

Grunddaten des Antrags
Gemeinde- und Verfahrensdaten
Gemeindenummer: 50330
Gemeindename: Sankt Gilgen
Bereichsbezeichnung: Hotel Lueg
Betroffene Grundeigentümer: Stiegl Immobilien Vermietung GMBH
Teilabänderungsnummer
Verfahren nach ROG 2009: Ja
Verfahrensart: Verfahren mit UP
Antrag auf: Aufsichtsbehördliche Genehmigung oder Mitteilung
Aktenzahl der Gemeinde
BearbeiterIn: Thomas Leitner
Bearbeitung - Ortsplanung
AuftragnehmerIn: DI Ursula Brandl
Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: 110/R16/11/2011
ProjektleiterIn: UB
SachbearbeiterIn: UB
Bearbeitung - Abteilung 7
Juristische/r SachbearbeiterIn: Dr. Katharina Hinteregger
Technische/r SachbearbeiterIn: DI Johannes Lebesmühlbacher
Schriftliche Stellungnahme des Landes
Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP): Uploaded File: T330_12_Ergebnis_Vorbegutachtung.pdf;

Verfahrensablauf
Änderungsabsicht
Es handelt sich um eine Mitteilung gem. § 74 Abs 2 ROG 2009
Bebauungsplan erforderlich (ROG 2009): Ja
Mitteilung an die Grundeigentümer im Planungsgebiet (§ 68 Abs 2 ROG 2009): Ja
Mitteilung an die Grundeigentümer am:: 15.05.2012
Mitteilung - Nachweis: Uploaded File: C294144_143298.pdf; C296158_144939.pdf; C296158_144940.pdf;
Adressliste der Grundeigentümer im Planungsgebiet: Uploaded File: Bescheid.pdf;
Kundmachung der Änderungsabsicht
Kundmachungszeitraum (Änderungsabsicht) - Amtstafel
von:
bis:
Postwurf an die Haushalte
Veröffentlichung der Änderungsabsicht in der SLZ
Bestätigung der SLZ über den Erscheinungstermin
Kundmachung (Änderungsabsicht) - Nachbargemeinden
Nachbargemeinden
Öffentlichkeitsarbeit
Öffentlichkeitsarbeit - Nachweis: Uploaded File: C301153_149127.dot;
Nutzungserklärung(en): 09.05.2012
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Umweltprüfung
Antrag auf Mitteilung unerlässlicher Untersuchungen: 10.02.2010
Mitteilung unerlässlicher Untersuchungen: 22.03.2010
Antrag auf Stellungnahme zur Umweltprüfung und Vorbegutachtung: 20.12.2011
Mitteilung der Stellungnahme zur Umweltprüfung und Vorbegutachtung: 03.04.2012
Entwurfsauflage
GV-Beschluss über die Auflage des Entwurfs: 28.06.2012
Abstimmung GV: einstimmig
Protokollauszug des Auflagebeschlusses: Uploaded File: Beschluss GV vom 28.doc;
Veröffentlichung der Entwurfsauflage in der SLZ: 10.07.2012
Bestätigung der SLZ über den Erscheinungstermin: 02.07.2012

Kundmachungszeitraum (Entwurfsauflage) - Amtstafel
von:: 04.07.2012
bis:: 01.08.2012
Kundmachung in der Gemeinde: Uploaded File: Hotel Lueg Kdm Auflage Entwurf.pdf;
Kundmachung (Entwurfsauflage) - Nachbargemeinden
Nachbargemeinden
Kundmachungen in den Nachbargemeinden: Uploaded File: Hotel Lueg Mitteilung Nachbargemeinden.pdf;
Übermittlung des Entwurfs an die Nachbargemeinden: 06.07.2012
Übermittlung des Entwurfs an den Regionalverband: 06.07.2012
Beschlussfassung
GV-Beschluss: 16.08.2012
Abstimmung GV: einstimmig
Protokollauszug der Beschlussfassung: Uploaded File: C311216_157565.pdf;
Aufsichtsbehördliche Genehmigung
Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung
Zurückziehung des Antrages
Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)
Kundmachungszeitraum
von:
bis:
Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)

Anregungen / Einwendungen / Stellungnahmen

Anregungen bzw. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsarbeit

Ifd. Nr	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung	Upload

Stellungnahme des/r OrtsplanerIn zu den Anregungen

Behandlung der Anregungen durch die Gemeindevertretung

Einwendungen

Ifd. Nr	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung	Upload
1	Franz Eisl	Anregung zur Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der B 158 bis km 30,0 oder 30,70 zum Schutz des Geh- und Radweges	Franz Eisl.pdf;
2	2. Georg Böhm, Elke Haslinger-Böhm	Anregung, den künftigen Verkehr im Interesse aller zu regeln und lenken, daher den zusätzlich durch das Hotel entstehenden Verkehr auf den Bereich des Hotels zu beschränken?	Haslinger - Böhm.pdf;
3	Alexander Goertz	Eine ausreichende Beurteilung des Vorhabens ist wegen fehlender Unterlagen nicht möglich - ? Plan des Ist-Zustandes zum Vergleich fehlt, ? Frontalansicht der geplanten Bauwerke fehlt, ? Frage eines erforderlichen 3-D-Modells von der Landseite, ? Angabe der Gesamthöhe der geplanten Neubauten in Metern, ? Höhenschnitt der geplanten Umleitung der Geh- und Radwege, ? Umfassende Beschreibung der verkehrstechnischen Lösung im Planungsgebiet	A-Goertz.pdf;

4	Heinz Höber	? Luegerstraße ist Gemeindestraße und muß dies bleiben, ? Der öffentliche Geh- und Radweg ist separat anzulegen, ? Zulieferverkehr zum Hotel von Süden her, ? Zugang zu den Badeplätzen GP 926/2-?/5, ? Öffnung in der Lärmschutzwand, Fragen zur Bebaubarkeit der Fläche	H-Höber.pdf;
5	Elisabeth Berger	Die Einschreiterin erhebt Einspruch gegen ?die Umwidmung in Bauland zur massiven Bebauung? einerseits und die ?Verlegung / Privatisierung des Seeuferweges ? andererseits	E-Berger.pdf;
6	Theresia Geier	Die Einschreiterin erhebt Einspruch gegen die Umlegung des Seeuferweges	T-geier.pdf;
7	Sammeleinwendung mit Unterschriftenliste	Die Einwendung ist in mehrere Punkte untergliedert: Generell, Seeweg-Radweg, Landschafts- und Naturschutz, Verkehr, Wirtschaftlichkeit	Sammeleinwendung Anrainer1.pdf;

8	Lukas und Irmfried Schwiemann	Die Einschreiter machen Einwendungen zu verschiedenen Punkten geltend: - Verknüpfung von Umwidmung und Bauprojekt, - Öffentliches Interesse, - Privatisierung und Verlegung von öffentlichen Verkehrsflächen, Verlegung der Uferpromenade, - Widmungsflächen, - Landschaftsschutzinteresse, - Realisierbarkeit und Nutzen des Hotelprojektes ? Nutzen für die Gemeinde, Risiken für die Gemeinde, Bauhöhen	Schwimann.pdf;
9	Stiegl	Angleichung der First- und Traufenhöhen in Teilgebiet 2 + 3 an Teilgebiet 4 und Anhebung in Teilgebiet 1 um 80 cm Als Begründung wird die Höhenlage und geringe Neigung des Fäkalkanals, die dadurch mögliche natürliche Entwässerung der Teilgebiete sowie die Hochwassermarken angeführt	Stiegl-Korrektur-Ansuchen Abänderung Bebauungsplan.pdf;
10	Schiffahrt am Wolfgangsee	Auswirkungen auf bestehende Anlegestelle	iSSchffsanlegestelle.pdf;

Stellungnahme des/r OrtsplanerIn zu den Einwendungen

1. Franz Eisl:

(Anregung zur Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der B 158 bis km 30,0 oder 30,70 zum Schutz des Geh- und Radweges)

Der Vorschlag ist jedenfalls positiv zu bewerten und sollte auf seine Umsetzungsmöglichkeit hin geprüft werden

2. Georg Böhm, Elke Haslinger-Böhm

(Anregung, den künftigen Verkehr im Interesse aller zu regeln und lenken, daher den zusätzlich durch das Hotel entstehenden Verkehr auf den „Bereich des Hotels zu beschränken“)

Dazu wäre eine neue Zufahrt von der B 158 im Süden des Hotel Lueg erforderlich, was aber schon aufgrund der Geländegegebenheiten unrealistisch ist

3. Alexander Goertz

(Eine ausreichende Beurteilung des Vorhabens ist wegen fehlender Unterlagen nicht möglich)

(Plan des Ist-Zustandes zum Vergleich fehlt)

Es gibt keinen Bebauungsplan für den Bestand, die Bebauungsbedingungen für das bestehende Hotelgebäude wurden dem Bestand nach festgelegt, es wird nicht ausgebaut sondern renoviert

(Frontalansicht der geplanten Bauwerke fehlt)

In dem dem Verfahrensakt beiliegenden Gutachten zur Umwelterheblichkeitsprüfung von DI Dr Schlager sind sowohl Fotos der derzeitigen Situation wie auch die Fotomontage des Projektes Thun sowie Lageplan und Ansichten des geplanten Projektes enthalten, die Frontalansicht der geplanten Bauten ist diesen Unterlagen zu entnehmen

(Frage eines erforderlichen 3-D-Modells von der Landseite)

wurde im Vorfeld mit der Aufsichtsbehörde erörtert und festgestellt, daß ein solches aufgrund der gegebenen Situation – auf höherem Niveau unmittelbar neben dem Planungsgebiet Verlauf der B 158 und dann Felswand – nicht beizubringen und die Fotoanimation von Seeseite aussagekräftig genug ist

(Angabe der Gesamthöhe der geplanten Neubauten in Metern)

Die Angabe der Gebäudehöhen bezogen auf Adrianiveau ist in Hanglagen aufgrund der Eindeutigkeit zu bevorzugen, die Höhenschichten mit den Höhenangaben sind im Bebauungsplan dargestellt und abzulesen, die Gebäudehöhen in Metern daher zu entnehmen

(Höhenschnitt der geplanten Umleitung der Geh- und Radwege)

Die gesamte Verkehrserschließung wurde vom ZT-Büro Berger in Abstimmung mit Gemeinde und Bauwerber geplant, die Höhenschnitte sind in diesen Planunterlagen vorhanden (6% Steigung im Bereich der Überführung), nicht aber Teil des Bebauungsplanes (Umfassende Beschreibung der verkehrstechnischen Lösung im Planungsgebiet)

Vom Planungsgebiet betroffene Grundeigentümer (See ausgenommen) sind die Gemeinde St.Gilgen und Stiegl Immobilien. Die Führung der Erschließungsstraße sowie des Geh- und Radweges ist im Bebauungsplan dargestellt, ebenso die Vorfahrt zum Hotel und die Abfahrt in die Tiefgarage. Die Zufahrt der Anrainer über die bestehende Gemeindestraße (im Bebauungsplan irrtümlich als „Privatstraße“ bezeichnet) ist von Änderungen nicht betroffen, d.h. die Zufahrt zu den Liegenschaften erfolgt wie bisher über die Lueger Straße, ebenso die Zufahrt zum Hotel. Die Parkplätze des Hotels sind auf eigenem Grund, in der Tiefgarage wie oberirdisch vor den Gebäuden. Der öffentliche Geh- und Radweg wird im Abschnitt des Hotels auf ca 190m Länge hinter dem Hotel – somit auf seeabgewandter Seite – vorbeigeführt.

4. Heinz Höber

(Der Einschreiter ersucht um Berücksichtigung nachstehender Einwendungen)

(Luegerstraße ist Gemeindestraße und muß dies bleiben)

Die im Bebauungsplan irrtümlich angeführte Bezeichnung „Privatstraße“ wurde herausgenommen, der Irrtum ist auf den Hinweis des Verkehrsplaners, daß ab dem Wendehammer die Straße nur noch für „Anrainer frei“ ist, zurückzuführen.

(Der öffentliche Geh- und Radweg ist separat anzulegen)

Der öffentliche Geh- und Radweg wird ab dem Wendehammer auf dem öffentlichen

Straßengrund entsprechend der vorliegenden Verkehrsplanung von DI Berger gemeinsam mit der Anrainerzufahrt, der Hotelzufahrt und dem Zulieferverkehr geführt, wobei ab der Vorfahrt Hotel – (95m nach dem Wendehammer) der Geh- und Radweg nur mehr mit dem Hotelzulieferverkehr und einem allfälligen Einsatzverkehr (Feuerwehr, Rettung, Polizei) gemeinsam geführt wird und eine neue Breite von 4m aufweist.

(Zulieferverkehr zum Hotel von Süden her)

Ein Zulieferverkehr zum Hotel von Süden her ist auszuschließen, dieser müßte über den Geh- und Radweg ca. 330m von Süden her zum Hotel führen, was einerseits den Geh- und Radweg belasten würde und andererseits die Frage des Abbiegens auf der B 158 aufwerfen würde.

(Zugang zu den Badeplätzen GP 926/2-.../5)

Hier wird mit der Gemeinde eine Regelung zu finden sein.

(B 158 - Öffnung in der Lärmschutzwand)

dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, daß die Lärmschutzwand im Bereich der GP 825/7 so versetzt ist, daß die Zufahrt zum Grundstück gewährleistet ist

(Bebaubarkeit der Fläche)

(Ausnutzbarkeit)

Der angebliche Widerspruch in den Aussagen ist nicht erkennbar, der Hinweis, daß die Ausnutzbarkeit auf den gesamten Bauplatz und nicht die einzelnen Teilgebiete bezogen ist dient der Eindeutigkeit der Festlegungen

(Abmessung der Gebäude und Mindestabstände)

Durch die Festlegung von Baugrenzlängen ist die max. mögliche Länge und Breite der Bauten ausreichend bestimmt, die „besondere Bauweise“ verlangt die Untergliederung in eigenständige Baukörper, verbunden nur durch die zurückgesetzte Erschließung, d.h. es kann keine über die gesamte Länge geschlossene Gebäudefront errichtet werden. Die Detailplanung des Projektes hat diese Bestimmungen einzuhalten, die Festlegung bzw. Einhaltung von Mindestabständen zwischen den einzelnen Bauten ist bei dieser Bauweise nicht erforderlich.

(Firsthöhen)

Die gewünschte generelle Reduzierung der Firsthöhen auf 554,35 üA ist von der Gemeindevertretung zu beraten, hier sei nur darauf hingewiesen, daß sich die Häuser der nächstgelegenen Anrainer lt. Schichtenplan des Geometers auf Geländehöhe 553 bis 555 üA befinden.

(Begrünte Flachdächer)

Die Gemeindevertretung wird beraten, ob sie dieser Anregung nachkommen möchte, die Vorgaben des Naturschutzes sind dabei zu berücksichtigen

(keine oberirdischen Stellplätze)

Die Gemeindevertretung wird beraten, ob sie dieser Anregung nachkommen möchte, aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen erscheint ein gänzlicher Verzicht auf oberirdische Stellplätze kaum realistisch

(keine hochwüchsigen Pflanzen)

hochwüchsige Pflanzen bzw. Bäume sind auf der Seeseite der neuen Gebäude vorgesehen, um hier eine zusätzliche Gliederung in der Fassadenabwicklung zu erreichen, die Sicht der hinterliegenden Anrainer auf den See soll dadurch aber nicht beeinträchtigt werden, was aufgrund des Niveauunterschiedes einzuhalten sein sollte

5. Elisabeth Berger

(Die Einschreiterin erhebt Einspruch gegen „die Umwidmung in Bauland zur massiven Bebauung“ einerseits und die „Verlegung / Privatisierung des Seeuferweges“, andererseits)

Die Frage der Umwidmung zur Errichtung des geplanten Hotels ist Gegenstand der Umweltprüfung, in den dem Verfahrensakt beiliegenden Gutachten, vor allem in dem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild behandelnden Gutachten, wird dargelegt, daß das geplante Vorhaben in seinen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewältigbar ist, im Bebauungsplan wurden u.a. die nötigen Minderungsmaßnahmen festgelegt.

Die Frage der Beeinträchtigung der Spaziergänger und Radfahrer durch die Verlegung des Seeuferweges im Bereich des geplanten Hotels vom See weg hinter die Gebäude ist unter dem Aspekt des auf die gesamte Seeweglänge gesehen kurzen Abschnittes von 322m Verlegung insgesamt bei nur 190m Länge durch Gebäude abgeschirmter Sicht auf den See sicher als zumutbar anzusehen und in der Abwägung von Interessen der Wegbenutzer zu Interessen der Hotelbetreiber nicht die Interessen der Wegbenutzer auf diesem kurzen

Abschnitt als vorrangig anzusehen.

Was die Benützbarkeit des Weges für alle Nutzergruppen durch die Steigung im Bereich der geplanten Überführung über die Tiefgaragenzufahrt anlangt so sei hier auf das Projekt des Straßenplaners verwiesen, das eine Steigung von 6% darlegt und den Richtlinien entspricht.

6. Theresia Geier

(Die Einschreiterin erhebt Einspruch gegen die Umlegung des Seeuferweges)

Die Frage der Beeinträchtigung der Spaziergänger und Radfahrer durch die Verlegung des Seeuferweges im Bereich des geplanten Hotels vom See weg hinter die Gebäude ist unter dem Aspekt des auf die gesamte Seeweglänge gesehen kurzen Abschnittes von 322m Verlegung insgesamt bei nur 190m Länge durch Gebäude abgeschirmter Sicht auf den See sicher als zumutbar anzusehen und in der Abwägung von Interessen der Wegbenutzer zu Interessen der Hotelbetreiber nicht die Interessen der Wegbenutzer auf diesem kurzen Abschnitt als vorrangig anzusehen.

7. Sammeleinwendung mit Unterschriftenliste

(Generell)

Dem Einwand, daß die vorgelegten Unterlagen nur bedingt aussagekräftig wären und weder die Gebäudehöhe noch die Verkehrswege eindeutig erkennbar gewesen wären, ist entgegen zu halten, daß im Bebauungsplan die Gebäudehöhen mit Bezug auf Adria-Niveau angegeben und die Verkehrswege der Planzeichenverordnung entsprechend dargestellt sind. Der aktuelle Zustand des Planungsgebietes ist vor Ort ersichtlich, die Widmungsgegebenheiten dem rechtskräftigen FWP zu entnehmen, der im Gemeindeamt aufliegt. Einen bestehenden Bebauungsplan für den betroffenen Bereich gibt es nicht.

Die Fotomontage mit 3-D-Modell ist mit Sicht vom See her im Gutachten zu den Auswirkungen auf das Landschaftsbild enthalten, eine Darstellung von Landseite wurde in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde als entbehrlich erachtet, da der Sichtbezug von der Felswand oder der B 158 her auf das Planungsgebiet mehr als eingeschränkt ist.

Die Gemeindestraße (Luegerstraße) ins Planungsgebietes aufzunehmen ist erforderlich, um die gegebene Erschließung zu dokumentieren, am Seeufer befinden sich Anlegestellen und Stege, die das Planungsgebiet hier erfaßt. Das Bauland betrifft nur einen Teil des Planungsgebietes, der zur Errichtung der geplanten Bauten für das geplante Gesundheitshotel erforderlich ist – das öffentliche Interesse der Gemeinde an der Errichtung dieses speziellen Hotelbetriebes ist in einem gesonderten Gutachten nachgewiesen, das den Verfahrensunterlagen beiliegt und woraus der Unterschied zu einem privaten „Wohnbau“ abzuleiten ist.

Die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen sollen die Umsetzung des aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojektes ermöglichen und haben gleichzeitig den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen. Die Organisation der Verkehrswege und Parkplätze betrifft Gemeindegrund und Privatgrund von Hotel Lueg, aber keinen Privatgrund von Anrainern. Anrainern Parkflächen auf öffentlichem Grund zur Verfügung zu stellen steht einer Gemeinde frei, ist aber keine Verpflichtung und kann daher auch verweigert werden (siehe Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Raum).

(Seeweg, Radweg)

Siehe Ausführungen zu Einwendung Berger und Geier:

Die Frage der Beeinträchtigung der Spaziergänger und Radfahrer durch die Verlegung des Seeuferweges im Bereich des geplanten Hotels vom See weg hinter die Gebäude ist unter dem Aspekt des auf die gesamte Seeweglänge gesehen kurzen Abschnittes von 322m Verlegung insgesamt bei nur 190m Länge durch Gebäude abgeschirmter Sicht auf den See sicher als zumutbar anzusehen und in der Abwägung von Interessen der Wegbenutzer zu Interessen der Hotelbetreiber nicht die Interessen der Wegbenutzer auf diesem kurzen Abschnitt als vorrangig anzusehen.

Was die Benützbarkeit des Weges für alle Nutzergruppen durch die Steigung im Bereich der geplanten Überführung über die Tiefgaragenzufahrt anlangt so sei hier auf das Projekt des Straßenplaners verwiesen, das eine Steigung von 6% darlegt und den Richtlinien entspricht.

(Landschafts- und Naturschutz)

Zur Behandlung der Problematik der möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Landschaftsbild- und -struktur sowie den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes Schafberg-Salzkammergutseen wurde ein Fachgutachten eines versierten Ökologen

eingeholt, das den verfahrensunterlagen beiliegt und eingesehen werden konnte. In diesem Fachgutachten wird auch ausführlich auf die Stellungnahme von Dr. Günther – FD Naturschutz eingegangen. Der Vorwurf an die Ortsplanerin, hier mangelhaft und inkompetent gearbeitet zu haben ist daher inhaltslos.

Inwieweit der der Gemeinde angebotene Tauschgrund (GP 824/2) als Badeplatz für die Öffentlichkeit verwendet werden ist von der Gemeinde zu behandeln, es darf aber darauf verwiesen werden, daß sich auch die angrenzende GP 918/18 im Besitz der Gemeinde befindet und hier durch die Verlegung des Gehweges Gestaltungsspielraum gegeben ist. Bauhöhen und Baumassen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, ebenso ist dort das Beispiel der Lärmschutzwand einzusehen – was auch der zuständigen Expertin für Hochbau entgangen zu sein scheint, die Unterlagen wurden jedenfalls vollständig übermittelt.

Zur Gesamtlänge des Baues ist darauf hinzuweisen, daß im Text des Bebauungsplanes unter „Bauweise“ angeführt ist: Besondere Bauweise: insgesamt mit dem Altbestand vier eigenständige Baukörper, entlang dem See angeordnet und nur über zurückgesetzte Erschließung (Stiegenhaus) verbunden, sodaß der Eindruck der Einzelbaukörper gewahrt bleibt

Zu „massiver Flächenverbrauch für private Zwecke“ – siehe Hinweis auf Gutachten zu öffentlichem Interesse

Die Befürchtung, durch das Hotel könnte aufgrund des gegebenen Geländes eine „Häuserschlucht“ entstehen ist nicht zutreffend, das Straßenniveau der Luegerstraße befindet sich im Bereich der GP 825/8 und 825/7 auf 547m üA, die Traufenhöhe der geplanten Bauten ist hier im Bebauungsplan mit 552,05 bzw 552,45 üA begrenzt, das ergibt hier eine Traufenhöhe von max 5,5m bei einem Abstand von 13 – 14m zum Böschungsfuß der Anrainergrundstücke bzw, ca 22m zur Höhe 550 – das ist zumindest die Höhe der Erdgeschoßfußbodens der Anrainer.

Sicht zum See und Ort St. Gilgen:

Aufgrund der Geländegegebenheiten wird für die Anrainer weder die Sicht auf den See noch auf den Ort St. Gilgen verbaut (Höhenentwicklung siehe oben, einzig die Sicht auf das Seeufer wird im Bereich der Hotelbauten genommen

Einen gesetzlichen Mindestabstand zur Straße von 5m gibt es nicht, hier ist die Baufluchtlinie der geplanten Baustruktur entsprechend festzulegen. Die 5m resultieren im privaten Bereich aus der Vorgartentiefe, die als PKW-Abstellplatz verwendet werden kann. (Verkehr)

Die Verkehrsflächen sind dem Bebauungsplan klar zu entnehmen, die Beschriftung „Private Zufahrt Anrainer und Hotel“ auf der Gemeindestraße ist zu korrigieren, ab dem Wendehammer ist die Straße für Anrainer (2 Einfamilienhäuser + 1 noch unbebaute Parzelle) und Hotelgäste /-personal frei, allerdings ist der Geh- und Radweg ab dem südlichen Ende der Hotelanlage ohnehin ausschließlich für Einsatzfahrzeuge oder im Falle einer erforderliche Sperre der B 158 für eine Umleitung zu benützen.

Die Straßenbreite ist bis zur Hotelvorfahrt mit 5m vorgesehen, der Straßengrund ist hier über 13m breit, ein breiterer Ausbau der Gemeindestraße wäre in diesem Abschnitt daher möglich. Ab der Hotelvorfahrt führt die Gemeindestraße als Geh- und Radweg und Hotelzulieferung / Einsatzfahrzeuge mit 4m Breite weiter, was für den stark eingeschränkten Verkehr lt Auskunft des Verkehrsplaners (DI Berger) gut ausgebaut ist.

Das Parken der Anrainer auf der Gemeindestraße ist nicht zwingend zu genehmigen, grundsätzlich hat das Parken auf eigenem Grundstück zu erfolgen.

Wenn die Gemeinde zukünftig auf der Tauschfläche einen öffentlichen Badeplatz einrichten sollte, dann wird sie hier auch für die erforderlichen Parkplätze zu sorgen haben.

(Wirtschaftlichkeit)

Verfahrensunterlagen zu Flächenwidmungsplanänderungen wie zu Bebauungsplänen enthalten grundsätzlich keine Aussagen über eine Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens, weil derartiges in diesen Verfahren nicht beurteilt werden kann.

Nichtsdestotrotz wird die Gemeinde Überlegungen zu Wirtschaftlichkeit angestellt haben und auch in der Behandlung des öffentlichen Interesses des Vorhabens sind diese Aspekte beleuchtet und dargelegt – das Gutachten liegt den verfahrensunterlagen bei.

8. Lukas und Irmfried Schwiemann

(Verknüpfung von Umwidmung und Bauprojekt)

Der Hinweis auf die Problematik der Verknüpfung von Umwidmung und Bauprojekt ist nachvollziehbar und verständlich, ergibt sich allerdings aus den gesetzlichen Bestimmungen im ROG.

Zum einen ist seit ROG 2009 mit der geplanten Baulandwidmung auch gleichzeitig der Bebauungsplan zu erstellen, zu anderen sind im Zuge einer – wie im gegenständliche Fall

erforderlichen – Umweltprüfung die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Baulandwidmung zu beurteilen und Minderungsmaßnahmen zur Reduzierung der Umweltauswirkungen anzugeben.

Im gegenständlichen Fall erfolgt die Widmungsänderung in EW, was heißt, daß grundsätzlich jedes widmungskonforme Bauvorhaben realisiert werden könnte, vom privaten Einfamilienhaus über Wohnbau und betriebliche Nutzung bis hin zur touristischen wie geplant.

Der Bebauungsplan ist im gegenständlichen Fall Teil der auf die Umweltauswirkungen hin zu prüfenden Planung, in der die Maßnahmen zur Reduzierung der Umweltauswirkungen verankert sind.

Das vom Grundeigentümer vorgelegte Projekt stellt quasi den „worst case“ einer Bebauung in der Widmungskategorie EW in dieser Lage dar, weshalb die Abhandlung der Maßnahmen zu diesem Projekt legitim ist.

Der Bebauungsplan ist eine Verordnung der Gemeinde, der die zu genehmigenden Baumaßnahmen zu entsprechen haben. Wird das Projekt nicht realisiert, wird der Bebauungsplan für andere im EW mögliche Vorhaben zu ändern sein und die Gemeinde muß ihre Planungshoheit wahrnehmen, wobei der Blick auf die Umweltprüfung im vorangegangenen Widmungsverfahren nicht vernachlässigt werden darf.

(Öffentliches Interesse)

Zum Nachweis des öffentlichen Interesses der Gemeinde am geplanten Vorhaben wurde ein eigenes Gutachten beigebracht, das dem Akt beiliegt. Die detaillierte Darstellung der einzelnen Umwidmungsflächen hatte nicht zum Inhalt, das öffentliche Interesse zu belegen, sie dient nur der Darstellung der Widmung jetzt und nachher und der Nachvollziehbarkeit der Flächenbilanz für die Aufsichtsbehörde. Der Bedarf an einer weiterer Detailbeschreibung zur besseren Vergleichbarkeit kann nicht nachvollzogen werden, da als Ergebnis der diversen Umwidmungen von.... in.... letztendlich eine, nur durch den Radweg geteilte, Baulandfläche resultiert.

(Privatisierung und Verlegung von öffentlichen Verkehrsflächen, Verlegung der Uferpromenade)

Dazu die Ausführungen zu voran behandelten Einwendungen

– die Gemeindestraße wird nicht privatisiert sondern soll die Zufahrt nur für Anrainer begrenzt werden

– Verlegung des Rad- und Gehweges siehe Einwendung Berger u.a.

(Widmungsflächen)

Das Ausmaß der geplanten Umwidmung ist auf das für die geplanten Gebäude erforderlich notwendige Mindestmaß reduziert, es gibt keine Unterschreitung von Abstandsregeln, die GFZ 0,4 ist für Wohnbau üblich, nicht für betriebliche Anlagen wie ein Hotel, Geh- und Fahrflächen sind nicht teil des Bauplatzes, der Berechnungsgrundlage für die bauliche Ausnutzbarkeit ist.

(Landschaftsschutzinteresse)

Dazu wurde das Gutachten des Landschaftsökologen wie auch das Gutachten zum Nachweis des öffentlichen Interesses eingeholt und dem Verfahrensakt beigelegt.

Die Ansicht, das geplante Vorhaben wäre die massivste Uferverbauung am Wolfgangsee überhaupt ist mit Verweis auf die Uferbebauung im Ort St.Wolfgang zu widerlegen.

(Realisierbarkeit und Nutzen des Hotelprojektes – Nutzen für die Gemeinde)

Dazu Hinweis auf die schon voran dargelegten Verfahrensabläufe und

Planungsverpflichtungen lt ROG uam

Zu den geforderten Überlegungen zum „ehemaligen Strandbad“ ist festzustellen, daß diese Flächen in Privatbesitz (Hotel Lueg) sind, daher allgemeinen Überlegungen nicht wirklich zugänglich, und das Strandbad zudem jedenfalls als Hotelstrandbad erhalten bleibt, die Fläche wird nicht verbaut, wie auch dem Bebauungsplan zu entnehmen ist.

(Risiken für die Gemeinde)

In vorangegangenen Punkten schon behandelt (u.a. Pkt Wirtschaftlichkeit in der Sammeleinwendung, sowie in Pkt 1 der Einwendung)

(Bauhöhen)

Siehe vorangegangene Erläuterungen zum Bebauungsplan wie auch zu „Häuserschlucht“ in der Sammeleinwendung

9. Einwendung Stiegl

(Angleichung der First- und Traufenhöhen in Teilgebiet 2 + 3 an Teilgebiet 4 und Anhebung in Teilgebiet 1 um 80 cm

Als Begründung wird die Höhenlage und geringe Neigung des Fäkalkanals, die dadurch mögliche natürliche Entwässerung der Teilgebiete sowie die Hochwassermarken angeführt.)

Es sollte wohl noch überprüft werden, ob nicht andere Möglichkeiten zur Beseitigung der Konfliktpunkte bestünden, wenn nicht, wäre eine Zustimmung gerechtfertigt, auch wenn dadurch die Gebäude zur den Anrainern hin entsprechend höher würden.

10. Schifffahrt am Wolfgangsee

Diese Einwendung betrifft die Schiffsanlage Lueg – zu dieser speziellen Frage muß die Gemeinde Stellung nehmen, seitens der Ortsplanerin kann dazu mangels genauerer Kenntnisse nicht Stellung bezogen werden.

Behandlung der Einwendungen durch die Gemeindevertretung

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Interessen

Ifd. Nr	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung	Upload

Stellungnahme des/r OrtsplanerIn zu Äußerungen von Planungsträgern öffentlicher Interessen

Behandlung der Äußerungen von Planungsträgern öffentlicher Interessen durch die Gemeindevertretung

Stellungnahme des Regionalverbandes

Ifd. Nr	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung	Upload

Stellungnahme des/r OrtsplanerIn zur Stellungnahme des Regionalverbandes

Behandlung der Stellungnahme des Regionalverbandes durch die Gemeindevertretung

Verfahrensgegenstand

Veranlassung

Antrag der Stiegl Immobilien zur Baulanderweiterung im Bereich Hotel Lueg, um den bestehenden Hotelstandort ausbauen zu können. Die Eigentümer Stiegl Immobilien beabsichtigen, anstelle des bestehenden "Ferienhofes Hotel Lueg" ein qualitativ hochwertiges Kurhotel zu errichten.

Es ist vorgesehen, das im Stil der Salzkammergutvillen erbaute bestehende Hotelgebäude zu sanieren und die erforderlichen weiteren Räumlichkeiten in neuen Gebäuden unterzubringen. Die bestehenden Nebengebäude werden abgetragen.

Um eine möglichst hohe Qualität der Architektur und eine bestmögliche Abstimmung auf den sensiblen Landschaftsraum zu erhalten soll eine Architekturwettbewerb durchgeführt werden, der in der Aufgabenstellung auch die gesamte Umweltproblematik berücksichtigt.

Datum der TAÄ-Anregung

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Das Hotel Lueg befindet sich unmittelbar am Seeufer des Wolfgangsees und ist das südlichste Gebäude des Ortes St. Gilgen, Siedlungsgebiet Lueg

Übersichtsplan



Grundstücke / Nutzungserklärungen

Gst. Nr	KG Name	Teilfläche betroffen	Nutzungserklärung	Name(n) der(s) Grundeigentümer In	Datum der Nutzungserklärung
918/18	St.Gilgen		Erforderlich:	Gemeinde St. Gilgen	26.04.2012
861/2	St.Gilgen		Erforderlich:	Gemeinde St. Gilgen	26.04.2012
825/6	St.Gilgen		Erforderlich:	Gemeinde St. Gilgen	26.04.2012
825/11	St.Gilgen		Erforderlich:	Gemeinde St. Gilgen	26.04.2012

826/1	St.Gilgen		Erforderlich:	Stiegl Immobilien	09.05.2012
828	St.Gilgen		Erforderlich:	Stiegl Immobilien	09.05.2012

Nutzungserklärungen: Uploaded File: C296065_144769.pdf; C296054_144746.pdf; Nutzungserklärung GemGilgen_010612.pdf; Nutzungserklärung SIV.pdf;

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Ja

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?: Hotelstandort bebaut

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4630-5203

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	davon verbaut Fläche [m²]	Widmungskategorie	
5275	0	GEG	
1188	0	GIS	
3000	0	VGD	
369	0	EW	Kennzeichnung: J
116	0	GLG	

Umwidmung in

Fläche [m²]	davon verbaut Fläche [m²]	Widmungskategorie	
3878	0	EW	Kenntlichmachung (../L1): J
2639	0	EW	Kennzeichnung: J
2059	0	GEG	
1372	0	VGD	

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 9948

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung (zB bei Schichtenwidmung, Kennzeichnung von Vorbehaltsflächen)

Ein Teil der Umwidmungsflächen liegt um die bestehenden Gebäude (Hotel Lueg und Nebengebäude) und wird dzt als Zufahrt oder Parkplatz genutzt, der andere Teil betrifft den Badebereich am See mit dem Badeobjekt.

Umweltrelevanz
Schwellenwertprüfung
Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 6400
[m²]
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel)
[m²]
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 6400
[m²]
Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Ja
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein
Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 2,5 ha
Allfällige Begründungen oder Erläuterungen
Ausschlusskriterienprüfung
A: Umweltprüfung bereits vorhanden: Nein
B: Anpassung an gegebene Struktur- und Nutzungsverhältnisse: Nein
C: Offensichtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen: Nein
D: Kleinräumige Erweiterung, Arrondierung oder Fortschreibung: Nein
Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums
Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten
Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes: Nein
Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt
Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz
Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen
Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich
Eine Umweltprüfung ist erforderlich: Ja
Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich
Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz

Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 1998 bzw. Raumordnungsgesetz 2009

ROG 2009

Raumordnungsziele

1. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts- und Sozialstruktur anzustreben.

5. Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen ist in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sicherzustellen. Insbesondere bezieht sich diese Vorsorge auf Wohnungen, Erwerbsmöglichkeiten, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Kultur-, Sozial-, Bildungs-, Sport- und sonstige Freizeit-, Informations-, Kommunikations- und Verkehrseinrichtungen.

6. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und dass eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird. Als gleichbedeutsam ist der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter und solcher Stadt- und Ortsgebiete zu betreiben und durch Maßnahmen der Dorf- und Stadterneuerung zu unterstützen.

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

10. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raumes, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes, der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.

11. Öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie in der Lage sind, ihre Versorgungsaufgaben zu erfüllen und einen wesentlichen Beitrag zur Entfaltung der Wirtschaft zu leisten.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;

2. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen;

3. Vermeidung von Zersiedelung;

4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;

7. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;

9. Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

LEP 2003

1. Grundsätze und Leitlinien der Landesentwicklung

(2) Die Landesentwicklung hat die Raumordnungsziele und -grundsätze gemäß § 2 ROG 1998 zu berücksichtigen und orientiert sich insbesondere an folgenden Leitbildern:

- _ Flächensparende und nachhaltige Raumnutzung;
- _ Am Öffentlichen Verkehr orientierte Siedlungsentwicklung in den dichter besiedelten Gebieten des Landes;
- _ Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsvielfalt;
- _ Erhalt und gezielte Steigerung der Wirtschaftskraft;
- _ Nachhaltige und zeitgemäße Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes
- _ Schutz und Pflege von Kulturgut bzw. Baukultur;
- _ Erhaltung und Entwicklung einer regionalen Identität und Zusammenarbeit.

5. Ziele und Maßnahmen zur Ordnung und Entwicklung des Landesstruktur

D.1.- Ziele zu Standortsicherung und Betriebsansiedlung

Sicherung und Entwicklung von Betriebsstandorten mit überörtlicher Bedeutung an dafür geeigneten Standorten unter Berücksichtigung des Bedarfs.

D.2.- Ziele zu Tourismus und Freizeitwirtschaft

(3) Die Sicherung der zeitgemäßen Weiterentwicklung von Tourismuseinrichtungen und -betrieben soll gewährleistet werden.

(4) Die Erreichbarkeit der Tourismusregionen soll insbesondere im Öffentlichen Personenverkehr verbessert werden.

Sachprogramm "Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum" - VO Jänner 2009

2. Leitbilder für die Siedlungsentwicklung im Zentralraum

Die Siedlungsentwicklung des Zentralraums soll sich in Ableitung der Ziele und Grundsätze des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998, insbesondere dem Prinzip der dezentralen Konzentration, der Orientierung der Siedlungsentwicklung am öffentlichen Verkehr und dem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden nach folgenden Leitbildern entwickeln:

- Polyzentrisches Strukturmodell zur Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte und -achsen (dezentrale Konzentration)
- Wohnen und Arbeiten (Erwerbs- und Versorgungsarbeit) in einer Region der kurzen Wege
- Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung entlang des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs
- Sicherung bedarfsgerechter Standorte für Erwerbsmöglichkeiten

St. Gilgen ist zentraler Ort der Stufe C und im Sachprogramm als "Regionales Nebenzentrum" festgelegt,

Regionalprogramm

wurde für die Region Osterhorngruppe nicht erstellt

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

Aussagen im REK zu:

Stellung der Gemeinde in der Region:

° In der Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde sieht St.Gilgen auch in Zukunft einen wesentlichen Schwerpunkt. Die wirtschaftliche Bedeutung des Fremdenverkehrs soll daher erhalten und nach Möglichkeit weiter ausgebaut werden. In Zusammenhang mit der Tourismusfunktion kommt der Erhaltung der "Kapitalgrundlage" Naturraum als wichtigstem Potential der Gemeinde höchste Bedeutung zu, ebenso der Erhaltung einer intakten bäuerlichen Landwirtschaft.

° Gleichzeitig mit der Bedeutung als Fremdenverkehrsgemeinde ist auch die (Nah) - Erholungsfunktion der Gemeinde zu erhalten und in geordnete Bahnen zu lenken.

Fremdenverkehrs - Wirtschaft:

° Der Fremdenverkehr soll weiterhin seine große wirtschaftliche Bedeutung für St.Gilgen behalten. Die Gemeinde wird den Fremdenverkehr daher auch in Zukunft fördern und alle für diesen Wirtschaftszweig erforderlichen Maßnahmen unterstützen, solange diese dem Raum und der Struktur der Gemeinde entsprechen.

° Ganz wesentlich ist, die regionalen Besonderheiten und naturräumlichen Gegebenheiten auch in Zukunft zu erhalten, da hierin das Kapital der Gemeinde für diesen Wirtschaftszweig gelegen ist.

° Qualitätsverbesserung, aber auch ein möglichst breit gestreutes Angebot an unterschiedlichen Fremdenverkehrsbetrieben soll einen vielfältigen Bedarf abdecken können.

° Grundsätzlich sollen bestehende Fremdenverkehrsbetriebe entsprechend den wirtschaftlichen Möglichkeiten und Erfordernissen aus/umbauen können, auch in einer Größenordnung, welche die Widmungskategorie "Beherbergungsgroßbetrieb" erforderlich macht. Eine konkrete Anzahl oder Auswahl aus den bestehenden Betrieben oder möglichen künftigen Standorten wird bewußt nicht vorweggenommen, generell werden aber 80 Zimmer als Obergrenze für Beherbergungsgroßbetriebe festgelegt. Diese Größenordnung wird als für den Raum verträglich angenommen.

° Zur Erhaltung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit im Tourismusbereich wird in Zukunft die Zusammenarbeit aller Salzkammergutgemeinden und eine Einbeziehung des Angebotes der benachbarten Regionen sinnvoll und notwendig sein.

° Speziell die engere "Region Wolfgangsee" soll gezielt und verstärkt beworben werden.

° Um die Fremdenverkehrswirtschaft in ihre Bedeutung erhalten zu können, sind Qualitätsverbesserungen sowohl im Beherbergungs- und Gastronomiebereich als auch bei den erforderlichen Folgeeinrichtungen notwendig. Alle Maßnahmen müssen unter dem Aspekt "Qualität vor Quantität" und in Übereinstimmung mit dem Raum erfolgen. Eine Verbesserung von Betrieben der Kategorie B in die Kategorie A (und vermehrte Ausstattung mit Seminarräumen u.ä.) erscheint sinnvoll.

° Um eine bessere Auslastung der Einrichtungen sowie ein möglichst einheitliches Angebot an Arbeitsplätzen über das ganze Jahr hin zu erreichen, wird eine Verlängerung der Saison in Frühjahr und Herbst angestrebt, was durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen ist.

° Touristisches Zentrum der Gemeinde wird auch in Zukunft der Ort St.Gilgen sein, eine entsprechende Gestaltung des Ortszentrums (Umsetzung des Ortsgestaltungskonzeptes) und der angrenzenden Bereiche sowie andere unterstützende Maßnahmen sollen die Attraktivität St.Gilgens weiter erhöhen.

° Im Bereich des Ortes sollte zumindest ein weiterer Beherbergungsbetrieb der Kategorie A errichtet werden oder ein bestehender Betrieb durch entsprechende qualitative Verbesserungen diese Kategorie erlangen. Die Errichtung eines neuen Betriebes sollte sich auch für die Gastronomie insgesamt positiv auswirken.

° Das ehemalige Hotel Lueg südlich des Ortszentrums wird derzeit von "Young Austria" als Jugendgästehaus genutzt. Aufgrund der Seeuferlage mit eigener Schiffsanlegestelle wäre das Gebäude ein idealer Standort für ein Hotel der gehobenen Kategorie und sollte entsprechend ausgebaut werden.

Siedlungs- und Ortsbildkonzept:

Den südlichen Abschluß der Bebauung St.Gilgen - Lueg bildet das Hotel Lueg, ein ehemaliger Fremdenverkehrsbetrieb der gehobenen Kategorie. Eine gute Infrastruktur (wie Strandbad, Schiffsanlegestelle, Parkplatz usw.) ist nach wie vor gegeben, wird aber nur zum

Teil genutzt (Jugenderholungsheim von Young Austria).

° Eine Wiedereinbetriebnahme als Hotel der gehobenen Kategorie wird von der Gemeinde befürwortet, auch die Größenordnung eines "Beherbergungsgroßbetriebes" wäre denkbar.

Angrenzende Widmungen

der Bestand befindet sich im EW/L, wie auch die nördliche Bebauungszeile von Lueg das Grünland am See ist als "Erholungsgebiet" ausgewiesen
zur B 158 hin ist Grünland "Immissionsschutz"

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen
Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja
Naturschutz
Beschränkung vorhanden: Ja
Beschreibung Lage im Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft hier entlang der B 158, die Bebauung Lueg ist daher im Landschaftsschutzgebiet, der Ort St.Gilgen ist ausgenommen
Wasserwirtschaft
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Wildbach und Lawinenverbauung
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung keine Kenntlichmachungen im FWP, Steinschlag von der Felswand westlich der Umwidmungsfläche wird lt Stellungnahme Geologie durch vorhandene Sicherungen und neue Lärmschutzwand abgehalten
Geologie
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung keine Kenntlichmachungen im FWP, lt geologischem Gutachten (in Pkt Umweltprüfung abgelegt) Baugrundeignung gegeben
Wald
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Lärm
Beschränkung vorhanden: Ja
Beschreibung der Hotelstandort liegt im lärmbelasteten Bereich der B 158 Schalltechnisches Gutachten in Pkt Umweltprüfung abgelegt

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Ja

Beschreibung

Der südwestliche Teil der Umwidmungsfläche ragt in den Bauverbotsbereich der B 158, hier soll anstelle der bestehenden, abzubrechenden Gebäude im Bauverbots-bereich ein Personalhaus errichtet werden. Um Genehmigung der Unterschreitung wird angesucht.

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

**Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn
(aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren)**

Infrastrukturelle Erschließung
Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Nein
Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich auf dem Standort befindet sich schon ein Hotel, alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind dort vorhanden
Trinkwasserversorgung
Vorhanden: Ja
"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Hotel Lueg Wasserwirtschaft.pdf;
Beschreibung
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)
Vorhanden: Ja
Beschreibung
Verkehrerschließung
Vorhanden: Ja
Beschreibung
Sonstige infrastrukturelle Erschließungen
Vorhanden
Beschreibung
Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren)

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

das bestehende Hotel Lueg befindet sich am Südennde der Bebauung von St.Gilgen-Lueg und liegt direkt am See. Nördlich reicht die dem See entlang verlaufende Bebauungszeile von Lueg bis an den Hotelstandort heran.

Westlich begrenzt der Felsen der Gamswand das Siedlungsgebiet, zwischen dieser und der Bebauung am See verläuft die B 158

Vom See her bzw. vom anderen Ufer ist der Hotelstandort zur Gänze einsehbar, die Seearchitektur des Hotels (derzeit Ferienhof für Jugendliche) prägt das Landschaftsbild

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: Erheblich gegeben

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Durch die Lage unmittelbar am See stellt jeder Eingriff in den Bestand eine Veränderung des Landschaftsbildes dar, die im konkreten Fall als erheblich einzustufen ist

Beurteilung der Nachvollziehbarkeit der Umwelterheblichkeitsprüfung - allfälliger Ergänzungsbedarf

Ein ein wesentlicher Aspekt der Umweltprüfung

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

der Hotelstandort befindet sich im engen Raum zwischen B 158 und See, die Böschung zur Straße hin ist steil und bewaldet. Zum See hin befinden sich die Grünflächen, Stützmauern schaffen unterschiedliche Ebenen. Die Vergrößerung des Hotels und die Änderung von Jugendferien in Kurhotel ändert an der grundsätzlich gegebenen Nutzung nichts.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: Gering gegeben

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

da der gegenständliche Bereich schon derzeit als Hotelstandort genutzt ist wird die Erweiterung der Bebauung nur geringe Auswirkungen auf Vegetation und Tierwelt haben

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

der Hotelstandort befindet sich unmittelbar am Seeufer, die Erholungsnutzung des Bereiches ist entsprechend hoch, wenngleich privat im Rahmen der ursprünglichen Hotelnutzung. Dies betrifft auch die Grünflächen am See (privates Strandbad). Teil der Erholungsnutzung ist auch der öffentliche Geh- und Radweg auf der Ischlerbahntrasse, der derzeit am Seeufer entlang führt und künftig im Westen hinter den Gebäuden vorbeigeführt werden soll

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: Gegeben

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Die Erholungsflächen am See (Strandbad) bleiben erhalten, z.T. privat in der Hotelanlage, z.T. sollen sie auch öffentlich als Strandbad für die Bevölkerung verwendet werden, was als Verbesserung der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit zu bewerten ist. Die Verlegung des Radweges in einem kurzen Abschnitt vom See weg hinter die Gebäude ist natürlich eine Verschlechterung, sodaß insgesamt die Umwelterheblichkeit im Sachgebiet Erholungsnutzung und Grünflächen mit gegeben eingestuft wird.

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

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: GISOnline-Biotope.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

das Biotop "See" befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Änderungsfläche, ebenso ein Biotop bestehend aus drei Bäumen neben dem Strandhaus, auch dieses liegt neben der vorläufig geplanten Umwidmungsfläche. Die anderen Grünflächen am See werden als Badegrund genutzt, im Bereich der bestehenden Bebauung sind die Flächen asphaltiert.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: Gering gegeben

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

auch wenn sich der See in unmittelbarer Nähe befindet so kann aus der derzeit gegebenen Nutzung abgeleitet werden, daß die Umwelterheblichkeit in diesem Sachgebiet "gering gegeben" ist.

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das bestehende Hotel Lueg bildet den Abschluß der Bebauung des Ortes St. Gilgen und ist mit seiner ortstypischen Architektur ein wesentliches Element des Ortsbildes, wenn auch nicht denkmalgeschützt.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: Gegeben

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Die Erweiterung der Hotelanlage am See wird das Ortsbild jedenfalls beeinflussen, weshalb die Umwelterheblichkeit mit gegeben beurteilt wird.

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Geologie
Strukturuntersuchung
Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: Baugrund u Georisiko-Beurteilung Gesundheitshotel Lueg.pdf;
Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur der Hotelstandort befindet sich am Fuß der Gamswand unmittelbar am Seeufer. Die Baugrundeignung ist grundsätzlich durch die Bestandsbebauung bestätigt, um alle Risiken, die der Standort mit sich bringt, beurteilen zu können, wurde von Stiegl Immobilien ein entsprechendes Gutachten eingeholt, das beigelegt ist.
Beurteilung der Umwelterheblichkeit
Einstufung der Umwelterheblichkeit: Gegeben
Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit Aufgrund der doch erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Standortes bzw. der Umgebung wird die Umwelterheblichkeit mit "gegeben" eingestuft
Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

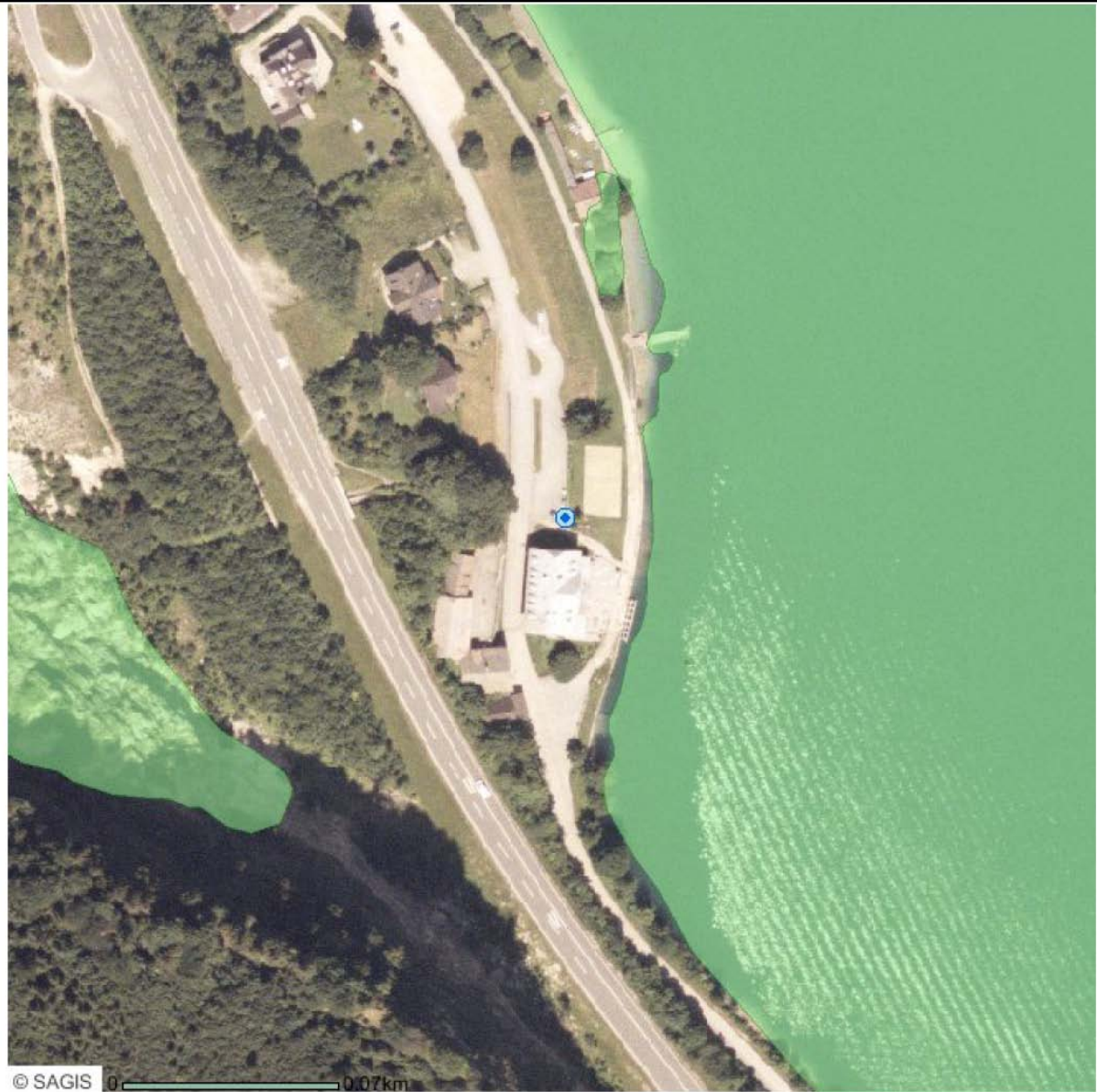
Boden
Strukturuntersuchung
Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur Der Bereich der bestehenden Bebauung um das Hotel ist überwiegend befestigt, die Erweiterung der Bebauung in diesem Bereich kann daher keine Auswirkungen auf Bodenfunktionen haben. soweit derzeit noch unbefestigte Flächen verbaut werden ist ein Eingriff in die Bodenfunktionen gegeben
Beurteilung der Umwelterheblichkeit
Einstufung der Umwelterheblichkeit: Gering gegeben
Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit Da nur geringe Flächen derzeit nicht befestigt sind und bei zusätzlicher Verbauung allenfalls erforderliche Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfunktionen getroffen werden können wird die Umwelterheblichkeit mit "gering gegeben" eingestuft
Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Land- und Forstwirtschaft
Strukturuntersuchung
Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur nicht betroffen, es gibt keine landwirtschaftlich genutzten Flächen
Beurteilung der Umwelterheblichkeit
Einstufung der Umwelterheblichkeit: Nicht gegeben
Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit
Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

es sind keine Wasserschutz- oder -schongebiete betroffen, auf der Nordseite des Hauses Hotel Lueg befindet sich ein Brunnen.
im Geologischen Gutachten wird darauf hingewiesen, daß die anfallenden Oberflächenwässer wie bisher problemlos in den See abgeleitet werden können.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: Nicht gegeben

Begründung zu der Einstufung der Umwelterheblichkeit
zusammengefaßt gibt es hier keine Umwelterheblichkeit
Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

es gibt keine Gefahrenzonenpläne in diesem Bereich, dennoch ist Steinschlag von der Gamswand ein im geologischen Gutachten behandelter Punkt. Auch die Sicherung eines Grabens, der Wasser unter der B 158 von der Felswand zum See ableitet, sowie die Böschung zur B 158 wurden dort behandelt.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: Gegeben

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

aufgrund der erforderlichen Maßnahmen wird die Einstufung der Umwelterheblichkeit mit gegeben vorgenommen.

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Lärm

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: GA Lärmschutzwand.pdf; GA-Lärm_ergänzung.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

der verfahrensgegenständliche Bereich liegt neben der B 158 und befindet sich dadurch im lärmbelasteten Bereich der Straße. Diese führt im Westen auf Dachgeschoßniveau an der Bebauung von Lueg vorbei, südlich ist die Straße auf deutlich niedrigerem Niveau. Von dort wirkt der Lärm auch stärker ein.

Um schon vorweg zu erheben, inwieweit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und wirksam werden, wurde ein Gutachter beauftragt - Unterlagen unter "Bild" und "GA Lärmschutzwand" beigelegt (die in den Bildern im Gutachten dargestellten Baukörper stellen nur ein allgemeines Massenmodell dar und geben weder Standort noch Höhe noch Gestalt konkret wieder - dazu wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt)

Die Lärmbelastungen, die das Hotel für die Umgebung mit sich bringen wird, werden auf der Luegerstraße (Zufahrt) und den dort befindlichen Wohnhäusern wirksam. Das Hotel soll etwa 80 Zimmer haben, dazu Personal und Lieferantenzufahrt.

Auch der bestehende Betrieb bringt ein Verkehrsaufkommen, derzeit allerdings auf die Sommermonate beschränkt, auch wird das Haus dzt. als Jugendferienheim geführt.

Insgesamt ist aber davon auszugehen, daß die Auswirkungen eines neuen Hotels in der geplanten Größe nicht erheblich gegeben sein werden.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: Gegeben

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Die Lärmimmissionen von der B 158 können mit bestimmten Maßnahmen (siehe Gutachten) ausreichend reduziert werden, die Erhöhung der Belastung für die Bebauung in Lueg wird im Vergleich geplante Größe - Bestand nicht als erheblich gegeben angesehen. Einstufung daher "Umwelterheblichkeit gegeben"

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Luft

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: Anschluß Bioenergie.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Auswirkungen des geplanten Hotelneubaus auf die Luftqualität ergeben sich aus der Art der Beheizung und dem Verkehrsaufkommen.

Die Beheizung ist lt. Beilage durch die Bioenergie St. Gilgen, deren Biomasseheizwerk sich in ca 850m nordwestlich befindet, zugesagt.

Bleibt das Verkehrsaufkommen, das aber im Vergleich zum Verkehr auf der B 158 bedeutungslos ist.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: Gering gegeben

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Aufgrund der Nichtbeeinflussbarkeit des Verkehrsaufkommens auf der überregionalen Straße bleibt der Hotelverkehr jedenfalls unbedeutend in bezug Auswirkungen auf die Luft.

Da doch zusätzlicher Verkehr entsteht wird die Umwelterheblichkeit auf "gering gegeben" geändert

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Zusammenfassung
Tabellarische Übersicht der Ergebnisse der Umwelterheblichkeitsprüfung
Landschaftsstruktur und -bild: 32
Vegetation und Tierwelt: 1
Erholungsnutzung und Grünflächen: 8
Biotop- und Naturschutz inkl. Vernetzung: 1
Kulturgüter und Ortsbildschutz: 8
Geologie: 8
Boden: 1
Land- und Forstwirtschaft: 0
Wasser und Wasserwirtschaft: 0
Naturräumliche Gefährdungen: 8
Lärm: 8
Luft: 1
Punktesumme der UEP-Bewertung: 76
Umweltprüfung erforderlich: Ja
Begründung / Anmerkungen zum Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung in Anbetracht der höchst sensiblen Lage unmittelbar am Seeufer ist von vornherein klar, daß eine Erweiterung der Bebauung jedenfalls "erhebliche" Umweltauswirkung nach sich ziehen wird. Was aber nicht bedeuten kann, daß keine Veränderungen / Erweiterungen vorgenommen werden dürfen. Die Stiegl Immobilien planen die Errichtung eines Kurhotels unter Einbeziehung des bestehenden Hotelgebäudes. Um ein dem Standort gerecht werdendes Projekt auszuarbeiten, soll ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden. Die Ergebnisse des Wettbewerbes sollen in den Bebauungsplan, der als Teil der Umweltprüfung aufzustellen ist, einfließen. Die Erstellung des Bebauungsplanes als Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung erscheint in dieser Lage ohne Projekt kaum möglich. Um für den Wettbewerb alle Anforderungen, die sich aus dem Standort in Bezug zur UP ergeben, darstellen zu können sollen auch die Ergebnisse der "unerläßlichen Untersuchungen" einfließen können. Es wird daher ersucht, dies bei der Bekanntgabe der "unerläßlichen Untersuchungen" zu berücksichtigen.
Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes (aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren)

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

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Die Änderungsflächen befinden sich am südlichen Rand des Ortes St. Gilgen im Ortsteil Lueg, hier zieht sich die Bebauung, vorwiegend Einfamilienhaus, aber auch Appartementbau, einreihig entlang der Luegerstraße nach Süden bis zum Hotel Lueg. Westlich der Bebauungsreihe verläuft die B 158 auf wesentlich höherem Niveau entlang dem Fuß der Gamswand, östlich begrenzt der Wolfgangsee den schmalen Siedlungstreifen.

Entlang dem See führt auf der Trasse der ehemaligen Ischler Bahn ein öffentlicher Geh- und Radweg nach Gschwand, am Seeufer bzw. im See stehen Bootshäuser.

Bedingt durch die Lage am Westufer des Sees, zwischen diesem und den angrenzenden Bergen, ist die Sonnenscheindauer vor allem im Winter durch die Berge begrenzt, nichtsdestotrotz ein hochwertiges Wohngebiet.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen zur Umwidmung (Vorbegutachtung)

Umweltschutz (205) 31.1.2012:

Elektronisch unterschrieben von Woschitz Christian

Fachbereich Lärm:

Das schalltechnische Gutachten GA-Nr. 0543/2010/543.0 erstellt vom TB Ausweger am 20.02.2011 ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und schlüssig. Im Gutachten werden die Grundparzellen 824/1, 826, 918/18, 825/11 der KG St. Gilgen behandelt, die schalltechnischen Aussagen beziehen sich auf die Teilbereiche 2 bis 5. Das Widmungsverfahren beinhaltet aber zusätzlich die Teilbereiche 1 (GP 824/1), 6 (GP 826) und 7 (GP 828).

Das schalltechnische Gutachten ist somit auf diese Grundparzelle bzw. diese Teilbereiche zu ergänzen. Weiters ist anschließend der Antrag zum gegenständlichen Widmungsverfahren sowie der Bebauungsplan mit dem ergänzten Gutachten abzustimmen. Christian Woschitz

Fachbereich Boden/Altlasten: Kein Einwand

Werner Repetschnigg

Fachbereich Luft: kein Einwand

Eva Foelsche-Trummer

Verkehrsinfrastruktur (2062) 31.1.2012:

Elektronisch unterschrieben von Lantzberg Roland

Ohne exakte Planunterlagen ist eine definitive Aussage betreffend der Abstansunterschreitung gemäß BStG 1971 in der Fassung 2002 nicht möglich.

Generell besteht gegen die ggst. Umwidmung kein Einwand.

Verkehrsinfrastruktur (2062) 28.2.2012:

Elektronisch unterschrieben von Lantzberg Roland

Stellungnahme zum Bebauungsplan sowie zur Unterschreitung des Bauverbotsbereichs der B158:

Aus Sicht der Verkehrsplanung und der Landesstraßenverwaltung besteht gegen den Bebauungsplan sowie dem unterschreiten des Bauverbotsbereichs kein Einwand.

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren)

Umweltprüfung
Bekanntgabe unerlässlicher Untersuchungen

Landschaftsbild

Naturschutz (213) 15.2.2010:
Elektronisch unterschrieben von Günther Wilhelm
Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht

Die Stiegl Immobilien Vermietung GmbH sieht im Gemeindegebiet von St. Gilgen am Wolfgangsee im Bereich Lueg eine Baulanderweiterung um den bestehenden Hotelstandort vor. Die Eigentümer beabsichtigen im Bereich des bestehenden Ferienhofes Hotel Lueg von Young Austria ein qualitativ hochwertiges Gesundheitshotel zu errichten. Dabei ist vorgesehen, dass im Stil der Salzkammergutvillen erbaute bestehende Hotelgebäude zu sanieren und die erforderlichen weiteren Räumlichkeiten in neuen Gebäuden unterzubringen. Die bestehenden Nebengebäude werden abgetragen. Um eine möglichst hohe Qualität der Architektur und eine bestmögliche Abstimmung auf den sensiblen Landschaftsraum zu erhalten, soll ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden, der in der Aufgabenstellung auch die gesamte Umweltproblematik berücksichtigt.

Das gegenständliche Vorhaben ist dem Unterfertigten bereits seit mehreren Monaten bekannt. Grundsätzlich ist eine Baulandausweisung im unmittelbaren Seeuferbereich im Landschaftsschutzgebiet Schafberg – Salzkammergutseen als Kritisch anzusehen, da derartige Widmungsabsichten und folgende Bebauungen eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Charakters der Landschaft bewirken bzw. auch den Schutzzweck des dort ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes abträglich beeinflussen können.

Das gegenständliche Vorhaben einer Widmungsänderung sieht Widmungsabsichten in Bauland im Wesentlichen beidseits des bestehenden Altobjektes vor. Bereits im Planungsstadium wurde das gegenständliche Vorhaben durch die Ortsplanerin der Gemeinde St. Gilgen, Frau DI Ursula Brandl, dem Naturschutz vorgestellt, wobei festgehalten wurde, dass wie bereits erwähnt derartige Vorhaben einen sensiblen Landschaftsraum im Landschaftsschutzgebiet berühren und daher grundsätzlich eine kritische Haltung aus der Sicht des Naturschutzes zu erwarten ist. In diesem Zusammenhang wurde ersucht, das gegenständliche Vorhaben einer Bebauung näher zu definieren, da insbesondere die Kubaturen des Objektes sich nachhaltig negativ auf das Landschaftsbild und den Charakter der Landschaft auswirken können. Allein die flächenmäßigen Widmungsabsichten können aus naturschutzfachlicher Sicht zu keiner abschließenden fachlichen Beurteilung führen, sodass bereits im Vorfeld gefordert wurde, im Zuge eines Bebauungsplanes die entsprechenden Kubaturen auch räumlich angeordnet zu definieren, was zwischenzeitlich im Einvernehmen mit dem Naturschutz und der Landesumweltanwaltschaft und weiters mit dem Bezirksarchitekten des Bezirkes Salzburg-Umgebung ansatzweise vorgenommen worden ist.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird festgehalten, dass gemeinsam mit den Absichten einer Flächenwidmung in Bauland, wie bereits erwähnt, gleichzeitig ein entsprechender Bebauungsplan zu erstellen ist, aus dem insbesondere die Baumasse und die Kubatur und deren räumliche Verteilung erkennbar ist. Darüber hinaus ist im Hinblick auf das Landschaftsbild eine entsprechende, nach heutigen Standards erstellte Fotomontage digitaler Art erforderlich, aus der seeseitig das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Baumasse und Kubatur erkennbar ist.

Der Amtssachverständige:
Dr. Wilhelm Günther

Landesumweltanwaltschaft (lua) 11.3.2010:
Elektronisch unterschrieben von Pointinger Markus
Zunächst ist anzumerken, dass der vorliegende Antrag keine Bezugnahme auf § 5 Abs 1 Z 1 ROG und damit keine Abgrenzung zu UVP-pflichtigen Vorhaben enthält.

Hinsichtlich der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im unmittelbaren Seeuferbereich des Wolfgangsees darf vor allem auch auf die Stellungnahme der LUA zur jüngsten REK Änderung im Bereich Gschwand verwiesen werden. Inhaltlich ident ist dabei jedenfalls die zunehmende Freigabe bislang geschützter Seeuferbereiche durch die Gemeinde, was seitens der LUA als Rückschritt gesehen wird.

Zum Thema Landschaftsbild bzw Landschaftsschutzgebiet darf nochmals ausdrücklich auf die Vorbesprechung mit LUA und Naturschutz, insbesondere auf den Standpunkt des Naturschutzbeauftragten und ASV für Naturschutz Prof. Dr. Günther verwiesen werden, wonach jedenfalls auch ein Naturschutzverfahren abzuführen ist.

Grundsätzlich ist die beabsichtigte, ausgehend von den vor Ort noch vorhandenen unbebauten Seeuferbereichen großflächige Inanspruchnahme von bislang als Erholungsgebiet gewidmeten Flächen für Baulandzwecke naturschutzfachlich negativ zu beurteilen. Ob damit aber auch eine Verletzung des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebietes (=nicht bewilligungsfähig) einhergeht, hängt davon ab, was auf diesen Flächen exakt passieren wird. Das kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

Auffällig ist, dass die im Plan FWP2000.pdf eingezeichneten Widmungsflächen im Norden weit über das in der Vorbesprechung gezeigte Erweiterungsszenario hinausgehen.

Unabdingbar für eine angedachte Weiterentwicklung des Bestands unter Aufgabe bestehender Gebäude wäre jedenfalls eine absolute Unterordnung der Kubatur aber auch der architektonischen Gestaltung unter den zu sanierenden, historisch anmutenden Altbestand im Stil der Salzkammergutvillen mit seinen grazilen kleinteiligen Fenstern und Ornamenten und der stilistischen Verwendung von Holz. Darauf aufbauend dürfen beispielsweise daher keine großflächigen Glaselemente verwendet werden, welche sowohl dem Landschaftsbild als auch dem Vogelschutz abträglich sind. Materialwahl und Farbwahl wären auf das Hauptgebäude abzustimmen und jedenfalls in den Anbauten im Erscheinungsbild zurücktretend zu verwenden.

Bestenfalls sind daher bereits für den Architektenwettbewerb Einschränkungen der vorerwähnten Art zu formulieren, um nachfolgende Diskussionen zu vermeiden.

Unerlässlich ist im Seeuferbereich jedenfalls auch eine landschaftsplanerische Gestaltung mit eigenem Pflanzkonzept unter Berücksichtigung heimischer Pflanzen und sonst im Seeuferbereich vorkommender natürlicher Vegetationsstrukturen.

Zur erforderlichen Fotodokumentation wird auf die Stellungnahme des Naturschutzes verwiesen.

Erholungsnutzung und Grünflächen

Landesumweltanwaltschaft (lua) 11.3.2010:
Elektronisch unterschrieben von Pointinger Markus
Zu diesem Punkt ist jedenfalls eine Präzisierung erforderlich in welchem Umfang das Strandbad "zum Teil" der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Erst daran kann eine Verbesserung der Erholungsnutzung gemessen werden, welche durch die Verlegung des Radweges andererseits erheblich getrübt ist.

Kulturgüter und Ortsbildschutz

Hochbau (2061) 15.3.2010:
Elektronisch unterschrieben von Leitner Josef
Die Einstufung mit "gegeben" ist schlüssig und nachvollziehbar.
Sehr begrüßt wird aus fachlicher Sicht die Auslobung eines Architektenwettbewerbes.
Vorgeschlagen wird einen Vertreter des Gestaltungsbeirates Flachgau als Juror einzubinden.

Im Übrigen sind die Forderungen des Naturschutzes hinsichtlich der Erstellung eines Bebauungsplanes und entsprechender 3D Darstellungen der Baumassen auch für die Belange der Baugestaltung einzufordern.

Geologie

Landesbaudirektion - Landesgeologie (20601) 24.2.2010:

Elektronisch unterschrieben von Braunstingl Rainer

Die Firma Stiegl Immobilien hat einen Antrag auf Baulanderweiterung im Bereich Hotel Lueg erstellt. Anstelle des bestehenden Ferienhofes soll ein Gesundheitshotel errichtet werden, wozu eine geringfügige Baulanderweiterungen auf den Grundstücken 824/1, 825/11, 826, 828, 861/2, 918/18 sowie 926/1, alle KG St. Gilgen notwendig ist. Zur Standsicherheit des Untergrundes und zur Standortsicherheit hat der Geologe Dr. Gerhard Feitzinger, St. Gilgen am 19.11.2009 eine Beurteilung erstellt. Gemäß Bericht der Ortsplanerin DI Ursula Brandl wird im Kapitel Geologie die Umwelterheblichkeit als gegeben zutreffend eingestuft.

Gemäß Beurteilung Feitzinger wurde der Baugrund mittels Baggerschürfe erkundet, entsprechend dokumentiert und grundsätzlich aufgrund einer Kartierung des Umlandes tragfähiger und ausreichend standsicherer Baugrund festgestellt. Die großteils bebauten Flächen am Ufer des Wolfgangsees führen Grundwasser in Seespiegellage. In Schurf 1 strömte das Grundwasser von der Seeseite in den Schurf ein. Eine Bauführung im Grundwasser wird daher nicht angestrebt.

Der Untergrund besteht aus mitteldicht bis dicht gelagerten, kiesig-sandig-steinig-blockigem Hangschutt mit zum Teil lehmigen Anteilen. Je nach der historischen Nutzung wurden auch geringe Baurestmassen bzw. eine Kalkschlammgrube entdeckt. Aufgrund der historischen Ansichten des Gebäudekomplexes Mitte des 19. Jahrhunderts dürften keine Unterkellerungen und somit mächtigere Aufschüttungen vorhanden sein. Eine Bierbrauerei ist seit ca. 1400 nachgewiesen.

Der Gutachter Feitzinger gibt Hinweise auf die Gestaltung der Baugrubenböschungen. Die Tragfähigkeit ist grundsätzlich hoch und für verschiedene Gründungen geeignet.

Elne Gefährdung durch Steinschlag und Felssturz wird in Kapitel 7 Georisikobeurteilung näher untersucht und mittels Rechenprogrammen überprüft. Dabei wird festgestellt, dass die Schutzanlagen für die B158 Wolfgangsee Straße (Fallraum, Fangzäune) ausreichend sind. Auch für größere Ereignisse, welche die Seilsperren überwinden könnten, ist ein Grünstreifen von 10 m Breite neben der Wolfgangsee Straße sowie die Straße selbst mit 11,5 m Breite auch für solche Ereignisse als ausreichender Schutz anzusehen. Für die Sicherheit des Baulandes gemäß §17Abs. 5 ROG sind daher keine zusätzlichen Maßnahmen im Widmungsverfahren zu fordern.

Für die Gefährdung der Hochwasser und Muren ist beim Lueg Graben eine Ertüchtigung mit Retentionsbecken nötig. Hiefür wurde bereits ein Projekt mit der Gebietsbauleitung der WLV vorabgestimmt, wo eine Instandsetzung und Wartung eines Retentionsraumes am Lueg Graben notwendig sein wird.

Somit kann aus geologischer Sicht festgestellt werden, dass sowohl die Standortsicherheit als auch die Standsicherheit der gewünschten Bauflächen für ein Hotelprojekt gegeben sind. Da für die uneingeschränkte Baulandnutzung aber die bergseitigen Schutzanlagen der Straßenverwaltung Voraussetzung sind, wird empfohlen, den Betreiber des Hotelprojekts analog zu den Maßnahmen am Lueg Graben auch in die Steinschlagschutzmaßnahmen der Straßenverwaltung einzubinden.

Boden

Umweltschutz (216) 10.3.2010:

Elektronisch unterschrieben von Ingram Angelika

Fachbereich Boden/Altlasten:

Es liegen keine Eintragungen im Verdachtsflächenkataster bzw in der Altlastenatlas-VO und keine Registrierungen von Altstandorten bzw Altablagerungen im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes vor. Daher sind aus Sachverständigensicht keine weiteren unerlässlichen Untersuchungen für diesen Fachbereich erforderlich.

DI Werner Repetschnigg

Lärm

Umweltschutz (216) 10.3.2010:

Elektronisch unterschrieben von Ingram Angelika

Die Einstufung mit "gegeben" ist schlüssig und nachvollziehbar. Aufgrund der Lärmbelastung wurde ein schalltechnisches Projekt erstellt (GA-Nr. 0419/2009/419.0.1 von Ing. Ausweger). Darüber hinaus gehende Untersuchungen sind nicht erforderlich. In weiterer Folge sind die Maßnahmen aus diesem Projekt umzusetzen (Lärmschutzwand und Lärmschutzfenster).

Angelika Ingram

Luft

Umweltschutz (216) 10.3.2010:

Elektronisch unterschrieben von Ingram Angelika

Keine Untersuchungen erforderlich.

Wegen des zusätzlich erzeugten Verkehrs - auch wenn dieser lokal im Verhältnis zum bestehenden Verkehr auf der B158 irrelevant ist - sollte die Umwelterheblichkeit mit "gering gegeben" eingestuft werden.

Eva Foelsche-Trummer

Umweltprüfung

Umsetzung der unerlässlichen Untersuchungen

Der Bauwerber hat zu den einzelnen Untersuchungserfordernissen Gutachten und Stellungnahmen eingeholt, die unter Punkt "Unterlagen zur Umweltprüfung" dem Akt beigelegt wurden.

zu Landschaftsbild und -struktur:

Der vom Bauwerber beauftragte Gutachter hat vorerst die Umwelterheblichkeit des Vorhabens der Hotelerweiterung unter Einbeziehung der vorhandenen Strukturen noch einmal umfassend erhoben, durchleuchtet und beurteilt und kommt zu nachstehendem Ergebnis:

Trotz der exponierten Lage am Seeufer des Wolfgangsees sind die Auswirkungen der Widmungsänderungen sehr differenziert zu bewerten. Die volle Einsehbarkeit (im Sinne der direkten Erlebbarkeit für den Durchschnittsbetrachter) ist nur aus der seeseitigen Frontalsicht bis zu einer Tiefe von ca. 500 m gegeben. Mit der darüber hinausgehenden Sichtentfernung (Fürberg, Falkensteinwand, Schafberg) tritt die Widmungsfläche in der Wahrnehmbarkeit immer mehr in den Hintergrund. Blickbeziehungen aus dem südöstlichen Bereich (Radweg), aus Norden (Seepromenade St. Gilgen) und Nordosten (Fürberg, Wolfgangsee-Schifflinie) werden nur lateral wahrgenommen. Mediale bzw. frontale Blickbeziehungen von der Seeseite werden infolge der Rauigkeit der Seeoberfläche ständig neu ?formatiert?. Aus westlicher Richtung (Felswände, Zwölferhornbahn) bestehen keine direkten Sichtbeziehungen.

In der Beurteilung der landschaftsstrukturellen Auswirkungen sind jedoch auch die bestehenden Vorbelastungen einzubeziehen, die insbesondere aus erhöhten Sichtpositionen (Schafberg) besonders augenfällig werden. Im Nahbereich fallen die teilweise ?unsensiblen? Renovierungen der bestehenden Bebauung, die Verhüttelung des Seeufers, die harte Verbauungen /Stützmauer, Ufermauern) und den hohen Anteil an versiegelten (Asphalt, Schotter) Flächen (Pkw-Stellplätze) auf. In einer Gesamtbetrachtung ist somit trotz der unmittelbaren Seeufersituierung keine erhebliche Umweltauswirkung in diesem Sachgebiete gegeben.

Durch die Situierung an der Kontaktzone zur Seeoberfläche reduzieren sich die technisch möglichen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen auf architektonischen Elemente und die landschaftbaulichen Gestaltung der Außenanlagen. Die geplanten drei neuen Baukörper ordnen sich dem Altbestand des ?Lueg? unter und werden beispielsweise aus der Radwegperspektive (Franzosenschanze) bzw. der Seepromenade (St. Gilgen) nur unbedeutend wahrnehmbar sein.

Der für das Orts- und Landschaftsbild nachteiligen Neuerrichtung von Hotelbauten steht die Revitalisierung des bestehenden Altbaues und der Entfall störender Landschaftselemente (südlichstes Nebengebäude, Parkplätze, Stützmauern, harte Uferverbauung) entgegen. Die Gestaltung der Außenanlage erfährt durch die ergänzenden parkartigen Bepflanzungen eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Bestand (Auszug aus Gutachten im Anhang 1672_GA_Naturschutz_30-08-2011)

Der Gutachter kommt also begründet und nachvollziehbar zum Ergebnis, daß entgegen der Einschätzung durch die Ortsplanerin eine weitere Bebauung im gegenständlichen Bereich in der geplanten Art (siehe Bebauungsplan und Fotomontagen) keine "erheblich gegebene Umweltauswirkung" nach sich zieht sondern eine geringere im Ausmaß einer "gegebenen Umweltauswirkung".

Hinsichtlich der Fragestellung einer Verletzung des ?Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebietes? kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: (Auszug aus Gutachten im Anhang 1672_GA_Naturschutz_30-08-2011)

Schutzzweck gemäß Schutzgebietsverordnung, LGBl. 54/1981 idF 83/2003

Das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 00046

Schafberg?Salz?kammergutseen. Der Schutzzweck ist gemäß § 1a der Schutzgebietsverordnung folgend definiert:

Die Verordnung dient der Erhaltung

1. der besonderen landschaftlichen Schönheit des im § 1 festgelegten Gebietes (reiz-volle Lage der Voralpenseen am Fuß imposanter Felswände und markanter Berggipfel, Verlandungszonen, umgeben von Grünland, Bergwäldern sowie Almflächen und Ödland);
2. des besonderen Erholungswertes (touristische Nutzung) der wesentlich durch die Salzkammergutseen geprägten Naturlandschaft bzw. naturnahen Kulturlandschaft.

Die projektbedingten Auswirkungen auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes Schafberg?Salzkammergutseen werden wie folgt beurteilt:

? zum Schutzzweck: Erhaltung der besonderen landschaftlichen Schönheit (reizvolle Lage der Voralpenseen am Fuß imposanter Felswände und markanter Berggipfel, Verlandungszonen, umgeben von Grünland, Bergwäldern sowie Almflächen und Ödlandes)

Indikatoren für das Landschaftsbild sind die Qualitätsmerkmale Natürlichkeit, Vielfältigkeit, Eigenart und Harmonie, sowie die Sichtbarkeit des Eingriffes, Sichtachsen und Sichtbeziehungen.

Die antragsgegenständliche Bauführung im Landschaftsteilraum Lueg liegt ca. 50 bis 100 m von der nordwestlichen Schutzgebietsgrenze entfernt. Wie bereits dargestellt vermag eine weitere bauliche Verdichtung in diesem Landschaftsteilraum keine bedeutsamen nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzziel auszuüben. Dies ergibt sich aus den lokalen und nachbarschaftlichen Landschaftsgefüge und dem örtlichen Landschaftscharakter. Die bereits verbauten Seeuferbereiche haben einen anthropogen überformten Landschaftsraum geschaffen, der für sich betrachtet die oben zitierten rechtlichen Vorgaben und landschaftlichen Beschreibungen nur ansatzweise zu erfüllen vermag. Weder kommt den es zu einer Veränderung im Erlebnis? und Erholungswert, noch wird die in Teilen des Schutzgebietes gegebene charakteristische Naturlandschaft beeinflusst, da diese auf der Widmungsfläche nicht mehr vorhanden ist. Die Bauführung bedingt auch keinen Eingriff in Bereiche der naturnahen Kulturlandschaft, sondern bedingt ausschließlich eine Bau?dichte. Die Schutzzweckverletzung ist daher in keinem erheblichen bzw. keinem maßgeblichen Umfang gegeben.

? zum Schutzzweck des besonderen Erholungswertes (touristische Nutzung) der wesentlich durch die Salzkammergutseen geprägten Naturlandschaft bzw. naturnahen Kulturlandschaft. Der Schutzzweck des besonderen Erholungswertes berücksichtigt ? im Gegensatz zu anderen Landschaftsschutzgebietsverordnungen ? ausdrücklich die touristische Nutzung. Da es sich bei dem verfahrengegenständlichen Bauvorhaben um eine Revitalisierung (und räumliche Erweiterung) eines bestehenden gastronomischen Objektes handelt, ergibt sich bereits hieraus keine Widerspruch zu diesem Schutzzweck. Es liegt keine Schutzzweckverletzung vor.

ZUSAMMENFASSUNG im GA_Naturschutz:

Schutzziel: Die naturschutzrechtlichen Vorgaben zielen generell auf eine ungeschmälerte Erhaltung von Schutzgebieten bzw. deren Schutzzinhalte ab. Im LSG

Schafberg?Salzkammergutseen kommt dem Seeuferschutz eine vorrangige Bedeutung zu, obwohl dies im Schutzzweck nicht explizit formuliert ist. Unbestritten ist, dass der Freihaltung von Seeufern vor weiteren Ver- K und Bebauungen ein besonders hohes öffentliches Interesse (VwGH 14.06.1993, 92/10/0126/5) besteht.

Standort: Beim Standort Lueg handelt es sich seit der Errichtung der Ischlerbahn (Inbetriebnahme im Jahr 1861), also seit mehr als 150 Jahren um einen massiv anthropogen geprägten bzw. überprägten Landschaftsteilraum am Wolfgangsee. Mit der Errichtung des Gasthauses Lueg (und der Bahnstelle Lueg) wurde eine lokale Verbauungsentwicklung eingeleitet, die mit der Errichtung von weiteren ? im Stil der Salzkammergutvillen gehaltenen ? Wohnbauten in Richtung Norden am Seeufer ausdehnte.

Landschaftsbild: Trotz der exponierten Lage am Seeufer des Wolfgangsees sind die Auswirkungen der Widmungsänderungen sehr differenziert zu werten.

Die volle Einsehbarkeit (im Sinne der direkten Erlebbarkeit für den Durchschnittsbetrachter) ist nur aus der seeseitigen Frontalsicht bis zu einer Tiefe von ca. 600 m (Seemitte) gegeben. Mit der darüber hinausgehenden Sichtentfernung (Fürberg, Falkensteinwand, Schafberg) tritt die Widmungsfläche in der Wahrnehmbarkeit immer mehr in den Hintergrund.

Blickbeziehungen aus dem südöstlichen Bereich (Radweg), aus Norden (Seepromenade St. Gilgen) und Nordosten (Fürberg, Wolfgangsee?Schifflinie) werden nur lateral wahrgenommen.

Aus westlicher Richtung (Felswände, Zwölferhornbahn) bestehen keine direkten Sichtbeziehungen. In einer umfassenden Beurteilung der landschaftsstrukturellen Auswirkungen sind jedoch auch die bestehenden Vorbelastungen ? ungeachtet ihres Rechtsbestandes (?Altlasten?) einzubeziehen. Diese sind insbesondere aus über dem Talboden gelegenen Sichtpositionen (Schafberg) besonders augenfällig; aus der Luftperspektive vollinhaltlich einzusehen. Im Nahbereich vom Standort Lueg fallen die teilweise ?unsensiblen? Renovierungen der bestehenden Bebauung, die (historische) Verhüttelung des Seeufers, die harte Seeuferbebauung und der hohe Anteil an versiegelten Flächen (Pkw?Stellplätze) auf.

Naturhaushalt: Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind mit Bezug auf die bisherige Standortnutzung nur in Bezug auf Aspekte des Vogelschlages gegeben. Diese werden durch bauliche Maßnahmen bestmöglich abgemindert.

Erholungswert: Nachteilige Auswirkungen auf den Erholungswert der Landschaft im Sinne der Schutzzweckbestimmungen liegen nicht vor.

Wie in den Stellungnahmen von Naturschutz und LUA gefordert, sind die geplanten Bauvorhaben in den Bebauungsplan eingeflossen und dort mit Lage, Kubatur, Höhe und Gestaltung festgelegt. Auch die Gestaltung der Freiflächen findet sich im Bebauungsplan in zu verordnender Form wieder.

Zur Erlangung eines bestmöglichen Projektes hat der Bauwerber einen Architekturwettbewerb durchgeführt und in den Ausschreibungsunterlagen die Lage im Landschaftsschutzgebiet und die daher kritische Position der Naturschutzbehörde thematisiert.

Das Siegerprojekt nimmt die Anregungen auf und stellt die baulichen Erweiterungen unter die Dominanz des Bestandes und entfernt gleichzeitig die untergeordneten Nebengebäude auch südlich des historischen Baues, sodaß nunmehr der Altbestand den südlichen Endpunkt der Ausläufer der Bebauung des Ortes St. Gilgen darstellt und die neuen Gebäude im Anschluß an den Bestand Richtung Ort errichtet werden.

Dadurch werden nicht nur neue Flächen als Bauland ausgewiesen, sondern auch nicht mehr benötigtes Bauland unmittelbar neben dem historischen Altbestand in Grünland rückgewidmet.

zu Erholungsnutzung und Grünflächen:

die nördlich der geplanten Hotelanlage wird eine Fläche (am Seeufer) der Gemeinde übertragen, die dort zusammen mit der schon in Gemeindebesitz befindlichen Fläche (ohne Seezugang) einen öffentlichen Badeplatz anlegen kann. Die entsprechenden Vereinbarungen sind beigelegt.

zu Geologie:

Die geforderten Maßnahmen betreffend den Lueger Graben und Steinschlagschutz zusammen mit der Straßenverwaltung wurden ausgearbeitet und sind im Bebauungsplan festgelegt.

zu Lärm:

Das als Wettbewerbsergebnis vorliegende Projekt stellt durch Abriß von Nebengebäuden eine geänderte Ausgangssituation dar, sodaß das erste Lärmgutachten Projektbezogen überarbeitet wurde (beigelegt unter Pkt "Unterlagen zur Umweltprüfung) Immissionssituation

Die zu erwartenden Immissionssituationen sind im Detail den Tabellen unter dem Punkte 4.3 inklusive der sich daraus ergebenden Handlungsstufen zu ersehen.

Grundsätzlich wird die schalltechnische Situation durch den Verkehr auf der B 158 der Wolfgangsee Bundesstraße bestimmt. Durch die Errichtung einer 3 m hohen und 400 m langen zwischen der Lärmschutzwand B 158 und der Hotelanlage ergeben sich entsprechend günstige bzw. eine günstigere schalltechnische Situation, die Lage der LSW ist der Anlage zu entnehmen.

Lärmschutzmaßnahmen

Baulicher Schallschutz:

Im Bereich östlich der B 158 ist eine Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe und 400 m Länge zu errichten. Je nach Lage sind für die Gäste-, Schlaf- und Kinderzimmer Lärmschutzfenster vorzusehen.

Als resultierendes Schalldämmmaß ist je nach Lage der Fenster ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w, res}$ kleiner-gleich 38 dB erforderlich. Je nach Lage und Größe der Fenster im Verhältnis zur Wandfläche sind für die Fenster geringere Schalldämmmaße möglich (die entsprechenden Zuordnungen sind der Tabelle zu entnehmen).

Die Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer kann entweder über schallgedämpfte Lüfter oder über eine so genannte kontrollierte Lüftungs- und Heizanlage erfolgen.

Freiraumschutz:

Der Freiraumschutz ist im Bereich des Seegrundbereiche und der Balkone durch die Lärmschutzwand sowie durch die Selbstabschirmung der neu geplanten Hotelanlage ausreichend gegeben (anzuwenden mind. Variante mit LSW, $L = 400\text{m}$, $h = 3,0\text{ m}$

Abgrenzung von Untersuchungsrahmen und Methodik

Der Untersuchungsraum bezieht sich auf den Bereich des Hotels - Bestand und geplante Erweiterung - zwischen B 158 und Seeufer.

Nach Süden hin kann aus naturräumlicher Gegebenheit keine Erweiterung mehr erfolgen, die Flächen im Norden sind bebautes Bauland sowie private Badgrundstücke.

Methodisch wurde so vorgegangen, daß die aus der Umwelterheblichkeitsprüfung offensichtlich erforderlichen Gutachten eingeholt wurden und dann um Bekanntgabe der unerläßlichen Untersuchungen angesucht wurde. Aufgrund der Vorarbeiten hat sich erwartungsgemäß ergeben, daß nur die Fachdienststelle Naturschutz weitere Untersuchungen verlangt.

Da sich das Vorhaben auf ein konkretes Projekt zum Um- und Ausbau des bestehenden Hotels in ein Kurhotel (nicht als Beherbergungsgroßbetrieb) bezieht wurde vom Bauwerber ein Architekturwettbewerb durchgeführt, der zu beurteilbaren Angaben über die Lage - Höhe - Kubatur - Gestaltung der Baukörper wie auch der Grünanlagen führen sollte.

das Ergebnis wird im Bebauungsplan umgesetzt und die möglichen Minderungsmaßnahmen verordnet.

Alternativenprüfung

Nullvariante:

kein Ausbau des bestehenden Hotels - nur Renovierung, um den historischen Bestand zu erhalten:

für Hotel und Restaurant wirtschaftlich nicht vertretbar und daher nicht umzusetzen, Alternative wäre Nutzung als Wohnhaus - das wäre nicht im Sinne der Gemeinde St.Gilgen und widerspricht der touristischen Bedeutung des Standortes

Alternativvariante:

würde bedeuten daß nur der Bestand saniert werden könnte und eine neues Kurhotel an anderer Stelle errichtet werden müßte, der Flächenverbrauch wäre dadurch ein wesentlich höherer.

Alternativstandorte am See sind nicht gegeben, ein Standort abseits des Sees ist mit dem verfahrensgegenständlichen nicht vergleichbar.

Allein der Umstand, daß die Sanierung des Altbestandes ohne eine Erweiterung wirtschaftlich nicht machbar ist und somit der historische Bau in prominenter Lage am See nicht revitalisiert würde schließt eine Alternativvariante aus.

Minderungsmaßnahmen

zu Landschaftsbild:

Aussagen zu Ausgleich- und Minderungsmaßnahmen des Gutachters:

Durch die räumliche Situierung an der Kontaktzone zum Seeoberfläche reduzieren sich die technisch möglichen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen auf architektonischen Elemente und die landschaftbaulichen Gestaltung der Außenanlagen. Die geplanten drei neuen Baukörper ordnen sich dem Altbestand des ?Lueg? unter und werden beispielsweise aus der Radwegperspektive (Franzosenschanze) bzw. der Seepromenade (St. Gilgen) nur lateral wahrnehmbar sein.

Die Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen finden sich im Bebauungsplan und betreffen sowohl baulichen Maßnahmen (Gebäude, Zufahrt, PKW-Abstellflächen, öffentlichen Radweg) als auch die Gestaltung der Freiflächen und die Auswahl und Situierung der Bepflanzung.

Bebauungsplan (Planteil): Uploaded File: __Bepl_Hotel_Lueg_VB_ROG 2009 .pdf; __Bepl_Hotel_Lueg_Aug-2012_ GV Layout2 (1).pdf;

Bebauungsplan (Textteil): Uploaded File: Bepl_Text_Hotel_Lueg_Aug GV- 2012.pdf;

Monitoring

Nach Baufertigstellungsmeldung ist durch die Gemeinde zu überprüfen, ob die im Bebauungsplan angeführten Maßnahmen vor allem betreffend die Bepflanzung, tatsächlich umgesetzt wurden.

Nach Ablauf eines Jahres ab Baufertigstellung ist zu prüfen, ob die Minderungsmaßnahmen den Anforderungen gerecht werden oder vor allem hinsichtlich der Bepflanzung Verbesserungen vorgenommen werden müssen. Diese Überprüfung ist im Abstand von 5 Jahren zu wiederholen.

Zusammenfassung der Umweltprüfung

Die Auswirkungen auf Landschaftsbild- und Landschaftsstruktur am südlichen Bebauungsrand des Ortes St.Gilgen sind im Zusammenhang mit der bestehenden Seeuferbebauung des Ortes zu bewerten, es handelt sich hier um keinen Eingriff in eine unberührte Landschaft. Das Landschaftsschutzgebiet erfaßt hier bebauten Bereich des Ortes St.Gilgen, der eine Weiterentwicklung erfahren soll.

Als Sommer - Tourismusgemeinde ist es für St.Gilgen von großer Bedeutung, Ganzjahresbetriebe zu erhalten, die auch außerhalb der Saison den Ort und die Wirtschaft beleben. Das geplante Kurhotel ist ein derartiger Betrieb.

Der Architekturwettbewerb hat ein Siegerprojekt gebracht, das das bestehende Hotel im Stil der Salzkammergutvillen von Zubauten befreit und als dominanten Endpunkt der Ortsbebauung von St.Gilgen / Lueg hervorhebt. Durch die Gliederung der neuen Bauten in einzelne Baukörper, verbunden nur durch die Erschließung, bleibt gewissermaßen eine Kleinteiligkeit erhalten. Die Gestaltung der Grünflächen bis hin zur bepflanzten Stützmauer sollen sicherstellen, daß sich die Bauten in den Landschaftsraum, geprägt vom felsigen und bewaldeten Hintergrund der Gamswand und dem vorgelagerten See, einfügen.

Erwähnenswert ist jedenfalls der Umstand, daß der Anteil der befestigten Flächen derzeit größer ist als nach Errichtung des Hotelgebäudes (siehe beiliegende pdf), was aufgrund der Verbesserung der Umweltgegebenheiten als Minderung zu bewerten ist.

Die Lärmbelastungen durch die B 158 sind lt. beiliegendem schallschutztechnischen Gutachten gut zu bewältigen, eine wesentliche Verbesserung wird hier die 3m hohe und 400m lange Lärmschutzwand bringen.

Der Umstand, daß der öffentliche Geh- und Radweg im Bereich der künftigen Hotelbauten vom See weg hinter das Hotel verlegt wird kann als Verschlechterung ausgelegt werden, allerdings konnte infolge der dafür nötigen Grundtäuscher der Gemeinde eine unmittelbar an den See angrenzende Fläche übertragen werden, die als Erholungsgebiet für die Allgemeinheit genutzt werden kann. darin ist jedenfalls ein Ausgleich und ein öffentliches Interesse zu sehen.

Zusammengefaßt läßt sich feststellen, daß das neue Hotel zwar einen Eingriff in den Landschaftsraum darstellen wird, aber auch ausreichend Maßnahmen getroffen werden, die die Umweltauswirkungen wieder mindern.

Unterlagen zur Umweltprüfung: Uploaded File: UEP zu Landschaftsbild_31 08 2011.pdf; Schalltechnisches_GA_Stiegl.pdf; 1672_GA_Naturschutz_30.08.2011.pdf; befestigte Flächen Bestand M1000.pdf; befestigte Flächen Projekt Thun M1000.pdf; befestigte Flächen Projekt Thun M1000.pdf; St Gilgen Lueg Begründung öff Interesse.pdf; Nichttechnische Zusammenfassung.pdf; GA-Lärm_ergänzung.pdf; 1672_GA_Naturschutz2-erg.pdf;

Beurteilung durch das Land

Beurteilung der Nachvollziehbarkeit der Umweltprüfung und Begründung sowie allfälliger Ergänzungsbedarf

Umweltschutz (205) 31.1.2012:

Elektronisch unterschrieben von Woschitz Christian

Schlüssigkeit: Bedingt nachvollziehbar

Begründung/Anmerkung:

Fachbereich Lärm:

Das schalltechnische Gutachten GA-Nr. 0543/2010/543.0 erstellt vom TB Ausweger am 20.02.2011 ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und schlüssig. Im Gutachten werden die Grundparzellen 824/1, 826, 918/18, 825/11 der KG St. Gilgen behandelt, die schalltechnischen Aussagen beziehen sich auf die Teilbereiche 2 bis 5. Der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung beinhaltet aber zusätzlich die Teilbereiche 1 (GP 824/1), 6 (GP 826) und 7 (GP 828).

Das schalltechnische Gutachten ist somit auf diese Grundparzelle bzw. diese Teilbereiche zu ergänzen. Weiters ist anschließend die Umweltprüfung mit dem ergänzten Gutachten abzustimmen.

Christian Woschitz

Fachbereich Boden/Altlasten:

Es liegen keine Eintragungen im Verdachtsflächenkataster bzw in der Altlastenatlas-Verordnung und keine Registrierungen von Altstandorten bzw Altablagerungen im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes vor, weshalb für diesen Fachbereich auch keine unerlässlichen Untersuchungen einzufordern waren. Zwischenzeitliche Neuregistrierungen liegen ebenfalls nicht vor. Somit besteht aus Sachverständigensicht kein Einwand gegen die geplante Widmungsänderung.

Werner Repetschnigg

Fachbereich Luft: nachvollziehbar

Eva Foelsche-Trummer

Naturschutz (213) 1.2.2012:

Elektronisch unterschrieben von Günther Wilhelm

Schlüssigkeit: Nicht nachvollziehbar

Begründung/Anmerkung:

Beurteilung der UP samt Vorbegutachtung

Das bestehende Hotel Lueg befindet sich am Süden des Marktes St. Gilgen direkt am See. Nördlich davon bis zum eigentlichen Ortszentrum zeigt sich die Alte Wolfgangsee Bundesstraße, heute eine Gemeindestraße, die das Gebiet verkehrstechnisch aufschließt. Unmittelbar parallel laufend führt ein Geh- und Radweg zwischen erwähnter Alter Wolfgangsee Bundesstraße und Seeufer, der seinerzeit die Ischlerbahntrasse darstellte. Im gegenständlichen Bereich weitet sich der Seeuferbereich zwischen ehemaliger Wolfgangsee Bundesstraße und Seeufer auf, die ehemalige Ischlerbahnstraße wird als Fuß- und Radweg benutzt, jenseits zum See zeigen sich entlang des Seeufers mehrere Badeplätze. Der anschließende Geländeabschnitt zwischen ehemaliger Wolfgangsee Bundesstraße und jetziger Bundesstraße stellt einen Hangbereich dar, der unterschiedlich mit Einfamilienobjekten und älteren Villen bebaut ist, dazwischen zeigen sich freie, unbebaute Grundstücke und Waldungen, sodass sich hier ein wechselhaftes Landschaftsbild ergibt. Oberhalb der Wolfgangsee Bundesstraße steigen steil, ja felsartig die Felswände zur Gamswand hinauf, die durch ihre Felsabstürze markant im Landschaftsbild in Erscheinung treten.

Das gegenständliche Vorhaben sieht eine Baulanderweiterung vom bestehenden Hotelstandort Richtung Nord vor. Die Eigentümer, die Stiegl Immobilien Vermietungsges.m.b.H., beabsichtigt, ein qualitativ hochwertiges Gesundheitshotel zu errichten, dabei ist vorgesehen, dass im Stil der Salzkammergutvillen erbaute bestehende Hotelgebäude zu sanieren und die erforderlichen weiteren Räumlichkeiten in drei neuen Gebäuden direkt am Seeufer gelegen unterzubringen. Die bestehenden, unmittelbar Richtung Süd an das derzeitige Hotelgebäude anschließende Nebengebäude werden ersatzlos entfernt.

In einer tabellarischen Übersicht der Ergebnisse der Umwelterheblichkeitsprüfung wird in

Anbetracht der höchst sensiblen Lage unmittelbar am Seeufer eine Bewertung hinsichtlich Landschaftsstruktur und Landschaftsbild mit 32 Punkten vergeben. Eine Situation, die zweifelsohne der Realität entspricht. Eine Erweiterung der Bebauung wird hier als erhebliche Umweltauswirkung nach sich ziehen.

Seitens des Naturschutz-Amtssachverständigen wurde bereits in einer Stellungnahme am 15.2.2010 hingewiesen, dass grundsätzlich eine Baulandausweisung im unmittelbaren Seeuferbereich im Landschaftsschutzgebiet Schafberg - Salzkammergutseen als kritisch anzusehen ist, da die beabsichtigten Widmungsabsichten und folgenden Bebauungen eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Charakters der Landschaft bewirken bzw. auch der Schutzzweck des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes abträglich beeinflusst werden kann. Da im De-tail die Bebauungsabsichten zum gegenständlichen Zeitpunkt nicht bekannt waren, wurde seitens des Naturschutzes gefordert, einen entsprechenden Bebauungsplan zu erstellen, aus dem insbesondere die Baumaße und die Kubatur der räumlichen Verteilung erkennbar sind. Darüber hinaus wurde auch eine entsprechende, nach heutigen Standards erstellte Fotomontage digitaler Art als erforderlich betrachtet, aus der seeseitig das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Baumaße und Kubatur erkennbar ist.

Im Hinblick auf die sensible Lage im unmittelbaren Seeuferbereich des Wolfgangsees wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt sieht die Errichtung dreier Objekte Richtung Nord neben dem Bestandsobjekt vor, die untereinander verbunden sind, wobei zum Bestandsobjekt von etwa 20 m Länge (Blickrichtung zum See) eine weitere linienartige Bebauung mit einer Längserstreckung von zusätzlich etwa 70 m erreicht wird.

In einer Zusammenfassung der Umweltprüfung wurde festgehalten, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Landschaftsstruktur am südlichen Bebauungsrand des Ortes St. Gilgen im Zusammenhang mit der bestehenden Seeuferbebauung des Ortes zu bewerten sind und es sich hier um keinen Eingriff in eine unberührte Landschaft handelt. Aus Sachverständigensicht kann diese Meinung nur eingeschränkt mitgetragen werden. Der gegenständliche Landschaftsraum zeigt eine typisch naturnahe Kulturlandschaft, die einzelne kleine Objekte und einen markanten Straßenzug aufweist, jedoch finden sich im Wesentlichen naturnahe Landschaftselemente, wie Wiesen, Wälder, Felspartien und unverbauete Uferbereiche am See.

Im Zuge der Umweltprüfung wurde festgehalten, dass der zu errichtende Hotelkomplex zwar einen Eingriff in den Landschaftsraum darstellt, aber auch ausreichend Maßnahmen getroffen werden, die die Umweltauswirkungen wieder mindern.

In einem von der Stiegl Immobilien Vermietungsges.m.b.H. in Auftrag gegebene Studie vom 30. Juli 2011 wird festgehalten, dass "keine Verletzung des Schutzzweckes vorliegt, da eine weitere bauliche Verdichtung in diesem Landschaftsraum keine bedeutsamen nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzziel ausübt. Die Bauführung bedingt auch keinen Eingriff im Bereich einer naturnahen Kulturlandschaft, sondern bedingt ausschließlich eine Baudichte. Die Schutzzwecksverletzung ist daher in keinem erheblichen bzw. keinem maßgeblichen Umfang gegeben."

Seitens des Amtssachverständigen für Naturschutz muss der zitierten Aussage widersprochen werden, da insbesondere die beabsichtigte Bauführung den Erhalt der besonderen landschaftlichen Schönheit (reizvolle Lage der Voralpenseen am Fuß imposanter Felswände usw.) nicht garantiert, da das gegenständliche Bauvorhaben allein schon durch seine großflächigen Fassadenengestaltung und der Kubatur des Baukörpers sehr dominant fast direkt am Seeufer auftritt und zu einer erheblichen, abträglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegenüber dem Ist-Zustand führt.

In vorliegender Expertise wird zwar von einer exponierten Lage am Seeufer gesprochen, wobei die Auswirkungen der Widmungsänderung differenziert betrachtet werden. Bemerkt wird, dass die volle Einsehbarkeit, das heißt im Sinne der direkten Erlebbarkeit nur aus der seeseitigen Frontalansicht bis einer Tiefe von ca. 600 m gegeben ist und mit darüber hinausgehender Sichtentfernung die Wahrnehmbarkeit immer mehr in den Hintergrund tritt. Bemerkt wird, dass bei einer umfassenden Beurteilung der landschaftsstrukturellen Auswirkungen von den bestehenden Vorbelastungen auszugehen ist, wobei aber allgemein auf die teilweise unsensiblen Renovierungen der bestehenden Bebauungen, der Hüttelung des Seeufers und der harten Seeuferverbauung und der versiegelten Flächen verwiesen wird.

Im Wesentlichen bleibt jedoch der Gutachter einer Beurteilung der geplanten Objekte als solche hier im Wesentlichen schuldig, vermerkt aber, dass durch den Wegfall störender

Landschaftselemente, wie des bestehenden Altbaues südlich des bestehenden Hotelobjektes, dem Wegfall der Parkplätze und Stützmauern bzw. der harten Uferverbauung und durch die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen zusammenfassend eine Verbesserung des Landschaftsbildes gegenüber dem Ist-Zustand eintritt, eine Meinung, die seitens des Amtssachverständigen auf Grund der zu erwartenden Dominanz der zu errichtenden Objekte nicht nachvollzogen werden kann.

Zusammenfassend betrachtet wird durch die beabsichtigte Widmungsänderung und der folgenden Bauführung allein schon durch die lineare Anordnung der Objekte im unmittelbaren Seeuferbereich einschließlich der damit auftretenden Fassadenflächen und verbundenen Kubaturen der Objekte das Landschaftsbild und der Charakter der Landschaft erheblich beeinträchtigt. Darüber hinaus widerspricht das Vorhaben auch den Schutzzweckbestimmungen, nämlich den Erhalt der besonderen landschaftlichen Schönheit (reizvolle Lage der Voralpenseen am Fuß imposanter Felswände und markanter Berggipfel) die durch die beabsichtigte Bebauung direkt am Seeufer in vorliegender Form nicht garantiert wird.

Der Amtssachverständige:
Dr. Wilhelm Günther

Landesbaudirektion - Landesgeologie (20601) 6.2.2012:
Elektronisch unterschrieben von Braunstingl Rainer

Schlüssigkeit:

Begründung/Anmerkung:

Im Ortsteil Lueg soll der alte Braugasthof in ein Gesundheitshotel umgewandelt werden. Dazu hat der ZT-Geologe Dr. Gerhard Feitzinger, St. Gilgen am 19.11.2009 ein Gutachten erstellt, welches sowohl die geologische Baugrundbeurteilung als auch die Georisikobeurteilung des Standortes unterhalb der Wolfgangsee Straße beurteilt. Grundsätzlich wird tragfähiger Baugrund mit seicht liegendem Grundwasser analog des Seespiegels festgestellt und die Hauptgefährdungen durch Steinschlag, Felssturz und vor allem Mure sind an den Lueggraben gebunden. Hier ist eine Retention vorzusehen. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die bergseitigen Gefahren spätestens an der Wolfgangsee Straße aufgehalten werden, sodass für das Umbauprojekt keine gesonderten Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Seitens der WLW wurden bestimmte Forderungen an den Retentionsraum bergseits des Hotelprojektes Lueg und der Ausgestaltung des Grabens erhoben.

Somit sind die geologischen Forderungen durch das vorliegende Gutachten Feitzinger erfüllt, die dortigen Aussagen sind schlüssig und nachvollziehbar und sind bezüglich der Geologie keine besonderen Erschwernisse im Bauverfahren zu erwarten. Gegen die geplante Teilabänderung der Flächenwidmungsplanes im Bereich Lueg besteht daher aus geologischer Sicht kein Einwand.

Hochbau (2061) 28.3.2012:
Elektronisch unterschrieben von Tscherteu Christina

Schlüssigkeit: Bedingt nachvollziehbar

Begründung/Anmerkung:

Stellungnahme zur Umweltprüfung:

In der Stellungnahme zur "Bekanntgabe der unerlässlichen Untersuchungen" wurde seitens der Baugestaltung die Erstellung eines Bebauungsplanes und einer entsprechenden 3D Darstellung der Baumassen gefordert.

3D Darstellung der Baumassen:

Den nunmehr vorgelegten Unterlagen liegt ein Gutachten zur Beurteilung des Landschaftsbildes und die Auswirkungen darauf von Dr. Schlager bei. In diesem Gutachten finden sich lediglich 2 Abbildungen von Ansichten eines geplanten Projektes. Diese Ansichten sind nur zu einem geringen Teil geeignet eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Wirkung der Baumassen im Raum darzustellen. Hier ist jedenfalls eine 3-D Modell, dass nicht nur das Erscheinungsbild vom See sondern auch von der Landseite zeigt erforderlich. Wie aus den Unterlagen der Schalltechnischen Beurteilung hervorgeht ist die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Diese ist jedenfalls stark Landschaftsbild prägend, ist aber bei der vorgelegten Unterlagen nicht dargestellt.

Um hier eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für den Abwägungsprozess in der Gemeindevertretung zu erhalten ist jedenfalls noch die Erstellung eines 3-D Modells mit Blickwinkeln aus verschiedenen Richtungen erforderlich.

Auch ist anzumerken, dass es sich bei den vorgelegten Ansichten um die Darstellung eines Entwurfes handelt. Die Baukörper, wie sie hier dargestellt sind, sind aber nur zum Teil im Bebauungsplan in dieser Form vorgegeben. Auch wenn derzeit ein konkreter Entwurf für das Hotel vorliegt sind für die Beurteilung die im Bebauungsplan rechtverbindlich festgelegten möglichen Baumassen relevant.

Bebauungsplan:

Bei der Bestanderhebung ist anzumerken, dass der Bauverbotsbereich der Landestraße nicht Thematisiert ist. Dies ist jedenfalls zu ergänzen und eine Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung dazu einzuholen.

Wie im Textteil vermerkt ist die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Die Lage dieser Lärmschutzwand ist verbindlich im Planteil festzulegen.

Festlegungen in den Teilgebieten: In den Teilgebieten 1 und 6 sind Trauf- und Firsthöhe mit 0 m festgelegt. Dennoch soll eine GRZ von 0,35 möglich sein. Diese Festlegung ist nicht nachvollziehbar.

Im Teilgebiet 7 fehlt die Festlegung der Straßenfluchtlinie. Diese ist hier jedenfalls erforderlich und in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung festzulegen.

Bei der Bauweise ist festgelegt, dass 4 eigenständige Baukörper entstehen können. Diese Festlegung ist zu präzisieren, da diese Formulierung noch einen weiten

Interpretationsspielraum offen lässt. Eine verbindliche Umsetzung der vorliegenden Entwurfsidee ist damit jedenfalls nicht sicher gestellt. Hier sollten noch Mindestabstände zwischen den Gebäuden und maximal Längen der Gebäudefronten ergänzt werden. Auch wird empfohlen, den Rücksprung zum Verbindungsgang als Mindestmaß zu definieren. Gerade weil die Aufteilung der Baumasse in mehrere Baukörper ein wesentlicher Aspekt der Einfügung der Anlage in das Landschaftsbild darstellt, ist dies ausreichend rechtsverbindlich im Bebauungsplan festzulegen.

Aus ha Sicht angemerkt wird, dass der derzeit geplante Abstand zwischen den Gebäuden (lt. Entwurf) zu gering erscheint und trotz der Gliederung in mehrere Gebäude der Eindruck einer durchgängigen Gebäudefront entsteht. Es wird empfohlen, die Planung in diesem Punkt noch einmal zu überarbeiten.

Aus diesem Aspekt heraus wird darauf hingewiesen, dass die geplante bauliche Ausnutzbarkeit trotz der angeführten Begründung sehr hoch erscheint. Die lt. Bebauungsplan zulässigen Baumassen sind im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden in der Umgebung sehr groß. Darüber kann auch eine Aufteilung auf mehrere Baukörper nicht hinwegtäuschen.

Es wird empfohlen, die Dichtefestlegung entsprechend zu reduzieren. Dazu ist in jedem Fall eine anfangs erwähnte 3-D Darstellung erforderlich.

Bezüglich der Architektonischen Gestaltung sind im Bebauungsplanentwurf nur wenige Festlegungen getroffen. Die gedeckte Farbe für das Dach soll präzisiert werden.

Wie auf den Fotos ersichtlich ist der Gebäudebestand in der näheren Umgebung sehr einheitlich und trägt damit zu einem harmonischen Landschaftsbild bei. Die Durchführung eines Architektenwettbewerbs zeigt, dass den entscheidungsträgern hier bewusst ist, dass hier ein Architektur braucht die sensibel auf die Umgebung eingeht.

Soll der Bebauungsplan dies sicher stellen, so sind detaillierter Festlegungen zur architektonischen Gestaltung erforderlich. Als wesentlicher Aspekt ist hier die Vorgabe der Dachform zu nennen. Ein andere Möglichkeit wäre die verbindliche Festlegung, dass ein Gestaltungsbeirat bei Baubewilligungen beizuziehen ist.

Pflanzgebot: Da hier die Lage der Bepflanzung nicht verbindlich festgelegt werden wäre zumindest ein Prozentsatz einer zu bepflanzenden Fläche anzugeben. Aus ha Sicht wird jedoch empfohlen ein Mindestmaß an räumlichen Vorgaben (z.B. Bäume zur Gliederung der Baumasse) festzulegen.

Im Plan ist beschrieben, dass eine begrünte Stützmauer errichtet wird - die erwähnt Beilage liegt den Unterlagen leider nicht bei und kann daher nicht beurteilt werden.

Im Textteil ist erwähnt, dass der Lueger Graben verlegt bzw. verbaut werden soll. Im Verordnungstext sind dazu Festlegungen zu ergänzen. Aus der Darstellung im Plan (kein Niederschlag in Legende) können die Maßnahmen nicht klar erkannt werden.

Weiters werden Aussagen zu PKW-Abstellplätzen getroffen. Diese Formulierung ist jedoch sehr vage und in nachgeschalteten Bauverfahren kaum zu vollziehen. Grundsätzlich ist die Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage sehr positiv und für die Erscheinung der Hotelanlage im Landschaftsbild wesentlich. Fußend auf eine Beurteilung der technischen

Machbarkeit einer solchen Tiefgarage (Seenähe) sowie der Bewilligungsfähigkeit im Naturschutz ist dies Festlegung zu präzisieren.
Planteil: Im Plan sind Signaturen wie z.B. grün strichlierte Linie, schraffierte Flächen, etc. dargestellt, die in der Legende nicht angeführt sind. Dies ist zu ergänzen.

Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

Behandlung der Stellungnahmen der Fachdienststellen zur Umweltprüfung

zusammengefasst wurden von folgenden Fachdienststellen Stellungnahmen zur Umweltprüfung abgegeben:

FD Umweltschutz:

- Fachbereich Lärm -- aufgrund des ergänzten schalltechnischen Gutachtens -- kein Einwand gegen die geplante FWP-Änderung - und kein Ergänzungsbedarf
- Fachbereich Boden / Altlasten -- kein Einwand gegen die geplante FWP-Änderung - und kein Ergänzungsbedarf
- Fachbereich Luft -- kein Einwand gegen die geplante FWP-Änderung - und kein Ergänzungsbedarf

FD Verkehrsinfrastruktur:

- kein Einwand gegen die geplante FWP-Änderung - und kein Ergänzungsbedarf

FD Landesbaudirektion:

- Landesgeologie -- kein Einwand gegen die geplante FWP-Änderung - und kein Ergänzungsbedarf

FD Naturschutz:

- Einwand gegen die geplante FWP-Änderung wegen nicht nachvollziehbarer Schlüssigkeit der Begründung

dazu Stellungnahme der Ortsplanerin: als Beitrag zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Sachgebiete Landschaftsbild / Landschaftsstruktur wurde ein Gutachten zur Naturschutzfachlichen Beurteilung einer Schutzzweckverletzung im Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen beigebracht, das die zu ergänzenden Aspekte und Nachweise beinhaltet.
zusammenfassend wird in diesem Gutachten festgestellt:

Schutzziel: Die naturschutzrechtlichen Vorgaben zielen generell auf eine ungeschmälerte Erhaltung von Schutzgebieten bzw. deren Schutzzinhalte ab. Im LSG

Schafberg?Salzkammergutseen kommt ? obwohl dies im Schutzzweck nicht explizit formuliert ? dem Seeuferschutz eine vorrangige Bedeutung zu. Unbestritten ist, dass an der Freihaltung von Seeufern von weiteren Ver? und Bebauungen ein besonders hohes öffentli?ches Interesse (VwGH 14.06.1993, 92/10/0126/5) besteht.

Standort: Beim Standort Lueg handelt es sich seit der Errichtung der Ischlerbahn (Inbetriebnahme im Jahr 1861), also seit mehr als 150 Jahren um einen massiv anthropogen geprägten bzw. überprägten Land?schaftsteilraum am Wolfgangsee. Mit der Errichtung und touristischen Nutzung des Gasthauses Lueg (und der Bahnstelle Lueg) wurde eine lokale Verbauungsentwicklung eingeleitet, die mit der Errichtung von wei?teren ? im Stil der Salzkammergutvillen gehaltenen ? Wohnbauten in Richtung Norden am Seeufer aus?dehnte. Die Verbauungsdichte am Projektstandort war in der Vergangenheit hoher als heute.

Heute bildet das Lueg die südliche Begrenzung des Siedlungsraumes von St. Gilgen. Die örtliche Raumplanung kennzeichnet den Standort Lueg und sein seeuferbegleitendes Umfeld als Dauersiedlungsraum.

Landschaftsbild: Trotz der exponierten Lage am Seeufer des Wolfgangsees sind die Auswirkungen der Widmungsänderungen zur Neustrukturierung und Erweiterung des bestehenden Betriebes sehr differen?ziert zu bewerten. Die voll Einsehbarkeit (im Sinne der direkten Erlebbarekeit für den Durchschnittsbetrach?ter) ist nur aus der seeseitigen Frontalsicht bis zu einer Tiefe von ca. 600 m (Seemitte) gegeben. Mit der darüber hinausgehenden Sichtentfernung (Fürberg, Falkensteinwand, Schafberg) tritt die Widmungsfläche in der Wahrnehmbarkeit (auch bei optimalen Sichtbedingungen) immer mehr in den Hintergrund. Blickbe?ziehungen aus dem südöstlichen Bereich (Radweg), aus Norden (Seepromenade St. Gilgen) und Nordosten (Fürberg, Wolfgangsee-Schifflinie) werden vorwiegend lateral wahrgenommen. Aus westlicher und südli?cher Richtung (Felswände, Zwölferhornbahn) bestehen keine direkten Sichtbeziehungen.

In einer umfassenden Beurteilung der landschaftsstrukturellen Auswirkungen sind auch die bestehenden Vorbelastungen ? ungeachtet ihres Rechtsbestandes (?Altlasten?) einzubeziehen. Diese sind insbesondere aus den über dem Talboden gelegenen Sichtpositionen (Schafberg) besonders augenfällig; aus der Luftper?spektive vollinhaltlich einzusehen. Im Nahbereich vom Standort Lueg fallen die teilweise ?unsensiblen? Renovierungen der bestehenden Wohnbebauung, die (historische) Verhüttelung des Seeufers, die harte Seeuferbebauung und der hohe Anteil an versiegelten Flächen (Pkw-Stellplätze) auf.

Naturhaushalt: Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind mit Bezug auf die bisherige Standortnutzung nur in Bezug auf Aspekte des Vogelschlages gegeben. Diese werden durch bauliche Maßnahmen bestmöglich abgemindert. Die Neugestaltung der Außenanlagen (Bepflanzungen) wird hier eine Verbesserung in der gesamtökologischen Bilanz bewirken.

Erholungswert: Nachteilige Auswirkungen auf den Erholungswert der Landschaft im Sinne der Schutzzweckbestimmungen liegen nicht vor.

Zur Hinweis auf verbindliche Festlegungen zur Bepflanzung der Fläche wird festgehalten, daß Ergänzungen in Plan und Text des Bebauungsplanes vorgenommen wurden und darüber hinaus auf die notwendige naturschutzrechtliche Bewilligung und die dann letztendlich zu treffenden

FD Hochbau:

einleitend darf zur Stellungnahme der FD Hochbau erläuternd angemerkt werden, daß die ins ROG SERV gestellten Unterlagen Bebauungsplan und Bebauungsbericht für eine umfassende Beurteilung offensichtlich nicht ausreichend leserlich waren, eine direkte Kontaktaufnahme mit Gemeinde oder Ortspalnerin hätte hier auf kurzem Weg Abhilfe schaffen können.

Grundsätzlich ist zu den Inhalten des Bebauungsplanes anzuführen, daß der Antragsteller der FWP-Änderung für das Projekt "Gesundheitshotel am Wolfgangsee" einen geladenen Architekturwettbewerb durchgeführt hat und das Siegerprojekt im Bebauungsplan umgesetzt ist. Entscheidende Fachdienststellen wie Bau- und Naturschutzbehörde der BH waren in das Verfahren und die Juryentscheidung eingebunden.

Soweit sich die Stellungnahme der FD Hochbau auf Inhalte wie Einbindung in das Landschaftsbild, bauliche Ausnutzbarkeit, Gebäudeabstand oder auch architektonische Gestaltung bezieht, wird auf das Wettbewerbsergebnis verwiesen, das unter Berücksichtigung der erforderlichen Umweltprüfung entschieden wurde.

Soweit sich die Stellungnahme auf fehlende Darstellungen oder Eintragungen im Bebauungsplan bezieht wird darauf verwiesen, daß diese Angaben teilweise im Bebauungsplan enthalten sind und offensichtlich nur nicht lesbar waren, fehlende Eintragungen in der Legende der verordneten Planungsinhalte (wie Randlinie Grünflächen oder Lärmschutzwand) wurden ergänzt.

Auf die Erstellung eines 3-D-Modells mit Sichtbeziehungen von der Landseite wird verzichtet, hier befindet sich nur die Trasse der B 158 und dahinter die Felswand.

Die 3-D-Darstellungen des Wettbewerbsergebnisses, die das geplante Objekt von der Seeseite her darstellen, werden den Unterlagen beigelegt.

Hinsichtlich eines Pflanzkonzeptes mit verbindlichem Pflanzgebot wird darauf verwiesen, daß diese Festlegungen im nachfolgenden naturschutzrechtlichen Bewilligungsverfahren getroffen werden, die im Plan dargestellten Bäume / Sträucher, die dem Wettbewerbsergebnis entnommen wurden, sollen in Zahl und Lage als Richtwert gelten. Die teilweise Überbauung des verlegten Luegergrabens wird mit den dafür zuständigen Behörden geregelt, im Bebauungsplan werden daher keine gesonderten Regelungen getroffen.

Die erforderliche Anzahl der PKW-Abstellplätze werden im gewerbebehördlichen Genehmigungsverfahren projektbezogen festgelegt und sind daher im Bebauungsplan zahlenmäßig nicht zu binden.

Stellungnahme örtliche Raumplanung:

Der Nachweis des öffentlichen Interesses wird den Unterlagen bei Ansuchen um Genehmigung beigelegt.

Zum Hinweis auf ein erforderliches landschaftsplanerisches Gestaltungskonzept, erstellt von einem auf diesem Gebiet versierten Büro, wird auf die entsprechende Stellungnahme zur Anregung der FD Hochbau verwiesen.

Zusammenfassung:

Soweit Ergänzungen erforderliche waren wurden diese eingebracht bzw. auch Gutachten ergänzt, andere Festlegungen werden bei nachfolgenden Genehmigungen getroffen.

Ergebnis der Umweltprüfung - Umweltbericht

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist eindeutig festzustellen, daß die Lage des Hotelstandortes am Seeufer des Wolfgangsees hinsichtlich der Auswirkungen des neuen Baues auf das Landschaftsbild als die größte Herausforderung für das geplante Vorhaben anzusehen ist, wenngleich in der Naturschutzfachlichen Beurteilung der Gutachter nachweisen konnte, daß durch die geplante Verbauung kaum massiv negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Um hier steuernd eingreifen zu können sind im Bebauungsplan Minderungsmaßnahmen festgelegt, die sich einerseits auf Lage, Abwicklung und Höhe der geplanten Bauten beziehen und andererseits eine ausreichende Bepflanzung der umgebenden Grünflächen vorsehen, um so eine weitere optische Gliederung und Eingrünung der Bauten herzustellen. Neben den Auswirkungen auf Landschaftsstruktur und -bild sind noch Maßnahmen in den Sachgebieten Erholungsnutzung, Kulturgüter, naturräumliche Gefährdungen und Lärm zu setzen.

Die allgemein öffentliche Erholungsnutzung konnte vor allem durch die Erhaltung einer Radwegverbindung durch den Standort Hotel gesichert werden, die touristische Nutzung erlaubt auch einem größeren Kreis als nur dem Einzelnen Privaten die Erholungsnutzung auf diesem Standort.

Die Renovierung des Altbestandes Hotel Lueg sichert den Erhalt eines Gebäudes im typischen Salzkammergut - Stil.

Zum Sachgebiet Lärm sind Lärmschutzmaßnahmen sowohl an der B 158 als auch an den Gebäuden im Bebauungsplan festgelegt, naturräumliche Gefährdungen werden durch bauliche Maßnahmen und die Verlegung des Lueger Grabens begrenzt, auch diese Verlegung ist im Bebauungsplan enthalten. Alle diese Maßnahmen sind mit landschaftsgestaltenden Elementen versehen, um eine bestmögliche Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Insgesamt kann ausgesagt werden, daß die Umwelterheblichkeit des gegenständlichen Vorhabens eine begrenzte ist und diese mit Maßnahmen vor allem im bebauungsplan gut gemindert werden kann.

Kurzzusammenfassung

Nichttechnische (einfach lesbare) Zusammenfassung wesentlicher Inhalte des Umweltberichtes

Die Gemeinde St. Gilgen hat als Fremdenverkehrsgemeinde großes Interesse daran, daß die im Gemeindegebiet bestehenden Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe erhalten bleiben und wirtschaftlich geführt werden können.

Die Errichtung eines Kurhotels anstelle des zuletzt als Jugendhotel geführten Hotel Lueg kommt der Interessen der Gemeinde entgegen, zudem wird sich auch ein neuer Ganzjahresbetrieb positiv auf das touristische Image von St. Gilgen auswirken.

Die Umweltauswirkungen des neuen Hotels am südlichen Endpunkt des Ortes St. Gilgen lassen sich im Wesentlichen auf die Wirkung der Bauten im Landschaftsraum, hier im Speziellen am Ufer des Wolfgangsees, zusammenfassen. Hier soll durch die Festlegung von Gebäudehöhen, Gliederung der Baukörper und einer entsprechenden Bepflanzung der gesamten Anlage mit heimischen Bäumen und Sträuchern eine möglichst gute Einfügung in die Landschaft erzielt werden.

Die öffentliche Radwegverbindung von St. Gilgen nach Gschwandt bleibt erhalten, der Weg wird hinter dem Hotel geführt, nur auf einem kurzen Abschnitt wird die Sicht auf den See dadurch eingeschränkt.

Die Festlegungen der Minderungsmaßnahmen finden sich im Bebauungsplan.

Gutachten
Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des Raumordnungsgesetzes und der überörtlichen Raumplanung

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des Raumordnungsgesetzes und der überörtlichen Raumplanung

Das gegenständliche Vorhaben der Errichtung eines Kurhotels auf dem Standort des ehemaligen Hotels Lueg erfüllt die Vorgaben des ROG, indem die im LEP unter Berücksichtigung der Raumordnungsziele und -grundsätze aufgestellten Leitbilder wie folgt erfüllt werden:

1. Flächensparende und nachhaltige Raumnutzung - wird erfüllt
das neue Kurhotel wird auf dem Areal des ehemaligen Hotels Lueg errichtet. Der historische Altbau ist Teil des neuen Hotels, die Nebengebäude werden abgetragen, zusätzlicher Baulandbedarf daher nur für einen Teil der drei neuen Gebäude. Bei Errichtung der Hotelanlage auf Alternativstandort ohne Altbestand erfordert entsprechend mehr zusätzlich neues Bauland
2. Am Öffentlichen Verkehr orientierte Siedlungsentwicklung in den dichter besiedelten Gebieten des Landes - wird erfüllt
das neue Kurhotel befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestelle St. Lueg an der B 158
3. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsvielfalt - wird erfüllt
Das ehemalige Hotel Lueg bildet den Endpunkt der Bebauung des Ortes St. Gilgen und ist zugleich der südlichste Hotelstandort im Ort. Durch die Sanierung und Revitalisierung wird die Funktionsvielfalt in diesem Teil des Ortes erhalten
4. Erhalt und gezielte Steigerung der Wirtschaftskraft - wird erfüllt
St. Gilgen ist eine Tourismusgemeinde mit Schwerpunkt Sommertourismus. Die Revitalisierung des historischen Hotels mit gleichzeitiger Erweiterung und Änderung des Angebotes als Kurhotel mit entsprechend vielen neuen Arbeitsplätzen dient dem Erhalt und der Steigerung der Wirtschaftskraft der Gemeinde
5. Nachhaltige und zeitgemäße Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes - wird erfüllt
Im Rahmen der Umweltprüfung werden alle Maßnahmen aufgezeigt, die einen allfälligen Eingriff in den Naturraum ausgleichen oder mindern werden
6. Schutz und Pflege von Kulturgut bzw. Baukultur - wird erfüllt
Der historische und charakteristische Altbestand im Stil der Salzkammergutvillen wird saniert und revitalisiert
7. Erhaltung und Entwicklung einer regionalen Identität und Zusammenarbeit - wird erfüllt
Das Salzkammergut ist eine Region, die schon seit über 100 Jahren für "Sommerfrische" - Erholung - Tourismus steht und so genutzt wird und sich so identifiziert. Die Revitalisierung, Erweiterung und Umstrukturierung in "Kurhotel" des historischen Hotels Lueg - an der Ischlerbahn gelegen - dient so der Erhaltung und Entwicklung der regionalen Identität und Zusammenarbeit

Das gegenständliche Vorhaben erfüllt die im LEP zutreffenden Ziele wie folgt:

Ziele zu D.1. Standortsicherung und Betriebsansiedlung

Sicherung und Entwicklung von Betriebsstandorten mit überörtlicher Bedeutung an dafür geeigneten Standorten unter Berücksichtigung des Bedarfs

Der Hotelstandort Lueg ist schon historisch ein Standort überörtlicher Bedeutung, da die Anbindung an die Ischlerbahn und die Wolfgangsee-Schiffahrt gegeben war. In der geplanten Entwicklung ist die überörtliche Bedeutung durch die in der Region nicht vorhandene Kategorie "Kurhotel" (entspricht dem geplanten Kurhotel) gegeben

Ziele zu D.2. Tourismus und Freizeitwirtschaft

(3) Die Sicherung der zeitgemäßen Weiterentwicklung von Tourismuseinrichtungen und -betrieben soll gewährleistet werden.

(4) Die Erreichbarkeit der Tourismusregionen soll insbesondere im Öffentlichen Personenverkehr verbessert werden.

Das gegenständliche Vorhaben erfüllt Ziel (3), da ein bestehender Hotelstandort revitalisiert und das Angebot zeitgemäß verbessert wird

Das gegenständliche Vorhaben erfüllt Ziel (4), da der bestehender Hotelstandort gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist.

Sachprogramm "Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum"
2. Leitbilder für die Siedlungsentwicklung im Zentralraum

Die Siedlungsentwicklung des Zentralraums soll sich in Ableitung der Ziele und Grundsätze des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998, insbesondere dem Prinzip der dezentralen Konzentration, der Orientierung der Siedlungsentwicklung am öffentlichen Verkehr und dem häuslichen Umgang mit Grund und Boden nach folgenden Leitbildern entwickeln:

- Polyzentrisches Strukturmodell zur Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte und -achsen (dezentrale Konzentration)
- Wohnen und Arbeiten (Erwerbs- und Versorgungsarbeit) in einer Region der kurzen Wege
- Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung entlang des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs
- Sicherung bedarfsgerechter Standorte für Erwerbsmöglichkeiten

St. Gilgen ist zentraler Ort der Stufe C und im Sachprogramm als "Regionales Nebenzentrum" festgelegt,

Das gegenständliche Vorhaben erfüllt die Zielvorgaben im Sachprogramm, da sich der Standort am Rand des Siedlungsschwerpunktes St. Gilgen Ort befindet, kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten durch die Nähe der Wohngebiete des Ortes möglich sind, die Buslinien auf der B 158 ein leistungsfähiges öffentliches Verkehrsmittel darstellen und sich die Haltestellen in unmittelbarer Nähe des Hotels befinden und weiters das Hotel immer ein Standort für Erwerbsmöglichkeit war und dieser nun wieder revitalisiert und mit deutlich mehr Arbeitsplätzen ausgestattet werden soll

Zusammengefaßt läßt sich feststellen, daß das gegenständliche Vorhaben den relevanten Zielen und Grundsätzen des ROG entspricht und die Leitbilder von LEP 2003 und Sachprogramm "Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum" erfüllt - die Übereinstimmung mit den Vorgaben des Raumordnungsgesetzes und der überörtlichen Raumplanung somit gegeben ist

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Das gegenständliche Vorhaben betrifft die Sanierung - Revitalisierung - Spezialisierung und Erweiterung des ehemaligen Hotel Lueg, das sich unmittelbar am Seeufer am Südeinde des Ortes St. Gilgen befunden hat.

Die Spezialisierung des Hotels auf Gesundheitsprävention, ausgestattet mit entsprechendem Therapiezentrum und in einer Qualität auf höchstem Niveau, stellt eine perfekte Ergänzung zu den in der Region mehrfach vorhandenen Seminar-, Tagungs- und Wellnesshotels dar und weist dadurch einen regionalen Bedeutungsfaktor auf.

Mit dieser Spezialisierung ist das "Kur"-Hotel auch auf einen Ganzjahresbetrieb ausgerichtet, womit der Zielsetzung der Gemeinde, vom reinen Sommertourismus wegzukommen, entsprochen wird. Das Hotel ist in einer Größe geplant, die unter der lt ROG 2009 bestehenden Schwelle der "Beherbergungsgroßbetriebe" liegt, die von der Gemeinde im REK angegebene Obergrenze von 80 Zimmern wird eingehalten.

Durch die Lage am südlichen Ortsrand von St. Gilgen und die dadurch gegebene fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums sind auch positive Impulse für Gastronomiebetriebe und Geschäfte im Ort zu erwarten, was einer wirtschaftlichen Belebung vor allem außerhalb der Hauptsaison gleichkommt.

Zusammengefaßt ist festzustellen, daß das geplante Vorhaben den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes entspricht.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes





Gutachten

Die gegenständliche Änderung des FWP dient der Errichtung eines Kurhotels auf dem Areal des Altbestandes Hotel Lueg, das renoviert und den Planungen entsprechend erweitert werden soll.

Der Grundeigentümer "Stiegl Immobilien" hat zur Erlangung der höchstmöglichen Qualität unter Abstimmung mit Sachverständigen aus den Fachdienststellen Naturschutz einen Architekturwettbewerb ausgelobt, das Siegerprojekt wird im Bebauungsplan umgesetzt. Die zentralen Kritikpunkte zu den Umweltauswirkungen eines vergrößerten und revitalisierten Hotels auf dem Areal des historischen Hotelgebäudes am Wolfgangsee und an der Ischlerbahn waren die befürchteten negativen Auswirkungen auf Landschaftsbild- und -struktur sowie die Lärmbelastungen der B 158.

Die Lärmeinwirkungen können gut mit der geplanten Lärmschutzwand reduziert werden, wie das schalltechnische Gutachten nachweist. Wenn in einzelnen Bereichen erforderlich, können zusätzliche Lärmschutzfenster weitere Verbesserungen schaffen. Das erforderliche Ruheklima ist mit diesen Maßnahmen lt Gutachten jedenfalls einzuhalten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild - die Landschaftsstruktur ändert sich durch das Vorhaben nicht - sollen durch die geplante Gestaltung, Gliederung und Höhe der zusätzlichen Hotelgebäude minimiert werden, nicht zuletzt befindet sich der Standort im Ort St.Gilgen und stellt das bestehende historische Hotelgebäude den südlichen Endpunkt der Ortsbebauung dar.

Reduzierung der befestigten Flächen im Planungsgebiet, Ersatz für die Radwegtrasse am Seeufer durch Übertragung eines Seeanrainergrundstücks an die Gemeinde zur allgemeinen Nutzung, wirtschaftlicher Impuls für die Tourismusgemeinde St.Gilgen mit nur einer Saison (Sommersaison) durch Errichtung eines ganzjährig betriebenen Kurhotels - Ergänzung zur Internationalen Schule, Gestaltung der Grünanlage und Verbindung des Gesamtareals mit dem Hintergrund aus Felswand und Wald und dem Vordergrund See - und auch in Anbetracht der Erfordernisse einer Weiterentwicklung des Tourismus entspricht das gegenständliche Vorhaben den Zielsetzungen der Gemeinde wie auch der übergeordneten RO des Landes und ist zu befürworten.

Die Lage unmittelbar am Seeufer kommt der Spezialisierung des Hotels auf Gesundheitsprävention entgegen, und zwar nicht nur durch das unmittelbare Angebot, im See schwimmen zu können, sondern auch durch die Ruhe, die dieser vermittelt. Der Umstand, daß der Standort wegen des westlichen Berges nur einen Teil des Tages besonnt wird, ist für das Kurhotel von geringerer Bedeutung, da die Therapien im Haus zu absolvieren sind und "sonnenbaden" in einem Therapieprogramm nicht vorkommt

Allenfalls Vorbegutachtung durch das Land

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

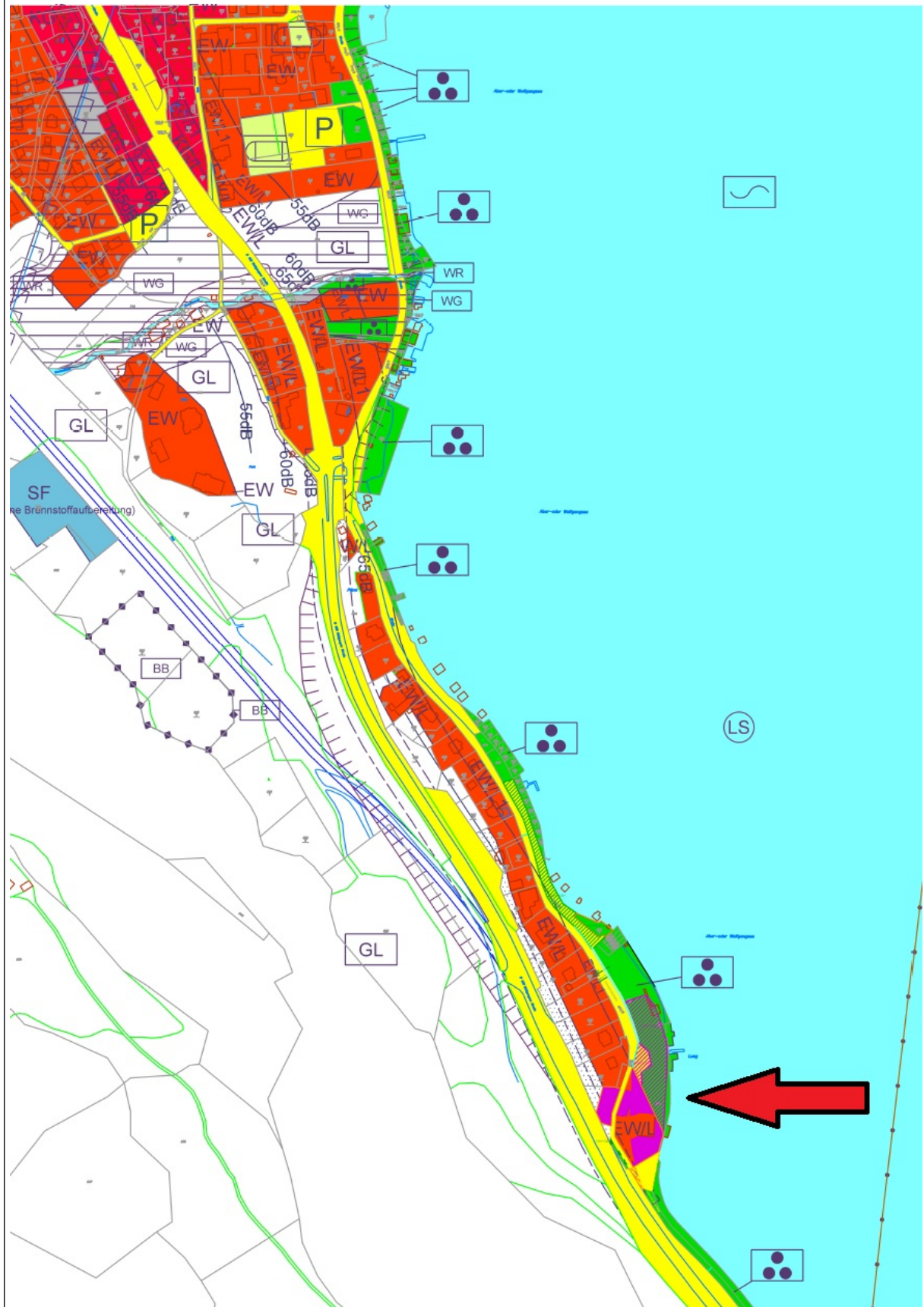
Zusammenfassende Stellungnahme der Abteilung 7 (Ergebnis des aufsichtsbehördlichen Ermittlungsverfahrens)

Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteigehör

Würdigung der vorgelegten Unterlagen durch die Abteilung 7 - aufsichtsbehördliche Genehmigung

Planauszüge

Auszug - Flächenwidmungsplan



Sonstige Planausschnitte



