

# Marktgemeinde Thalgau

## PLANUNGSBERICHT zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich "Fuschlerstraße - Sparmarkt" GV-Beschluss:

Druckdatum: 04.07.2024

<b>Auftragnehmer:</b> allee42 landschaftsarchitekten	<b>Projektleitung:</b> DI Martin Sigl
<b>Bearbeitung:</b> DI Nils Stille	<b>Bearbeitung in der Gemeinde:</b> Josef Winkler
<b>Geschäftszahl OrtsplanerIn:</b> 337 FWTA 152/24-102	<b>Aktenzahl der Gemeinde:</b> EAP 031-23/69-2024
	<b>Aktenzahl der Landesregierung:</b> 21003-T337/78

OrtsplanerIn

## Inhaltsverzeichnis

1. **Verfahrensablauf** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
2. **Veranlassung und Verfahrensgegenstand**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
3. **Vorbeurteilung der Umweltrelevanz**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
4. **Planungsgrundlagen** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
5. **Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)**Fehler! Textmarke nicht def
6. **Infrastrukturelle Erschließung**..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
7. **Strukturuntersuchung und Umwelterheblichkeitsprüfung**Fehler! Textmarke nicht definiert.
8. **Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
9. **Gutachten** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
10. **Auszug aus dem Flächenwidmungsplan** ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

# 1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit		---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag: 31.05.2024	LRG-Mitteilung: 04.07.2024
GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)		---
Kundmachung der Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von: 04.07.2024	Bis: 01.08.2024
Verständigung über Auflage des TAÄ-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)		---
<b>GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)</b>		---
Aufsichtsbehördliche Genehmigung der TAÄ	Antrag:	Bescheid:
Rechtswirksamkeit der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)		---

### 1.1. Anregungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

### 1.2. Einwendungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

### 1.3. Regionalverband

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

### 1.4. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

## 2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

### 2.1. Veranlassung

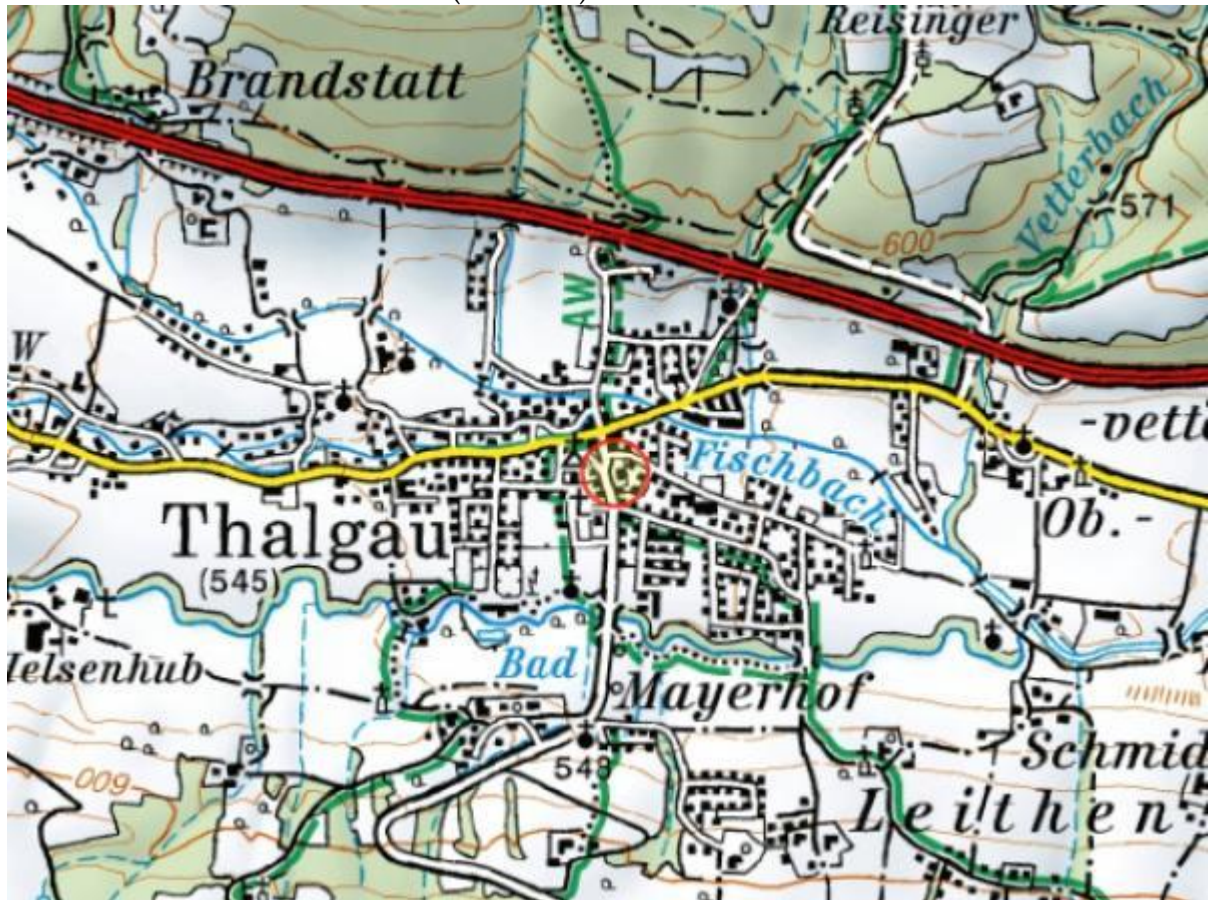
Der bestehende Sparmarkt im Ortszentrum von Thalgau soll abgetragen und durch einen Neubau ersetzt werden. Geplant ist die Errichtung eines Eurosparmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>. Das Objekt soll eine Tiefgarage erhalten und sind über dem Sparmarkt Wohnungen geplant. Dementsprechend soll die bestehende Handelsgroßbetriebswidmung von einer Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> geändert werden. Im Zuge dieser Umwidmung sollen auch die Grenzen der bestehenden Widmungen in diesem Bereich (Handelsgroßbetrieb, Ländliches Kerngebiet sowie Verkehrsflächen - Bundes- und Landesstraße) im Sinne einer Plankorrektur an den tatsächlichen Katasterstand angepasst werden.

### 2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Thalgau. Unmittelbar westlich verläuft die L227 Thalgauegger Landesstraße (Fuschlerstraße) und ca. 12 m nördlich die Ferd. Zuckerstätter-Straße.

### 2.3. Übersichtsplan/ Orthophoto

Maßstab: 1 : 10000 bis 1 : 20000 (Variabel)



### 2.4. Verfahrensgegenstand bzw. von der Teilabänderung betroffene Grundstücke

Gst. Nr.	KG-Nummer	KG-Name
71/2	56610	Thalgau
72/1	56610	Thalgau
72/2	56610	Thalgau
76/1	56610	Thalgau
76/5	56610	Thalgau
812/2	56610	Thalgau
815/3	56610	Thalgau
873	56610	Thalgau

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 4280 m<sup>2</sup>

### 2.5. Widmungsänderungen

Die oben angeführten Grundstücke werden durch die vorliegende Flächenwidmungsplan-Änderung von:

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmung
--------------------------	---------

4279	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG-V mit max. 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)
1	Bauland/Ländliches Kerngebiet

**in :**

TLF	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmung	Folge- widmung
1	146	Bauland/Ländliches Kerngebiet	-
2	18	Verkehrsflächen/Bundes- und Landesstraße	-
3	4116	Bauland/Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG-V mit max. 1000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	-

umgewidmet.

## 2.6. Befristung

; bis:

## 2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4531-5203

## 2.8. Angrenzende Widmungen

Norden, Osten und Süden: Bauland - Ländliches Kerngebiet

Westen: Verkehrsflächen - Bundes- und Landesstraßen

# 3. Vorbeurteilung der Umweltauswirkungen

- Gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung (UP) dann durchzuführen, wenn der jeweilige Schwellenwert überschritten wird und kein Ausschlusskriterium zutrifft, bzw als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) festgestellt wurde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Bei Unterschreiten des Schwellenwertes ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen, wenn kein Ausschlusskriterium zutrifft

## 3.1. Schwellenwertprüfung

	[m <sup>2</sup> ]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	0
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)	0
Allenfalls weitere <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)	
<b>Gesamtausmaß</b> der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	<b>0</b>
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	
<b>Ergebnis der Schwellenwertprüfung:</b>  Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	<b>Nein</b>

### Kurzbeschreibung der Schwellenwertprüfung

#### 3.2. Ausschlusskriterienprüfung

Entsprechend den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung dann nicht erforderlich, wenn zumindest eines der nachfolgenden Kriterien erfüllt ist

A) Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind, und aus einer neuerlichen Umweltprüfung sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten.	<b>Nein</b>
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	<b>Ja</b>
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	<b>Ja</b>
D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden.	<b>Nein</b>

#### Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Auf die ggst. Flächenwidmungsplanteiländerung treffen die Ausschlusskriterien B

und C zu. Zum einen werden die betroffenen Baulandwidmungen (Ländliches Kerngebiet und Handelsgroßbetrieb) und auch die Verkehrsflächenwidmung im Sinne einer Plankorrektur an den tatsächlichen Katasterstand angepasst (Kriterium C). Zum anderen sind durch die Planung offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, weil sich die Baulandfläche nicht erhöht sondern verringert (Umwidmung in Verkehrsfläche).

### 3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes	<b>Nein</b>
2) <b>Die Verträglichkeit ist gegeben</b> - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete gemäß § 5 Z 10 des NschG 1999 oder Wild- Europaschutzgebiete gemäß § 108 JG 1993 aufweist.	

### Begründung, warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

### 3.4. Ergebnisse der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung einer Umweltrelevanz für die vorliegende Teilabänderung ist Folgendes festzustellen:

<b>Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich</b>	<b>Nein</b>
<b>Eine Umweltprüfung ist erforderlich</b>	<b>Nein</b>
<b>Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich</b>	<b>Nein</b>

### 3.5. Stellungnahmen des Landes zur Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

### 3.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die Ortsplaner/in

## 4. Planungsgrundlagen

### 4.1. Gesetzliche Grundlagen

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.



...

5. Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und

zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.

...

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,

b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,

c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,

...

e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird

...

9. 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. 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 und aktiver Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums anzustreben.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

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

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;

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

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

6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;

7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;

8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer

erneuerbarer Energieträger;

9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

#### **4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung**

##### **Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)**

Bei der Neuaufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wurde die Übereinstimmung der Planung mit den Grundsätzen und Leitbildern des Landesentwicklungsprogramms festgestellt.

#### **4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms**

Für das Gebiet des Regionalverbandes Osterhorngruppe, welchem die Gemeinde Thalgau angehört liegt noch kein Regionalprogramm vor.

#### **4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)**

##### **Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK**

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Thalgau wurde gemäß § 65 Abs. 6 ROG 2009 am 19.12.2023 beschlossen und am 28.02.2024 genehmigt.

Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:

##### **1.2.1 Bevölkerungsentwicklung**

###### **ZIELE**

...

- Ausreichende Flächenvorsorge für die Wohnbaulandbedarfsdeckung

...

##### **1.2.2 WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG**

###### **ZIELE**

...

- Sicherung und Ausbau der örtlichen Arbeitsplätze

...

- Ausbau der Arbeitsplätze im DL-Bereich (Zielgröße: +25%)

- Ausbau der Handelsstruktur im Ort (z.B. im Bereich Hygieneartikel oder im qualifizierten Grundbedarf)
- Flächenvorsorge für Handel- und Dienstleistungsbetriebe an geeigneten Standorten (z.B. entlang der Landesstraße im Bereich des Siedlungsschwerpunktes)
- ...

### 1.3.1 Siedlungsentwicklung

- ...
- Konzentration des Schwerpunktes der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort und Unterdorf
- Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes bzw. Siedlungsschwerpunktes
- ...
- Vorsorge für Betreubares Wohnen und Startwohnungen
- ...

### Bodenpolitik der Gemeinde

- ...
- Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde
- ...

Im Rahmen des REK wurden auch sog. "standortbezogene Festlegungen" für die Entwicklungsbereiche lt. Leitbild formuliert, in welchen die Bebauungsbedingungen und -vorgaben definiert wurden:

### 2.2.1 Thalgau-Ort

#### Siedlungsbestand Schulen

Nutzung: Zentrumsfunktion (Handel, Kindergarten, Schulen, Wohnen etc.)

Widmungsvoraussetzungen: Keine; bei 1: Umwidmung lediglich für öffentlichen Zweck (z.B. Veranstaltungsraum „Dach für Thalgau“)

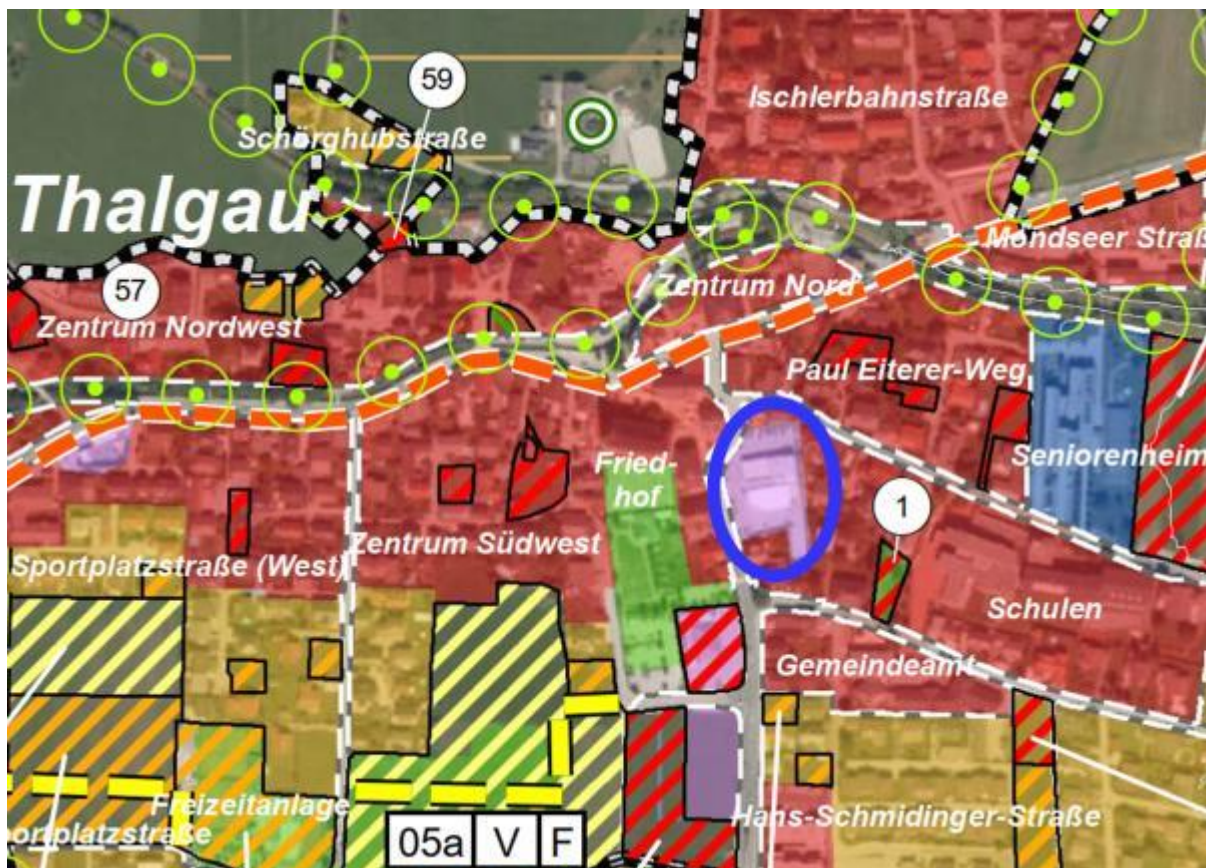
Erschließung: Verkehrserschließung: Ferdinand-Zuckerstätterstraße bzw. Wartenfelserstraße; Wasserversorgung: WG Thalgau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme

Bauliche Entwicklung: Baudichte: GRZ 0,30, bei öffentlichen Bauten GRZ 0,40;

Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen TH 10,00 m, FH 14,00 m

Rahmenbedingungen: Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Berücksichtigung von Flutgassen/ ggf. Objektschutzmaßnahmen in der gelben Gefahrenzone in Abstimmung mit der WLVB

Die folgende Abbildung zeigt die Lage des ggst. Planungsgebiets im Entwicklungsplan des REK. Die zum Planungsgebiet gehörenden Flächen sind darin zum Teil mit der derzeitigen Widmung dargestellt (lila - Betriebsbauland, rot = Zentrumsfunktion).



## 5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

**Ja**

Hinweis:

Wenn im oben angeführte Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise vorhandener Beschränkungen (Kennzeichnungen und/oder Kenntlichmachungen) nicht ausgefüllt werden.

### 5.1. Naturschutz

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind naturschutzrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturschutzrechtlichen Beschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :**

### 5.2. Wasserwirtschaft

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind wasserrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen wasserrechtlichen Einschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :**

### 5.3. Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw.

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund naturräumlicher Gefährdungen vorhanden: **Ja**

**Beschreibung dieser naturräumlichen Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

Das Planungsgebiet kommt zum Teil im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone zu liegen. Diesbzgl. ist eine STELLUNGNAHME VON SEITEN DER ZUSTÄNDIGEN GEBIETSBAULEITUNG DER WLW spätestens im Bauverfahren EINZUHOLEN.

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturräumlichen Gefährdungen (Stellungnahme der WLW etc) :**

#### **5.4. Geologie**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund geologischer Problemlagen oder Gefährdungen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen geologischen Beschränkungen (Baugrundgutachten etc):**

#### **5.5. Wald**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund vorhandener Waldflächen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser Beschränkung(en)**

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen (Rodungsbewilligungen, Auszug aus dem WEP etc):**

#### **5.6. Lärm**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund immissionsschutztechnischer Problemlagen vorhanden: **Nein**

**Beschreibung dieser immissionsschutztechnischen Problemlagen und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

siehe Kap. Strukturuntersuchung und UEP - Lärm.

**Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen immissionsschutztechnischen Beschränkungen (Lärmschutzgutachten etc) :**

#### **5.7. Altlasten und Verdachtsflächen**

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Altlasten/Verdachtsflächen vorhanden: **Nein**



## **5.11. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn**



## 6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

Ja
----

**Begründung:**

Hinweis:

Wenn im oben angeführten Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise über infrastrukturelle Erschließungen nicht ausgefüllt werden.

### 6.1. Trinkwasserversorgung

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Trinkwasserversorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

#### **Beschreibung der Trinkwasserversorgung**

Der bestehende Sparmarkt ist bereits an die Trinkwasserversorgungsleitung der WG. Thalgau angeschlossen.

**Bestätigung des Versorgungsunternehmens:**

**Formblätter beiliegend:**

### 6.2. Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

#### **Beschreibung der Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)**

Das Bestandsobjekt ist bereits am Ortskanal angeschlossen. Die Abwässer werden zum RHV Fuschlsee-Thalgau abgeleitet - Bestand

Die vorgereinigten Parkplatzwässer werden lt. wasserrechtlicher Bewilligung der BH. SU v. 09.02.2010, Zl.: 30303-201/6442/5-2010 in den Regenwasserkanal abgeleitet. Die Dachwässer werden lt. wasserrechtlicher Bewilligung auf Eigengrund versickert - Bestandsanlagen;

**Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:**

**Formblätter beiliegend:**

### 6.3. Verkehrserschließung

Die Umwidmungsfläche ist verkehrlich ausreichend, dem Stand der Technik entsprechend erschlossen: **Ja**

### **Beschreibung der Verkehrserschließung**

Der bestehende Bauplatz hat zwei Zu- und Abfahrten von der L 227. Diese bleiben lt. bewilligtem Bestand bestehen. Die Bushaltestelle im Ortszentrum ist ca. 120 m entfernt.

**Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:**

**Formblätter beiliegend**

### **6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen**

Die Umwidmungsfläche ist mit weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen:

#### **Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen**

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit im Ortszentrum von Thalgau.

Die Stromversorgung erfolgt bereits über das Netz der Salzburg AG. Fernwärmeanschluss vorhanden.

**Bestätigung des Infrastrukturanbieters:**

### **6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes**

### **6.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## 7. Strukturuntersuchung

### 7.1. Planungsrelevante Umstände - Beschreibung der Flächennutzung, vorhandener Bebauungsstruktur etc.

**Unterlagen zu den planungsrelevanten Umständen (Gutachten, Stellungnahmen etc):**

### 7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

Aus der Vorbegutachtung:

Wildbach- und Lawinenverbauung (wlv) 14.6.2024:

Elektronisch unterschrieben von Fischer Thomas

Die Gemeinde Thalgau hat um Abänderung der Widmung beim Sparmarkt im Ortszentrum angesucht.

Das bestehende Gebäude soll abgetragen werden und durch einen Neubau samt Tiefgarage ersetzt werden.

Dadurch kann die Verkaufsfläche auf 1000m<sup>2</sup> vergrößert werden. Der bestehende Bauplatz mit 4280m<sup>2</sup> bleibt unverändert.

Nur die Handelsgroßbetriebwidmung wird angepasst.

Der Bauplatz liegt im Bereich des Parkplatzes, wo zukünftig die Tiefgaragenausfahrt angeordnet werden, soll in der gelben

Gefahrenzone am rechten Ufer des Brunnbaches. Die Verbauungsmaßnahmen am Brunnbach bewirken einen stark verbesserten

Hochwasserschutz für das Ortszentrum. Ein Restrisiko einer Überflutung ist noch gegeben.

Die Gebietsbauleitung ist zur Bauverhandlung zu laden, eine vorherige Abstimmung betreffend der Tiefgaragenausfahrt wird empfohlen.

-----  
Umweltschutz (20502) 21.6.2024:

Elektronisch unterschrieben von Stock Michael

Fachbereich Altlasten/kontaminierte Standorte:

Es besteht kein Einwand, da der ho. Dienststelle keine Altlasten, Verdachtsflächen bzw. Altablagerungen gem ALSAG §2 auf den Grundstücken bekannt sind.

Der Amtssachverständige:

Josef Schmitzberger  
-----

Fachbereich Lärm:

Der bestehende Sparmarkt im Ortszentrum von Thalgau soll und durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> ersetzt werden. Mit ggst. Teilabänderung sollen im Bereich des bestehenden Sparmarktes eine 4.279m<sup>2</sup> große Fläche von Bauland/Handelsgroßbetrieb Verbrauchermarkt (HG-V - 750 m<sup>2</sup> Vkfl.) in Bauland/Handelsgroßbetrieb Verbrauchermarkt (HG-V - 1.000 m<sup>2</sup> Vkfl.) (ca. Fläche



Vorbelastung: gering  
Zusatzbelastung: gering  
kein Einwand  
Eva Foelsche-Trummer

---

Bild webgis-map\_13.06.2024\_10\_40\_32.pdf beigefügt.

---

Aus dem Genehmigungsverfahren:

### **7.3. Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn**

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

### **7.4. Landschaftsstruktur und -bild**



#### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Der Bereich des Planungsgebiets ist mit dem bestehenden Sparmarkt bebaut bzw. für die dazugehörigen Parkplätze genutzt.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem Bereich ist durch eine zentrumstypische Mischnutzung geprägt. So befinden sich im Nahbereich sowohl offen-freistehende Einfamilienhäuser wie auch Gebäude mit gemischter Nutzung, auf der gegenüberliegenden Straßenseite u.a. die Kirche.

#### **7.4.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.4.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

### **7.5. Vegetation und Tierwelt**

#### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Da das Planungsgebiet bereits zur Gänze bebaut ist und es sich direkt im dicht bebauten Ortszentrum von Thalgau in unmittelbarer Straßennähe befindet, ist nicht von einem Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen auszugehen und somit sind auch keine erheblichen Auswirkungen für die Vegetation und Tierwelt im Vergleich zum Jetzt-Zustand zu erwarten.

#### **7.5.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.5.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

### **7.6. Erholungsnutzung und Grünflächen**

#### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Landesstraße bzw. der überwiegenden betrieblichen Nutzung weisen die ggst. Flächen keine Erholungseignung auf bzw. stehen sie für eine Erholungsnutzung auch nicht zur Verfügung.

#### **7.6.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.6.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.7. Lebensräume inklusive Vernetzung**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Das Planungsgebiet berührt lt. Biotopkartierung keine geschützten Lebensräume im Sinne des §24 Naturschutzgesetz und weist mangels Strukturelementen keine besondere Bedeutung für die Vernetzung auf. Es sind auch keine sonstigen naturschutzrechtlich geschützten Gebiete betroffen.

#### **7.7.1. Beurteilung der Nachvollziehbarkeit durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.7.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.8. Kulturgüter und Ortsbild**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Im weiteren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich drei unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Diese werden von der ggst. Fläche aber nicht berührt bzw. befinden sich Gebäude dazwischen, so dass sie nicht negativ beeinflusst werden.

#### **7.8.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.8.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.9. Geologie**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Gemäß geologischer Karte der Republik Österreich - Blatt 64 Strasswalchen (M 1:50.000) liegt die ggst. Fläche in einem Bereich "Jüngster Flussablagerungen und Wildbachschutt".

Das ebene Planungsgebiet ist bereits mit dem bestehenden Sparmarkt bebaut (dieser soll abgetragen und neu errichtet werden). Bei den in näherer Umgebung bestehenden bzw. kürzlich umgesetzten Bauvorhaben sind keine Probleme bekannt, sodass von einer gewöhnlichen Baugrundeignung auszugehen ist.

#### **7.9.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.9.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

### **7.10. Boden**

#### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Ein Vorkommen von Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß Altlastensanierungsgesetz im gegenständlichem Bereich bzw. in einem Umkreis von 50 m ist nicht bekannt.

Laut Bodenfunktionskartierung im SAGIS weist der Bereich des Planungsgebiets einen hohen Funktionserfüllungsgrad hinsichtlich der Lebensraumfunktion und der Pufferfunktion auf sowie einen sehr hohen Funktionserfüllungsgrad bei der Abflussregulierung und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit auf. Allerdings ist das Planungsgebiet bereits (fast) zur Gänze bebaut bzw. versiegelt.

Durch die im Rahmen des ggst. Flächenwidmungsplanteilabänderungsverfahrens geplanten Umwidmungen erfolgt keine Verschlechterung der gegenwärtigen Situation.

#### **7.10.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.10.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

### **7.11. Land- und Forstwirtschaft**

#### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle (derzeit ruhend) befindet sich ca. 230 m in nordwestlicher Richtung entfernt. Somit ist ein ausreichender Abstand hinsichtlich der Vermeidung von Nutzungskonflikten (Wohnungen im geplanten Obergeschoß und Landwirtschaft) gegeben.

#### **7.11.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**



### **7.11.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.12. Wasser und Wasserwirtschaft**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Im Planungsgebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer oder Schutz- und Schongebiete nach dem Wasserrechtsgesetz. Sie liegt aber im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung gem. BGBl Nr. 252/1974 (Rahmenverfügung zum Schutze des Mondsees, des Fuschlsees und des Zellersees und deren Einzugsgebiete).

#### **7.12.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.12.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.13. Naturräumliche Gefährdungen**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Das Planungsgebiet kommt zum Teil im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone zu liegen. Diesbzgl. wird eine STELLUNGNAHME DER WILDBACH- UND LAWINENVERBAUUNG spätestens im Bauverfahren EINGEHOLT.

#### **7.13.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.13.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

## **7.14. Lärm**

### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Der westliche Teil des Planungsgebiets kommt im lärmbelasteten Bereich durch die

L227 Thalgauegger Landesstraße (Fuschlerstraße) zu liegen. Die Lärmbelastung in jenem Bereich beträgt laut SAGIS (Immissionskataster B+L 2030) bis in eine Entfernung von ca. bis 2 (LK) bzw. 10 m (HG) zur Landesstraße 60-65 dB Lden. Für die betroffenen Widmungskategorien Handelsgroßbetrieb und Ländliches Kerngebiet (Kat. 4 gemäß RL-I) entspricht dies der sog. Handlungsstufe 1. Bis in ca. 30 m Entfernung besteht eine Lärmbeaufschlagung von 55-60 dB Lden, dies entspricht dem sog. Regelfall.

Da das LK nur gering randlich von der Handlungsstufe 1 betroffen ist und im Bereich des HG hier der Widmung entsprechend notwendige Pflichtstellplätze geplant sind, wird auf eine Kennzeichnung L1 verzichtet.

#### **7.14.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.14.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

### **7.15. Luft**

#### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Gemeinde Thalgau ist kein Luftkurort und die gegenständlichen Flächen gelten nicht als belastete Gebiete gemäß Immissionsschutzgesetz-Luft. Eine Bebauung des Planungsgebietes hat keinen wesentlichen Einfluss auf etwaige Kaltluftabflussgebiete, durch Heizung und induzierten Verkehr sind auch angesichts der Lage im fußläufigen Einzugsbereich des Ortszentrums und der relativ geringfügigen Erhöhung der Verkaufsfläche (5 zusätzliche Pflichtstellplätze gemäß BauTG) keine erheblichen Mehrbelastungen zu erwarten.

#### **7.15.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

#### **7.15.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

### **7.16. Zusammenfassung der Strukturuntersuchung**

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Thalgau. Unmittelbar westlich verläuft die L227 Thalgauegger Landesstraße (Fuschlerstraße) und ca. 12 m nördlich die Ferd. Zuckerstätter-Straße.

Der Bereich des Planungsgebiets ist mit dem bestehenden Sparmarkt bebaut bzw. für die dazugehörigen Parkplätze genutzt.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem Bereich ist durch eine zentrumstypische Mischnutzung geprägt. So befinden sich im Nahbereich sowohl offen-freistehende Einfamilienhäuser wie auch Gebäude mit gemischter Nutzung, auf der gegenüberliegenden Straßenseite u.a. die Kirche.

Das Planungsgebiet liegt im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung gem. BGBl Nr. 252/1974 (Rahmenverfügung zum Schutze des Mondsees, des Fuschlsees und des Zellersees und deren Einzugsgebiete).

Es liegt zum Teil auch im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbzgl. wird spätestens bis zum Bauverfahren eine STELLUNGNAHME VON SEITEN DER ZUSTÄNDIGEN GEBIETSBAULEITUNG DER WLIV EINGEHOLT.

Der westliche Teil des Planungsgebiets kommt im lärmbelasteten Bereich durch die L227 Thalgauegger Landesstraße (Fuschlerstraße) zu liegen. Die Lärmbelastung in jenem Bereich beträgt laut SAGIS (Immissionskataster B+L 2030) bis in eine Entfernung von ca. bis 2 (LK) bzw. 10 m (HG) zur Landesstraße 60-65 dB Lden. Für die betroffenen Widmungskategorien Handelsgroßbetrieb und Ländliches Kerngebiet (Kat. 4 gemäß RL-I) entspricht dies der sog. Handlungsstufe 1. Da das LK nur gering randlich von der Handlungsstufe 1 betroffen ist und im Bereich des HG hier der Widmung entsprechend notwendige Pflichtstellplätze geplant sind, wird auf eine Kennzeichnung L1 verzichtet.

Darüberhinaus sind im Flächenwidmungsplan keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen. Auch die durchgeführte Strukturuntersuchung ergab in keinem weiteren Bereich erwähnenswerte Punkte.

#### **7.17. Planungsfachliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes**

## **8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)**

### **Allfällige Planfreistellung**

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

<b>Nein</b>
-------------

### **Begründung einer Planfreistellung**

Es ist kein Bebauungsplan erforderlich, weil das Planungsgebiet bereits bebaut ist.

### **Anmerkungen zum Bebauungsplan**

## 9. Gutachten

### 9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Diese wurde bei Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bereits festgestellt.

### 9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Die ggst. Flächenwidmungsplanteiländerung stimmt mit den im ROG definierten Raumordnungszielen überein, u.a. dem Ziel "die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für (...) Arbeiten und Wirtschaften zu sichern". Durch die geplante Umwidmung im Zentrumsbereich (Erhöhung der Verkaufsfläche des Sparmarktes) wird auch den Zielsetzungen der "Sicherung der Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität und einer entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne (...)" und der "Sicherung und Verbesserung der Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft" entsprochen.

Würdigung der relevanten Raumordnungsgrundsätze:

1. Dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Bauland wird dadurch Rechnung getragen, dass im Rahmen des ggst. FWP-Teilabänderungsverfahrens keine Baulandneuausweisung erfolgt, sondern lediglich die max. zulässige Verkaufsfläche des Handelsgroßbetriebes erhöht wird. Das Bauland wird aufgrund der Anpassung an den Katasterstand (Umwidmung von Bauland in Verkehrsflächen) sogar geringfügig kleiner.
2. Der Grundsatz des "Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen" wird dahingehend berücksichtigt, dass die ggst. Umwidmung zur Erfüllung der im REK der Gemeinde im Bereich Wirtschaft definierten Ziele (u.a. "Sicherung der bestehenden Betriebe", "Flächenvorsorge für Handel- und Dienstleistungsbetriebe an geeigneten Standorten (z.B. entlang der Landesstraße im Bereich des Siedlungsschwerpunktes)", siehe Kap. "Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes") beiträgt.
3. Dem Grundsatz des "Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen" wird entsprochen, da es sich bei ggst. Teiländerung um eine Änderung bereits bestehender Baulandflächen im Ortszentrum handelt. Dadurch wird auch eine "Zersiedelung" vermieden.
4. Der Grundsatz der verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange wird insofern berücksichtigt, als dass von der ggst. Fläche weder Biotope noch Schutzgebiete berührt werden, die Darstellung des SAGIS bzgl. der Bodenfunktionen ist angesichts der bestehenden Bebauung nicht mehr aktuell.
5. Durch die Lage im Haltestelleneinzugsbereich für Bushaltestellen gem. LEP, wird auch dem Grundsatz der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen"

Rechnung getragen.

6. Der Grundsatz der "Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität" wurde bereits bei der Erstellung des REK bzw. bei der Baulandbedarfsrechnung berücksichtigt.

7. Der Grundsatz der "aktiven Bodenpolitik" ist im Hinblick auf die Umwidmung von bestehendem Bauland nicht relevant.

8. Dem Grundsatz der "sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger" kann dadurch Rechnung getragen werden, als dass bei der ggst. Fläche ein Fernwärmeanschluss vorhanden ist und die ggst. Fläche laut SAGIS ein sehr gutes Solarpotential aufweist.

9. Durch die Lage im ÖPNV-Haltestelleneinzugsbereich wie auch der zentrumsnahen Lage wird auch dem Grundsatz der "verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung" Rechnung getragen.

### **9.3. Würdigung der Übereinstimmung der Teilabänderung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes**

Auch mit den im REK definierten Zielsetzungen steht die geplante Umwidmung im Einklang. So wird durch die geplante Umwidmung u.a. den Zielsetzungen des "Ausbaus der Arbeitsplätze im DL-Bereich", des "Ausbaus der Handelsstruktur im Ort" und der "Flächenvorsorge für Handel- und Dienstleistungsbetriebe an geeigneten Standorten (z.B. entlang der Landesstraße im Bereich des Siedlungsschwerpunktes)" sowie durch den geplanten Bau von Wohnungen auch der angestrebten "Deckung des Wohnraumbedarfes in der Gemeinde" entsprochen. Sie berücksichtigt auch die laut standortbezogenen Festlegungen angestrebte Zentrumsfunktion und die energiebezogenen Rahmenbedingungen angesichts des vorhandenen Nahwärmeanschlusses. Die weiteren Rahmenbedingungen bzw. Richtwerte zur baulichen Entwicklung sind in den nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

Ggst. Teiländerung stimmt auch mit dem Planteil des REK überein, welcher hier (das bestehende) Betriebsbauland vorsieht.

### **9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn**

Der bestehende Sparmarkt im Ortszentrum von Thalgau soll abgetragen und durch einen Neubau ersetzt werden. Geplant ist die Errichtung eines Eurosparmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>. Das Objekt soll eine Tiefgarage erhalten und sind über dem Sparmarkt Wohnungen geplant. Dementsprechend soll die bestehende Handelsgroßbetriebswidmung - Verbrauchermarkt von einer Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> geändert werden. Im Zuge dieser Umwidmung sollen auch die Grenzen der bestehenden Widmungen in diesem Bereich (Handelsgroßbetrieb, Ländliches Kerngebiet sowie Verkehrsflächen - Bundes- und Landesstraße) im Sinne einer Plankorrektur an den tatsächlichen Katasterstand angepasst werden.

Das Planungsgebiet umfasst zum die GP-Nr. 72/1, 72/2, 76/1 und 76/5 sowie Teilflächen der GP-Nr. 71/2, 812/2, 815/3 und 873 (alle KG Thalgau).

Die ggst. Fläche befindet sich im Zentrum von Thalgau. Unmittelbar westlich verläuft die L227 Thalgauegger Landesstraße (Fuschlerstraße) und ca. 12 m nördlich die Ferd. Zuckerstätter-Straße.

Der Bereich des Planungsgebiets ist mit dem bestehenden Sparmarkt bebaut bzw. für die dazugehörigen Parkplätze genutzt.

Der bestehende Bauplatz hat zwei Zu- und Abfahrten von der L227. Diese bleiben lt. bewilligtem Bestand bestehen. Die Bushaltestelle im Ortszentrum ist ca. 120 m entfernt.

Alle weiteren notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem Bereich ist durch eine zentrumstypische Mischnutzung geprägt. So befinden sich im Nahbereich sowohl offen-freistehende Einfamilienhäuser wie auch Gebäude mit gemischter Nutzung, auf der gegenüberliegenden Straßenseite u.a. die Kirche.

Das Planungsgebiet liegt im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung gem. BGBl Nr. 252/1974 (Rahmenverfügung zum Schutze des Mondsees, des Fuschlsees und des Zellersees und deren Einzugsgebiete), allfällige diesbezüglich relevante Auflagen sind in den nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

Es liegt zum Teil auch im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone. Diesbzgl. wird spätestens bis zum Bauverfahren eine STELLUNGNAHME VON SEITEN DER ZUSTÄNDIGEN GEBIETSBAULEITUNG DER WLAV EINGEHOLT.

Der westliche Teil des Planungsgebiets kommt im lärmbelasteten Bereich durch die L227 Thalgauegger Landesstraße (Fuschlerstraße) zu liegen. Die Lärmbelastung in jenem Bereich beträgt laut SAGIS (Immissionskataster B+L 2030) bis in eine Entfernung von ca. bis 2 (LK) bzw. 10 m (HG) zur Landesstraße 60-65 dB Lden. Für die betroffenen Widmungskategorien Handelsgroßbetrieb und Ländliches Kerngebiet (Kat. 4 gemäß RL-I) entspricht dies der sog. Handlungsstufe 1. Da das LK nur gering randlich von der Handlungsstufe 1 betroffen ist und im Bereich des HG hier der Widmung entsprechend notwendige Pflichtstellplätze geplant sind, wird auf eine Kennzeichnung L1 verzichtet.

Darüberhinaus sind im Flächenwidmungsplan keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen. Auch die durchgeführte Strukturuntersuchung ergab in keinem weiteren Bereich erwähnenswerte Punkte.

Im Hinblick auf die oben dargelegte Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des REK sowie den überörtlichen Planungsgrundlagen kann Flächenwidmungsplanteiländerung somit aus ortsplanerischer Sicht befürwortet werden.

**Orthofoto:**



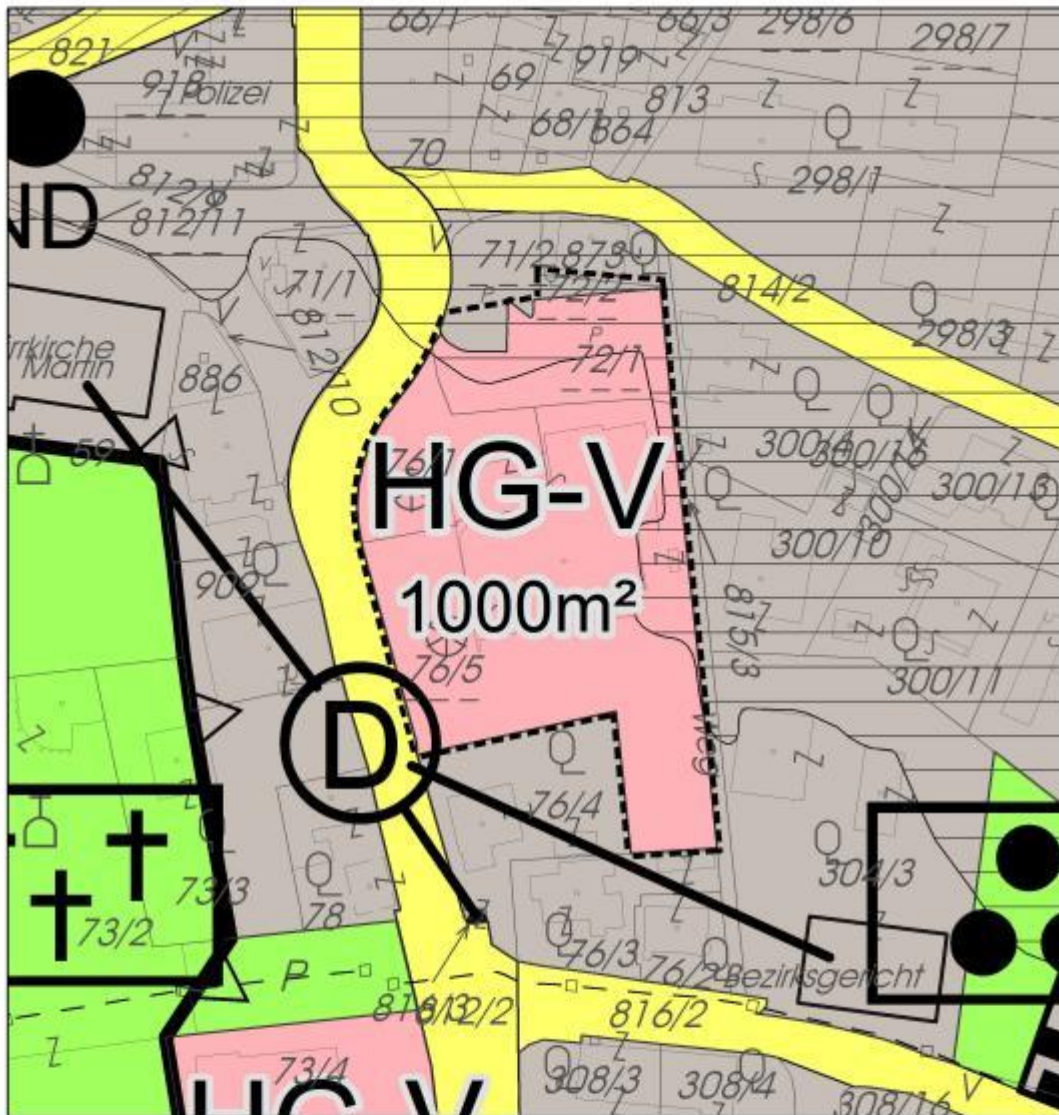
**Foto der Abänderungsfläche:**

**9.5. Reaktion des/der OrtsplanerIn zur Stellungnahme der Abteilung 10**



# 10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

## Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan der Gemeinde Thalgau

**Teiländerung Fuschlerstraße - Sparmarkt**

Legende (nur Änderungsbereich)

- Planungsbereich
- Ländliche Kerngebiete (§ 30 Abs 1 Z 4)
- Gebiete für Handelsgroßbetriebe (§§ 30 Abs 1 Z 10 und 32 Abs 3, 4 und 6) V ... Verbrauchermärkte
- Bundes- und Landesstraßen (§ 35 Abs 2)

M 1:1 000

0 25 Meter

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM): (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Wien

Übersichtskplan

		01-02
03-04	05-06	
07-08	09-10	
11-12	13-14	
15-16	17	

**allee 42**  
landschaftsarchitekten

allee 42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg  
Ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung  
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg  
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20  
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 337 FwTA 152/24-102  
Salzburg, am 22.05.2024

**Der/Die OrtsplanerIn**

DI Martin Sigl

allee42 landschaftsarchitekten