



STADTGEMEINDE ZELL AM SEE

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

MODIFIKATION IM BEREICH THUMERSBACHTAL - EBNERBODEN (BAULANDSICHERUNGSMODELL)

Von der Gemeindevertretung beschlossen am 16.5.2011

GZ: 44 - Jänner 2011

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Präambel	3
2	Sachverhalt	4
3	Begründung der Modifikation	10
4	Überörtliche Planungen	14
4.1	Würdigung mit den überörtlichen Aussagen	14
5	Örtliche Raumplanung	15
5.1	Naturraum und Umwelt	16
5.2	Siedlungswesen und Ortsbild	24
5.2.1	Planungsareal „Thumersbachtal - Ebnerboden“	27
5.3	Verkehr und Technische Infrastruktur	31
6	Stellungnahme aus der Sicht der örtlichen Raumplanung	32
7	Beilagen	33

1 PRÄAMBEL

Grundsätzlich stellt das Räumliche Entwicklungskonzept - aufbauend auf eine umfassende Strukturuntersuchung - das Leitbild der zukünftigen Entwicklung der Stadtgemeinde Zell am See 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 Bereiches oder einer Fläche, sondern auf die Entwicklungswilligkeit der Bevölkerung bzw. auf die zur gegebenen Zeit verfügbaren Flächen an. Dies bedeutet wiederum, dass eventuelle potentielle Baulandflächen nur zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung stehen, jedoch auch nur dann, wenn die Rahmenbedingungen wie z. B. Baulandknappheit, Siedlungsdruck, Preislage usw. sich als günstig - für wen auch immer - erweisen. Hier müssen dann bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, die bestehenden Plangrundlagen abgeändert und an die gegebene bzw. geplante Situation angepasst werden.

Meistens geht es um verhältnismäßig kleine Bereiche im unmittelbaren Anschluss an größere Siedlungsgebiete, deren Entwicklung nicht vorhersehbar bzw. geplant war. Sie stellen eine sinnvolle und natürliche Abrundung bestehender Siedlungen oder Ortschaften dar. Oder es geht um größere Flächen, die nunmehr zur Verfügung stehen und für die Gemeinde ein willkommener Anlass sind, bei akzeptablen Preisvorstellungen ein oft gewolltes Baulandsicherungsmodell zu verwirklichen.

Aus diesem Grund kann auch das Räumliche Entwicklungskonzept - gemäß Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, § 26 - bei Änderungen in den Planungsgrundlagen oder zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen bzw. Entwicklungsdefiziten geändert 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 § 13, ROG 1998 beschlossen.

Durch die rapide Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung in der Planungsgemeinde, die außer einer starken Eigendynamik auch die Wohnraumwünsche der Umgebung und den arbeitsplatzbedingten Zuzug mitberücksichtigen muss, ist es notwendig geworden, Vorkehrungen zu treffen, um die bestehenden Siedlungsstandorte zu erweitern bzw. die Möglichkeit einer Erweiterung sicherzustellen. Dies auch deshalb, weil in den letzten zehn Jahren eine Bevölkerungsrückgang zu beobachten ist (2001 = 9 638 EW, 2010 = 9 616 EW), der zum Großteil auf die Baulandknappheit zurückzuführen ist.

Die Stadtgemeinde Zell am See hat immer wieder versucht, für die einheimische Bevölkerung günstige Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen und den Wegzug hintanzuhalten. Aufgrund der Baulandknappheit bzw. aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Grundstücken zu vertretbaren Preisen ist es wieder notwendig geworden, Schritte zu setzen, um das Bauen auch für die einheimische Bevölkerung zu ermöglichen.

Die Notwendigkeit der gegenständlichen REK-Änderung wurde aufgrund von fehlenden Baulandflächen für einheimische Bauwerber durchgeführt.

Seitens der Grundeigentümer wurden zahlreiche Anfragen für Baulandwidmungen gestellt, die im Räumlichen Entwicklungskonzept keine Deckung fanden. Darüber hinaus wurde seitens der Gemeinde bekundet, dass Baulandsicherungsmodelle für die Stadtgemeinde erforderlich sind.

Daraufhin wurden die Anträge der Grundbesitzer sowie weitere Flächen im Gemeindegebiet durch mehrere Lokalausweise auf Realisierbarkeit überprüft. Die grobe Prüfung dieser Flächen beinhaltete sämtliche Siedlungsansätze im Gemeindegebiet. Vor allem wurden hier die neuen Gefahrenzonenpläne, die eine Weiterentwicklung nicht zulassen, herangezogen.

Diese Vorgangsweise war auch deshalb notwendig, weil große potenzielle Entwicklungsflächen im Bereich Schüttdorf, Zellermoos und Bruckberg aufgrund der Überflutungsflächen für eine bauliche Entwicklung, trotz der im REK vorgesehenen Siedlungsentwicklung, nicht zur Gänze herangezogen werden können.

Im Großen sind nur Bereiche im Hauptort/Schmittental bzw. Thumersbach, Thumersbachtal und Erlberg übriggeblieben.

Prüfung von Alternativstandorten - Variantenprüfung

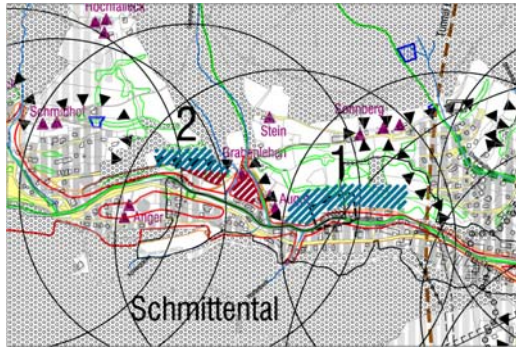
Im Zuge der Untersuchung der möglichen Baulandsicherungsstandorte wurden die nachstehenden neun Siedlungsstandorte geprüft.

Standort 1:	Schmittental
Standort 2:	Schmittental
Standort 3:	Erlberg - Grafleiten
Standort 4:	Dr. Blam, Thumersbach
Standort 4a:	Grundtausch 4-4a, Thumersbach
Standort 5:	Thumersbachtal - Rathgebweg
Standort 6:	Thumersbachtal - Ebnerboden
Standort 6a:	Thumersbachtal - Ebnerweg
Standort 7:	Thumersbachtal - Zornweg

Bewertungskriterien waren:

- Lage in Bezug zur bestehenden Siedlungsstruktur
- Lage zum öffentlichen Verkehr
- Busfrequenz
- Sonstige Beeinträchtigungen, Nutzungsbeschränkungen
- Lage zu öffentlichen Einrichtungen, Schule, Kindergarten, Nahversorger, ...
- Besonderer Aufschließungsaufwand (Brücke, Hangsicherung, Wegverbreiterungen, ...) außerhalb des Planungsareals
- Umweltrelevante Parameter
- Energierelevante Parameter
- Wirtschaftlichkeit in Bezug zur Projektsfläche
- Örtliche Raumplanung

Standort 1 und 2: Schmittental

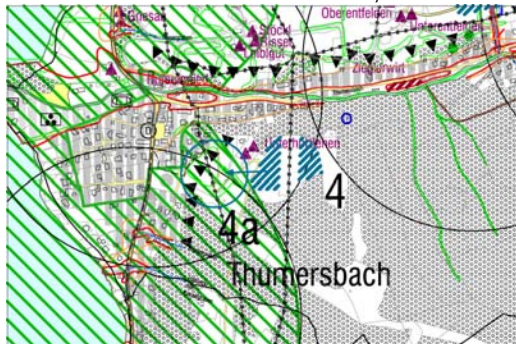


Standort 3: Erlberg - Grafleiten



Standort 4: Dr. Blam, Thumersbach

Standort 4a: Grundtausch 4-4a, Thumersbach

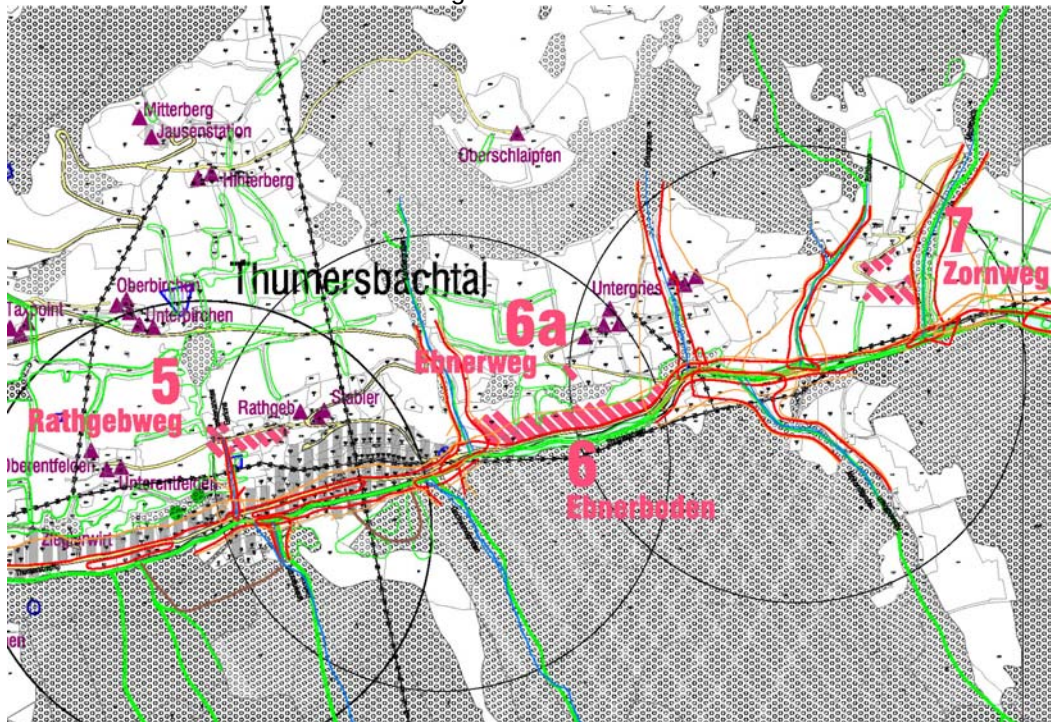


Standort 5: Thumersbachtal - Rathgebweg

Standort 6: Thumersbachtal - Ebnerboden

Standort 6a: Thumersbachtal - Ebnerweg

Standort 7: Thumersbachtal - Zornweg



		Bewertung								
Bewertungskriterien	Standort	1	2	3	4	4a	5	6	6a	7
• Lage in Bezug zur bestehenden Siedlungsstruktur		3	2	9	9	3	3	8	5	5
• Lage zum öffentlichen Verkehr		2	2	2	5	8	6	5	5	5
• Busfrequenz		1	1	5	6	6	6	6	8	8
• Sonstige Beeinträchtigungen, Nutzungsbeschränkungen		3	3	10	10	8	8	3	4	2
• Lage zu den öffentlichen Einrichtungen, Schule, Kindergarten, Nahversorger, ...		2	3	10	5	4	8	9	9	10
• Lage und Beschaffenheit der Prüffläche		5	5	8	6	6	7	3	7	6
• Besonderer AufschlieBungsaufwand (Brücke, Hangsicherung, Wegverbreiterungen, ...) außerhalb des Planungsareals		8	8	6	6	5	3	3	5	3
• Umweltrelevante Parameter Landschaftsstruktur und -bild, Geologie und Baugrundeignung, Boden, Land- und Forstwirtschaft		5	5	10	10	10	5	6	7	6
• Energierrelevante Parameter Bauweise, Besonnung, Nähe zum qualitativen Zentrum, Verkehrsvermeidung, Infrastrukturmaßnahmen (innere Erschließung)		2	3	8	5	4	7	8	8	9
• Wirtschaftlichkeit in Bezug zur Projektsfläche		1	5	8	3	5	6	4	9	7
• Örtliche Raumplanung		2	3	9	10	8	5	7	8	9
Zwischensumme		34	40	85	75	67	64	62	75	70
Reihung		1	2	9	7	5	4	3	7	6

Die Variantenprüfung ergab folgende Reihung:

Standort		Bewertungspunkte (1 bis 10 Schulnotensystem)	Reihung
1	Schmittental	34	1.
2	Schmittental	40	2.
3	Erlberg - Grafleiten	85	9.
4	Dr. Blam, Thumersbach	75	7.
4a	Grundtausch 4 - 4a, Thumersbach	67	5.
5	Thumersbachtal - Rathgebweg	64	4.
6	Thumersbachtal - Ebnerboden	62	3.
6a	Thumersbachtal - Ebnerweg	75	7.
7	Thumersbachtal - Zornweg	70	6.

Abschließend wurden Gespräche mit den Grundeigentümern hinsichtlich Verfügbarkeit und allgemeiner Modalitäten für Baulandsicherungen durchgeführt und die Voraussetzungen für eine Baulandeignung geprüft.

Es hat sich herauskristallisiert, dass nur für den Standort im Bereich „Thumersbachtal - Ebnerboden“ die Erfordernisse einer Baulandwidmung sowie die Verfügbarkeit gegeben sind.

Die an erster und zweiter Stelle gereihten Standorte „Schmittental 1“ und „Schmittental 2“ wurden aufgrund der derzeit fehlenden Bereitschaft der Grundeigentümer nicht als Entwicklungsflächen aufgenommen.

Aus oben stehenden Gründen ist beabsichtigt, das im Jahr 2008 beschlossene Räumliche Entwicklungskonzept geringfügig zu modifizieren und die getroffenen Aussagen durch die neuen Festlegungen hinsichtlich der geplanten Maßnahmen im Bereich „Thumersbachtal - Ebnerboden“ abzuändern, wobei die im gültigen Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielsetzungen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung beibehalten werden und keiner Korrektur bedürfen.

In den nachstehenden Ausführungen wird neben der Begründung der Modifikation eine Stellungnahme aus der Sicht der örtlichen Raumplanung abgegeben.

Speziell den gegenständlichen Bereich betreffend werden nur die Abschnitte Naturraum und Umwelt, Siedlungswesen und Ortsbild, Verkehr und technische Infrastruktur des gültigen Räumlichen Entwicklungskonzeptes ausführlich erörtert.

Die im Haupt-REK 2008 in den Kapiteln

- Gesamtentwicklung der Gemeinde,
- Naturraum und Umwelt
- Bevölkerung,
- Siedlungswesen und Ortsbild,
- Wirtschaft,
- Verkehr sowie
- Technische und soziale Infrastruktur

getroffenen Aussagen, Festlegungen und Zielsetzungen bleiben in vollem Umfang aufrecht und bedürfen weder Ergänzungen noch zusätzlicher Festlegungen.

Die getroffenen neuen Festlegungen bilden zusammen mit dem Siedungsleitbild die Grundlage der zukünftigen Siedlungsentwicklung im Bereich Ebnerboden im Thumersbachtal in der Stadtgemeinde Zell am See.

3 BEGRÜNDUNG DER MODIFIKATION

Die Notwendigkeit der Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes für die gegenständlichen drei Baulandsicherungsbereiche wird wie folgt begründet:

Allgemeine Begründungen:

Zwischen 1971 und 2006 haben sich die Bevölkerungszahl und die Zahl der Haushalte ständig vergrößert. Seit dem Höchststand im Jahr 2006 ist eine ständig schrumpfende Bevölkerungsentwicklung in Zell am See zu beobachten.

	Bevölkerung	Zahl der Haushalte
1971	7 524	2 509
1981	7 937	2 922
1991	8 760	3 411
2001	9 638	4 109
2006	9 875	4 780
2008	9 666	4 895
2010	9 616	4 939

Die Entwicklung bis 2006 ist auf eine positive Geburtenbilanz, auf eine starke Wanderungsbilanz sowie auf ein ständiges Wachstum der gesamten Wirtschaft zurückzuführen. Seit 2006 ist die Bevölkerungsveränderung rückläufig - bei einer noch positiven Geburtenbilanz, jedoch bei einer stark negativen Wanderungsbilanz.

Die Rahmendaten zur Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs für den Wohnungsbau bilden die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung und die voraussichtliche Entwicklung der Haushaltszahlen. Während sich die sogenannte „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ aufgrund des relativ stabilen Trends verhältnismäßig leicht ermitteln lässt, sind die Aussagen über die künftige „Wanderungsbilanz“ (vor allem die Zuwanderung) stark abhängig von den Zukunftsabsichten (geplante Siedlungspolitik, Arbeitsplatzsicherungs- und Betriebsansiedlungsmaßnahmen) der Gemeinde.

Das gewünschte Wirtschaftswachstum bedingt einen Zuzug an Arbeitskräften und deren Familien, weil die heimischen Kapazitäten nicht ausreichen bzw. auch den gestellten Forderungen nicht entsprechen. Dadurch wird der Wohnraumbedarf überproportional erhöht und das gewidmete Wohnbauland sehr rasch verbraucht.

Die Planung bzw. Lenkung solcher Maßnahmen ist sehr schwierig und hängt oft von der Gunst der Stunde sowie von ausreichend verfügbaren Baulandflächen ab. Der große Siedlungsdruck der letzten Jahre in der Stadtgemeinde Zell am See hat bewirkt, dass das bereits gewidmete Bauland in guter Lage und bei vertretbarem Preis größtenteils verbraucht wurde und die Wünsche der heimischen Bevölkerung - im Speziellen der „Einfamilienhausbauer“ - nicht mehr befriedigt werden können.

Dazu kommen noch die topographische Lage der Gemeinde zwischen See und den aufsteigenden Gebirgsflanken, die vorhandenen naturräumlichen Vorgaben und Gefährdungsbereiche, wodurch eine Siedlungsentwicklung nur sehr beschränkt möglich ist.

Übersicht der freien Wohnbaulandflächen

Gemäß der im November 2010 von der Stadtgemeinde durchgeführten Flächenbilanzierung ergibt sich folgender Überblick:

1. Im REK wurde ein Bedarf von 27 ha Wohnbaulandflächen ermittelt.
2. Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan sind ca. 195 ha Wohnbaulandflächen ausgewiesen.
3. Von den gewidmeten Wohnbaulandflächen stellen 22,11 ha unbebaute Wohnbaulandreserven dar (Baulücken wurden zu 100 % berücksichtigt).

Zu dieser Reserve ist zu bemerken, dass diese Flächen zum Großteil Baulandreserven für den Eigenbedarf bzw. für den sozialen Wohnbau (Geschoßwohnbau) darstellen.

Dazu kommt noch, dass die Stadtgemeinde Zell am See die Bezirkshauptstadt des Pinzgaus und dadurch auch ein großer Arbeitgeber ist und Baulandwünsche von zusätzlichen Arbeitnehmern nicht abgedeckt werden können.

Aus raumplanungsfachlichen Überlegungen und aufgrund der Vorgaben des Raumordnungsgesetzes hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden neben der drei Hauptorte nur jene Bereiche als Bauland gewidmet, die bereits im alten Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen waren und zur Verfügung standen.

Alle anderen Siedlungssplitter, die im Wesentlichen kleine abgeschlossene Einheiten bilden, besitzen zwar eine Baulandeignung, wurden jedoch aus siedlungsplanerischen Überlegungen im Grünland belassen.

Eine über das gesamte Gemeindegebiet verstreute und für jede Ortschaft ermöglichte Siedlungsentwicklung lässt sich mit einer zeitgerechten Raumordnung nicht vereinbaren.

Spezielle Begründungen:

Nachstehend werden wesentliche Komponenten des Baulandverbrauchs u. a. in der Stadtgemeinde Zell am See angeführt:

- Die fortschreitende Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrößen - Rückgang der durchschnittlichen Kinderzahl, Veränderungen in der Altersstruktur, Zunahme der älteren Einpersonenhaushalte, aber auch Zunahme bei den Single- und Alleinerzieherhaushalten. Selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl würde die Anzahl der Haushalte zunehmen. Anzunehmen ist, dass die relative Zunahme des Wohnungsbestandes noch wesentlich höher ist als die relative Bevölkerungszunahme.
- Die langfristigen Einkommens- und Wohlstandssteigerungen, die die Entwicklungstendenz „für jeden Haushalt eine Wohnung“ begründen, aber auch zu steigenden Ansprüchen an Wohnfläche je Einwohner beitragen. Das Zusammenleben von mehreren Generationen wird seltener, die Haushaltsgründung durch die Jungen erfolgt zu einem immer früheren Zeitpunkt.
- Dazu kommt noch, dass die begehrtesten Wohnstandorte - vor allem bei ortsüblichen Preisen - am schnellsten konsumiert werden und seitens der Baulandwerber ein immer größer werdender Druck auf die Gemeindepolitiker ausgeübt wird, um zusätzliche Baulandflächen an den gewünschten Standorten zu sichern, oder um bei einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde bei Flächenverfügbarkeit und bei annehmbarer Preisgestaltung Bauland-sicherungsmodelle für Gemeindebürger zu verwirklichen. Dabei sollen Baulandflächen nicht nur für den momentanen, sondern zumindest auch für den mittelfristigen Bedarf sichergestellt werden.

Der aus dem Erfordernis von Wohnmöglichkeiten entstehende Flächenverbrauch ist im Wesentlichen von der vorhandenen Bebauungsstruktur des Gebietes bzw. von der geplanten Bebauungsart (Einfamilienhäuser, Verdichteter Flachbau, Geschoßwohnbau) abhängig.

Wie viel Fläche als Bauland in einem Planungsbereich gewidmet werden muss, damit der Flächenbedarf tatsächlich befriedigt werden kann, ist von der momentanen Verfügbarkeit der Grundstücke - die leider nicht immer bzw. nur zu einem späteren, nicht kalkulierbaren Zeitpunkt gegeben ist - abhängig.

Bei einer plötzlichen Verfügbarkeit ist dann des Öfteren eine Abänderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes - wie der vorliegende Fall zeigt - erforderlich.

Die Verhinderung der Abwanderung der Zeller Bevölkerung und die Sicherung preisgünstiger Baulandflächen für Gemeindebürger durch aktive Bodenpolitik (Förderung von Baulandsicherungsmodellen) ist ein erklärtes und im REK festgeschriebenes Ziel der Stadtgemeinde Zell am See.

Aufgrund des fehlenden verfügbaren Baulandangebotes beabsichtigt die Stadtgemeinde Zell am See für einheimische Bauwerber entsprechende Flächen bereitzustellen bzw. den Standort zu konkretisieren.

Diese Maßnahme bedarf einer Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes.

Deshalb ist es vorgesehen, das bestehende Räumliche Entwicklungskonzept im Bereich „Thumersbachtal - Ebnerboden“ abzuändern.

4 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Den Bezirk Pinzgau bzw. das Zeller Becken betreffende überörtliche Planungen wurden im gültigen Räumlichen Entwicklungskonzept ausreichend und ausführlich behandelt. Detaillierte Aussagen können dem beschlossenen REK entnommen werden.

In der nachstehenden Würdigung werden nur die durch die Modifikation betroffenen Aussagen auszugsweise wiedergegeben.

4.1 Würdigung mit den überörtlichen Aussagen

Die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms 2003 und der Alpenkonvention 1991 lassen keinen Widerspruch zur gegenständlichen Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Zell am See erkennen. Vor allem deshalb nicht, weil es sich hier um eine geringfügige Erweiterung von einem bereits bestehenden Siedlungsstandort handelt, die für die Stadtgemeinde Zell am See für die Verwirklichung des geplanten Baulandsicherungsmodells enorm wichtig ist und weil aufgrund der Größe und Lage des Grundstückes mit einer etwaigen zusätzlichen Beeinträchtigung der Allgemeinheit nicht zu rechnen ist.

Die vorliegenden Entwicklungsziele der Stadtgemeinde Zell am See sind sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch in der Alpenkonvention unter anderem hinsichtlich

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

5 ÖRTLICHE RAUMPLANUNG

Wie bereits erwähnt, betrifft die vorliegende Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes den Bereich „Thumersbachtal - Ebnerboden“.

Hier soll die gewünschte, dringend notwendige und aus der Sicht der örtlichen Raumplanung vertretbare Fläche für ein Baulandsicherungsmodell sichergestellt und einer Bebauung zugeführt werden.

Da alle im Räumlichen Entwicklungskonzept festgeschriebenen Entwicklungsziele der Stadtgemeinde Zell am See im Prinzip aufrecht bzw. unangetastet bleiben, werden hier nur die Kapitel „Naturraum und Umwelt, Siedlungswesen und Ortsbild sowie technische Infrastruktur“ näher, jedoch nur auszugsweise und hauptsächlich planungsgebietsbezogen erläutert.

Das Ausmaß der zusätzlichen Siedlungsflächen wird im Planteil „Siedlungsleitbild“ dargestellt.

5.1 Naturraum und Umwelt

Für das gegenständliche Planungsareal wurde nachstehende Standortanalyse (Bearbeitung durch Herrn Dipl.-Ing. Dr. Schlager, Bruno-Walter-Straße 3, 5020 Salzburg) erstellt:

Standortanalyse



Luftbild 2007

Geographische Lage:
Lokale Bezeichnung:
Seehöhe:

Thumersbachtal
Ebnerboden
875 m bis 890 m

von Osten:



von Westen:



RAUMPLANUNG

Bestehende Widmungen:

Grünland

Ausschnitt aus
Flächenwidmungsplan



Verbauungsentwicklung



NATURSCHUTZ

Landschaftselemente:

Landschaftscharakter:

Eigenartskategorie:

Aktuelle Nutzungen:

Sicht- und Blickbeziehungen:

von Norden:

von Osten:

von Süden:

von Westen:

aus der Luft:

Schutzgebiete:

landwirtschaftliche Nutzflächen

landwirtschaftlich dominierte Kulturlandschaft

romantisch

überwiegend landwirtschaftliche Nutzung

gelände-, vegetationsbedingt geringe
Einsehbarkeit

gelände-, vegetationsbedingt geringe
Einsehbarkeit vom Talboden; volle
Einsehbarkeit aus Hanglagen

hohe Einsehbarkeit von den Hanglagen

gelände- und vegetationsbedingt geringe
Einsehbarkeit vom Talboden

volle Einsehbarkeit

keine

Biotopkartierung:



Auf der Entwicklungsfläche im Talboden
nördlich (bergseitig) angrenzend:

westlich, nicht direkt angrenzend:
südlich nicht direkt angrenzend:

keine Biotope

- 573160029 Futtergraswiese beim Ebnerhof 1
- 573160035 Wiese beim Ebnerhof
- 573160037 Hecke am Ebnerhof
- 573160036 Hecke S Ebnerhof
- 573160038 Bach Nähe Stabler/Rathgeb
- 573160093 Grauerlenau am Thumersbach 8
- 573160019 Thumersbach

GEOLOGIE UND BAUGRUNDEIGNUNG

Lage:

Seehöhe:

Geologische Karten:

Legendentext:

Hangneigung:

Vernässungen, Feuchtvegetation:

Bewuchs:

Geologische Gutachten:

Bebaubarkeit des Grundstückes
(Einschätzung durch die Gemeinde):
Bodenverhältnisse:

Steinschlagdisposition:

Bisherige geologische Probleme im
räumlichen Umfeld:

Baulandeignung gemäß ROG:

Talboden

875 m bis 890 m

Salzburg 1:200 000, 123 Zell am See,
M 1:50 000

Grund- und Endmoräne (inkl. Rückzugs-
stadien) Terrassensediment (Kies, Sand)

Talboden: keine bzw. gering talseitig geneigt

Hangfuß: Talflanke des Pointer Bergs

im Hang- und Hangfußbereich

Weide (nördlich angrenzend teilweise
Gebüschfluren)

vom Büro Moser/Jaritz ZT GmbH (Vorabzug)
vom 23.2.2011, GZ: 1102097
gegeben

Talboden: Mutterboden, Anschüttung (Kies,
Steine, Blöcke), Talbodensedimente
Hangfuß: Mutterboden/Sand-Schluff-Gemisch,
Hangumlagerung, Grundmoräne

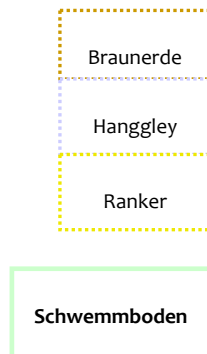
keine

nicht bekannt

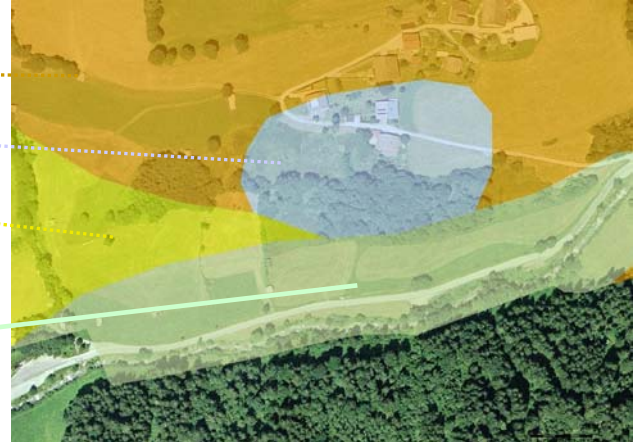
gegeben

LANDWIRTSCHAFT UND BODEN

Bodentypen:



Schwemmboden



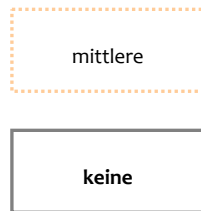
Bodeneigenschaften:

hohe Wasserdurchlässigkeit, mittlere Erosionsneigung

Bonitäten:

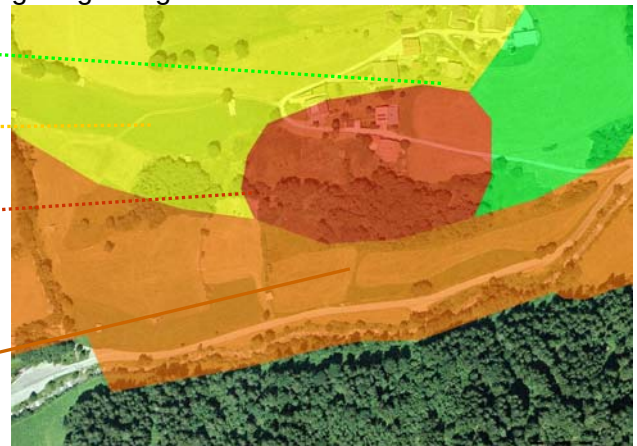
Wertigkeit Ackerland:

nicht gegeben



Wertigkeit Grünland:

geringwertige Bonität



Verdachtsflächen:

keine Eintragungen

Altlasten:

keine Eintragungen

Ertragsmesszahl, Bodenklimazahl:

	<i>Fläche</i>	<i>EMZ</i>	<i>BKL</i>
Gst. 417	13 381 m ²	2 016	15
Gst. 423	5 508 m ²	905	16
Gst. 458	4 244 m ²	829	20
Gst. 456/1	6 466 m ²	1 188	18
Gst. 456/2	662 m ²	168	25
Gst. 462	2 605 m ²	584	22
Bodenschätzung (FBS):	nicht erhoben		

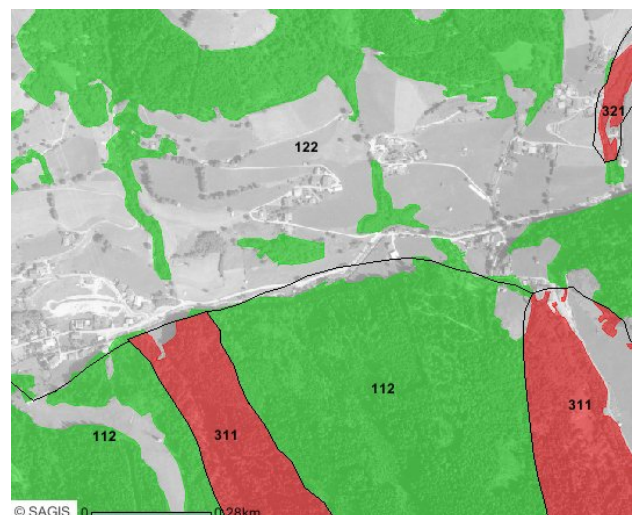
Bodenzustandsinventur (BZI):

Kleinproduktionsgebiet:
Bewertung:

Mittelpinzgau
durchschnittliche Böden

Bodenschutzfunktionen:¹

	<i>Funktionsbe- wertung</i>	<i>Teileinstufung UEP</i>
> Lebensraumfunktion (Bodenorganismen)	2	1
> Standortfunktion (natürliche Pflanzengesellschaften)	3	1
> Produktionsfunktion (Bodenfruchtbarkeit)	3	1
> Reglerfunktion (Abflussregulierung)	2	1
> Pufferfunktion (Schwermetalle, Schadstoffe, Säuren)	2	1
> Archivfunktion (Natur-, Kulturgeschichte)	1	1
Gesamtbewertung Umwelterheblichkeit		1

WALD**Waldentwicklungsplan**

¹ gemäß Salzburger Bodenschutzgesetz 2001, siehe auch Leitfaden Bodenschutz bei Planungsvorhaben im Land Salzburg

Nutzungsart:
auf der geplanten Widmungsfläche:

Wald in Teilbereichen

angrenzend:



WASSER

Schutzgebiete:
Trinkwasserversorgung:

keine
Anbindung an die Versorgungsanlage der
Stadtgemeinde Zell am See

NATURRÄUMLICHE GEFÄHRDUNGEN

Wildbachgefahrenzonen:
Hochwasserabflussräume:

gelbe Gefahrenzonen, rote Gefahrenzone
angrenzend
keine

LÄRM

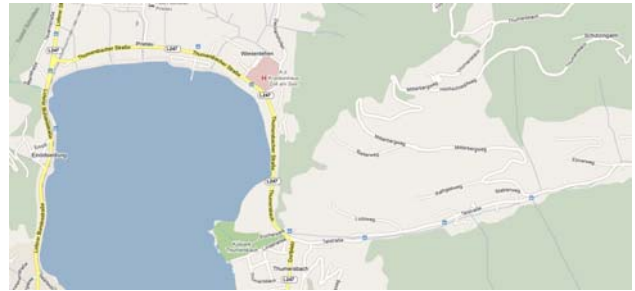
Keine relevanten Lärmbeeinträchtigungen
vorhanden

LUFT

Keine relevanten Luftschadstoffbelastungen
vorhanden.

VERKEHR

Erreichbarkeiten



Gemeindestraße (Talstraße)
über die L247 nach Zell am See und B311
(nach Salzburg, Innsbruck bzw. Villach)

Zu den im REK enthaltenen Zielen und Maßnahmen werden folgende Ergänzungen speziell für den Bereich „Ebnerboden“ festgelegt.

Ziele und Maßnahmen:

- **Berücksichtigung der Vorgaben des Naturschutzes, der Geologie und der WLW bei der Widmungsabgrenzung**
- **Notwendige Schutzbauten sind soweit möglich naturnah zu gestalten.**
- **Gliederung und Einbindung der Bebauung durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in den Landschaftsraum**

5.2 Siedlungswesen und Ortsbild

Die Stadtgemeinde Zell am See liegt im Zeller Becken, zwischen der imposanten Gebirgskette der Hohen Tauern an der Südseite und den Pinzgauer Grasbergen im Norden.

Bedingt durch die naturräumliche Lage des Stadtkerns auf dem in den Zeller See hinausgeschobenen Schwemmkegel des Schmittenbaches, rückwärtig begrenzt durch die steil in den See abfallenden Berghänge, stieß jedoch die mit dem wirtschaftlichen Aufschwung verbundene Siedlungsentwicklung schon sehr bald an ihre Grenzen. Auf diese Weise entstanden zwischen dem Süden des Sees und dem Hangfuß des Plettsauberges noch in der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts zahlreiche Neubauten mit unterschiedlicher Nutzung - vorzugsweise entlang des Wegenetzes.

So entstand auch der Ortsteil Schüttdorf, der zuvor lediglich ein Gehöft (Schüttgut) und ein Wirtshaus (Tischlerhaus) aufweisen konnte.

Ebenso entstand der Ortsteil Thumersbach auf dem Schwemmkegel und im Talbereich des Thumersbaches am Ostufer des Zeller Sees. Aus einer spärlich besiedelten und bäuerlich geprägten Kulturlandschaft ist heute ein sehr gefragtes Tourismuszentrum geworden.

Der Bezirkshauptort Zell am See ist eine Stadtgemeinde mit Katastralgemeinden Bruckberg, Erlberg, Schmitten, Thumersbach und Zell am See. In diesen Katastralgemeinden liegen die folgenden Ortschaften: Bruckberg, Erlberg, Limberg, Thumersbach, Zell am See und Schüttdorf.

Die Gesamtgröße des Gemeindegebietes beträgt 5 517,70 ha, davon wird ca. 23 % als Dauersiedlungsraum genutzt. Die Lage ist durchschnittlich über 700 m, der Hauptort liegt 757 m über dem Meeresspiegel.

Die Gemeinde liegt am Verkehrsknotenpunkt zwischen Ober- und Unterpinzgau entlang des Salzachtales sowie im Norden Richtung Stadtgemeinde Saalfelden und des Saalachtales, bis zur Bezirks- bzw. Staatsgrenze.

Parallel zur Einwohnerzahl entwickelte sich die Siedlungstätigkeit bzw. die Flächenbeanspruchung für Bautätigkeit. Als Vorgabe für die Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet wirken der Verlauf B311 Pinzgauer Straße bzw. P311 Privatstraße des Bundes, der B168 Mittersiller Straße, der L247 Thumersbacher Landesstraße sowie die Siedlungsflächen im Schmitten- und Thumersbachtal.

Die vorherrschende Bebauungsform im Hauptort Zell am See bzw. im Zentrumsbereich von Schüttdorf ist die geschlossene Bauweise.

Die Bebauungsdichte (GFZ) beträgt hier - gemäß einer historischen Stadtkernentwicklung - über 1,5, vermindert sich jedoch zu den Außenbereichen hin bis zur gängigen Geschoßflächenzahl der Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhausbauung. Die hohe Bebauungsdichte resultiert aus dem überwiegenden Tourismusanteil und aus dem mehrgeschossigen Wohnbau in diesem Bereich. Im Zentrumsbereich von Thumersbach ist die Situation ähnlich, jedoch mit niedrigerer Bebauungsdichte. In den Randbereichen der Siedlungsschwerpunkte bzw. in den Tal- und Hanglagen dominieren neben den zum Teil größeren Tourismusbauten die Wohnformen der Ein- und Reihenhausbauung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,2 (Einfamilienhausbauung) bis 0,6 (Reihenhausbauung).

Im Zuge der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bzw. des Flächenwidmungsplanes wurden seitens der Stadtgemeinde ernsthafte Überlegungen bezüglich einer zukünftigen Siedlungsentwicklung vorgenommen. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit bzw. mangels Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer und aufgrund der Vorgaben des ROG konnten hier nur jene Flächen für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden, die auch in absehbarer Zeit bebaut werden können.

Diese freien Flächen sind, wie bereits erwähnt, größtenteils konsumiert und eine wünschenswerte zusätzliche Entwicklung in den Planungsbereichen ist - zum Teil aufgrund der Vorgaben des gültigen Räumlichen Entwicklungskonzeptes - nicht möglich.

Dazu kommt noch, dass einige im Nahbereich befindliche Siedlungsflächen aus raumordnungsfachlichen Überlegungen nicht als Bauland vorgesehen worden sind. Baulandwünsche aus diesen Bereichen wurden vermehrt registriert.

Infolge des starken Siedlungsdrucks der letzten Jahre wurden die vorhandenen bzw. im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Baulandreserven - vor allem Flächen für die heimischen Bauwerber - fast zur Gänze verbraucht. Die noch vereinzelt vorzufindenden und unbebauten Grundstücke haben bereits eine Baugenehmigung und werden in absehbarer Zeit konsumiert.

Jetzt wo der Siedlungsdruck in den letzten Jahren enorm gestiegen ist, sollten Bereiche im Anschluss- bzw. im Nahbereich von Siedlungsstandorten mit entsprechender infrastruktureller Ausstattung für die Siedlungsentwicklung vermehrt herangezogen werden.

Diese für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen und bestens geeigneten Bereiche konnten jedoch nicht für die geplanten Baulandsicherungsmodelle herangezogen werden. Die Gründe sind vielfältig, vor allem sind diese Bereiche nicht verfügbar.

Aus oben genannten Gründen ist beabsichtigt, das Räumliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Zell am See im Bereich „Thumersbachtal - Ebnerboden“ abzuändern. Hier sollen gemäß den Vorstellungen der Gemeinde die dringend erforderlichen Baulandflächen für Gemeindebürger geschaffen werden. Dadurch könnten der überaus starke Siedlungsdruck bzw. die Baulandwünsche der heimischen Bevölkerung befriedigt werden.

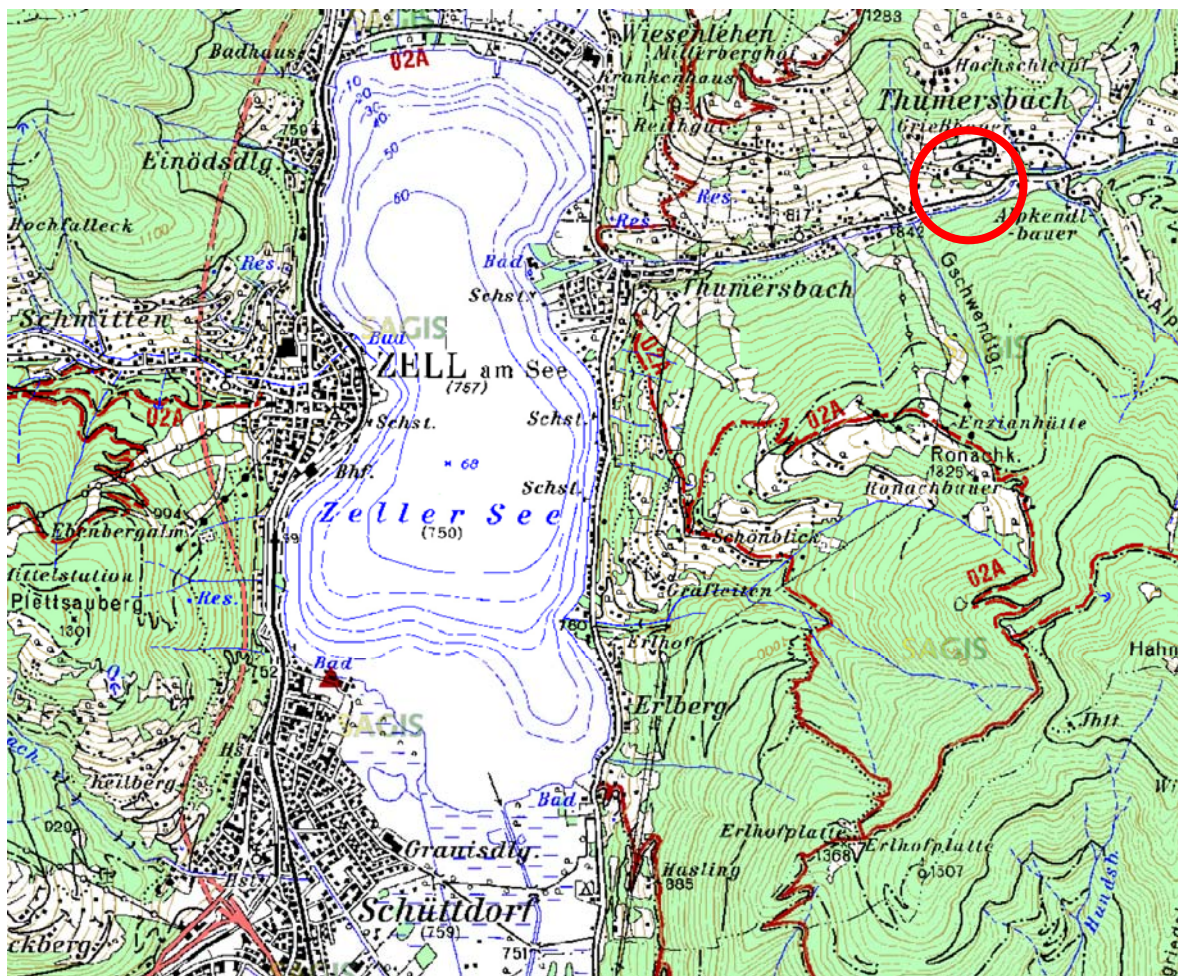
Eine über die vorgenannte Planungsmaßnahme hinausgehende Siedlungserweiterung ist nicht vorgesehen.

5.2.1 Planungsareal „Thumersbachtal - Ebnerboden“

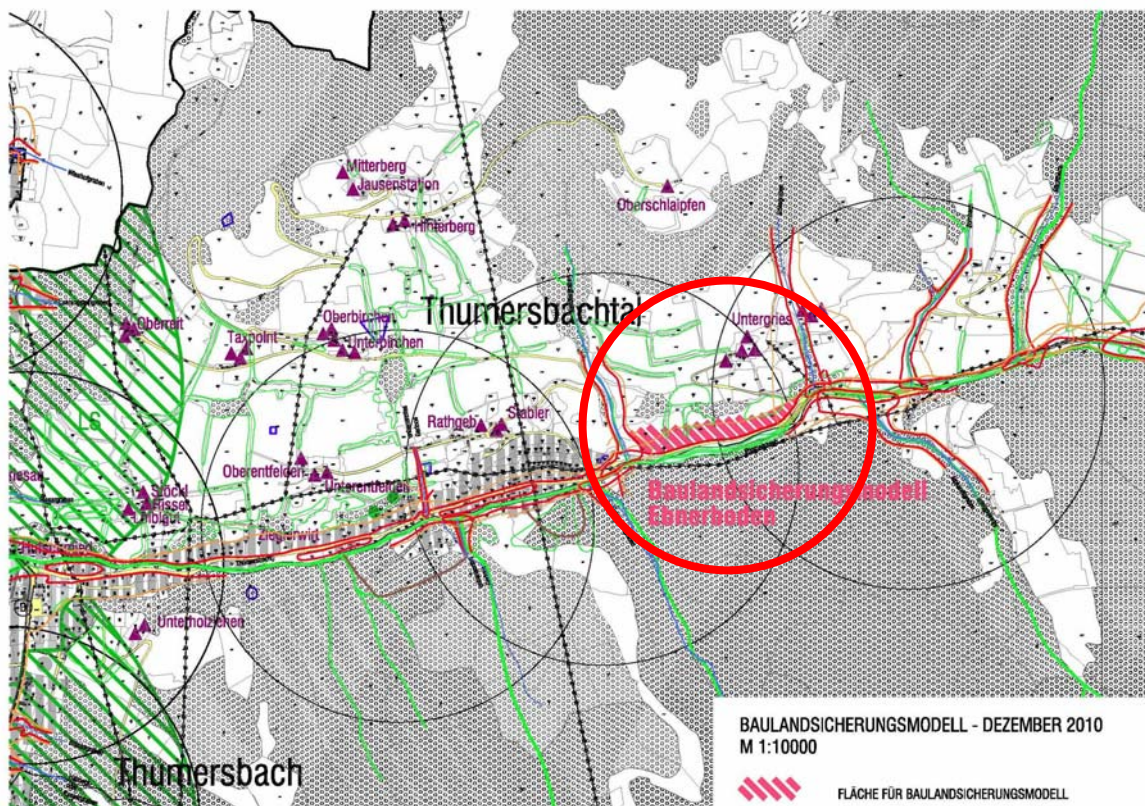
Das für ein Baulandsicherungsmodell vorgesehene Planungsareal befindet sich im Thumersbachtal. Das charakteristische Relief dieses Bereichs wird hier durch die Steilhänge des Pointer Bergs, des Hönigkogels und durch den Schwemmkegel des Thumersbaches geprägt.

Die Ortschaft Thumersbach entwickelte sich auf dem Schwemmkegel des Thumersbaches, der ausgeprägt in den See hineinragt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten konnte hier - wie beim Hauptort - eine Siedlungsentwicklung in nördlicher bzw. südlicher Richtung nicht erfolgen. Deshalb entwickelte sich der Ort immer weiter ins Thumersbachtal hinein, vor allem aber auf die klimatisch bevorzugte Südhänge des Pointer Bergs. Hier wurden neben den landwirtschaftlichen Gehöften und Hofstellen reine Wohnstandorte errichtet.

Übersichtsplan



Siedlungsleitbild mit Änderungsbereich



Das gegenständliche Planungsareal befindet sich im oberen Teil des Thumersbachtals im östlichen Randbereich der Siedlungsentwicklung.

Das Planungsareal wie auch das Thumersbachtal ist von einer vielfältigen Bebauung geprägt. Neben der dominierenden Wohnbebauung sind hier auch noch zahlreiche Fremdenverkehrsbauten vorherrschend.

Wegen der ausgezeichneten Wohnlage ist der Standort sehr begehrt. Es sind hier alle Wohnformen (Einfamilienhaus, verdichteter Flachbau, Geschößwohnbau) vorzufinden. Das gesamte ausgewiesene Wohnbaulandareal wurde mit Ausnahme von einzelnen Baulücken für den Eigenbedarf bereits konsumiert.

Die Planungsfläche wird im Süden von der Talstraße, im Osten von Waldflächen bzw. vom Ebnerweg, im Westen vom Kendlergraben und im Norden von zum Teil bebauten Hangflächen begrenzt.

Hier soll eine neue Siedlungsfläche in einer Größe von ca. 2,5 bis 3 ha entstehen.

Das Planungsareal liegt zum Großteil im gelben Gefährdungsbereich des Thumersbaches bzw. grenzt im Süden an die rote Gefahrenzone dieses Baches an. Die nördlich angrenzenden Hangflächen stellen Feuchtflächen mit Biotopen dar, werden jedoch im Zuge der Baureifmachung im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde trocken gelegt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Naturschutzgebiet Zeller See durchgeführt.

Gemäß Stellungnahme der WLV ist eine Bebauung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der angeführten Voraussetzungen grundsätzlich möglich.

Ein geologisches Gutachten vom Büro Jaritz (Vorabzug) liegt vor. Demzufolge ist eine Verbauung der Fläche bei Einhaltung von Maßnahmen betreffend die Hangentwässerung, den Lastabtrag, die Böschungssicherung und die Entsorgung der Oberflächenwässer aus geologischer Sicht grundsätzlich möglich.

Mit der beabsichtigten Wohnbaulandentwicklung wird nur eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers realisiert, die auch aus raumordnungsfachlicher Sicht vertretbar erscheint. Vor allem deshalb, weil dadurch die massiven Wohnbaulandwünsche der heimischen Bevölkerung befriedigt werden können.

Eine zusätzliche abträgliche Belastung der Natur und des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, weil das Planungsareal sich am Talboden befindet und eine Entwicklung auf die Berghänge vermieden wird. Dieses Areal ist als ein geeigneter bzw. aus raumordnungsfachlicher Sicht vertretbarer Wohnstandort zu bezeichnen. Der linearen Siedlungsentwicklung soll mit einer Gliederung des Siedlungskörpers (Freihaltebereiche und Bepflanzungsmaßnahmen) entgegengewirkt werden.

Zu den im REK enthaltenen Zielen und Maßnahmen werden folgende Ergänzungen speziell für den Bereich „Ebnerboden“ festgelegt.

Ziele:

- **Bereitstellung der geplanten Flächen für ein Baulandsicherungsmodell**
- **Verwirklichung einer Entwicklung in zwei Etappen**
Die erste Etappe umfasst die GP 423 und 417, KG Thumersbach und soll von Westen nach Osten verbaut werden.
Die Verbauung der zweiten Etappe erfolgt nach Bedarf. Anzustreben ist eine organische Entwicklung von innen nach außen.
- **Bei der Widmungsabgrenzung, vor allem im Norden, sind die Vorgaben der WLV, der Geologie und des Naturschutzes zu berücksichtigen.**

- Die Bebauung soll landschaftsschonend und entsprechend den vorhandenen Strukturen im Thumersbachtal erfolgen.

Maßnahmen:

- Ausarbeitung von entsprechenden Verträgen betreffend die Verfügbarkeit und Preisgestaltung mit den Grundeigentümern
- Berücksichtigung der Vorgaben der WLV, der Geologie und des Naturschutzes bei der Widmungsabgrenzung
- Aufstellung eines Bebauungsplans mit einem Gestaltungskonzept zur Sicherstellung eines geschlossenen Gesamterscheinungsbildes
- Festlegung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer harmonischen Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und eines Nord-Süd verlaufenden Freihaltebereiches bzw. von Grünstrukturen im Bereich der zweiten Bauetappe zur Gliederung der linearen Entwicklungsfläche im Bebauungsplan

5.3 Verkehr und Technische Infrastruktur

Der Planungsbereich eignet sich aufgrund der günstigen Lage und Standortvoraussetzungen für die Realisierung eines Baulandsicherungsmodells. Die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖBB- und Postbus) ist gewährleistet. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die Talstraße, die eine entsprechende Anlagebreite aufweist.

Die Anlagen der technischen Infrastruktur sind grundsätzlich im Nahbereich vorhanden, müssen jedoch auf das Planungsvorhaben adaptiert werden.

Die Entwicklung dieses potenziellen Siedlungsstandortes ist jedoch aufgrund der Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes derzeit nicht möglich.

Zu den im REK enthaltenen Zielen und Maßnahmen werden folgende Ergänzungen speziell für den Bereich „Ebnerboden“ festgelegt.

Ziele:

- **Die interne Aufschließung des Planungsgebietes bzw. deren Etappen sollen auf Grundlage eines Gesamtaufschließungskonzeptes erfolgen.**
- **Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung der Abwässer hat dem Stand der Technik entsprechend zu erfolgen.**
- **Berücksichtigung der Möglichkeiten der Verwendung alternativer Energieformen**

Maßnahmen:

- **Aufstellung eines Aufschließungskonzeptes**
- **Ausbau der Trinkwasserversorgungsanlage**

6 STELLUNGNAHME AUS DER SICHT DER ÖRTLICHEN RAUMPLANUNG

Die gegenständliche von der Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes betroffene Planungsfläche befindet sich im Thumersbachtal in der Stadtgemeinde Zell am See. Das Thumersbachtal stellt einen bestehenden und von den Gemeindebürgern begehrten Wohnsiedlungsstandort dar.

Die geplante Erweiterung dieses Wohnstandortes ist aus raumordnungsfachlicher Sicht als eine organische Weiterentwicklung des Bestandes anzusehen. Der Planungsbereich ist infrastrukturell erschlossen, an den ÖV angebunden und eignet sich aufgrund der günstigen Lage für das geplante Baulandsicherungsmodell. Er ist auch als ein geeigneter bzw. aus raumordnungsfachlicher Sicht vertretbarer Wohnstandort zu bezeichnen.

Die nunmehr vorgenommene geringfügige Modifikation des Räumlichen Entwicklungskonzeptes entspricht den grundsätzlich erkennbaren Planungsvorstellungen der Stadtgemeinde Zell am See und stellt eine vertretbare und allseitig gewünschte Bereitstellung von Wohnbaulandflächen für die heimische Bevölkerung dar.

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

7 BEILAGEN

- Stellungnahme der WLW vom 23.11.2010
- Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten vom 27.12.2010

An die
Stadtgemeinde Zell am See
Bauverwaltung

Brucker Bundesstraße 2
5700 Zell am See

Zell am See, am 23. Nov. 2010

Ihr Zeichen/Ihre Geschäftszahl

Unsere Geschäftszahl

Sachbearbeiter(in)/Klappe

Ihre Nachricht vom

1680/10-ar

VI/REK-2286/1-2010

DI Anker

07. Okt. 2010

Betreff:

Abänderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes im Bereich Ebnerboden, Ebnerweg,
Zornweg und Rathgebweg
Stellungnahme

Die Stadtgemeinde Zell am See beabsichtigt die Prüfung von Flächen für die Erstellung von Baulandsicherungsmodellen im Thumersbachtal. In Zusammenhang mit der damit verbundenen Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Zell am See ergeht folgende Beurteilung für die angegebenen Potentialflächen:

1. Ebnerboden (Standort 6)

Der Bereich liegt überwiegend am rechtsufrigen Talboden des Thumersbachtals zwischen der Auffahrt Ebnerweg und dem Kendlergraben (rechtsufriger Zubringer zum Thumersbach). Die nördliche Begrenzung stellt im Wesentlichen der aufsteigende Einhang dar; die südliche Begrenzung wird durch die Talstraße gebildet.

Die Fläche liegt zum größten Teil innerhalb der gelben Gefahrenzone des Thumersbaches bzw. des Kendlbaches. Die rote Gefahrenzone liegt im Mittel 3,0 Meter nördlich der Talstraße. Aus heutiger Sicht ist im gegenständlichen Bereich mit flächigen Überflutungen durch Hochwässer und darin transportiertem Geschiebe zu rechnen. Durch geeignete Objektschutzmaßnahmen kann eine Gefährdung allerdings weitgehend ausgeschlossen werden. An der Grenze zur roten Gefahrenzone ist ein entsprechender Höhenunterschied zu belassen; eine Absicherung gegen Seitenerosion ist vorzunehmen.

Auffällig ist die starke Durchfeuchtung des an der Nordseite anschließenden Einhangs im Bereich der Grundparzellen 423 und 417. Hier ist mit latenten Zuschubsbewegungen und möglichen Hangbläiken (durch hohen Hangwasserspiegel verursachte gravitative Prozesse) zu rechnen, wodurch eine potentielle Gefährdung des direkt anschließenden Bereiches gegeben ist.

Folgende Voraussetzungen sind in Zusammenhang mit einer Umwidmung bzw. Bebauung der Fläche zu gewährleisten:

- a. Freihaltung aller in der roten Gefahrenzonen gelegenen Teilbereiche von jeglicher Bebauung (Zonenabgrenzung lt. übermitteltem Planungsstand).
- b. Im östlichen Teil (Gp. 423 und 417) Beschränkung der Widmungsfläche auf den relativ ebenen Talboden.
- c. Im Zuge der Bebauung ist eine Anhebung des Ausgangsgeländes gegenüber dem Niveau der Talstraße im Ausmaß von 2,0 Metern herzustellen und es ist dieser an die rote Gefahrenzone angrenzende Bereich mittels eines Steinsatzes gegen Seitenerosion zu sichern (ausgenommen Zufahrtsbereiche). Der Steinsatz ist mittels schwerer Wasserbausteine (Mindestgewicht 2,5 to) herzustellen – Neigungsverhältnis nicht steiler als 5:4, Fundierung 1,0 Meter unter Straßenniveau.
- d. An der östlichen Begrenzung (Gp. 417) darf der unter Punkt c. genannte Erosionsschutz auf einer Mindestlänge von 50 Metern nicht unterbrochen werden.
- e. Der nördlich anschließende Einhang im Bereich der Grundparzellen 423 und 417 ist systematisch zu entwässern und alle austretenden Sickerwässer sind verlustfrei fassen und gesichert in den Thumersbach auszuleiten. Darüber ist ein entsprechendes Entwässerungsprojekt zu erstellen, das die näheren technischen Erfordernisse für die Herstellung und Wartung (laufendes Monitoring) des Entwässerungssystems zu beinhalten hat.
- f. Im Bereich der Grundparzellen 423 und 417 ist im Bereich der Hangverschneidung ein Bewirtschaftungsstreifen (LKW-befahrbar) vorzuhalten, der auch als Zufahrt für Gebäude genutzt werden kann.
- g. Zum Nachweis der globalen Standsicherheitsverhältnisse des Einhangs im Bereich der Grundparzellen 423 und 417 ist ein geotechnisches Gutachten durch die Landesgeologie Salzburg einzuholen.
- h. Vermehrt anfallende Oberflächenwässer sind zu retendieren (Intensitäten vgl. eHyd, 100-Jährliches Ereignis, 30 min) und gesichert in den Thumersbach

abzuleiten.

2. Ebnerweg (Standort 6a)

Der Bereich westlich der Grundparzelle 426/5 ist stark vernässt. Eine Wildbachgefährdung ist keine gegeben.

- a. Die Voraussetzungen für eine allfällige Bebauung sind aus geotechnischer Sicht unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufschüttungen bzw. entwässerungsmaßnahmen von der Landesgeologie festzulegen.
- b. Vermehrt anfallende Oberflächenwässer sind zu retendieren (Intensitäten vgl. eHyd, 100-Jährliches Ereignis, 30 min) und gesichert in den Thumersbach abzuleiten.

3. Zornweg (Standort 7)

Die Fläche liegt rechtsufrig des Michlbaches (rechtsufriger Zubringer zum Thumersbach). Knapp oberhalb der Güterwegquerung (Zufahrt) befindet sich eine Geschieberückhaltesperre der örtlichen Wassergenossenschaft.

Die Gefährdungsbereiche am Michlbach sind am rechten Ufer in etwa mit der Geländekante zum Grabeneinschnitt begrenzt.

- a. Alle innerhalb der Gefährdungsbereiche liegenden Grundstücksteile (auch gelbe Gefahrenzone) sind von einer Umwidmung auszuschließen.
- b. Vermehrt anfallende Oberflächenwässer sind zu retendieren (Intensitäten vgl. eHyd, 100-Jährliches Ereignis, 30 min) und gesichert zu versickern oder in den Michlbach abzuleiten.

4. Rathgebweg (Standort 5)

Die Potentialfläche wird im westlichen Teil von einem Gerinne gequert.

- a. Der durch die gelbe Gefahrenzone gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten (Breite mindestens 10 Meter).
- b. Vermehrt anfallende Oberflächenwässer sind zu retendieren (Intensitäten vgl. eHyd, 100-Jährliches Ereignis, 30 min) und gesichert zu versickern oder in den Thumersbach abzuleiten.
- c. Zum Nachweis der globalen Standsicherheitsverhältnisse des Einhangs im Bereich der Grundparzellen 531, 527 und 529 ist ein geotechnisches Gutach-

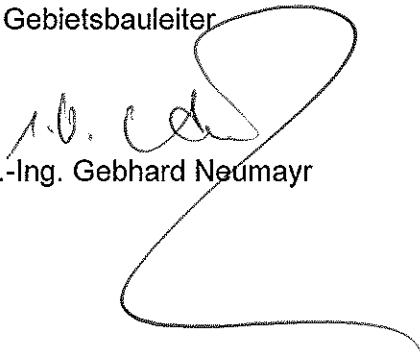
ten durch die Landesgeologie Salzburg einzuholen.

Abschließend wird auf mögliche entstehende Verpflichtungen gegenüber der Schutzwasser-
genossenschaft Thumersbach hingewiesen. Diesbezügliche Details sind mit der Genossen-
schaft direkt zu klären.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

Der Gebietsbauleiter


Dipl.-Ing. Gebhard Neumayr

DER NATURSCHUTZBEAUFTRAGTE
FÜR DEN BEZIRK ZELL AM SEE

Zell am See, 27.12.2010



Betr.: Baulandsicherungsmodell "Ebnerboden", Stadtgem. Zell am See

Frau DI
Sylvia Tockner

Stadtgemeinde

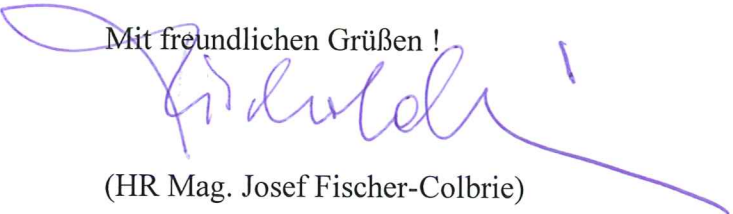
5700 Zell Am See

Sehr geehrte Frau DI Tockner !

Ich nehme Bezug auf Ihre heutige Vorsprache betreffend das Baulandsicherungsmodell "Ebnerboden" in der KG Thumersbach und teile Ihnen mit, dass die von der WLW als Voraussetzung für eine spätere Bautätigkeit im betreffenden Bereich geforderte Entwässerung einer vernässten Hangpartie naturschutzrechtlich bewilligungspflichtig ist, da zum Teil kartierte Biotope betroffen sind (Nr. 0029 und 0035 je KG Thumersbach).

Ohne dem Ergebnis des naturschutzrechtlichen Verfahrens vorgreifen zu wollen, kann schon jetzt gesagt werden, dass die Erteilung einer Bewilligung für diese Entwässerungsmaßnahmen voraussichtlich nur im Wege der "Ausgleichsregelung" gemäß § 51 des Salzburger Naturschutzgesetzes möglich sein wird.

Mit freundlichen Grüßen !



(HR Mag. Josef Fischer-Colbrie)