ ist im Vergleich mit ähnlichen Anlagen gering.

Für die 1. Bauetappe des Kurzentrums errechnet sich ein Flächenbedarf von rund 85m² pro Gästebett. Dieser liegt im Rahmen der üblichen Baulandbedarfskennwerte von 50 bis 75m² pro Fremdenbett laut den Angaben der Wirtschaftskammer für Salzburg. Die geringfügige Überschreitung wird mit dem erhöhten Flächenbedarf für Kuranlagen aufgrund des hohen Anteiles an Therapieräumen und Freiräumen begründet.

Die Planungsfläche liegt außerhalb von naturräumlichen Gefährdungsbereichen und präsentiert sich als eine derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegenden Kulturlandschaft.

Ausgedehnte Wiesenflächen und Felder (Maisfelder) sowie die Waldkulisse prägen die Vegetation.

Durch den vollständigen Erhalt der bestehenden Waldkulisse und durch die geplanten ergänzenden Bepflanzungsmaßnahmen (westseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit, Pflanzung einer Baumallee entlang der Aufschließungsstraße zur Strukturierung der freien Landschaft, Schaffung von Korridorstrukturen für die Kleintierwelt) wird versucht, einen Ausgleich in einer grundsätzlich sehr sensiblen Landschaftsraum zu erreichen.

Die Widmungsfläche ist unbebaut und leicht geneigt. Sie liegt in einem Wasserschongebiet.

Eine Abklärung der Untergrundverhältnisse ist erforderlich. Für Erdbauarbeiten werden die erforderlichen wasserbehördlichen Bewilligungen eingeholt. Technische Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind notwendig.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die architektonische Konzeption und die der vorgesehenen Nutzung entsprechende äußere Gestaltung eine Integration der geplanten Neuerrichtung des Kurzentrums in die Umgebung zulassen. Die verbleibende Belastung des Lebensraumes (Landschaftsbild bzw. Landschaftscharakter) kann durch die geplanten Bepflanzungs- bzw. Be- und Durchgrünungsmaßnahmen zum Teil kompensiert werden.

Die angestrebten Nutzungsänderungen werden aufgrund der geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und der wasserwirtschaftlichen Begleitplanung - unter Berücksichtigung der Erfordernis des Grundwasserschutzes - keine gravierenden Nachteile bzw. nachhaltigen Belastungen des Lebensraumes bewirken.

5.5.1.4 Wirtschafts- und Sozialstruktur

Eine umfassende Analyse der sozio-ökonomischen Situation in der Gemeinde St. Georgen wurde im Zuge der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Bestandsaufnahme dargestellt. In der Folge werden nur die aktuellen, den gegenständlichen Fall betreffenden Entwicklungstendenzen und Strukturen beschrieben.

Aus der Sicht der Erwerbstätigen am Arbeitsort - gegliedert nach den einzelnen Wirtschaftsabteilungen - sind im primären Sektor rund 19,5%, im sekundären Sektor rund 56,5% und im tertiären Sektor rund 24,1% der Arbeitnehmer vorzufinden. Der sekundäre Wirtschaftssektor (Gewerbe und Industrie) ist damit bei der Quantität der Arbeitsplätze, auch im Vergleich mit dem PB Salzburg-Umgebung (31,7%) und mit dem Bundesland Salzburg (24,4%) überdurchschnittlich vertreten.

Demzufolge befinden sich in der Planungsgemeinde 367 Erwerbstätige im sekundären Wirtschaftssektor (Gewerbe und Industrie) und 152 Erwerbstätige im tertiären Wirtschaftssektor (Handel/Dienstleistung/Fremdenverkehr).

Bei den 89 im Gemeindegebiet von St. Georgen vorhandenen Arbeitsstätten im Produktions- und Dienstleistungssektor - mit insgesamt 519 Erwerbstätigen - handelt es sich zum Großteil um Klein- und Kleinstbetriebe mit unter 10 Beschäftigten (82 Betriebe).

Nach der Anzahl der unselbstständig Beschäftigten wird die kleinste Gruppe von jenen Personen gebildet, die im „Beherbergungs- und Gaststättenwesen“ arbeiten (3 Personen). Demgegenüber steht die größte Gruppe in der Sparte „Sachgütererzeugung“ mit 227 Personen.

Handels- und sonstige Dienstleistungsbetriebe treffen im Allgemeinen eine absatzorientierte Standortwahl, da sie als Existenzbasis ein entsprechendes Kaufkraftpotential in ihrer Umgebung benötigen. Zentrale Orte und Gemeinden mit intensiverem Fremdenverkehr stellen daher bevorzugte Standorte solcher Betriebe dar. Gerade vom Fremdenverkehr gehen die wesentlichen Impulse für diesen Wirtschaftszweig aus, wobei die quantitative und qualitative Verbesserung der Versorgungssituation auch der einheimischen Bevölkerung zugute kommt.

Nachdem aber in der Gemeinde St. Georgen der Fremdenverkehr äußerst schwach entwickelt ist, müssen die dargebotenen Möglichkeiten wahrgenommen werden, um diese Wirtschaftssparte entsprechend entwickeln zu können. Für eine gesunde und ausgewogene Entwicklung der Wirtschaftsstruktur steht das Vorhandensein von Dienstleistungseinrichtungen des Fremdenverkehrs in verträglicher Funktionsmischung mit Gewerbe und Wohnen eine Lebensnotwendigkeit für die Zukunft dar.

Von den 89 Arbeitsstätten des sekundären und tertiären Wirtschaftssektors in der Gemeinde St. Georgen entfielen 92,1% oder 82 Betriebe auf die Größe von 0 bis 10 unselbstständig Beschäftigten. Dieser hohe Anteil bringt auch die überwiegend kleinbetriebliche Struktur in der Planungsgemeinde zum Ausdruck.

Hinsichtlich des Fremdenverkehrs ist festzuhalten, dass die landschaftliche Komponente und die touristischen Angebote wesentliche Bestimmungsgrößen darstellen.

Aufgrund des Fehlens von anziehungskräftigen Angeboten (wie z. B. Schifahren, Bergwandern) in der Planungsgemeinde konnte sich die Tourismuswirtschaft nicht richtig entwickeln. Durch die Randlage im Bundesland Salzburg und durch die topografische Beschaffenheit konnten nicht die entsprechenden Akzente gesetzt werden, um diesen Wirtschaftszweig zukunftsorientiert entwickeln zu können.

Deshalb sollte nunmehr durch die Ausnutzung des Heilmoorvorkommens ein dem Trend „Gesundheit“ entsprechendes Projekt realisiert werden.

Das Planungsareal hat eine bevorzugte Lage in der Gemeinde, die zum Teil weitläufige offene Landschaft mit einem sehr reizvollen Naturraumpotential bietet die idealen Voraussetzungen für die Entwicklung des Fremdenverkehrs. Darüber hinaus kann mit zusätzlichen Arbeitsplätzen gerechnet und die ungünstige Pendlersituation sichtlich verbessert werden.

Zur Lage der Berufspendler ist zu bemerken, dass die Gemeinde St. Georgen eine äußerst negative Pendlersituation aufweist - 1.037 Auspendler stehen 299 Einpendlern gegenüber.

Gemäß den Angaben der Betreiber wird das Kurzentrum im Eröffnungsjahr ca. 70 Personen Arbeit bieten, die ca. 200 Gästebetten betreuen. Rund 85% der Anwendungen erfolgen an hausinternen Gästen, 15% sind externe Patienten - fallweise mit Verordnungsscheinen.

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Gemeinde St. Georgen hinsichtlich des Dienstleistungssektors eine schwach entwickelte Gemeinde mit sehr hohem Anteil an Auspendlern darstellt.

Durch die geplante Realisierung des Neubauvorhabens „Kurzentrum St. Georgen“ werden keine Änderungen der bereits bestehenden Sozial- und Wirtschaftsstruktur eintreten. Vielmehr ist zu erwarten, dass der Wirtschaftssektor Fremdenverkehr die im Räumlichen Entwicklungskonzept festgeschriebenen zusätzlichen Impulse für eine richtungsweisende Entwicklung erfährt.

Das geplante Kurzentrum ist als österreichweites Heilmoor-Kompetenzzentrum und als Leitbetrieb für die gesamte Region konzipiert.

5.5.1.5 Fremdenverkehrsstruktur

Der Fremdenverkehr spielt derzeit in der Gemeinde St. Georgen eine unwesentliche Rolle.

Seit der Entwicklung des Fremdenverkehrs - Mitte der 70er Jahre - hat sich diese Wirtschaftssparte in der Planungsgemeinde nur mehr rückläufig entwickelt

Die stetigen Abnahmen der Übernachtungszahlen und Bettenauslastungen wurden im Fremdenverkehrsjahr 2003 kurzfristig gestoppt, jedoch konnte die rückläufige Entwicklung nicht angehalten werden.

Entwicklung der Nächtigungszahlen (Winter/Sommer):

1976	5.691
1981	5.344
1986	5.089
1991	8.273
1996	4.348
2000	2.465
2001	2.141
2002	1.486
2003	916
2004	931
2005	739
2006	598
2007	775
2008-08-02	409 (bis Juni)

Der Anteil der Nächtigungen im Sommer beträgt rund das Doppelte der Winternächtigungen.

In den im Jahre 1996 von der Gemeindevertretung beschlossenen Zielsetzungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes sind die Bestrebungen hinsichtlich der Entwicklung des Fremdenverkehrs - unter Berücksichtigung der o. a. Problematik klar formuliert und eine Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie der maßvolle Ausbau der Fremdenverkehrseinrichtungen festgeschrieben.

Dieses Entwicklungskonzept wurde im Jahre 2008 für die geplante Neuerrichtung des „Kurzentums“ modifiziert bzw. konkretisiert (Entwurf) und die überregionale Notwendigkeit dieser Anlage betont.

Oberstes Ziel für St. Georgen ist, den Tourismus entsprechend der vorhandenen Gegebenheiten zu entwickeln und ein ausgewogenes Verhältnis in den Bereichen Wirtschaft, Bevölkerung bzw. Naturraum und Umwelt - unter Beibehaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur und des Charakters der Gemeinde - zu schaffen.

Die vorhandenen Zahlen der Fremdenverkehrsstatistik lassen eine stetige rückläufige Entwicklung der Nächtigungszahlen in der Planungsgemeinde St. Georgen feststellen. Besonders augenscheinlich ist die sehr schlechte Auslastung der vorhandenen Fremdenbetten (im Durchschnitt rund 4,6% im Jahr 2005). Bei der jahreszeitlichen Aufteilung der Bettennachfrage stellt der Sommergast das Hauptkontingent der Übernachtungen.

Diese negative Entwicklung ist auf das Fehlen von naturräumlichen Voraussetzungen bzw. auf das Fehlen von entsprechenden Fremdenverkehrseinrichtungen im Gemeindegebiet zurückzuführen.

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die geplante Neuerrichtung des Kurzentrums in keinem Widerspruch zu den grundsätzlich erkennbaren Planungsabsichten bzw. zur angestrebten zukünftigen Fremdenverkehrsstruktur der Gemeinde St. Georgen steht.

Die vorgesehene und im modifizierten Räumlichen Entwicklungskonzept (Entwurf) festgehaltene Verbesserung der Fremdenverkehrsinfrastruktur bzw. der Fremdenverkehrsangebote durch die Neuerrichtung des Kurzentrums sowie die damit verbundene überregionale Bedeutung und Förderung einer Qualitätsverbesserung für die gesamte Tourismuswirtschaft werden u. a. mit der gegenständlichen Bauabsicht gewährleistet bzw. untermauert.

Das gegenständliche Bauvorhaben ist ein Wunsch der Gemeinde, der Allgemeinheit und der gesamten Tourismuswirtschaft.

Mit dem gegenständlichen Projekt werden die bestehenden Fremdenverkehrsstrukturen der Region ergänzt bzw. wesentlich und nachhaltig verbessert.

Darüber hinaus wird durch die geplanten Neubaumaßnahmen dem allgemeinen Wunsch nach Qualitätsverbesserung bzw. dem Wunsch nach forciertem Ausbau der Anlagen der Fremdenverkehrsinfrastruktur Rechnung getragen.

Die geplanten Baumaßnahmen sind für den zukunftsorientierten Tourismus wichtig, mit den Planungszielen der Gemeinde St. Georgen, der Region Flachgau und dem Bundesland Salzburg übereinstimmend und spiegeln die geforderte Entwicklung der letzten Jahre wider.

Das Kurzentrum wird als touristischer Impulsgeber fungieren. Es sichert und verstärkt die Wirtschaftlichkeit der übrigen Betriebe, speziell in der Tourismus- und Freizeitwirtschaft und trägt wesentlich zur Stärkung des touristischen Angebotes und zur Positionierung in Richtung „Gesundheit und Wellness“ in der Region bei.

5.5.2 Verträglichkeit für die Verkehrsstruktur

Zufahrt:

Die nächstgelegenen Ortskerne sind Lamprechtshausen und St. Georgen bzw. der Ortsteil Holzhausen.

Der im Nordosten der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg gelegene Standort „Holzhausen-Reit“ ist im Gemeindestraßennetz bis zum Ortsteil Reit problemlos erreichbar. Der letzte Streckenabschnitt ab dem Ortsteil Holzhausen bis zum geplanten Kurzentrum ist straßenbautechnisch zu adaptieren bzw. als Zufahrt zum Betrieb herzustellen.

Aufgrund der Einzellage des Planungsareals und wegen der nicht vorhandenen Zufahrt wurden mehrere Zufahrtsvarianten unter Verwendung des bestehenden Straßennetzes untersucht, um dieses Gebiet soweit wie möglich landschaftsschonend aufzuschließen. Ausgehend von der Gemeindestraße (Helmberger Straße) zwischen Holzhausen und Reit wurden drei mögliche Varianten in die engere Wahl genommen und analysiert.

Variante 1:

Ausgehend von der Helmberger Straße, ca. 350m vom Siedlungsrand der Ortschaft Holzhausen, würde die zukünftige Straße direkt nach Norden bis zum geplanten Kurzentrum verlaufen. Die Straße ist die kürzeste Verbindung zum Bauprojekt, würde jedoch die weitläufigen und einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegenden Felder durchschneiden.

Variante 2:

Ca. 800m westlich von Holzhausen, von der Helmberger Straße abzweigend Richtung Norden über den Weiler Reit, wird das Planungsgebiet aufgeschlossen. Diese Variante hat den Nachteil, dass der rein landwirtschaftliche Weiler durch die neue Straße eine starke Belastung erfahren würde.

Variante 3:

Gleich wie Variante 2, jedoch mit westseitiger Umfahrung des Weilers entlang der Waldgrenze.

Die Untersuchung ergab, dass - unter Beachtung der verschiedenen Planungsparameter - die Variante 3 für die zukünftige Erschließung des Kurzentrums am günstigsten erscheint.

Hier werden landwirtschaftliche Flächen nicht zerschnitten, der Weiler Reit nicht beeinträchtigt und die Zufahrtsstraße entlang des Waldrandes unter weitgehender Verwendung des landwirtschaftlichen Wegenetzes landschaftsschonend in die Geländebeziehungen eingebettet.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Entfernung zu den Lokalbahnhaltestellen St. Georgen und Lamprechtshausen ist mit jeweils knapp 6 km praktisch gleich.

Die Ortschaft Holzhausen ist derzeit an die Buslinie „Berndorf-Michaelbeuern-Dorfbeuern-Lamprechtshausen-Holzhausen“ der ÖBB Postbus GmbH angebunden. Drei Buspaare, welche als Rufbus verkehren, werden derzeit täglich angeboten.

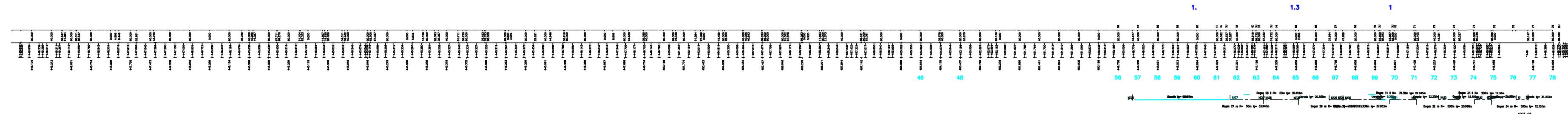
Die Erweiterung der Buslinie mit einer zusätzlichen Haltestelle beim geplanten Kurzentrum ist vorgesehen.

Der Betrieb eines zusätzlichen „Kurtaxis“ für die Kurgäste und für das Personal wird Bestandteil des Gesamtkonzeptes „Kurzentrum St. Georgen“ des Betreibers sein.

Projekt und Kostenschätzung

Bearbeitung durch:

Dipl. Ing. Dietmar Krammer, 5412 Puch bei Hallein, Vollererhofstraße 729



straßenbautechn. Entwurf 2008

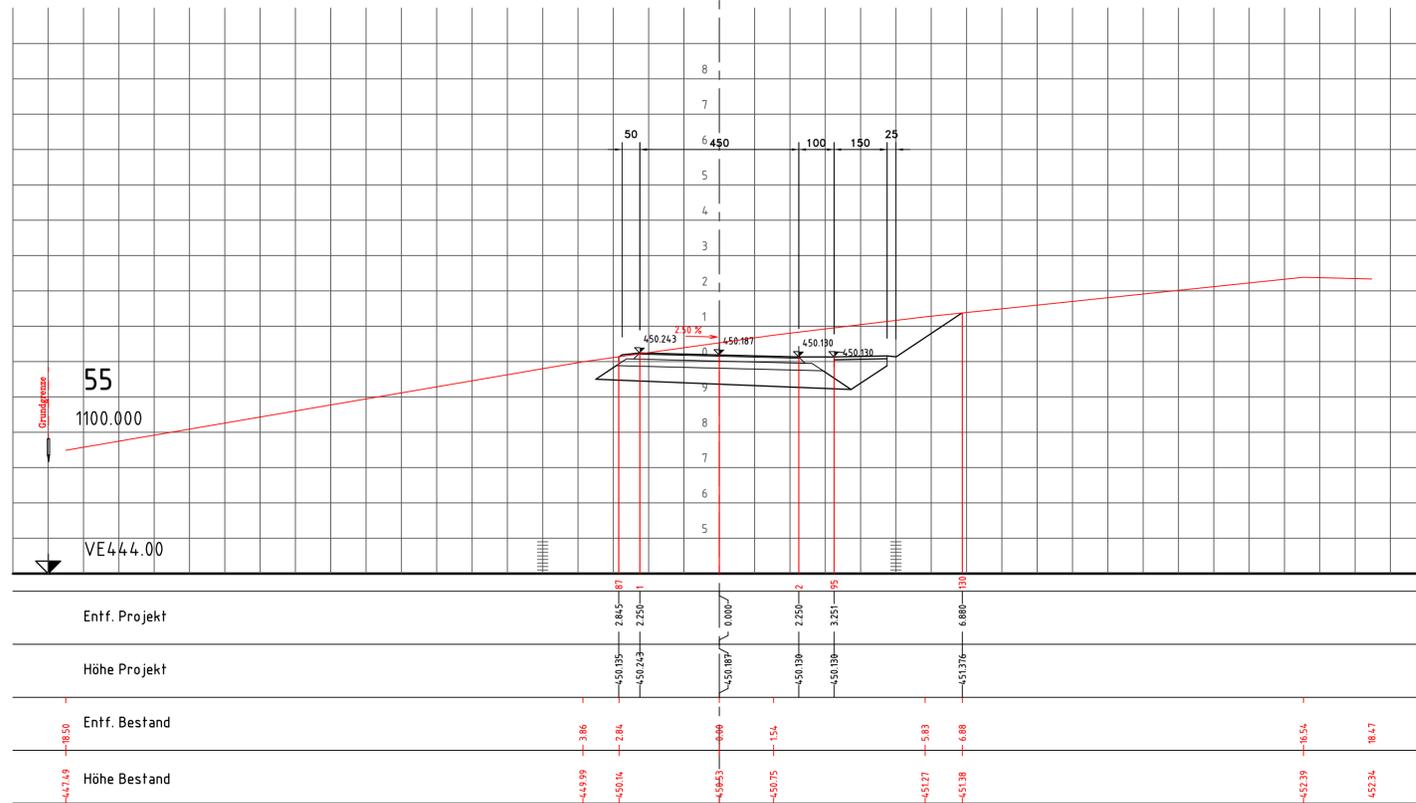
Amt der Salzburger Landesregierung
Fachabteilung 6/2 - Straßenbau

Dipl.-Ing. Dietmar Kramer
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
A-5412 PUCH bei Hallein, Vollererhofstraße 729
Tel. 062087141, Fax 0714-4, e-mail: Ing.Dietmar.Kramer@ion.at

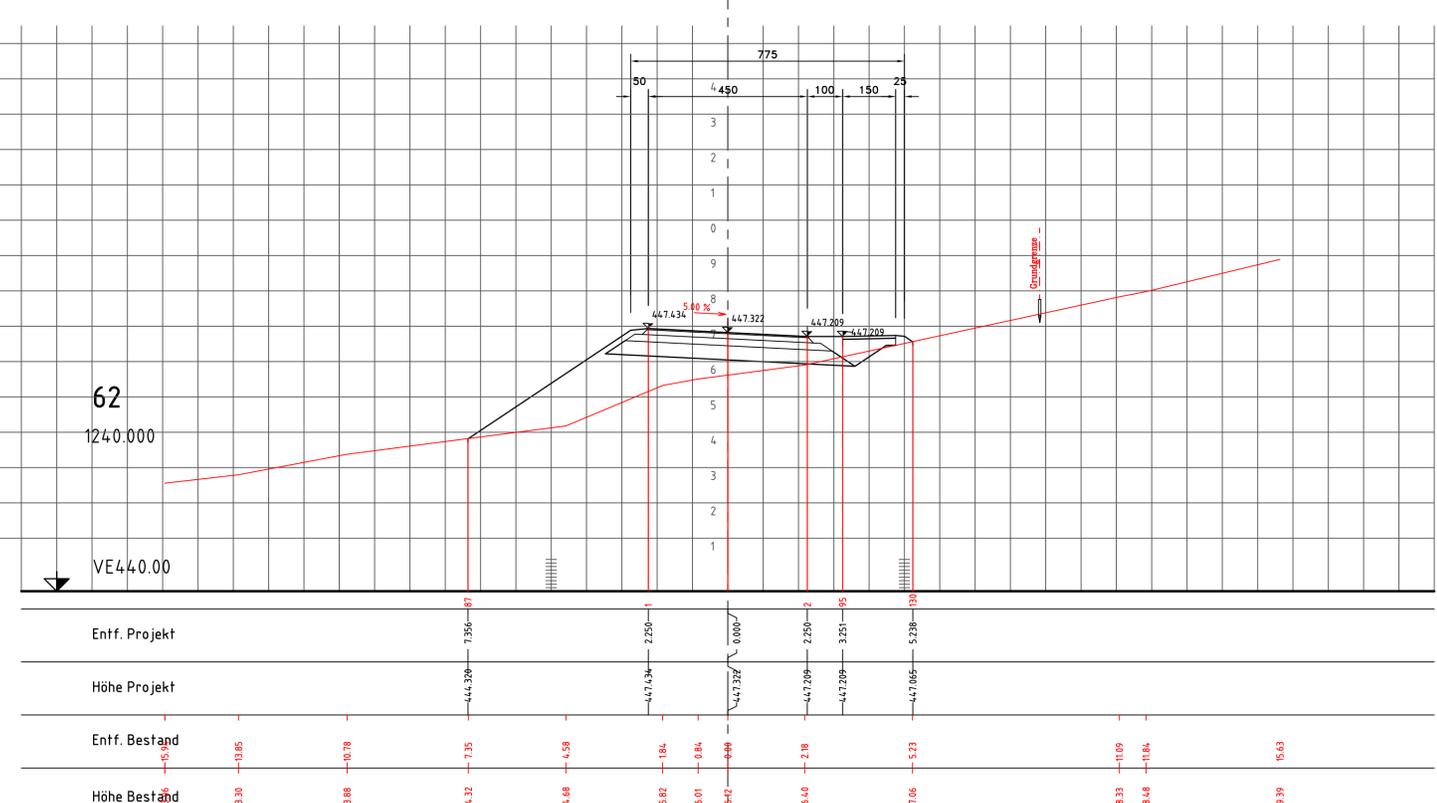
Detail: 1:2000/200

Verkehrerschließung
Längsschnitt
Höhenplan von Geometer Zopp & Partner, 2008 40/07.02
Kurzentrums St. Georgen / Salzburg

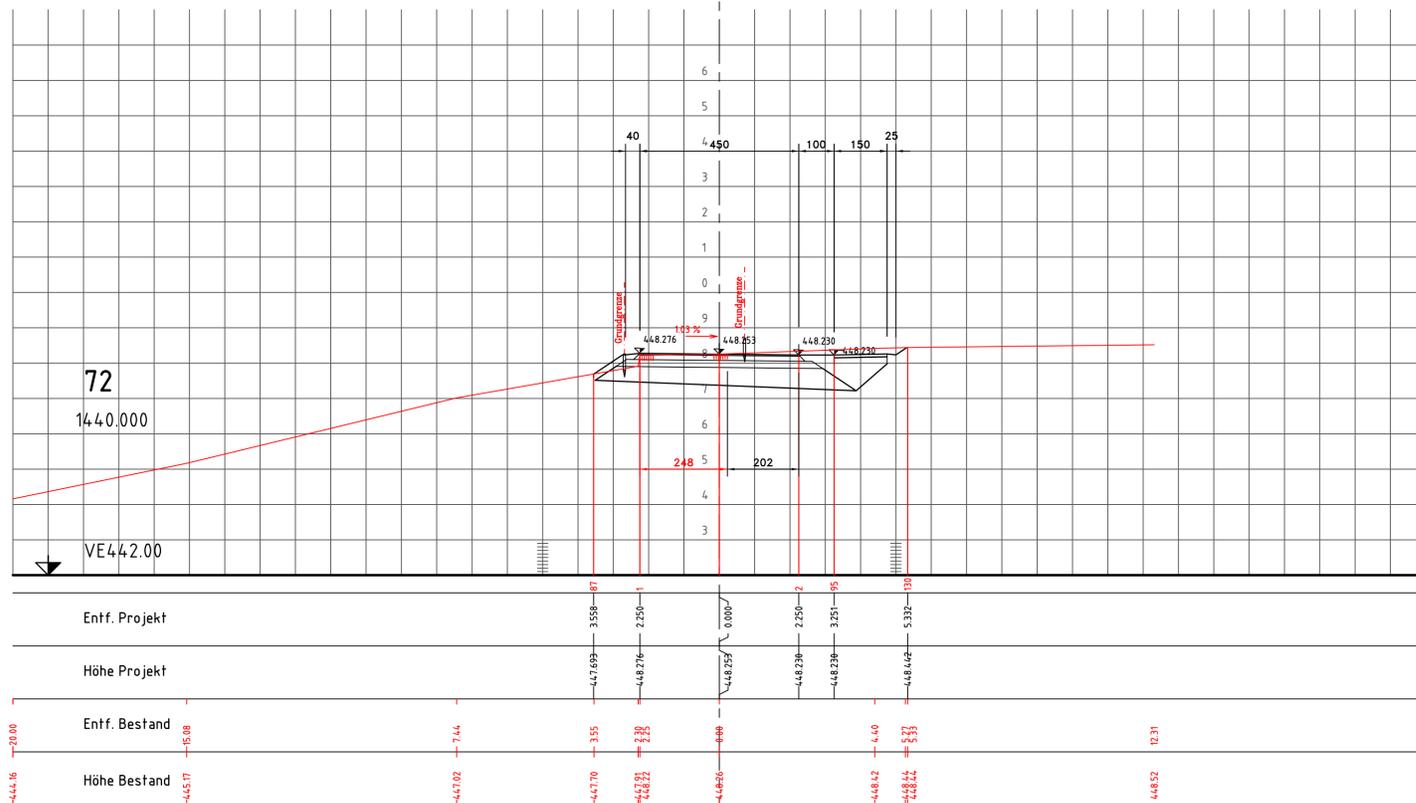
Pr.Nr.: 40/07 - Kurzentrum St.Georgen
Verkehrerschließung - Querprofile - M 1:100



Pr.Nr.: 40/07 - Kurzentrum St.Georgen
Verkehrerschließung - Querprofile - M 1:100



Pr.Nr.: 40/07 - Kurzentrum St.Georgen
Verkehrerschließung - Querprofile - M 1:100



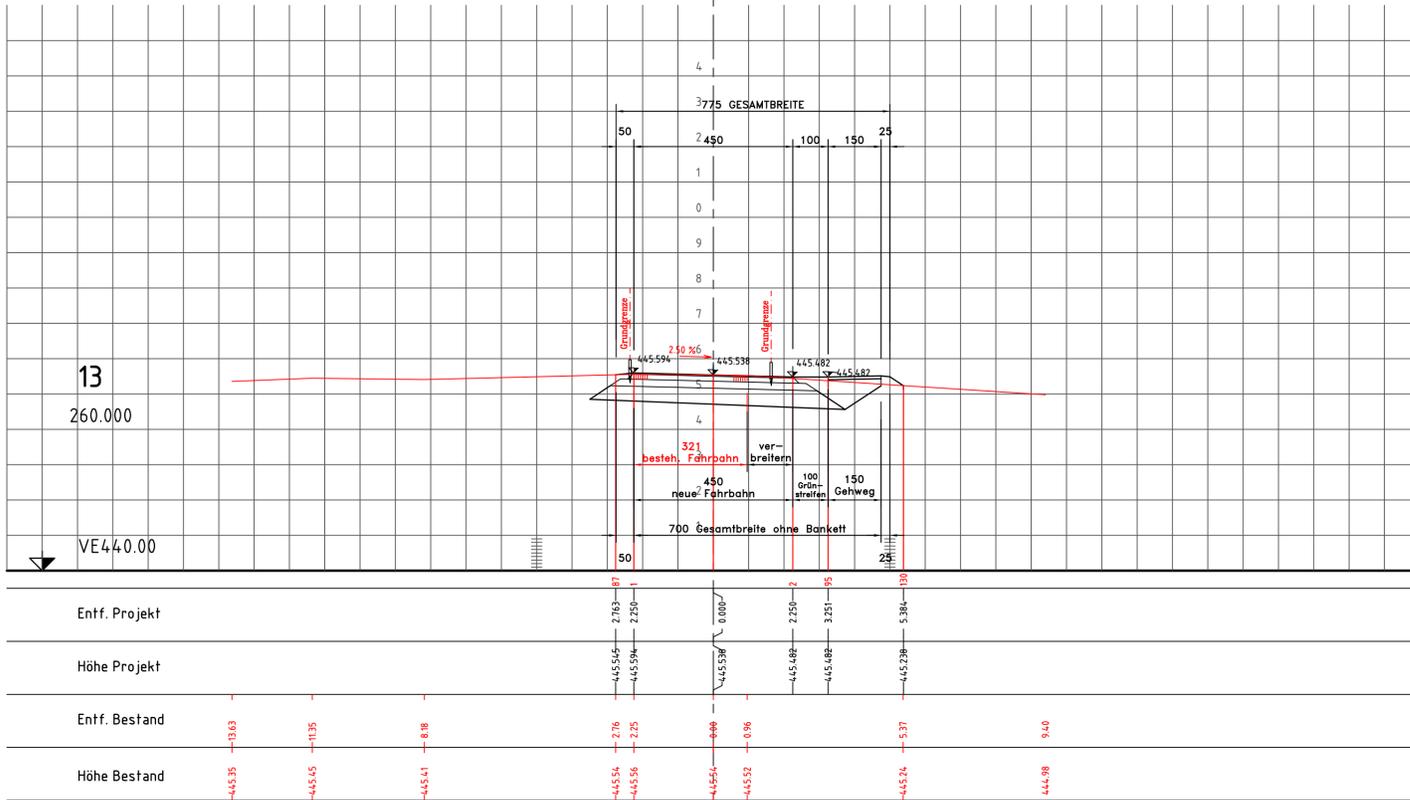
Pr.Nr.: 40/07 - Kurzentrum St.Georgen
Verkehrerschließung - Querprofile - M 1:100



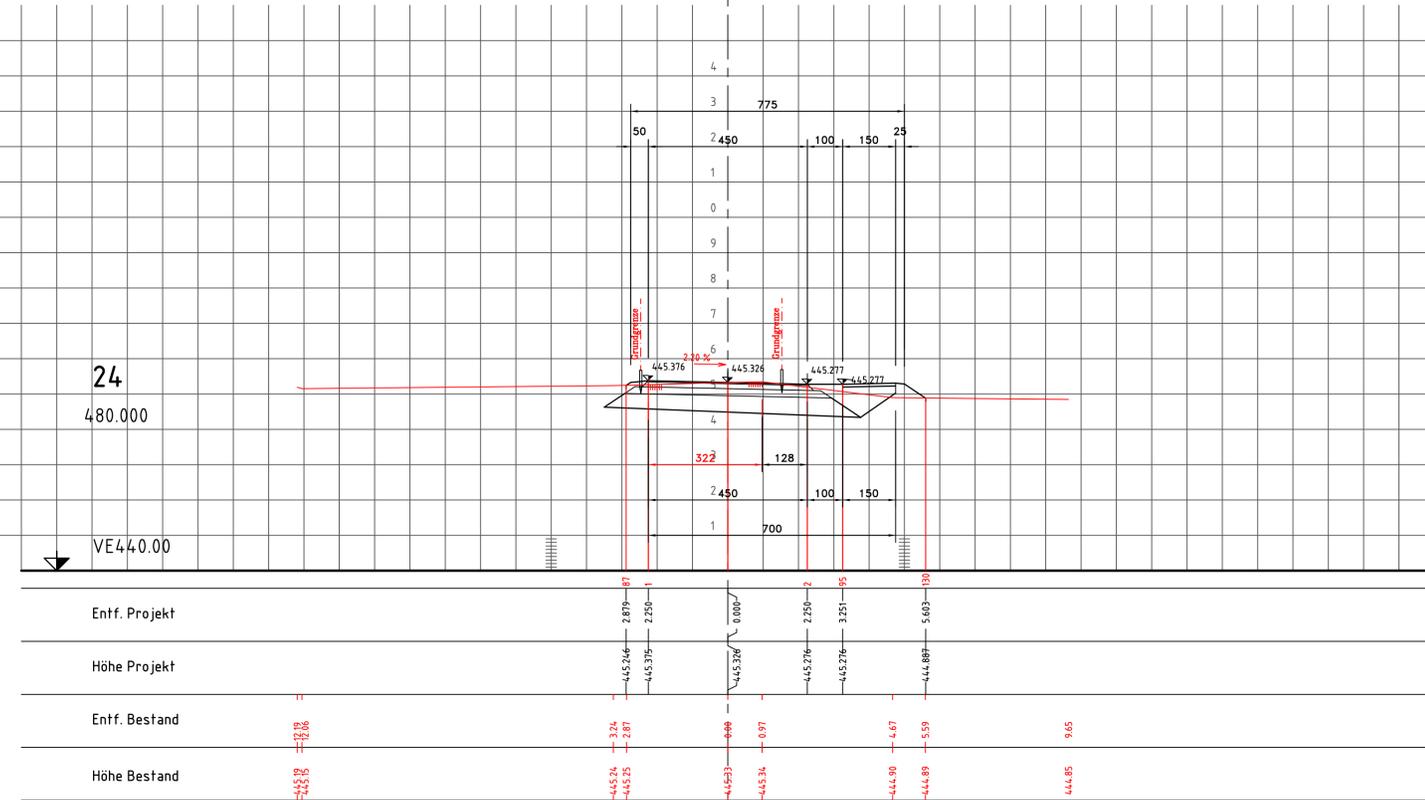
straßenbautechn. Entwurf 2008

Auftraggeber: Amt der Salzburger Landesregierung Fachabteilung 6/2 - Straßenbau		
Planung: Dipl.-Ing. Dietmar Kramer ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN A-5412 PUCH bei Hallein, Vollererhofstraße 729 Tel. 06245/87141, Fax 87141-4, e-mail: Ing.Buero.Kramer@aon.at		
Datum: 1. Juni 2008 geändert:	gezeichnet: Pe.	Maßstab: 1:100
Verkehrserschließung charakteristische Profile Höhenplan von Geometer Zopp & Partner, 2008 Kurzentrum St. Georgen / Salzburg		Projekt Nr.: 40/07 Plan Nr.: 40/07.03

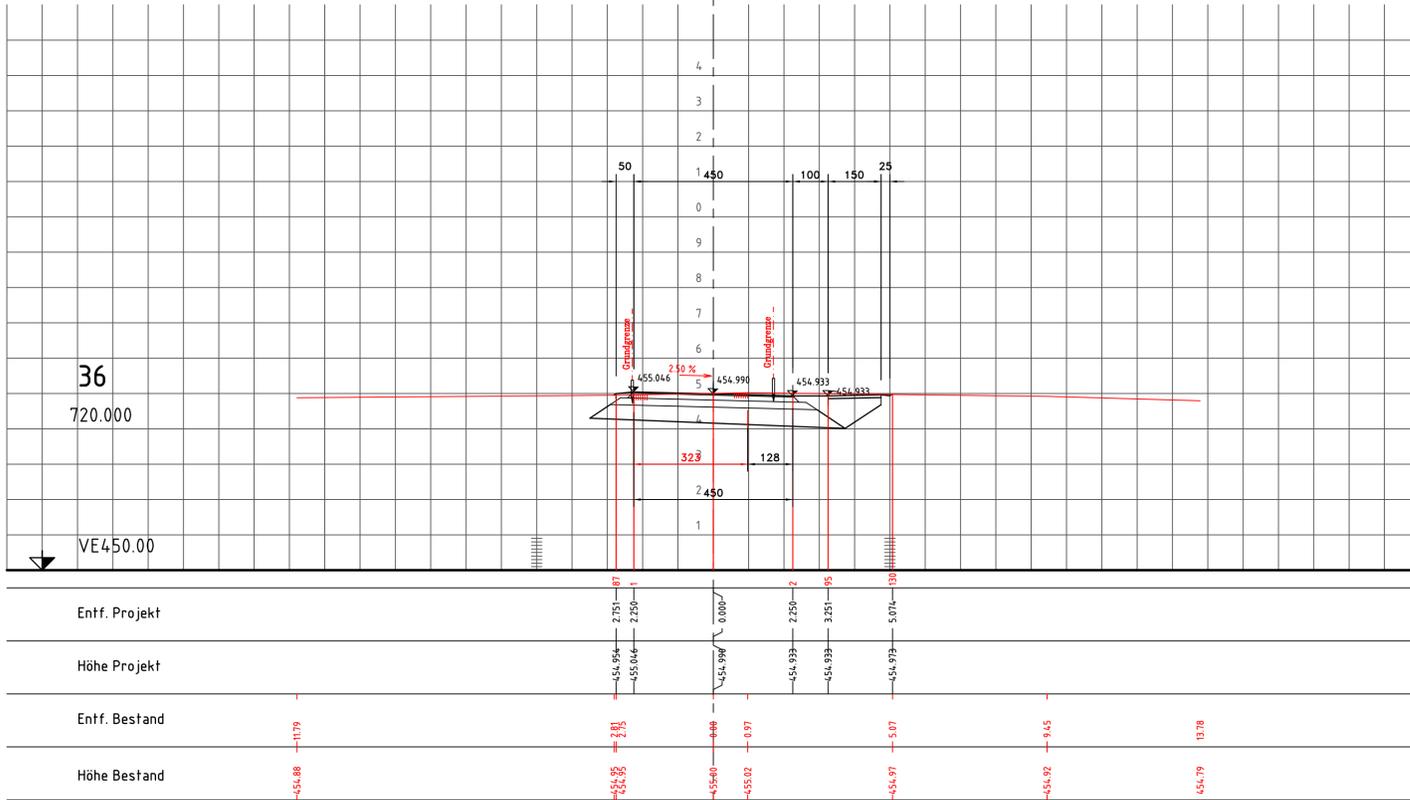
Pr.Nr.: 40/07 - Kurzentrum St.Georgen
Verkehrerschließung - Querprofile - M 1:100



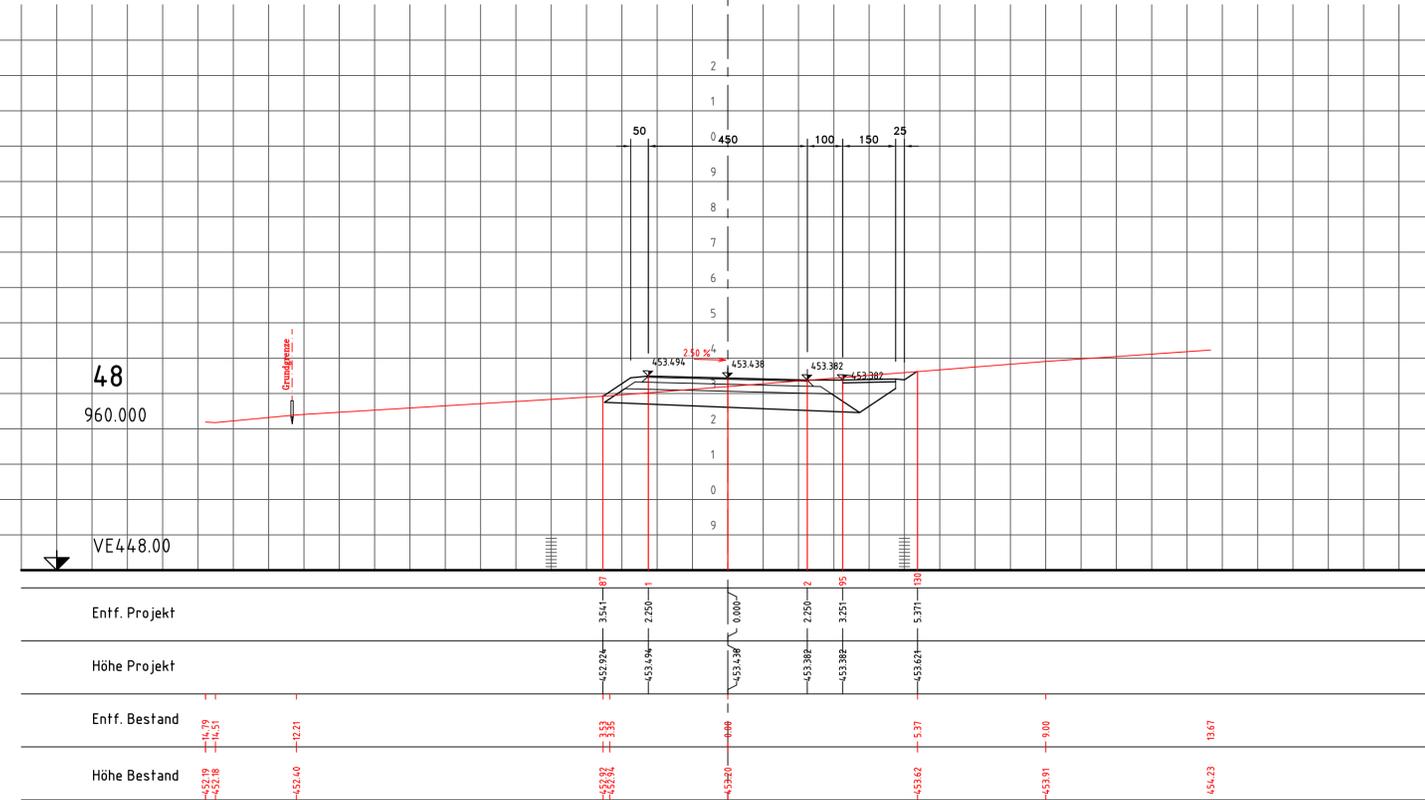
Pr.Nr.: 40/07 - Kurzentrum St.Georgen
Verkehrerschließung - Querprofile - M 1:100



Pr.Nr.: 40/07 - Kurzentrum St.Georgen
Verkehrerschließung - Querprofile - M 1:100



Pr.Nr.: 40/07 - Kurzentrum St.Georgen
Verkehrerschließung - Querprofile - M 1:100



Gemeinde St. Georgen / Salzburg

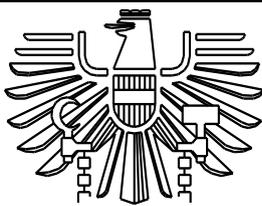
5113 St. Georgen / Salzburg, Gemeindeweg 6



Kurzentrums St. Georgen / Salzburg Verkehrerschließung

Massen- und Grobkostenschätzung

zugehörige Pläne 40/07.01, 02 und 03



Dipl.-Ing. Dietmar Krammer

Zivilingenieur für Bauwesen

A-5412 PUCH BEI HALLEIN, VOLLERERHOFSTRASSE NR. 729

Telefon: 06245 / 87141, Fax: 87141-4, e-mail: Ing.Buero.Krammer@aon.at

P.Nr.: 40/07

KOSTEN_4007

Mai 2008

GEMEINDE ST. GEORGEN / SALZBURG	Planzeichen :

Ausfertigung:

Einlage:

Ergebnisse - Grobkostenschätzung

Position	EP	Massen	Kosten
	€/m ²	m ²	€
Neubaustrecke	45	2.140	96.300
Verbreiterung	35	1.620	56.700
Gehweg	35	2.220	77.700
Bankett	25	1.110	27.750
Grünstreifen	20	1.480	29.600
Deckschicht	15	6.660	99.900
Netto			387.950
20% MWST			77.590
Brutto			465.540
Unvorherges+Aufrundung			5.460
Ausweichen			6.000
Markierung+Beschilderung			3.000
Gesamt			480.000
Planungskosten ~10%			50.000
Gesamtkosten			530.000

Preisbasis 2008

Fremdgrundbedarf (ohne Böschungen)

Fremdgrundbedarf (nur Bankette, Straße, Grünstreifen, Gehweg) ohne Böschungen			
Eigentümer	Gst.	EZ	m2
Höfer Johannes	2062	34	155
Höfer Johannes	2065	34	860
Höfer Johannes	2059	34	95
Höfer Johannes	2070	34	1.180
Höfer Johannes		34	2.290
Eigentümer	Gst.	EZ	m2
Stöllberger Gottfried	2054	35	675
Stöllberger Gottfried	2055	35	520
Stöllberger Gottfried	2073	35	455
Stöllberger Gottfried	2071	35	845
Stöllberger Gottfried		35	2.495
Eigentümer	Gst.	EZ	m2
3 Eigentümer	2061	505	290
Absamer Franz+Andrea	1932	18	850
Absamer Franz+Andrea	1934	18	975
Hochradl Franz+Maria	1928	19	260
Hochradl Franz+Maria	380/1	19	20
restliche			2.395
Gesamt ohne Böschungen			7.180

Im täglichen Betrieb sind die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsfrequenzen in einer Größenordnung von 200 - 400 Kfz/24h als Zusatzbelastung im bestehenden Verkehrssystem problemlos zu bewältigen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Standort bezüglich der verkehrstechnischen Erschließung den Anforderungen entspricht.

5.5.3 Verträglichkeit für die Technische Infrastruktur

Schmutz- und Oberflächenwasserableitung

Bearbeitung durch: Dipl. Ing. Gerhard Kurz, 5020 Salzburg, St. Julienstraße 37

Aufschließung Kurzentrum St. Georgen Konzept Schmutz- und Oberflächenwasserableitung

Schmutzwasserbeseitigung

Die zukünftig im Projektbereich anfallenden Schmutzwässer sollen zur bestehenden Ortskanalisation in der Ortschaft Holzhausen abgeleitet werden.

Der rund 1.400m lange Ableitungskanal kann aufgrund der topographischen Verhältnisse nur als Druckleitung mit vorgeschaltetem Pumpwerk ausgeführt werden.

Die Druckleitungstrasse ist aus kosten- und wartungstechnischen Gründen in der zukünftigen Zufahrtsstraße zum Kurzentrum geplant:

Schmutzwasserableitung	
1.400 lfm Druckleitung á € 70,-	€ 98.000,-
1 Stk. Schmutzwasserpumpwerk	€ 25.000,-
Sammelleitungen 150 lfm á € 150,-	€ 22.500,-
Summe reine Baukosten	€ 145.500,-
Planung / Bauleitung	€ 15.000,-
Sonstiges / Rundung	€ 9.500,-
SUMME SCHMUTZWASSERABLEITUNG	€ 170.000,-

Oberflächenwasserbeseitigung

Die im Bereich des geplanten Kurzentrums zukünftig anfallenden Oberflächenwässer der Dach-, Fahr- und Parkflächen können aufgrund der für die Versickerung günstigen Bodenverhältnisse voraussichtlich versickert werden.

Das Projektgebiet liegt im festgelegten Bereich des Wasserschongebietes St. Georgen. Gemäß § 3 dieser Verordnung können gering verunreinigte Niederschlagswässer von Dachflächen direkt versickert werden, die Versickerung von Niederschlagswässern von Fahr- und Parkflächen bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Bewilligung.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass für die Versickerung der Fahr- und Parkflächen Vorreinigungsmaßnahmen vorzusehen sind.

Oberflächenwasserbeseitigung	
Sammelleitungen für Fahr- und Parkflächen 200 lfm á € 150,-	€ 30.000,-
Vorreinigungsmaßnahmen für Fahr- und Parkflächen (Ölabscheider, Humusbecken)	€ 20.000,-
Sammelleitungen für Dachflächenwässer 150 lfm á € 150,-	€ 22.500,-
6 Stk. Sickerschächte á € 3.000,-	€ 18.000,-
Summe reine Baukosten	€ 90.500,-
Planung / Bauleitung	€ 10.000,-
Sonstiges / Rundung	€ 4.500,-
SUMME REGENWASSERABLEITUNG	€ 105.000,-

Bestätigung Schmutzwasserbeseitigung (Gemeinde)



Gemeinde St. Georgen
bei Salzburg

Gemeindeamt, Abt. 3
Bauverwaltung

Bestätigung

Gemeindeweg 6, 5113 St. Georgen b. S.

Tel: (06272) 2929-0* – Fax Dw. 78

post@gem-georgen.salzburg.at

www.gem-georgen.salzburg.at

info@gem-georgen.salzburg.at

a.auer@gem-georgen.salzburg.at

Zahl:

BAU-738-01-2007

Datum:

11.08.08

Betreff:

Bestätigung Kanalanschluss

Sehr geehrte Damen und Herren!

Aufgrund der beantragten Flächenwidmungsplanänderung für das geplante Kurzentrum St. Georgen im Bereich Holzhausen – Reit wird bestätigt, dass der Kanalanschluss für das Gst. Nr. 2065 (KG Holzhausen), an die Kanalisation der Gemeinde St. Georgen technisch möglich ist.

Die Durchführung der Erstellung der Hauskanalanschlusses bis zur bestehenden Kanalisationsanlage obliegt der Gemeinde St. Georgen.

Die Einleitung der Oberflächenwässer in den Ortskanal ist nicht möglich (Trennsystem).

Für die Gemeinde St. Georgen
der Bürgermeister:



(Fritz Amerhauser)

Bestätigung Schmutzwasserbeseitigung (Reinhalteverband)Bestätigung

Zahl:
811/2008

Datum:
4. 8. 2008

Gemeindegweg 6, 5113 St. Georgen b. S.
Tel: (06272) 2929-0* – Fax Dw. 78
post@gem-georgen.salzburg.at
Bamberger Kurt
Tel: (06272) 2929 74
k.bamberger@gem-georgen.salzburg.at

Betreff:

Bestätigung über Annahme der Abwässer aus einem geplanten Kurzentrum;

Sehr geehrte Damen und Herren,

es wird hiermit bestätigt, dass die Fäkal- und sonstig anfallenden Abwässer aus dem in St. Georgen in der Ortschaft Krögn/Reith geplanten und zur Errichtung anstehenden Kurzentrum in das Abwassersystem des Reinhalteverbandes Pladenbach und weiters zur Reinigung in der Kläranlage eingeleitet werden können.

Ausgenommen sind Wässer, die aus Moorbadanwendungen stammen, wenn diese Wässer direkt mit Moor versetzt sind.

Weiters wird darauf verwiesen, dass für den Kurbetrieb und einen ev. gastronomischer Betrieb ein gesondertes Indirekteinleiterverfahren zur Feststellung von erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der Einleitung der Abwässer erforderlich ist.

Mit besten Grüßen:

(Obmann)

RHV Pladenbach, 5113 St. Georgen, Gemeindegweg 6, Tel: 06272 2929, Fax. 78
Kläranlage: 5113 St. Georgen, Georg-Rendl-Weg 8, Tel. u. Fax: 06272 8335 rhv@pladenbach.at
Bankverbindungen: Raika Bürmoos, Kto. 10925, BLZ: 35130; Raika St. Georgen, Kto. 19307, BLZ: 35046
UID-Nr.: ATU34001200

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gemäß den Angaben der Planungsgemeinde lt. Bestätigung der Wassergenossenschaft gesichert.

Ausbaumaßnahmen für bestehende Anlagen sind erforderlich.

Energieversorgung

Bestätigung der Salzburg Netz GmbH



Salzburg Netz GmbH - Hagenau

Hagenau 1
5101 Bergheim
Tel. +43/662/8884-0
Fax +43/662/8884-3005
www.salzburgnetz.at

Salzburg Netz GmbH - Postfach 170 - A 5021 Salzburg

Gemeindeamt St. Georgen
Gemeindeweg 6
5113 St. Georgen b. Salzburg

Zeichen Kb
Mitarbeiter Franz Kaltenbacher
Durchwahl 3026
Fax-Durchwahl 3005
franz.kaltenbacher@salzburg-ag.at

Seite 1/1
St.Georgen_Holzhausen_Kurhotel

Bestätigung Stromversorgung

Bergheim, 08.08.2007

Sehr geehrte Damen u. Herren,

mit diesem Schreiben bestätigen wir, dass der Stromanschluss auf

der Grundparzelle 2065, KG 56406 Holzhausen
für das Kurhotel

an das Verteilernetz der Salzburg AG technisch möglich ist.

Für Fragen über

Strom-, Erdgas-, Fernwärme-, Kabelfernseh- und Internetanschlüsse + Telefonie über Internet steht Ihnen unserer Vertriebsmitarbeiter Hr. Gradl zur Verfügung, Telefonnummer 3111.

Weitere Informationen, Neuigkeiten und Wissenswertes über die Salzburg Netz GmbH erfahren Sie auch auf unserer Homepage unter www.salzburgnetz.at.

Freundliche Grüße

Salzburg Netz GmbH

i.A. Franz Kaltenbacher

Salzburg Netz GmbH – Ein Unternehmen der Salzburg AG

Firmensitz: Bayerhamerstraße 16 - 5020 Salzburg - Österreich - office@salzburgnetz.at - www.salzburgnetz.at - DVR: 0027685 - UID: ATU61848219
Offenlegung nach §14 UGB: Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Salzburg - Landesgericht Salzburg - Firmenbuch: FN 265000g

■ Strom Erdgas Fernwärme Wasser Telekommunikation Kabel-TV Internet Telefonie

5.6 ZUSAMMENFASSUNG UND NEUBEWERTUNG MIT WECHSELWIRKUNGEN

5.6.1 Neubewertung mit Wechselwirkungen

5.6.1.1 Landschaftsbild und Landschaftsstruktur

Infolge der geographischen Randlage zur Ortschaft Holzhausen besteht eine untrennbare Wechselwirkung zwischen diesem Sachgebiet und dem Sachgebiet „Ortsbild“.

Der architektonische Ansatz mit der baulichen Einbindung der Baukörper in den Hangbereich, die gezielte Geländemodellierung, die Ausführung der extensiv und intensiv bewirtschafteten Dachflächen, die standortstypische gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen mit einem vollständigen Erhalt der bestehenden Waldkulisse und die angedachten ergänzenden Bepflanzungsmaßnahmen (westseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit) versuchen eine landschaftsbaulich bestmögliche räumliche Integration des Kurzentrums in einen grundsätzlich sehr sensiblen Landschaftsraum zu erreichen.

5.6.1.2 Vegetation und Tierwelt

Umweltrelevante Aspekte der „Vegetation und Tierwelt“ basieren auf Grundlage ihrer „Lebensräume (und Biotop)“. Es besteht somit zwischen diesen Sachgebieten eine direkte Wechselwirkung, eine inhaltliche „Abhängigkeit“. Hinzutreten die Auswirkungen aus der „Erholungsnutzung“, die sich bei einer ungesteuerten Ausübung nachteilig auf die Sicherung der Lebensgrundlagen auswirken muss.

Die geplante Gestaltung der Außenanlagen bedingt neben ihrer positiven Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild eine ökologisch wirksame Komponente. Die aktuell strukturarme landwirtschaftliche Produktionsfläche wird durch die strukturierten Bepflanzungen neue Sekundärlebensräume entstehen lassen. Nachteilig werden jedoch die projektbedingt unvermeidbaren Beunruhigungsfaktoren aus dem Kurzentrumsbetrieb hinzukommen.

5.6.1.3 Erholungsnutzung und Grünflächen

Wie ausgeführt baut dieses Sachgebiet auf den ökologischen Grundlagen (Lebensräume, Vegetation, Tierwelt) auf, wird aber auch vom subjektiven Erlebnissfaktor (Landschafts- und Ortsbild) geprägt.

Die Umsetzung des Besucherlenkungskonzeptes sichert die Wahrung der Zielsetzungen des Naturschutz- und Europaschutzgebietes Weidmoos. In dieser Bewertung ist zu berücksichtigen, dass es sich bei diesem Schutzgebiet um einen anthropogen geschaffenen Lebensraum, ursprünglich industriell genutztes Torfabbaugelände handelt und es somit „*Natur zweiter Hand*“ darstellt. Auch ist auf die naturschutzpolitische Zielsetzung hinzuweisen, wonach die Erlebbarkeit als Natur- und Erholungsraum als zentrale Zielsetzung und Schutzauftrag gilt.

5.6.1.4 Lebensräume und Biotop

Wie ausgeführt bildet dieses Sachgebiet die Grundlage für das Sachgebiet „Vegetation und Tierwelt“ und schafft den landschaftlichen Reiz, der sich in den Sachgebieten „Erholungsnutzung“ und „Landschaftsbild“ wiederfindet.

Die architektonische Konzeption versucht der Wertigkeit dieses Landschaftsraumes durch einen minimierten Landschaftsverbrauch zu entsprechen. Dies zeigt sich in einem für derartige Projekte geringen Anteil von dauerversiegelten Flächen. Besonders positiv ist die Gestaltung der Dachflächen als intensiv und extensiv genutzte Dauergrünflächen hervorzuheben. Die geplanten Park- und Gartenanlagen (Kräutergarten) werden sich zu für die Tierwelt strukturierten Se-

kundärlebensräume entwickeln, wie sie derzeit auf der strukturarmen landwirtschaftlichen Intensivnutzungsfläche nicht gegeben sind.

5.6.1.5 Kulturgüter und Ortsbild

Wie bereits beim Sachgebiet „Landschaftsbild und Landschaftsstruktur“ ausgeführt, besteht infolge der räumlichen Situierung des gegenständlichen Projektes in der geographischen Randlage zur Ortschaft Holzhausen eine untrennbare Wechselwirkung zum gegenständlichen Sachgebiet „Ortsbild“.

Die im Sachgebiet „Landschaftsbild und Landschaftsstruktur“ angeregten landschaftsbaulichen Maßnahmen lassen die optische Wirksamkeit der Gebäudekomplexe abmindern, ohne diese zu verstecken. Positiv wirken sich die geplanten Maßnahmen der Gebäudegestaltung (insbesondere die Dachbegrünungen) und die konturenauflösenden Bepflanzungsmaßnahmen in der Gestaltung der Außenanlagen aus.

5.6.1.6 Geologie und Baugrundeignung

Dieses Sachgebiet steht gegenständlich in direkter Wechselwirkung zum Sachgebiet „Wasser- und Wasserwirtschaft“; das systematisch hier auch einzuordnende Sachgebiet „Naturräumliche Gefährdungen“ ist infolge der gegenständlich nicht gegebenen Gefährdungssituation ohne Relevanz, das Sachgebiet „Boden“ von eher untergeordneter Bedeutung.

Die Bauplanung sieht eine Abklärung der tatsächlichen Untergrundverhältnisse durch Bodenbohrungen vor. Die Erdbauarbeiten werden infolge der Situierung im Wasserschongebiet der wasserbehördlich gebotenen Bewilligungspflichtigkeit unterzogen.

5.6.1.7 Boden

Aspekte des „Bodens“ sind in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld untrennbar mit dem Sachgebiet „Land- und Forstwirtschaft“ verbunden. Die geplante Widmungsänderungen bedeutet für beide Sachgebiete vom Ansatz her nicht ausgleichbare Verluste, da Bodenverbrauch nicht kompensierbar ist und technische Ersatzmaßnahmen die ökosystemaren Wirkungsmechanismen nur bedingt auszugleichen bzw. zu kompensieren vermögen.

Zum Ausgleich der positiven Wirkung auf den Grundwasserhaushalt ist eine gesicherte Ableitung der Oberflächenwässer in den Grundwasserkörper vorgesehen. Die landschaftsbaulichen Gestaltungsmaßnahmen (differenzierter Gestaltung der Außenanlagen als Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke), die Kultivierung historischer Obstsorten und der südseitige „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit haben indirekte Auswirkungen auf die künftige Bodenstruktur.

Die geplanten Maßnahmen wirken sich für dieses Sachgebiet positiv auf, jedoch lassen sich der dauernde Bodenverlust nicht ausgleichen und die positiven Bodenwirkungen nur beschränkt technisch kompensieren.

5.6.1.8 Land- und Forstwirtschaft

Wie bereits ausgeführt ist auf landwirtschaftlichen Böden eine inhaltliche Trennung der landwirtschaftlichen Aspekte und der bodenbiologischen Komponenten kaum möglich. Der Flächenverlust an landwirtschaftlichen Produktionsräumen ist nicht ausgleichbar. Landschaftsgestaltende Maßnahmen können daher nur eine räumliche Zonierung unterschiedlicher Bodennutzungsformen bzw. der Raumnutzungen unterstützen.

5.6.1.9 Wasser und Wasserwirtschaft

Wie bereits ausgeführt steht dieses Sachgebiet hier in einer direkten Wechselwirkung zu den geologischen Gegebenheiten und der Baugrundeignung. Die technischen Vorsorgemaßnahmen gelten der Verhinderung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

5.6.1.10 Naturräumliche Gefährdungen

Die grundsätzlichen Wechselwirkungen zu anderen Sachgebieten (Geologie, Boden, Wasserhaushalt) sind hier ohne Bedeutung, da der gegebene Umweltzustand keine Änderungen erfährt.

5.6.1.11 Lärm

Dieses Sachgebiet steht in Bezug auf den Verkehr in einer direkten Wechselwirkung zum Sachgebiet „Luft“. Durch den Betrieb des Kurzentrums werden keine relevanten Schallimmissionen in der umgebenden Nachbarschaft verursacht. Jedoch entstehen neue Lärmemissionen durch die betriebsbedingte Zunahme an Kfz-Fahrbewegungen auf den Zufahrtsstraßen.

5.6.1.12 Luft

Der vorgegebene Umweltzustand (Luftbewertungsstufe) verändert sich nicht. Die geplanten Maßnahmen (Verkehrskonzept, Beheizung etc.) wirken sich für dieses Sachgebiet positiv aus.

5.6.2 Zusammenfassung

Nach eingehender Strukturuntersuchung können aus der Sicht der örtlichen Raumplanung die Auswirkungen der Planung

Projekt „Kurzentrum St. Georgen“

im Bereich „Holzhausen-Reit“ auf der GP 2065 und andere, KG 56406 Holzhausen

Umwidmung von GL/Ländliche Gebiete in BL/BG 160 GZ - 1,9325ha

Umwidmung von GL/Ländliche Gebiete in GL/Erholungsgebiete - 1,53ha

Umwidmung von GL/ Ländliche Gebiete in Verkehrsfläche - ca. 1,161ha

mit einer Gesamtfläche von ca. 4,62 ha im Flächenwidmungsplan

auf die Umwelt bei Berücksichtigung der Vorgaben der Experten (Minderungsmaßnahmen) bzw. der Festlegungen im Bebauungsplan der Grundstufe nach wie vor als erheblich angesehen werden.

Das gegenständliche Projekt stellt in seiner Umweltrelevanz aufgrund seiner exponierten Lage in einem landwirtschaftlichen Schwerpunktsgebiet eine erhebliche Beeinträchtigung des Ist-Zustandes dar. Erst nach Abänderung der überörtlichen Raumplanungsvorgaben des Regionalprogramms kann eine Abmilderung der Umweltrelevanz auf ein vertretbares Maß vorgenommen werden.

Aus der Sicht der Gemeinde St. Georgen stellt jedoch das gewählte Planungsgebiet wegen seiner Lage, seiner gegebenen Voraussetzungen hinsichtlich struktureller und betriebstechnischer Belange, wegen der Erfüllung der Ansprüche des Kurgastes und wegen seiner Verfügbarkeit den einzigen vertretbaren Standort für ein Kurzentrum in St. Georgen dar.

5.7 ALLFÄLLIGE SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen für die Umwelt.

5.8 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

5.8.1 Biologische Sachgebiete

Für die „biologischen“ Sachgebiete (Landschaft, Vegetation, Tierwelt, Biotope, Erholung) ist zur Sicherstellung einer projektkonformen Umsetzung der eingriffsmindernden Maßnahmen (Bepflanzungen, Besucherlenkungskonzept etc.) eine ökologische Bauaufsicht (aus dem Fachgebiet der Ökologie) zu bestellen und sind die Ergebnisse dieser begleitenden Kontrolle nachvollziehbar zu protokollieren.

5.8.2 Technische Sachgebiete

Für die „technischen“ Sachgebiete (Geologie, Wasser, Luft, Lärm, Boden) ist zur Sicherstellung einer projektkonformen Umsetzung der eingriffsmindernden Maßnahmen (Bepflanzungen, Besucherlenkungskonzept etc.) eine ökologisch-technische Bauaufsicht (aus dem Fachgebiet des Landschaftsbaues u. ä.) zu bestellen und sind die Ergebnisse diese begleitenden Kontrolle nachvollziehbar zu protokollieren.

5.8.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung im Regionalprogramm Flachgau-Nord

In diesem Zusammenhang wird auf die im Umweltbericht zur Änderung des Regionalprogramms Flachgau-Nord angeführten Maßnahmen zur Überwachung verwiesen.

6 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTES (KURZFASSUNG)

6.1 KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg plant für eine 4,62ha große Teilfläche aus dem Gst. 2065 u. a., KG 56406 Holzhausen eine Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes. Zielsetzung ist es, für die geplante Errichtung eines Kurzentrums bzw. Moorbades die bestehende Widmung „Grünland/Ländliche Gebiete“ auf „Bauland/Gebiete für Beherbergungsbetriebe“ mit maximal 160 Gästezimmern - 1,9325ha auf Grünland/Erholungsgebiete - 1,53ha und auf Verkehrsflächen - ca. 1,161ha abzuändern.

Dieser Standortwahl ist eine Variantenprüfung von insgesamt sieben Standorten (Moorbad St. Felix, Bruckenhof-Nord, Bruckenhof-Süd, Holzhausen-Reit, Moospirach-West, Ölling-Süd, Buchach) vorausgegangen.

Mit dem planungsgegenständlichen Standort 4 wurde aus Sicht der Kurbetriebes die interessante und attraktivste Variante gewählt, die jedoch durch ihre landschaftlich exponierte Situierung zwangsläufig nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild haben muss.

Nachteilige Auswirkungen ergeben sich auch aus dem dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen in einer – auch aus Sicht der Raumordnung – regionalräumlich als landwirtschaftliches Schwerpunktgebiet erhaltenswerten Kulturlandschaft.

6.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT (KURZFASSUNG)

Das Projektgebiet befindet sich in einem landwirtschaftlich genutzten Schwerpunktgebiet am nördlichen Ortsrand von Holzhausen, in etwas erhöhter, hügeliger Lage. Es handelt sich um sehr wuchskräftige landwirtschaftliche Böden. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebsstätten. Auf der Umwidmungsfläche bestehen keine Biotope, die Erholungsnutzung ist infolge der landwirtschaftlichen Nutzung nicht gegeben bzw. räumlich auf den Waldrandbereich (Saumweg) beschränkt.

Die geologischen Voraussetzungen für eine Bauführung sind grundsätzlich gegeben, wenn auch die Situierung in einem Wasserschongebiet und räumliche Nähe zu zwei Trinkwasserschutzgebieten entsprechender Vorsorgemaßnahmen zum Schutz des Grundwasserkörpers bedarf. Naturräumliche Gefährdungen sind nicht gegeben. Die ausgezeichnete Luft- und Lärm-situation wird durch das landwirtschaftliche Umfeld bestimmt.

6.3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE EINZELNEN SACHGEBIETE

6.3.1 Landschaftsbild und Landschaftsstruktur

Das aktuelle, landwirtschaftlich geprägte Landschaftsbild wird als Folge der weitestgehend räumlich ungebrochenen Wiesenstrukturen mit einem hohen „Natürlichkeitsempfinden“ wahrgenommen. Veränderungen in der Landschaftsstruktur (Landschaftscharakter) werden damit zwangsläufig als landschaftsästhetische „Verletzung“ erlebt. Landschaftliche Störelemente (Vorbelastungen) fehlen.

Das Projekt eines Kurzentrums wird durch seine isolierte, von der bestehenden Ortsverbauung Holzhausen abgesetzte Situierung bestimmt. Bei einer derartigen räumlich isolierten und geländemäßig exponierten Situierung bewirkt jede Form der Nutzungsänderung zwangsläufig einen markanten Wandel und eine irreversible Veränderung des aktuellen Landschaftsbildes und

Landschaftscharakters. Die geplante Errichtung dieses Kurzentrums greift in einen geschlossenen landwirtschaftlichen Grünraum ein. Die abgesetzte, isolierte Standortwahl des Kurzentrums geht aus Sicht des funktionalen Landschaftsraumes mit beträchtlichen Qualitätsverlusten im bestehenden, landwirtschaftlich bestimmten Landschaftsbild einher.

Der bauliche Eingriff in einen landwirtschaftlichen Grünraum (landwirtschaftlicher Kernbereich) mit geänderter Raumnutzung bedingt einen markanten Wandel im bestehenden Landschaftsbild und Landschaftsgefüge. Die „Durchsichtigkeit“ der Landschaft wird gemindert, aufgelöst bzw. geht verloren. Die aktuell ungestörten Sichtbeziehungen werden eine visuelle Störung (Unterbrechung) erfahren.

6.3.2 Vegetation und Tierwelt

Obwohl die Projektfläche keine (rechtlich) ausgewiesene naturschutztechnische Bedeutung hat bedingt die Nutzungsänderung von einer landwirtschaftlichen Fettwiese bzw. Acker zu einem versiegelten Bereich eine Verschlechterung in der ökologischen Gesamtbilanz. Der Grad der Umwelterheblichkeit wird sich jedoch aus den Bepflanzungstechnischen Begleitmaßnahmen (Qualität, Quantität) ergeben, welche durch ihre Strukturierung auch neue ökologische Brückenfunktionen (Vogelwelt) schaffen können. Indirekte, über das Projektgrundstück hinausgehende Auswirkungen auf die ökologische Bilanz können sich infolge der durch den Kurbetrieb bedingten Naherholungsnutzung (siehe Sachgebiete: Erholungsnutzung und Grünflächen) ergeben.

6.3.3 Erholungsnutzung und Grünflächen

Die gegenständliche Flächenwidmungsänderung vermag keine direkten Auswirkungen auf dieses Sachgebiet auszuüben, da die Nutzung des waldrandbegleitenden Weges nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Jedoch sind indirekte Auswirkungen einer ungesteuerten Besucherlenkung auf das Vogelschutzgebiet Weitmoos möglich. Die Entfernung von durchschnittlich mehr als 1000m zum Vogelschutzgebiet, die Geländeformen (Kuppe, Höhenunterschiede) und der Bewuchs (Wald) lassen jedoch keine direkten Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Erhaltungszustand der einzelnen Vogelarten erwarten.

6.3.4 Lebensräume und Biotope

Mit der gegenständlichen Flächenwidmungsänderung werden keine naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräume und keine Biotope beeinträchtigt bzw. ökologisch verändert. Der Verlust an Lebensraum wurde bereits im Sachgebiet „Vegetation und Tierwelt“ bewertet; Auswirkungen der erhöhten Besucherfrequenzen werden im Sachgebiet Erholungsnutzung und Grünflächen behandelt.

6.3.5 Kulturgüter und Ortsbild

Durch die Situierung außerhalb der Ortschaft Holzhausen liegt hier eine thematische Überschneidung landschaftsrelevanter und ortsbildprägender Aspekte und Wirkungen vor. Wie bereits im Sachgebiet „Landschaftsbild und Landschaftsstruktur“ ausgeführt bedingt die exponierte Lage des Kurzentrums eine nachhaltige Änderung im örtlichen Landschaftsgefüge und erfasst somit auch das lokale Ortsbild von Holzhausen. Insbesondere aus der Luftperspektive wird diese optische Wirkung deutlich.

6.3.6 Geologie und Baugrundeignung

Die geplante Bauführung erfordert infolge der Tiefgaragenerrichtung wesentliche Geländeänderungen. Die flächige Bodenversiegelung wird entsprechend dimensionierte Drainagesysteme unabdingbar machen, wobei auch Vorsorge zu tragen ist, dass die von den Fahrzeugen auf die Parkplatzfläche eingetragenen (vornehmlich durch aus den Radkästen sich lösende

„versalzene“) Schneerückstände nicht ins Grundwasser gelangen können. In einer mit dem Sachgebiet „Boden“ einhergehenden Bewertung ist aus fachlicher Sicht für den Aspekt der „Geologie“ eine geringe Umwelterheblichkeit anzunehmen.

Die Hangneigung erreicht auf der Projektfläche bis zu 20%. Es liegen keine lokalen Vernässungen (Feuchtstellen) vor. Der Planungsstandort lässt keinerlei Rückschlüsse auf Instabilitäten zu bzw. es bestehen in der Natur keine Bodenabsenkungen bzw. Erosionsmerkmale. Geländebedingt besteht keine Steinschlagdisposition. Geologische Probleme¹³ im räumlichen Umfeld sind nicht bekannt. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Baulandeignung gemäß ROG 1998 gegeben.

6.3.7 Boden

Durch die geplante Flächenwidmungsänderung und Errichtung des Kurzentrums kommt es auf dem Projektgrundstück zum weitgehenden Verlust dieser landwirtschaftlichen Flächen. Die bodenphysikalischen Eigenschaften der künftig versiegelten Flächen werden auch bei sorgfältigen Drainagierungsmaßnahmen nicht den Standard der derzeitigen bodenphysikalischen Eigenschaften erreichen können. Durch den technisch erforderlichen Abzug der Humusdecke gehen zwangsläufig die bodenchemischen und bodenbiologischen Eigenschaften vollständig verloren.

Altlasten sind nicht bekannt und auf Grund der bisherigen, ausschließlichen landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu erwarten.

6.3.8 Land- und Forstwirtschaft

Durch das projektierte Kurzentrum kommt es zum völligen Verlust dieser landwirtschaftlichen Fläche in einem aus Sicht der überörtlichen Raumplanung für die Landwirtschaft bedeutsamen Schwerpunktgebiet. Damit steht diese Widmungsänderung im raumordnungspolitischen Widerspruch zu den Zielvorgaben im Regionalprogramm Flachgau-Nord und stellt einen grundsätzlich technisch nicht ausgleichbaren ökologischen und ökonomischen Verlust landwirtschaftlicher Urproduktionsflächen dar.

Die geplante Umwidmung bedingt keine Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Verkehrswegen und Grundstückerschließungen. Durch die randliche Situierung treten auch für die verbleibenden Landwirtschaftsflächen keine Nutzungerschwernisse (Enklavenbildung, ungünstige Grundstücksnutzungsformen und Grundstücksgrößen) auf. Landwirtschaftlich relevante von der Umwidmungsfläche ausgehende Emissionen sind nicht gegeben.

6.3.9 Wasser und Wasserwirtschaft

Die Umweltauswirkungen in diesem Sachgebiet ergeben sich aus der Standortwahl in einem bestehenden Wasserschongebiet und den damit erhöhten Erfordernissen an eine Bauführung, keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper entstehen zu lassen. Wie bereits in den Sachgebieten „Geologie“ und „Böden“ angesprochen, bedingt die bauliche Versiegelung die technische Notwendigkeit der gezielten Drainagierung dieser Oberflächenwässer, wobei auf die Notwendigkeit zur entsprechenden Vorfilterung der Drainagewässer hingewiesen wird.

Diese möglichen Beeinträchtigungen können sich durch die Bauführung mit den erforderlichen, sehr umfangreichen Erdbauarbeiten ergeben.

6.3.10 Naturräumliche Gefährdungen

Die gegenständliche Flächenwidmungsabänderung bedingt für dieses Sachgebiet keine Umweltauswirkungen.

¹³ Baugruben, Steinschläge, Rutschungen etc.

6.3.11 Lärm

Im Bereich der Widmungsfläche bzw. des geplanten Kurzentrums entsprechen die Schallimmissionen den in der Immissionsschutz-Richtlinie des Immissionsschutzes des Landes Salzburg vorgegebenen Orientierungswerten (Regelfall der Nutzungs-Kategorie 1: Bauland – Kurgebiete, Ruhegebiete). Mit der Betriebsaufnahme des geplanten Kurzentrums ist davon auszugehen dass aufgrund der räumlich abgesetzten Situierung zu den beiden landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Wohngebäuden keine störenden Schallimmissionen eintreten werden.

Die Helmberger Straße von Holzhausen nach Reit wurde bisher in erster Linie vom landwirtschaftlichen Verkehr benützt. Durch die geplante Zufahrt zum Kurzentrum ist von einem zusätzlichen neuen Verkehrsaufkommen von 210 Kfz/24h auszugehen. Im Bereich von zwei landwirtschaftlichen Betrieben und zwei Wohnhäusern in Reit verläuft die neue Zufahrtsstraße westlich entlang dieser Objekte zum geplanten Kurzentrum. Für den Straßenabschnitt zwischen Holzhausen und der B156 Lamprechtshausener Straße liegen dzt. keine aussagekräftigen Verkehrszählraten vor.

In schalltechnischer Hinsicht verursachen täglich 210 Kfz-Fahrbewegungen in 25m Entfernung von der Straßenachse in einer Höhe von 2m und bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h bei freier Schallausbreitung energieäquivalente Dauerschallpegel L_{Aeq} von ca. 45 dB am Tag und ca. 35 dB während der Nacht. Bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h ergeben sich rechnerisch um jeweils ca. 2,5 dB geringere Schallimmissionen.

6.3.12 Luft

Im näheren Umfeld des geplanten Kurzentrums befinden sich keine prägenden Luftschadstoffemittenten; zwei Gehöften liegen im Abstand von 230m und 400m; die Ortschaft Holzhausen ist 800m entfernt. Der Abstand zur immissionsprägenden östlich verlaufenden B156 Lamprechtshausener Straße mit einem JDTV von ca. 6500 Kfz/24 h beträgt ca. 3000m. Die örtlichen Luftschadstoffverhältnisse sind entsprechend den in Österreich geltenden Beurteilungsregulativen als „sehr gering belastet“ einzustufen.

Es ist davon auszugehen, dass nach Errichtung des Kurzentrums (mit Betrieb einer klimaneutralen Hackschnitzelheizung) und mit den zusätzlichen täglichen 210 Kfz Fahrbewegungen nur ein geringer zusätzlicher Immissionsbeitrag entsteht und somit im Bereich der Widmungsfläche und bei den Wohnbereichen entlang der Zu- und Abfahrtswege über den Ortsteil Reit und Holzhausen in Richtung B156 Lamprechtshausener Straße, die dzt. Luftbewertungsstufen nicht verändert werden.

6.4 BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER SCHUTZGÜTER / SACHGEBIETE UND DEREN WECHSELWIRKUNGEN SOWIE VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN (KURZFASSUNG)

6.4.1 Landschaftsbild und Landschaftsstruktur

- **Beeinträchtigung:** Die Dominanz der Baukörper auf der exponierten, von Osten und Süden weithin einsehbaren Kuppenlage stellt einen markanten Eingriff in einen aktuell nur landwirtschaftlich genutzten Freiraum (Kulturlandschaft) dar. Eine Wechselwirkung zum Sachgebiet Kulturgüter und Ortsbild ist gegeben.
- **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:** Die planliche Einbindung der Baukörper in das Hanggelände und die bewusste Nutzung der bestehenden Waldkulisse als optischer Hintergrund reduzieren den Eingriff in das Landschaftsbild und die nutzungsbedingte Änderung in der Landschaftsstruktur. Die vorgesehenen Bepflanzungen min-

dern die nachteiligen optischen Auswirkungen des gegenständlichen Projektes in Bezug auf die terrestrisch erlebbaren Veränderungen im Landschaftsbild und im Landschaftscharakter deutlich ab. In Bezug auf die Luftperspektive wirken sich die Gründächer für das Landschaftsbild günstig aus. Als wichtigste Ausgleichsmaßnahmen sind der „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit, die Strukturierung des Waldtraufes und die Bepflanzung der Zufahrtsstraße mit einer Baumreihe anzuführen.

6.4.2 Vegetation und Tierwelt

- **Beeinträchtigung:** Auf der Projektfläche befinden sich keine naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräume und Biotope. Es kommt somit zu keinen direkten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Indirekte Auswirkungen könnten sich aus einer ungerichteten (ungesteuerten) Naherholungsnutzung ergeben.
- **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:** Die vorgesehenen Bepflanzungen bedingen eine strukturelle Verbesserung für die Tierwelt; der Flächenverlust (Vegetation) ist nicht ausgleichbar. Als wichtigste Ausgleichsmaßnahmen sind die Schaffung einer ökologischen Brücke durch den Lückenschluss zwischen den Waldteilen und die Bepflanzung der Zufahrtsstraße mit einer Baumreihe anzuführen.

6.4.3 Erholungsnutzung und Grünflächen

- **Beeinträchtigung:** Die gegenständliche Planung vermag keine direkten Auswirkungen auf dieses Sachgebiet auszuüben. Indirekte Auswirkungen sind bei einer ungesteuerten Besucherlenkung auf das Vogelschutzgebiet Weitmoos möglich.
- **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:** Das vorliegende Besucherlenkungsmodell ermöglicht eine schutzgebietsbezogene Naherholungsraumnutzung. Dies stellt auch eine der Zielsetzungen des Vogelschutzgebiets Weitmoos dar.

6.4.4 Lebensräume und Biotope

- **Beeinträchtigung:** Auf der Projektfläche befinden sich keine naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräume und Biotope. Es kommt somit zu keinen direkten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Indirekte Auswirkungen könnten sich aus einer ungerichteten (ungesteuerten) Naherholungsnutzung ergeben.
- **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:** Das vorliegende Besucherlenkungsmodell ermöglicht eine gezielte „Ausklammerung“ der im mittleren und weiteren Umfeld der Umwidmungsfläche gelegenen Biotope vor einer direkten Erholungsnutzung. Als wichtigste Ausgleichsmaßnahme ist die Schaffung einer ökologischen Brücke anzuführen.

6.4.5 Kulturgüter und Ortsbild

- **Beeinträchtigung:** Die Situierung des Kurzentrums außerhalb der Ortschaft Holzhausen wird in ihrer Wirkung auf das Ortsbild durch die isolierte Kuppenlage verstärkt.
- **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:** Die planliche und bauliche Einbindung der Baukörper in das Hanggelände und die bewusste Nutzung der bestehenden Waldkulisse als optischen Hintergrund reduzieren den Eingriff in das Landschaftsbild und die nutzungsbedingte Änderung in der Landschaftsstruktur. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen (Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen, Anlegung eines Kurparks, ...) mindern die nachteiligen optischen Auswirkungen des gegenständlichen Projektes in Bezug auf die terrestrisch erlebbaren Veränderungen im Landschaftsbild und im Landschaftscharakter deutlich ab.

6.4.6 Geologie und Baugrundeignung

- **Beeinträchtigung:** Die geomorphologischen Geländeänderungen wirken sich nicht nachteilig aus; die infolge der bodenmechanischen Verhältnisse geringfügig beeinträchtigte Baugrundeignung ist technisch beherrschbar.
- **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:** Infolge der flächigen Bodenversiegelung sind entsprechend dimensionierte Drainagesysteme mit Vorfiltration der Drainagewässer erforderlich.

6.4.7 Boden

- **Beeinträchtigung:** Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen hat den Entfall der positiven bodenphysikalischen, bodenchemischen und bodenbiologischen Eigenschaften zur Folge. Versiegelte Flächen werden auch bei sorgfältigen Drainagemaßnahmen nicht den gegebenen Standard zu erreichen vermögen.
- **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:** Die Umsetzung der empfohlenen Be- und Durchgrünungsmaßnahmen kann nur kleinflächig verbessernd wirken; technische Drainagesysteme werden nur bedingt die verloren gehende Bodenspeicherkapazität auszugleichen vermögen.

6.4.8 Land- und Forstwirtschaft

- **Beeinträchtigung:** Die Projektfläche liegt in einem landwirtschaftlichen Schwerpunktgebiet. Mit der Projektumsetzung gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen im Ausmaß von 4,0ha¹⁴ verloren bzw. werden teilweise durch erholungsausgerichtete Grünflächen ersetzt. Waldflächen sind nicht betroffen.
- **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:** Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen ist nicht ausgleichbar.

6.4.9 Wasser und Wasserwirtschaft

- **Beeinträchtigung:** Die Projektfläche liegt in einem Wasserschongebiet und im Nahbereich von zwei Trinkwasserschutzgebieten. Jede Bauführung kann somit nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserkörper haben.
- **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:** Der wasserwirtschaftliche Begleitplan berücksichtigt die Erfordernisse des Grundwasserschutzes.

6.4.10 Naturräumliche Gefährdungen

- **Beeinträchtigung:** Es bestehen keine Beeinträchtigungen, da die Projektfläche außerhalb von naturräumlichen Gefährdungsbereichen situiert ist.
- **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:** Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

6.4.11 Lärm

- **Beeinträchtigung:** Beim Betrieb des Kurzentrums werden keine relevanten Schallimmissionen in der umgebenden Nachbarschaft verursacht. Jedoch verursachen die zusätzlichen Kfz-Fahrbewegungen auf den Zufahrtsstraßen zusätzliche Schallimmissionen.

¹⁴ Die Umwidmungsfäche beinhaltet ca. 4,0 ha landwirtschaftliche Flächen und ca. 0,6 ha Straßengrund.

- **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:** Die zusätzlichen Kfz-Fahrbewegungen auf den Zufahrtsstraßen sind nicht kompensierbar und verursachen zusätzliche Schallimmissionen. Die empfohlene Entwicklung eines Verkehrskonzeptes mit Einbindung des öffentlichen Verkehrs und Berücksichtigung des Gästeverhaltens sowie eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf den Zufahrtsstraßen zum Kurzentrum (Tempo 30 ab Gehöft Reit) trägt zur Senkung der Schallimmissionen bei.

6.4.12 Luft

- **Beeinträchtigung:** Die derzeit vorliegende Luftschadstoffbewertungsstufe 1a „sehr gering belastet“ bleibt gleich. Es entsteht nur ein geringer zusätzlicher Immissionsbeitrag der vornehmlich aus den zusätzlichen Verkehrsbewegungen und der Beheizung resultiert.
- **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:** Durch die Geschwindigkeitsbegrenzung werden die Verkehrsemissionen so gering wie möglich gehalten. Die Beheizung des Kurzentrums soll mit Biomasse erfolgen. Technische Detailplanungen liegen noch nicht vor.

6.5 DARSTELLUNG ANDERWEITIG GEPRÜFTER LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN (VARIANTENPRÜFUNG) - KURZFASSUNG

Die der gegenständlichen Umweltprüfung vorgeschalteten Variantenprüfung umfasste neben dem beurteilten Standort „Holzhausen-Reit“ sechs weitere Standorte. In einer Gesamtbetrachtung, die sowohl eine sachgebietsbezogene Bewertung als auch eine betriebstechnische Optimierung umfasste, zeigte sich, dass der seitens der Gemeinde St. Georgen bevorzugte Standort aufgrund der strukturellen und betriebstechnischen Voraussetzungen, aus der Sicht des Kurgastes und wegen seiner Verfügbarkeit die interessanteste Situierung darstellt.

6.6 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNG - KURZFASSUNG

6.6.1 Landschaftsbild und Landschaftsstruktur

Es bestanden keine Schwierigkeiten in der Ermittlung der projektbedingt eintretenden landschaftlichen (Landschaftsbild, Landschaftsstruktur, Landschaftscharakter) Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen.

6.6.2 Vegetation und Tierwelt

Obwohl das raumordnungsrechtliche Verfahren keine Grundlagenerhebung des ökologischen Ist-Zustandes und der durch das gegenständliche Projekt ausgelösten ökosystemaren Veränderungen zulässt, bestanden keine Schwierigkeiten in der Ermittlung der projektbedingt eintretenden Beeinträchtigungen für die Vegetation und Tierwelt.

6.6.3 Erholungsnutzung und Grünflächen

Auf Grundlage der vorliegenden Studie zur Besucherlenkung bestanden keine Schwierigkeiten in der Ermittlung der projektbedingt eintretenden Beeinträchtigungen für die Erholungsnutzung und Grünflächen.

6.6.4 Lebensräume und Biotope

Obwohl das raumordnungsrechtliche Verfahren keine Grundlagenerhebung des ökologischen Ist-Zustandes und der durch das gegenständliche Projekt ausgelösten ökosystemaren Veränderungen zulässt, bestanden keine Schwierigkeiten in der Ermittlung der projektbedingt eintretenden Beeinträchtigungen für die Lebensräume und Biotope.

6.6.5 Kulturgüter und Ortsbild

Es bestanden keine Schwierigkeiten in der Ermittlung der projektbedingt eintretenden Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen für das Ortsbild bzw. für die Beurteilung der Auswirkungen auf Kulturgüter.

6.6.6 Geologie und Baugrundeignung

Obwohl das raumordnungsrechtliche Verfahren keine Grundlagenerhebung des geologischen Ist-Zustandes und der durch das gegenständliche Projekt ausgelösten geologischen bzw. bodenmechanischen Veränderungen zulässt, bestanden keine Schwierigkeiten in der Ermittlung der projektbedingt eintretenden Beeinträchtigungen für die Geologie und Baugrundeignung.

6.6.7 Boden

Obwohl das raumordnungsrechtliche Verfahren keine Grundlagenerhebung des bodenökologischen Ist-Zustandes und der durch das gegenständlich Projekt ausgelösten bodentechnischen Veränderungen zulässt, bestanden keine Schwierigkeiten in der Ermittlung der projektbedingt eintretenden Beeinträchtigungen für das Sachgebiet „Boden“.

6.6.8 Land- und Forstwirtschaft

Die umfassende Darlegung der agrarischen Gegebenheiten ermöglichte eine umfassende Beurteilung der projektbedingten Umweltauswirkungen.

6.6.9 Wasser und Wasserwirtschaft

Obwohl das raumordnungsrechtliche Verfahren keine Grundlagenerhebung des wasserwirtschaftlichen Ist-Zustandes und der durch das gegenständliche Projekt ausgelösten Veränderungen zulässt, bestanden keine Schwierigkeiten in der Ermittlung der projektbedingt eintretenden Beeinträchtigungen für dieses Sachgebiet.

6.6.10 Naturräumliche Gefährdungen

Da keine naturräumlichen Gefährdungen gegeben sind, bestanden auch keine Schwierigkeiten in der Bewertung der Umweltauswirkungen.

6.6.11 Lärm

Die Datenlage zum Sachgebiet „Lärm“ musste auf den Annahmen der Betreibergesellschaft aufbauen. Die Kalkulationen der Verkehrsfrequenzen erscheinen für den geplanten Kurzentrumsbetrieb zwar realistisch, sind aber nicht sachverständig absicherbar und damit zwangsweise mit einer bewertungstechnischen Unschärfe behaftet.

6.6.12 Luft

Die projektbedingt eintretenden Veränderungen in diesem Sachgebiet ergeben sich aus der zusätzlichen Verkehrsbelastung und vornehmlich aus den energietechnischen Emissionen des künftigen Kurzentrums. Die Verkehrskomponente lässt sich mit einer sachverständig vertretbaren Unschärfe einschätzen. In Bezug auf die Emissionsbeurteilung durch die Energieversorgung (Beheizung) wird von einer emissionsoptimierten, dem Stand der Technik und Wissenschaft entsprechenden Konzeption ausgegangen. Inwieweit diese von der Betreibergesellschaft benannten Konzepte tatsächlich zur Umsetzung gelangen werden, kann gegenständlich sachverständig nicht beurteilt werden.

C) ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR TEILABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

Bearbeitung durch:

Architekturbüro Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung	3
2	Planungsablauf	4
2.1	Gegenstand der Teilabänderung	4
2.2	Verfahrensablauf	6
3	Planungsgrundlagen	8
3.1	Gesetzliche Grundlagen	8
3.2	Überörtliche Planungen	8
3.3	Räumliches Entwicklungskonzept	8
3.4	Flächenwidmungsplan	8
3.5	Kenntlichmachungen im Umwidmungsbereich	8
4	Planungsfachliche Erläuterungen	9
4.1	Antragsteller	9
4.2	Verfahrensgegenstand	9
4.3	Begründung	9
4.4	Beurteilungsgrundlagen	10
4.5	Fläche	10
4.6	Lage des Vorhabens	10
4.7	Struktur des Gebietes	10
4.8	Rechtsverhältnisse	11
4.9	Nutzungsbeschränkungen	11
4.10	Widmungsänderung	11
4.11	Widmung der angrenzenden Flächen	11
4.12	Technische Infrastruktur	12
5	Stellungnahme aus der Sicht der Raumordnung	13
6	Baulandflächenbilanz	15
7	Planunterlagen	16

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 an einer kommerziellen Verwertung des Heilmoorvorkommens interessiert und möchte in diesem Zusammenhang die Neuerrichtung eines Kurzentrums in Holzhausen ermöglichen.

Die entsprechenden Voraussetzungen wurden bei einer Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes geschaffen. Eine Konkretisierung des Standortes wird derzeit in Form einer REK-Modifikation (Entwurf 2008) durchgeführt.

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

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

Geplant ist die Errichtung eines Kurzentrums in zwei Baustufen.

Die 1. Baustufe des Kurbetriebes soll ca. 160 Gästezimmer umfassen.

2 PLANUNGSABLAUF

2.1 GEGENSTAND DER TEILABÄNDERUNG

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg beabsichtigt, im Sinne der Vorgaben des ROG 1998 i.d.g.F. und unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen sowie der Ziele und Maßnahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bzw. des Siedlungsleitbildes den Flächenwidmungsplan im Bereich „Holzhausen-Reit“, Parzelle Nr. 2065 und andere, KG 56406 Holzhausen für das Projekt „Kurzentrum St. Georgen“ abzuändern.

Die folgenden Widmungsänderungen sind geplant:

- Umwidmung von GL/Ländliche Gebiete in BL/BG 160 GZ - 1,9325ha
 - Umwidmung von GL/Ländliche Gebiete in GL/Erholungsgebiete - 1,53ha
 - Umwidmung von GL/ Ländliche Gebiete in Verkehrsfläche - ca. 1,161ha
- mit einer Gesamtfläche von ca. 4,62ha

Die geplante Baulandfläche mit einer Größe von ca. 1,93ha beinhaltet neben der sofort zu realisierenden Bauetappe für 160 Gästezimmer (geplant sind 212 Betten) auch die eventuelle Erweiterung der Anlage im Osten.

Die angegebene Gästezimmeranzahl bezieht sich auf die erste Bauetappe.

Die zukünftige Baulandfläche wird als Bauland/Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe/ Aufschließungsgebiete (Wasserversorgung, Kanalanschluss, Verkehrserschließung und Energieversorgung) gewidmet, weil es sich hier zur Zeit um eine unaufgeschlossene weitläufige landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche handelt.

Nach Genehmigung des Flächenwidmungsplanes bzw. nach Herstellung der erforderlichen infrastrukturellen Anlagen ist beabsichtigt, die Fläche freizugeben.

Die geplante Grünlandfläche der Kategorie Erholungsgebiete umfasst die Flächen der vorgesehenen Kurparkanlage.

Die Ausweisung von Verkehrsflächen beinhaltet die bestehende Gemeindestraße (Helmberger Straße), deren Verbreiterungsflächen und die Flächen für die Neuaufschließung.

Durch die geplante Realisierung des Projektes werden der landwirtschaftlichen Nutzung somit ca. 4,0ha entzogen.

Weiters wird das Wasserschongebiet der Brunnen Hutten und der Quelle Krögn zum Schutz der Wasserspenden der Wasserversorgungsanlage der Wassergenossenschaft St. Georgen gemäß Schongebietsverordnung St. Georgen (82. Verordnung der Landeshauptfrau von Salzburg vom 19. September 2004) im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht und das im Flächenwidmungsplan kenntlich gemachte Wasserschongebiet für die Brunnen Hutten der Abgrenzung im SAGIS angepasst.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

- 2.2.1 Planungsfachliche und umweltfachliche Vorbeurteilung. Prüfung des Erfordernisses einer Umweltprüfung.
- 2.2.2 Kundmachung der Teilabänderungsabsicht des Flächenwidmungsplanes gemäß § 21 Abs. 1, ROG 1998 i.d.g.F. ortsüblich an der Amtstafel von bis
- 2.2.3 Kundmachung der Teilabänderungsabsicht im Amtsblatt der Gemeinde bzw. in der Salzburger Landeszeitung Nr. am
- 2.2.4 Mitteilung der Teilabänderungsabsicht an die Nachbargemeinden (mit der Bitte um ortsübliche Bekanntmachung) am
- 2.2.5 Mitteilung an die Haushalte der Gemeinde mittels Postwurf oder im Amtsblatt der Gemeinde Nr.
- 2.2.6 Kundmachung § 38 Abs. 1, ROG 1998 (beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes) vom bis
- 2.2.7 Einholung der Nutzungserklärung gemäß § 17a und § 21 Abs. 3, ROG 1998 i.d.g.F.
- 2.2.8 Antrag um Mitteilung der unerlässlichen Untersuchungen zur Beurteilung der Umweltauswirkungen an die Landesregierung.
- 2.2.9 Landesregierung teilt unerlässliche Untersuchungen mit.
- 2.2.10 Entsprechende Öffentlichkeitsarbeit.
- 2.2.11 Durchführung der Umweltprüfung.
- 2.2.12 Vorbegutachtung durch die Landesregierung einschließlich Einholung von Stellungnahmen zur Umweltprüfung.
- 2.2.13 Würdigung der Stellungnahmen der Fachabteilungen und Beschluss des Entwurfes durch die Gemeindevertretung gemäß § 21 Abs. 4, ROG 1998 i.d.g.F. am
- 2.2.14 Kundmachung der Auflage des Entwurfes der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 21 Abs. 5, ROG 1998 i.d.g.F. ortsüblich an der Amtstafel von bis
- 2.2.15 Verlautbarung der Auflage des Flächenwidmungsplan-Entwurfes im Amtsblatt der Gemeinde bzw. in der Salzburger Landeszeitung Nr. am
- 2.2.16 Mitteilung an die Nachbargemeinden über die Auflage des Flächenwidmungsplan-Entwurfes (mit der Bitte um ortsübliche Bekanntmachung) am

2.2.17 Übermittlung eines Flächenwidmungsplan-Entwurfes an den Regionalverband.

2.2.18 Kundmachung - Auflage des Bebauungsplanes - § 38 Abs. 2, ROG 1998 vom bis

2.2.19 Beschluss der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes durch die Gemeindevertretung am

2.2.20 Beschluss des Bebauungsplanes am

2.2.21 Benachrichtigung der Grundeigentümer hinsichtlich ihrer Einwendungen.

2.2.22 Genehmigung der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes durch die Salzburger Landesregierung am

2.2.23 Rechtskraft der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes am

2.2.24 Rechtskraft des Bebauungsplanes am

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Gesetz vom 27. April 1998 über die Raumordnung - Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 i.d.g.F. (ROG 1998) - Landesgesetzblatt 44/1998.

3.2 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Siehe Abschnitt A) Planung - Planungsgrundlagen, Punkt 5.2

Salzburger Landesentwicklungsprogramm 2003

Salzburger Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum
Regionalprogramm Flachgau-Nord

3.3 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Siehe Abschnitt A) Planung - Planungsgrundlagen, Punkt 5.3

3.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Das vorgenannte Grundstück (Planungsfläche) ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg als Grünland/Ländliche Gebiete ausgewiesen. Auch die im Norden, Osten, Süden und Westen an das Umwidmungsareal angrenzenden Flächen liegen mit Ausnahme der Helmberger Straße im Ortsteil Holzhausen in der Widmungskategorie Grünland/Ländliche Gebiete.

3.5 KENNTLICHMACHUNGEN IM UMWIDMUNGSBEREICH

Wasserschongebiet (im Flächenwidmungsplan nicht eingetragen)

4 PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 15 Abs. 2, ROG 1998 i.d.g.F. regelt der Flächenwidmungsplan die geordnete Nutzung des gesamten Gemeindegebietes unter Bedachtnahme auf die gegebenen und absehbaren Strukturverhältnisse sowie die Sicherung der künftigen wirtschaftlichen und verkehrsmäßigen Entwicklung.

Im Sinne dieser Vorgaben wird die nachstehende Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg im Bereich „Holzhausen-Reit“ Parzelle Nr. 2065 und andere, KG Holzhausen für das Projekt „Kurzentrum St. Georgen“ erläutert.

4.1 ANTRAGSTELLER

Johannes Höfer, Reit 4, 5113 St. Georgen

Gemeinde St. Georgen bei Salzburg, 5113 St. Georgen
in Vertretung der Grundeigentümer für die Verkehrsflächenausweisung

4.2 VERFAHRENSGEGENSTAND

Es ist die

- Ausweisung von Bauland/Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe mit einer maximalen Gästezimmeranzahl von 160
 - Ausweisung von Verkehrsfläche und die
 - Ausweisung von Grünland/Erholungsgebiete
- mit einer Gesamtfläche von ca. 4,62ha im Flächenwidmungsplan vorgesehen.

Weiters wird im Flächenwidmungsplan die Kenntlichmachung für das Wasserschongebiet der Brunnen Hutten und der Quelle Krögn und eine Anpassung der Grenzen des Wasserschongebietes für die Brunnen Hutten durchgeführt.

4.3 BEGRÜNDUNG

Die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes im gegenständlichen Bereich wird mit der gewünschten und notwendigen Errichtung eines touristischen Leitbetriebes bzw. mit der Umsetzung der Vorgaben des modifizierten Räumlichen Entwicklungskonzeptes (Entwurf) bzw. der überörtlichen Vorgaben im Regionalprogramm Flachgau-Nord (Entwurf) begründet.

4.4 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

- Änderungsansuchen/Nutzungserklärung
- Räumliches Entwicklungskonzept - von der Gemeindevertretung am 30.4.1996 beschlossen
- Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes für den Abschnitt „Siedlungs- und Ortsbildkonzept“ für Industrie- und Gewerbeflächen, beschlossen am 13.12.2005 und am 21.3.2006
- Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes für den Bereich „Holzhausen Nord“ zwischen der Ortschaft Holzhausen und der Landesgrenze zu Oberösterreich (Kurzentrum) - Entwurf 2008
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen, von der Salzburger Landesregierung am 7.6.2000 aufsichtsbehördlich genehmigt
- Vorprojekt von den Architekten Adamer°Ramsauer, Kufstein
- Diverse Gutachten und Stellungnahmen - siehe Abschnitt B) Umweltbericht

4.5 FLÄCHE

Von der Umwidmung ist die Parzelle Nr. 2065 und andere (Parzellen entlang der Aufschließungsstraße), KG 56406 Holzhausen, in einem Gesamtausmaß von ca. 4,62ha betroffen.

4.6 LAGE DES VORHABENS

Das Planungsareal befindet sich zwischen den Ortschaften Reit und Krögn, nördlich des Ortsteiles Holzhausen, in der Nähe der Landesgrenze zu Oberösterreich.

Mappenblatt Nr.: 1 (4233 - 5303)

Mittlere Koordinaten: 332 630 / -30 270

4.7 STRUKTUR DES GEBIETES

Das Planungsgebiet und dessen Umfeld wird von einer landwirtschaftlichen Nutzung dominiert. Es liegt am Rand von weitläufigen Landwirtschaftsflächen und wird räumlich im Norden und Westen durch einen Waldstreifen umrahmt.

Im Westen und Osten liegen die ca. 300m bzw. 400m entfernten Weiler Reit und Krögn. Die Entfernung zur Ortschaft Holzhausen im Süden beträgt rund 1km (Luftlinie).

4.8 RECHTSVERHÄLTNISSE

Die vorgenannten Grundstücke (Planungsfläche) sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg als Grünland/Ländliche Gebiete ausgewiesen.

4.9 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Wasserschongebiet der Brunnen Hutten und der Quelle Krögn

Die Kenntlichmachung der Nutzungsbeschränkung ist Gegenstand des Umwidmungsverfahrens.

4.10 WIDMUNGSÄNDERUNG

Nachstehende Widmungsänderungen sind vorgesehen:

1,9325ha von Grünland/Ländliche Gebiete gemäß § 19, ROG 1998 i.d.g.F. in Bauland/ Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe gemäß § 17 Abs. 1 Z. 10, ROG 1998 i.d.g.F. /Aufschließungsgebiete - Aufschließungserfordernis Kanalanschluss, Wasserversorgung, Verkehrserschließung und Energieversorgung gemäß § 17 Abs. 7, ROG 1998 i.d.g.F. Die höchstzulässige Gästezimmeranzahl wird mit 160 festgelegt.

1,53ha von Grünland/Ländliche Gebiete gemäß § 19, ROG 1998 i.d.g.F. in Grünland/ Erholungsgebiete gemäß § 19 Z. 3 3, ROG 1998 i.d.g.F.

1,161ha von Grünland/Ländliche Gebiete gemäß § 19, ROG 1998 i.d.g.F. in Verkehrsflächen gemäß § 18, ROG 1998 i.d.g.F.

4.11 WIDMUNG DER ANGRENZENDEN FLÄCHEN

Norden:	Grünland/Ländliche Gebiete, zum Teil mit der Kenntlichmachung Wald
Süden:	Grünland/Ländliche Gebiete
Osten:	Grünland/Ländliche Gebiete bzw. Verkehrsfläche
Westen:	Grünland/Ländliche Gebiete

4.12 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Der im Nordosten der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg gelegene Standort „Holzhausen-Reit“ ist durch das Gemeindestraßennetz bis zum Ortsteil Reit problemlos erreichbar. Der letzte Streckenabschnitt ab dem Ortsteil Holzhausen bis zum geplanten Kurzentrum ist straßenbautechnisch zu adaptieren bzw. als Zufahrt zum Betrieb neu herzustellen.

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post derzeit nicht gewährleistet.

Die Trinkwasserversorgung aus den Anlagen der Wassergenossenschaft St. Georgen ist noch herzustellen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in die Anlagen des Ortskanals der Gemeinde St. Georgen. Die Entsorgungsanlagen sind ebenfalls noch herzustellen.

Die Dach- und Oberflächenwässer werden über Sickeranlagen am Planungsareal zur Versickerung gebracht.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der gegenständliche Standort für das Kurzentrum liegt derzeit nicht in fußläufiger Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Die Entfernung zu den Lokalbahnhaltestellen St. Georgen und Lamprechtshausen beträgt jeweils ca. 6km.

Die Ortschaft Holzhausen - in einer Entfernung von ca. 1km (Luftlinie) vom geplanten Kurzentrum - ist derzeit an die Buslinie der ÖBB Postbus GmbH angebunden. Drei Buspaare, welche als Rufbus verkehren, werden derzeit täglich angeboten.

Die Erweiterung der Buslinie mit einer zusätzlichen Haltestelle beim geplanten Kurzentrum ist vorgesehen.

Der Betrieb eines zusätzlichen „Kurtaxis“ für die Kurgäste und für das Personal wird Bestandteil des Gesamtkonzeptes „Kurzentrum St. Georgen“ des Betreibers sein.

5 STELLUNGNAHME AUS DER SICHT DER ÖRTLICHEN RAUMPLANUNG

Darstellung der Übereinstimmung mit den überörtlichen Planungen:

Die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms und des Sachprogramms „Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum“ lassen keinen Widerspruch zur gegenständlichen Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes erkennen.

Dies gilt grundsätzlich auch für die Aussagen im gültigen Regionalprogramm Flachgau-Nord. Dieses sieht jedoch für den Bereich des neuen Kurzentrums in der Planungskarte 1 einen Schwerpunktbereich für Landwirtschaft vor. Dieser Schwerpunktbereich ist mit einem relativen Vorrang für die landwirtschaftliche Nutzung belegt.

Laut Definition im Regionalprogramm Flachgau-Nord sollen Schwerpunktbereiche aufgrund ihrer Eignung schwerpunktmäßig möglichst einem bestimmten Zweck vorbehalten sein, der aber erst bei anstehenden Entscheidungen verstärkt zu berücksichtigen ist und wo weiterhin ein Ermessensspielraum erhalten bleiben soll (relativer Vorrang).

Die Gemeinde St. Georgen beabsichtigt im oben angeführten Bereich die Realisierung eines örtlich und regional bedeutsamen Tourismusleitbetriebes.

Die gegenständliche Fläche stellt aus betriebstechnischer Sicht gemäß Einschätzung der Gemeinde und Überlegungen des Betreibers sowie aus der Sicht des zukünftigen Nutzers (Kurgast) einen ausgezeichneten Standort dar und wird seitens der Gemeindevertretung der Gemeinde St. Georgen einhellig befürwortet.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Flächen stellen eine Randlage auf der für eine Vorrangfunktion vorgesehenen Fläche dar. Im Angesicht der gemeindlichen Notwendigkeit bzw. aufgrund der bereits erwähnten Außenlage würde die vorgesehene Nutzungsänderung des Areals keine negativen Auswirkungen auf die im Regionalprogramm vorgesehene Verwendung haben.

Um eine Weiterentwicklung der 3000 Einwohner zählenden Gemeinde für die Zukunft zu sichern, ist es notwendig und berechtigt, die erforderlichen Mindestflächen für eine touristische Nutzung mit dem Schwerpunkt der Verwendung des in der Gemeinde vorzufindenden Heilmoorvorkommens standortgerecht einzusetzen.

Aus diesem Grund muss einer betrieblich- und dienstleistungsorientierten Entwicklung gegenüber landwirtschaftlichen Vorrangflächen der Vortritt gegeben werden.

Darstellung der Übereinstimmung mit den angestrebten Strukturverhältnissen und sonstigen erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen wurde für den gegenständlichen Planungsbereich geringfügig modifiziert.

Die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes steht im Einklang mit den Festlegungen im Entwurf zur Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes im Bereich „Holzhausen Nord“ zwischen der Ortschaft Holzhausen und der Landesgrenze zu Oberösterreich. Dies wird durch die Ausführungen im Textteil eindeutig dokumentiert.

Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die vorliegenden Probleme und Beeinträchtigungen wurden mit den betroffenen Fachdienststellen diskutiert und es wurden im Sinne der Vorgaben und Empfehlungen Lösungen ausgearbeitet. Siehe dazu die Ausführungen im Umweltbericht.

Die Festschreibung der geforderten Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität wird im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe bzw. in detaillierter Form bei der Erstellung des Bebauungsplanes der Aufbaustufe wahrgenommen.

Würdigung der gegebenen Nutzungsbeschränkungen gemäß § 16 Abs. 2, ROG 1998 i.d.g.F.

Das nach der generellen Überarbeitung des Flächewidmungsplanes verordnete Wasserschongebiet der Brunnen Hutten und der Quelle Krögn wird im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

Weiters wird das im Flächenwidmungsplan kenntlich gemachte Wasserschongebiet für den Brunnen Hutten der Abgrenzung im SAGIS angepasst.

Würdigung der Flächen bezüglich der Bestimmungen des § 17 Abs. 6, ROG 1998 i.d.g.F.

Die an die Umwidmungsfläche angrenzenden Gebiete sind als Grünland/Ländliche Gebiete bzw. als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Eine Abstimmung unterschiedlicher Widmungen im Bauland zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen oder Gefährdungen ist daher nicht erforderlich.

Würdigung der Flächen bezüglich der Bestimmungen des § 17 Abs. 7, ROG 1998 i.d.g.F.

Aufgrund des Fehlens der Infrastruktureinrichtungen wird die Baulandfläche mit der besonderen Kennzeichnung gemäß § 17 Abs. 7 als Aufschließungsgebiete mit dem Aufschließungserfordernis Kanalanschluss, Wasserversorgung, Verkehrserschließung und Energieversorgung im Flächenwidmungsplan ausgewiesen .

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die beabsichtigte Errichtung des „Kurzentrums St. Georgen“ den Vorgaben des ROG 1998 i.d.g.F., den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, den grundsätzlich erkennbaren Planungsabsichten der Gemeinde St. Georgen und den überörtlichen Planungen nicht entgegensteht.

Die geplante Planungsmaßnahme stellt die notwendige und allseitig gewünschte Sicherstellung der erforderlichen Bauland-, Erholungs- und Verkehrsflächen für die Errichtung des Projektes „Kurzentrum St. Georgen“ dar.

Aus oben genannten Gründen kann die gegenständliche Teilabänderung aus der Sicht der örtlichen Raumplanung empfohlen werden.

6 BAULANDFLÄCHENBILANZ

Durch die geplante Neuwidmung erhöht sich die ausgewiesene Baulandfläche der Kategorie „Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe/Aufschließungsgebiete“ von 0,0ha um 1,9325ha auf 1,9325ha.

Gemäß REK-Modifikation (Entwurf 2008) beträgt der errechnete Flächenbedarf für Betriebsflächen insgesamt ca. 6,14ha für die nächsten 10 Jahre bzw. für das gegenständliche Projekt ca. 2,50ha.

Das Ausmaß der Baulandfläche liegt unter dem im REK ermittelten Betriebsflächenbedarf.

7 PLANUNTERLAGEN

Auszug aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept - Siedlungsleitbild M 1:10 000

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan - Übersichtsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan mit dargestellter Planung - Übersichtsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan mit dargestellter Planung M 1:5000

Auszug aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept - Siedlungsleitbild M 1:10 000

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan - Übersichtsplan



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan mit dargestellter Planung - Übersichtsplan



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan mit dargestellter Planung M 1:5000

D) BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Bearbeitung durch:
Architekturbüro Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DAS PROJEKT „KURZENTRUM ST. GEORGEN“ IN HOLZHAUSEN-REIT

PARZELLE NR. 2065 UND ANDERE, KG 56406 HOLZHAUSEN
M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFES

VON BIS

BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG

AM

KUNDMACHUNG
DER VERORDNUNG

VON BIS

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

Arch. Dipl. Ing. Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073, Fax: 870735

GZ: 144/23 - August 2008

INHALTSVERZEICHNIS

1	Präambel	3
2	Geltungsbereich	3
3	Gesetzliche Grundlagen	3
4	Ziel des Bebauungsplanes	4
5	Lage und Grösse des Planungsgebietes	4
6	Grundlagenforschung	5
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept	5
6.2	Flächenwidmung	6
6.3	Flächennutzung	6
6.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen	6
6.5	Bestehende Bewilligungen	6
6.6	Struktur des Gebietes	6
6.7	Verkehrerschließung	7
6.8	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	7
6.9	Aufschließungsmaßnahmen	8
6.10	Grenze des Planungsgebietes	8
7	Planungskonzept und Begründung diverser Festlegungen	9
8	Verordnungstext	16
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäss § 28 (2), ROG 1998 i.d.g.F.	16
8.1.1	Straßenfluchtlinie (§ 30) - siehe Plan	16
8.1.2	Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 32 Abs. 2)	16
8.1.3	Bauhöhen (§ 33)	16
8.1.4	Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 29)	16
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäss § 29 (2), ROG 1998 i.d.g.F.	17
8.2.1	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)	17
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Anzahl und Situierung der Stellplätze (BF2)	17
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF3)	17
8.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Durchführung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (BF4)	17
8.2.5	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Lückenschluss der Waldkulisse zum Gehöft Reit (BF5)	18
8.2.6	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Bepflanzung der Zufahrtsstraße mit einer Baumreihe (BF6)	18
8.2.7	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Gestaltung des Waldtraufes und Errichtung eines Wanderkorridors für Amphibien (BF7)	18
9	Planteil	19

1 PRÄAMBEL

Durch den vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe beabsichtigt die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg für das Projekt „Kurzentrum St. Georgen“ den rechtsverbindlichen Rahmen für die Leitlinien einer zukünftigen baulich-räumlichen Entwicklung festzuschreiben.

Die abgekoppelte Lage der Planungsfläche im Landschaftsraum benötigt städtebauliche Rahmenbedingungen sowie die Festlegung von Bebauungsbedingungen zur Minimierung der Eingriffsintensität des Bauvorhabens auf die Umwelt.

Aufgestellt wird der gegenständliche Bebauungsplan der Grundstufe aufgrund der Vorgaben des § 4, ROG 1998 i.d.g.F.

Diese Gesetzesstelle normiert die Notwendigkeit der Erstellung bei Durchführung einer Umweltprüfung.

Der Bebauungsplan der Grundstufe wird für das gesamte als Bauland ausgewiesene Areal, für den geplanten Kurpark, für die Aufschließungsflächen sowie für Bereiche, auf denen eingriffsmindernde Maßnahmen geplant sind, erstellt.

Aufgrund der exponierten Lage des Bauvorhabens in der freien Landschaft wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg als notwendig erachtet.

Dieser wird in zwei Etappen ausgearbeitet.

Die erste Etappe umfasst die projektsbezogene Darstellung der Bauphase 1. Die Bauphase 2 wird durch die Erweiterung des Planungsgebietes für den Bauabschnitt 1 dargestellt.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parz. Nr. 2065 und andere, KG 56406 Holzhausen.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 i.d.g.F. (LGBl. 44/1998) bzw. die Darstellungsverordnung für Bebauungspläne (LGBl. 83/1998).

4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung (§ 27 Abs. 2, ROG i.d.g.F.).

Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen und vertretbaren Bebauung im Bereich „Holzhausen-Reit“, deren Anpassung an die gegebenen Strukturen und an die naturräumlichen Gegebenheiten - unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen - sowie die Schaffung von Pkw-Stellplätzen.

Dabei soll auf die landschaftlichen Strukturelemente, auf die funktionalen Zusammenhänge sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

Zu berücksichtigen ist die Sicherstellung einer Bebauung auf Grundlage der Aussagen des Regionalprogramms Flachgau-Nord (Änderungsentwurf) und der Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (Modifikation-Entwurf 2008) unter Berücksichtigung der gegebenen Strukturverhältnisse sowie die Aufnahme bzw. Einarbeitung von Maßnahmen, die im Zuge der Umweltprüfung zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes von den Fachdienststellen bzw. externen Gutachtern formuliert wurden.

Dies betrifft vor allem die Einbindung der Baukörper in die Landschaft, die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, die Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen, die Festlegung der maximalen Höhenentwicklung der Baukörper sowie die Festlegung der Unterbringungsart der Pkw-Stellplätze und deren Anzahl.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht erschwert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

5 LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Das ca. 7,2ha große Planungsareal befindet sich zwischen den Weilern Reit und Krögn, nördlich des Ortsteiles Holzhausen, in der Nähe der Landesgrenze zu Oberösterreich.

6 GRUNDLAGENFORSCHUNG

6.1 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Gemeinde St. Georgen hat am 30.4.1996 ein Räumliches Entwicklungskonzept gemäß § 13, ROG 1998 beschlossen.

Um die wirtschaftliche Entwicklung des Ortes zu erhalten, bestehende Betriebsstandorte zu sichern und die Ansiedlung von neuen Betrieben zu ermöglichen wurde eine Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes für den Abschnitt „Siedlungs- und Ortsbildkonzept“ für Industrie- und Gewerbeflächen durchgeführt und am 13.12.2005 bzw. 21.3.2006 von der Gemeindevertretung beschlossen.

In dieser wurde Folgendes festgehalten:

„Darüber hinaus ist die Gemeinde interessiert, eine kommerzielle Verwertung des Heilmoorvorkommens in Holzhausen und in diesem Zusammenhang die eventuelle Neuerrichtung eines Moorheilbades bzw. Thermenstandortes im Gemeindegebiet zu ermöglichen.“

Zur Konkretisierung des Standortes werden in der derzeit in Arbeit befindlichen REK-Modifikation lediglich die für die geplante Neuerrichtung eines Kurzentrums mit Moorheilbad benötigten Flächen als neuer Betriebsstandort aufgenommen.

Im Kapitel „Besiedlung und Bebauung“ wurden folgende Ziele und Maßnahmen festgelegt:

ZIELE:

- *Landschaftsgerechte Einbindung der Objekte in die Umgebung mittels Baukörpergestaltung und entsprechender Bepflanzung bzw. Eingrünung.*
- *Sicherstellung der notwendigen Baulandflächen für die geplante bauliche Maßnahme*
- *Die Siedlungsentwicklung soll hier unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Vorrangflächen und unter Bedachtnahme auf den Schutz des Naherholungsraumes erfolgen.*
- *Erstellung eines Bebauungsplanes mit Gestaltungskonzept für die geplante Entwicklungsfläche*
- *Erstellung von Grünordnungsplänen (Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen) zur Sicherstellung der erforderlichen Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild*

MASSNAHMEN:

- *Sicherstellung der für die Realisierung des Projektes erforderlichen Grundstücksflächen durch entsprechende Verträge, um eine sinnvolle widmungsgemäße Verwendung der Projektflächen zu ermöglichen bzw. die Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bei der Realisierung sicherzustellen*
- *Sicherstellung einer zeitgerechten und landschaftsschonenden Bebauung in Abstimmung mit der Umgebung*

6.2 FLÄCHENWIDMUNG

Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan - von der Salzburger Landesregierung am 7.6.2000 aufsichtsbehördlich genehmigt - liegt der gegenständliche Bereich im Grünland/Ländliche Gebiete zum Teil mit der Kenntlichmachung Wald.

Derzeit wird eine Abänderung des Flächenwidmungsplanes durchgeführt. Demzufolge liegt ein Teil des gegenständlichen Planungsbereiches im Bauland/Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe/Aufschließungsgebiete mit dem Aufschließungserfordernis Wasser, Kanal, Verkehr und Energie mit einer höchstzulässigen Gästezimmeranzahl von 160, in der Widmungskategorie Verkehrsflächen, im Grünland/Erholungsgebiete und im Grünland/Ländliche Gebiete zum Teil mit der Kenntlichmachung Wald .

6.3 FLÄCHENNUTZUNG

Das gesamte Planungsgebiet ist noch unbebaut und unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen und ein geringer Teil einer forstwirtschaftlichen Nutzung.

6.4 NATÜRLICHE UND RECHTLICHE BESCHRÄNKUNGEN

Das Planungsareal ist von der Nutzungsbeschränkung „Wasserschongebiet für die Brunnen Hutten und für die Quelle Krögn“ betroffen.

Hinweise:

- Zur Abklärung der tatsächlichen Untergrundverhältnisse bedarf es vor Baubeginn aussagekräftiger Bodenbohrungen
- Die Erdbauarbeiten sind infolge der räumlichen Nähe zum Wasserschongebiet wasserbehördlich bewilligungspflichtig

6.5 BESTEHENDE BEWILLIGUNGEN

Bestehende Bewilligungen liegen nicht vor.

6.6 STRUKTUR DES GEBIETES

Das Planungsareal und dessen Umfeld wird von einer landwirtschaftlichen Nutzung dominiert. Es liegt am Rand von weitläufigen Landwirtschaftsflächen und wird räumlich im Norden und Westen durch einen Waldstreifen umrahmt.

Im Westen und Osten liegen die ca. 300m bzw. 400m entfernten Weiler Reit und Krögn. Die Entfernung zur Ortschaft Holzhausen im Süden beträgt rund 1km (Luftlinie)

6.7 VERKEHRERSCHLISSUNG

Der im Nordosten der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg gelegene Standort „Holzhausen-Reit“ ist durch das Gemeindestraßennetz bis zum Ortsteil Reit erreichbar. Der letzte Streckenabschnitt ab dem Ortsteil Holzhausen bis zum geplanten Kurzentrum ist straßenbautechnisch zu adaptieren bzw. als Zufahrt zum Betrieb herzustellen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der gegenständliche Standort für das Kurzentrum liegt derzeit nicht in fußläufiger Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Die Entfernung zu den Lokalbahnhaltestellen St. Georgen und Lamprechtshausen betragen jeweils ca. 6km.

Die Ortschaft Holzhausen - in einer Entfernung von ca. 1km (Luftlinie) vom geplanten Kurzentrum - ist derzeit an die Buslinie der ÖBB Postbus GmbH angebunden. Drei Buspaare, welche als Rufbus verkehren, werden derzeit täglich angeboten.

Die Erweiterung der Buslinie mit einer zusätzlichen Haltestelle beim geplanten Kurzentrum ist vorgesehen.

Der Betrieb eines zusätzlichen „Kurtaxis“ für die Kurgäste und für das Personal wird Bestandteil des Gesamtkonzeptes „Kurzentrum St. Georgen“ des Betreibers sein.

6.8 ENERGIEVERSORGUNG, WASSERVERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post derzeit nicht gewährleistet. Deren Herstellung wird durch Verkabelung in den Anschließungsstraßen erfolgen.

Die Errichtung einer Transformatoranlage wird voraussichtlich erforderlich sein.

Die Trinkwasserversorgung aus den Anlagen der Wassergenossenschaft St. Georgen ist noch herzustellen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in die Anlagen des Ortskanals der Gemeinde St. Georgen.

Die Entsorgungsanlagen sind ebenfalls noch herzustellen.

Die Dach- und Oberflächenwässer werden über Sickeranlagen am Planungsareal zur Versickerung gebracht.

6.9 AUFSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Die Herstellungskosten für die straßenmäßige Aufschließung und für die Errichtung der Infrastrukturleitungen und der Oberflächenwasserentsorgung innerhalb des Areals für das Kurzentrum werden von den Betreibern getragen.

Die anfallenden Kosten für Aufschließungsmaßnahmen außerhalb des Areals für das Kurzentrum werden von der Gemeinde St. Georgen übernommen.

Diese betragen:

Verkehrerschließung lt. Grobkostenschätzung von Herrn DI Dietmar Krammer vom Mai 2008	€ 530.000,00
Schmutzwasserbeseitigung lt. Kostenschätzung von Herrn DI Gerhard Kurz vom 19.6.2008	€ 170.000,00
Wasserversorgung lt. Angabe der Gemeinde St. Georgen Kostenanteil Gemeinde	€ 80.000,00

6.10 GRENZE DES PLANUNGSGBIETES

Die Grenze des Planungsgebietes umfasst die zur Verbauung bzw. zur Errichtung der Außenanlagen mit Aufschließungsstraße und Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sowie die für eingriffsmindernde Maßnahmen betroffenen Flächen.

Demzufolge liegen neben Baulandflächen auch Grünlandflächen bzw. Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen, zur Gestaltung der übrigen Außenanlagen und Festlegung eingriffsmindernder Maßnahmen wurden oben angeführte Grünlandflächen und Verkehrsflächen in das Planungsgebiet mit aufgenommen.

7 PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DIVERSER FESTLEGUNGEN

Grundsätzlich wurde bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes das Vorprojekt der Architekten Adamer°Ramsauer, Kufstein berücksichtigt.

Die Bebauungsgrundlagen wurden auf den erkennbaren Planungszielen der Gemeinde und des Regionalprogramms Flachgau-Nord (Entwurf) aufgebaut.

Die Festschreibung der geforderten Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität wird im Zuge der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes der Grundstufe bzw. zum Teil in detaillierter Form bei der Erstellung des Bebauungsplanes der Aufbaustufe durchgeführt.

In der Folge werden die notwendigen Festlegungen und deren Absicherung aufgelistet:

Legende:

Aufnahme in den Verordnungsteil des Bebauungsplanes der Grundstufe:	G
Aufnahme in den Verordnungsteil des Bebauungsplanes der Aufbaustufe:	A
Absicherung durch Verträge bzw. Vereinbarungen:	V

Relevante Aussagen im REK (Modifikation-Entwurf 2008):

ZIELE:

- *Landschaftsgerechte Einbindung der Objekte in die Umgebung mittels Baukörpergestaltung und entsprechender Bepflanzung bzw. Eingrünung. **G/A***
- *Erstellung eines Bebauungsplanes mit Gestaltungskonzept/Grünraumkonzept für die geplante Entwicklungsfläche **G/A***
- *Erstellung von Grünordnungsplänen (Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen) zur Sicherstellung der erforderlichen Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild **A***

MASSNAHMEN:

- *Sicherstellung der für die Realisierung des Projektes erforderlichen Grundstücksflächen durch entsprechende Verträge, um eine sinnvolle widmungsgemäße Verwendung der Projektflächen zu ermöglichen bzw. die Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bei der Realisierung sicherzustellen **V***
- *Sicherstellung einer zeitgerechten und landschaftsschonenden Bebauung in Abstimmung mit der Umgebung **G/A***

Relevante Aussagen im Regionalprogramm Flachgau-Nord (Änderungsentwurf):

Vorschläge im Umweltbericht des geänderten Regionalprogramms (Entwurf)

Unter Punkt „Maßnahmen zur Verringerung der Umweltauswirkungen“ wurden nachstehende Aussagen getroffen:

Vorschläge für landschaftsbildverbessernde und besucherlenkende Maßnahmen:

- Durch die hängige und freie Lage ist eine erhebliche Einsehbarkeit gegeben, eine entsprechende landschaftsgestalterische Planung und Eingliederung der angestrebten Hotel- und Kuranlage in die umgebende Landschaft ist daher nötig, um eine erhebliche Beeinflussung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters hinten zu halten. **G/A**
- Durch die Erhaltung der umrahmenden Waldkulisse sowie durch eine gestaffelte bauliche Anlage, die sich der Anlage anpasst und höhenmäßig dem Baumbestand unterordnet, soll eine harmonische Eingliederung in die Landschaft sichergestellt werden. Große Außenanlagen und Eingriffe in die umliegende landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft soll nicht erfolgen. **G/A**
- Großräumig steht das Projekt Moorbad in enger Verknüpfung mit dem Nah- und Kernbereich des Europaschutzgebietes Weidmoos, auf das im Rahmen des Kurtourismus auch ein erhöhter Nutzungsdruck zu erwarten ist. Es sollte dabei sichergestellt werden, dass jedenfalls auch ein wirksames Besucherlenkungskonzept mitgeplant wird (Führung neuer Fußwege vom Kurbereich weg zu den schon bestehenden besucherlenkenden Anlagen im Weidmoos). **V**

Vorschläge für wasserschonende und verkehrliche Maßnahmen:

- Die Lage im Bereich des verordneten Wasserschongebietes Krögn bedingt die Verpflichtung, das Grundwasserpotential zu schonen, es weder zur Energiegewinnung noch zur Kühlung zu verwenden und tiefe Bodeneingriffe zu vermeiden - **Hinweis**
- Für die Verkehrsaufschließung und das zusätzliche Verkehrsaufkommen eines Kurzentrums ist das letzte schmale Teilstück der Gemeindestraße auszubauen bzw. zu verlegen und ein eigenes ÖV-Konzept zum Lokalbahnhof Lamprechtshausen anzustreben (z. B. hoteleigene Gästebbringung, Sammeltaxis oder Rufbussysteme). **V/G**

Zusätzlich werden die Vorgaben und Empfehlungen der Fachdienststellen des Landes bzw. der externen Gutachter, die das eigentliche Planungsgebiet betreffen, mit aufgenommen.

Das geplante Kurzentrum St. Georgen stellt quasi einen Neuanriss im Siedlungs- und Landschaftsgefüge von Holzhausen dar. Aus diesem Grund sind eingriffsmindernde Maßnahmen bei der Realisierung des Projektes erforderlich.

Gemäß der Vorgaben der Gutachter im Abschnitt B) Umweltprüfung sind folgende Festlegungen im Bebauungsplan notwendig:

Landschaftsbild und Landschaftsstruktur

- Gestaltung der Außenfassade durch weiche Elemente (Lärchenholz etc.) **A**
- Begrünung von Dachbereichen **G**
- Minimierung der nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen **A**
- Abdunkelung der Innenbeleuchtung durch absorbierende Glasmaterialien **A**
- differenzierte Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten **G/A**
- keine Einzäunungen (fließender Übergang ins landwirtschaftliche Umfeld) **G**
- westseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit **G/A**
- Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten) **G/A**
- Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung - **Hinweis**
- Bepflanzung der Zufahrtstraße mit einer Baumreihe (Eberesche) **G/A**

Vegetation und Tierwelt

- Schaffung einer ökologischen Brücke durch westseitigen „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit **G/A**
- Minimierung der nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen **A**
- Differenzierter Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten **G/A**
- keine Einzäunungen (fließender Übergang ins landwirtschaftliche Umfeld) **G**
- westseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit **G/A**
- Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten) **G/A**
- Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung - **Hinweis**
- Bepflanzung der Zufahrtstraße mit einer Baumreihe (Eberesche) **G/A**

Erholungsnutzung und Grünflächen

- Umsetzung des von REVITAL-ecoconsult (2007) erstellte Besucherlenkungskonzept **V**
- Naturnahe Gestaltung der Außenanlage des Kurzentrums **A**

Lebensräume und Biotope

- Schaffung einer ökologischen Brücke durch westseitigen „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit **G/A**
- Minimierung der nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen **A**
- differenzierte Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten **G/A**
- keine Einzäunungen (fließender Übergang ins landwirtschaftliche Umfeld) **G**
- westseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit **G/A**
- Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten) **G/A**
- Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung - **Hinweis**
- Bepflanzung der Zufahrtstraße mit einer Baumreihe (Eberesche) **G/A**

Kulturgüter und Ortsbild

- *Minimierung der nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen* **A**
- *Differenzierter Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten* **G/A**
- *keine Einzäunungen (fließender Übergang ins landwirtschaftliche Umfeld)* **G**
- *südseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit* **G/A**
- *Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten)* **G/A**
- *Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung - Hinweis*
- *Bepflanzung der Zufahrtstraße mit einer Baumreihe (Eberesche)* **G/A**

Geologie und Baugrundeignung

- *Zur Abklärung der tatsächlichen Untergrundverhältnisse bedarf es vor Baubeginn aussagekräftiger Bodenbohrungen – Hinweis* **G/A**
- *Die Erdbauarbeiten sind infolge der räumlichen Nähe zum Wasserschongebiet wasserbehördlich bewilligungspflichtig – Hinweis* **G/A**

Boden

Es sind keine Festlegungen möglich.

Land- und Forstwirtschaft

- *differenzierte Gestaltung der Außenanlagen (Rasenflächen, Streuwiese, Obstbäume, Hecke); Kultivierung historischer Obstsorten* **G/A**
- *südseitiger „Lückenschluss“ der Waldkulisse zum Gehöft Reit* **G/A**
- *Strukturierung des Waldtraufes (Straucharten)* **G/A**
- *Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung in der Waldkulisse auf Dauerwaldbewirtschaftung (nur Einzelstammentnahmen) - Hinweis*

Wasser und Wasserwirtschaft

- *technische Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser - Hinweis*
- *Verzicht von Streusalz auf den Verkehrswegen - Hinweis*

Naturräumliche Gefährdungen

Es sind keine Festlegungen erforderlich.

Lärm

Es sind keine Festlegungen erforderlich.

Luft

Es sind keine Festlegungen erforderlich.

Baugestaltung

Die Gestaltung und Ausformung der Baukörper werden im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes der Aufbaustufe unter Einbindung des Gestaltungsbeirates weiter zu entwickeln sein. **G/A**

Verkehrsplanung

*Anbindung des Kurzentrums an das öffentliche Verkehrsnetz - **Hinweis***

Besucherlenkungskonzept

*Absicherung der Realisierung des Besucherlenkungskonzeptes **V***

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung und der Umweltprüfung wurden die Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Außenanlagen und Freiraumgestaltung unter Berücksichtigung der isolierten Lage des Projektes festgelegt.

Die festgelegte bauliche Ausnutzbarkeit und die vorgesehene Höhenentwicklung wurden von der bereits vorhandenen Planung abgeleitet.

Die Festlegung von Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen soll eine Einbindung der geplanten Baumaßnahmen in die Landschaftsstruktur und in das Landschafts- und Ortsbild unterstützen.

Weiters soll die Festlegung der eingriffsmindernden Maßnahmen die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt auf ein vertretbares Maß reduzieren.

Vom Grünraumkonzept erfasste Flächen

Die Ausgleichs- bzw. Minderungsmaßnahmen sind auf Flächen im Eigentum des Antragstellers für die Flächenwidmungsplanänderung bzw. auf Straßenverbreiterungs- und Neutrassierungsflächen vorgesehen.

Die Umsetzung des Besucherlenkungskonzeptes für die Wege der Variante 1 bis 5 ist in Vorbereitung. Auf bestehenden und ausgewiesenen Wegen bestehen keine Umsetzungsprobleme. Für Wege in Waldgebieten, die im Kataster nicht ausgewiesen sind, werden durch die Gemeinde mit den Grundeigentümern Vereinbarungen abgeschlossen.

Die Flächen für die straßenbautechnische Adaptierung der Gemeindestraße bzw. für die neue Zufahrt zum Kurzentrum werden derzeit vertraglich durch die Gemeinde abgesichert.

8 VERORDNUNGSTEXT

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 28 (1) erfassten Umstände sind im vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

8.1 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEMÄSS § 28 (2), ROG 1998 I.D.G.F.

8.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 30) - siehe Plan

8.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (§ 32 Abs. 2)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Planungsgebiet mit 0,60 festgelegt.

8.1.3 Bauhöhen (§ 33)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch eine First-, Traufen- und Gesimshöhe von 15,50m - ausgehend vom natürlichen Gelände - und durch eine Absoluthöhe - bezogen auf Meeresniveau - mit 471,00m festgelegt.

8.1.4 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 29)

Aufgrund der exponierten Lage des Bauvorhabens in der freien Landschaft wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde St. Georgen bei Salzburg als notwendig erachtet.

8.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEMÄSS § 29 (2), ROG 1998 I.D.G.F.

8.2.1 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Der Gesamtbaukörper ist zu gliedern.

Fassaden sind in einer dezenten zurückhaltenden Farbgebung auszuführen.

Großflächige glänzende Oberflächen sind zu vermeiden. Unauffällige Materialien mit matter Oberfläche sind zu verwenden.

Gründächer sind auszuführen:

Die Dachflächen über dem Sockelgeschoß sind intensiv und die Dachflächen über den Bettentrakten extensiv zu begrünen.

Im Bereich von größeren Glasflächen sind zur Verhinderung von Vogelschlag entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Anzahl und Situierung der Stellplätze (BF2)

Pro Zimmereinheit ist mindestens ein Pkw-Stellplatz unterirdisch (Tiefgarage) zu errichten.

8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF3)

Eine Einzäunung des Areals für das Kurzentrum ist nicht zulässig.

Wildschutzmaßnahmen sind ausgenommen.

8.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Durchführung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (BF4)

Ein Grünraumkonzept, bestehend aus Bepflanzungs- und Gestaltungsplan ist für das gesamte Planungsgebiet zu erstellen und vor Erstellung des Bebauungsplanes der Aufbaustufe vorzulegen und den Einreichunterlagen um Baubewilligung anzuschließen.

Die Ausführung einer differenzierten Gestaltung der Außenanlagen - bestehend aus Rasenflächen, Streuwiesen, Obstbäumen, Hecken u.dgl., Kultivierung historischer Obstsorten (im Kurgarten) und Anlage eines Kräutergartens - ist vorzunehmen und im Gestaltungsplan darzustellen.

8.2.5 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Lückenschluss der Waldkulisse zum Gehöft Reit (BF5)

Die Grundparzellen Nr. 2060 und 2070, KG Holzhausen sind zu bepflanzen.

8.2.6 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Bepflanzung der Zufahrtsstraße mit einer Baumreihe (BF6)

Entlang der bestehenden Zufahrtsstraße (Helmberger Straße) und der neu anzulegenden Aufschließungsstraße ist eine Baumreihe (z. B. Ebereschen) zu pflanzen.

8.2.7 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich Gestaltung des Waldtraufes und Errichtung eines Wanderkorridors für Amphibien (BF7)

Eine Strukturierung des Waldtraufes durch die Pflanzung von Straucharten sowie Errichtung einer waldheckenartigen Bepflanzung entlang des bestehenden und des neuen Waldsaumes ist durchzuführen.

9 PLANTEIL

