

# **GEMEINDE ELSBETHEN**

## **Räumliches Entwicklungskonzept** **Allgemeiner Teil und Standortbezogene Festlegungen**

Poppinger Ziviltechniker KG

Datum: 25.05.2023

GZ: 06/2301

## Inhaltsverzeichnis

0.	Vorwort.....	4
1.	Allgemeine Festlegungen .....	6
1.1	Relevante Festlegungen der überörtlichen Raumordnung.....	6
1.1.1	Salzburger Landesentwicklungsprogramm .....	6
1.1.2	Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum ....	6
1.1.3	Regionalprogramm Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden .....	6
1.2	Lage und Stellung der Gemeinde in der Region .....	7
1.3	Bevölkerungsentwicklung .....	8
1.4	Wirtschaftsentwicklung .....	9
1.4.1	Land- und Forstwirtschaft .....	9
1.4.2	Nichtlandwirtschaftliche Wirtschaft .....	9
1.5	Naturraum und Umwelt.....	11
1.5.1	Ziele zu Sachbereichen .....	11
1.5.2	Abgrenzung der Raumeinheiten.....	13
1.6	Besiedlung und Bebauung .....	18
1.6.1	Baulandbedarf .....	18
1.6.2	Siedlungsschwerpunkt und Hauptsiedlungs(raum)bereich .....	18
1.6.3	Aussagen zu Siedlungsformen und Siedlungsdichten: .....	22
1.7	Verkehr und Infrastruktur.....	25
1.7.1	Verkehr .....	25
1.7.2	Sonstige technische Infrastruktur .....	27
1.7.3	Energieversorgung .....	27
1.7.4	Sonstige Versorgungs- und soziale Infrastruktur .....	31
1.8	Freiraumbezogene Festlegungen.....	33
1.8.1	Berggebiet .....	33
1.8.2	Talbereich .....	33
1.8.3	Ökologische Vorrangbereiche .....	34
1.9	Siedlungsbezogene Festlegungen .....	36
1.9.1	Systematik der Festlegungen .....	36
1.9.2	Siedlungsstandorte .....	37
1.9.2.1	Standort 1 – Salzburg Süd .....	37
1.9.2.1.1	Erweiterungsbereich 1.1 Freifläche südwestlich Salzburg Süd .....	38
1.9.2.2	Standort 2 – Bereich Johann-Herbst-Straße, Gewerbepark Klausbach .....	39
1.9.2.2.1	Erweiterungsbereich 2.1 Kasernenstraße .....	40
1.9.2.2.2	Erweiterungsbereich 2.2 Johann-Herbst-Straße .....	40
1.9.2.3	Standort 3 – Stanzingstraße .....	42
1.9.2.4	Standort 4 – Schießstandstraße .....	43
1.9.2.5	Standort 5 – Klostergasse .....	44
1.9.2.6	Standort 6 – Lohhäuslweg.....	45
1.9.2.7	Standort 7 – General-Albori-Straße.....	47
1.9.2.7.1	Erweiterungsbereich 7.1 Fichtenweg/Mayr-Melnhofweg/Gärtnerweg.....	48
1.9.2.7.2	Erweiterungsbereich 7.2 Felix Ennemoserweg.....	48
1.9.2.7.3	Erweiterungsbereich 7.3 Römerweg .....	49
1.9.2.8	Standort 8 – Austraße.....	51
1.9.2.9	Standort 9 – Areal ehemalige Spedition Knoll.....	52
1.9.2.9.1	Erweiterungsbereich 9.1 südlicher Teil Steinbruch .....	53
1.9.2.10	Standort 10 – Zentrum.....	54
1.9.2.10.1	Erweiterungsbereich 10.1 Romy-Schneider-Straße.....	55
1.9.2.10.2	Erweiterungsbereich 10.2 Pfarrweg .....	56
1.9.2.10.3	Erweiterungsbereich 10.4 Moarweg.....	57
1.9.2.10.4	Erweiterungsbereich 10.5 Bäckerweg .....	58
1.9.2.10.5	Erweiterungsbereich 10.6 Goldensteinstraße/Halleiner Landesstraße.....	58
1.9.2.11	Standort 11 – Gewerbegebiet Christophorusstraße .....	60
1.9.2.11.1	Erweiterungsbereich 11.1 Gewerbegebiet Haslach Nord .....	61
1.9.2.11.2	Erweiterungsbereich 11.2 Gewerbegebiet Haslach Süd.....	61
1.9.2.12	Standort 12 – Brunnleitenweg/Miglweg.....	63
1.9.2.12.1	Erweiterungsbereich 12.3 Miglweg.....	64
1.9.2.13	Standort 13 – Marktstraße.....	65

1.9.2.13.1	Erweiterungsbereich 13.2 Marktstraße .....	66
1.9.2.14	Standort 14 – Fischerstraße/Kreuzweg .....	67
1.9.2.14.1	Erweiterungsbereich 14.1 Kreuzweg .....	68
1.9.2.15	Standort 15 – Haslach .....	69
1.9.2.15.1	Erweiterungsbereich 15.1 Schmiedbachweg .....	70
1.9.2.15.2	Erweiterungsbereich 15.2 Haslach .....	71
1.9.2.16	Standort 16 – Bärnkarweg .....	73
1.9.2.17	Standort 17 – Überfuhrstraße .....	74
1.9.2.17.1	Erweiterungsbereich 17.2 Überfuhrstraße .....	75
1.9.2.18	Standort 18 – Siedlung Vorderfager .....	76
1.9.2.18.1	Erweiterungsbereich 18.1 Vorderfager .....	77

## 0. Vorwort

Die Gemeinde Elsbethen hat das geltende Räumliche Entwicklungskonzept, welches von der Gemeindevertretung am 25.03.2010 beschlossen wurde, vor einiger Zeit evaluiert. Diesbezüglich liegt ein mit Dezember 2020 datierter Evaluierungsbericht, verfasst vom Raumplanungsbüro Poppinger ZT KG, vor.

Nach entsprechender Grundsatzdiskussion wurde der Evaluierungstext durchdiskutiert und die grundlegenden Vorgaben für das neue REK erarbeitet.

Der vorliegende Entwurfstext stellt in Form des allgemeinen Teils das Grundgerüst für den später folgenden standortbezogenen Teil dar, welcher nach der Bekanntgabe der unerlässlichen Untersuchungen durch das Land Salzburg bearbeitet wird.

Der allgemeine Teil wurde, wie schon beim bisherigen REK, kurz und bündig gehalten, man konzentriert sich auf die zeitgemäße Umformulierung bereits bisheriger Festlegungen, die man nach wie vor als grundsätzlich gültig erachtet hat, zuzüglich einer näheren Ausformung von Themen, denen aufgrund der ROG-Novelle entsprechende Bedeutung zuzumessen sind.

Im Zusammenhang mit diesem REK-Entwurf ist insbesondere auf das neue Salzburger Landesentwicklungsprogramm zu verweisen, welches in Form von Entwürfen schon ausgeschickt wurde.

Zum Entwurf vom vorigen Jahr (Spätherbst 2021) wurden eine Reihe kritischer Stellungnahmen abgegeben, dieser Entwurf wurde (aus der Sicht der Gemeinden) entschärft und kürzlich neuerdings zur Stellungnahme ausgesandt (Anmerkung: kein offizielles Hörungsverfahren).

Auch dieser Entwurf enthält nach wie vor eine Reihe von Bestimmungen, die aus der Sicht der Planungskompetenz der Gemeinden zu hinterfragen sind.

Es wird im nachfolgenden Text jeweils ein Verweis auf das LEP erfolgen, bei welchen Kapiteln und Themen vom Land diesbezüglich etwas zu erwarten ist.

Nach dem derzeitigen Entwurfsstand des LEPs besteht eine Anpassungsverpflichtung für alle Gemeinden, die den Entwurf noch nicht zur Stellungnahme im Rahmen der Vorbegutachtung und zur Umwelterheblichkeitsprüfung vorgelegt haben.

In einer kürzlich zwischen Frau DI Itzlinger und Ortsplanern geführten Besprechung wurde hier avisiert, dass gegebenenfalls die Anpassungsverpflichtung schon dann nicht mehr besteht, wenn die jeweilige Gemeinde um Bekanntgabe der unerlässlichen Untersuchungen beim Land angesucht hat.

Dies wäre in Elsbethen schon der Fall, sodass bei diesem Szenario die Anpassungsverpflichtung nicht mehr greifen würde.

Es macht aber trotzdem Sinn, das neue Landesentwicklungsprogramm zu berücksichtigen, da dieses, wenn schon nicht beim neuen Räumlichen Entwicklungskonzept, aber so doch bei den darauffolgenden Umwidmungsverfahren greift.

Es ist dann der Entwurf zum REK für die Vorbegutachtung erstellt worden, es fand eine Diskussion im Gemeindevorstand am 03.11.2022 statt. Dort wurde noch eine Korrektur durchgeführt, es wurde der Textteil auch vom Ortsplaner nochmals durchgesehen und redigiert.

Der Schriftteil ab Punkt 1.8 enthält Festlegungen zu konkreten Standorten, egal um welche Nutzungen es sich handelt.

Es werden zuerst die freiraumbezogenen Festlegungen abgehandelt und dann die siedlungsbezogenen.

Bei den freiraumbezogenen Festlegungen wurden diese aus dem bisherigen REK übernommen, sofern sie nach wie vor gültig sind.

Es handelt sich dabei um die Aussagen zum Berggebiet bzw. zu den besonders freizuhaltenden Flächen im Talbereich. Letztere sind auch im Entwicklungsplan eingetragen.

Weiters sind dann noch alle freiraumgebundenen Einrichtungen gekennzeichnet, es handelt sich dabei um Einrichtungen mit einer speziellen Grünlandwidmung im Flächenwidmungsplan.

Darauf folgen die siedlungsbezogenen Festlegungen, zunächst die Festlegung für die bestehenden Siedlungsstandorte, es handelt sich hierbei um Standorte mit rechtsgültigen Baulandwidmungen.

Separat gekennzeichnet sind die Entwicklungsflächen, das sind geplante bauliche Entwicklungen, die später einmal einer Widmung zugeführt werden sollen. Für diese Entwicklungsbereiche werden Detailfestlegungen, vor allem für das Umwidmungsverfahren, getroffen.

Der Antrag um Vorbegutachtung und Stellungnahme zur Umweltprüfung ist seitens der Gemeinde am 16.11.2022 eingebracht worden, die Stellungnahme des Landes erfolgte mit 13.02.2023.

Es wurde bei der Bearbeitung der Stellungnahme auf die Berücksichtigung des neuen Landesentwicklungsprogramms entsprechend Wert gelegt, es gab aber auch darüber hinaus aufgrund der Stellungnahmen und Anmerkungen noch einige Korrekturen.

Zwischenzeitlich wurde eine Öffentlichkeitsarbeit (Gemeindeversammlung) mit Datum 01.02.2023 durchgeführt. Der gegenständliche Letztentwurf wurde nochmals innerhalb der Gemeinde beraten und dann zur Beschlussfassung der öffentlichen Auflage freigegeben.

Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt 16 Einwendungen eingelangt, eine Befassung damit fand im Gemeindevorstand am 10.05.2023 statt. Eine weitere Auseinandersetzung erfolgte im Zuge der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 25.05.2023.

Thalgau, im Mai 2023

# **1. Allgemeine Festlegungen**

## **1.1 Relevante Festlegungen der überörtlichen Raumordnung**

### **1.1.1 Salzburger Landesentwicklungsprogramm**

Das neue Salzburger Landesentwicklungsprogramm ist mit 01.12.2022 in Kraft getreten.

Die für die Gemeinde Elsbethen maßgeblichen Aussagen sind in der Bestandsaufnahme beschrieben. Details dazu sind im Anhang dieses Papiers enthalten.

### **1.1.2 Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum**

Im Zuge der Überarbeitung des LEPs wird dieses Sachprogramm für ungültig erklärt, weshalb nicht mehr näher darauf einzugehen ist.

### **1.1.3 Regionalprogramm Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden**

Es werden hier jene Festlegungen, die unmittelbar auf die Gemeinde Elsbethen anwendbar sind, dargestellt. Es werden auch die räumlich konkret zuordenbaren standortbezogenen Aussagen planlich dargestellt.

## 1.2 Lage und Stellung der Gemeinde in der Region

- Die Gemeinde sieht sich als Kommune mit landwirtschaftlicher Grundfunktion, ausgeprägter Wohnfunktion sowie einem der Standortgunst adäquaten Wirtschaftssektor.
  - Die land- und forstwirtschaftliche Grundfunktion zeigt sich nicht nur im sogenannten Berggebiet, sondern auch noch im Talbereich, wo etliche Siedlungsgebiete und -teile einen ausgesprochen landwirtschaftlichen Charakter haben. Deutlich strukturprägend ist die Land- und Forstwirtschaft im sogenannten Berggebiet (das ist der rein land- und forstwirtschaftlich strukturierte östliche Teil des Gemeindegebietes).
  - Die Wohnfunktion soll auf den Bedarf der Gemeinde ausgerichtet sein.
- Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Wirtschaft sind vorzugsweise die bestehenden Wirtschaftsstandorte weiterzuentwickeln, für die gegebene (Nah-)Erholungsfunktion der Gemeinde sind speziell darauf abgestimmte touristische Projekte das Ziel.

### **1.3 Bevölkerungsentwicklung**

- Die Gemeinde strebt ein Bevölkerungswachstum an, welches die Zuwächse hauptsächlich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und nicht vordergründig aus Zuwanderung bezieht.
- Die Gemeinde beziffert den Wachstumsrahmen der Einwohnerzahl für den Planungszeitraum von 25 Jahren mit etwa 6.000.
- Zur Bevölkerungsverteilung wird festgelegt, dass die Entwicklung vorrangig im Hauptsiedlungsbereich stattfinden soll, Festlegungen zum Hauptsiedlungsbereich finden sich im Kapitel „Naturraum“ in Form der Festlegung der Raumeinheiten bzw. im Kapitel „Besiedlung und Bebauung“.

## 1.4 Wirtschaftsentwicklung

### 1.4.1 Land- und Forstwirtschaft

- Die Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sind auch im Talbereich vor konfliktträchtigen Nutzungen zu schützen bzw. auch die größeren zusammenhängenden Flächen noch für diesen Wirtschaftszweig zu sichern.
  - Die Standortsicherung soll so umgesetzt werden, dass mit Wohnbaulandwidmungen je nach Strukturgegebenheiten ein Abstand zu den kritischen Funktionsbereichen (Stall, Miststelle, Fahrsilo, Güllegrube und dgl.) von 1 bis 2 Parzellentiefen gehalten wird. Die unterschiedlichen Abstände ergeben sich vor allem aus der Zuordnung der Widmung zu problematischen oder auch unproblematischen Betriebsteilen der anrainenden Landwirtschaft.
- Die Gemeinde Elsbethen steht bestandserhaltenden Maßnahmen zur Schaffung zusätzlicher (wirtschaftlicher) Standbeine grundsätzlich positiv gegenüber. Diese Entwicklung muss einen Bezug zur Landwirtschaft haben (etwa die Nennung der Tätigkeit in der Liste der landwirtschaftlichen Nebengewerbe gemäß Gewerbeordnung). Strukturfremde betriebliche Entwicklungen sind im Berggebiet jedenfalls nicht das Ziel.

### 1.4.2 Nichtlandwirtschaftliche Wirtschaft

- Zunächst einmal wird der Entwicklung der bestehenden nichtlandwirtschaftlichen Betriebe entsprechende Bedeutung zugemessen. Auch hier ist dafür zu sorgen, dass vor allem emissionsstärkere Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung geschützt werden.
- Die Neuansiedlung von Betrieben soll vorrangig auf bereits gewidmeten oder auch im bisherigen REK schon vorgesehenen Flächen stattfinden.

Die Gemeinde beabsichtigt derzeit nicht, neue Betriebsstandorte festzulegen bzw. auszuweisen.

- Die Entwicklung der Gastronomie- und Beherbergungsinfrastruktur wird in Anbetracht der sonstigen Wirtschaftsentwicklung und insbesondere auch der Bevölkerungsentwicklung als wesentliches planerisches Anliegen gesehen.
- Im Berggebiet steht die Revitalisierung von bestehenden bzw. ehemaligen touristischen Betrieben im Vordergrund.
  - Die Gemeinde steht dabei Projekten mit standortangepasster Größenordnung positiv gegenüber.  
Die Standortanpassung bezieht sich auf Lage, Exposition und infrastrukturelle Gegebenheiten.

- Außerhalb des Dauersiedlungsraumes wird bereits bestehenden Betrieben im Rahmen ihrer derzeitigen Größenordnung die Möglichkeit zur Entwicklung gegeben, Voraussetzung ist das Vorhandensein oder die Schaffung einer dem Stand der Technik entsprechenden technischen Infrastruktur.

## 1.5 Naturraum und Umwelt

### 1.5.1 Ziele zu Sachbereichen

- **Schutzgut Boden:**

- Um den Bodenverbrauch einzudämmen, gilt im Zusammenhalt mit der Deckung des Wohnungs- und Wirtschaftsbedarfes an Bauland die Priorität des Vorranges der Nutzung bestehender gewidmeter Flächen vor der Neuausweisung von Bauland.
- Gleich hohen Stellenwert hat die Nachverdichtung, also die Schaffung von Bau- und Wohnmöglichkeiten im bereits gewidmeten und bebauten Bestand.
- Im Hauptsiedlungsraum sind größere zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Bereiche auch längerfristig vor einer baulichen Inanspruchnahme zu schützen.
- Die größeren Flächen im Talbereich, und hier wieder vorzugsweise jene, die hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung als hochwertig anzusehen sind, sind nachhaltig freizuhalten. Dadurch soll auch ein positiver Beitrag zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Regulierung des Siedlungsklimas und zum Lebensraum- und Biotopverbund geleistet werden.

- **Schutzgut Wasser:**

Die Fließgewässer sind wichtige Freiraumachsen, wo entlang der Uferbereiche teilweise noch eine gewisse Durchgängigkeit gewährleistet ist. Aus diesem Grunde ist auch mit Baulandwidmungen ein entsprechender Uferabstand zu sichern.

Dies hat auch den Zweck, die Hochwasserabflussgebiete der Gerinne freizuhalten. Eine Reduzierung noch vorhandener Überflutungs- bzw. Retentionsräume ist grundsätzlich zu vermeiden, vor allem dann, wenn es sich um für diese Funktion essenzielle Abflussbereiche handelt.

Naturnahe Bachläufe müssen als solche erhalten bleiben, die Renaturierung von hart verbauten Gewässern sowie die Öffnung von Grabenverrohrungen ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Die Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich der Erhaltung und Wiederherstellung des „guten Zustandes“ ist das Ziel.

- **Schutzgut Luft und Klima:**

Die Erhaltung von Freiräumen im Talbereich ist auch für die Aufrechterhaltung entsprechender Luftzirkulationen von Bedeutung.

- **Schutzgut Pflanzen und Tiere:**

Noch vorhandene Korridore, sei es in Nord-Süd, aber auch in West-Ost Richtung, sind vor einer zusätzlichen Verbauung zu schützen.

- **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild:**

Auch aus dieser Sicht ist die Freihaltung von größeren zusammenhängenden Freiräumen im Talbereich geboten. Weiters sind auch kleinräumige Elemente im Talbereich wie lokale kleinere Erhebungen bzw. markante Geländeformationen zu sichern und vor einer Verbauung zu schützen.

- In Waldrandbereichen soll aufgrund der Bedeutung dieser Gebiete für das Orts- und Landschaftsbild tunlichst eine Freihaltung erfolgen. Dort, wo Siedlungsgebiet und Wald bereits verzahnt sind, ist ein weiteres Vordringen der Siedlung durch neue Widmungen hintanzuhalten. Es wird für diese Entwicklungen kein öffentliches Interesse erkannt.

- **Schutzgut Mensch:**

Die wichtigen Erholungsräume sind als solche zu sichern, in erster Linie gilt dies für die Achse entlang der Salzach bzw. wesentliche Destinationen zur Nutzung des Hinterlandes für Freizeit- und Erholungszwecke.

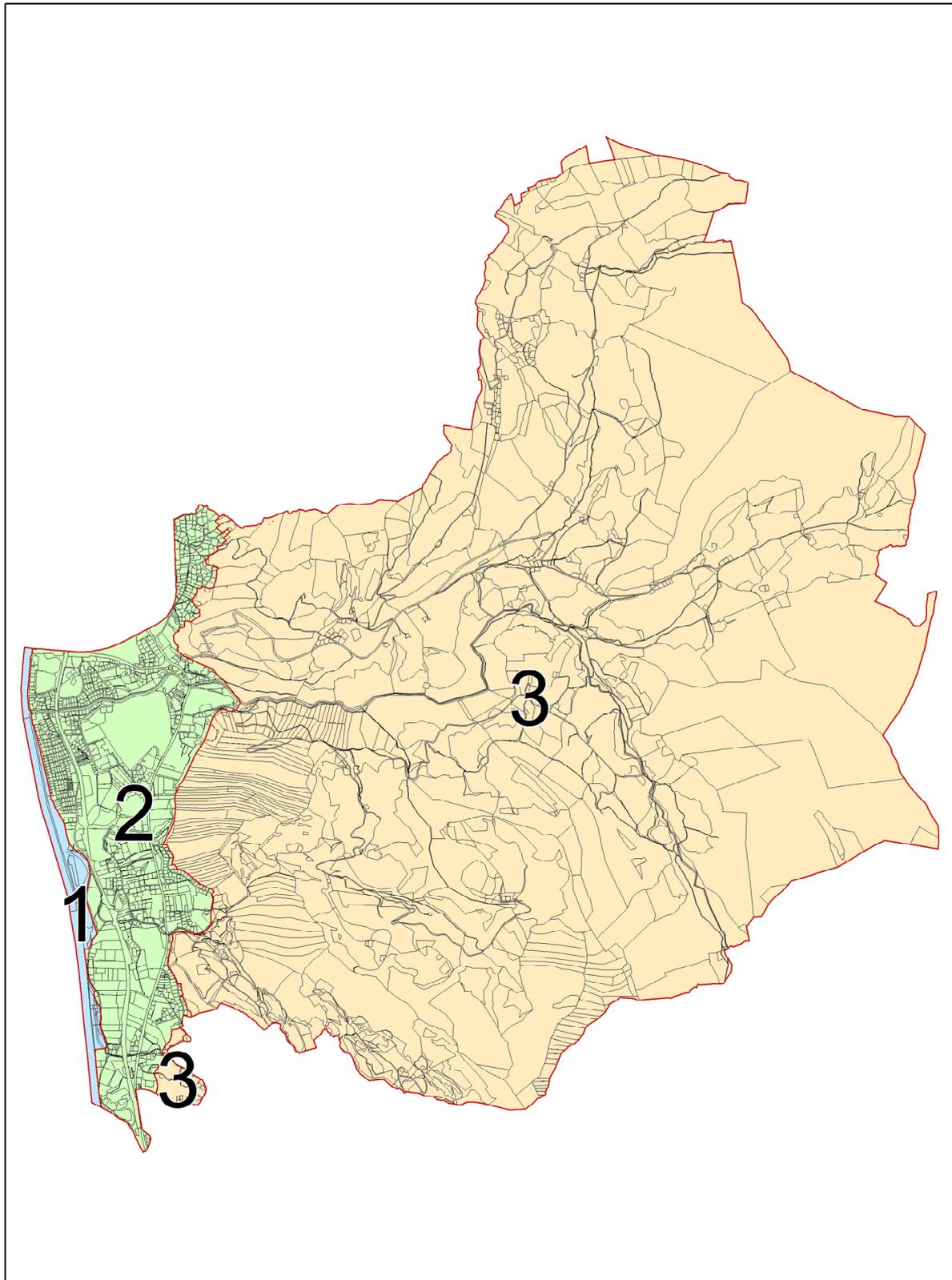
- Bei höchstgeeigneten Wohnstandorten, die aber eine hohe Lärmbelastung aufweisen, ist eine konkrete Abklärung mittels schalltechnischer Begutachtung erforderlich.  
Erweist sich das Lärmthema dann als lösbar, so können auch solche Standorte als Wohnentwicklungsbereiche festgelegt werden.  
Im Hinblick auf die funktionale Gliederung sind auch Gewerbegebiete und Sportanlagen als Lärmemittenten zu berücksichtigen.

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter:**

Historische Bausubstanz, aber auch Kleindenkmäler sind in ihrem lokalen Umfeld entsprechend zu schützen bzw. in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

## 1.5.2 Abgrenzung der Raumeinheiten

Abgrenzung der Raumeinheiten:



REK Elsbethen - Abgrenzung der Raumeinheiten



Die Raumeinheiten werden wie folgt definiert bzw. nach folgenden Kriterien abgegrenzt:

Raumeinheiten geben einen Einblick in die Rahmenbedingungen des Gemeindegebietes und kennzeichnen einen spezifischen Gemeindeteil, der über eine annähernd homogene Struktur verfügt. Die Raumeinheiten zeigen allfällige „Sensibilitäten des Raumes“ und sollen somit auch einen Beitrag zum Verständnis der kommunalen Raumordnungsaufgaben leisten.

Die Raumeinheiten ergeben sich aus naturräumlichen Grenzen und Gegebenheiten (Flüsse, Gräben, Böden, Kulturlandschaften und dgl.), und/oder siedlungsstrukturellen Gegebenheiten (wie der Siedlungskategorisierung) und/oder technischen Barrieren (Autobahnen, Schienenstrecken und dgl.). Diese raumbildenden Gegebenheiten bzw. Sensibilitäten des Raumes begründen die Zusammenfassung in größere oder kleinere Einheiten.

### **Beschreibung der Raumeinheit 1: Salzach**

#### **Abgrenzung:**

Salzach mit begleitender Auwaldkulisse.

#### **Nutzungsstruktur:**

Durch den die Salzach begleitenden Rad und Fußweg ist eine gesteigerte Erholungsfunktion gegeben.

Im Übrigen besteht eine eher geringe forstwirtschaftliche Nutzung, im Süden auf wenigen kleinen Grünlandinseln landwirtschaftliche Nutzung.

#### **Freiraumstruktur:**

Die Raumeinheit wird durch das Gerinne der Salzach geprägt. Diese weist im gesamten Gemeindegebiet ein einheitliches Gerinneprofil mit Uferbefestigungen aus Steinsetzungen auf. Bei Niedrigwasser finden sich zwischen Gerinne und Uferböschungen kleine Anlandungen. Der Raumeinheit wurde auch der begleitende Ufergehölzstreifen bzw. die begleitende Auwaldkulisse zugerechnet. Durch die Eintiefung der Salzach weist dieser zwar noch Auwaldcharakter auf, befindet sich aber heute außerhalb der Aurdynamik.

### **Raumplanerische Rahmenvorgaben:**

#### Konfliktpotenzial:

Durch die intensive Freizeitnutzung bestehen in den Ufergehölzstreifen Konflikte. Ebenso besteht siedlungsseitig ein gewisser Druck auf die Waldränder und können sich Konflikte mit der baulichen Entwicklung im Hauptsiedlungsraum ergeben.

Ziel für die Raumeinheit ist die Erhaltung bzw. Schaffung einer möglichst naturnahen Ausprägung unter Erhaltung des Freizeitwerts. Baulichen Entwicklungsüberlegungen ist in diesem Bereich generell entgegnetreten.

## **Beschreibung der Raumeinheit 2: Salzachtalboden mit Hauptsiedlungsraum**

### **Abgrenzung:**

Die Raumeinheit umfasst den gesamten Salzachtalboden mit Ausnahme der Salzach und der begleitenden Gehölzstreifen.

In der jüngeren Vergangenheit erstreckte sich teilweise die Siedlungsentwicklung ausgehend vom Salzachtalboden auch bis in die angrenzenden Unterhanglagen der Raumeinheit 3.

### **Nutzungsstruktur:**

Ausgehend von den alten Ortskernen der Ortsteile Elsbethen, Glasenbach einschließlich Schloss Goldenstein und Haslach bildet die Raumeinheit heute einen praktisch geschlossenen Siedlungsraum, der von mehr oder weniger isolierten Grünlandinseln unterbrochen wird.

Gewerbliche Ansätze finden sich hierbei östlich im Bereich des Lagerhauses und im Südteil des Gemeindegebietes im Anschluss an die Auwaldstreifen entlang der Salzach.

Die übrigen Bereiche sind von Wohnbebauung in verschiedener Ausformung (Einzelhausbebauung, Reihen- und Doppelhäuser sowie verdichteter Wohnbau) geprägt. Außerdem hebt sich das ehemalige Kasernengelände in seiner Bebauungsstruktur von den angrenzenden Siedlungsflächen ab.

### **Freiraumstruktur:**

Die landwirtschaftliche Nutzung spielt heute in der gesamten Raumeinheit bereits eine eher untergeordnete Rolle und erfolgt in inselartigen kleineren und mittelgroßen Grünlandflächen.

Als landschaftliche und ökologische (auch archäologisch bedeutsame) Strukturen sind einige weitgehend bewaldete Konglomeratrücken zu erwähnen.

Als weitere ökologische und im Rahmen der Biotopkartierung erfasste Elemente sind einzelne Gehölzstrukturen wie Einzelbäume, kleine Streuobstbestände, Gehölzgruppen usw. anzuführen. Hierbei handelt es sich zumeist um eher isolierte Einzelstrukturen.

Ein Biotopverbund wird außer durch die massive bauliche Entwicklung durch zwei übergeordnete Verkehrsverbindungen (Halleiner Landesstrasse, ÖBB Trasse) erschwert. Eine gewisse, allerdings beeinträchtigte Bedeutung im Biotopverbund zwischen den bewaldeten Hängen des Landschaftsraums 3 und der Salzach mit ihren begleitenden Ufergehölzen ist nur einigen den Talboden in Ost-West-Richtung querenden Gerinnen mit teilweise erhaltenen Ufergehölzen zuzusprechen (Klausbach, Rinnbach, Schmiedbach).

### **Raumplanerische Rahmenvorgaben:**

#### Konfliktpotenzial:

Konfliktpotenzial ergibt sich aus der starken Siedlungsentwicklung sowohl zur Landwirtschaft als auch zur Erholungsnutzung bzw. dem Naturschutz im weiteren Sinne. Dem Schutz der wenigen erhaltenen Biotopflächen kommt hierbei besondere Bedeutung zu.

Besonderes Augenmerk ist auf die Erhaltung bzw. Verbesserung der drei angeführten, den Talboden querenden Bäche zu richten. Hier bestehen die einzigen Möglichkeiten für Biotopverbund in west-östlicher Richtung.

Generell ist vor dem Hintergrund der starken baulichen Entwicklung ein äußerst restriktiver Umgang mit den verbliebenen Freiflächen zu empfehlen.

### **Beschreibung der Raumeinheit 3: Berggebiet – Gemeindeanteil an den Kalkvoralpen**

#### **Abgrenzung:**

Die Raumeinheit umfasst das gesamte Gemeindegebiet östlich des Salzach-Talbodens.

#### **Nutzungsstruktur:**

Die Besiedlung ist geprägt von zahlreichen Einzelhöfen und kleineren Siedlungsansätzen. In den an den Salzach-Talboden angrenzenden Unterhängen besteht teilweise Siedlungsdruck. Die Siedlungsentwicklung der jüngeren Vergangenheit hat auch die Entstehung mehrerer kleinerer und mittlerer Siedlungsansätze zur Folge. Traditionell ist im gesamten Landschaftsraum eher eine Siedlungsstruktur mit Einzelhöfen gegeben.

Insgesamt herrscht aber großflächig landwirtschaftliche Grünlandnutzung vor. Forstwirtschaft spielt auf den bewaldeten Höhenrücken vielfach mit Buchen-Mischwäldern eine deutliche Rolle.

In der Erholungsfunktion kommt der reizvollen Landschaft besonders für freiraumbundene Erholungsformen große Bedeutung zu.

#### **Freiraumstruktur:**

In der Freiraumstruktur besteht insgesamt der Eindruck einer intakten Kulturlandschaft, wobei sicherlich auch hier das Verschwinden von Kleinstrukturen zu beobachten ist. Insgesamt besteht aber noch eine gute Ausstattung mit Biotopen. Hierbei sind sowohl feuchte als auch trockene Magerwiesen, Gerinnesysteme mit Begleitvegetation als auch diverse Gehölze in der Kulturlandschaft (Streuobst, Hecken, Baumgruppen usw.) anzuführen. Vor dem Hintergrund der gegebenen Biotopdichte und den vielfach über kleine Gerinne und Gehölzstrukturen verbundenen Biotopflächen besteht in der Raumeinheit relativ guter Biotopverbund.

Prägendes Element für große Teile dieser Raumeinheit ist der Klausbach mit der schluchtartigen Eintiefung der Glasenbachklamm, über die große Teile der Raumeinheit entwässert werden.

Die gesamten Oberhangbereiche und Gipfelkuppen werden von zusammenhängenden Waldflächen eingenommen. Forstwirtschaftliche Nutzung spielt somit in dieser Raumeinheit durchaus eine Rolle.

### **Raumplanerische Rahmenvorgaben:**

#### Konfliktpotenzial:

Konfliktpotenziale bestehen teilweise in den an den Salzach Talboden angrenzenden Unterhängen. Auch in den reizvollen Hanglagen der Raumeinheit sind teilweise bauliche Entwicklungswünsche zu beobachten.

Konfliktpotenziale zwischen Naturschutz und baulicher Entwicklung bestehen eher generell im Sinne der Erhaltung eines kulturlandschaftlich strukturierten Naturraums. Konkrete Konflikte sind eher punktuell.

Konkrete Konflikte können sich punktuell auch aus der durchaus intensiven Freizeitnutzung ergeben.

Zu beobachten ist auch eine Beeinträchtigung der Wasserführung des Klausbaches durch benachbarte Wassernutzungen.

## 1.6 Besiedlung und Bebauung

### 1.6.1 Baulandbedarf

- Der Baulandbedarf für Wohnen wird für den Zeitraum von 25 Jahren mit 15ha festgesetzt. (Baulandbedarf für 10 Jahre gemäß bisherigem REK 9,5ha)
- Der Baulandbedarf für die Wirtschaft wird für einen Zeitraum von 25 Jahren mit 15ha festgelegt (die bisherige Festlegung für 10 Jahre betrug 8ha).
- Der sonstige Baulandbedarf wird wie folgt festgesetzt:
  - Für kommunale Zwecke:  
Der sich aus dem Erweiterungsbedarf für Kindergarten, Schule, Altenbetreuung usw. ergebende Baulandbedarf ist schwierig zu berechnen bzw. abzuschätzen. Es wird festgelegt, dass der Bedarf für kommunale Zwecke nicht in den obigen Zahlen des Baulandbedarfes für Wohnen und für die Wirtschaft enthalten ist, sondern dass diese Flächenfestlegungen im Einzelfall zu erfolgen haben.  
Es erfolgt demgemäß keine Berechnung, sondern es gilt der Bedarf in der Form wie er auftaucht als entsprechend zu befriedigender Bedarf.
  - Für den förderbaren Wohnbau:  
Im Entwurf zum Landesentwicklungsprogramm wird gemäß mittelfristigem Wohnbauförderungsprogramm des Landes ein landesweiter Bedarf von 650 bis 700 Wohnungen für den förderbaren Mietwohnbau festgelegt. Dies ergäbe gemäß dem Anteil der Einwohner von Elsbethen einen jährlichen Bedarf von 6 bis 7 Wohnungen.
  - Für einzelnstehende Betriebe im Grünland:  
Es handelt sich bei derartigen Betrieben um solche, die im Flächenwidmungsplan abseits des Talbereiches als Sonderflächen gewidmet sind. Hier gibt es derzeit nur einen Betrieb mit einer Widmung, das ist die Schwaitlalm, wo vor kurzer Zeit der Bestand als Sonderfläche Hotel gewidmet wurde.  
Nachdem solche Widmungen nur für bestehende Betriebe (also dort, wo ein bau- und gewerberechtlich genehmigter Bestand vorhanden ist) festgelegt werden können, ergibt sich hier kein Bedarf einer Ausweisung an unbebautem Bauland. Somit ist für diese Position kein Baulandbedarf in Ansatz zu bringen.

### 1.6.2 Siedlungsschwerpunkt und Hauptsiedlungs(raum)bereich

#### 1.6.2.1 Siedlungsschwerpunkte

Die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist zwingender Inhalt des Räumlichen Entwicklungskonzeptes.

Die Begriffsdefinition gemäß §5 Z. 14 Raumordnungsgesetz lautet:

Siedlungsschwerpunkte sind Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung mit Potenzial zur Verdichtung und Erweiterung sowie bestehender oder geplanter Ver-

sorgung mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs und sozialer und technischer Infrastruktur.

- Als Siedlungsschwerpunkt wird der Bereich östlich der Bahn im Gebiet zwischen Glasenbach und dem Kehlbach festgelegt (Die Abgrenzung ist dem beiliegenden Analyseplan für den Siedlungsschwerpunkt zu entnehmen, es handelt sich dabei um jenen Bereich, der innerhalb der grünen Linie liegt.). Die Grenze des Siedlungsschwerpunktes ist auch im Entwicklungsplan enthalten – siehe auch Plandarstellung auf der übernächsten Seite.

Wirkung der Lage innerhalb des Siedlungsschwerpunktes:

- Möglichkeit der Ausweisung der Widmungskategorie Gebiete für den förderbaren Wohnbau.
- Festlegung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Eigentums- und Mietwohnungsbau.
- Geltung höherer Schwellenwerte für das Erfordernis einer Widmung als Handelsgroßbetrieb.
- Kriterium für Standorteinstufung im Baudichtekonzept.

#### 1.6.2.2 Hauptsiedlungsbereich

Diesem Begriff kommt nunmehr größere Bedeutung zu als jenem des Siedlungsschwerpunktes.

Das neue LEP redet hauptsächlich vom Hauptsiedlungsbereich, der flächenmäßig größer ist (sein darf) wie der Siedlungsschwerpunkt.

Der Hauptsiedlungsbereich wird im neuen LEP wie folgt definiert:

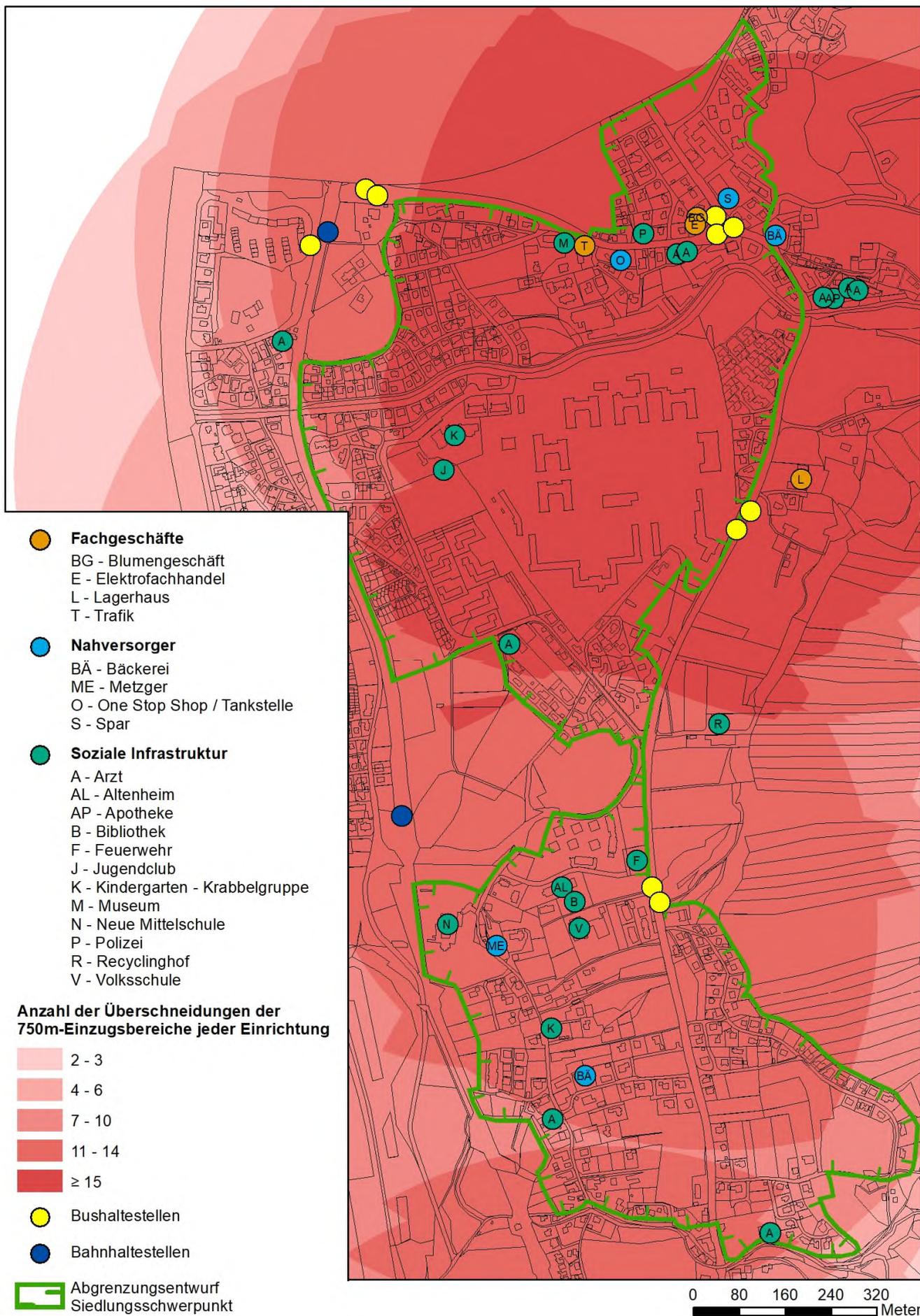
*Ausgehend von der Definition des Siedlungsschwerpunktes laut ROG §5 Abs. 14 sind auch nachfolgende Flächen potenzielle Hauptsiedlungsbereiche:*

- a) *Das bestehende zusammenhängende Wohnbauland in den Hauptorten bzw. Nebenzentren der Gemeinde. Als zusammenhängend gilt jenes Wohnbauland, das rund 100m – gemessen von der Wohnbaulandwidmungsgrenze – voneinander entfernt ist und das im Randbereich des Hauptortes (im Übergang zur freien Landschaft) nicht voneinander durch naturräumliche Grenzen (Wald, Geländeformen und Überflutungsbereiche und dgl.) oder anderen Barrieren (etwa hochrangige Infrastruktureinrichtungen) getrennt ist.*
- b) *Durch die Einrichtungen im Hauptort versorgte Bereiche (kommunalspezifische Versorgungsgüte).*
- c) *Jene zusammenhängenden Siedlungen, die zumindest teilweise im unter Punkt b) genannten Versorgungsbereich des Hauptortes liegen (funktionaler Verflechtungsraum zum Hauptort).*
- d) *Auffüllen, Abrundung/Arrondierung der unter Punkt a) und c) genannten Flächen.*
- e) *Erweiterung der unter Punkt a) und c) genannten Flächen nach außen, wobei jene Flächen als Erweiterung hinzugenommen werden können, die in einen Prüfbereich (in Abhängigkeit von der Größe der Siedlung zwischen 50m bis 150m) eine gewisse siedlungsstrukturelle Vorprägung aufweisen.*

*Die Abgrenzung erfolgt nach Punkt a) bis e) sofern die Fläche nicht größerflächige schützenswerte Berücksichtigungen betreffen und die Abgrenzung auch nicht das Zusammenwachsen mit Siedlungen / Weilern außerhalb der Abgrenzung nach a) bis e) einleitet (band- bzw. zeilenartige Entwicklung).*

Nebenzentren sind mittelgroße bzw. große Siedlungen außerhalb der Hauptorte, die zum Teil auch schon eine gewisse, zum Hauptort ergänzende, Zentralität und Dienste aufweisen.

Die Definition hat zur Folge, dass in Elsbethen nahezu das gesamte im Talbereich ausgewiesene Bauland dem Hauptsiedlungsbereich zuzuordnen ist.



### 1.6.3 Aussagen zu Siedlungsformen und Siedlungsdichten:

#### 1.6.3.1 Gebiete mit Wohnfunktion

Das Gemeindegebiet wird im Hinblick auf die Lage der jeweiligen Standorte wie folgt eingeteilt:

##### Siedlungsstandort Kategorie A:

**Ortskern:** Zentrale Lage im Siedlungsschwerpunkt.

**Bauformen:**

Blockbebauung, aber in freistehender Bauweise.

**Bauhöhen:**

Leithöhe 3 Geschosse bzw. punktuell 3 Geschosse + Dachgeschoss.

##### Siedlungsstandort Kategorie B:

Sonstige Siedlungen im Siedlungsschwerpunkt.

**Bauformen:**

Freistehende Wohnbebauung, im kleineren Umfang Doppelhäuser, Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienwohnobjekte.

**Bauhöhen:**

Leithöhe 2 Geschosse + Dachgeschoss.

##### Siedlungsstandort Kategorie C:

Siedlungen außerhalb des Siedlungsschwerpunktes.

**Bauhöhe:**

Leithöhe 2 Geschosse bzw. in entsprechender Lage auch 2 Geschosse + Dachgeschoss.

Weitgehend freistehende Bebauung, Doppelhäuser jedenfalls zulässig.

##### Festlegung eines Dichterahmens für die einzelnen Kategorien:

Der Dichterahmen wird in Form von allen zur Verfügung stehenden Dichteparametern angegeben, also durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ).

Die Angaben beziehen sich lediglich auf Hauptgebäude, die Errichtung von Nebengebäuden und Nebenanlagen bleibt hier außer Ansatz.

Der Rahmen bei GFZ und BMZ bezieht sich darauf, dass hier bei gleichbleibender GRZ, je nachdem, ob ein Dachgeschoss zur Anwendung kommt oder nicht, sich die GFZ und die BMZ jeweils erhöhen.

Kategorie A:

GRZ: 0,25 bis 0,275

GFZ: 0,8 bis 1,1

BMZ: 2,3 bis 2,7

Kategorie B:

GRZ: 0,225 bis 0,25

GFZ: 0,5 bis 0,8

BMZ: 1,5 bis 2,3

Kategorie C:

GRZ: bis 0,225

GFZ: bis 0,5

BMZ: bis 1,5

Aufgrund von entsprechenden Strukturgegebenheiten sind Zu- und Abschläge von den oben angeführten Werten möglich.

Im Einzelnen kommen dafür folgende Gründe in Betracht:

- Errichtung einer Tiefgarage mit mindestens der Unterbringung von 50% der verpflichtend zu errichtenden Stellplätze.
- Errichtung eines förderbaren Wohnbaus durch einen gemeinnützigen Bauträger.
- Anschluss an das Fernwärmenetz möglich.

Lage im Siedlungsgefüge:

- Abschläge für Lage am Siedlungsrand, vor allem an Siedlungsrändern, wo eine weitere bauliche Entwicklung mit hoher Sicherheit auszuschließen ist.
- Zuschläge für Lagen innerhalb von Baugebieten, die in ihrer Höhe und baulichen Ausnutzbarkeit bereits über dem Regelwert liegen.
- Zuschläge bei Lage innerhalb einer Entfernung von 250m zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Verkehrs.
- Zuschläge für Grünlandanteile am Bauplatz (beispielsweise bei Bauplätzen mit Teilstücken in der roten Zone und dgl.).

## 1.6.3.2 Generelles Baudichtekonzept für Wirtschaftsstandorte

Der wichtigste Wirtschaftsstandort ist die auch im Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum festgelegte Gewerbezone Haslach.

Es sollen die hier getätigten Vorgaben auch der oberste Rahmen für die anderen Wirtschaftsstandorte sein.

Demgemäß werden folgende Richtwerte festgesetzt:

Grundflächenzahl: max. 0,35

Baumassenzahl: max. 4,5

Bauhöhen:

First: max. 13,5m

Traufe: max. 11,5m

Bei der tatsächlichen Festlegung von Höhen und Dichten sind die Strukturgegebenheiten entsprechend zu beachten. Es ist bei diesen Standorten insbesondere die Lage im Siedlungsgefüge, die dafür maßgeblich ist, ob der Regelwert erreichbar ist oder nicht.

Diese Festlegungen sollen bestehende Betriebe in ihrer Entwicklung nicht behindern, wenn dadurch keinen anderen Zielen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes widersprochen wird.

Folgende Vorgaben sind für die Erstellung von Bebauungsplänen in den Betriebs- und Gewerbegebieten jedenfalls zu beachten:

- bei zukünftigen Neuausweisungen sind Mindesthöhen festzulegen, um im Sinne einer sparsamen Grundstücksnutzung eingeschossige, flächige bauliche Entwicklungen hintanzuhalten
- bei zukünftigen Neuausweisungen sind im Sinne einer sparsamen Grundstücksnutzung Mindestdichten festzulegen
- der Versiegelungsgrad ist zu beschränken (analog zur Grünflächenzahl der Stadt Salzburg)
- der überwiegende Anteil der Stellplätze ist in Tief- oder Hochgaragen zu organisieren
- bei entsprechender Wohnverträglichkeit wird in Betriebsgebieten eine Kennzeichnung von Flächen für förderbare Mietwohnbauten mit Handelsnutzungen gemäß § 39a SROG von Seiten der Gemeinde unterstützt und bei der Bebauungsplanung entsprechend zu berücksichtigen, es sind in diesem Zusammenhang Dichtezuschläge und gegebenenfalls größere Höhenentwicklungen (in etwa erhöhtes Sockelgeschoss + 2 volle Geschosse für die Wohnnutzung) für den Wohnbau vorstellbar
- bei Änderung von bestehenden Bebauungsplänen sind die oben genannten Vorgaben sinngemäß zu implementieren

## 1.7 Verkehr und Infrastruktur

### 1.7.1 Verkehr

#### Öffentlicher Verkehr:

- Die im Gemeindegebiet vorhandenen Bahnhaltstellen genießen besondere Priorität für Wohnbaulandentwicklungen im deren fußläufigen Einzugsbereich.
  - Bei der Planung ist sowohl in bereits bestehenden Siedlungsgebieten wie auch in neu entwickelten Siedlungsstandorten auf eine optimale Erreichbarkeit bzw. auf eine kurze fußläufige Wegverbindung zur Haltestelle zu achten. Im Umfeld der Haltestelle sind geeignete Flächen für den ruhenden Verkehr zu reservieren.
  - Die Bahnhaltstelle Haslach stellt nach wie vor ein großes Anliegen der Gemeinde dar.  
Es ist bei raumordnerischen Aktivitäten in deren Umfeld darauf Rücksicht zu nehmen.
- Hinsichtlich der Attraktivität des öffentlichen Verkehrs sind folgende Maßnahmen anzudenken:
  - Führung einer Buslinie von Ebenau nach Elsbethen
  - Führung eines Rundkurses von Elsbethen über Puch, Oberalm, Hallein, Rif, Nideralm, Anif, Elsbethen (Salzburg Süd)
  - Ausbau Bahnhof Salzburg Süd mit Aufzügen auf die Hellbrunner Landesstraße (Verbesserung der Erschließung)

#### Individualverkehr:

- Geh- und Radwegenetz:
  - Die Hauptachse hinsichtlich Geh- und Radwegverbindungen ist der Salzachweg. Es ist das Ziel, die Siedlungsstandorte auf möglichst kurzem Weg an diese Achse anzubinden. Innerhalb des sonstigen Siedlungsgebietes ist der Ausbau von Geh- und Radverbindungen ab der Kategorie Sammelstraße grundsätzlich ein Ziel.  
Ansonsten ist, wo vorhanden, noch ein entsprechender Lückenschluss durchzuführen, dies ist auch bei Umwidmungen tunlichst zu berücksichtigen.
  - Bei der Siedlungsentwicklung bzw. Erschließung ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass kurze Wege zur geh- und radmäßigen Erreichbarkeit von sozialer Infrastruktur und sonstiger Versorgungsinfrastruktur gewährleistet sind.

#### Kategorisierung des Straßennetzes:

- Das Straßennetz der Gemeinde wird in folgende Kategorien gegliedert:
  - Überörtliche Verbindungsstraßen

- Innerörtliche Verbindungsstraßen
- Sammelstraßen
- Anliegerstraßen
  
- Die überörtlichen Verbindungsstraßen übernehmen die Verbindungsfunktion zu Nachbargemeinden bzw. zum regionalen bzw. überregionalen Straßennetz. Die Funktion dieser Straßen ist dadurch zu erhalten, dass keine zusätzlichen Einzelzufahrten angeordnet werden, dass eine Verbauung (speziell keine Wohnverbauung) bis in den unmittelbaren Bereich dieser Straßen heranentwickelt werden soll, dass entlang dieser Straßen eigene Einrichtungen für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden müssen, wenn ein dementsprechendes Verkehrsbedürfnis gegeben ist.
  
- Überörtliche Verbindungsstraßen sind die Hellbrunner Landesstraße, die Hallener Landesstraße bzw. Aigner Straße und die Schwaitl Landesstraße bzw. deren weitere Verbindung Richtung Ebenau (Hinterwinkl Gemeindestraße) sowie die Thurnbergstraße und die Oberwinkl-Straße Richtung Gaisberg.
  
- Die innerörtlichen Verbindungsstraßen haben eher großräumige Aufschließungsfunktion, der Verkehrsfluss hat hier noch Priorität vor der Verkehrsberuhigung, eine Randverbauung ist nicht beabsichtigt, zumindest keinesfalls mit Wohnbebauung.
- Als innerörtliche Verbindungsstraßen gelten die Christophorusstraße sowie der Lohhäuslweg bzw. sämtliche Verbindungen ins Berggebiet.
  
- Die Sammelstraßen haben die Hauptfunktion, Verkehr aus den Wohngebieten aufzunehmen, wobei auch sie selbst noch Anliegerfunktion ausüben. Auf diesen Straßen hat Verkehrsberuhigung (Tempo 30-Zone) bereits absolute Priorität. Die Geschwindigkeit ist durch verkehrsorganisatorische und/oder bauliche Maßnahmen entsprechend zu reduzieren.

Als Sammelstraßen gelten folgende Verbindungen:

- Salzachweg - Austraße
- J. Herbststraße - Kasernenstraße - General Alboristraße
- Goldensteinstraße - R. Schneiderstraße
- Bäckerweg
- Schießstandstraße
- Brunnleitenweg - Miglweg - Hengstbergweg
- Überfuhrstraße
- Stadlerweg
- Kreuzweg - F. Fischerstraße
  
- Die Anliegerstraßen haben die Hauptfunktion, den Verkehr von den unmittelbar bebauten Parzellen aufzunehmen. Auch in diesen Straßen hat die Verkehrsberuhigung absolute Priorität.  
Als Anliegerstraßen gelten alle oben nicht genannten Straßen.

- Die funktionale Gliederung des Straßennetzes gilt im Wesentlichen für den Talbereich, weil im Berggebiet verschiedene Straßen Anliegerfunktion bzw. großräumige Verbindungsfunktion gleichzeitig ausüben.

## 1.7.2 Sonstige technische Infrastruktur

### 1.7.2.1 Wasserversorgung

Größere Vorhaben auf dem Sektor Wasserversorgung gibt es derzeit nicht.

Die Entwicklung beschränkt sich auf die zusätzlich erforderlichen Anschlüsse bei Baulanderweiterungen.

### 1.7.2.2 Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung sind derzeit keine größeren Vorhaben geplant. Die Entwicklung beschränkt sich auf die Netzerweiterungen, die im Zuge der Baulandentwicklung bzw. Siedlungsentwicklung erweitert werden müssen.

Hinsichtlich der Oberflächenwässer ist, wenn möglich, eine Entsorgung über Versickerung auf Eigengrund vorzugsweise über Muldenrigolsysteme anzustreben.

Wenn die Versickerung nicht funktioniert, so ist eine retendierte Ableitung in einen Vorfluter mit wasserrechtlicher Bewilligung durchzuführen.

## 1.7.3 Energieversorgung

### 1.7.3.1 Allgemeine Ziele zur Energieversorgung

#### **Kompakte Siedlungsstruktur und Nachverdichtung**

- *Es soll zu einer vorrangigen und bevorzugten Nutzung der Baulandreserven innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen kommen. Der überwiegende Teil der Siedlungsentwicklung soll in diesen Bereichen stattfinden. Dabei soll ein Schwerpunkt auch bei der Nachverdichtung der bestehenden Bauungsstrukturen in den zentralen Gunstlagen liegen. Es ist dabei insbesondere auf die fußläufige Erreichbarkeit der Grundversorgung und kommunalen Infrastruktur sowie des ÖVs zu achten.*

Schaffung von Anreizen zur Nachverdichtung in den zentralen Gunstlagen:

- Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit über Dichte- und Höhenfestlegungen auf Ebene des Bebauungsplanes
- Dichtezuschläge (Mischnutzungen, Attraktivierung der Sockelzone, thermische Sanierungen im Gebäudebestand, Mehrgenerationenwohnen)
- Attraktivierung fußläufiger Verbindungen, Minimierung des Bedarfs motorisierter Verkehrslösungen für Bewohner und Betriebe
- Projektbezogener Stellplatzschlüssel in zentralen Lagen (bei gleichzeitigem Angebot von Sammelgaragen, Carsharing, etc.)

- Minimierung der Weiterentwicklung schlechter bewerteter Standorte
- Infrastruktur in Ortsteilen unterstützen, wo dies Sinn macht, z.B. Kinderbetreuung in Siedlungsgebieten mit vielen Familien

### **Energieeffizienz bei Neubau und Sanierung im Gebäudebestand**

- *Festlegung energiebezogener Qualitätsziele für Baulandneuausweisungen, insbesondere für Baulandsicherungsmodelle.*

*Bei größeren Wohnbauentwicklungen, insbesondere bei Baulandsicherungsmodellen, strebt die Gemeinde eine möglichst energieeffiziente Bauweise und den Einsatz erneuerbarer Energieträger inklusive Solarnutzung an.*

- Steigerung der Sanierungsrate bei bestehenden Wohngebäuden: Information über Effizienz-Maßnahmen, Zugang zur Energie-Beratung und zu Förderungen
  - Sicherstellung eines hohen Gebäude-Effizienzstandards in Neubaugebieten
  - Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung zu Energieeffizienz und Einsparungsmaßnahmen im Haushalt und Gewerbe
  - Bei Baulandsicherungsmodellen sind Maßnahmen im Rahmen der Vertragsraumordnung in Form von Zielsetzungen und Regularien im Vertragswerk festzuhalten (in etwa Vorgaben zu energieeffizienter und ökologischer Bauweise)
  - Der Ausbau der netzgebundenen Wärmeversorgung soll forciert und Bereiche für Baulandsicherungsmodelle möglichst an netzgebundene Arten der Wärmeversorgung angeschlossen werden, z.B. Nahwärme, Wärmepumpen-Großanlagen, etc.
  - Bei entsprechendem Angebot bei Baulandsicherungsmodellen Anschlussverpflichtung an die netzgebundene Wärmeversorgung vertraglich absichern, es sei denn, es wird eine eigene, energieeffizientere Versorgungstechnologie eingesetzt
  - Vorgaben von Firstrichtung und Dachformen für effiziente Ausrichtung von PV-Anlagen kann auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen
  - Dichtefreistellung für Versorgungsanlagen auf Ebene des Bebauungsplanes für den Fall des Aufbaus eines Netzverbundes mit der Nachbarschaft
- *Bei etwaigen Bauvorhaben der öffentlichen Hand ist auf eine entsprechende Vorbildwirkung zu achten.*  
*Bei der Neuerrichtung oder Sanierung von Gemeindegebäuden ist auf eine möglichst ökologische und energieeffiziente Bauweise, sowie einen minimalen Energiebedarf für Heizung und Warmwassererzeugung zu achten.*

- Einsparungsmöglichkeiten bei Gemeindegebäuden und öffentlichen Anlagen nützen
- Beim Ausbau des Versorgungsnetzes ist bei entsprechendem Entwicklungspotenzial der öffentlichen Infrastruktur nach Möglichkeit ein Netzanschluss herzustellen
- Bei öffentlichen Ausschreibungen von Wettbewerben für Kommunalbauten oder für die Sanierung solcher ist auf das Erfordernis entsprechender Bauwei-

se und Energieeffizienz sowie den Einsatz erneuerbarer Energieträger Bezug zu nehmen, Klima: aktiv-Standards sind anzustreben

- Bei Umsetzung von Leuchtturmprojekten soll durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit gezielt die Identifikation und Bewusstseinsbildung gefördert werden

## **Energieziele und -maßnahmen bezüglich alternativer Energieformen**

### **Erneuerbare Wärmeversorgung für Haushalte und Betriebe**

- *Für Heizung und Warmwasserbereitung sollen überwiegend erneuerbare Energieträger eine klimaschonende, kostengünstige und langfristig abgesicherte Wärmeversorgung der Haushalte und Betriebe in der Gemeinde sicherstellen, das bestehende Fernwärme-Versorgungsnetz soll zielgerichtet, bedarfsorientiert und effizient ausgebaut werden. Dabei ist insbesondere auf den Anschluss großflächigerer Entwicklungsgebiete zu achten.*

#### **Maßnahmen:**

- Unterstützung für den Umstieg auf erneuerbare Energieträger im Bestand: Bewusstseinsbildung, Information zu Förderungen für Heizungstausch
- Ausbau der netzgebundenen Wärmeversorgung im Zentrum
- Der Ausbau der Versorgungsmöglichkeiten (in etwa Biomasse-Nahwärme) in größeren Siedlungsansätzen außerhalb des Zentrums soll forciert werden (Errichtung dezentraler Mikronetze)
- Bevorzugung des Ausbaus der Versorgungsnetze der erneuerbaren Energieversorgung
- Bei größeren Entwicklungsflächen sind unterschiedliche Versorgungsvarianten zu prüfen (Energieraum-Analyse)
- Für das Ortszentrum und seine Randbereiche sind Vorranggebiete für die Energieversorgung zu definieren – es ist der Dialog mit den Netzbetreibern zu suchen
- Bei entsprechendem Angebot bei Baulandsicherungsmodellen Anschlussverpflichtung an die netzgebundene Wärmeversorgung vertraglich absichern, es sein denn, es wird eine eigene energieeffizientere Versorgungstechnologie eingesetzt
- Kein weiterer Ausbau des bestehenden Erdgas-Versorgungsnetzes
- Dichtefreistellung für Versorgungsanlagen für den Aufbau eines Netzverbundes in der Nachbarschaft auf Ebene des Bebauungsplanes
- Rahmenbedingungen für eine erneuerbare Energieversorgung in Neubaugebieten sicherstellen, z.B. optimale Ausrichtung der Dachflächen für Solarnutzung, Informationen im Bauverfahren

### **Nutzung lokaler Energiepotentiale für Strom- und Wärmeproduktion**

- *Nutzung lokaler Energiepotenziale für Strom- und Wärmeproduktion. Das Solarpotenzial ist bestmöglich zur Wärmeversorgung und für die Stromgewinnung zu nutzen. Die entsprechenden städtebaulichen und gebäudebezogenen Rahmenbedingungen sind zu optimieren.*

*Um die lokale Strom- und Wärmeproduktion auszubauen, soll das vorhandene solare Dachflächenpotential verstärkt genutzt werden.*

*Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen im Grünland wird nicht grundsätzlich abgelehnt, es ist allerdings bei der Beurteilung konkreter Vorhaben in diesen Bereichen ein strenger Maßstab in Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbilds und die Erhaltung wertvollen Grünlands anzulegen.*

*Forcierung der Geothermie-Nutzung mittels Information an Bauwerber, Förderung von Gemeinschaftsanlagen in Nachbarschaften.*

- Energiegemeinschaften fördern
- Rahmenbedingungen für den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen verbessern, z.B. optimale Ausrichtung der Gebäude bei Neubauten, technisch-organisatorische Maßnahmen zur Verbesserung des Eigenverbrauchsanteils
- Vorgaben zu Mindestanteil der für Photovoltaik-Anlagen zu nutzenden Dachfläche auf Bebauungsplan-Ebene
- Bei Neubauten in Betriebs- oder Gewerbegebieten sind auf Dächern von Hauptgebäuden Photovoltaik-Anlagen in einem Flächen-Ausmaß nach Maßgabe der Verbrauchsintensität zu errichten (idealerweise mindestens Sicherstellung der Eigenversorgung des Gebäudes/Betriebs), bei der Errichtung von Flachdächern kann alternativ dazu auch eine Ausführung als begrüntes Dach erfolgen
- Forcierung von PV-Eigenverbrauchsanlagen im Privatbereich und Gewerbe über Bewusstseinsbildung, Informationen zu Förderungen
- Als Standorte für die Errichtung von Freiflächenanlagen kann die temporäre Nutzung brachliegender Betriebs- und Gewerbeflächen in Erwägung gezogen werden

#### 1.7.3.2 Vorgaben für die standortbezogenen Festlegungen

Für die einzelnen Siedlungsstandorte sind folgende Aussagen zur Eignung im Hinblick auf eine nachhaltige Verkehrsanbindung, Energieversorgung und die Berücksichtigung bestehender nachhaltiger Energieversorgungs- und Mobilitätsinfrastrukturen zu treffen:

- a) Aussagen zur Eignung der Prüffläche im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung und die Berücksichtigung bestehender nachhaltiger Energieversorgungs- und Mobilitätsinfrastrukturen.
- b) Aussagen betreffend Einhaltung des Siedlungsschwerpunktes und zur Verfügbarkeit von Angeboten des täglichen Bedarfes im Umkreis der Prüffläche im Hinblick auf den durch die Prüffläche induzierten Mobilitätsbedarf.

#### Vorgaben für die einzelnen Prüfflächen:

- a) Anstreben von Mindestdichten in Bezug auf die Forcierung von Wärmenetzen sowie Erhöhung der GFZ – vor allem in Gebieten mit einem Wärmenetzpotenzial.
- b) Aussagen über die Forcierung des Anschlusses an das Wärmenetz für im Netzgebiet oder potenziellen Netzgebieten befindliche Neuwidmungsflächen.
- c) Aussagen zur Nutzung von Abwärme und Prüfung der Entwicklung eines Wärmenetzes im Gewerbegebiet.
- d) Aussagen über Flächen für die energetische Nutzung des erneuerbaren Energiepotenzials (insbesondere Solar- und Windenergie).

#### **1.7.4 Sonstige Versorgungs- und soziale Infrastruktur**

Auf dem Sektor der sonstigen Versorgungs- und sozialen Infrastruktur stehen keine größeren Projekte an, es wird bei der Volksschule zu einer Aufstockung kommen, die Weichen wurden hier schon gestellt. Ebenso steht dabei die Schaffung einer modernen Nachmittagsbetreuung im Mittelpunkt.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die bestehenden Einrichtungen entwicklungsfähig zu halten und erachtet alle diesbezüglichen Maßnahmen als REK-konform.

Der folgende Schriftteil ab Punkt 1.8 enthält Festlegungen zu konkreten Standorten, egal um welche Nutzungen es sich handelt.

Es werden zuerst die freiraumbezogenen Festlegungen abgehandelt und dann die siedlungsbezogenen.

Bei den freiraumbezogenen Festlegungen wurden diese aus dem bisherigen REK übernommen, sofern sie nach wie vor gültig sind.

Es handelt sich dabei um die Aussagen zum Berggebiet bzw. zu den besonders freizuhaltenden Flächen im Talbereich. Letztere sind auch im Entwicklungsplan eingetragen.

Weiters sind dann noch alle freiraumgebundenen Einrichtungen gekennzeichnet, es handelt sich dabei um Einrichtungen mit einer speziellen Grünlandwidmung im Flächenwidmungsplan.

Darauf folgen die siedlungsbezogenen Festlegungen, zunächst die Festlegung für die bestehenden Siedlungsstandorte, es handelt sich hierbei um Standorte mit rechtsgültigen Baulandwidmungen.

Separat gekennzeichnet sind die Entwicklungsflächen, das sind geplante bauliche Entwicklungen, die später einmal einer Widmung zugeführt werden sollen. Für diese Entwicklungsbereiche werden Detailfestlegungen, vor allem für das Umwidmungsverfahren, getroffen.

## 1.8 Freiraumbezogene Festlegungen

### 1.8.1 Berggebiet

- Das Berggebiet ist als wichtige Landwirtschaftszone und in weiterer Folge als Grün- und Erholungsraum zu sichern.
- Das Berggebiet ist vor weiterer strukturfremder Bebauung weitestgehend freizuhalten.

Teile des Berggebietes sind dem Grüngürtel um den Großraum Stadt Salzburg zugeordnet, diese Flächen sind als solche zu erhalten und zu schützen.

### 1.8.2 Talbereich

#### 1.8.2.1 Kleinere lokale Erhebungen im Talbereich

Es handelt sich dabei um folgende:

- Erhebung am Südostrand des Red Bull Areals
- Erhebung im Bereich der Kreuzung Halleiner Landesstraße/Albori-Straße/Romy-Schneider-Straße
- Erhebung nördlich Bäckerweg

Diese Erhebungen sind von Bebauung freizuhalten und als markante, den Siedlungsbereich strukturierende Elemente zu erhalten.

#### 1.8.2.2 Zusammenhängende als Freiräume zu sichernde Bereiche

- Der Freiraum im Talbereich ist durch möglichst sparsamen und konzentrierten Verbrauch von Boden, bedingt durch Siedlungsentwicklung und andere Nutzungen, so weit wie möglich zu erhalten.

Es handelt sich dabei um kleinere bis größere, teilweise siedlungsintegriert gelegene Freiräume, die wichtige Funktionen für das Orts- und Landschaftsbild, für das Siedlungsklima, für die Naherholungsnutzung und die Siedlungsstrukturierung aufweisen.

Es handelt sich dabei um folgende (die nachstehenden Bereiche sind im Entwicklungsplan mit einer speziellen Signatur gekennzeichnet und mit der Nummer laut unten stehender Liste nummeriert):

- Nr. 1: Freifläche nördlich der Hellbrunnerstraße
- Nr. 2: Bereich um das Saliterergut
- Nr. 3: Bereich des Wasserschutz- und -schongebietes bei der Kaserne
- Nr. 4: Bereich nördlich Christophorusstraße zwischen Wald und Bahn
- Nr. 5: Fläche nördlich Gasthaus Überfuhr
- Nr. 6: Hangbereich östlich von Haslach
- Nr. 7: Fläche zwischen Zufahrt zu Gewerbezone und Kehlbach (westlich Halleiner Landesstraße)
- Nr. 8: Freifläche östlich bzw. südöstlich des ehemaligen Salurnerhofes
- Nr. 9: Freiflächen nördlich und südlich des Betriebes Elsenhuber
- Nr. 10: Fläche nördlich des Lohhäuslweges
- Nr. 11: Klosterwiese
- Nr. 12: Bereich zwischen Siedlungsstandort Fischerstraße/Kreuzweg und Haslach

### 1.8.3 Ökologische Vorrangbereiche

Es handelt sich hier teilweise um überörtliche Festlegungen, der Uferstreifen entlang der Salzach ist auch als solcher Bereich festgelegt und entsprechend von Bebauung freizuhalten. Seine Funktion hat der Grünstreifen als durchgängiger Nord-Süd-Korridor durch das Gemeindegebiet.

#### 1.8.3.1 Freiraumgebundene Einrichtungen

Bei derartigen Einrichtungen handelt es sich um solche mit einer speziellen Grünlandwidmung im Flächenwidmungsplan. Dazu werden folgende Festlegungen getroffen:

#### **F1: Sportzentrum**

##### Funktion/Widmung:

Sport- und Freizeitzentrum, Grünland – Gebiete für Sportanlagen

Entwicklungsmöglichkeiten: keine

#### **F2: Kinderspielplatz Austraße**

##### Funktion/Widmung:

Freizeitbereich für Kinder und Jugendliche, Grünland – Gebiete für Sportanlagen

Entwicklungsmöglichkeiten: keine

**F3: Friedhof**

Funktion/Widmung:  
Friedhof

Entwicklungsmöglichkeiten: keine

**F4: Friedhof im Bereich Ursulinen**

Funktion/Widmung:  
Friedhof

Entwicklungsmöglichkeiten: keine

## **1.9 Siedlungsbezogene Festlegungen**

### **1.9.1 Systematik der Festlegungen**

Basis der Festlegungen sind die bestehenden Siedlungsstandorte, das sind alle als Bauland gewidmeten Flächen, die bereits bebaut sind inklusive der unbebauten gewidmeten Flächen (Baulandreserven).

Bei diesen Siedlungsstandorten sind dann separat bauliche Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt. Für diese finden sich dann ebenfalls standortbezogene Festlegungen.

Bei Bereichen, wo keine Siedlungsentwicklung vorgesehen ist, sondern de facto die bestehende Baulandgrenze als Grenze der baulichen Entwicklung vorgegeben ist, wird Folgendes festgelegt:

In derartigen Randzonen kann es zu Baulanderweiterungen kommen, wenn dadurch keine selbständig bebaubaren Flächen geschaffen werden und die Erweiterung zur besseren Bebaubarmachung eines bestehenden Baugrundstückes oder einer unumgänglichen Erweiterung für Bestandsbauten dient.

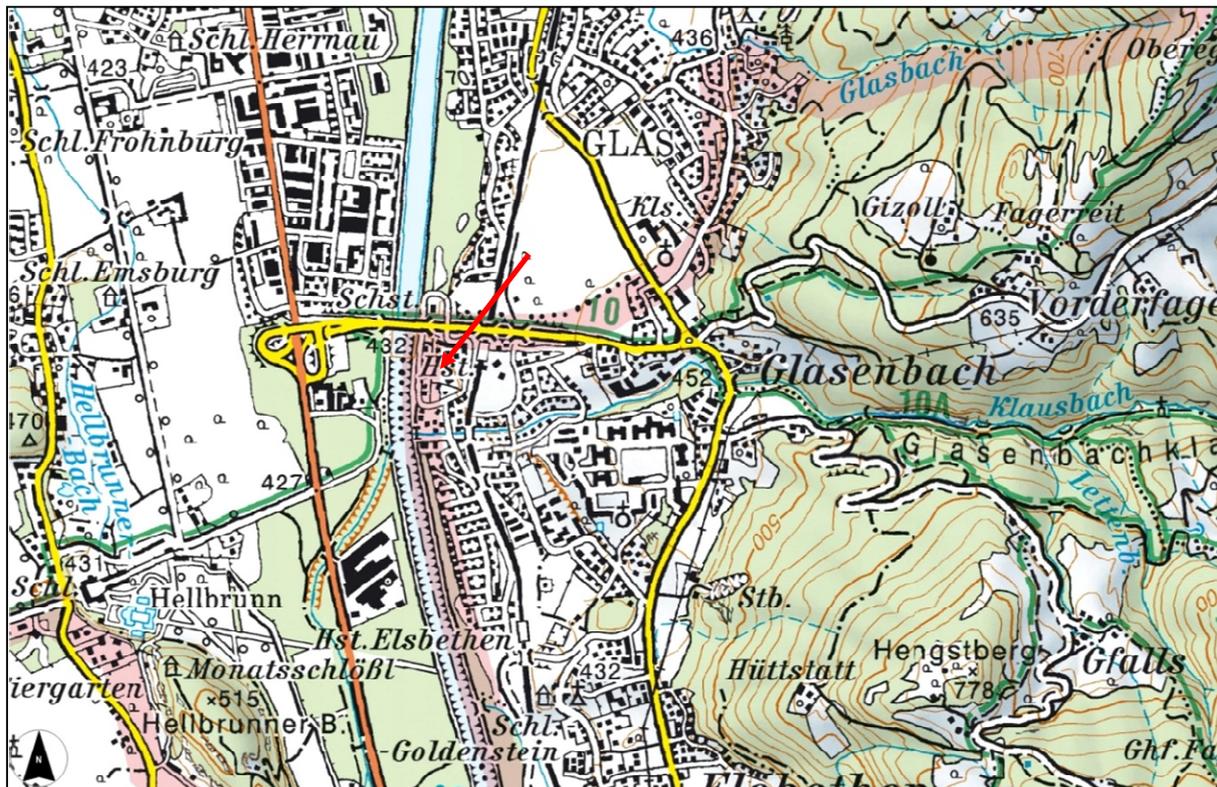
Selbständig bebaubare neue Bauplätze dürfen dadurch nicht geschaffen werden.

## 1.9.2 Siedlungsstandorte

Die bestehenden Siedlungsstandorte sind im beiliegenden Entwicklungsplan mit einer strichlierten Randlinie abgegrenzt.

### 1.9.2.1 Standort 1 – Salzburg Süd

Lage:



Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: ja

Bushaltestelle: ja

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten:

Leitdicke Kategorie C, Nachverdichtung grundsätzlich möglich

Anmerkungen:

Zuschläge bei der Baudichte aufgrund günstiger Lage zum ÖV möglich.

Im Ostteil ist im Randbereich Richtung ÖBB die Situierung von Stellplätzen zulässig.

### 1.9.2.1.1 Erweiterungsbereich 1.1 Freifläche südwestlich Salzburg Süd

Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

ÖV: ja

Flächenausmaß: 1,09ha

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung:  
Leitdicke Kategorien B und C, je nach Lage zur angrenzenden Bebauung

Anmerkungen:  
Zuschläge bei der Baudichte aufgrund günstiger Lage zum ÖV bzw. benachbarter dichter Bebauung im nördlichen Teil möglich.  
Weiters sind Zuschläge auch bei Fernwärmeanschluss möglich.

Widmungsvoraussetzung:  
Zurverfügungstellung von Stellplätzen für Haltestelle Salzburg Süd.

Rahmenbedingungen:

Mensch – Lärm:  
Detailprüfung der lärmmäßigen Gegebenheiten, bei Erfordernis schalltechnisches Projekt.

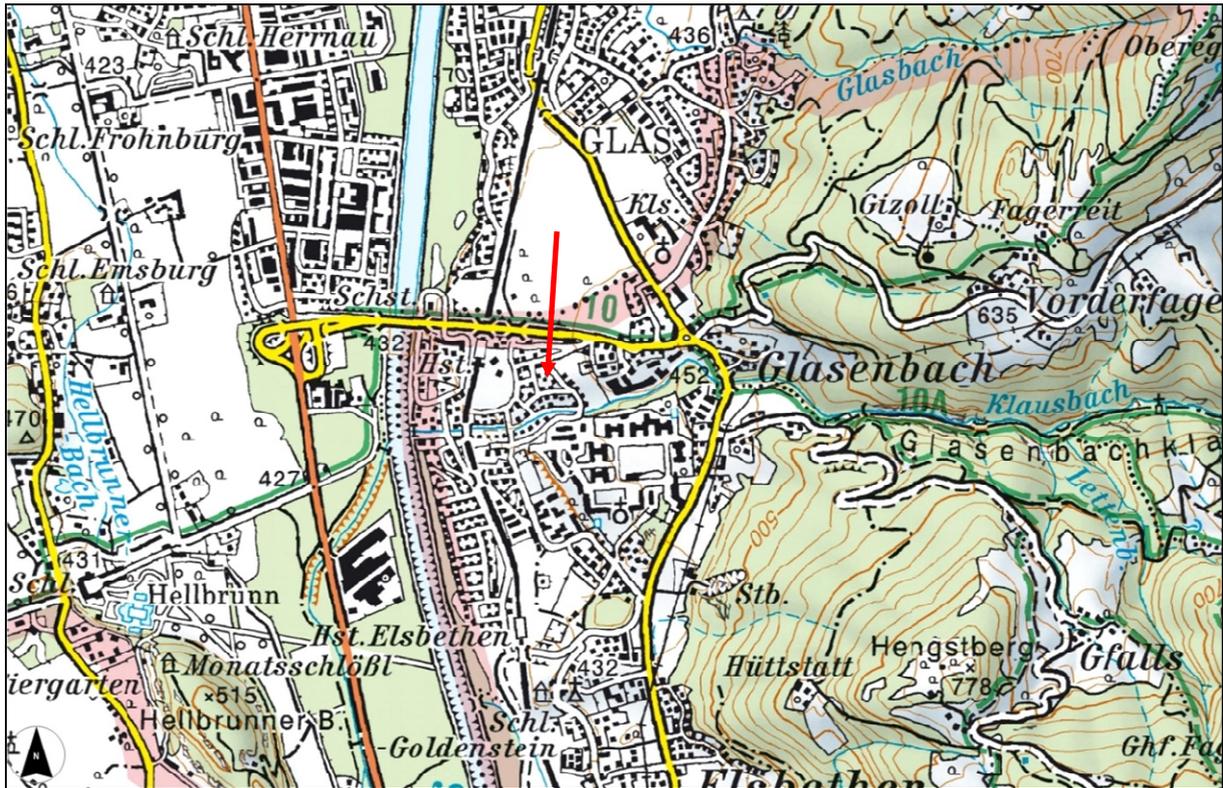
Boden:  
Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Landwirtschaft:  
Bei Umwidmung Beachtung landwirtschaftlicher Reststrukturen.

Empfehlungen zur Energieversorgung:  
Energiewirtschaftlich günstiger Standort: Anschlussmöglichkeit Fernwärmenetz ist zu prüfen. Standort stellt Eignungsgebiet für Solarthermie und PV-Nutzung dar.

### 1.9.2.2 Standort 2 – Bereich Johann-Herbst-Straße, Gewerbepark Klausbach

Lage:



Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: ja

Bushaltestelle: ja

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen, betriebliche Nutzung

Bauformen/Baudichten: Leitdicke Kategorie C

### 1.9.2.2.1 Erweiterungsbereich 2.1 Kasernenstraße

Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

ÖV: ja

Flächenausmaß: 1.586m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke Kategorie C  
Dichtezuschlag bei Anschluss an Fernwärme möglich.

Anmerkungen:

Durchgängigkeit zur östlich angrenzenden Freifläche sichern.

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen:

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

Energiewirtschaftlich günstiger Standort: Anschlussmöglichkeit Fernwärmenetz ist zu prüfen. Standort stellt Eignungsgebiet für Solarthermie und PV-Nutzung dar.

### 1.9.2.2.2 Erweiterungsbereich 2.2 Johann-Herbst-Straße

Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

ÖV: ja

Flächenausmaß: 2.105m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke Kategorie B  
Dichtezuschlag bei Anschluss an Fernwärme möglich.

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen:

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

Energiewirtschaftlich günstiger Standort: Anschlussmöglichkeit Fernwärmenetz ist zu prüfen. Standort stellt Eignungsgebiet für Solarthermie und PV-Nutzung dar.

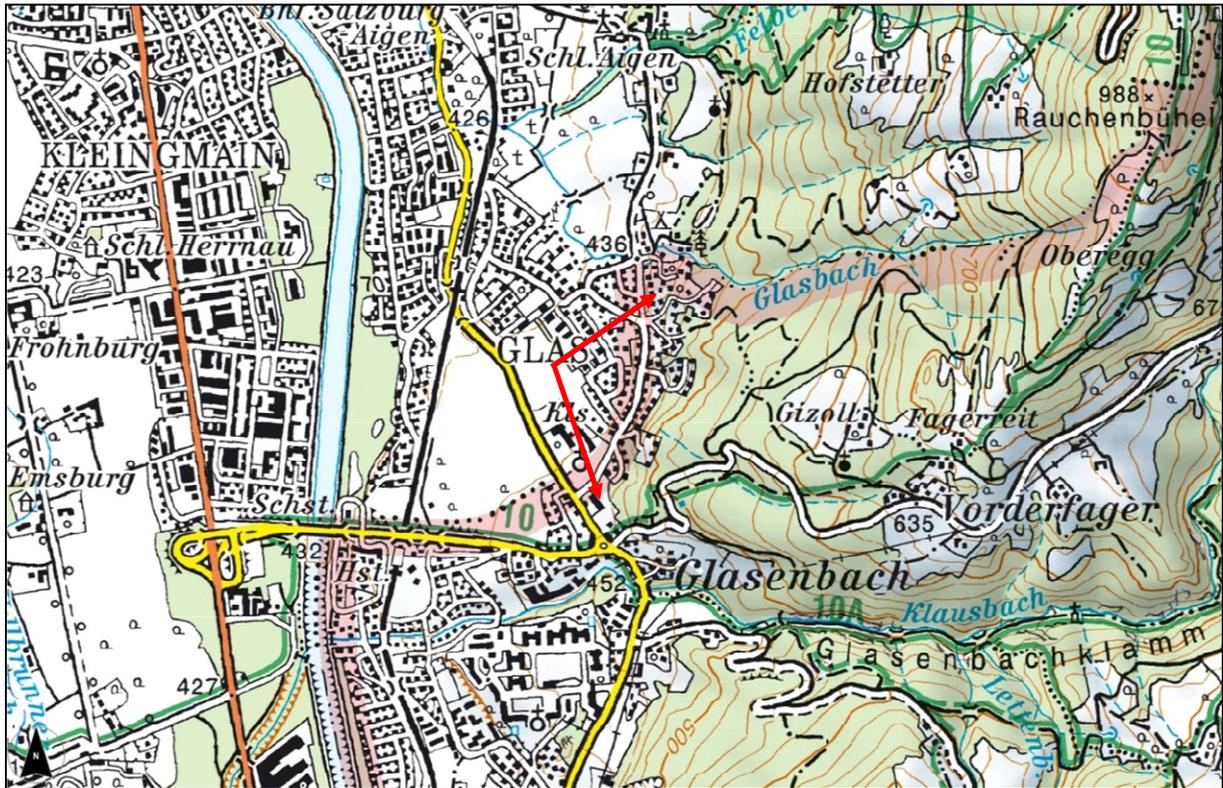
Landwirtschaft:

Berücksichtigung des Landwirtschaftsbetriebes Pulvermacher im Falle einer Widmung (Abstandshaltung, Ausrichtung der Wohnfunktion und dgl.).



### 1.9.2.4 Standort 4 – Schießstandstraße

Lage:



Siedlungsschwerpunkt: teilweise

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein

Bushaltestelle: nur südlicher Teil

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten: Leitdicke Kategorie C





### 1.9.2.6.1 Erweiterungsbereich 6.1 Lohhäuslweg

Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

ÖV: ja

Flächenausmaß: 4.316m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: wohnverträgliche betriebliche Nutzung

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke BMZ 2,8

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen:

Landschaftsstruktur/Landschaftsbild:

Festlegungen von geeigneten Maßnahmen im Bebauungsplan oder im Rahmen der Bauplatzerklärung, insbesondere Eingrünungsmaßnahmen bzw. Festlegungen zur Höhe und Dichte.

Luft und Klima:

Bei Umsetzung von Wohnnutzungen ist im Randbereich zur Landesstraße eine fachliche Stellungnahme betreffend Luftschadstoffe erforderlich und diese Maßnahmen gegebenenfalls in den Bebauungsplan oder im Rahmen der Bauplatzerklärung einzuarbeiten.

Mensch – Lärm:

Detailprüfung der lärmmäßigen Gegebenheiten, bei Erfordernis schalltechnisches Projekt.

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Kulturgüter/Ortsbild:

Festlegungen von geeigneten Maßnahmen im Bebauungsplan oder im Rahmen der Bauplatzerklärung, insbesondere Eingrünungsmaßnahmen bzw. Festlegungen zur Höhe und Dichte.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

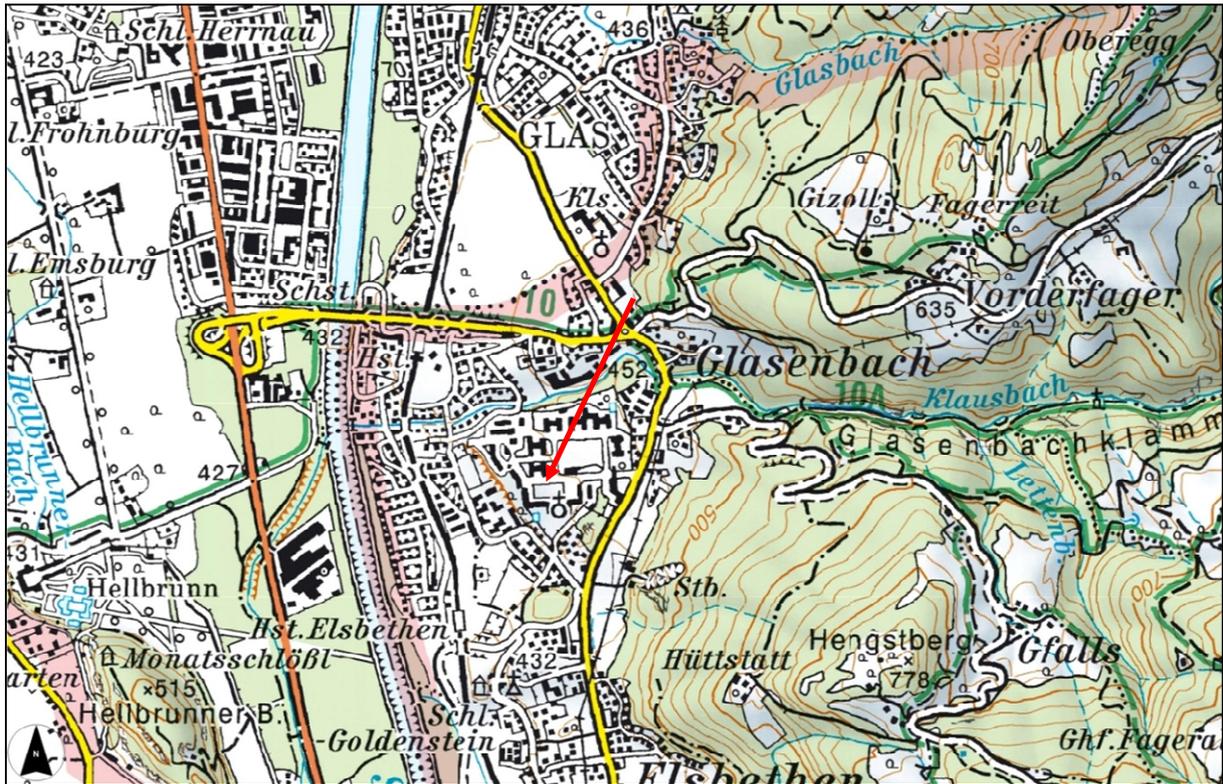
Falls vorhanden – Abwärmenutzung. Vorrang für Nutzungen von Dachflächen hinsichtlich PV-Anlagen.

Verkehr:

Es ist ein Erschließungskonzept mit Einbeziehung der bestehenden Landesstraßenkreuzung vorzulegen.

### 1.9.2.7 Standort 7 – General-Albori-Straße

Lage:



Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: großteils

Bushaltestelle: teilweise

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen, betriebliche Nutzung

Bauformen/Baudichten: Leitdicke Kategorie B

### 1.9.2.7.1 Erweiterungsbereich 7.1 Fichtenweg/Mayr-Melnhofweg/Gärtnerweg

Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

ÖV: ja

Flächenausmaß: 2.829m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke Kategorie B  
Dichtezuschlag bei Fernwärmeanschluss möglich.

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen:

Lärm:

Detailprüfung der lärmmäßigen Gegebenheiten, bei Erfordernis schalltechnisches Projekt.

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

Energiewirtschaftlich günstiger Standort: Anschlussmöglichkeit Fernwärmenetz ist zu prüfen. Standort stellt Eignungsgebiet für Solarthermie und PV-Nutzung dar.

### 1.9.2.7.2 Erweiterungsbereich 7.2 Felix Ennemoserweg

Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: ja

Bushaltestelle: nein

Flächenausmaß: 3.584m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke Kategorie C  
Orientierung der Höhenfestlegung am nördlich angrenzenden Baubestand.

Widmungsvoraussetzungen:

Fläche ist erst für einen längerfristigen Bedarf vorgesehen und kann zu einem früheren Zeitpunkt nur bei einem nachgewiesenen verfügbarkeitsbedingten Baulandmangel in Anspruch genommen werden.

Vorschreibung anteilig förderbare Mietwohnungen.

Rahmenbedingungen:

Lärm:

Detailprüfung der lärmmäßigen Gegebenheiten, bei Erfordernis schalltechnisches Projekt.

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Wasser:

Im Falle der Umwidmung genauere Prüfung der Rahmenvorgaben durch das Wasserschongebiet.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

Energiewirtschaftlich günstiger Standort: Anschlussmöglichkeit Fernwärmenetz ist zu prüfen. Standort stellt Eignungsgebiet für Solarthermie und PV-Nutzung dar.

### **1.9.2.7.3 Erweiterungsbereich 7.3 Römerweg**

Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein

Bushaltestelle: ja

Flächenausmaß: 3.141m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke Kategorie B  
Dichtezuschlag bei Fernwärmeanschluss möglich.

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen: keine

Boden:

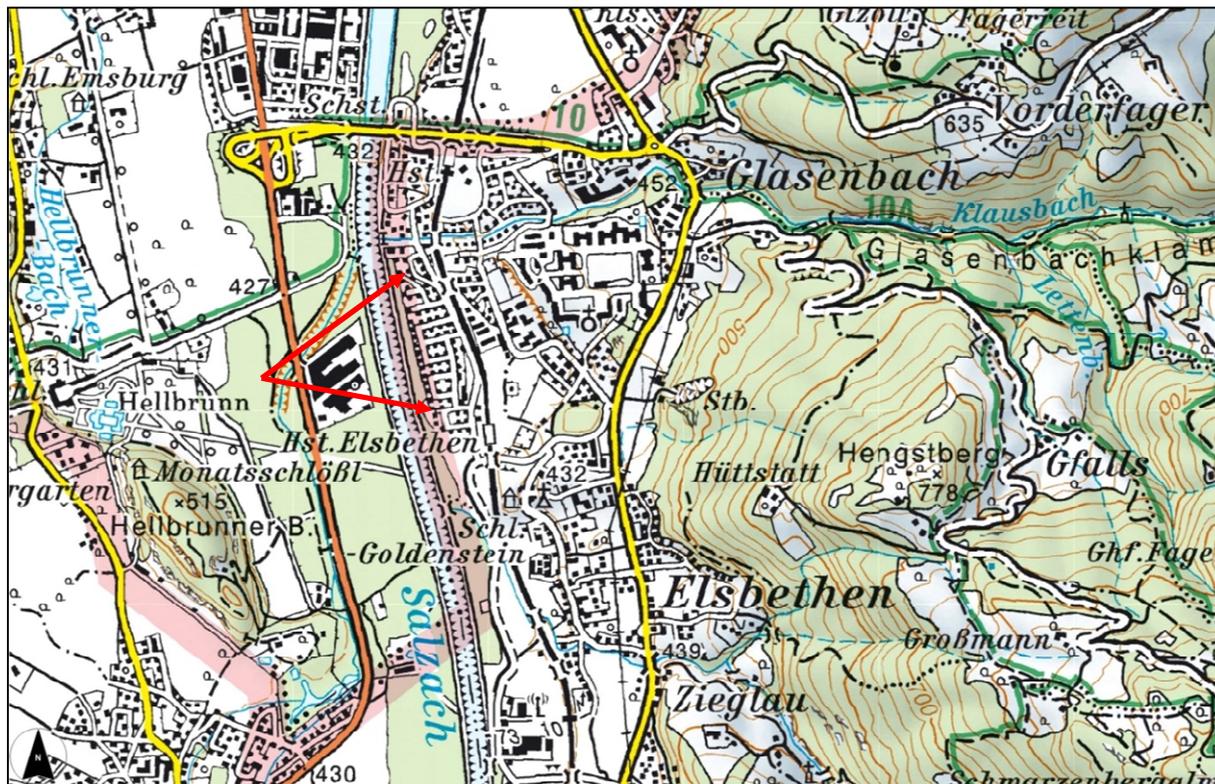
Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

Energiewirtschaftlich günstiger Standort: Anschlussmöglichkeit Fernwärmenetz ist zu prüfen. Standort stellt Eignungsgebiet für Solarthermie und PV-Nutzung dar.

### 1.9.2.8 Standort 8 – Austräße

Lage:



Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: ja

Bushaltestelle: nein

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten: Leitdicke Kategorie C



### 1.9.2.9.1 Erweiterungsbereich 9.1 südlicher Teil Steinbruch

Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

ÖV: ja

Flächenausmaß: 12.114m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: betriebliche Nutzung

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke BMZ 5,0

Widmungsvoraussetzungen:

Sollten Waldflächen berührt werden, ist eine Rodungsbewilligung einzuholen.

Rahmenbedingungen:

Mensch – Naturräumliche Gefährdungen, Geologie und Baugrundeignung:

Überprüfung einer potenziell gegebenen Steinschlaggefahr – wenn ja: Formulierung von Maßnahmen

Pflanzen, Tiere, Biodiversität und Biotopverbund:

Durchführung einer entsprechenden Bestandsaufnahme betreffend Herpetofauna, Vogelwelt und Vegetation bei Feststellung wertiger Strukturen: Formulierung von Maßnahmen zur Erhaltung oder Ausgleich.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

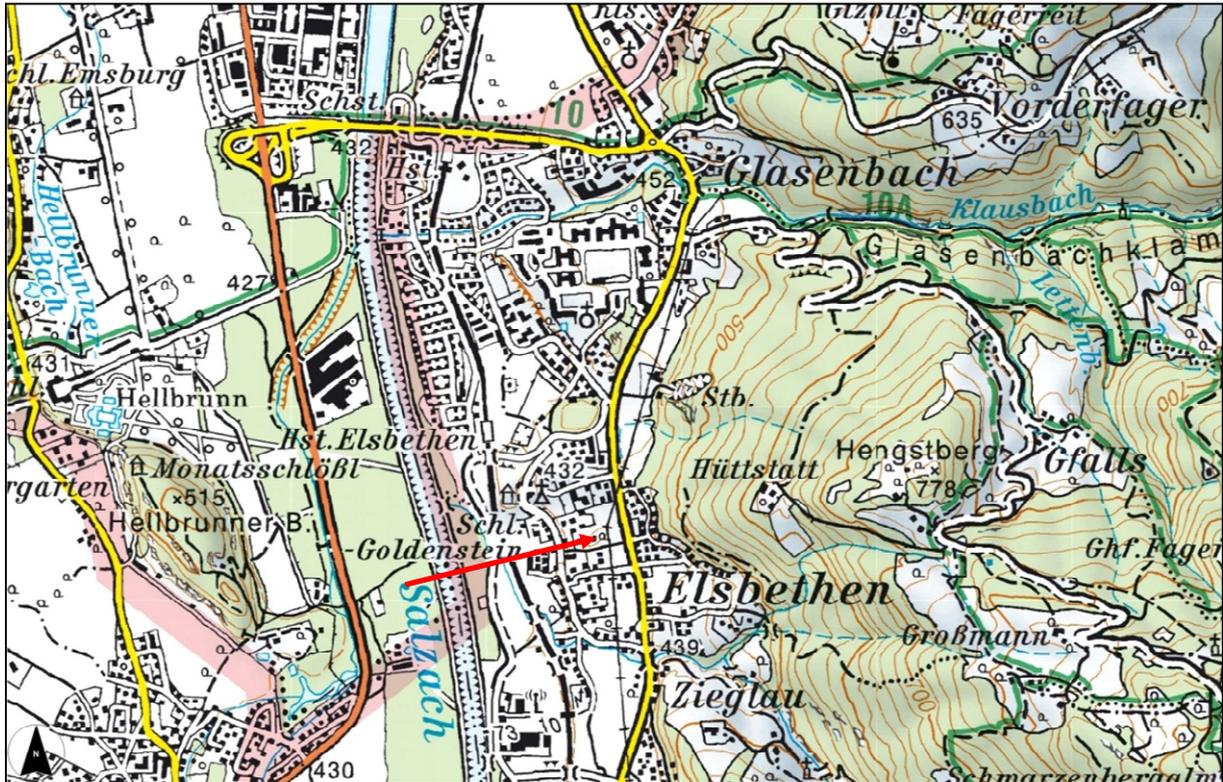
Falls vorhanden – Abwärmenutzung. Vorrang für Nutzungen von Dachflächen hinsichtlich PV-Anlagen.

Verkehr:

Die bestehende Landesstraßenkreuzung muss auf den zusätzlichen Verkehr ausgelegt und adaptiert werden.

### 1.9.2.10 Standort 10 – Zentrum

Lage:



Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: großteils

Bushaltestelle: überwiegend

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen, zentrale Nutzungen

Bauformen/Baudichten:

Leitdichte Kategorien A und B (je nach Lage bzw. Bebauungsstruktur)

### 1.9.2.10.1 Erweiterungsbereich 10.1 Romy-Schneider-Straße

Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

ÖV: ja

Flächenausmaß: 2.900m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung:

Wohnen, wohnverträgliche Nutzung (je nach lärmmäßigen Gegebenheiten)

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke Kategorie B  
Dichtezuschlag bei Fernwärmeanschluss möglich.

Widmungsvoraussetzung: keine

Rahmenbedingungen:

Land- und Forstwirtschaft:

Die Nahelage zum Waldrand ergibt sich hauptsächlich im Nordwesteck, das aber zum Teil ohnehin nicht verbaubar ist. Somit wird ein akzeptabler Waldabstand gehalten bzw. befinden sich die benachbarten Baulandflächen näher zum Wald.

Kultur- und Sachgüter:

Im Zuge der Umwidmung Abklärung der hier festgelegten archäologischen Fundzone und gegebenenfalls Aufnahme von Maßnahmen in den Bebauungsplan.

Lärm:

Bei Anordnung von lärmsensiblen Nutzungen Überprüfung der lärmmäßigen Gegebenheiten, Ausarbeitung eines schalltechnischen Projektes, welches in den Bebauungsplan oder darüber hinaus im weiteren Bauverfahren (Bauplatzerklärung) einfließt.

Wasser:

Detaillierte Darstellung der Schutzgebietsverordnung und Formulierung entsprechender Konsequenzen im Bebauungsplan oder im sonstigen nachgeordneten Verfahren.

Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Oberflächenwässer.

Luft und Klima:

Bei Situierung von sensiblen Nutzungen betreffend Schutzgut Luft nähere Untersuchung der diesbezüglichen Gegebenheiten und Formulierung allfälliger Maßnahmen im nachgeordneten Verfahren.

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

Falls vorhanden – Abwärmenutzung. Vorrang für Nutzungen von Dachflächen hinsichtlich PV-Anlagen.

Verkehr:

Die bestehende Landesstraßenkreuzung muss auf den zusätzlichen Verkehr ausgelegt und adaptiert werden.

### **1.9.2.10.2 Erweiterungsbereich 10.2 Pfarrweg**

Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

ÖV: ja

Flächenausmaß: 4.478m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: vorrangig kommunale Nutzung

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke Kategorie A

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen:

Wasser:

Nähere Abklärung der Schongebietsverordnung Schongebiet Rainerkaserne und Formulierung allfällig erforderlicher Festlegungen im Bebauungsplan oder im Rahmen der Bauplatzerklärung.

Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Oberflächenwässer.

Luft und Klima:

Bei Realisierung einer Wohnnutzung im Randbereich zur Landesstraße nähere Prüfung der Luftschadstoffe und Festlegung allfällig erforderlicher Maßnahmen im Bebauungsplan oder im Rahmen der Bauplatzerklärung.

Mensch – Lärm:

Detailprüfung der lärmmäßigen Gegebenheiten, bei Erfordernis schalltechnisches Projekt.

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Energieversorgung:  
Nach Möglichkeit Anschluss an das Fernwärmenetz.

Empfehlungen zur Energieversorgung:  
Energiewirtschaftlich günstiger Standort: Anschlussmöglichkeit Fernwärmenetz ist zu prüfen. Standort stellt Eignungsgebiet für Solarthermie und PV-Nutzung dar.

### **1.9.2.10.3 Erweiterungsbereich 10.4 Moarweg**

Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

ÖV: ja

Flächenausmaß: 4.619m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: vorrangige Wohnnutzung

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdichte Kategorie B

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen:

Landschaftsstruktur/Landschaftsbild:  
Festlegung geeigneter Eingrünungsmaßnahmen im Außenrandbereich des Standortes im Rahmen des Bebauungsplanes oder der Bauplatzerklärung.

Mensch – Lärm/Landwirtschaft:  
Detailprüfung der lärmmäßigen Gegebenheiten, bei Erfordernis schalltechnisches Projekt.  
Prüfen allfälliger Nutzungskonflikte zu einer nahe gelegenen Landwirtschaft.

Geologie und Baugrundeignung:  
Wegen Auboden Untergrund im Zuge einer allfälligen Widmung Abklärung der Untergrundverhältnisse.

Boden:  
Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Empfehlungen zur Energieversorgung:  
Energiewirtschaftlich günstiger Standort: Anschlussmöglichkeit Fernwärmenetz ist zu prüfen. Standort stellt Eignungsgebiet für Solarthermie und PV-Nutzung dar.

#### **1.9.2.10.4 Erweiterungsbereich 10.5 Bäckerweg**

Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

ÖV: ja

Flächenausmaß: 2.908m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen, wohnverträgliche betriebliche Nutzung

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke Kategorie B

Widmungsvoraussetzungen:

Prüfung der Einfahrtssituation in die Halleiner Landesstraße bzw. Abklärung des erforderlichen Verbesserungsbedarfes.

Rahmenbedingungen:

Luft und Klima:

Im Randbereich zur Landesstraße Abklärung der Immissionen durch Luftschadstoffe und gegebenenfalls Festlegung geeigneter Maßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes oder der Bauplatzerklärung.

Berücksichtigung der Abstandshaltung von der Stromleitung.

Mensch – Lärm:

Detailprüfung der lärmmäßigen Gegebenheiten, bei Erfordernis schalltechnisches Projekt.

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

Energiewirtschaftlich günstiger Standort: Anschlussmöglichkeit Fernwärmenetz ist zu prüfen. Standort stellt Eignungsgebiet für Solarthermie und PV-Nutzung dar.

#### **1.9.2.10.5 Erweiterungsbereich 10.6 Goldensteinstraße/Halleiner Landesstraße**

Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

ÖV: ja

Flächenausmaß: 20.220m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen, wohnverträgliche betriebliche Nutzung

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke Kategorie B

Widmungsvoraussetzungen:

Aufgrund der Größe der Fläche ist auch bei Einzelumwidmungen ein Gesamtkonzept für die Erschließung bzw. Verwertung der Fläche zu erstellen bzw. bei weiteren Widmungen entsprechend fortzuschreiben.

Rahmenbedingungen:

Landschaftsstruktur/Landschaftsbild:

Festlegung geeigneter Eingrünungsmaßnahmen im Außenrandbereich des Standortes im Rahmen des Bebauungsplanes oder der Bauplatzerklärung.

Land- und Forstwirtschaft:

Berücksichtigung allfällig aktiver Landwirtschaftsbetriebe durch entsprechende Abstandshaltung oder Orientierung der Gebäude im Bebauungsplan.

Naturräumliche Gefährdung:

Einholung einer Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung zum Thema Gefährdungen und Aufnahme geeigneter Maßnahmen in den Bebauungsplan oder in die Bauplatzerklärung.

Kultur- und Sachgüter:

Berücksichtigung einer strukturkonformen Bauweise im Rahmen des Bebauungsplanes oder der Bauplatzerklärung.

Luft und Klima:

Im Randbereich zur Landesstraße Abklärung der Situation der Immissionen durch Luftschadstoffe und Aufnahme allfällig erforderlicher Maßnahmen in den Bebauungsplan oder in die Bauplatzerklärung.

Berücksichtigung der Abstandshaltung von der Stromleitung.

Mensch – Lärm:

Detailprüfung der lärmmäßigen Gegebenheiten, bei Erfordernis schalltechnisches Projekt.

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

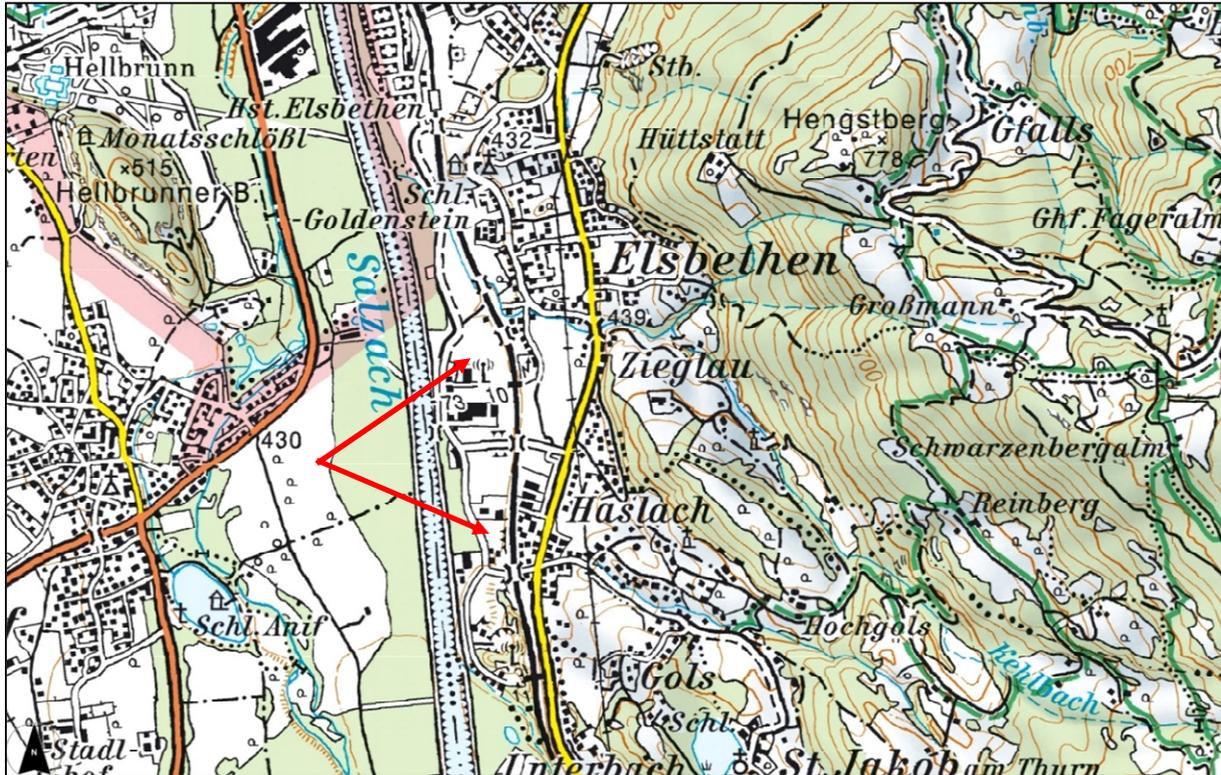
Energiewirtschaftlich günstiger Standort: Anschlussmöglichkeit Fernwärmenetz ist zu prüfen. Standort stellt Eignungsgebiet für Solarthermie und PV-Nutzung dar.

Verkehr:

Die bestehende Landesstraßenkreuzung muss auf den zusätzlichen Verkehr ausgelegt und adaptiert werden.

### 1.9.2.11 Standort 11 – Gewerbegebiet Christophorusstraße

Lage:



Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein

Bushaltestelle: nein

Funktion, vorrangige Verwendung: betriebliche Nutzung

Bauformen/Baudichten: Leitdicke BMZ 4,5

### 1.9.2.11.1 Erweiterungsbereich 11.1 Gewerbegebiet Haslach Nord

Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

ÖV: nein

Flächenausmaß: 10.825m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: betriebliche Nutzung

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdichte BZM 4,5

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen:

Geologie und Baugrundeignung:  
Vorprüfung des Baugrundes im Zuge der Umwidmung.

Boden:  
Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Empfehlungen zur Energieversorgung:  
Falls vorhanden – Abwärmenutzung. Vorrang für Nutzungen von Dachflächen hinsichtlich PV-Anlagen.

Altablagerung:  
Bei Widmungsverfahren Berücksichtigung der Altablagerung Zieglau.

### 1.9.2.11.2 Erweiterungsbereich 11.2 Gewerbegebiet Haslach Süd

Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein (geplant)

Bushaltestelle: nein

Flächenausmaß: 9.543m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: betriebliche Nutzung

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke MBZ 4,5

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen:

Landschaftsstruktur/Landschaftsbild:

Festlegungen von geeigneten Maßnahmen im Bebauungsplan oder im Rahmen der Bauplatzerklärung insbesondere Eingrünungsmaßnahmen bzw. Festlegungen zur Höhe und Dichte.

Geologie und Baugrundeignung:

Vorprüfung des Baugrundes im Zuge der Umwidmung.

Pflanzen, Tiere, Biodiversität und Biotopverbund:

Durchführung einer entsprechenden Bestandsaufnahme betreffend Tier- und Pflanzenwelt, bei Feststellung wertiger Strukturen Formulierung von Maßnahmen zur Erhaltung oder Ausgleich.

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Landwirtschaft:

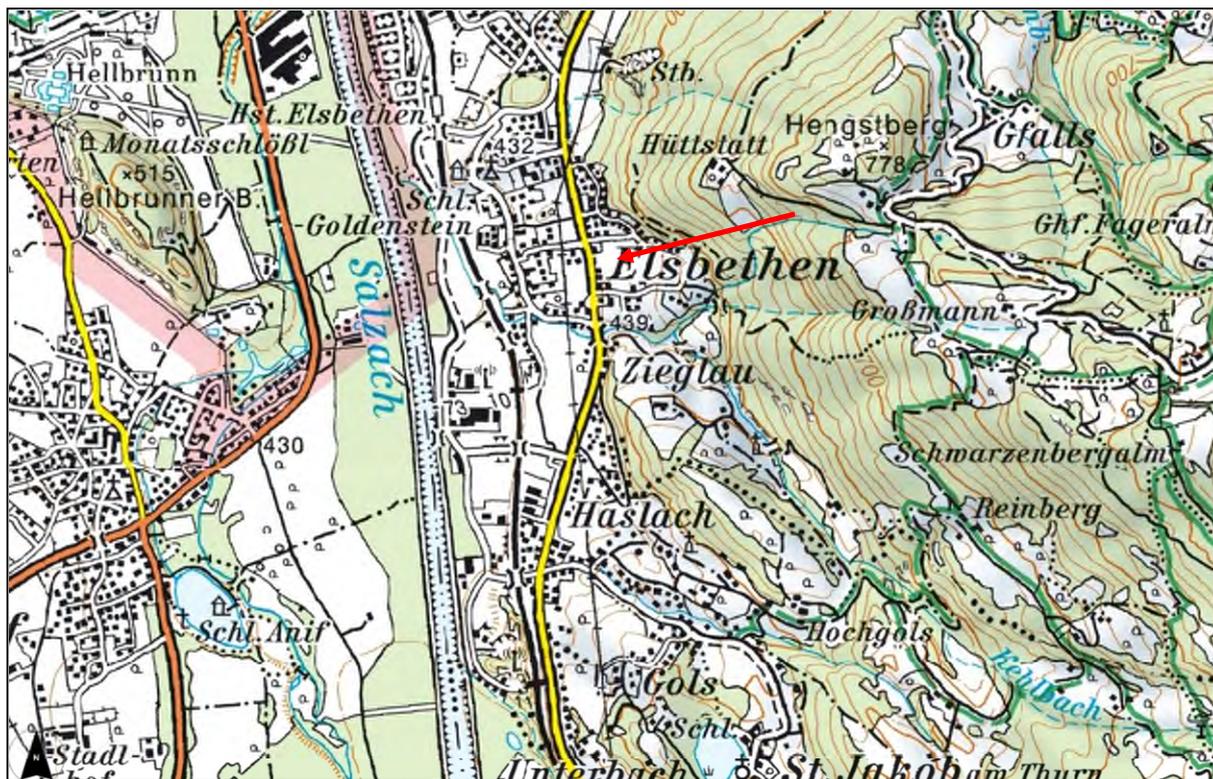
Beeinträchtigung der Bewirtschaftbarkeit (im Rahmen der Abwägung berücksichtigen).

Energieversorgung:

Nach Möglichkeit Fernwärmeanschluss.

### 1.9.2.12 Standort 12 – Brunnenleiteweg/Miglweg

Lage:



Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein

Bushaltestelle: überwiegend

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten: Leitdicke Kategorien B und C, je nach Lage

### 1.9.2.12.1 Erweiterungsbereich 12.3 Miglweg

Siedlungsschwerpunkt: ja

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein

Bushaltestelle: ja

Flächenausmaß: 5.325m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: vorrangig Wohnnutzung

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung:  
Leitdicke Kategorien B und C, je nach Lage

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen:

Naturräumliche Gefährdungen:

Einholung einer Stellungnahme der Wildbach und Lawinenverbauung zum Thema Naturräumliche Gefährdungen und Festlegung allfälliger Maßnahmen im Bebauungsplan oder in der Bauplatzerklärung.

Luft und Klima:

Bei Situierungen von Wohnnutzungen im Randbereich der Landesstraße Abklärung der Immissionssituation betreffend Luftschadstoffe und Festlegung allfällig erforderlicher Maßnahmen im Bebauungsplan oder im Rahmen der Bauplatzerklärung.

Mensch – Lärm:

Detailprüfung der lärmmäßigen Gegebenheiten, bei Erfordernis schalltechnisches Projekt.

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

Energiewirtschaftlich weniger günstiger Standort.

Vorrangig Nutzung des Solarpotenzials auf Dachflächen sowie das Potenzial zur Nutzung von Grundwasser oder Erdwärme über Wärmepumpen.

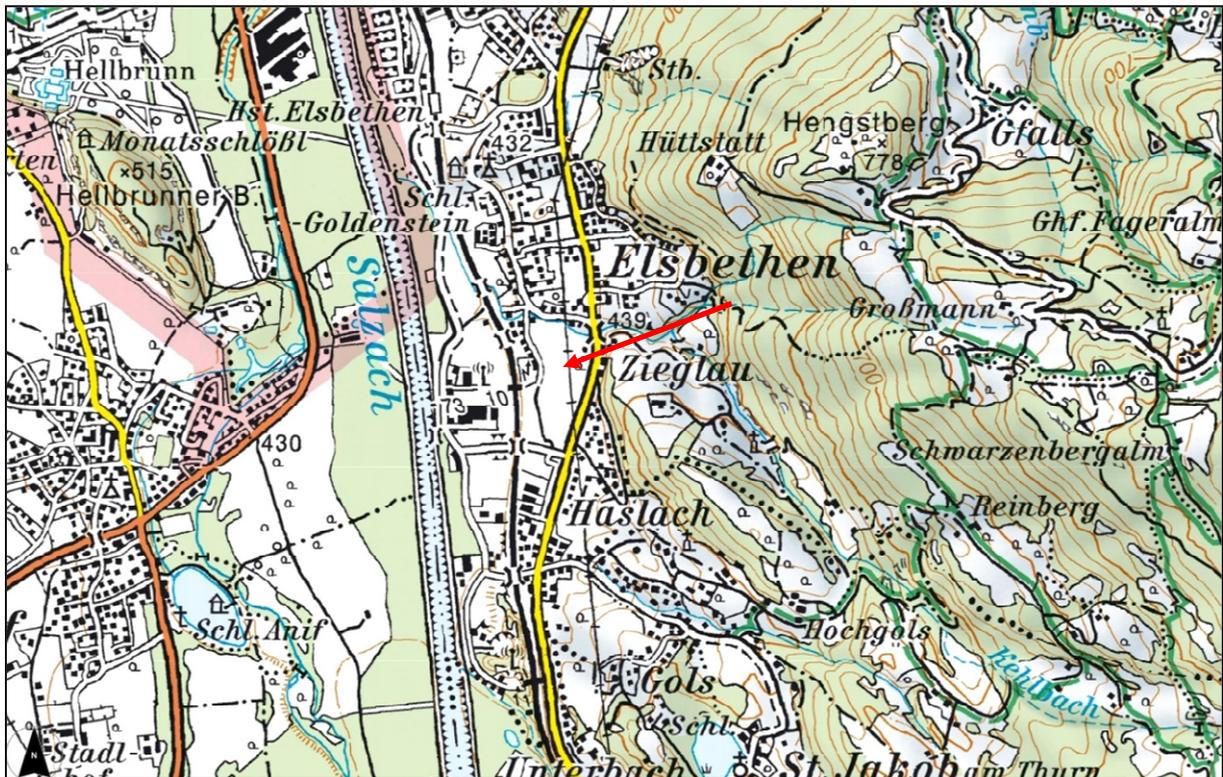
Verkehr:

Es ist ein Erschließungskonzept mit Einbeziehung der bestehenden Landesstraßenkreuzung vorzulegen.

Ebenfalls in diesem Erschließungskonzept ist auch die geplante langfristige Wohnentwicklung im nördlichen Bereich einzubeziehen und zu berücksichtigen.

### 1.9.2.13 Standort 13 – Marktstraße

Lage:



Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein

Bushaltestelle: ja

Funktion, vorrangige Verwendung: betriebliche Nutzung, Wohnnutzung im Südteil

Bauformen/Baudichten: Leitdicke Kategorie B

### 1.9.2.13.1 Erweiterungsbereich 13.2 Marktstraße

Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein (geplant)

Bushaltestelle: ja

Flächenausmaß: 10.711m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: vorrangig betriebliche Nutzung

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke BMZ 3,0

Widmungsvoraussetzungen:

Flächensicherung für die Realisierung der Bahnhaltestelle samt Zufahrt.

Rahmenbedingungen:

Boden:

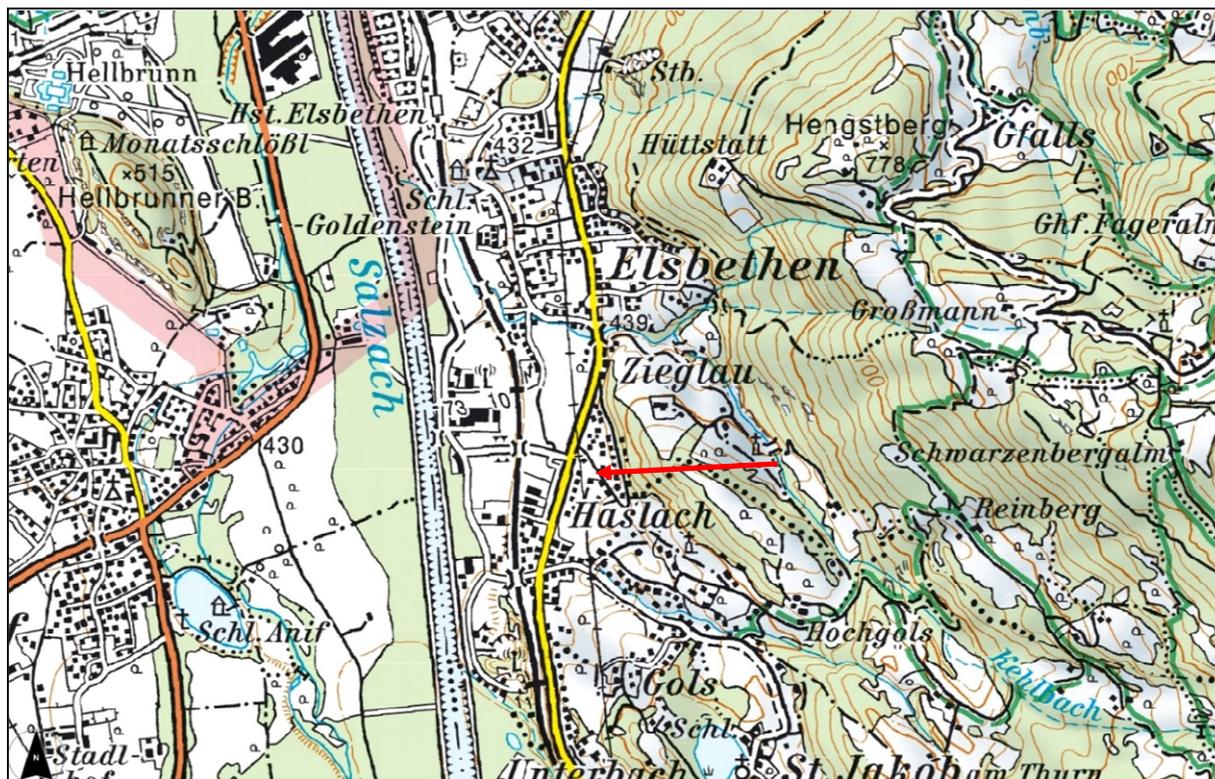
Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Landschaftsbild:

Eingrünungsmaßnahmen insbesondere am Nordrand vorsehen.

### 1.9.2.14 Standort 14 – Fischerstraße/Kreuzweg

Lage:



Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein

Bushaltestelle: ja

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten: Leitdicke Kategorien B und C, je nach Lage

### 1.9.2.14.1 Erweiterungsbereich 14.1 Kreuzweg

Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein

Bushaltestelle: ja

Flächenausmaß: 3.212m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: vorrangig Wohnen

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke Kategorie B

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen:

Wasser:

Klärung der Oberflächenentwässerung im Zuge von Umwidmungen.

Luft und Klima:

Bei Situierungen von Wohnnutzungen im Randbereich der Landesstraße Abklärung der Immissionssituation betreffend Luftschadstoffe und Festlegung allfällig erforderlicher Maßnahmen im Bebauungsplan oder im Rahmen der Bauplatzerklärung.

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

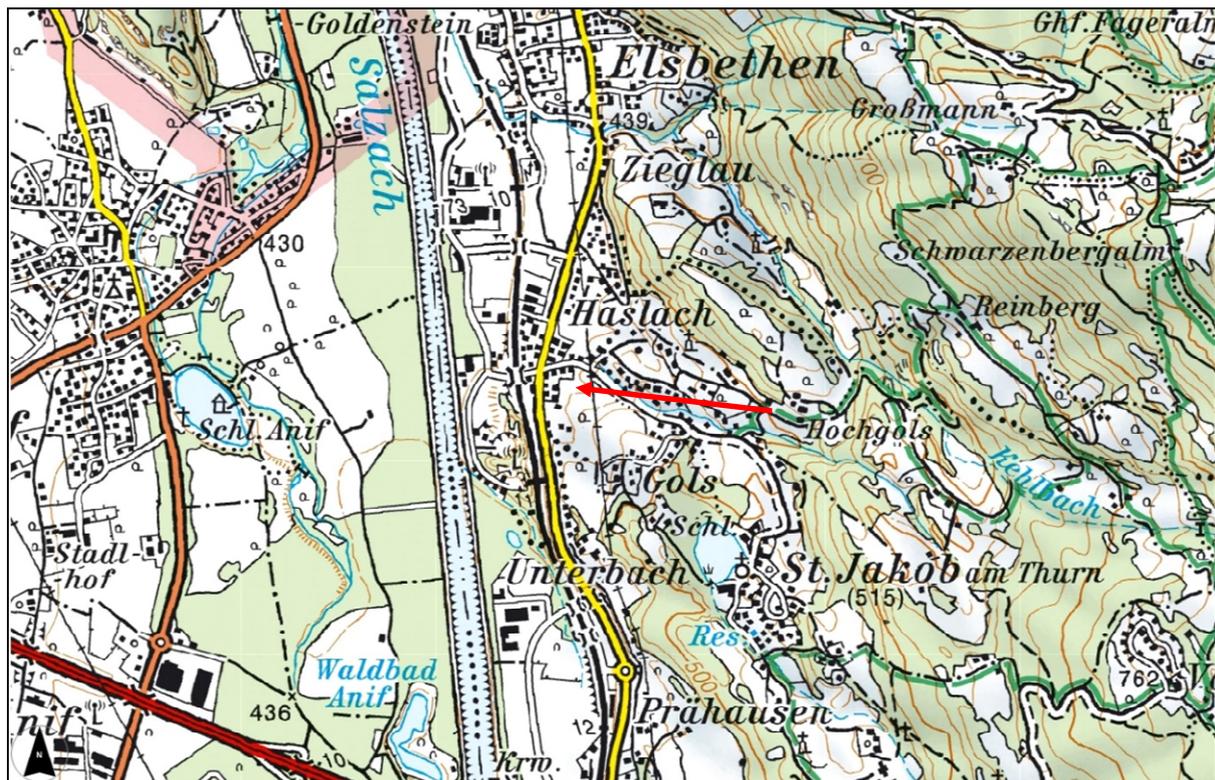
Energiewirtschaftlich ungünstiger Standort. Vorrangige Nutzung des Solarpotenzials auf Dachflächen und des Potenzials zur Nutzung von Grundwasser- oder Erdwärme.

Verkehr:

Es ist ein Erschließungskonzept mit Einbeziehung der bestehenden Landesstraßenkreuzung vorzulegen.

### 1.9.2.15 Standort 15 – Haslach

Lage:



Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein

Bushaltestelle: ja

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten: Leitdicke Kategorie C

### 1.9.2.15.1 Erweiterungsbereich 15.1 Schmiedbachweg

Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein

Bushaltestelle: ja

Flächenausmaß: 3.943m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: vorrangig Wohnen

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung:  
Leitdicke Kategorien B und C, je nach Lage

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen:

Landschaftsstruktur/Landschaftsbild:

Festlegungen von geeigneten Maßnahmen im Bebauungsplan oder im Rahmen der Bauplatzerklärung insbesondere Eingrünungsmaßnahmen bzw. Festlegungen zur Höhe und Dichte.

Luft und Klima:

Bei Situierungen von Wohnnutzungen im Randbereich der Landesstraße Abklärung der Immissionssituation betreffend Luftschadstoffe und Festlegung allfällig erforderlicher Maßnahmen im Bebauungsplan oder im Rahmen der Bauplatzerklärung.

Mensch – Lärm:

Bei Umwidmung Klärung der schalltechnischen Gegebenheiten und Erstellung eines schalltechnischen Projektes bzw. Einarbeitung in den Bebauungsplan oder Festlegungen im Rahmen der Bauplatzerklärung.

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

Energiewirtschaftlich ungünstiger Standort. Vorrangige Nutzung des Solarpotenzials auf Dachflächen und des Potenzials zur Nutzung von Grundwasser- oder Erdwärme.

Pflanzen, Tiere, Biotopverbund:

Terrassenstufe von Bebauung bzw. Verkehrsflächen freihalten (ansonsten Reptilienkartierung).

### 1.9.2.15.2 Erweiterungsbereich 15.2 Haslach

Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: ja

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein

Bushaltestelle: ja

Flächenausmaß: 5.099m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: vorrangig Wohnen

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke Kategorie C

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen:

Landschaftsstruktur/Landschaftsbild:

Festlegungen von geeigneten Maßnahmen im Bebauungsplan oder im Rahmen der Bauplatzerklärung insbesondere Eingrünungsmaßnahmen bzw. Festlegungen zur Höhe und Dichte.

Kultur- und Sachgüter:

Sicherstellung einer strukturkonformen Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes.

Wasser:

Klärung der Oberflächenentwässerung im Zuge der Umwidmung.

Luft und Klima:

Bei Situierungen von Wohnnutzungen im Randbereich der Landesstraße Abklärung der Immissionssituation betreffend Luftschadstoffe und Festlegung allfällig erforderlicher Maßnahmen im Bebauungsplan oder im Rahmen der Bauplatzerklärung.

Mensch – Lärm:

Detailprüfung der lärmmäßigen Gegebenheiten, bei Erfordernis schalltechnisches Projekt.

Landwirtschaft:

Berücksichtigung der ausreichenden Abstandshaltung von einer aktiven Landwirtschaft.

Pflanzen, Tiere, Biodiversität und Biotopverbund

Durchführung einer entsprechenden Bestandsaufnahme betreffend Tier- und Pflanzenwelt, bei Feststellung wertiger Strukturen Formulierung von Maßnahmen zur Erhaltung oder Ausgleich.

**Boden:**

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im sonstigen nachgeordneten Verfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076.

**Empfehlungen zur Energieversorgung:**

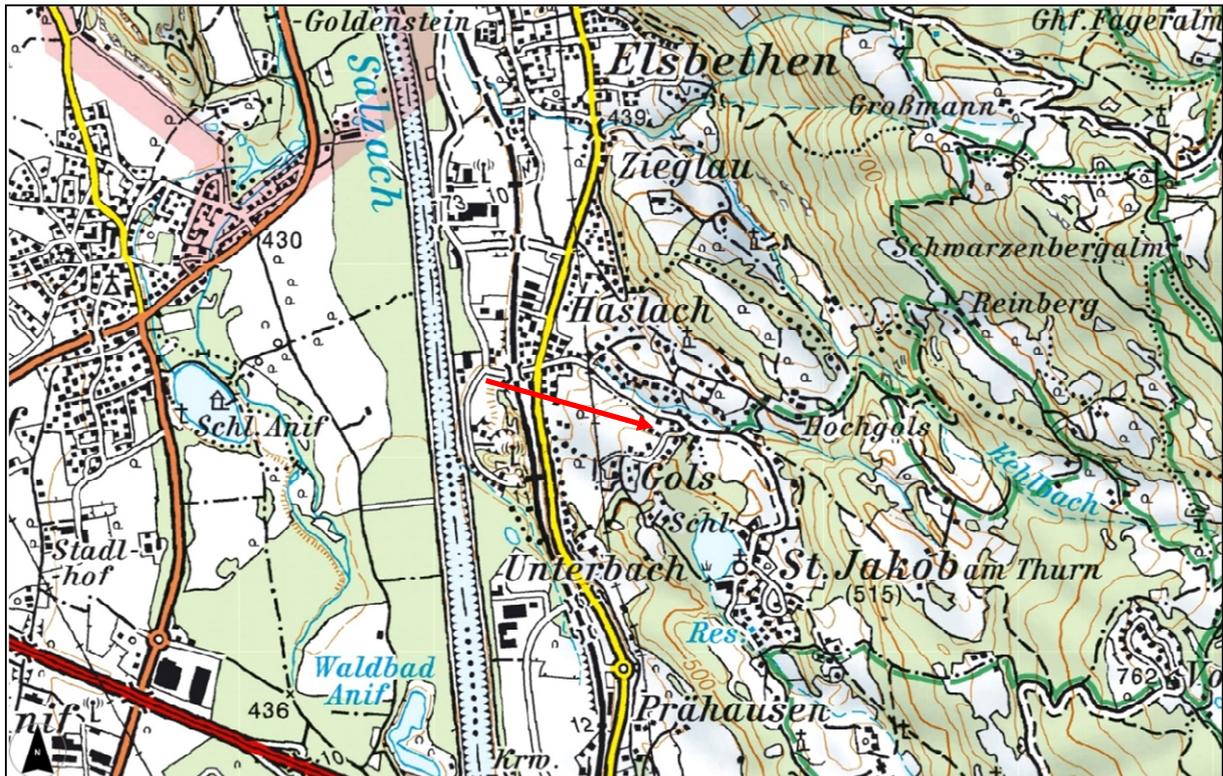
Energiewirtschaftlich ungünstiger Standort. Vorrangige Nutzung des Solarpotenzials auf Dachflächen und des Potenzials zur Nutzung von Grundwasser- oder Erdwärme.

**Verkehr:**

Es ist ein Erschließungskonzept mit Einbeziehung der bestehenden Landesstraßenkreuzung vorzulegen.

### 1.9.2.16 Standort 16 – Bärnkarweg

Lage:



Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: nein

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein

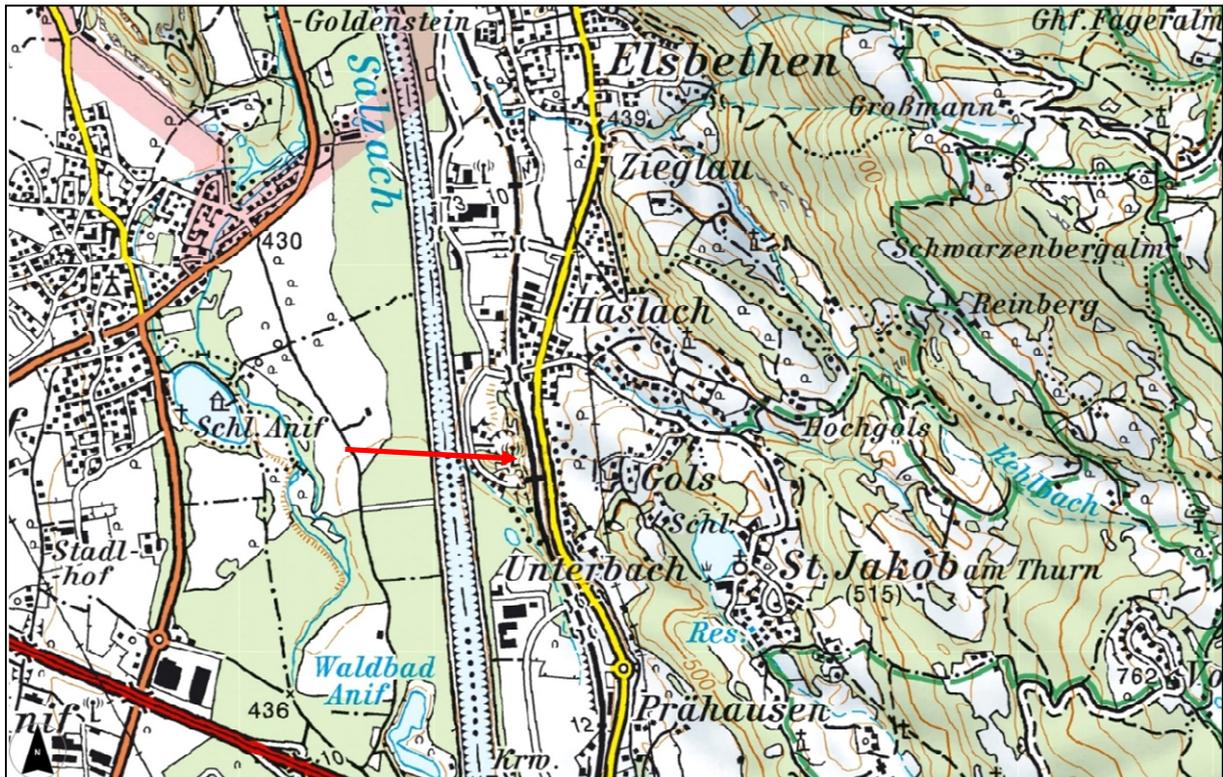
Bushaltestelle: nein

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten: Leitdicke Kategorie C

### 1.9.2.17 Standort 17 – Überfuhrstraße

Lage:



Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: nein

Einzugsbereich ÖBB Haltestelle: nein

Bushaltestelle: nein

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen (betriebliche Nutzung)

Bauformen/Baudichten: Leitdicke Kategorie C

### 1.9.2.17.1 Erweiterungsbereich 17.2 Überfuhrstraße

Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: nein

ÖV: nein

Flächenausmaß: 4.518m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: betriebliche Nutzung

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke MBZ 2,5

Widmungsvoraussetzungen:

Abklärung bzw. Nachweis einer ausreichenden Zufahrt.

Rahmenbedingungen:

Land- und Forst-wirtschaft

Es grenzt der Standort aber an ein kleineres Waldgebiet an.

Im Fall einer Umwidmung ist ein ausreichender Waldabstand zu berücksichtigen.

Kultur- und Sachgüter:

Nähere Abklärung der archäologischen Fundzone im Zuge der Umwidmung.

Pflanzen, Tiere, Biodiversität und Biotopverbund

Durchführung einer entsprechenden Bestandsaufnahme betreffend Tier- und Pflanzenwelt, bei Feststellung wertiger Strukturen Formulierung von Maßnahmen zur Erhaltung oder Ausgleich.

Wasser:

Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Oberflächenwässer.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

Falls vorhanden – Abwärmenutzung. Vorrang für Nutzungen von Dachflächen hinsichtlich PV-Anlagen.



### 1.9.2.18.1 Erweiterungsbereich 18.1 Vorderfager

Siedlungsschwerpunkt: nein

Hauptsiedlungsbereich: nein

ÖV: nein

Flächenausmaß: 1.500m<sup>2</sup>

Funktion, vorrangige Verwendung: Wohnen

Bauformen/Baudichten, bauliche Entwicklung: Leitdicke Kategorie C

Widmungsvoraussetzungen: keine

Rahmenbedingungen:

Land- und Forstwirtschaft

Das Nordwesteck liegt innerhalb des 30m Abstandes von einem Waldrand.  
Im Falle der Umwidmung Berücksichtigung ausreichender Waldabstände.

Geologie und Baugrundeignung:

Prüfung der geologischen Rahmenbedingungen aufgrund der Steilheit des Geländes.

Wasser:

Klärung der Oberflächenentwässerung im Zuge des Umwidmungsverfahrens.

Boden:

Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan oder im sonstigen nachgeordneten Verfahren.

Empfehlungen zur Energieversorgung:

Energiewirtschaftlich ungünstiger Standort. Vorrangige Nutzung des Solarpotenzials auf Dachflächen und des Potenzials zur Nutzung von Grundwasser- oder Erdwärme.

# ANHANG

REK NEU Wohnbaulandbedarfsberechnung für **Elsbethen** bis zum Jahr

2046

Parameter		Daten (Bev., WE, ha)			Quellenangabe	Anmerkungen
<b>Vorausschätzung Bevölkerungsentwicklung 2046</b>		%	Bev	HH	Link zur Seite der Statistik Austria:	<a href="http://www.statistik.at/blickgem/gemList.do?bdl=5">http://www.statistik.at/blickgem/gemList.do?bdl=5</a>
Bevölkerung Bestand (1.1.2021)				5494	Statistik Austria oder ZMR	Werte unter: "Bevölkerungsentwicklung"
<b>Natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Geburten- und Sterberaten sowie aufgrund von Wanderungsbilanz (Zu- und Abwanderung)</b>						
1	Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2031	3,00%	165	82	Land Salzburg, Bevölkerungsprognose; ÖROK Regionalprognose	die bisherige Entwicklung ablesen und Prognose abschätzen
	Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2041	3,00%	170	85		
	Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2046	2,94%	171	86		
	Bevölkerungszuwachs bis 2046			506		
	Künftige (absehbare) Haushaltsgröße (in 25 Jahre)	2,00				
<b>Haushalte aufgrund Bevölkerungsentwicklung bis 2046</b>				<b>253</b>		
<b>Veränderung der Haushaltsgrößen (Entflechtung)</b>						
2	Bestand der Haushaltsgröße und deren Anzahl (31.10.18: 2452 Haushalte)	2,20			Statistik Austria -Abgestimmte Erwerbsstatistik 2017 "Haushalte und Familien"	Werte hochrechnen, Entwicklung durch Bautätigkeit abschätzen
	Künftige (absehbare) Haushaltsgröße (in 25 Jahre)	2			ÖROK (Link) und Abschätzung der Zukunft pdf Seite: 97	<a href="https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose_2010_Teil2/Endbericht_Modellrechnungen_Haushalte.pdf">https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose_2010_Teil2/Endbericht_Modellrechnungen_Haushalte.pdf</a>
	<b>Haushalte aufgrund Entflechtung bestehender Gegebenheiten bis 2046</b>				<b>247</b>	

3	<b>Haushalte im künftigen Bauland</b>			
	<b>25-jähriger Bedarf an Haushalten</b>	<b>500</b>	Bevölkerungszuwachs + Entflechtung	

<b>Bebauungsstruktur und Wohnbaulandbedarf auf 25 Jahre</b>						
	<b>%</b>	<b>HH</b>	<b>m<sup>2</sup>/H H</b>	<b>ha</b>		
<b>Annahmen Wohnbaustruktur</b>						
freistehendes Haus mit 1 bis 2 Haushalten	20%	100	700	<b>7,00</b>	Statistik Austria, "Gebäude und Wohnungen 2011"	Bestand als Ableitung für zukünftige Entwicklung ableiten bzw. durch Bautätigkeit abschätzen
verdichteter Flachbau (Reihenhäuser, etc) mit mehr als 2 Haushalten	35%	175	300	<b>5,25</b>		
Geschoßwohnbau mit mehr als 2 Haushalten	25%	125	185	<b>2,31</b>		
Nachverdichtung	20%	100			GIS-File Bebaut-unbebaut (Kat.3)	Abschätzen aus dem Bestand
<b>Wohnbaulandbedarf (ha) auf 25 Jahre</b>	<b>100%</b>			<b>14,56</b>		
Bedarf an Wohnbauland für kommunale Bauten				0	Abschätzen, aufgrund von gesteigener Bevölkerungszahl	Bildungs-/ Kultur-/ Sozialeinrichtungen, Dienstleistung, Verwaltung --> <b>Begründung</b>
Bedarf an Wohnbauland für Betriebe/ Tourismus				0	Aus der Betriebsbaulandbedarfsrechnung entnommen (Zelle C63 )	
<b>Wohnbaulandbedarf bis 2046</b>				<b>14,56</b>		

<b>Wohnbaulanddarf (inkl. Baulandreserven) für 25 Jahre</b>		<b>ha</b>
<b>Entwicklungsflächen im Entwicklungsplan</b>	<b>14,56</b>	

5	<b>10-Jahresbaulandbedarf für Flächenwidmung Baulandbilanz</b>		
	<b>10-Jahres Baulandbedarf</b>	<b>5,82</b>	Entwicklung gemittelt über 25 Jahre

<b>Gewidmetes unbebautes Wohnbauland und mögliche zukünftige Haushalte</b>			-	-
6	bestehende Wohnbauland-Reserven [m <sup>2</sup> ]	70836	Bebaut-unbebaut- GIS-File: Kategorie 1, 2, 5 (gewidmet, unbebaut)	
	Nachverdichtung, Aktivierung von Leerstand [m <sup>2</sup> ]	6300	Bebaut-unbebaut-File: Kat. 3 (gewidmet bebaut)	
	Abdeckung durch Konversion [m <sup>2</sup> ]	0	Lt Differenzplan	
	bebautes Wohnbauland (WBL) [m <sup>2</sup> ]	896932	aus Shape File; Datensatz Gemeinde/Land	REK Datenpaket: plankatr_HWSimWBL
	Einwohner im gewidmeten bebauten Wohnbauland	4776	Summe der EW im Bauland	
	m <sup>2</sup> /EW im gewidmeten bebauten WBL	188		m <sup>2</sup> pro EW
	mögliche Einwohner im gewidmeten unbebauten Wohnbauland	377		
	mögliche Einwohner durch Nachverdichtung/Aktivierung von Leerstand	34		
	Abdeckung durch Konversion	0		
	<b>Summe der Bevölkerung im bestehenden Wohnbauland</b>	<b>411</b>		
Künftige Haushaltsgröße	2,00			
<b>Mögliche Haushalte aufgrund des bestehenden, gewidmeten und unbebauten Wohnbauland</b>	<b>205</b>			

<b>Flächenneuausweisung auf 25 Jahre</b>		
7	25-jähriger Bedarf an Haushalten im zukünftigen Bauland	295
	<b>Flächenneuausweisung ohne Baulandreserven auf 25 Jahre</b>	<b>8,58</b>

8	<b>Dichteindikator</b>	<b>m<sup>2</sup>/EW</b>	<b>m<sup>2</sup>/HH</b>
	bestehende Dichte, m <sup>2</sup> /EW mal Haushaltseinflechtung	188	413
	zukünftige Dichte; Bebauungsstruktur mit m <sup>2</sup> /HH	146	291
	<b>Dichtewert wird besser oder schlechter</b>		besser

Anleitung: Die Felder mit rotem Rand sind aus einer Statistik oder GIS File abzuleiten, sowie Angaben der Gemeinden welche plausibel und schlüssig zu wählen und zu begründen sind.

Die Baulandbedarfsberechnung baut auf der von der Gemeinde im Zuge der Beratungen zum REK vorgegebenen Einwohnerzielzahl von 6.000 Einwohnern auf.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Haushaltseinflechtung und einem 20%igen Nachverdichtungspotenzial ergibt sich ein Bedarf für 25 Jahre von 15ha.

**REK NEU Betriebsbaulandbedarfsberechnung für **Elsbethen** bis zum Jahr **2043****

**Blick auf die betriebliche Entwicklung der vergangenen 25 Jahre**

		Flächen- größe in ha							Quellen- angabe	Anmerkungen
1	Bebauung von Flächen im Betriebsbauland gesamt (vergangene 25 Jahre )	7,958089							SAGIS	Folgende Widmungskategorien sind vom Betriebsbauland umfasst: BE, GG, IG, BG, HG und SF  Die Daten werden den Gemeinden im Rahmen des REK-Datenpakets zur Verfügung gestellt (*.gdb File)

**Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort im Betriebsbauland**

	Wirtschaftsabteilung, ÖNACE	Anzahl der Be- schäftig- ten am Ar- beits- ort	davon im Betriebs- bauland abge- deckt	Anzahl der Beschäftig- ten am Arbeitsort im Be- triebsbau- land					Quellen- angabe	Anmerkungen
2	Industrie, Produktion und Bauwesen	548	90%	493,20					Landes- statistik	Die Beschäftigten Daten werden den Gemeinden im Rahmen des REK-Datenpakets zur Verfügung gestellt (*.xls File)
	Handel	240	20%	48,00						
	Verkehr, Lagerei	9	75%	6,75						
	Beherbergung und Gastronomie	59	50%	29,50						
	Übrige Dienstleistungen	782	20%	156,40						
	<b>GESAMT</b>	1638		<b>733,85</b>						

**Abschätzung %-Anteile in den verschiedenen Betriebsbauland-Widmungskategorien**

	Wirtschaftsabteilung, ÖNACE	Aufteilung auf Widmungskategorien in %						Anzahl m2	m2 Anzahl pro Be- schäftigten	Quellenan- gabe	Anmerkungen
		IG	GG	BE	SF	HG	BG				
3	Industrie, Produktion und Bauwesen	0%	100%	100%	100%	0%	0%	327054	663,13		Abschätzung welche %-Anteile die Wirtschaftsabteilungen in den ein- zelnen gelisteten Widmungskate- gorien haben.
	Handel	0%	0%	0%	0%	100%	0%	16489	343,52		
	Verkehr, Lagerei	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0,00		
	Beherbergung und Gastro- nomie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0,00		
	Übrige Dienstleistungen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0,00		
	<b>GESAMT</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>343543</b>			

**Aufteilung des bebauten Baulandes in die einzelnen Widmungskategorien**

	Widmungskategorie	Betriebsbauland bebaut in m², Stand Jahr xxxx	Betriebsbauland bebaut in ha, Stand Jahr xxxx					Quellenan- gabe	Anmerkungen
4	IG	0	0,00					SAGIS (Ver- schneidung File Flächen- widmungs- plan, Stand Jahr xxxx und File Verbau- ungskartie- rung, Stand Jahr xxxx)	Diese Daten werden der Gemeinde im Rahmen des REK-Datenpakets zur Verfügung gestellt. (Abgabe FWP Shape an SAGIS notwendig)
	GG	150925	15,09						
	BE	161074	16,11						
	SF	15055	1,51						
	HG	16489	1,65						
	BG	0	0,00						
	<b>GESAMT</b>	<b>343543</b>	<b>34,35</b>						

### Berechnung des Verhältnisses von Beschäftigten zur Bevölkerung

	Jahr	Beschäftigte	Bevölkerung	Verhältnis Beschäftigte zu EinwohnerInnen					Quellenangabe	Anmerkungen
5	2018	1638	5424	1:3,3					Bevölkerungsdaten: sind der Wohnbauland-Bedarfsberechnung zu entnehmen	Berechnung des Verhältnisses von Beschäftigten zu EinwohnerInnen in der Gemeinde, Definition eines Planziels (Verhältnis Beschäftigte zu EinwohnerInnen)
	2043	2388	6000	1:2,51						

### Aufteilung der Beschäftigten (Planziel) auf die einzelnen Wirtschaftsabteilungen und Berechnung des Flächenbedarfs

	Wirtschaftsabteilung	Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort (Jahr xxxx)	Anzahl der zusätzlichen Beschäftigten	Flächenbedarf in m2 pro Beschäftigten	Flächenbedarf gesamt (25 Jahre) in m2	Davon im Betriebsbauland	Bedarf Betriebsbauland	Betrieblicher Bedarf im Wohnbauland		Quellenangabe	Anmerkungen
						In %	In ha	In ha			
6	Industrie, Produktion und Bauwesen	548	251	663,13	166444,76	80%	13,32	3,33			
	Handel	240	110	343,52	37787,29	20%	0,76	3,02			
	Verkehr, Lagerei	9	4	0,00	0,00	50%	0,00	0,00			
	Beherbergung und Gastronomie	59	27	0,00	0,00	0%	0,00	0,00			
	Übrige Dienstleistungen	782	358	0,00	0,00	10%	0,00	0,00			
	<b>GESAMT</b>	<b>1638</b>	<b>750</b>		<b>204232,0</b>		<b>14,07</b>	<b>6,35</b>			

## Gegenüberstellung

		In ha								Quellenan- gabe	Anmerkungen
7	Betriebsbauland, bebaut	34,35									
	Betriebsbauland verbaut, vergangene 25 Jahre	7,95									
	Betriebsbauland-Bedarf, zukünftige 25 Jahre	14,07									
	Betrieblicher Bedarf im Wohnbauland, zukünftige 25 Jahre	6,35									
Betrieblicher 10- Jahresbedarf											

Die gegenständliche Baulandbedarfsberechnung zeigt tatsächliche verbaute Flächen von knapp 8ha und bei den Zielzahlen einen Bedarf für die künftigen 25 Jahre von 14ha.

An zu deckenden betrieblichen Bedarf im Wohnbauland ergeben sich ca. 6ha.

In Anbetracht der Tatsache, dass nicht mehr viele Flächen für betriebliche zur Verfügung stehen, wird der Baulandbedarf für die Wirtschaft mit 15ha angenommen und der betriebliche Bedarf, der im Wohnbauland zu decken ist, mit 4ha.

# Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm 2022

## Übereinstimmung mit den Leitbildern:

### Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

#### Leitbild „Stärkung der regionalen und nationalen Wettbewerbsfähigkeit“

Zu diesem Leitbild gibt es wenig thematischen Bezug, obwohl die darin zum Ausdruck gebrachten Trends und Tendenzen in Bezug auf die Planungsprozesse auch vor der Gemeinde Elsbethen nicht Halt machen.

Gemäß Schriftteil zum LEP wird damit eine qualitätsvolle Anpassung gut erreichbarer Versorgungsangebote und eine Vielfalt an Wohnungsangeboten für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen vorrangig innerhalb der bestehenden Hauptsiedlungsbereiche ermöglicht.

Diese vorrangige Festlegung findet auch hier Niederschlag im Räumlichen Entwicklungskonzept, welches den überwiegenden Teil der Siedlungsneuentwicklungen im Hauptsiedlungsbereich vorsieht.

#### Leitbild „Entwicklung und Förderung kooperativer Handelsstrukturen und Stärkung der Zusammenarbeit der Gebietskörperschaften“

Diese Zusammenarbeit findet auf regionaler Ebene im Rahmen des Regionalverbandes Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden statt.

Darüber hinaus handelt es sich beim Räumlichen Entwicklungskonzept um Themenbereiche, die hauptsächlich nur die Gemeinde Elsbethen selbst betreffen.

### Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie Energieversorgung

#### Leitbild „Sicherung von Korridoren für die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur insbesondere zum Ausbau des öffentlichen Verkehrs“

Diesem Leitbild wurde im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der Errichtung einer weiteren S-Bahn Haltestelle Rechnung getragen. Es wurden hier alle Vorkehrungen für deren Realisierung getroffen.

#### Leitbild „Kurze-Wege-Prinzip zur Schaffung alltagsgerechter Raumstrukturen“

Diesem Leitbild ist dahingehend Rechnung getragen, als der überwiegende Anteil der Entwicklungsflächen sich im Siedlungsschwerpunkt respektive Hauptsiedlungsraum befindet. Es ist nur in einem Fall eine kleine Entwicklungsmöglichkeit (ein bis zwei Parzellen) im sogenannten Freiraum vorgesehen (siehe dazu später).

#### Leitbild „Herstellung energetisch optimierter Raumstrukturen“

Es werden bei jedem Standort Vorgaben zur Energieversorgung gemacht bzw. Versorgungsmöglichkeiten aufgezeigt, diesem Leitbild ist somit Rechnung getragen.

### Leitbild „Sicherung von Flächen und Korridoren für die Energieerzeugung und Energieverteilung“

Es gibt im Zusammenhang mit diesem Leitbild keinen Berührungspunkt, es sind keine derartigen Flächen und Korridore freizuhalten.

### Leitbild „Energiewende gestalten – den Ausbau der erneuerbaren Energien räumlichen steuern“

Dieses Leitbild richtet sich an den übergeordneten Planungsträger.

## **Freiraumentwicklung**

### Leitbild „Sicherung einer nachhaltigen Freiraumentwicklung unter Berücksichtigung von Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel und Ressourceneffizienz“

Die Sicherung der vor allem im Talbereich schon rar gewordenen Freiräume ist ein wesentliches Ziel, diese Punkte werden konsequent im neuen REK umgesetzt.

### Leitbild „Nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen“

Der Gemeinde war bei diesem REK insbesondere die nachhaltige und schonende Nutzung der Ressource Boden wichtig.

### Leitbild „Sicherung hochwertiger Natur- und Landschaftsräume“

Auch dieses Leitbild wird im Zusammenhang mit der Sicherung der Freiräume entsprechend berücksichtigt.

## **Siedlungsentwicklung**

### Leitbild „Wohnen und Arbeiten (Erwerbs- und Versorgungsarbeit) – kurze Wege in der Siedlungsentwicklung“

Die wesentlichen Entwicklungen wurden im Hauptsiedlungsraumbereich gesetzt, es ist diesem Leitbild durchwegs Rechnung getragen.

### Leitbild „Sicherung bedarfsgerechter Standorte für Erwerbsmöglichkeiten“

Es wurden die bestehenden Wirtschaftsstandorte entwicklungsfähig gehalten, es ist die optimale Erreichbarkeit gegeben.

### Leitbild „Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung“

Die Erreichung kompakter Siedlungsstrukturen ist ein wesentlicher Gesichtspunkt bei der Siedlungsentwicklung dieses REKs.

### Leitbild „Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen“

Es sind hier im Hauptsiedlungsbereich auch maßgebliche Lärmquellen vorhanden, vor allem ÖBB und übergeordnete Straßennetz. Es wurde dies so weit wie möglich bei der Planung der Siedlungsentwicklung berücksichtigt, ganz ausweichen kann man diesem Thema nicht.

Dies trifft auch hinsichtlich des Umganges mit den Wirtschaftsstandorten im Gemeindegebiet zu.

### Leitbild „Siedlungsentwicklung nach Innen – Umsetzung von Flächensparen und Flächenmanagement in der Örtlichen Raumplanung“

Die Planung der Entwicklungsflächen hat sich am Prinzip der Siedlungsentwicklung nach Innen orientiert, es sind vor allem Auffüllungen und Abrundungen vorgenommen worden.

### Leitbild „Stärkung der dörflichen Strukturen im ländlichen Raum“

Gerade das Ortszentrum weist noch maßgebliche dörfliche Strukturen auf. Diesem wird vor allem im Rahmen der Flächenwidmung Rechnung getragen.

## **Stadt- und Ortskernentwicklung**

### Leitbild „Nutzung des polyzentrischen Strukturmodells zur Sicherung der Daseinsvorsorge und Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte und -achsen (dezentrale Konzentration)“

Diesem Prinzip ist bei der Siedlungsentwicklung Rechnung getragen, es wird im Endeffekt der Hauptsiedlungsbereich und der Siedlungsschwerpunkt von Elsbethen weiterentwickelt.

### Leitbild „Förderung von Funktionsdurchmischungen zur Stärkung der Stadt- und Ortskerne“

In Elsbethen war es lange Zeit ein Diskussionspunkt, wo denn der Ortskern zu liegen kommt, dies wurde bereits beim vergangenen REK eindeutig beantwortet. Nunmehr steht die Weiterentwicklung dieses Bereiches im Mittelpunkt der Überlegungen.

## **Bedarf an Wohnungen und seiner räumlichen Verteilung**

### Leitbild „Orientierung des voraussichtlichen Wohnungsbedarfes am polyzentrischen Strukturmodell zur Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte“

Die Hauptentwicklung findet im Hauptsiedlungsbereich bzw. im Siedlungsschwerpunkt statt. Diesem Aspekt ist Rechnung getragen.

### Leitbild „Bereitstellung geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau“

Es wurden die Eignungsflächen identifiziert, die Maßnahmen der Flächensicherung werden im Zusammenhang mit der Flächenwidmung wahrgenommen.

### Leitbild „Bereitstellung leistbarer Wohnungen mit hoher Standortgunst und Wohnumfeldqualität“

In Anbetracht der hohen Grundstückspreise ist die Umsetzung dieses Leitbildes schwierig.

Weiters wurde im Sinne des Punktes 4.1.1. Abs. 2 der Bedarf von förderbaren Wohnbauten abgeschätzt.

Die Gemeinde hat einen Standort, der im Freiraum liegt, für eine geringfügige Arrondierung festgelegt.

In Bezug auf die Freiraumziele gemäß Punkt 4.3.1. des LEPs ist dazu Folgendes festzuhalten:

- *Sicherung und Erhaltung von wertvollen Böden (Hohe Bodenfunktionsbewertung)*  
Es werden hier keine hochwertigen Böden in Anspruch genommen.
- *Freihaltung von Grünraum- und Wanderkorridoren*  
Derartige Korridore liegen hier nicht vor.
- *Sicherung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Flächen*  
Derartige Flächen werden hier nicht in Anspruch genommen.
- *Erhaltung unversiegelter Flächen zum Schutz des Klimas*  
Es wird hier nur eine kleine Arrondierung vorgenommen.
- *Erhaltung und Sicherung von Flächen zur Abflussregulierung und Klimawandelanpassung*  
Die Fläche erfüllt keine maßgebliche Funktion zu diesem Thema.
- *Sicherung von Rohstoffvorkommen*  
Derartige Vorkommen werden nicht beeinträchtigt.
- *Erhaltung der Zugänglichkeit von Gewässern, insbesondere Seeufer auch durch nicht dauergenutzte Einrichtungen*  
Gewässer werden durch die Entwicklungsfläche nicht berührt.
- *Erhaltung hochwertiger Waldflächen*  
Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen, es kommt allerdings im Nordwesten zu einer Annäherung an ein Waldstück.
- *Sicherung des Grundwasservorkommens*  
Grundwasservorkommen werden nicht beeinträchtigt.

Es wurde bei der gegenständlichen Fläche vom Punkt 4.3.1 Absatz 2 Gebrauch gemacht, demgemäß kann eine Siedlungsentwicklung zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers von Siedlungen mit bereits durch Wohnnutzung überprägte ehemalige landwirtschaftliche Weiler und zur Schaffung ausreichend großer Siedlungen erfolgen.

Ferner entspricht das REK dem Punkt 4.4.1 Absatz 1 Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren.

**Flächenbilanz:**

<b>Elsbethen – REK Entwicklungsplan</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Hauptverwendung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
1.1	Wohnzwecke	W	10.919
2.1	Wohnzwecke	W	1.586
2.2	Wohnzwecke	W	2.105
7.1	Wohnzwecke	W	2.829
7.2	Wohnzwecke	W	3.584
7.3	Wohnzwecke	W	3.141
10.1	Wohnzwecke	W	2.038
10.4	Wohnzwecke	W	1.030
10.4	Wohnzwecke	W	2.945
10.5	Wohnzwecke	W	2.908
10.6	Wohnzwecke	W	20.220
12.3	Wohnzwecke	W	2.750
12.3	Wohnzwecke	W	2.575
14.1	Wohnzwecke	W	3.212
15.1	Wohnzwecke	W	3.943
15.2	Wohnzwecke	W	5.099
18.1	Wohnzwecke	W	1.500
<b>Gesamtsumme</b>			<b>72.384</b>

**Baulandreserven Wohnen: 55.460m<sup>2</sup>**

<b>Elsbethen – REK Entwicklungsplan</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Hauptverwendung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
6.1	Betriebliche Zwecke	B	4.316
9.1	Betriebliche Zwecke	B	12.114
11.1	Betriebliche Zwecke	B	10.825
11.2	Betriebliche Zwecke	B	9.543
13.2	Betriebliche Zwecke	B	10.711
17.2	Betriebliche Zwecke	B	4.518
<b>Gesamtsumme</b>			<b>52.028</b>

**Baulandreserven betrieblich: 39.092m<sup>2</sup>**

Standort 10.2 – Sonstige Zwecke S – 4.478m<sup>2</sup>

Hier gibt es keine Baulandreserven.