

# STADTGEMEINDE ZELL AM SEE

## ÄNDERUNG DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES

**Schaffung der Möglichkeit für die Neugründung von  
landwirtschaftlichen Betrieben in charakteristischen Hanglagen**

Von der Gemeindevertretung beschlossen am 09.05.2016

GZ: 60 - Oktober 2015

Architekt Dipl. Ing. Martin Lenglachner

5421 Adnet, Waidach 241

Tel. Nr.: 06245/87073, Fax: 87073-5



**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Präambel .....	3
2	Sachverhalt.....	3
3	Begründung der Änderung .....	4
4	Problemanalyse .....	4
5	Beschreibung der Änderung .....	5
6	Überörtliche Planungen .....	6
7	Stellungnahme aus der Sicht der örtlichen Raumplanung.....	8
8	Beilage.....	9

## **1 PRÄAMBEL**

Das Räumliche Entwicklungskonzept stellt, aufbauend auf eine umfassende Strukturuntersuchung, das Leitbild der zukünftigen Entwicklung einer Gemeinde oder einer Stadt dar.

Die Entwicklung ist ein dynamischer Prozess, der auch bewusst und strategisch geplant werden kann, so u. a. auch die zukünftige Siedlungsentwicklung einer Gemeinde. Ganz allgemein kommt es nicht immer auf die Entwicklungsfähigkeit eines Gebietes, eines Bereichs oder einer Fläche, sondern auf die Entwicklungswilligkeit der Bevölkerung bzw. auf die zur gegebenen Zeit verfügbaren Flächen an. Dies bedeutet wiederum, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben die bestehenden Plangrundlagen abgeändert und an die gegebene bzw. geplante Situation angepasst werden müssen.

Aus diesem Grund kann auch das Räumliche Entwicklungskonzept - gemäß Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - bei Änderungen in den Planungsgrundlagen, Planungsvoraussetzungen oder in den geänderten Planungsvorstellungen der Gemeinde selbst abgeändert werden.

## **2 SACHVERHALT**

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Zell am See wurde von der Salzburger Landesregierung zusammenfassend begutachtet und von der Gemeindevertretung am 10.12.2008 gemäß ROG 1998 beschlossen.

Geplant ist, die Festlegungen im Kapitel „Naturraum und Umwelt“ des REK zu aktualisieren und die Vorgaben des Regionalprogramms Pinzgau in das REK aufzunehmen.

### **3 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

Die Notwendigkeit der Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wird wie folgt begründet:

Bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wurde die Formulierung „In charakteristischen Hangbereichen außerhalb der Baulandwidmung keine weitere Bautätigkeit mehr, auch nicht für landwirtschaftliche Neugründungen“ ohne Berücksichtigung der Konsequenzen von der Gemeindevertretung angenommen. Da damals kaum mehr landwirtschaftliche Neugründungen in der Planungsgemeinde zu erwarten waren, wurde diese Festlegung getroffen.

Aufgrund der topografischen Lage von Zell am See liegen fast alle landwirtschaftlichen Nutzflächen auf charakteristischen Hangbereichen, die von überall gut einsehbar sind.

Die Gemeinde steht jedoch grundsätzlich einer Neugründung landwirtschaftlicher Betriebe positiv gegenüber. Demzufolge wurde ein Grundsatzbeschluss über die Änderung des REK durchgeführt.

Außerdem sind neben der Änderung des Textteils hinsichtlich der Neugründung landwirtschaftlicher Betriebe auch die Vorgaben des zwischenzeitlich verordneten Regionalprogramms Pinzgau in den Textteil und auch in den Planteil (Freihaltebereich zwischen Südufer Zeller See - Salzach sowie die Schiverbindung Richtung Viehhofen und Piesendorf) im Zuge dieser Arbeit zu übernehmen.

### **4 PROBLEMANALYSE**

Durch die Festlegungen im Kapitel „Naturraum und Umwelt“ wird die Neugründung von landwirtschaftlichen Betrieben in charakteristischen Hangbereichen untersagt. Diese Festlegung widerspricht den aktuellen grundsätzlich erkennbaren Planungsabsichten der Stadtgemeinde Zell am See.

## 5 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG

Vorgesehen ist die Festlegung im Kapitel „Naturraum und Umwelt“ - generelle Ziele betreffend den Schutz des Landschaftsbildes vor visueller Belastung und weiterer Zersiedelungstendenzen - sowie die dazugehörige Maßnahme wie folgt zu ändern.

### **Folgende Textänderung wird vorgenommen**

#### Text laut gültigem REK:

In charakteristischen Hangbereichen außerhalb der Baulandwidmung - mit Ausnahme der für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe erforderlichen Bauten - keine weitere Bautätigkeit mehr, auch nicht für landwirtschaftliche Neugründungen. Allfällige Erweiterungen bereits bestehender Bauten, die Errichtung untergeordneter Nebenobjekte, wie z. B. Kleingaragen und Carports sowie auch Neubauten im übrigen Grünland nur dann, wenn für das Landschaftsbild keine wesentliche Mehrbelastung gegeben ist und sie mit den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und den generellen Planungsabsichten der Gemeinde in Einklang gebracht werden können.

#### Text neu:

In charakteristischen Hangbereichen außerhalb der Baulandwidmung - mit Ausnahme der für die landwirtschaftlichen Betriebe erforderlichen Bauten - keine weitere Bautätigkeit mehr. Allfällige Erweiterungen bereits bestehender Bauten, die Errichtung untergeordneter Nebenobjekte, wie z. B. Kleingaragen und Carports sowie auch Neubauten (z. B. Objekte landwirtschaftlicher Betriebe) im übrigen Grünland nur dann, wenn für das Landschaftsbild keine wesentliche Mehrbelastung gegeben ist und sie mit den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und den generellen Planungsabsichten der Gemeinde in Einklang gebracht werden können.

Durch die Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes soll die Neugründung von landwirtschaftlichen Betrieben ermöglicht werden.

Die sonstigen wesentlichen Festlegungen für die charakteristischen Hangbereiche bleiben jedoch unangetastet.

## 6 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms 2003 und des Regionalprogramms Pinzgau 2014 lassen keinen Widerspruch zur gegenständlichen Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Zell am See erkennen.

### Regionalprogramm Pinzgau

Im Regionalprogramm Pinzgau wurden Zell am See und Saalfelden als regionale Zentren festgelegt und zahlreiche spezielle und Allgemeinfestlegungen, welche die Stadtgemeinde Zell am See betreffen, festgehalten.

Vor allem in den Kapiteln

- 2 Siedlungsstruktur und -entwicklung,
- 3 Wirtschaft und Betriebsstandorte,
- 4 Land- und Forstwirtschaft,
- 5 Naturraum und Umwelt, Landschaft,
- 6 Freizeit und Erholung,
- 7 Tourismus,
- 8 Verkehr und Verkehrsentwicklung und
- 9 Technische Infrastruktur.

Die in den oben angeführten Kapiteln getroffenen Festlegungen sind bei zukünftigen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Planteil (Programmkarte Zentralraum/Unterpinzgau) wurden außerdem folgende für die Planungsgemeinde relevante Festlegungen ersichtlich gemacht:

- Freihaltebereich zwischen Südufer Zeller See - Salzach
- Hochwasserschutz entlang der Salzach
- Betriebsstandort Zemka (Gewerbezone: Erweiterung)
- Schnellbahnstation in Schüttdorf und Badhaus
- Schiverbindung Richtung Viehhofen und Piesendorf
- Radwegenetz Schüttdorf / Ost- und Nordufer Zeller See
- Umfahrung Schüttdorf (Verkehrsentlastung)

In das Siedlungs- und Freiraumkonzept wurden folgende Inhalte übernommen:

- Einfügung der „Freihaltezone“ zwischen Südufer Zeller See und Salzach mit Anpassung der Siedlungsgrenze im Bereich ZEMKA
- Einfügung der „Skiverbindung / Erweiterung des Skigebiets / Qualitätsverbesserung“ im Bereich der Schmittenhöhe
- Einfügung der Signatur „Gewerbezone: Erweiterung“ im Bereich ZEMKA
- Einfügung der Signatur „Flugverkehr“ im Bereich des bestehenden Flugplatzes
- Einfügung der Signatur „Verkehrsentlastung der Zentren“ im Bereich Schüttdorf

Die Umfahrung Schüttdorf ist im Planteil bereits enthalten.

- Einfügung der Signatur „Geplante Haltestelle (S-Bahn Pinzgau)“ im Bereich Schüttdorf und Badhaus

## **7 STELLUNGNAHME AUS DER SICHT DER ÖRTLICHEN RAUMPLANUNG**

Durch die gegenständliche Änderung des REK kann keine abträgliche Beeinflussung des Landschaftsbildes bzw. des Naturraums und somit das Gesamterscheinungsbild erkannt werden.

Auch für Neubauten von landwirtschaftlichen Betrieben gelten die gleichen Voraussetzungen wie für Baumaßnahmen im Grünland.

Unter Abwägung und Gewichtung aller raumordnungsfachlichen Kriterien kann die vorgenommene Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Zell am See aus der Sicht der örtlichen Raumplanung befürwortet werden.

## **8 BEILAGE**

- Auszug aus dem Regionalprogramm RV Pinzgau (Programmkarte)
- Siedlungs- und Freiraumkonzept