



Gemeindeamt Berndorf b. Sbg.

pol. Bez. Salzburg-Umgebung
5165 Berndorf, Franz-Xaver-Gruber-Platz 1
Tel. 06217/8133 Fax: DW 75
Internet: www.berndorf.salzburg.at

DVR: 0107875
UID: ATU59631946

✉: gemeinde@berndorf.salzburg.at

Zahl: 031-20/2-2026-Ha

Berndorf, am 29.05.2026

Betrifft: Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes; Entwurfsauflage

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Berndorf bei Salzburg einschließlich des Entwurfs der Abänderung des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich

Berndorf - Steinbergweg (GPNr. 1245/8)

mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.berndorf.salzburg.at einsehbar ist.

2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister:



Johann Stemeseder

Kundmachungsdauer: vier Wochen

Angeschlagen am: 29.05.2026

Abzunehmen nach: 26.06.2026

Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50304

Gemeindename: Berndorf bei Salzburg

Bereichsbezeichnung: Berndorf - Steinbergweg (GPNr.1245/8)

Betroffene Grundeigentümer: Maria und Karl Stemeseder

Teilabänderungsnummer: 26/2025

Verfahrensart: vereinf. Verfahren mit UP

Antrag auf: aufsichtsbehördliche Genehmigung/Kenntnisnahme

Aktenzahl der Gemeinde: 031

BearbeiterIn: Johannes Haberl

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: allee42 landschaftsarchitekten

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: 304 FWTA 22/19-083

ProjektleiterIn: DI Verena Hitsch

SachbearbeiterIn: DI Nils Stille

Bearbeitung - Abteilung 10

Juristische/r SachbearbeiterIn: Mag. Dominik Aichhorn

Technische/r SachbearbeiterIn: DI Johannes Lebesmühlbacher

Schriftliche Stellungnahme des Landes

Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP): Uploaded File:
T304_19_22_Ergebnis_Vorbegutachtung_und_UP_6_05_2026.pdf;

Verfahrensablauf 09

Antrag auf Vorbegutachtung und Stellungnahme zur UEP: 16.02.2026

Antrag auf Mitteilung unerlässlicher Untersuchungen: 25.06.2025

Mitteilung unerlässlicher Untersuchungen: 07.08.2025

Antrag auf Stellungnahme zur Umweltprüfung und Vorbegutachtung: 19.02.2026

Mitteilung der Stellungnahme zur Umweltprüfung und Vorbegutachtung: 07.05.2026

Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung: 13.02.2026

Zurückziehung des Antrages: 16.02.2026

Verfahrensablauf 18
Voraussetzung:
Entwurfsauflage
von:: 12.11.2025
bis:: 10.12.2025
Nachweis der Kundmachung - Amtstafel: Uploaded File: Kundmachung_Auflage_Steinbergweg.pdf;
Nachweis der Kundmachung in der Gemeinde (im Internet): Uploaded File: Nachweis Kundmachung Homepage.pdf;
Verständigung im Planungsgebiet über Entwurfsauflage: 10.11.2025
Nachweis Verständigung im Planungsgebiet über Entwurfsauflage: Uploaded File: Ö-Arbeit - Entwurfsauflage.pdf; Adressen Ö-Arbeit.xlsx;
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. Vorbegutachtung (und UEP bzw. UP)
Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:
War eine landesplanerische Stellungnahme nach § 65 Abs 5 ROG idgF erforderlich?: -
Antrag auf Stellungnahme zur UEP: 19.02.2026
Antrag auf Vorbegutachtung und Stellungnahme zur UEP: 16.02.2026
Antrag auf Mitteilung unerlässlicher Untersuchungen: 25.06.2025
Beschlussfassung
GV-Beschluss am:
Abstimmung GV: einstimmig
Aufsichtsbehördliche Genehmigung/Kenntnisnahme oder Versagung
Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung: 13.02.2026
Zurückziehung des Antrages am:: 16.02.2026
Hinsichtlich der Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung (allenfalls einschließlich Bebauungsplan) siehe Antragsteil "Verordnung/Befristung"!

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes/Eigenbedarfs (Errichtung eines Einfamilienhauses) sollen ca. 700 m² Bauland ausgewiesen werden.

Die geplante Baulandfläche wird gem. § 29 ROG 2009 befristet.

Im Sinne einer Plankorrektur wird die Baulandwidmung bei der nordöstlich angrenzenden GP-Nr. 1245/9 an den tatsächlichen Katasterstand angepasst .

ANMERKUNG:

Der im Flächenwidmungsplan (bzw. den Planauszügen) dargestellte Kataster entspricht nicht dem aktuellen Stand. Auf Grund eines (nahezu abgeschlossenen) Flurbereinigungsverfahrens in der Gemeinde gibt es div. Veränderungen der

Grundstücksgrenzen.

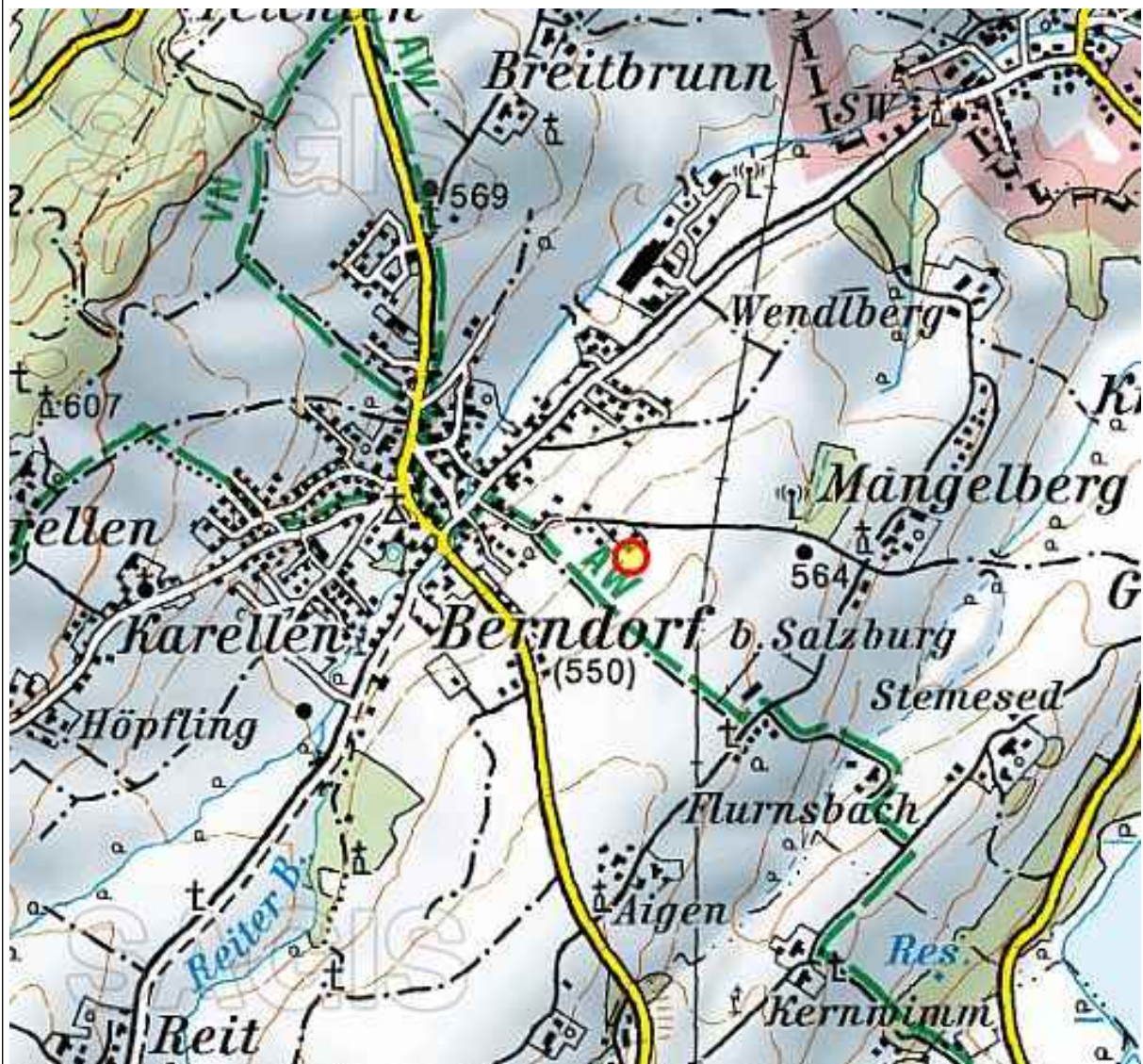
Demnach ist von der ggst. Umwidmung je eine Teilfläche der GP-Nr. 1245/2, 1245/8 1245/9 (sowie auch schon derzeit) sowie und eine Teilfläche der künftigen GP-Nr. 3504 betroffen (derzeit noch GP-Nr. 1252/1) - siehe Plandarstellung der künftigen DKM mit der Abgrenzung des Planungsgebiets unter "Ergänzende Unterlagen".

Datum der TAÄ-Anregung

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Hauptortes Berndorf.

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
1245/2	56504	Berndorf
1245/8	56504	Berndorf
1245/9	56504	Berndorf
1252/1	56504	Berndorf

Ergänzende Unterlagen: Uploaded File: DKM künftig.pdf; DKM künftig_im FWP-Ausschnitt.jpg;

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Eigenbedarf

zu Stellungnahme Raumplanung/Bekanntgabe der unerlässlichen Untersuchungen "Aufgrund der Größe der potentiellen Entwicklungsfläche sind Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik geboten (etwa Gespräche mit dem Grundeigentümer mit dem Ziel, Baulandsicherungsmaßnahmen durchzuführen (§18-Vertrag)."

Das umzuwidmende Grundstück mißt 700m² und beinhaltet eine Teilfläche der Erschließungsstraße. Die Grundbesitzer verfügen über keine weiteren, für die Siedlungsentwicklung geeigneten Grundstücke, für die Gemeinde Berndorf gibt es keine Notwendigkeit, die langjährige Strategie der Bodenpolitik zu ändern (Eigenbedarf bei Ansuchen ohne "Gegenleistung", Baulandsicherungsmodelle für die ortsansässige Bevölkerung, die über keine Grundflächen in für die Siedlungsentwicklung sinnvollen und im REK festgelegten Bereichen verfügt, Einsatz der Vertragsraumordnung bei allen anderen Ansuchen).

Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: nein

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4432-5002

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m ²]	Widmungskategorie	
712	GLG	

Prüfliste Befristung

(1.) Handelt es sich um eine Ausweisung von Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland (Baulandwidmungen § 5 Z3)?

(2.) Handelt es sich um eine unbebaute Fläche?

(3.) Handelt es sich um eine selbständig bebaubare Fläche?

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	J	J	J
2	J	N	N

Umwidmung in			
TLF	Fläche [m²]	Widmungskategorie	Folgewidmung
1	700	EW	GLG
2	12	EW	-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 712

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Bei Teilfläche 1 handelt es sich um eine Umwidmung von "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet". Diese Fläche ist unbebaut und selbständig bebaubar und wird daher gem. § 29 ROG 2009 mit einer Befristung versehen.
Die Plankorrektur (Teilfläche 2) umfasst 12 m², die Widmungsänderung erfolgt gleichfalls von "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet".

Befristung

Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:

Umweltrelevanz
Schwellenwertprüfung
Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m ²]: 700
[m ²]
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel): 2064
[m ²]
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m ²]: 2764
[m ²]
Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein
Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 5 ha
Allfällige Begründungen oder Erläuterungen
Ausschlusskriterienprüfung
A: Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätz. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten: Nein
B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.: Ja
C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.: Nein
D. Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung und Fortschreibung eines Planes dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentl. beeinflusst werden.: Ja
Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums
Bei der ggst. Flächenwidmungsplanteiländerung handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung des bestehenden Baulandes, durch welche Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich beeinflusst werden (Kriterium D) Da im Rahmen dieser Umwidmung auch eine Anpassung der Widmungsgrenzen an den tatsächlichen Katasterstand durchgeführt wird, trifft auch das Kriterium B zu.
Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten
Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes: Nein
Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt
Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Eine Umweltprüfung ist erforderlich: Ja

Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz

Die umzuwidmende Fläche weist bei der Bodenfunktionsbewertung - Produktionsfunktion - den zweithöchsten aller möglichen Werte auf (5a). Dieser Umstand löst eine UP-Pflicht aus (Empfehlung des Amtssachverständigen für Raumplanung).

Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

(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.

...

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,

d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,

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.

...

(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.

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Das Landesentwicklungsprogramm (Gesamtüberarbeitung 2022; LGBl Nr 104/2022) beinhaltet folgende, für gegenständliche Teiländerung relevante Aussagen:
Gem. Strukturmodell zählt die Gemeinde Berndorf bei Salzburg zum Zentralraum (siehe Ausführungen in Kap. 3 des LEP). Das ggst. Planungsgebiet befindet sich im sog. Hauptsiedlungsbereich.

4.4 Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung – Wohnen

(1) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren.

(2) Die Planungstätigkeit von Gemeinden und Regionen soll künftig verstärkt auf die Sicherung von Flächen für leistbares Wohnen ausgerichtet sein.

...

Regionalprogramm

Für das Gebiet des Regionalverbandes "Salzburger Seenland", welchem die Gemeinde Berndorf angehört, wurde das Regionalprogramm (1. Änderung 2023) mit Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 04.09.2025 verbindlich erklärt (LLGBl. Nr. 94/2025). Darin finden sich folgende für das Planungsgebiet relevante Aussagen:

3.4 SIEDLUNGSWESEN

3.4.1 Oberziele

...

Die Wohnbautätigkeit soll in die Kulturlandschaftliche Umgebung sorgsam eingefügt werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig in den Orts- und Stadtkernen sowie Hauptsiedlungsbereichen erfolgen. Eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang der Straßenerschließungen ist nicht erwünscht.

Im Einklang mit den Zielen der Landesraumplanung muss sich die Wohnbautätigkeit an der vorhandenen Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs orientieren.

3.4.2. Schwerpunkte der Wohnbautätigkeit

3.4.2.1. Ziele

– Konzentration der Siedlungsentwicklung auf besonders geeignete Standorte (gemäß dem Prinzip der "gestreuten Schwerpunktbildung").

3.4.2.2. Regionale Festlegungen und Maßnahmen (gemäß Landesentwicklungsprogramm)

...

– In Berndorf bei Salzburg, Henndorf am Wallersee, Köstendorf, Schleedorf und Seeham soll vorrangig der gemeindeeigene Bedarf an Wohnungen gedeckt werden.

...

3.5.2.4 Nahversorgungszentren

Die Gemeindehauptorte von Berndorf, ... dienen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten des Grundbedarfs.

...

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

Das REK wurde von der Gemeinde am 23.09.1999 gemäß § 13 Abs. 5 ROG 1998, eine erste REK-Teiländerung ("Siedlungsentwicklung", GZ 304 EKTA 01/14-176) am 02.09.2015 beschlossen.

Für gegenständlichen Bereich sind folgende relevante Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthalten:

1.3 BEVÖLKERUNG

ZIELE

1.3.1 Berndorfer Familien sollen sich auch weiterhin in Berndorf ansiedeln können

...

MASSNAHMEN

1.3.1.a Der Eigenbedarf und Bedarf an Wohnraum für Berndorfer Familien wird bei der Flächenwidmung bevorzugt berücksichtigt.

...

3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE

3.1.1 Die Struktur "Dorf, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Weilern" soll im wesentlichen erhalten bleiben.

...

3.1.3 Ausweisung von Bauland in bestehenden Siedlungen im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln.

...

3.1.5 Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen des Ortes auch ohne privates Auto.

...

3.1.7 Geordnete, kompakte Siedlungsentwicklung im Dorf.

...

MASSNAHMEN

3.1.1.a Hauptsiedlungstätigkeit im Dorf.

...

3.1.3.a Ausweisung im Bereich des bestehenden Baulandes samt Erweiterungen:
- Dorf

...

3.1.6.a Wohnungszunahme im Rahmen des Sachprogrammes, wobei der Eigenbedarf Vorrang hat und in jedem Fall zu berücksichtigen ist.

...

3.1.7.a Die Siedlungsentwicklung soll nach Möglichkeit von innen nach außen unter Berücksichtigung der Grünkeile erfolgen.

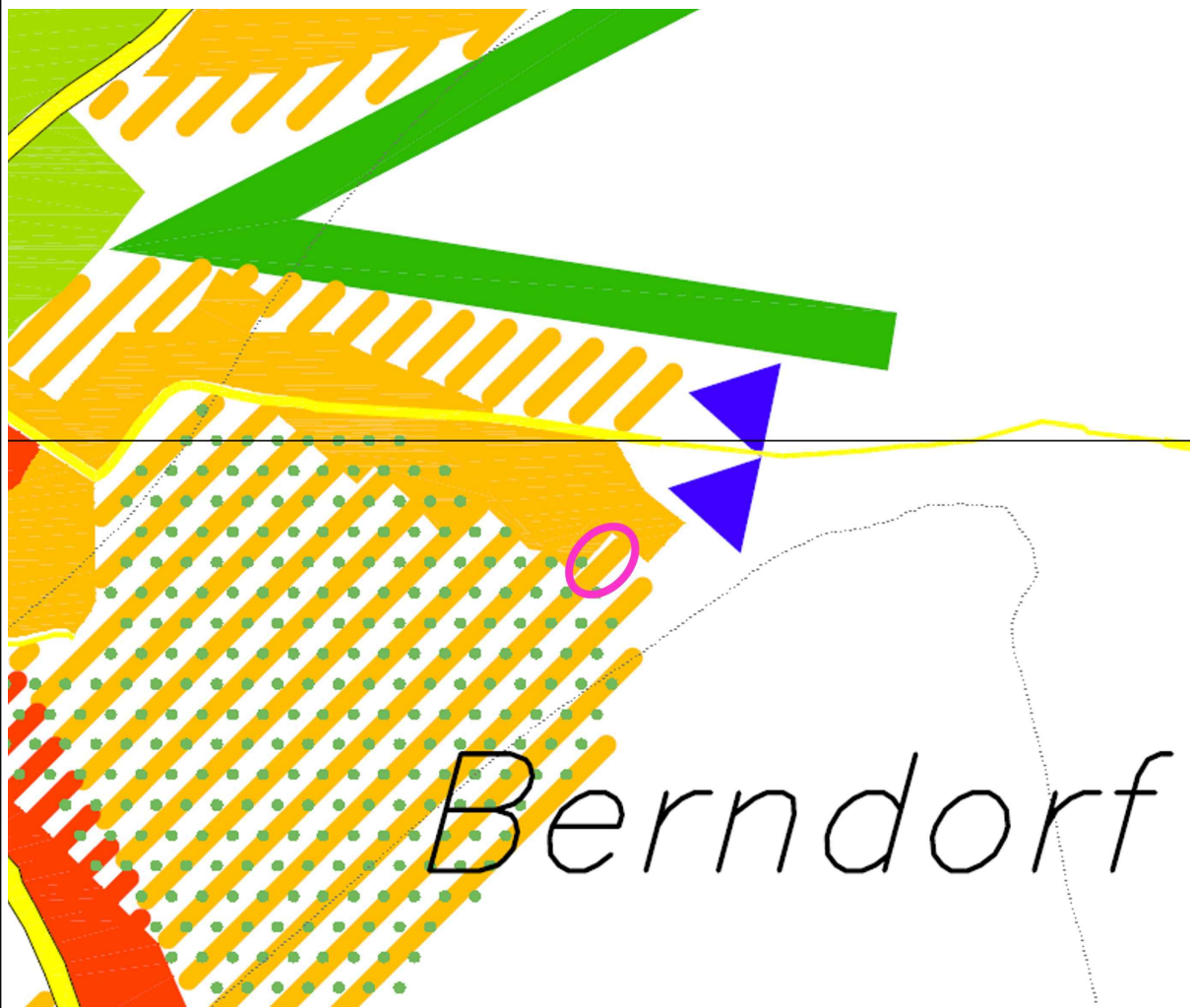
3.1.7.b Entlang der Hauptstraßen soll die Siedlungstätigkeit nicht weiter als bisher vom Dorfkern entfernt stattfinden (ausgenommen bereits gewidmetes Bauland).

3.1.7.c Die Verbindung zwischen diesen Fingern wird als äußerster Siedlungsrand gesehen, wobei mit der neuen Bebauung an bereits bebaute Grundstücke angeschlossen werden soll.

...

Der Planausschnitt aus dem REK zeigt die Lage des Teilgebiets 1 (befristete Baulandfläche) des Planungsgebiets (pinke Ellipse). Es befindet sich in einem Bereich, für welchen die Festlegung "Erweiterung Wohnen" (orange schraffierte Fläche) definiert ist.

REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

Nordwesten, Norden, Nordosten: Bauland - Erweitertes Wohngebiet
Südosten, Süden, Südwesten: Grünland - Ländliches Gebiet

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja

Naturschutz

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Wasserwirtschaft

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Wildbach und Lawinenverbauung

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Geologie

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Wald

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Lärm

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Altlasten und Verdachtsflächen

Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein

Beschreibung

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Unterlagen: Uploaded File: Info_Kenntlichmachung Rohölaufsuchungsgebiet.docx;

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Rohölaufsuchungsgebietes.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)

Wasserwirtschaft (20703) 7.4.2026:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Hinsichtlich Schutz- und Schongebiete sowie Gefahrenzonen der gewässerbetreuenden Dienststellen liegen keine wasserwirtschaftlichen Beschränkungen vor.

Auf eine mögliche Beeinträchtigung durch pluvialen Oberflächenabfluss wurde bereits in den unerlässlichen Untersuchungen hingewiesen.

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

Infrastrukturelle Erschließung
Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja
Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich
Trinkwasserversorgung
Vorhanden: Ja
"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Formblatt-Wasser.pdf;
Beschreibung
WG Berndorf
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)
Vorhanden: Ja
Beschreibung
Fäkalabwässer: Ortskanal Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund oder Einleitung in den Vorfluter.
Verkehrerserschließung
Vorhanden: Ja
"Verkehr" - Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Formblatt-Verkehr.pdf;
Beschreibung
Das Planungsgebiet ist über den von der Grabenseestraße in Richtung Süden abzweigenden Steinbergweg erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Haltestelle "Berndorf b. Salzburg Feuerwehr") befindet sich fußläufig ca. 480 m in westlicher Richtung entfernt im Ortszentrum. Das Planungsgebiet liegt somit innerhalb des 500 m Haltestellen-Einzugsbereichs für den ÖV gem. LEP.
innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja
Sonstige infrastrukturelle Erschließungen
Vorhanden: Ja
Beschreibung
Energieversorgung: Salzburg AG

Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)

Wasserwirtschaft (20703) 7.4.2026:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

TRINKWASSERVERSORGUNG: Eine ausreichende qualitative und quantitative Trinkwasserversorgung wird seitens der WG Berndorf bestätigt (01.12.2025).

ABWASSERBESEITIGUNG: Lt. Antrag soll die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation bzw. dem RHV Trumerseen erfolgen. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal sollte ohne großen Aufwand herstellbar sein.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG: Die geplante Versickerung auf Eigengrund wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist bis zum Genehmigungsverfahren durch einen Sickerversuch nach ÖNorm B 4422-2 zu bestätigen.

Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

Die Nachweise der wasserrechtlich erforderlichen Infrastruktur (Wasserver-, Abwasserentsorgung) und der Sickerfähigkeit werden vorgelegt bzw. von der Gemeinde bestätigt.

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

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem Bereich ist durch die Randlage im Siedlungsgebiet geprägt: bestehende Wohnbebauung (im Norden) und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (im Osten, Süden und Westen an das Teilgebiet 1 angrenzend). Im Osten verläuft die Trasse der 380kV-Leitung. Die Landschaft ist relativ strukturarm - einzelne Waldinseln und lineare Gehölzstreifen verlieren sich in der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: -

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Beim Planungsgebiet (Teilgebiet 1) handelt es sich um eine mehrmähdige Wiese am unmittelbaren Siedlungsrand. Als potentiell natürliche Vegetation wäre submontaner Eichen-Buchenwald anzunehmen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der gegenständlichen Fläche und der Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft ist keine besondere Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt gegeben. Ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen- und Tierarten ist nicht bekannt.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: -

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet wird aktuell als Wiese landwirtschaftlich genutzt und steht daher für eine öffentliche Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Regionale Fahrrad oder Wanderrouten von besonderer touristischer Bedeutung sind nicht betroffen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: -

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet berührt lt. Biotopkartierung keine geschützten Lebensräume im Sinne des §24 Naturschutzgesetzes. Es sind auch keine sonstigen naturschutzrechtlich geschützten Gebiete betroffen und hat die Fläche keine besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung.

Im Südosten der umzuwidmenden Fläche befindet sich ein Heckenzug, der in der Biotopkartierung als gem. §26 NSchG geschützt ausgewiesen ist (Biotop Nr.: 56504 0196; Bezeichnung: Wildschutzhecke SO Berndorf, Bewertung: Ökologie - sehr groß (5), Artenschutz, Wohlfahrt, Nutzung - durchschnittlich (3), Landschaftsästhetik - groß (4).

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: -

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im Planungsgebiet bzw. in seinem Nahbereich sind keine schützenswerten Kulturgüter oder Ortsbilder, wie auch keine archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche ausgewiesen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: -

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Geologie

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Der Untergrund ist lt. Geologischer Karte von Salzburg (M 1:200.000 bzw. 1:50.000) durch die Lage auf einer Grund- oder Endmoräne (Würm-Wallmoräne, End- und Ufermoränen; Jungmoränenbereich) gekennzeichnet.

Der Standort liegt auf einem Untergrund, der auf vorwiegend feinem Lockermaterial (flyschbetontes Moränenmaterial) aufbaut (laut eBod). Es sind keine Anzeichen geologischer Instabilitäten sichtbar, in den verfügbaren Daten (Sagis - Ereigniskataster u.a.) sind keine entsprechenden Einträge vermerkt.

Somit kann von einer gewöhnlichen Baugrundeignung ausgegangen werden.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: -

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Boden

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer 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. Hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der Abflussregulierung sind die Böden im Bereich des Planungsgebiets mit "sehr hoch" beim Grad der Funktionserfüllung eingestuft (Einstufung der Bodenfunktionsbewertung Produktionsfunktion 5a).

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: -

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle (bzw. deren Wirtschaftsgebäude) befindet sich ca. 300 m in nordwestlicher Richtung entfernt. Somit ist ein ausreichender Abstand hinsichtlich der Vermeidung von Nutzungskonflikten gegeben.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: -

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im Planungsgebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer oder Schutz- und Schongebiete nach dem Wasserrechtsgesetz.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: -

Begründung zu der Einstufung der Umwelterheblichkeit

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Einflussbereiches von Lärmquellen wie Straßen oder Gewerbegebieten.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: -

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Gemeinde Berndorf ist kein Luftkurort und die gegenständlichen Flächen gelten nicht als belastete Gebiete gemäß dem Immissionsschutzgesetz-Luft.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Einstufung der Umwelterheblichkeit: -

Begründung zur Einstufung der Umwelterheblichkeit

Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Zusammenfassung

Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Berndorf (Hauptort), ca. 470 m vom Dorfzentrum entfernt.

Die ggst. Flächen befinden sich innerhalb des Rohölaufsuchungsgebietes.

Über die in der Strukturuntersuchung hinausgehende Gegebenheiten sind keine weiteren Umstände zu berücksichtigen.

Im Flächenwidmungsplan sind darüber hinaus keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen. Es sind auch sonst keine einer Bebauung entgegenstehende Umstände bekannt.

Tabellarische Übersicht der Ergebnisse der Umwelterheblichkeitsprüfung

Landschaftsstruktur und -bild

Vegetation und Tierwelt

Erholungsnutzung und Grünflächen

Biotop- und Naturschutz inkl. Vernetzung

Kulturgüter und Ortsbildschutz

Geologie

Boden

Land- und Forstwirtschaft

Wasser und Wasserwirtschaft

Naturräumliche Gefährdungen

Lärm

Luft

Punktesumme der UEP-Bewertung

Umweltprüfung erforderlich

Begründung / Anmerkungen zum Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung

Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes (aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren)

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

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Das Planungsgebiet ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Wiese. Die Fläche grenzt im Nordwesten und Nordosten an bereits gewidmetes und bebautes Bauland an. Die Bebauungsstruktur der Umgebung weist vor allem Einfamilienhäuser auf. Das Gelände fällt im ggst. Bereich in Richtung Nordwesten - Ortszentrum - leicht ab.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen zur Umwidmung oder Freigabe (Vorbegutachtung)

Naturschutz (20506) 9.3.2026:

Elektronisch unterschrieben von Lindlbauer Mario

Grundsätzlich wird auf die naturschutzfachliche Stellungnahme vom 11.07.2025 verwiesen.

Aus Sicht der FD Naturschutz waren dazu folgende Ergänzungen notwendig:

1. Angaben zur Erhaltung der hohen ökologischen Funktion der Hecke (Schutz gem. § 26 NschG) iZm einer entsprechenden Abstandshaltung
2. Angaben zur Be- bzw. Eingrünung gem. Vorgaben im REK
3. Angaben zu wiesenbrütenden Vogelarten und Aussagen zu eingriffsmindernden Maßnahmen

1. Neben der Landschaftswirksamkeit hat die Hecke v.a. eine ökologische Funktion. Eine Widmung bis an die Hecke wird aus fachlicher Sicht abgelehnt. Um indirekte Beeinträchtigungen hintanzuhalten ist ein Widmungsabstand von 10 Metern zur Hecke einzuhalten (ggf. Anpassung der Widmungsfläche oder eine vollständige Widmung der GP 1245/8 - sofern aus raumplanungsfachlicher Sicht keine Einwände bestehen)

2. Das Pflanzgebot entlang der Straße mit mittel- bis großkronigen, einheimischen und standortgerechten Laubbäumen klingt gut, würde bspw. aber dazu führen, dass auf der GP 1245/5 mitten in der Einfahrt ein Baum errichtet werden "müsste". Aus fachlicher Sicht wäre es sinnvoller die bestehende "Wildschutzhecke SO Berndorf" auf der GP 1259/1 durch Pflanzungen an den südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen des ggst. Änderungsbereiches verbindlich vor weiteren Einflüssen zu schützen. Sowohl für das Landschaftsbild als auch für Wildtiere und wiesenbrütende Vogelarten zielführend.

3. Angaben zu wiesenbrütenden Vogelarten und Aussagen zu eingriffsmindernden Maßnahmen:

Der Ortsplaner gibt an, "dass die Fläche wie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen intensiv genutzt (mehrmähdige Wiese) wird, sich am Siedlungsrand befindet und von einem Vorkommen wiesenbrütender Vogelarten hier daher mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht auszugehen ist."

Grundsätzlich werden die umliegenden landwirtschaftliche Flächen von wiesenbrütenden Vogelarten genutzt und ein Blick in die Biodiversitätsdatenbank belegt auch das Vorkommen der Feldlerche im Umfeld.

Die mit einer möglichen Bebauung einhergehenden nachteiligen Auswirkungen (Flächen- bzw. Lebensraumverlust, Meidungseffekt gegenüber höheren Strukturen, Störung der örtlichen Population) auf die Wiesenbrüterarten (spez. Feldlerche - durch Vogelschutzrichtlinie geschützt) lassen Maßnahmen erforderlich werden um zumindest Störwirkungen (Licht, Lärm,..) bestmöglich zu reduzieren. Siehe Punkt 2 - Gehölzpflanzungen.

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 31.3.2026:

Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um besonders hochwertige Böden in Bezug auf die Funktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" (5a) und "Abflussregulierung" (5). Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen in diesem Fall grundsätzlich einer Umwidmung vorzuziehen. Ergibt sich jedoch im Zuge des im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Interessensabwiegungsprozesses, dass die Interessen an der Umwidmung der geplanten TAÄ-Fläche der Erhaltung des Bodens überwiegen, sind, um die negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu minimieren, entsprechende Schutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen bzw im Zuge der Bebauung umzusetzen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der betroffenen Bodenfunktionen festgelegten Bodenschutzmaßnahmen sind aus fachlicher Sicht aber grundsätzlich als zweckmäßig anzusehen, um negative Auswirkungen einerseits zu minimieren und andererseits zu mindern.

Aus Sicht der Landwirtschaft sind keine negativen Auswirkungen mit der geplanten TAÄ zu

erwarten.

Wasserwirtschaft (20703) 7.4.2026:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

In der Gemeinde Berndorf KG 56504 soll eine Änderung des Flächenwidmungsplans vorgenommen werden. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses (Eigenbedarf). Die für die geplante Bebauung ausgewiesene Baulandfläche umfasst ca. 700 m² (GP 1245/1, 1245/8). Im Rahmen dieses

Flächenwidmungsplanteilabänderungsverfahrens sollen auch die Baulandwidmung bei der angrenzenden GP 1245/9 an den tatsächlichen Katasterstand im Sinne einer Plankorrektur angepasst werden.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist bis zum Genehmigungsverfahren zu bestätigen. Ansonsten besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Einwand zur Widmung.

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

Umweltprüfung

Bekanntgabe unerlässlicher Untersuchungen

Landschaftsbild

Naturschutz (20506) 11.7.2025:

Elektronisch unterschrieben von Lindlbauer Mario

Beantragt wird die Umwidmung von insgesamt 712 m² GLG (Grünland - Ländliches Gebiet) in EW (Bauland - Erweitertes Wohngebiet) auf (Teil-)Flächen der GP 1245/8 und 1252/1, je KG 56504 Berndorf.

Grundsätzlich wurden bereits wesentliche Punkte in Bezug auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter berücksichtigt. Von der ggst. Widmung sind keine Schutzgebiete, Lebensraumkorridore oder biotopkartierte Bereiche direkt betroffen, jedoch befindet sich im Nahbereich ein Heckenzug (Biotop Nr. 56504 0196 mit der Bezeichnung "Wildschutzhecke SO Berndorf"), dessen ökologischer Wert mit sehr groß (5) eingestuft ist und dem besonders aufgrund der "Strukturarmut" der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen eine noch bedeutendere Rolle zukommt.

Aus Sicht der FD Naturschutz sind folgende Ergänzungen erforderlich:

Angaben zur Erhaltung der hohen ökologischen Funktion der Hecke (Schutz gem. § 26 NschG) iZm einer entsprechenden Abstandshaltung

Angaben zur Be- bzw. Eingrünung gem. Vorgaben im REK

Angaben zu wiesenbrütenden Vogelarten und Aussagen zu eingriffsmindernden Maßnahmen

Boden

Umweltschutz (20502) 17.7.2025:

Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika

Fachbereich Altlasten:

Es besteht kein Einwand, da der ho. Dienststelle keine altlastenrelevanten Flächen gem ALSAG §2 auf den Grundstücken bekannt sind.

Der Amtssachverständige:

Josef Schmitzberger

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 5.8.2025:

Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita

- Bodenkartierung: Darstellung der IST-Situation im Bezug auf grundlegende Bodendaten und Bodeneigenschaften (Quelle: eBOD)

- Bodenfunktionsbewertung gemäß Leitfaden "Bodenschutz bei Planungsvorhaben" oder gemäß Unterlage zur Bodenfunktionsbewertung "Methodische Umsetzung der ÖNORM L 1076" (beide erhältlich beim Referat Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen) sowie Interpretation der Ergebnisse der Bodenfunktionsbewertung.

- Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Nutzung in Bezug auf das Schutzgut Boden bzw die Bodenfunktionen.

- Darlegung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bezug auf das Schutzgut Boden.

Land- und Forstwirtschaft

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 5.8.2025:

Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita

Aus Sicht der Landwirtschaft sind keine unerlässlichen Untersuchungen erforderlich.

Wasser und Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaft (20703) 30.7.2025:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

In der Gemeinde Berndorf KG 56504 soll eine Änderung des Flächenwidmungsplans vorgenommen werden. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses (Eigenbedarf). Die neu für die geplante Bebauung ausgewiesene Baulandfläche umfasst ca. 700 m² (GP 1245/1, 1245/8). Im Rahmen dieses Flächenwidmungsplanteilabänderungsverfahrens sollen auch die Baulandwidmung bei der angrenzenden GP 1245/9 an den tatsächlichen Katasterstand im Sinne einer Plankorrektur angepasst werden.

Nach Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen sind keine unerlässlichen Untersuchungen notwendig.

Im Nachfolgenden Verfahrensschritt (Vorbegutachtung) ist die wasserwirtschaftlich relevante Infrastrukturerschließung nachzuweisen:

1. Bestätigung des Wasserversorgers (WG Berndorf)
2. Anschlussbestätigung an die Ortskanalisation
3. Nachweis der Sickerfähigkeit des Untergrundes durch einen Sickerversuch nach ÖNorm B 4422-2

Hinsichtlich Schutz- und Schongebiete sowie Gefahrenzonen der gewässerbetreuenden Dienststellen liegen keine wasserwirtschaftlichen Beschränkungen vor.

Jedoch ist im ggs. Bereich eine Gefährdung durch Hangwasser möglich. Dies sollte in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Lärm

Umweltschutz (20502) 17.7.2025:

Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika

Im Einflussbereich sind keine relevanten Lärmquellen vorhanden. Der Abstand zur östlich verlaufenden 380-kV-Hochspannungsleitung ist mit ca. 190 m ausreichend (70 m sind einzuhalten). Es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Angelika Frauscher-Ingram

Luft

Umweltschutz (20502) 17.7.2025:

Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika

Keine Untersuchungen erforderlich.

Eva Foelsche-Trummer

Sonstige Stellungnahmen

Umweltschutz (20502) 17.7.2025:

Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika

Die Lage innerhalb eines Rohölaufsuchungsgebietes (bzw. laut BergIS des Bundesministeriums für Finanzen im Bereich eines Fördergebiets) hat keine Auswirkung auf mögliche Umweltbelastungen im Bereich Luft, Lärm oder Altlasten.

Eva Foelsche-Trummer

Umweltprüfung

Umsetzung der unerlässlichen Untersuchungen

LANDSCHAFTSBILD:

> Angaben zur Erhaltung der hohen ökologischen Funktion der Hecke (Schutz gem. § 26 NschG) iZm einer entsprechenden Abstandshaltung:

Die ca. 200m lange Hecke befindet sich auf dem an die geplante Umwidmungsfläche südlich angrenzenden Grundstück, das einem anderen Grundbesitzer gehört. Der "Berührungspunkt" zwischen zukünftigem Bauland und dem Biotop liegt am südöstlichen Eck des umzuwidmenden Grundstückes und dem nordwestlichen Ende ("Eck") der Hecke. Bei der Bebauung sind Mindestabstände zum Bauplatz bzw. zum Planungsgebiet (gem. §25 Bebauungsgrundlagengesetz für das Hauptgebäude gem. mindestens 4m) einzuhalten. Die zukünftige Bebauung und Nutzung des geplanten Baulandes haben demzufolge keine unmittelbaren Auswirkungen auf das bestehende Biotop und seine hohe ökologische Funktion, schon gar nicht auf seine gesamte Ausdehnung.

> Angaben zur Be- bzw. Eingrünung gem. Vorgaben im REK

Im Bebauungsplan wird ein Pflanzgebot - Neupflanzung von Einzelbäume - festgelegt, zusätzliche Eingrünungselemente sind aus ortsplannerischer Sicht auf Grund der Größe der Widmungsfläche, der zu berücksichtigenden Erschließungsstaße und der sich dadurch ergebenden Einschränkungen der Bebaubarkeit nicht sinnvoll.

> Angaben zu wiesenbrütenden Vogelarten und Aussagen zu eingriffsmindernden Maßnahmen

Die Fläche wird wie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen intensiv genutzt (mehrmäßige Wiese) und befindet sich am Siedlungsrand. Wiesenbrütende Arten bevorzugen offene Flächen ohne Gehölzstrukturen (Quelle: u.a. Naturschutzbund Österreich) von einem Vorkommen wiesenbrütender Vogelarten im unmittelbaren Umfeld der Umwidmungsfläche daher mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht auszugehen. Die unmittelbar angrenzenden, ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich und ebenso intensiv genutzten Flächen sind mehrere "Zig"-Hektar groß und bleiben als theoretisches "Habitat" verfügbar.

BODEN:

Gemäß eBOD handelt es sich beim Bodentyp um pseudovergleyte, entkalkte Lockersediment-Braunerde aus vorwiegend feinem Lockermaterial (flyschbetontes Moränenmaterial). Weiters besteht lt. eBOD keine Erosionsgefahr und hinsichtlich des natürlichen Bodenwerts handelt es sich um mittelwertiges Ackerland und hochwertiges Grünland.

Bodenfunktionsbewertung gemäß Leitfaden "Bodenschutz bei Planungsvorhaben" (Sachdaten SAGISonline).

1 - Lebensraumfunktion (= Standortvoraussetzungen des Bodens als Lebensraum für Bodenlebensgemeinschaften)

Funktionserfüllung FBS-Einheit: 4 = Teileinstufung UP: 2 = geringe Beeinträchtigungen gegeben.

2 - Standortfunktion (= Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften)

Funktionserfüllung FBS-Einheit: Keine Bewertung.

3 - Produktionsfunktion (= natürliche Bodenfruchtbarkeit)

Funktionserfüllung FBS-Einheit: 5a = Teileinstufung UP: 4 = erhebliche Beeinträchtigungen gegeben.

4 - Reglerfunktion, Abflussregulierung (= Fähigkeit des Bodens Niederschlagswasser und Oberflächenwasser aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, die Vegetation, die Vorfluter oder ins Grundwasser abzugeben)

Funktionserfüllung FBS-Einheit: 5 = Teileinstufung UP: 3 = mäßig erhebliche Beeinträchtigungen gegeben.

5 - Pufferfunktion (= Bindungsstärke für Schwermetalle, Bindung und Abbau von organischen Schadstoffen und Säureneutralisationsvermögen)

Funktionserfüllung FBS-Einheit: 4 = Teileinstufung UP: 2 = geringe Beeinträchtigungen gegeben

Bei der Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen ist die höchste vorgenommene Teileinstufung heranzuziehen, diese ergibt bei der Produktionsfunktion 4 und sind damit "erhebliche Beeinträchtigungen" gegeben.

Gem. Leitfaden ist eine Nutzungsänderung bzw. Umwidmung trotz der höchsten

Einstufungen mit fachlicher Begründung und folgende Maßnahmen umzusetzen: Nachweis maximale Minderung des Flächenanspruches, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (...) im Bebauungsplan.

Die Nutzung der ggst. Fläche für Siedlungstätigkeit hat den totalen Funktionsverlust als Standort für landwirtschaftliche Produktion zur Folge.

Der Grad der Beeinträchtigung der anderen Bodenfunktionen, im Besonderen der Reglerfunktion hängt vom Ausmaß der tatsächlich genutzten und durch die Bautätigkeit beeinträchtigten Flächen ab. Das Planungsgebiet ist für die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehen und wird durch eine öffentliche Straße (Privatstraße mit Öffentlichkeitsrecht) erschlossen.

Der Anteil der Verkehrsflächen (ca. 142 m²) an der Gesamtfläche (ca. 700 m²) beträgt ca. 20 %. Die verbaubare Fläche beträgt entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Grundflächenzahl ca. 112 m² (GRZ max. 0,20, Widmungsfläche abzüglich Verkehrsfläche). Das Ausmaß für weitere, interne Erschließungsflächen (Zugänge, Zufahrtsflächen, Terrassen o.ä.), die durch entsprechende Bodenbeläge zumindest teilversiegelt werden, ist unbekannt.

Durch die genannten Baumaßnahmen werden auf einem großen Teil der Grundstücksfläche die Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. gestört.

Darüber hinaus wurden keine weiteren Untersuchungen gefordert (Boden - Fachbereich Altlasten, Wasserwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Umweltschutz - Lärm, Luft).

Abgrenzung von Untersuchungsrahmen und Methodik

Mit der Bitte an das Amt der Salzburger Landesregierung zur Bekanntgabe der unerlässlichen Untersuchungen gem. § 5 ROG 2009 wurde bereits eine Strukturuntersuchung anhand von 12 Sachbereichen vorgelegt.

Die in den Stellungnahmen der einzelnen Fachabteilungen angeführten erforderlichen Ergänzungen werden in die jeweiligen Kapitel der Strukturuntersuchungen eingearbeitet. Die für die bereits durchgeführte Strukturuntersuchung und nun für die UP erhobenen Daten aus den allgemein zur Verfügung stehenden Quellen (SAGIS, eBOD ...) waren/sind zur Bewertung der meisten Schutzgüter ausreichend.

Daten zu wiesenbrütenden Vogelarten sind nicht öffentlich zugänglich, darüber hinaus wäre zur Beurteilung der Auswirkungen eine fachliche Interpretation der ökologischen Anforderungen erforderlich. Der Aufwand für diese Erhebungen steht in keinem Verhältnis zur Relation der geplanten Baulandfläche und dem von einer Baulandausweisung unbeeinträchtigt bleibenden Gebiet.

Alternativenprüfung

NULLVARIANTE:

Die Fläche ist derzeit unbebaut. Ohne die bauliche Nutzung der als Grünland (mehrmäßige Wiese) bewirtschafteten Fläche ist von keinen Änderungen der Gegebenheiten auszugehen. Aufgrund der Bonität der Böden ist mit einer dauernden landwirtschaftliche Nutzung der Fläche zu rechnen. Bei Erhaltung des hier vorliegenden hochwertigen Bodens wären seine Funktionen weiterhin gegeben.

Mit den Planungszielen der Gemeinde Seeham ist die Null-Variante nicht in Übereinstimmung zu bringen. Auf Grund der für Wohnnutzung günstigen Bedingungen (tatsächlich fußläufige Erreichbarkeit aller wesentlichen öffentlichen Einrichtungen und Nahversorgung, weder Gefahrenzonen noch Schutzgebiete oder Nutzungskonflikte mit bestehender betrieblicher oder landwirtschaftlicher Nutzung), ist die Nichtnutzung für Siedlungsentwicklung keine raumordnungsfachlich sinnvolle Option.

Für die Gemeinde Berndorf ist die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung von öffentlichen Interesse.

STANDORTALTERNATIVEN:

Es handelt sich um eine Flächen für den Eigenbedarf. Die Gemeinde Berndorf setzt schon seit vor der generellen Überarbeitung von REK und Flächenwidmungsplan Ende der 1990er Jahre auf Vertragsraumordnung, Baulandflächen werden überwiegend für den Eigenbedarf ausgewiesen bzw. stehen in den Baulandsicherungsmodellen der Gemeinde zu günstigen Konditionen zur Verfügung.

Im REK der Gemeinde sind große Flächen um das Ortszentrum für die Siedlungsentwicklung vorgesehen, bei einem sehr großen Teil ist die Bewertung der Produktionsfunktion etwas geringer als bei der gegenständlichen. Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen wären gleichwertig.

Die Grundbesitzer, die um die Baulandausweisung angesucht haben, verfügen über keine anderen Flächen, die innerhalb der Entwicklungsflächen des REK liegt, und demzufolge auch keine Standortalternative.

Widmungsalternativen, wie die Änderung der Flächengröße oder eine andere Widmungskategorie haben raumordnungsfachlich auf Grund der Besitzverhältnisse, der Größe und geplanten Nutzung keinen Sinn und würden sich auf das betroffene Schutzgut Boden nicht weniger negativ auswirken.

Alternative bauliche Ausnutzbarkeit:

Die für den Schutz des Bodens und seiner Funktionen sinnvolle Alternative bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit (im Sinne einer möglichst hohen Dichte) im Bebauungsplan ist mit den Zielsetzungen der Gemeinde u.a. hinsichtlich dem harmonisch in die Landschaft eingebetteten Ortsbild, dass die Bebauungsdichte den Bedürfnissen der Berndorfer Bevölkerung und den umgebenden Strukturen entsprechen soll, nur mit Einschränkungen in Einklang zu bringen - die für die Gemeinde vertretbaren Möglichkeiten wurden im Bebauungsplan umgesetzt.

Minderungsmaßnahmen

LANDSCHAFTSBILD:

Im Bebauungsplan werden die Gebäudehöhen entsprechend der Bebauung im anschließenden Siedlungsgebiet festgelegt.

Pflanzgebote sollen der Durchgrünung des Siedlungsgebietes dienen und gleichzeitig die gewünschte Bebauung nicht behindern.

Betreffend des Abstandes zum Biotop und im Hinblick auf die wiesenbrütenden Vogelarten siehe oben (unerlässliche Untersuchungen) sind keine Maßnahmen erforderlich.

BODEN:

Den Bodenschutz betreffend ist festzustellen, dass die Auswirkungen durch die geplante Nutzung, insbesondere auf die Produktionsfunktion nicht vermindert werden können.

Hinsichtlich der anderen Bodenfunktionen werden in den Bebauungsplan Maßnahmen aufgenommen, die dem Bodenschutz dienen (wie die Reduktion der Bodenversiegelung auf das erforderliche Mindestmaß und die entsprechende Behandlung und Weiterverwertung des Humus).

Monitoring

Die zuständige Baubehörde wird die vom Bauwerber vorgelegten Einreichpläne und das ausgeführte Bauvorhaben im Rahmen der nachgeschalteten Verfahren hinsichtlich der Erfüllung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Maßnahmen prüfen und gegebenenfalls den vorgeschriebenen Zustand herstellen lassen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Umsetzung der Maßnahmen mangels baurechtlicher Bewilligungspflicht gegebenenfalls nicht durchsetzbar und die Nichteinhaltung mit geringen Auswirkungen sanktionierbar sind.

Zusammenfassung der Umweltprüfung

Am östlichen Siedlungsrand von Berndorf (Hauptort), ca. 470 m vom Dorfzentrum entfernt, soll mit der kleinflächige Erweiterung des bestehenden Baulandes (ca. 700 m²) Wohnraum für den Eigenbedarf geschaffen werden.

Allein aufgrund der hohen Werte der Produktionsfunktion (höchste mögliche Einstufung) war eine Umweltprüfung erforderlich.

Entsprechend der Stellungnahme zur Bekanntgabe der unerlässlichen Untersuchungen durch das Amt der Salzburger Landesregierung wurde diese durchgeführt und die mögliche Beeinträchtigung von 12 Sachbereichen gemäß Umweltprüfungsverordnung untersucht. Erwartbares Ergebnis der durchgeführten Prüfung ist, dass es durch die geplante Umwidmung und die nachfolgende Nutzung zum Totalverlust als Standort landwirtschaftlicher Produktion und Verlust der Reglerfunktion auf einem großen Teil der Grundstücksfläche kommt. Hinsichtlich aller anderen Sachbereiche ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die in den Stellungnahmen zur Bekanntgabe der unerlässlichen Untersuchungen notwendig erkannten Minderungsmaßnahmen betreffend Bodenschutz und Landschaftsbild werden mithilfe des Bebauungsplans verbindlich gemacht.

Alternativenprüfung:

Es wurden die „Null-Variante“, die Möglichkeit eines anderen Standortes und Alternativen bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit (Baudichte) im Bebauungsplan beleuchtet. Das Szenario der Null-Variante zeigt, dass ohne die Umsetzung des Vorhabens mit keiner Änderung der Situation zu rechnen ist, die Übereinstimmung mit den Planungszielen der Gemeinde (siehe Ausführungen im Kap. "Alternativenprüfung" aber nicht mehr gegeben wäre.

Gleichwertige oder auf Grund der Standortkriterien unter Umständen günstigere Flächen (minimal geringere Werte der Produktionsfunktion) sind im REK für die Siedlungsentwicklung vorgesehen, für die Grundbesitzer aber keine Alternative und nicht verfügbar.

Durch die Festlegung der wichtigsten Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung im Bebauungsplan und den darin auch formulierten besonderen Festlegungen (Minderungsmaßnahmen), soll die optimale Ausnutzung der Fläche bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Bodenschutzes und der Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen (Monitoring) soll durch die Prüfung der Einreichpläne und der Überprüfung nach Abschluß der Baumaßnahmen durch die zuständige Baubehörde bzw. die Gemeinde erfolgen und erforderlichenfalls eingefordert werden. Es muß darauf hingewiesen werden, dass mangels (baurechtlicher) Bewilligungspflicht keine rechtlichen Grundlagen zur Durchsetzung der Umsetzung existieren und die gegebenenfalls erforderliche Sanktionierung bei Nichteinhaltung nicht erfolgversprechend ist.

Beurteilung durch das Land

Beurteilung der Nachvollziehbarkeit der Umweltprüfung und Begründung sowie allfälliger Ergänzungsbedarf

Naturschutz (20506) 9.3.2026:

Elektronisch unterschrieben von Lindlbauer Mario

Schlüssigkeit: Bedingt nachvollziehbar

Begründung/Anmerkung:

Die in der Umweltprüfung angeführte Beantwortung der ergänzenden Fragen aus der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 11.07.2025 erscheint aus fachlicher Sicht nicht ausreichend für eine positive Stellungnahme der FD Naturschutz. Details siehe unter Vorbegutachtung.

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 31.3.2026:

Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita

Schlüssigkeit: Nachvollziehbar

Begründung/Anmerkung:

Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

Behandlung der Stellungnahmen der Fachdienststellen zur Umweltprüfung

Naturschutz:

zu 1.) Hecke auf dem "angrenzenden" Grundstück, indirekte Beeinträchtigung: es stellt sich die Frage, welcher Art die indirekte Beeinträchtigung der ca. 200m langen Hecke durch die geplante Wohnnutzung des an der nördlichen Ecke "übers Eck" anstoßenden Grundstückes sein kann, so daß die hohe ökologische Funktion und die Wirkung auf das Landschaftsbild erheblich und mehr als bisher gefährdet würde (eine entsprechende fachliche Präzisierung wäre hilfreich).

Die Siedlung am Steinbergweg besteht aus 7 Wohnhäusern, umfasst ca. 10.640 m² Bauland (wovon ca. 1.360m² noch unbebaut sind) und wird um eine Parzelle im Ausmaß von 700m² erweitert.

Lärm- und Lichtemissionen durch menschliche Aktivitäten im Rahmen der Wohnnutzung sind an diesem Ende der Hecke und an den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bereits jetzt vorhanden und werden durch die vorgesehene Nutzung nicht wesentlich verändert. Auf Grund der Länge der Hecke erscheint die Annäherung des Siedlungsgebietes an die Hecke nicht bedenklich, zumal Hecken ja auch inmitten des Siedlungsraums ihre ökologische Wirkung beibehalten.

Die Änderung der Lage der Widmungsfläche ist auf Grund der Besitzverhältnisse nicht möglich, im Sinne der Weiterentwicklung der im REK festgelegten Siedlungsentwicklung (nach Süden und Osten) und der Fortsetzung der bestehenden Erschließung ist die Konfiguration und Orientierung raumordnungsfachlich sinnvoll. Mit der Freihaltung eines 10m breiten Abstandes zur Hecke wäre die Widmungsfläche nicht bebaubar.

zu 2) Be- und Eingrünung gem. Vorgaben im REK

Der Bebauungsplan wurde zu einem Zeitpunkt aufgestellt, zu dem die Grundparzelle, auf die in der Stellungnahme hingewiesen wird (GP 1245/5) noch unbebaut war. Die Problematik der baurechtlichen Durchsetzung von zwar im Bebauungsplan verordneten, aber bewilligungsfreien Maßnahmen wird hier einmal mehr sichtbar. Das festgelegte Pflanzgebot wird im Sinne der Festlegung im REK beibehalten.

Entsprechend der Stellungnahme und zum Schutz der Hecke wird an der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Grundstückes ein Pflanzgebot ergänzt, unter der Annahme, dass für die Einfriedung des Grundstückes ohnehin eine Hecke gepflanzt werden wird.

zu 3) Die Biodiversitätsdatenbank ist nicht öffentlich zugänglich und gibt Sichtungen von Tieren wieder, aus denen ohne fachliche Expertise keine Rückschlüsse auf Auswirkungen (der Umwidmung und anschließende Bebauung) und erforderliche Maßnahmen gezogen werden können.

Auf Grund der im Anschluss an den bestehende Siedlungsansatz befindlichen großräumig vorhandenen und großflächigen landwirtschaftlichen Flächen wird aus ortsplanerischer Sicht angenommen, dass im Umfeld ausreichend Raum und erforderliche Strukturen für die vorhandenen Tierarten verbleiben und es zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Bestände kommt.

Ergebnis der Umweltprüfung - Umweltbericht

Kurzzusammenfassung

Bebauungsplanung
Bebauungsplan der Grundstufe
Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein
Begründung Der im Norden an die ggst. Flächen angrenzende Bebauungsplan "Grabenseestraße" wird auf die Teilfläche 1 des ggst. Verfahrens erweitert.
Bebauungsplan - Plandarstellung: Uploaded File: g260522_grabenseestr.-1. änd._e plan1000.pdf;
Ist der Bebauungsplan nach Übermittlung der Kundmachung in SAGISonline verortet?
Bebauungsplan - Textteil: Uploaded File: g260522_grabenseestr.-1. änd._e_bericht.pdf;
Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)
Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe
Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes

Baulandbilanz
Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz
Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz Die Widmungsreserven betragen aktuell ca. 3ha
Allfällige Anmerkungen
Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10
Baulandreserven
Baulandreserven Wohnen (in m²)
Baulandreserven Gewerbe (in m²)

Gutachten

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Die geplante Umwidmung stimmt mit den in den überörtlichen Planungsgrundlagen (LEP, Regionalprogramm) definierten Zielen und Grundsätzen überein.

Die ggst. Fläche ist dem sog. Hauptsiedlungsbereich lt. LEP zuzuordnen. Ggst. Widmung entspricht damit dessen Zielsetzung hinsichtlich der angestrebten Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen.

Durch die geplante Umwidmung im ggst. Bereich wird auch der im Regionalprogramm formulierten Zielsetzung "Konzentration der Siedlungsentwicklung auf besonders geeignete Standorte (gemäß dem Prinzip der "gestreuten Schwerpunktbildung")" entsprochen.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Durch die Umwidmung wird bedarfsgerecht Wohnbauland zur Deckung des Bedarfes für Wohnen geschaffen und somit auch zur Erfüllung der ROG-Ziele wie der nachhaltigen Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen für leistbares Wohnen sowie der Sicherung und Verbesserung der langfristigen Grundlagen des Wohnungswesens beigetragen. Mit der Lage im Siedlungsgebiet des Hauptortes Berndorf, welcher auch für die Siedlungserweiterung vorgesehen ist, wird der Zielsetzung der bestmöglichen Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete entsprochen.

1. Der Grundsatz der "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland" wird insofern berücksichtigt, dass bedarfsgerecht gewidmet wird und die geplante Baulandfläche entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ca. 700 m² aufweist.
2. Der Grundsatz des "Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen" wird dahingehend berücksichtigt, dass die ggst. Umwidmung zur Erfüllung der im REK der Gemeinde definierten Ziele (siehe Kap. "Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes") und der Deckung des Baulandbedarfes für die ortsansässige Bevölkerung beiträgt
3. Dem Grundsatz des "Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung" wird insofern berücksichtigt, als der bestehende Siedlungsansatz am Steinbergweg in Richtung des Ortszentrums weiterentwickelt wird (auch wenn der größte Teil der im REK festgelegten Entwicklungsfläche noch ungenutzt ist). Durch die Umwidmung direkt im Anschluss an die bereits bestehende Siedlung, die zum Siedlungsraum des Hauptortes zu rechnen ist, wird Zersiedelung vermieden.
4. Der Grundsatz der "verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes" wird neben der Lage innerhalb des Hauptsiedlungsgebietes durch den Umstand berücksichtigt, dass weder Biotope noch Schutzgebiete betroffen sind, die Baulandfläche klein ist (die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße beinhaltet) und entsprechende Festlegungen zum Bodenschutz und Durchgrünung im Bebauungsplan enthalten sind.
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 zum einen bereits bei der Erstellung des REK bzw. bei der Baulandbedarfsrechnung berücksichtigt.
7. Der Grundsatz der "aktiven Bodenpolitik der Gemeinden" kommt im ggst. Fall aufgrund der Beschränkung auf den Eigenbedarf, die geringe Flächengröße und dem Umstand, dass die Grundbesitzer über keine weiteren Flächen in für die Siedlungsentwicklung vorgesehener Lage verfügen, nicht zum Tragen.
8. Der Grundsatz der "sparsamen Verwendung von Energie" ist im Bauverfahren zu berücksichtigen und wird diesbezüglich erwähnt, dass der Standort lt. SAGIS ein überwiegend gutes bis sehr gutes Solarpotential aufweist.
9. Durch die Lage im ÖPNV-Haltestelleneinzugsbereich, der Nähe zum Zentrum von Berndorf und der fußläufigen Erreichbarkeit 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.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Auch mit den im REK festgelegten Zielsetzungen steht die geplante Umwidmung im Einklang. So wird u.a. den Zielen und Maßnahmen im Siedlungs- und Ortsbildkonzept wie der "Hauptsiedlungstätigkeit im Dorf", Baulandausweisung vorzugsweise für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung und der "Ausweisung von Bauland in bestehenden Siedlungen im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln" Rechnung getragen.

Schlussfolgerung

Bei der ggst. Flächenwidmungsplanänderung handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung des bestehenden Baulandes (Teilfläche 1 ca. 700 m²). Dabei sollen je eine Teilfläche der GP-Nr. 1245/8 und 1252/1 (beide KG Berndorf) von derzeit "Grünland - Ländliches Gebiet" in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses (Eigenbedarf). Die Teilfläche 1 des Planungsgebietes wird gem. § 29 ROG 2009 befristet, als Folgewidmung ist "Grünland - ländliches Gebiet" vorgesehen.

Im Rahmen dieses Flächenwidmungsplanteilabänderungsverfahrens sollen auch die Baulandwidmung bei der angrenzenden GP-Nr. 1245/9 an den tatsächlichen Katasterstand im Sinne einer Plankorrektur angepasst werden.

ANMERKUNG:

Der im Flächenwidmungsplan (bzw. den Planauszügen) dargestellte Kataster entspricht nicht dem aktuellen Stand. Im ggst. Bereich bzw. den umliegenden Flächen gibt es mehrere Veränderungen der Grundstücksgrenzen (agrarisches Zusammenlegungsverfahren). Demnach ist von der ggst. Umwidmung eine Teilfläche der GP-Nr. 1245/8 und 3504 betroffen (siehe Plandarstellung der aktuellen DKM im Kap. "Verfahrensgegenstand 18" unter "Ergänzende Unterlagen" - rot eingekreist ist dabei der Bereich der ggst. Umwidmung).

Die Umwidmungsfläche ist über den von der Grabenseestraße in Richtung Süden abzweigenden Steinbergweg erschlossen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Haltestelle "Berndorf b. Salzburg Feuerwehr") befindet sich fußläufig ca. 480 m in westlicher Richtung entfernt im Ortszentrum. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden, die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich fußläufig erreichbar im Ortszentrum.

Neben der Kennlichmachung der Lage im Rohölaufsuchungsgebiet sind im Flächenwidmungsplan keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen und es sind auch sonst keine einer Bebauung entgegenstehende Umstände bekannt.

Entsprechend der vorliegenden Stellungnahmen der zuständigen Behörde (Motanbehörde) gelten " ... Grundstücke innerhalb von Aufsuchungsgebieten und Gewinnungsfeldern auf Kohlenwasserstoffe nicht als Bergbauegebiete und unterliegen diese grundsätzlich keinen Nutzungs- beschränkungen nach dem Mineralrohstoffgesetz."

Die durchgeführte Strukturuntersuchung ergab mit Ausnahme des Fachbereichs Boden in keinem weiteren Sachgebiet relevante Umstände. Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu minimieren, werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgelegt.

Die Möglichkeit der ordnungsgemäßen Oberflächenwasserentsorgung (Versickerung bzw. Einleitung in den Vorfluter bzw. Kanal) wie bei den Bauten in der Nachbarschaft wird von der Gemeinde bestätigt. Der Gefährdung durch Hangwasser (Stellungnahme Wasserwirtschaft) ist durch entsprechende Auflagen im nachfolgenden Bauverfahren zu begegnen.

Zur Stellungnahme der Raumplanung im Zuge der Bekanntgabe der unerlässlichen Untersuchungen "aufgrund der potentiellen Flächengröße (sind) städtebauliche Aspekte in der Planung zum Freiraum, zur Erschließung (NMIV, ÖV) und baulichen Einheit anzustreben ...":

Gemeint ist wohl die Flächengröße der im REK festgelegten Entwicklungsfläche. Für die umzuwidmende Fläche sind auf Grund der Gegebenheiten über die im Bebauungsplan hinausgehende Konzepte für die weitere Erschließung udgl. nicht erforderlich.

Im Zuge des agrarischen Zusammenlegungsverfahrens wurden bereits neue Verkehrswege geschaffen. Die Erarbeitung eines Erschließungs- und Parzellierungskonzepts ist für die Weiterentwicklung über die gegenständliche Fläche hinaus unabdingbar, mit dem Nachteil der finanziellen Aufwendungen für die Gemeinde.

Im Hinblick auf die o.a. Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und Maßnahmen des Raumordnungsgesetzes und der überörtlichen Planungsgrundlagen erscheint eine Abwägung zugunsten der beabsichtigten Widmung möglich.

Da die damit verbundene Umsetzung der vorliegenden Vorhaben den im REK der Gemeinde Berndorf formulierten Zielen und insbesondere der geplanten Siedlungsentwicklung entspricht, ist die Teiländerung aus Sicht der Ortsplanung zu

befürworten.

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

Zur Umweltrelevanz:

Richtig ist, dass die Umwidmungsfläche 700m² umfasst und nicht 5 ha. Die Kumulationsregel der Umweltprüfungsverordnung (vom 24.06.2019) bezieht sich nicht auf im REK festgelegte Entwicklungsflächen sondern auf "Nutzungsarten und Widmungen"; Nutzungsarten lt. ROG sind Bauland (siehe § 30 ROG) und Grünland (siehe § 36). Die UP wurde auf Empfehlung des Amtssachverständigen für Raumplanung auf Grund der hohen Bewertung bei der Produktionsfunktion des Bodens durchgeführt.

Zur infrastrukturellen Erschließung

Der geforderte Nachweis zur Sickerfähigkeit des Untergrundes wird BIS ZUM GV-BESCHLUSS VORGELEGT.

Zur Bebauungsplanung

Naturschutz: siehe Umweltprüfung - Behandlung der Stellungnahmen der Fachdienststellen zur Umweltprüfung

Raumplanung: für die geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebietes ist die Fortschreibung der im BPL festgelegten Maßnahmen völlig ausreichend. Die Festlegungen sind so gewählt, dass sie einer Fortsetzung nicht entgegenstehen.

Die Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes ist derzeit nicht absehbar, für eine großräumige Entwicklung ist jedenfalls ein größere Flächen umfassendes Erschließungs- und Parzellierungskonzept erforderlich.

zu rechtliche Erwägungen:

Die Formalfehler werden korrigiert.

Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör

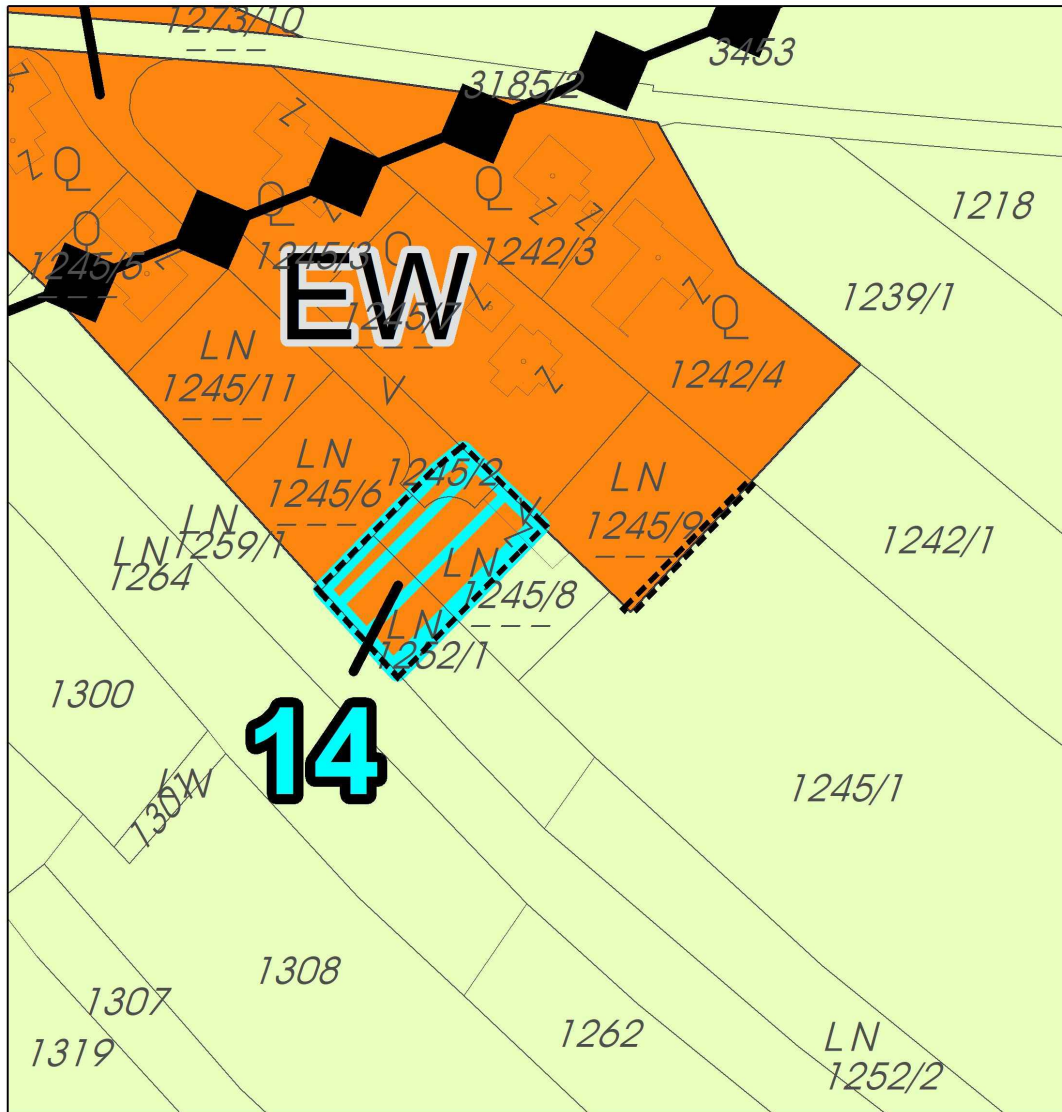
Planauszüge

Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: ta251210_steinbergweg (gp 1245-6)_e blatt06.pdf;

Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: ta251210_steinbergweg (gp 1245-6)_e beiblatt.pdf;




Sind die digitalen Unterschriften vorhanden und gültig?

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Berndorf b. Sbg.
Teiländerung Steinbergweg (GP-Nr. 1245/8)

Legende (nur Änderungsbereich)

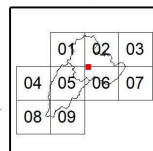
-  Planungsbereich
-  erweiterte Wohngebiete
(§ 30 Abs 1 Z 2)
-  Befristung mit Index-Nummer
(§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

M 1:1 000

0 25 Meter

Vermerk digitale Katastral-
mappe (DKM): (c) Bundes-
amt für Eich- und Ver-
messungswesen in Wien

Übersichtsplan



 **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 304 FWTA 22/19-083
Salzburg, am 26.05.2025

: Uploaded File: ta250526_steinbergweg (gp 1245-6)_e plan1000.pdf;

Stellungnahme ASV Raumplanung

Handelt es sich um eine Baulandausweisung innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs?: ja

Handelt es sich um eine Ausweisung eines Zweitwohnungsgebietes?: nein

Landesplanerische Stellungnahme

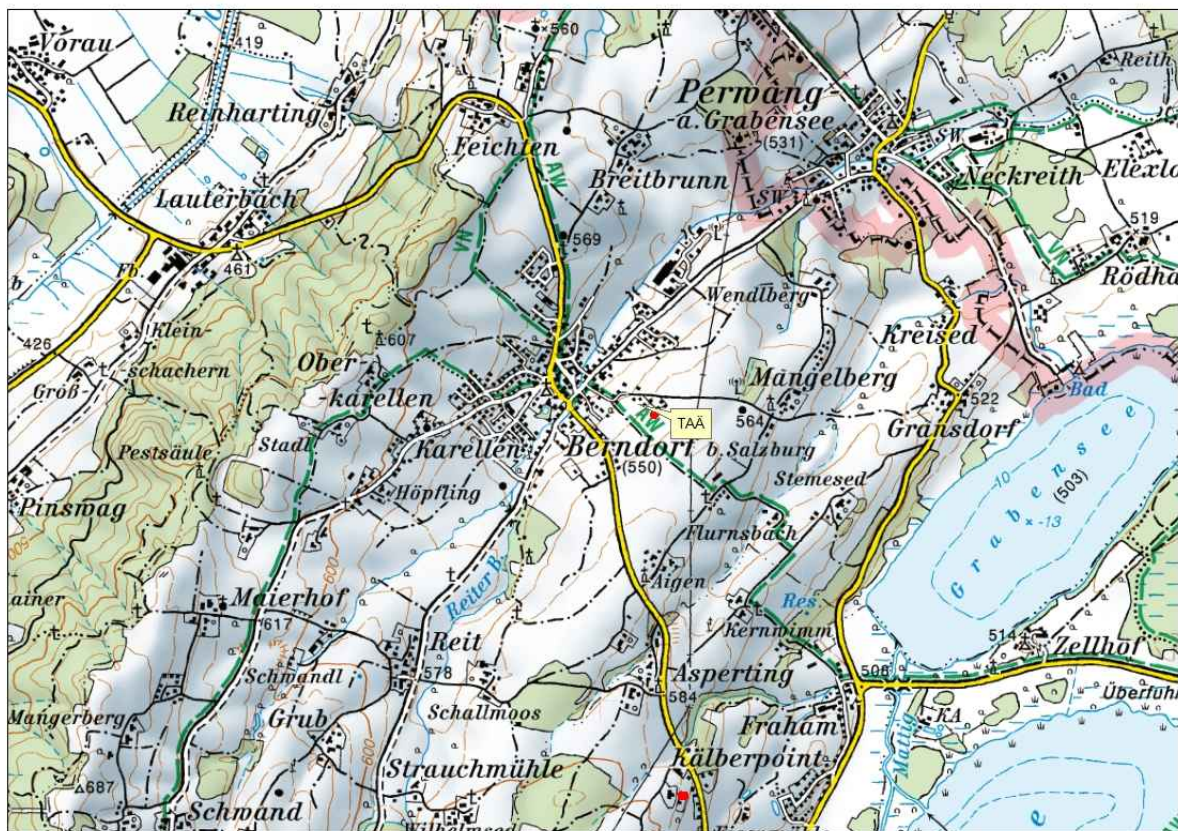
Aufgrund der Lage im Hauptsiedlungsbereich ist keine Landesplanerische Stellungnahme erforderlich.

Zur Veranlassung (Ausgangslage)

Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes/Eigenbedarfs (Errichtung eines Einfamilienhauses) sollen ca. 700 m² Bauland im Bereich der derzeit in der DKM als GP 1245/2, 1245/8 und 1252/1 angeführten Parzellen von GL/LG in BL/EW umgewidmet werden. Laut Veranlassung im Planungsbericht soll aufgrund eines Flurbereinigungsverfahrens in der Gemeinde der Bereich als GP 3504 geführt werden. Für die Nachvollziehbarkeit wird um eine planliche Gegenüberstellung sowie eine tabellarische Äquivalenzliste ersucht.

Im Sinne einer Plankorrektur soll die Baulandwidmung bei der angrenzenden GP 1245/9 an den tatsächlichen Katasterstand angepasst werden.

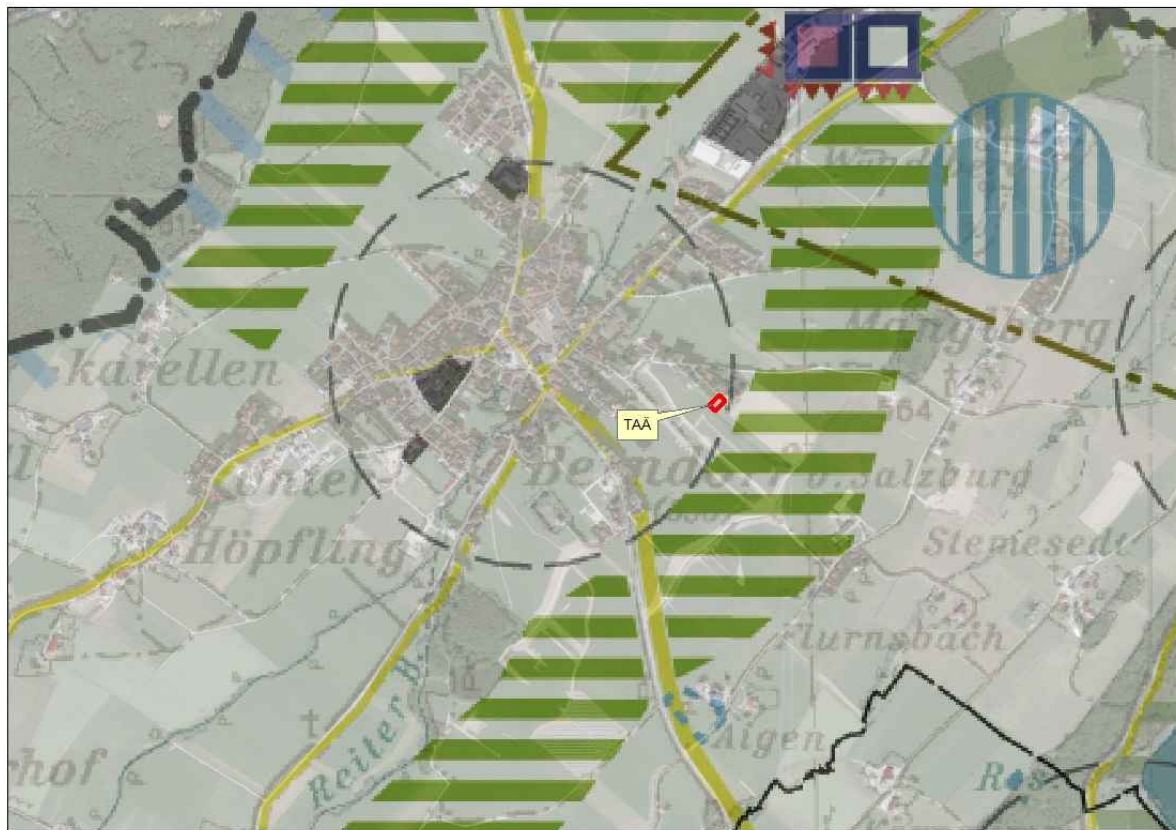
Abb. 1: Übersichtsplan - Lage der Änderungsfläche/n



Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen

Die Umwidmungsfläche liegt außerhalb des östlich davon verlaufenden Kernraum für landwirtschaftliche Produktion.
Eine Widerspruchsfreiheit zu überörtlichen Planungen und Programmen ist erkennbar.

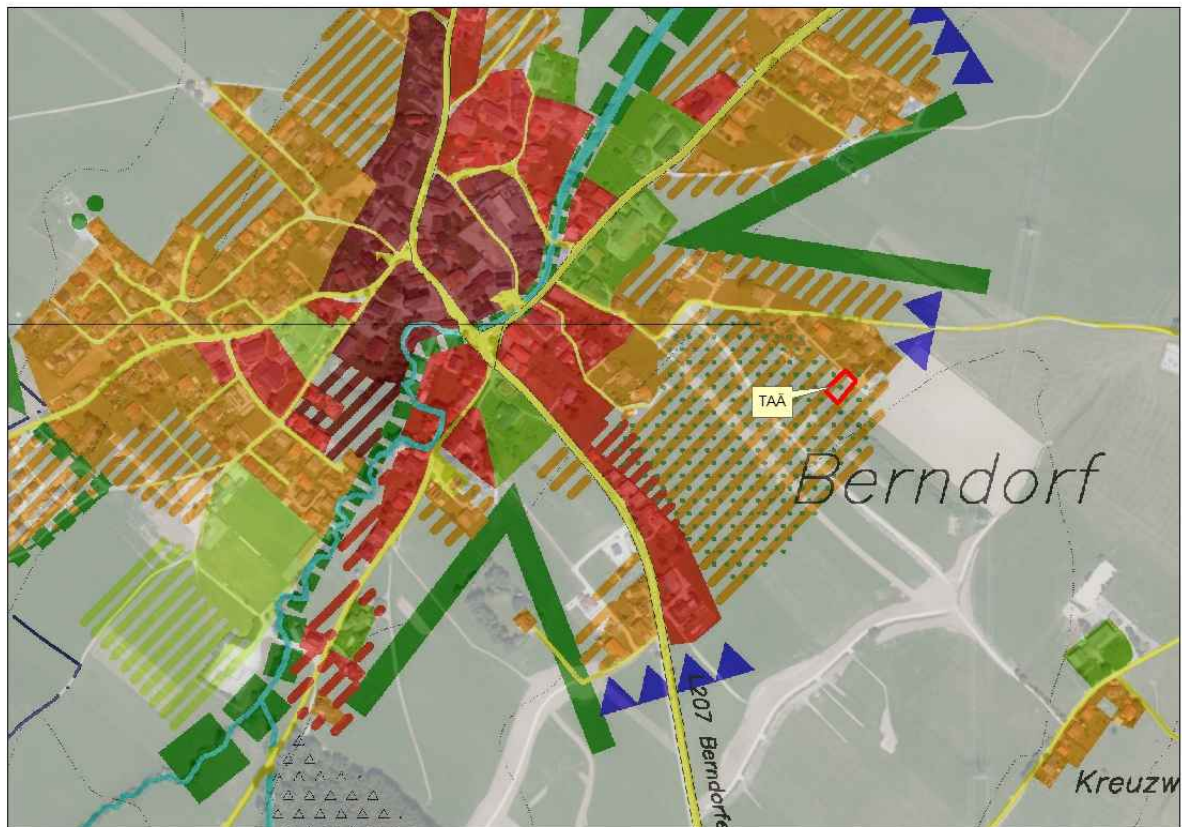
Abb. 2: Planauszug aus dem Regionalprogramm



Zur Übereinstimmung mit dem REK

Aufgrund der in Kap. 3.1. Siedlungsentwicklung enthaltenen Formulierung sowie aufgrund der REK-Plandarstellung ("Erweiterung Wohnen" mit einer ergänzenden Plansignatur für Durchgrünung) ist eine Siedlungsentwicklung für den Bereich vorgesehen. Die Umwidmungsfläche ist mit einem Flächenausmaß von deutlich über 5 ha Teil des größten Entwicklungsbereichs im Hauptsiedlungsbereichs und in der Gemeinde.

Abb. 3: Planauszug aus dem REK



Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele

Kenntnisnahme.

Zur Umweltrelevanz

Aufgrund der Zusammenrechnungsregel gem. Umweltprüfungsverordnung und des sich daraus ergebenden Ausmaßes von über 5 ha wird der Schwellwert zur obligatorischen UP überschritten, wodurch eine UP erforderlich war.

Entsprechend der naturschutzfachlichen Stellungnahme sind die zur Umweltprüfung Fragen nicht ausreichend vorgenommen worden für eine positive Stellungnahme der FD Naturschutz und ergänzende bzw. geänderte Maßnahmen erforderlich. Im Detail siehe die SN der FD.

Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Umwidmungsfläche befindet sich innerhalb des Rohölaufsuchungsgebietes.

Zur infrastrukturellen Erschließung

Gemäß Stellungnahme der FD Wasserwirtschaft ist die Sickerfähigkeit des Untergrundes bis zum Genehmigungsverfahren zu bestätigen. Und entsprechenden Nachweis und Überarbeitung der Formblätter wird ersucht.

Zur Bebauungsplanung

Parallel zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes wird der BBP der Grundstufe "Grabenseestraße - 1. Änd./Erw." aufgestellt. Naturschutzfachlich wird ersucht, um die mit einer möglichen Bebauung einhergehenden nachteiligen Auswirkungen (Flächen- bzw. Lebensraumverlust, Meidungseffekt gegenüber höheren Strukturen, Störung der örtlichen Population) auf die Wiesenbrüterarten (spez. Feldlerche - durch Vogelschutzrichtlinie geschützt) möglichst hintanzuhalten, zweckmäßige Maßnahmen im BBP wie Pflanzungen an den südwestlichen und südöstlichen Rand des Entwicklungsgebiets bzw. des ggst. Änderungsbereiches verbindlich aufzunehmen um zumindest Störwirkungen (Licht, Lärm,..) bestmöglich zu reduzieren.

Gleichzeitig wird raumplanungsfachlich ersucht, diese Durchgrünungs- und vor allem die den Siedlungsrand begleitenden Eingrünungsmaßnahmen nicht bloß auf den ggst. Änderungsbereich auszulegen, sondern auf das im REK geplante Entwicklungsausmaß zur Siedlungsentwicklung in diesem Bereich, um dadurch diese Minderungsmaßnahmen nicht etwa durch die nächste Erweiterungsfläche zu konterkarieren.

Zur Baulandflächenbilanz

Kenntnisnahme.

Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen

Um Berücksichtigung der aufgezeigten Punkte in den Stellungnahmen der Fachdienststellen wird ersucht.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Raumplanungsfachliche Zusammenfassung

Um Berücksichtigung der oben aufgezeigten Punkte wird ersucht.

Befund & Gutachten des raumplanungsfachlichen ASV



Gemeinde Berndorf bei Salzburg
Bebauungsplan der Grundstufe
Grabenseestraße - 1. Änd./Erw.
Entwurf



allee42 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 304 BPL 12Ä01/19-084
 Salzburg, 22.05.2026
 Projektleitung: DI Verena Hitsch
 Bearbeitung: DI Verena Hitsch, DI Nils Stille



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen – BF 1	5
1.2.4 Bauhöhen	5
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Bauweise	6
1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung – BF 2, 3 und 4	6
1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen – BF 5	6
1.3.5 BF 6 – Maßnahmen zum Bodenschutz	6
1.3.6 BF 7 – Energieversorgung	7
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1 Begründung der 1. Änderung/Erweiterung	8
2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	8
2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	8
2.2.3 Flächenwidmung	10
2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	10
2.2.5 Verkehrserschließung	10
2.2.6 Technische Infrastruktur	11
2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	11
2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	11
2.2.9 Problemanalyse	11
2.2.10 Planungsziele	11
2.3 Verfahrensablauf	13

Hinweis: Änderungen sind im Verordnungstext des Entwurfs rot unterstrichen bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst inkl. aller Erschließungsstraßen rund 5.175 m² und erstreckt sich über die GP-Nr. 1245/4, ~~1245/5~~, 1245/6, 1245/10 und 1245/11 (~~letztere wurde aus einer Teilfläche der GP 1245/5 u. 1245/6 neu parzelliert~~) sowie Teilflächen der GP-Nr. 1245/5, und 1245/8 und 1252/1, sowie weiters über eine Teilfläche der GP-Nr. 1245/2 (Erschließungsstraße) und der GP-Nr. 3185/2 (Grabenseestraße), alle KG Berndorf.

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinie ist mit 5,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie der Grabenseestraße bzw. des Steinbergwegs festgelegt.

Parallel zur Straße situierte Garagen dürfen in einem Abstand von 2,0 m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden. Für normal zur Straßenfluchtlinie situierte Garagen gilt ein Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen - BF 1

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird gemäß § 56 Abs. 2 ROG 2009 durch die Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,20 festgelegt.

BF 1: Für die bauliche Vorsorge zum bzw. dem Einbau einer weiteren, separat nutzbaren Wohneinheit (getrennte, voneinander unabhängige Zugangsmöglichkeiten/Hauseingänge und interne Erschließung) kann die GRZ auf max. 0,25 erhöht werden.

Für die Aufstockung von Garagen und Carports, die bisher gem. § 56 Abs. 7 ROG 2009 nicht in die bauliche Ausnutzbarkeit einzurechnen waren, kann für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung ein Zuschlag zur GRZ (bis max. 0,25) gewährt werden.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer max. Traufhöhe von 6,5 m und einer max. Firsthöhe von 9,0 m festgelegt, bezogen auf das natürliche Gelände.

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Das Planungsgebiet wird über die von der Perwanger Landesstraße (L242) Richtung Osten abzweigende Grabenseestraße erschlossen.

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung - BF 2, 3 und 4

Die Objekte sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Ortsbild einfügen, Farbgebung und Materialwahl bei der Fassadengestaltung ortsüblich, an der bestehenden Bebauung orientiert.

Bezüglich der Dachform ist die Errichtung von Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 18° und max. 33° festgelegt.

BF 2: Die Hauptdächer sind allseits mit einem Dachvorsprung von mind. 50 cm auszubilden.

Eingeschoßige Nebenanlagen (Carports, Garagen) sind von den Festlegungen betreffend Dachneigung und Dachform ausgenommen.

BF 3: Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes Dacheindeckungsmaterial in Braun-, Rot-, Grautönen (bis dunkelgrau/anthrazit) zu verwenden.

BF 4: Hinsichtlich der optisch wirksamen Bauhöhe ist eine Überschreitung von mehr als 2 Vollgeschoßen talseitig nicht zulässig.

Alternativ: Hinsichtlich der optisch wirksamen horizontalen Gliederung ist eine Überschreitung von mehr als 2 Ebenen über die volle Höhe (2,50 bis 3,00 m) talseitig nicht zulässig.

1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen - BF 5

Im ggst. Bereich wird ein Pflanzgebot verordnet. Entlang der Straßen müssen mittel- bis großkronige einheimische standortgerechte Laubbäume verwendet werden.

Innerhalb der Bauplätze und für Hecken (Einfriedung) sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Der genaue Pflanzstandort darf von der planlichen Darstellung abweichen.

An der südlichen Ecke des Planungsgebietes wird ein Pflanzgebot mit 2,0 m Breite zur Pflanzung einer naturnahen Hecke festgelegt.

BF 5: Stützmauern zur Geländegestaltung dürfen max. 1,0 m hoch sein und müssen aus Material in gedeckten Farben hergestellt oder flächendeckend begrünt werden.

1.3.5 BF 6 - Maßnahmen zum Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren. Flächen der inneren Erschließung sind, soweit es deren Belastung und Nutzungsintensität zulässt (wie z.B. Stellplätze, Aufenthaltsbereiche, Abstandsflächen) mit sickerfähigen, begrünbaren Oberflächen auszuführen. Extensiv genutzte Freiflächen (wie Repräsentations-, Abstands-, Trennbereiche u.ä.) sind zu begrünen und/oder bepflanzen.

Der abgetragene Mutterboden soll fachgerecht zwischengelagert und für die Gartenbegrünung wiederverwendet oder alternativ in der Gemeinde auf landwirtschaftlichen Nutzflächen mit schlechteren Böden aufgebracht werden. Dabei sind die „Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen“ des Fachbeirats für Bodenfruchtbarkeit und Bodenschutz zu beachten

Freie (nicht überdachte) PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfreundlichen Belägen (z.B. Rasengitter) auszuführen, unverschmutzte Oberflächenwässer sind über Rasenmulden zu versickern.

1.3.6 BF 7 - Energieversorgung

Die Errichtung von außenliegende Luftwärmepumpen für die Energieversorgung ist nicht erlaubt.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG

Der bestehende Bebauungsplan wird auf die zukünftigen Baulandflächen (östlich des ursprünglichen Planungsgebietes) erweitert, Änderungen der baulichen Ausnutzbarkeit, Traufhöhe, Festlegungen zur äußeren architektonischen Gestaltung, Stützmauern, Bodenschutz und Energieversorgung für das ursprüngliche Planungsgebiet übernommen.

2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 450 m östlich des Ortszentrums. Ca. 250 m in westlicher Richtung entfernt verläuft die Perwanger Landesstraße (L242).

Das Gelände im ggst. Bereich fällt Richtung Westen leicht ab. Die Größe des Planungsgebietes umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 5.175 m², davon ca. 4.470 m² bebaubarer Fläche (ca. 2.575 m² bereits bebaut).

2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 23.09.1999 gemäß § 13 Abs. 5 ROG 1998, die erste Änderung (Siedlungsentwicklung, GZ: 304 EKTA 01/14-176) am 02.09.2015 beschlossen. Es enthält folgende für den gegenständlichen Bebauungsplan relevante Aussagen:

2.1 LANDSCHAFTSGEFÜGE, NATURRAUM, UMWELTBEDINGUNGEN

ZIELE	MASSNAHMEN
...	2.1.1.a <i>Verstärkung und Betonung der landschaftsgliedernden Elemente und Struktur grenzen</i> 2.1.1.b <i>Verwendung von Arten, die in das Gleichgewicht der natürlichen Vegetation passen (z.B. durch Verwendung der in der Biotopkartierung für den jeweiligen Standort aufgelisteten Pflanzen).</i> ...
...	...
2.1.5 <i>Der Freiraum soll in das Siedlungsgebiet wachsen, während die Siedlung weniger in den Freiraum ausufern sollte.</i>	2.1.5.a <i>Im Dorf sollen zwischen den Siedlungsfingern durchgrünte Keile (z.B. besonders stark durchgrünte Einfamilienhaussiedlung oder verdichtetes Bauen mit großen Gemeinschafts - Grünräumen) in jenen Bereichen, in denen keine Landwirtschaften liegen, geschaffen werden. Diese Durchgrünung ist in den Bebauungsplänen sicherzustellen.</i> ...

2.2. FREIRAUMSYSTEM

ZIELE	MASSNAHMEN
2.2.1 Reichhaltige Kulturlandschaft durch Sicherung und Förderung von Grünstrukturen. ...	2.2.1.a <i>Sichern und Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen z. B. durch Freihalten von Bebauung oder durch Schaffung von neuen Strukturen im Rahmen der Verwirklichung der Bebauungsplanung</i> ...

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE	MASSNAHMEN
3.1.1 <i>Die Struktur "Dorf, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Weidern" soll im Wesentlichen erhalten bleiben.</i>	...
...	...
...	3.1.7.a <i>Dabei ist darauf zu achten, dass der Rand der Mulde nicht mehr als bisher überstiegen wird, ausgenommen Baulandmodell und bereits gewidmetes Bauland, sofern Eigenbedarf besteht.</i>

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

Die Bebauungsdichte in neu ausgewiesenem Bauland soll sich nach dem Sachprogramm am Richtwert von mind. 0,3 (GFZ) orientieren.

Berndorfer Häuser weisen normalerweise eine Gebäudehöhe von zwei Geschossen auf.

Die Bebauungsdichte liegt meist bei einer GFZ von 0,4.

ZIELE	MASSNAHMEN
3.3.1 Die Bebauungsdichte soll den Bedürfnissen der Berndorfer Bevölkerung und den umgebenden Strukturen entsprechen.	3.3.1.a Die Bebauungsdichte im Ortskern und im näheren Ortsbereich soll höher sein als auf Grundflächen im Randbereich des Ortes. ...

3.4. ORTSBILD UND ORTSGESTALTUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
3.4.1 Zeitgemäßes und zugleich harmonisch in die Landschaft eingebettetes Ortsbild	...

4.1. ÜBERGEORDNETES VERKEHRSWEGENETZ

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...

	4.1.1.b <i>Landschaftsgerechte Einbindung der Straßen z. B. durch Bepflanzung</i> ...
--	------------------------------------------------------------------------------------------

2.2.3 Flächenwidmung

Für die Teilflächen der GP 1245/8 und 1252/1, KG Berndorf des Planungsgebietes läuft derzeit ein Umwidmungsverfahren, der Bebauungsplan wird parallel dazu abgeändert (erweitert). Die Fläche soll dabei von "Grünland – Ländliche Gebiete" in „Bauland – Erweiterte Wohngebiete“ umgewidmet werden.

Bis auf die zum Planungsgebiet gehörende Teilfläche der GP-Nr. 3185/2 (Grabenseestraße), die als "Grünland – Ländliches Gebiet" ausgewiesen ist, ist das gesamte restliche Planungsgebiet als "Bauland – Erweitertes Wohngebiet" gewidmet.

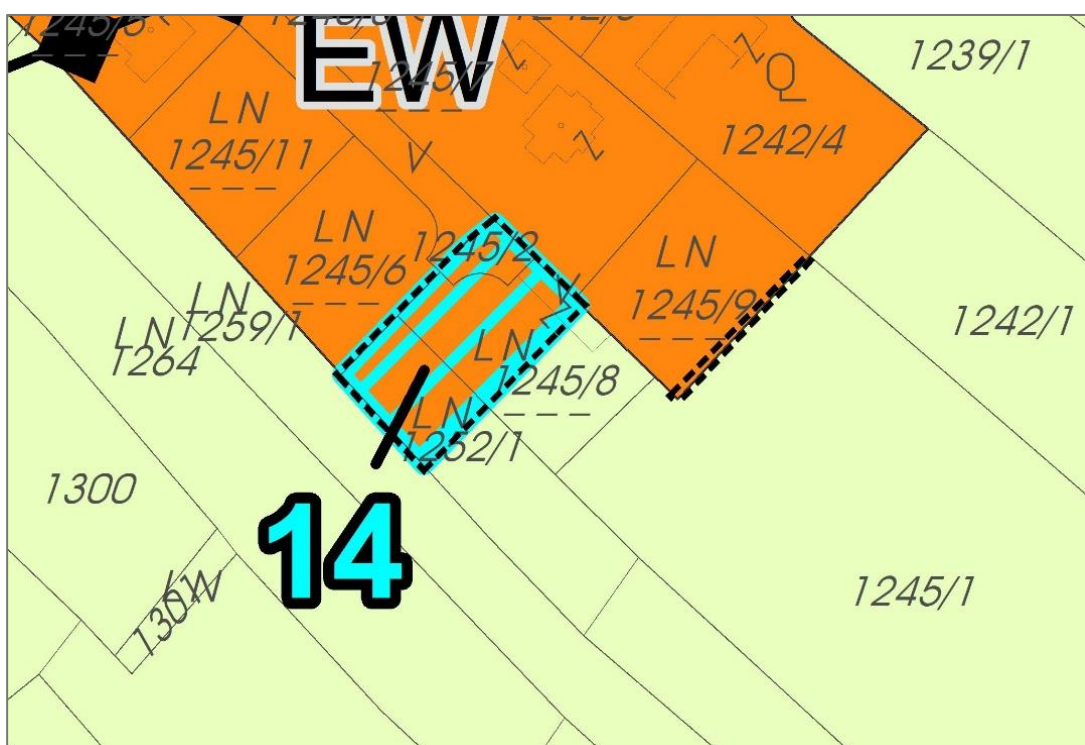


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsänderungsplan (Entwurf)

2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Rohölaufsuchungsgebietes.

2.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 450 m in westlicher Richtung entfernt (Haltestelle "Berndorf b. Salzburg Feuerwehr"). Das Planungsgebiet liegt damit innerhalb des 500 m Haltestellen-Einzugsbereichs für den ÖV gem. LEP.

Individualverkehr: Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die von der Perwanger Landesstraße (L242) Richtung Osten abzweigende Grabenseestraße.

2.2.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Berndorf

Abwasserbeseitigung: Ortskanal (Reinhalteverband)

Oberflächenwasserbeseitigung: Versickerung auf Eigengrund oder Einleitung in den Vorfluter.

2.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Die GP-Nr. 1245/4, 1245/5 und 1245/10 sind je mit einem Einfamilienhaus bebaut.

In der Umgebung: Die umgebende Bebauung besteht hauptsächlich aus freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen. Die Grundparzellen 1245/4, 1245/5 und 1245/10 sind bereits bebaut.

Für die bestehenden Bauten liegen die entsprechenden Bewilligungen vor.

2.2.9 Problemanalyse

Das Planungsgebiet befindet sich gem. REK in einem Erweiterungsbereich für Wohnen, für welchen gleichzeitig Durchgrünungsmaßnahmen festgelegt sind. Für den ggst. Bereich wird daher entlang der südwestlichen und südöstlichen Planungsgebietsgrenze ein Pflanzgebot verordnet, um den Zielsetzungen des REK Rechnung zu tragen.

Auch ist im REK eine landschaftsgerechte Einbindung der Straßen definiert, was z.B. durch Bepflanzung sichergestellt werden soll. Daher wird auch entlang der der Grabenseestraße und des Steinbergwegs ein Pflanzgebot verordnet.

2.2.10 Planungsziele

Die Baufluchtlinien werden entlang der Grabenseestraße mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt, damit ist ein ausreichender Abstand zur Verkehrsfläche gegeben.

Die Ausnutzbarkeit für das gesamte Planungsgebiet wird, entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur mit einer GRZ von 0,20 festgelegt. Im Sinne der Nachverdichtung sind Zuschläge zur Baudichte für die bauliche Vorsorge einer weiteren Wohneinheit oder der Aufstockung von Garagen und Carports vorgesehen. Dabei kann die max. mögliche GRZ 0,25 erreichen.

Neu zu errichtende Gebäude müssen der umgebenden Baustruktur entsprechen, d.h. dass die ortsüblichen Höhen einzuhalten sind und die Höchsthöhe die größte Höhe der umliegenden Gebäude nicht übersteigen darf. Durch die erhöhte Lage des Planungsgebiets werden maximal zulässigen Gebäudehöhen mit einer max. Traufhöhe von 6,5 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 9,0 m festgelegt (bezogen auf das natürliche Gelände).

Die offene Bauweise entspricht dem Großteil der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

Hinsichtlich der im REK definierten Zielsetzung eines „... *harmonisch in die Landschaft eingebettetes Ortsbild* ...“ und der besonderen Exposition der Hanglage wird die Dachform (Sattel- oder Walmdach) mit einer Mindestneigung von 18° und einer Maximalneigung von 33° festgelegt. Die Festlegung der Dachform bzw. Dachneigung gilt nicht für die Errichtung eingeschossiger und daher hinsichtlich des Siedlungsbildes nicht wesentlich wirksamer Nebenanlagen. Ebenfalls der Einbindung in das vorherrschende Siedlungsbild dienen die Festlegungen hinsichtlich des Dachvorsprungs des Hauptdaches und der Farbgebung des Dachdeckungsmaterials. Um talseitig die optisch wirksame Gebäudehöhe im Sinne des Siedlungsbildes zu beschränken, wird eine entsprechende Festlegung vorgesehen.

Das Pflanzgebot legt entlang der Straßen eine Pflanzung von mittel- bis großkronigen einheimischen standortgerechten Bäumen fest, da im REK eine landschaftsgerechte Einbindung der Straßen als Maßnahme formuliert ist. Die Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit) darf aber durch die zu pflanzenden Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Des Weiteren ist gem. REK für den Bereich des Planungsgebietes "Erweiterung Wohnen" mit gleichzeitiger "Durchgrünung" definiert. Demnach sollen die Einfamilienhaussiedlungen in jenen Bereichen stark durchgrünt werden. Diese Durchgrünung ist gem. REK in den Bebauungsplänen sicherzustellen. Daher wird ein weiteres Pflanzgebot entlang der südwestlichen und südöstlichen Planungsgebietsgrenze verordnet, und festgelegt, dass innerhalb der Bauplätze und für Hecken (Einfriedung) standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen sind.

Im Umwidmungsverfahren (mit Umweltprüfung) wurde Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Hecke auf der im Süden an das Planungsgebiet angrenzenden GPNr. 1259/1 gefordert. Diese Forderung wird mit der Festlegung eines Pflanzgebotes zur Schaffung einer ca. 2 m breiten Hecke, bestehend aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, erfüllt.

Die aufgrund des bestehenden Geländes möglicherweise erforderlichen Stützmauern sollen im Hinblick auf die Einsehbarkeit und die optische Wirkung des zukünftigen Siedlungsgebietes in ihrer Höhe beschränkt werden. Die Vorgabe hinsichtlich der Materialwahl soll ebenfalls weitreichende, negative optische Wirkungen verhindern.

Zum Schutz der hochwertigen Bodenfunktionen wird eine Festlegung hinsichtlich der Minderung der Bodenversiegelung entsprechend den Ergebnissen der Umwelterheblichkeitsprüfung aus dem Verfahren zur Umwidmung vorgeschrieben.

Zur Vermeidung von Konflikten auf Grund möglicher Lärmentwicklung wird entsprechend der bisher geübten Praxis ein Verbot für die Errichtung von außenliegenden Luftwärmepumpen zur Energieversorgung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung:

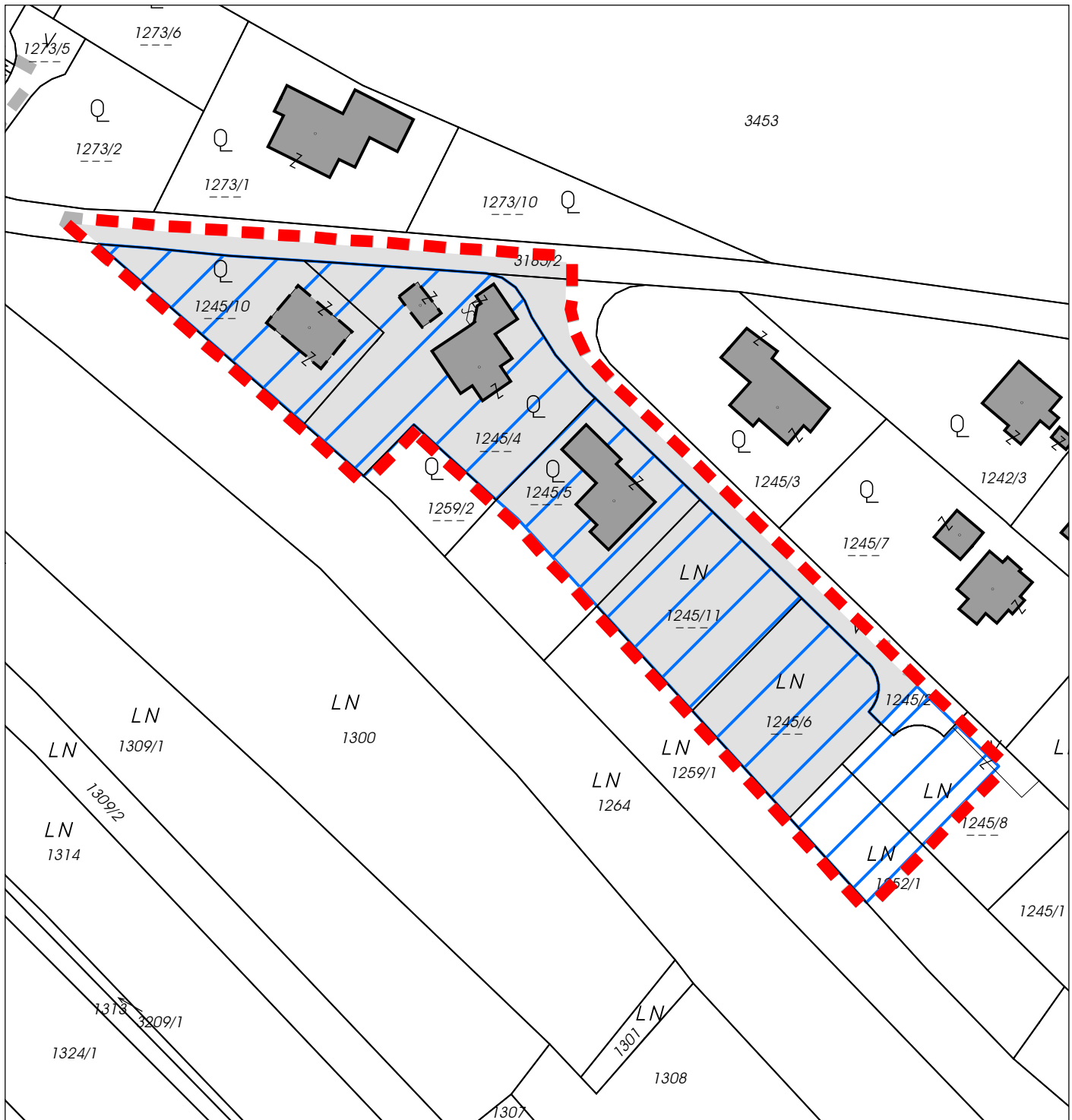
Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 5 ROG 2009:	16.08.2011 bis 14.09.2011
Übersendung des Entwurfs an den Regionalverband und die Nachbargemeinden gem. § 67 Abs 7 ROG 2009:	17.08.2011
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 Abs 8 ROG 2009:	19.10.2011
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 67 Abs 10 ROG 2009:	...

1. Änderung:

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes:	... bis ...
Beschluss des Bebauungsplanes:	...
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:1.000 Entwurf)
 Evidenzplan






Gemeinde Berndorf b. Sbg.

Evidenzplan zum Bebauungsplan der Grundstufe
Grabenseestrasse - 1. Änd./Erw.

M 1:1 000

Übersichtsplan



-  Grenze des Planungsgebietes
-  Bereich der Erstaufstellung
-  Bereich der 1. Änderung

Vermerk digitale Katastral-
mappe (DKM): (c) Bundes-
amt für Eich- und Ver-
messungswesen in Wien



allee42 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 304 BPL 12Ä01/19-084
Salzburg, am 20.10.2025



LEGENDE

Die Werte in der Legende sind beispielhaft, es gelten die Angaben im Plan!
 Noch nicht verordnete Festlegungen sind GRAU dargestellt!

Bestand

- Grundstücksgrenzen Bestand
- Grundstücksnummer Bestand
- Höhenschichtlinien lt. SAGIS (aktueller Stand)
- Bebauung Bestand

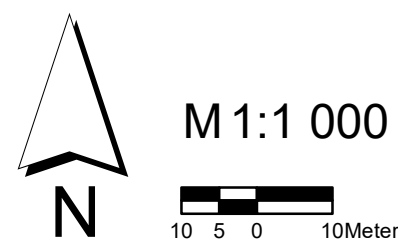
Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009

- Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie
- Grundflächenzahl
- Firsthöhe
- Traufhöhe
- offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt
- Dachneigung
- Dachform: Satteldach (SD) oder Walmdach (WD)
- Gemeindestraße
- Sonstige öffentliche Straße
- Pflanzgebot - Verpflichtung zur Schaffung/ Pflanzung von Grünflächen/Gehölzen
- Pflanzgebot Einzelbaum

Sonstige Darstellungen

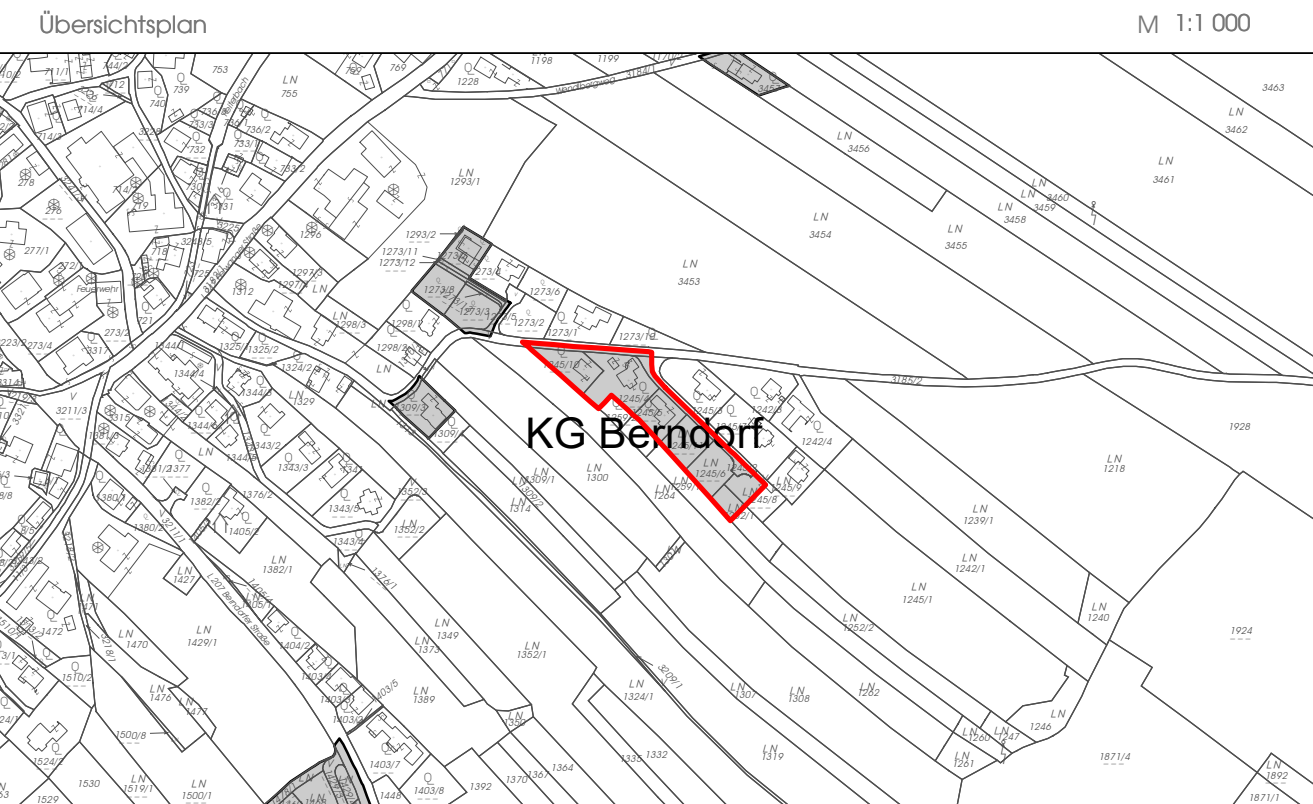
- Grenze des Planungsgebietes
- Grenze des Änderungsbereiches
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)
- Bemaßung in Meter
- Besondere Festlegung im Text:
 BF 1: Kap. 1.2.3: Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen
 BF 2-4: Kap. 1.3.3: Äußere architektonische Gestaltung
 BF 5: Kap. 1.3.4: Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen
 BF 6: Kap. 1.3.5: Maßnahmen zum Bodenschutz
 BF 7: Kap. 1.3.6: Energieversorgung
- Baulandgrenze lt. Flächenwidmungsplan
- Koordinaten im Landeskoordinatensystem für Bezugsmeridian M31:
 x = +/-
 y = +/-

- Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
 TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
 Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
 EW Bauland - Erweitertes Wohngebiet
- Übrige Festlegungen: s. oben!



Bebauungsplan der Grundstufe Grabenseestrasse - 1. Änd./Erw.

Rechtsplan (Entwurf)



Öffentliche Auflage des Entwurfs von: bis:	
Beschluss der Gemeindevertretung vom:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von: bis:	
Beginn der Rechtswirksamkeit am:	Rundselbst Bürgermeister/-in

Plangrundlage: DKM (BEV)
 Stand: 10/2018

M 1:1000

Planverfasser:

allee42
 landschaftsarchitekten
 allee42 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

Projektleitung: DI Verena Hitsch
 Bearbeitung: DI Nils Stille

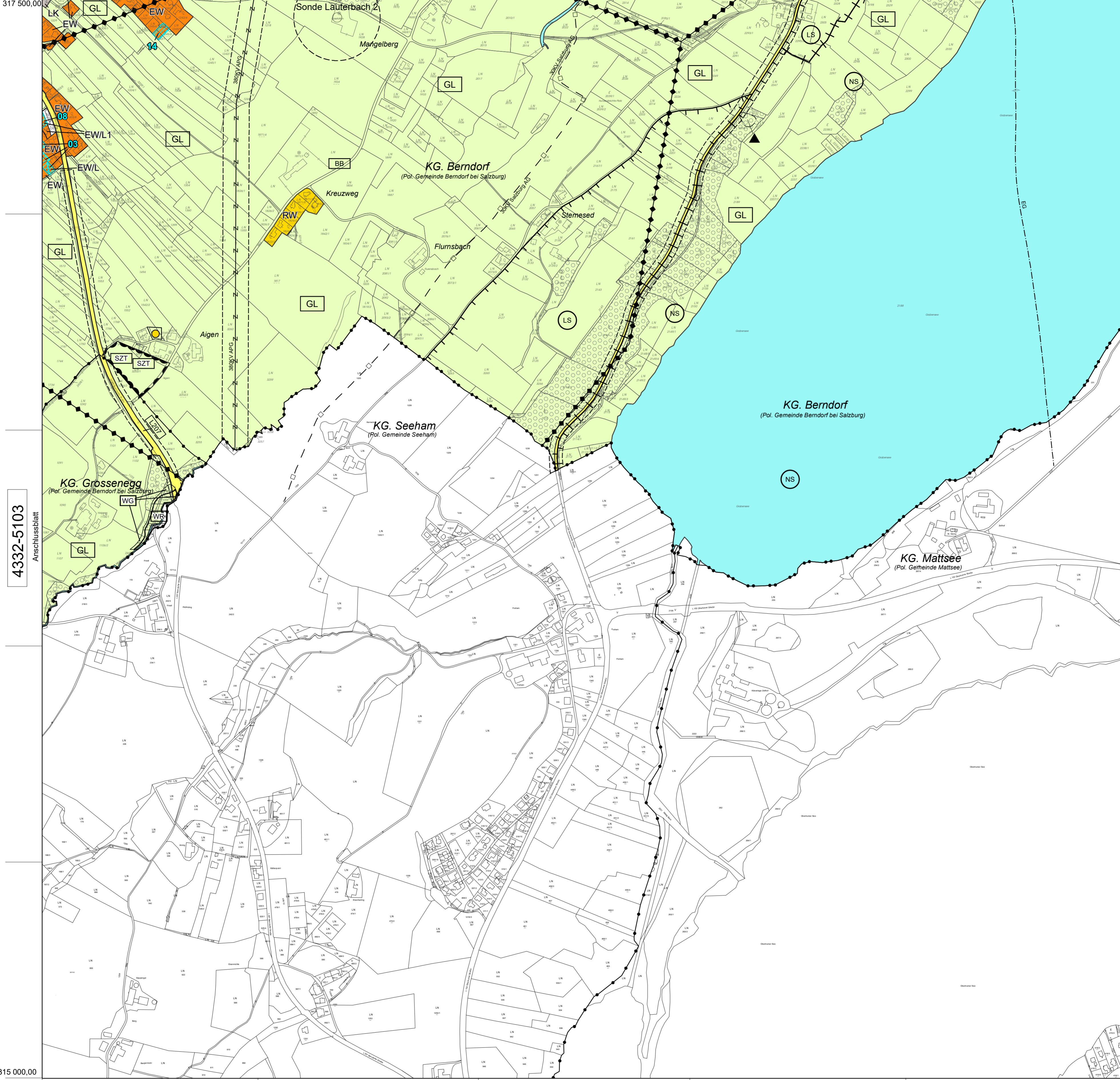
GZ 304 BPL 12Ä01/19-084
 Salzburg, am 22.05.2026

4432-5000

4432-5002

317 500,00

317 500,00



4332-5103
Anschlussblatt

Anschlussblatt
4432-5003

315 000,00

315 000,00

TEILÄNDERUNGEN BLATT06 (mit Nummer und Beschlussdatum)

T304/3	19.10.2011
T304/9	13.12.2013
T304/11	28.04.2014

Weitere Änderungen sind im Beiblatt ersichtlich.

Anschlussblatt
4432-5200

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG
LIEGT DEM BESCHIED

Zahl: 21003-
ZUGRUNDE



GEMEINDE:
Berndorf b. Sbg.

KATASTERPLAN 1:5000

4432-5002

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM):
(c) Bundesamt für Eich- u Vermessungswesen in Wien: 01.10.2018

06
Gemeindeübersicht

01	02	03
04	05	06
08	09	

317 500,00

315 000,00

