MARKTGEMEINDE OBERALM



REK-RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2014

Inhalt

MARKTGEME	INDE OBERALM	1
REK-RÄUM	LICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2014	1
0.	Vorwort	. 4
1.	Allgemeine Festlegungen	. 6
1.1	Lage und Stellung in der Region	. 6
1.2	Bevölkerungsentwicklung	. 6
1.3	Wirtschaftsentwicklung	. 6
1.4	Naturraum/Umwelt	. 7
1.5	Besiedlung und Bebauung	. 9
1.6	Verkehr	. 9
2.	Standortbezogene Festlegungen	11
2.1	Naturraum/Umwelt/Landschaft	11
2.1.1	Gliederung des Gemeindegebiets in Raumeinheiten	11
2.1.2	Vorrangzonen Freiraum	13
2.1.3	Kulturlandschaftszone Wiestal	16
2.2	Siedlungskonzept	18
2.2.1	Baulandbedarf	18
2.2.1.1	Baulandbedarf für Wohnen	18
2.2.1.2	Baulandbedarf für die Wirtschaft	18
2.2.2	Siedlungsmodell	18
2.2.3	Grundsätze zur Festlegung von Siedlungsformen und-dichten	19
2.2.4	Bestehende Siedlungsstandorte und –entwicklungs-bereiche	19
2.2.4.2.1	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 1: Aubauer	20
2.2.4.2.2	Entwicklungsbereich 1 A: Aubauer	20
2.2.4.2.3	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 3: Kahlsperg	21
2.2.4.2.4	Entwicklungsbereich 3 A 1: Kahlsperg Südwest	21
2.2.4.2.5	Entwicklungsbereich 3 A 2: Kahlsperg Süd	22
2.2.4.2.6	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 4: Kahlsperg Ost:	22
2.2.4.2.7	Entwicklungsbereich 4 A 3: Nördlich Schloss Kahlsperg	22
2.2.4.2.8	Sonderstandort Schloss Kahlsperg:	23
2.2.4.2.9	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 5: Tobislweg	23
2.2.4.2.10	Bestehende Siedlungsansätze Nr. 6: Bereich zwischen ÖBB, Kahlspergstraße und L105.	24
2.2.4.2.11	Entwicklungsbereich Nr. 6 B: Nördlich Krögerngut	24
2.2.4.2.12	Entwicklungsbereich 6 C: Bereich Gschoßmann sowie nördlich davon	25
2.2.4.2.13	Bestehender Siedlungsansatz Nr. 7: Brunnenfeldsiedlung, ehemaliges Schweppes-Areal, Bereich am Gangsteig	

2.2.4.2.14	Sonderstandort: Areal Winklhof	26
2.2.4.2.15	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 8: Kirchensiedlung	26
2.2.4.2.16	Entwicklungsbereich 8 A: Kirchensiedlung	26
2.2.4.2.17	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 9: Ortszentrum Oberalm	26
2.2.4.2.18	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 10: Bereich zwischen Kahlspergstraße, Pröllhofst Bartlwirtstraße und Halleiner Landesstraße	
2.2.4.2.19	Entwicklungsbereich 10 A: Südlich Jobstengut	27
2.2.4.2.20	Entwicklungsbereich 10 B: Südlich Schule	27
2.2.4.2.21	Bestehender Standort Nr. 11: Guglhaiden	28
2.2.4.2.22	Bestehender Betriebsstandort Nr. 24: Firma Bosch	28
2.2.4.2.23	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 12: Madelgasse	28
2.2.4.2.24	Entwicklungsbereich Nr. 12 A: Madelgasse	29
2.2.4.2.25	Bestehender Siedlungsansatz Nr. 13: Südliches Ortszentrum, Bereich Florianigasse .	29
2.2.4.2.26	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 14: Haunspergstraße	29
2.2.4.2.27	Entwicklungsbereich 14 A: Haunspergstraße	30
2.2.4.2.28	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 15: Oberalm Süd, Gebiet beidseits der Landesstr im Westen südlich Bartlwirtstraße bis Gemeindegrenze, im Osten Bereich Bogenmüh Merkurmarkt bis Hühnerauweg	ıle,
2.2.4.2.29	Entwicklungsbereich 15 B: Wallmannhofweg sowie Bereich Schweitl	31
2.2.4.2.30	Entwicklungsbereich 15 C: Südlich Merkurmarkt	31
2.2.4.2.31	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 23: Gewerblicher Ansatz Hammerstraße vor der Autobahnunterführung	
2.2.4.2.32	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 16: Hammersiedlung	32
2.2.4.2.33	Entwicklungsbereich 16 B: Südlich Hammersiedlung	32
2.2.4.2.34	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 21: Sandriese	33
2.2.4.2.35	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 20: Hammer	33
2.2.4.2.36	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 17: Gschoßmannbichl	33
2.2.4.2.37	Entwicklungsbereich 20 A: Nordwestlich Hammer	34
2.2.4.2.38	Entwicklungsbereich 20 B: Areal Löwenstern	34
2.2.4.2.39	Bestehender Siedlungsstandort Nr. 18: Aubachsiedlung	35
2.2.4.2.40	Bestehender Siedlungsansatz Nr. 19: Bischof	35

0. Vorwort

Das geltende Räumliche Entwicklungskonzept stammt aus dem Jahr 2001. Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt in unveränderter Form gültig, Änderungen hat es demgemäß nicht gegeben.

Im abgelaufenen Zeitraum hat sich die Gemeinde im Bereich der Wohnfunktion stark entwickelt, das bereits früher vorhanden gewesene starke Wachstum hat unvermindert angehalten.

Die weiterhin rückläufige durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt führte zu einem starken Haushaltswachstum, welcher auch der maßgebliche Parameter für einen ungebrochen stark vorhandenen Wohnungsbedarf gewesen ist.

Wenig neue Entwicklungen gibt es auf dem Sektor der Landwirtschaft, die landwirtschaftliche Funktion beschränkt sich ja hauptsächlich, räumlich gesehen, auf den Bereich des Wiestals. Im Hauptsiedlungsraum sind kaum noch größere zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen vorhanden, vielmehr handelt es sich um meist kleinere Freiräume, die schon sehr stark von Bebauung geprägt bzw. umgeben sich.

Entwicklungen im kleineren Rahmen haben sich im Bereich der sonstigen gewerblichen Wirtschaft ergeben. Es kam zu baulichen Investitionen im Bereich Hammer. Für den Standort des ehemaligen Schweppes-Areals konnte eine entsprechende Nachnutzung gefunden werden. Erwähnenswert im Bereich der Nahversorgung ist auch die Ansiedlung eines Billa Marktes.

Ansonsten gab es keine spektakulären Entwicklungen, zu erwähnen ist, dass der Betriebsstandort Hammer straßenmäßig noch nicht neu aufgeschlossen werden konnte. Es gab zwar gewisse Fortschritte beim Brückenprojekt, der entscheidende Durchbruch konnte aber, vor allem, was die Finanzierung anlangt, noch nicht erzielt werden.

Auf dem verkehrlichen Sektor war die Errichtung einer Bahnhaltestelle im Bereich der Querung der Kahlspergstraße eine wesentliche Verbesserung der Standortgunst im Bereich des Ortsteils Kahlsperg.

Im Thema der sozialen Infrastruktur hat sich eine positive Entwicklung im Bereich Schloss Kahlsperg ergeben. Es wurde die Zentrale (Generalat) der Halleiner Schwestern nach Oberalm verlegt, weiters wird es hier auch zur Umsetzung eines Projektes für Betreubares Wohnen kommen.

Die großen Herausforderungen für das neue Räumliche Entwicklungskonzept werden im Bereich der gewerblichen Entwicklung liegen, in der Funktion Wohnen wird man vor allem versuchen, verfügbare Standorte zu finden.

Im Zuge der Überarbeitung fanden im zuständigen Ausschuss zahlreiche Arbeitssitzungen statt. Im Frühjahr 2012 wurden die Grundeigentümer in jenen Bereichen, wo Entwicklungen durch das derzeit gültige REK bereits vorgegeben sind bzw. wo solche G:\Projekte1\Oberalm\REK2013\Rogserve\Stand-Letztbeschluss26062014\REK 2014.doc

grundsätzliche vorstellbar erscheinen, zu Gesprächen geladen. Es brachten diese Gespräche ein nicht allzu positives Bild, was die künftige Verfügbarkeit von Flächen anlangt. Es war daher auch das Bestreben, im Entwurf des neuen Entwicklungskonzeptes nicht einzelne sehr große Entwicklungsstandorte festzulegen, sondern die Entwicklung auf viele kleinere Standorte zu verteilen, um die Wahrscheinlichkeit der Verfügbarkeit aufgrund der Verteilung auf viele verschiedene Grundeigentümer hoch zu halten.

Da der Hauptsiedlungsraum bereits jetzt sehr intensiv und baulich teilweise relativ dicht genutzt ist, kommt dem Thema der Abwicklung des Verkehrs gerade im Zusammenhang mit zusätzlichen Baulandentwicklungen maßgebliche Bedeutung zu. Dabei geht es nicht nur um den motorisierten Individualverkehr, sondern vor allem auch um den Fußgeher- und Radverkehr.

Es wurde in der Endphase des Entwicklungskonzeptes auf Basis des Letztstandes des Entwurfes zum Entwicklungskonzept ein Verkehrsplanungsbüro mit der Kategorisierung des Straßennetzes sowie den Vorgaben von Ausbaustandards für die einzelnen Kategorien beauftragt. Weiters wurde in diesem Zuge auch ein Plan für ein Fuß- und Radwegenetz bzw. wesentlichen Ergänzungen des bestehenden Netzes erstellt.

Der Entwurf des Entwicklungskonzeptes wurde schlussendlich im Sommer 2013 öffentlich aufgelegt, unter Beratung der eingelangten Einwendungen wurde es dann schlussendlich in der Sitzung am 3. 10. 2013 beschlossen.

Der Antrag um aufsichtsbehördliche Genehmigung resultiert vom 31. 10. 2013, das Ergebnis des aufsichtsbehördlichen Ermittlungsverfahrens wurde der Marktgemeinde Oberalm mit Schreiben der Örtlichen Raumplanung vom 30. 1. 2014 mitgeteilt.

Diese Ergebnisse waren dann Gegenstand verschiedener Ausschussberatungen, es fand dann im Hinblick auf die Ergebnisse dieser Beratungen auch noch eine Abstimmung mit der Örtlichen Raumplanung statt (Bezug Schreiben des Ortsplaners vom 19. 3. 2014).

Nach nochmaliger Diskussion im Zuge einer Ausschusssitzung am 21. 5. 2014 wurde dann im Rahmen der Gemeindevertretungssitzung am 26. 6. 2014 der endgültige Beschluss gefasst.

Thalgau, am 26. 6. 2014

GZ: 31/1402

1. Allgemeine Festlegungen

1.1 Lage und Stellung in der Region

Die Lage am unmittelbaren Nordrand der Stadt Hallein und gleichzeitig im erweiterten Umfeld der Landeshauptstadt Salzburg, in Verbindung damit die Situierung an wichtigen Hauptverkehrs- und Entwicklungsachsen, bedingen eine hohe Standortqualität, die für die Erfüllung der Wohn- und wirtschaftlicher Funktionen genutzt werden soll.

Die Wohnfunktion ist in einer qualitativ hochwertigen Form weiterzuentwickeln, die nicht in einer hohen baulichen Verdichtung mündet und das Wohnumfeld (Freiräume, Naherholung, Freiflächen für den Bedarf der Bewohner) in das Zentrum planerischer Überlegungen stellt.

Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung erfüllt Oberalm nicht die Funktion eines Industriestandortes, sondern möchte die gezielte Weiterentwicklung der siedlungsintegriert vorhandenen Wirtschaftsstandorte weiter betreiben.

In ihren Entwicklungsbestrebungen sieht sich die Marktgemeinde Oberalm in ihrem Umfeld eingebunden und steht grundsätzlich einer verstärkten regionalen Zusammenarbeit positiv gegenüber.

1.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Marktgemeinde Oberalm bekennt sich zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung, die Intensität hat sich an die infrastrukturellen Gegebenheiten bzw. Möglichkeiten zu orientieren.

In der Bevölkerungsverteilung wird dem Hauptsiedlungsraum auch in Zukunft das Schwergewicht zukommen, aber auch im Wiestal soll durch eine dem dortigen Umfeld angepasste Entwicklung ein Beitrag zum Halten und Auslasten der dort vorhandenen Infrastruktur geleistet werden.

1.3 Wirtschaftsentwicklung

Die <u>Land- und Forstwirtschaft</u> wird vorrangig im Zusammenhang mit dem Ortsteil Wiestal noch als bedeutend angesehen.

Im Hauptsiedlungsraum sind die noch vorhandenen Standorte aktiver Landwirtschaftsbetriebe bei der baulichen Entwicklung zu beachten.

Eine wichtige Voraussetzung für die Erhaltung und Absicherung der aktiven land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist die Sicherstellung einer ungestörten Betriebsführung. Dieses Ziel ist bei der Festlegung von Freihalteräumen bzw. der Entwicklung von Wohnstandorten im Auge zu behalten.

Der Weiterführung anderer Nutzungen in aufgelassenen Landwirtschaften steht die Gemeinde positiv gegenüber. Sofern es nicht möglich ist, derartige Objekte ins Bauland zu integrieren, steht man der Nutzungsänderung im Wege über raumordnungsmäßige Einzelbewilligungen grundsätzlich positiv gegenüber.

Im Bereich der <u>nichtlandwirtschaftlichen Wirtschaft</u> ist es das Ziel, aufgrund der räumlich nur mehr beschränkt zur Verfügung stehenden Flächen vor allem klein- und mittelständische Betriebe anzusiedeln.

Dies auch deshalb, weil die Wirtschaftsstandorte in den meisten Fällen eine siedlungsintegrierte Lage aufweisen. Diese Verflechtung bzw. Durchmischung soll auch zu einer Reduktion des Verkehrsaufkommens führen, da hier kurze Wege zwischen Wohn- und Betriebsstandorten möglich sind.

Aufgrund der angestrebten Erhaltung bzw. Weiterentwicklung der Wohnfunktion kommt auch dem Thema der Schaffung von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen für den Bedarf der Wohnbevölkerung große Bedeutung zu. Da die Bebauungsstruktur im unmittelbaren Ortszentrum nur beschränkt Entwicklungsmöglichkeiten zulässt, können auch zentrumsnah gelegene Standorte für derartige Zwecke festgelegt werden. Bei der Entwicklung derartiger Standorte ist neben der Zentrumsnähe auch eine gute Erreichbarkeit für Fußgeher und Radfahrer bzw. auch den ÖV Bedacht zu nehmen.

Im Zusammenhang mit der bisher schwachen Ausprägung ist es das Ziel, touristische Entwicklungen grundsätzlich in jede Richtung zu unterstützen.

1.4 Naturraum/Umwelt

Landschaftsbild:

Im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild hat im Hauptsiedlungsraum im Wesentlichen die Sicherung noch vorhandener Freiräume Bedeutung, nicht im Sinne einer besonderen Sensibilität des hier vorhandenen Landschaftsbildes als vielmehr zur Sicherung eines Wechsels von Siedlung und Freiräumen im Sinne der Erhaltung der Wohnqualität im Hauptsiedungsraum. Außerhalb des Hauptsiedlungsraumes hat die Sicherung des Erscheinungsbildes einer intakten landwirtschaftlichen Kulturlandschaft einen besonderen Wert.

Naturschutz/Lebensräume:

Die Nutzungsansprüche sollen sich an den Sensibilitäten der einzelnen Raumeinheiten orientieren.

Die Gemeinde steht Initiativen zur Schaffung neuer bzw. Verbesserung bestehender landschaftlicher Strukturelemente bzw. auch der Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verbesserung der Artenvielfalt grundsätzlich positiv gegenüber. Auf das dafür zur Verfügung stehende Förderinstrumentarium des Naturschutzes wird ver-

wiesen. Zum Schutze und der Erhaltung des Landschaftsbildes spricht sich die Gemeinde gegen die Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen in der freien Landschaft aus.

Erholungsnutzung/Grünflächen:

Die Qualität der Wohnsiedlungen besteht in Oberalm vor allem darin, dass zwischen den einzelnen Ansätzen noch mehr oder weniger große zusammenhängende Freiräume vorhanden sind. Mit diesen Freiräumen soll sorgsam umgegangen werden, bauliche Inanspruchnahmen sind sorgfältig abzuwägen, auch in diesen Fällen ist auf die Sicherung von verbleibenden Freiflächen für den Bedarf der Bewohner zu achten.

Boden:

Schon aufgrund der Begrenztheit der Freiflächen im Hauptsiedlungsraum ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten. Die landwirtschaftliche Funktion hat im Hauptsiedlungsraum Nachrang, hier kommt dem Boden mehr die Bedeutung als Ausgleichsraum für die versiegelten Siedlungsflächen zu.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird festgelegt, dass für den Fall der Hereinnahme neuer Entwicklungsflächen für Wohnen oder die Wirtschaft im Zuge von Teilabänderungen des Entwicklungskonzeptes, anderweitig durch Rücknahme eine Kompensation geschaffen werden soll. Bei der Rücknahme von Flächen sind vorrangig raumordnungsfachliche Kriterien (wie etwa Lärmbelastung und dgl.), aber auch eine nachgewiesene Nichtverfügbarkeit zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass bei Inanspruchnahme besonders hochwertiger Böden eine sparsame Grundstücksnutzung sichergestellt wird und bei der Festlegung von Allgemein- oder Freiflächen auf die Bodenwertigkeit Rücksicht genommen wird.

Wasser:

Randlich hat das Schutzgut in Form der Fließgewässer Bedeutung, die im Zuge der Siedlungsentwicklung vor allem auch als wichtige Lebensräume Beachtung finden sollen

Zudem ist für eine standortgerechte und schadlose Beseitigung der Oberflächenwässer zu sorgen.

Aus dieser Sicht spricht sich die Gemeinde für Maßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung des guten Zustandes der Gewässer aus.

Weiters ist der Schutz der Trinkwasserspenden ein wesentliches Anliegen.

Luft/Lärm:

Im Hauptsiedlungsraum sind fast alle Wohnstandorte in irgendeiner Form lärmbelastet. Im Zuge von Umwidmungs- aber auch Bauverfahren ist für einen optimalen Lärmschutz zu sorgen.

Dabei sind in Bereichen der Handlungsstufe 2 schalltechnische Projekte erforderlich, um den Umfang der Lärmschutzmaßnahmen festzulegen.

Auch im Hinblick auf die Luftqualität wird die Sicherung von siedlungsintegrierten Freiräumen als wesentlich angesehen.

G:\Projekte1\Oberalm\REK2013\Rogserve\Stand-Letztbeschluss26062014\REK_2014.doc

1.5 Besiedlung und Bebauung

Aktive Bodenpolitik

Die Gemeinde wird zur Sicherung der im REK festgeschriebenen Festlegungen, insbesondere betreffend die Verwendung von Grundstücken, die Überlassung von Grundstücken an Dritte und die Tragung von Infrastrukturkosten im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung mit dem (den) Grundeigentümer(n) eine Vereinbarung gemäß §18 ROG 2009 in der geltenden Fassung abschließen. In solchen Vereinbarungen können für deren Einhaltung auch Sicherungsmittel, wie Konventionalstrafen, Vorkaufsrechte und dgl. vorgesehen werden. Bei Preisvereinbarungen ist auf die Interessen der Grundeigentümer und der Gemeinde und bei Flächen für den förderbaren Wohnbau auf die Wohnbauförderungsbestimmungen Bedacht zu nehmen.

Nähere Details hinsichtlich derartiger Vereinbarungen oder auch zur Einhebung eines Infrastrukturkostenbeitrages sind gesondert von der Gemeindevertretung zu regeln bzw. zu beschließen.

1.6 Verkehr

1.6.1 Öffentlicher Verkehr

Siedlungsstandorte für Wohnen und Arbeiten sollten vorrangig dort festgelegt werden, wo ein öffentliches Verkehrsmittel in einer akzeptablen Entfernung erreichbar ist. Bei der Planung von Siedlungsgebieten ist auf die Optimierung der Zugänglichkeit bzw. Erreichbarkeit von Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel zu achten.

1.6.2 Individualverkehr

Das Straßennetz wird in folgende Kategorien eingeteilt:

Kategorie I: Feldweg, Fußweg, Radweg

Kategorie II: Siedlungsgasse Kategorie III: Erschließungsstraße

Kategorie IV: Sammelstraße Kategorie V: Landesstraße

Die Zuordnung des Straßennetzes zu diesen Kategorien wird gemäß dem ergänzenden Plan des Büros Verkehrsplanung Käfer GmbH festgelegt.

Der Ausbaustandard (Straßenbreite) ist gemäß dem ergänzenden Plan der Verkehrsplanung Käfer GmbH "Kategorisierung des Wege- und Straßennetzes – Regelquerschnitte" festgelegt.

Die Zuordnungen zu den Straßenkategorien bzw. die festgelegten Straßenbreiten sind für die Planung und Errichtung neuer Straßen verbindlich und bei der Erstellung von Bebauungsplänen oder aber auch bei der Erteilung von Bauplatzerklärungen (ohne Bebauungsplan) zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Erteilung von Bauplatzerklärungen im Bereich bereits bestehender Straßen handelt es sich um eine fachliche Empfehlung, über deren Umsetzung dann im jeweiligen Einzelverfahren zu befinden ist.

2. Standortbezogene Festlegungen

2.1 Naturraum/Umwelt/Landschaft

2.1.1 Gliederung des Gemeindegebiets in Raumeinheiten

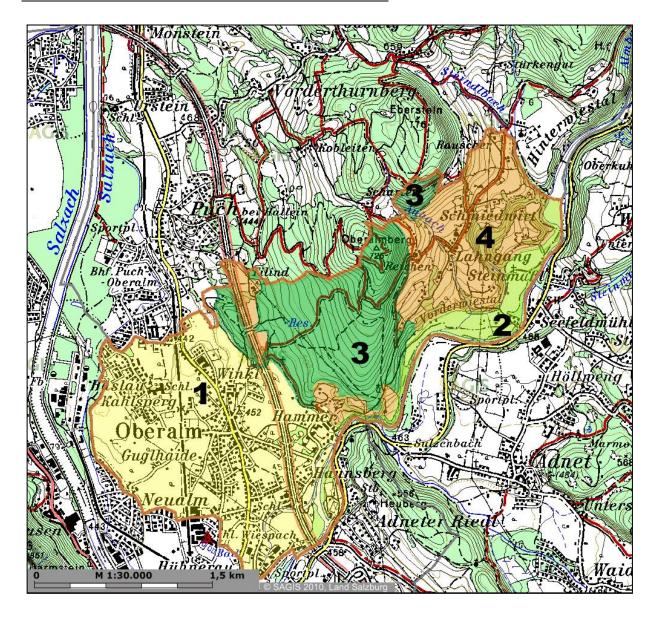
Aus naturräumlicher Sicht bzw. im Hinblick auf leitbildhafte Rahmensetzungen für die einzelnen Teilgebiete wird das Gemeindegebiet in vier Raumeinheiten gegliedert:

Bereich 1: Salzachtalboden (Hauptsiedlungsraum)

Bereich 2: Almbachbegleitender Talboden

Bereich 3: Waldgebiet des Oberalmerberges

Bereich 4: Kulturlandschaftsbereich hinteres Wiestal



Entwicklungsleitlinien für die einzelnen Raumeinheiten:

Bereich 1: Salzachtalboden - Hauptsiedlungsraum

Festlegung von "Vorrangzonen-Freiraum" unter Berücksichtigung der Kriterien Landwirtschaft/Boden, Gliederung der Siedlungen, Minimierung von Konflikten, sowie aus der Sicht der Schutzgüter Natur oder Wasser.

Erhaltung der noch vorhandenen ökologischen Strukturelemente bzw. Biotope mit einem ausreichenden Pufferabstand.

Bereich 2: Almbachbegleitender Talboden

Autobahn bis Hammer:

Hier das Gerinne teils siedlungsgliedernde Funktion aber auch eine Aufgabe im Biotopverbund.

Hammer bis Hinterwiestal:

In den gerinnenahen Teilen bzw. Überflutungsflächen liegt die Hauptfunktion in der Erhaltung bzw. Schaffung einer naturnahen Fließgewässerdynamik bzw. –struktur unter wesentlicher Berücksichtigung der gerinnebegleitenden Gehölze und Überschwemmungsbereiche.

Bereich 3: Waldgebiet Oberalmberg bis Hinterwiestal

Die Hauptfunktion liegt in der forstwirtschaftlichen Nutzung, wobei die insgesamt naturnahe Bestandsstruktur erhalten werden soll.

Daneben kommt der Erholungsfunktion, besonders in den westlichen Teilen und im Umfeld der Wanderwege am Oberalmerberg, besondere Bedeutung zu.

Bereich 4: Hinteres Wiestal

Bauliche Entwicklung punktuell und in kleineren Einheiten, eher in aufgelockerter Struktur möglich.

Auf die Gestaltung der Siedlungsaußengrenzen ist entsprechend des kulturlandschaftlichen Typus der Umgebung besonderer Wert zu legen.

Im gesamten übrigen Bereich liegt der Schwerpunkt in der Erhaltung des Landschaftsbildes bzw. der ländlich bäuerlichen Kulturlandschaft durch die landwirtschaftliche Produktion, entsprechend der naturlandschaftlichen Gegebenheiten des Raumes unter Erhaltung der ökologisch-landschaftlichen Strukturelemente.

Auch die Erholungsfunktion des Bereichs soll erhalten und in die kulturlandschaftlichen Gesamtstruktur eingebunden werden.

2.1.2 Vorrangzonen Freiraum

Zur nachhaltigen Sicherung der im Hauptsiedlungsraum Salzachtal nur mehr beschränkt vorhandenen Freiflächen werden "Vorrangzonen-Freiraum" festgelegt.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Widmungen und Bauführungen wird Folgendes bestimmt:

Grundsätzlich sind Bauführungen gemäß §48 ROG zulässig, bei einer baulichen Entwicklung gemäß §47 ist der Aspekt des Landschaftsbildes besonders zu beachten. Einzelbewilligungen gemäß §46 ROG sind grundsätzlich möglich, auch hier ist der Aspekt des Landschaftsbildes entsprechend abzuwägen. Änderungen der Art des Verwendungszwecks von Bestandsbauten sind vor allem dann möglich, wenn dies ohne Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen umsetzbar ist. Zusätzlich sind auch noch Sonderflächenwidmungen für standortgebundene Einrichtungen zulässig.

Parkplätze sind im Randbereich zu Siedlungsstandorten grundsätzlich zulässig, weiters auch Wohnfolgeeinrichtungen wie Spielplätze oder dgl.

I. Gebiet zwischen Kahlsperg, Aubauer und ÖBB

Die Hauptmotivation für die Aufrechterhaltung der "Vorrangzone-Freiraum" liegen in der Bedeutung für Erholungsnutzung, Boden und Landwirtschaft sowie Immissionsschutz (vor allem östlicher Teil zur Bahn hin).

Als wichtig wird die Fortsetzung eines Grünzuges entlang der Bahn Richtung Süden gesehen.

Die Grenze zum Entwicklungsbereich 4A3 ist variabel (siehe dortige Beschreibung).

II. Gebiet westlich von Kahlsperg bis zur Gemeindegrenze Hallein (Bereich zum Binder- Betriebsareal)

Diese Freiflächen werden zum Großteil auch durch den Grünflächenverbund im Regionalprogramm gesichert, wobei an der westlichsten Gemeindegrenze auch ein regionaler Vorrangbereich Ökologie (Wasserschutzgebiet) ausgewiesen wurde.

Neben dem überörtlichen Aspekt ist die siedlungsgliedernde Funktion, die Aspekte Boden und Landwirtschaft sowie Wasserwirtschaft aber auch Immissionsschutz für die Belassung wesentlich.

III Gebiet südlich der Kastenhofstraße bis Neualm

Dieses Gebiet stellt die direkte Fortsetzung der Freifläche westlich von Kahlsperg bzw. die <u>Fortsetzung des Grüngürtels</u> dar. Auch hier steht die Sicherung der großen, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzfläche mit der guten Bodenqualität im Vordergrund. Außerdem erfüllt diese Fläche die Funktion einer großräumigen Trennung der Siedlungsgebiete zu Hallein-Neualm und stellt insgesamt ebenfalls eine wichtige und große Freifläche im dichtbesiedelten Salzachtal dar.

Diese Vorrangzone wird ebenfalls zum Großteil durch den Grünflächenverbund im Regionalprogramm gesichert.

IV. Gebiet zwischen Eisenbahn und Halleiner Landesstraße, nördlich des Ortszentrums

Wird nicht mehr als Vorrangzone-Freiraum festgelegt.

V. Gebiet zwischen Pröllhofstraße und Eisenbahn, westlich des Ortszentrums

Diese Vorrangzone wird im Kern belassen, in den Randbereichen Optionen für Siedlungsentwicklung ermöglichen.

VI. Gebiet zwischen ehemaligem EMCO-Betriebsareal, Guglhaiden Siedlung und Pröllhofstraße

Eine sehr hohe Bedeutung hat diese Fläche als <u>Immissionsschutzbereich</u> zur Eisenbahn (Lärmschutz) und zum nahegelegenen ehemaligen EMCO-Betriebsareal an der ÖBB-Eisenbahnlinie, das den Rand des hier beginnenden Halleiner Gewerbegebiets "Neualm Mitte" mit den Industriebetrieben (Robert Bosch AG etc.) darstellt.

VII. Gebiet um Wallmann, zwischen Wiespach und Halleiner Landesstraße Der Bereich wird nicht mehr als Vorrangzone-Freiraum festgelegt.

VIII.Gebiet zwischen Brunnenfeldsiedlung und Oberalmerberg sowie Winklhof/Kirchensiedlung und Gemeindegrenze zu Puch

Diese große zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche östlich "Am Gangsteig" stellt zum Großteil einen hochwertigen Grünlandbereich dar. Neben dieser rein landwirtschaftlichen Flächensicherung wird auch das Ziel verfolgt, in diesem Bereich keine weitere Siedlungsentwicklung gegen Westen zu ermöglichen, die markante Hangkante der hier ansetzenden Friedhofsterrasse und die Waldbereiche an den Ausläufern des Oberalmerberges freizuhalten und eine großräumige siedlungstrennende Wirkung in Richtung der Pucher Siedlungsgebiete an der Halleiner Landesstraße zu erreichen. Insgesamt ist für die Erhaltung der gesamten Freifläche auch darauf hinzuweisen, dass eine Bedeutung als Naherholungsbereich gegeben ist, weiters dass auch eine sehr attraktive Sichtbeziehung von Pucher Seite bzw. auch von der Halleiner Landesstraße beim Ortsende von Puch in Richtung Winklhof und Pfarrkirche Oberalm besteht.

Im Bereich dieser Vorrangzone liegen auch die Flächen des im Regionalprogramm Tennengau festgelegten Grünflächenverbundes, wobei im unmittelbar nördlichen Anschluss an das Winklhofgelände ein ökologischer Vorrangbereich (Wasserschutzgebiet) ausgewiesen ist.

IX. Gebiet zwischen Kirchensiedlung und Madelgasse

Diese große Freifläche ist bereits im alten REK als Grünkeil zwischen Kirchensiedlung und Madelgasse und als "Belassen von Grünzonen entlang der Autobahn" festgelegt worden. Die nunmehrige Festlegung bezieht sich ergänzend dazu auch auf die zu einem größeren Teil vorhandene hohe Bodenbonität für die Landwirtschaft.

G:\Projekte1\Oberalm\REK2013\Rogserve\Stand-Letztbeschluss26062014\REK_2014.doc

Bezugnehmend auf die grundsätzlichen REK-Ziele zum Freiraumschutz im Salzachtal erfüllt diese Vorrangzone eine wichtige siedlungsstrukturierende und ortsbildtrennende Funktion, um hier die Kirchensiedlung und die Madelgasse als eigenständige Siedlungskörper zu erhalten. Außerdem kann der Freihaltung dieser Fläche auch eine kulturlandschaftliche Bedeutung bzw. als wichtige Sichtachse beigemessen werden, da von Osten her die hier teilweise freistehende Oberalmer Kirche das typische, traditionelle Ortsbild markant prägt.

Auch hinsichtlich der Autobahn und der damit verbundenen Lärmbelastung ist eine Freihaltung dieser Fläche, vor allem im näheren Bereich zur Autobahn, von Seiten der Marktgemeinde nach wie ein wichtiges Ziel.

Östlich bzw. südöstlich der Kirche Friedhofserweiterung berücksichtigen, eventuell weiter nördlich davon (südlich der Einfamilienhäuser) noch Entwicklungsoption offen halten.

X. Gebiet um den Mautner-Markhof-Weg, zwischen Madelgasse und Haunspergsiedlung

Wird nicht mehr als Vorrangzone-Freiraum festgelegt.

XI. Gebiet zwischen Haunsperg und Gewerbegebiet am Hühnerauweg

Diese große Freifläche wurde auch aufgrund der hier vorhandenen guten landwirtschaftlichen Bodenbonität als Vorrangzone festgelegt. Diese Fläche stellt ebenso eine Grünlunge im Hauptsiedlungsbereich Oberalm Süd, zwischen Haunsperg und dem Halleiner Stadtrand, dar. Außerdem hat diese Fläche auch eine siedlungstrennende Funktion zu erfüllen, um ein weiteres Zusammenwachsen der Haunspergsiedlung bzw. der Siedlungsbereiche Oberalm-Süd entlang der Hammerstraße mit dem Gewerbegebiet Hühnerauweg und dem Halleiner Stadtrand zu vermeiden. Weiters soll diese Freiflächen auch unter dem Aspekt Konfliktminimierung gegenüber dem Gewerbegebiet und der Autobahn (Immissionsschutz) eine Wirkung haben.

Am Westrand Entwicklungsoption bis zum Rand des Biotops berücksichtigen.

XII. Bereich Hellabründl- Gewerbegebiet Hammer

Diese Vorrangzone stellt – durch die Autobahn unterbrochen - die Fortsetzung der Freifläche von der Kirchensiedlung gegen Osten hin dar. Auch hier ist teilweise eine hochwertige Grünlandbodenbonität vorhanden. Diese Freifläche hat auch eine spezielle Bedeutung für die Naherholung, da hier ein beliebter Wanderweg am Waldrand entlang führt (Hellabründl, Almerbergweg) bzw. diese Fläche auch den landschaftlichen Übergang zum Oberalmerberg bildet, wo einige Wanderwege beginnen.

Aus diesem Grunde wird dieser Standort auch als Vorbehaltsfläche für kommunalen Sport- und Freizeitbedarf festgelegt.

XIII. Bereich Kaserermühle - Almbach

Diese Vorrangzone zwischen Autobahn und Alm stellt einen landschaftlichen Übergang zum Mühlgraben bzw. zur Alm dar. Die Alm weist hier einen ökologisch wichtigen und relativ breiten Ufergehölzstreifen bzw. eine dichtere Bachufervegetation (Biotopkartierung!) auf. Auch entlang des Mühlgrabens existieren abschnittsweise kleinere Bachgehölze. Landschaftlich positiv wirken hier auch die vorhandenen Grünstrukturen auf bzw. am Rand der Freifläche und entlang der Autobahnböschung, wie Feldgehölze und Gebüschgruppen, gerade im Übergang zum Flussau- bzw. Uferbereich der Alm. Somit soll durch die Vorrangzone diese Freifläche samt den Grünstrukturen erhalten werden. Außerdem wurde in die Vorrangzone die Kaserermühle direkt am Mühlgraben, die als Zeugnis des traditionellen Oberalmer Mühlengewerbes und aufgrund des historischen Baubestandes mit der engeren Umgebung als Ensemble zu betrachten ist, miteinbezogen. Somit soll durch die Vorrangzone auch eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich verhindert werden, sodass die Hammersiedlung in ihrer aktuellen Form erhalten bleibt und zwischen der Siedlung und der Kaserermühle mit dem vorbeifließenden Mühlgraben samt Bachufer ein ausreichender Abstand gewahrt bleibt. Außerdem soll damit eine weitere Siedlungsentwicklung in der Nähe der Autobahn und somit in Richtung des stark lärmbelasteten Bereiches verhindert werden.

2.1.3 Kulturlandschaftszone Wiestal

Im Ortsteil **Wiestal** soll das attraktive Landschaftsbild bzw. die ländlich/bäuerliche Kulturlandschaft bewahrt werden. Das Wiestal wird als kulturlandschaftlich wertvolles Gebiet eingestuft.

- → Das attraktive Landschaftsbild im Wiestal macht primär die Kombination
 - der freien Landschaft mit den bewaldeten Ausläufern des Oberalmerberges und dem bewegten Gelände,
 - der in eine Art von Rodungsinseln eingebetteten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den zwischengelagerten Waldresten, Hecken, Baumgruppen, naturnahen Bachläufen und Gehölzstrukturen,
 - der ländlichen Streusiedlungsbereiche mit der zum Teil traditionellen Bausubstanz samt den Hausgärten und Streuobstwiesen aus.

Die Funktion des Wiestals samt Oberalmerberg ist auch als Naherholungsgebiet von Bedeutung und zu erhalten. Diese Bedeutung besteht für die Oberalmer Bevölkerung aber auch für das regionale Umfeld (Radfahrer, Wanderer). Das Oberalmer Vorderwiestal erfüllt hierbei auch eine Brückenfunktion zum Bereich Wiestalsee und Osterhorngruppe.

Räumliche Festlegung der Vorrangzone Kulturlandschaft:

Das Wiestal wird, ausgenommen einem kleinen Abschnitt zwischen Reichenweg und Gasthaus Bischof in seiner Gesamtheit als Vorrangzone Kulturlandschaft ausgewiesen.

In der Vorrangzone Kulturlandschaft sind folgende Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden:

- Bestehende Bauten im Grünland können sich nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen entwickeln.
- Grundsätzlich besteht die Möglichkeit einer Baulandwidmung als Sonderfläche zur Entwicklung bestehender Nutzungen oder standortgebundener Einrichtungen.
- Andere Nutzungen, die dem Zweck der Vorrangzone nicht zuwiderlaufen sind grundsätzlich möglich. Dazu zählen insbesondere die Widmungskategorien des Grünlandes, die keine negativen Auswirkungen auf Umwelt und Landwirtschaft erwarten bzw. keine neuen Nutzungskonflikte entstehen lassen.
- Unter diesen Voraussetzungen ist auch die Ausweisung der Widmungskategorie Verkehrsfläche möglich.

In dem von der Vorrangzone-Kulturlandschaft ausgenommenen Bereich sind bauliche Entwicklungen in Form von Auffüllungen und Abrundungen beim schon gewidmeten Bauland möglich.

2.2 Siedlungskonzept

2.2.1 Baulandbedarf

2.2.1.1 Baulandbedarf für Wohnen

Der Baulandbedarf für Wohnen für einen Zeitraum von 20 Jahren wird mit 13ha festgelegt.

2.2.1.2Baulandbedarf für die Wirtschaft

Der Baulandbedarf für die Wirtschaft für einen Zeitraum von 20 Jahren wird mit 12,5ha festgelegt.

2.2.2 Siedlungsmodell

- a) Bereich westlich ÖBB (Kahlsperg)
 - Der Standort ist durch die neue Bahnhaltestelle aufgewertet.

Aus diesem Grunde werden auch gegenüber dem bisher geltenden Entwicklungskonzept hier verstärkt Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt.

Die Standorte 3 und 4 samt den zugehörigen Entwicklungsflächen sind als Siedlungsschwerpunkte gemäß Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum festgelegt.

- b) Bereich zwischen ÖBB und A10
 - Dieser Bereich stellt nach wie vor den Haupthandlungsraum für die bauliche Entwicklung dar. Es ist hier das Bestreben, auch aus Gründen der Verfügbarkeit, nicht zentral einige wenige größere Freiflächen in Anspruch zu nehmen, sondern die Siedlungsentwicklung an möglichst vielen Stellen behutsam fortzuschreiben. Es handelt sich hier um den Hauptort der gleichzeitig auch als Siedlungsschwerpunkt im Sinne des Sachprogramms Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum festgelegt ist.
- c) Bereich östlich A10

Hier gilt nach wie vor die Priorität für die wirtschaftliche Entwicklung, es ist allerdings beabsichtigt, durch Rückzonierung des Industriegebietes einen Beitrag zum besseren Nebeneinander der vorhandenen Wohnnutzungen mit der wirtschaftlichen Nutzung zu leisten.

d) Wiestal

Die kurzfristige Zielsetzung besteht in diesem Ortsteil in der vollständigen Umsetzung des Baulandsicherungsmodells.

2.2.3 Grundsätze zur Festlegung von Siedlungsformen und –dichten

Bestehende Siedlungsgebiete:

Für die bestehenden Siedlungsgebiete werden die bisherigen Festlegungen grundsätzlich beibehalten, wobei die unterste Dichtekategorie (geringe Verdichtung) die mit einer maximalen GFZ von 0,25 gedeckelt war, aufgelassen.

Es gibt nunmehr drei Dichtekategorien:

<u>Geringe Verdichtung</u>: GFZ bis 0,45 <u>Mittlere Verdichtung</u>: GFZ bis 0,65 <u>Höhere Verdichtung</u>: GFZ über 0,65

Die Marktgemeinde Oberalm bekennt sich grundsätzlich zum Prinzip der Möglichkeit der Nachverdichtung, um einen möglichst hohen Anteil des zusätzlichen Wohnungsbedarfes im Bestand decken zu können.

Dieser Nachverdichtung steht man grundsätzlich dort positiv gegenüber, wo dies aus den Gegebenheiten der Verkehrsaufschließung, der günstigen Lage im Hinblick auf Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie auch der bestehenden Bebauungsstrukturen heraus vertretbar ist. Diese Kriterien sind auch maßgeblich dafür verantwortlich, ob die im REK vorgegebenen Obergrenzen ausgeschöpft bzw. gegebenenfalls auch in vertretbarem Rahmen überschritten werden können.

2.2.4 Bestehende Siedlungsstandorte und -entwicklungsbereiche

2.2.4.1 Grundsätzliche Festlegungen

Die Planungsabsichten der Gemeinde sind im Entwicklungsplan dargestellt bzw. visualisiert.

Dabei werden zunächst die bestehenden Siedlungsstandorte, die über eine Baulandwidmung verfügen oder verfügen können und gleichzeitig bereits überwiegend bebaut sind, festgelegt. Bebaute Bereiche, wo keine Kennzeichnung mit einer Nutzungsschablone vorgenommen ist, sind in der Regel einer Baulandwidmung nicht zugänglich. Ausnahmen davon stellen lediglich solche Nutzungen dar, welche auf Basis der raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen für die Ausweisung als Sonderfläche in Frage kommen.

In den bestehenden Siedlungsgebieten können bestehende Lücken, die entweder bereits gewidmet und noch unbebaut sind, oder aber auch noch nicht als Bauland ausgewiesen sind, geschlossen werden.

Siedlungsentwicklungsbereiche sind verschieden gekennzeichnet, einerseits als Flächen, wo die bauliche Entwicklung auf Basis bereits bestehender Widmungen vor sich gehen kann, oder wo es sich um kleinflächige Erweiterungen, Arrondierungen oder Auffüllungen handelt.

Im Randbereich von Siedlungsstandorten sind geringfügige Entwicklungen zur besseren Bebaubarmachung von Bauplätzen, oder zwecks erforderlicher geringfügiger baulicher Entwicklungen, grundsätzlich möglich. Die Flächen dürfen kein Ausmaß aufweisen, die eine selbständige Bebaubarkeit durch Hauptgebäude zulässt.

Größerflächige Entwicklungsgebiete sind mit einer flächigen Darstellung und einer kreisförmigen Nutzungsschablone gekennzeichnet. Hier kann sich das Bauland weiterentwickeln.

2.2.4.2 Detailfestlegungen zu den Siedlungsstandorten und -entwicklungsbereichen

2.2.4.2.1 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 1: Aubauer

<u>Funktion:</u> Landwirtschaft, Wohnen

<u>Dichtekategorie:</u> gering

Rahmenbedingung für die Bestandsentwicklung:

Berücksichtigung landwirtschaftlicher Strukturen.

Berücksichtigung der Lärmimmissionen.

Nachverdichtungen nur nach Maßgabe der Verbesserung der Verkehrserschließung, insbesondere im östlichen Teil des Standortes.

2.2.4.2.2 Entwicklungsbereich 1 A: Aubauer

Funktion: Wohnen

Bauliche Entwicklung: Gemäß Plandarstellung

Geringe Verdichtung, Fortführen der bestehenden Einzelhausstrukturen.

Widmungsvoraussetzungen: Keine

Rahmenbedingungen:

Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Berücksichtigung der Lärmimmissionen.

Berücksichtigung des Richtung Süden führenden Gehweges.

2.2.4.2.3 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 3: Kahlsperg

Funktion: Wohnen

<u>Dichteeinstufung:</u>

Mittlere Verdichtung, im Randbereich (äußerste Parzellenreihe) abfallend auf gering.

Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung:

Bauliche Entwicklungen müssen mit den angrenzenden Bebauungsstrukturen vereinbar sein, vorrangig Nachverdichtungen zum Zwecke der Schaffung einer zusätzlichen abgeschossenen Wohnung im Bestand. Sensibel in dieser Hinsicht ist naturgemäß der Rand der Siedlung im Westen.

Vorrangig kann im Nahbereich zur Kahlspergstraße verdichtet werden, da hier der Verkehr nicht durch bestehende Siedlungen durch muss, bevor er das höherrangige Straßennetz erreicht.

Westrand: Ergänzung Geh- und Radweg berücksichtigen.

2.2.4.2.4 Entwicklungsbereich 3 A 1: Kahlsperg Südwest

Vorrangige Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Ausgangspunkt ist die Aufschließungsstraße der ehemaligen Höllbachergründe. Es ist hier eine Weiterführung Richtung Nordwesten und ein möglicher Zusammenschluss mit der dort anstehenden Aufschließungsstraße anzustreben.

Bauliche Entwicklung:

Geringe Verdichtung, sollten hier zwei Baureihen kommen, bezieht sich diese Festlegung nur auf die äußerste Baureihe, nach innen kann dann mittlere Verdichtung erfolgen. Die hier festgelegte Siedlungsgrenze hat noch einen Spielraum, allerdings darf die weiter nordwestlich definierte Baulandaußenkante in entsprechend gerader Verlängerung nicht überschritten werden.

Rahmenbedingungen:

Immissionen aus industriell genutztem Bereich in Hallein. Berücksichtigung der Randlage bei der Bebauungsplanung. Verbindung Geh-, Radweg berücksichtigen.

2.2.4.2.5 Entwicklungsbereich 3 A 2: Kahlsperg Süd

Vorrangige Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Es ist hier ein Gesamtkonzept nicht nur für die festgelegte Entwicklungsfläche, sondern auch für den gesamten Bereich bis zum Tobislweg hin zu erstellen.

Bauliche Entwicklung:

Mittlere Verdichtung am Westrand (äußerste Parzellenreihe), abfallend auf geringe Verdichtung.

Die Abgrenzung ist, mit Ausnahme der Westgrenze, variabel, der Flächenumfang des Entwicklungsbereiches ist aber mit maximal 1ha begrenzt.

Im Westen ist der Tobislweg die Grenze.

Auf die weitere Erschließungsmöglichkeit Richtung Nordosten und Südosten ist zu achten.

Rahmenbedingungen:

Lärmemissionen ÖBB.

Im nordöstlichen Randbereich den weiter nordöstlich gelegenen Sportplatz beachten. Ergänzung Aufenthaltsbereich für Geh-, Radweg berücksichtigen.

Widmungsvoraussetzungen:

Berücksichtigung des kommunalen Freiflächenbedarfes.

2.2.4.2.6 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 4: Kahlsperg Ost:

Funktion: Wohnen

Verdichtung: hoch

Rahmenbedingung:

Fußwegverbindung am Nordrand berücksichtigen.

2.2.4.2.7 Entwicklungsbereich 4 A 3: Nördlich Schloss Kahlsperg

Vorrangige Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Von der Zufahrt zum Schloss Kahlsperg aus.

Bauliche Entwicklung:

Siedlungsgrenze im Osten ist variabel, es gibt hier verschiedene Optionen von einer einreihigen Entwicklung bis zu einer doppelreihigen mit mittiger Aufschließung.

Der flächenmäßige Umfang ist mit einer Obergrenze von 1,5ha festgelegt, die konkrete Abgrenzung ist dann im Zuge des unter Widmungsvoraussetzung geforderten Konzeptes umzusetzen. Dies bedeutet dann auch die endgültige Konkretisierung der Abgrenzung der Vorrangzone Freiraum I.

Hier ist jedenfalls analog zur westlich angrenzenden Bebauung eine höhere Verdichtung möglich.

Rahmenbedingungen:

Lärmimmissionen ÖBB

Ergänzung Aufenthaltsbereich für Geh-, Radweg berücksichtigen.

Würde das Konzept eine Überschreitung der östlichsten Siedlungsgrenze vorsehen, ist die Altablagerung Haslau zu berücksichtigen.

Widmungsvoraussetzungen:

Berücksichtigung des kommunalen Freiflächenbedarfes (Parkartige Fläche, die öffentlich zugänglich und auf den Bedarf unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen auszulegen ist).

Es ist für den gesamten Entwicklungsbereich ein Bebauungskonzept zu erstellen, das dann gleichzeitig auch die Grenzen der baulichen Entwicklung des Standortes absteckt.

2.2.4.2.8 Sonderstandort Schloss Kahlsperg:

Dieser Bereich hat nicht nur Funktion für Altenbetreuung sowie Betreutes Wohnen, sondern auch als Zentrale der Ordenskongregation. Die bauliche Entwicklung hat sich auf den nördlichen Teil zu konzentrieren, der südlich vorgelagerte Parkbereich ist als solcher zu erhalten, wobei verträgliche Nutzungen, die für die festgelegte Funktion erforderlich oder zweckmäßig ist, auch im Parkbereich integriert werden kann.

Verkehrsspange vom Nordrand des Standortes zur Brunnenfeldsiedlung ist zu berücksichtigen.

2.2.4.2.9 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 5: Tobislweg

Funktion: Wohnen

<u>Dichteeinstufung:</u> gering

Rahmenbedingungen für die baulichen Entwicklung:

Strukturkonforme Lückenschließung.

2.2.4.2.10 Bestehende Siedlungsansätze Nr. 6: Bereich zwischen ÖBB, Kahlspergstraße und L105

<u>Funktion:</u> Wohnen, in Teilbereichen Wirtschaft

<u>Dichteeinstufung:</u> Im nördlichen Teil (Gschoßmanngründe) gering, ansonsten mittel

Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung:

Lärmimmissionen durch ÖBB und Landesstraße.

Verkehrsaufschließung vor allem bei Nachverdichtungen beachten.

Wichtig auch Vernetzung bestehender Erschließungsansätze.

Beachtung bestehender Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Ergänzung Geh-, Radweg berücksichtigen.

Für die bestehende Sportanlage wird die mögliche Nachnutzung Wohnen im Falle einer Verlegung festgelegt:

Für die bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist ein Gesamtkonzept zu erstellen. Wesentlichste Rahmenbedingung für Inanspruchnahme ist das Thema Lärmschutz.

Der Dichterahmen wird mit wenigstens mittel festgelegt, punktuell wäre sogar eine höhere Verdichtung denkbar.

2.2.4.2.11 Entwicklungsbereich Nr. 6 B: Nördlich Krögerngut

Vorrangige Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Bei Einzelwidmungen ist das Thema der möglichen Gesamterschließung der Fläche zu überlegen bzw. nachzuweisen, dass die jeweils konkrete Widmung die diesbezüglichen Optionen nicht erschwert oder behindert.

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung, je nach Möglichkeit der Verkehrserschließung auch entsprechende Verdichtung möglich (mittlere Verdichtung).

Rahmenbedingungen:

Westrand: Sportplatz beachten

2.2.4.2.12 Entwicklungsbereich 6 C: Bereich Gschoßmann sowie nördlich davon

Vorrangige Nutzung:

Wohnverträgliche betriebliche Nutzung im Zwickelbereich zwischen ÖBB und Landesstraße bzw. im bahnnahen Bereich, Wohnen im sonstigen Bereich.

Erschließung:

Fortführung der bestehenden Aufschließung der Gschoßmanngründe.

Beachtung gesamtheitlicher Erschließungsüberlegungen auch für den noch nicht zur baulichen Entwicklung festgelegten Teil des Gebietes.

Sicherung einer verkehrsmäßigen Verbindung zum Bereich Kahlsperg.

Die Dichte hat sich an den bestehenden baulichen Strukturen zu orientieren, bei einer Weiterentwicklung sind hier punktuell auch mittlere Dichten möglich.

Rahmenbedingungen: Lärmschutz

Ergänzung Geh-, Radweg berücksichtigen.

Widmungsvoraussetzungen:

Berücksichtigung des kommunalen Freiflächenbedarfes bei über das derzeitige REK hinausgehenden Erweiterungen.

2.2.4.2.13 Bestehender Siedlungsansatz Nr. 7: Brunnenfeldsiedlung, ehemaliges Schweppes-Areal, Bereich am Gangsteig

Funktion:

Wohnen, wohnverträgliche betriebliche Nutzung, Eignung insbesondere auch für Handel/Dienstleistung.

Dichteeinstufung: mittel

Erschließung:

Am Ostrand ist auf eine Verbindung Richtung Autobahn zum Durchlass im Bereich Sport- und Freizeitfläche (Standort XII) zu achten.

Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung:

Im Bereich der Brunnenfeldsiedlung ist die Entwicklung durch einen Bebauungsplan abgesteckt, im südöstlichen Teil (Bereich am Gangsteig) mäßige Weiterentwicklung aufgrund der nicht besonders guten Verkehrserschließung. Weiterentwicklung des ehemaligen Schweppes-Areals in Richtung Handel-Dienstleistung.

Die Gemeinde steht auf diesem Standort auch einer Ausweisung für Handelsgroßbetriebe positiv gegenüber.

2.2.4.2.14 Sonderstandort: Areal Winklhof

In diesem Bereich sind Entwicklungen ausschließlich für die landwirtschaftliche Lehranstalt samt sonstiger hier bestehender Funktionen sowie Ergänzungsfunktionen dazu möglich. Zu diesem Zweck kann bestehende Sonderflächenausweisung auch erweitert werden.

2.2.4.2.15 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 8: Kirchensiedlung

Funktion: Wohnen

Dichteeinstufung: gering

Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklung:

Nur geringfügige strukturkonforme Nachverdichtung möglich.

2.2.4.2.16 Entwicklungsbereich 8 A: Kirchensiedlung

Vorrangige Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Im Süden Neuaufschließung von Kirchenstraße aus, ringförmiger Zusammenschluss mit bestehender Erschließung der Kirchensiedlung soll angestrebt werden.

Bauliche Entwicklung:

Geringe Verdichtung, Bauformen sollen sich primär am Bestand in der Kirchensiedlung orientieren.

Rahmenbedingungen: Lärmimmissionen

Widmungsvoraussetzung:

Abklärung der luftrelevanten Immissionen.

2.2.4.2.17 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 9: Ortszentrum Oberalm

<u>Funktion:</u> Zentrumsfunktion, Handel-Versorgung, Wohnen

Dichteeinstufung: hoch

Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklung:

Diese ist durch den bestehenden Bebauungsplan, der für den Großteil des Gebietes gilt, abgesteckt.

Ergänzung Geh-, Radweg berücksichtigen.

2.2.4.2.18 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 10: Bereich zwischen Kahlspergstraße, Pröllhofstraße, Bartlwirtstraße und Halleiner Landesstraße

Funktion: Wohnen, Volksschulstandort

Dichteeinstufung: mittel

Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung:

Aufgrund der zentralen Lage und der weitgehend durchgehenden Verkehrsachsen sind Nachverdichtungen grundsätzlich möglich.

Ergänzung Geh-, Radweg berücksichtigen.

2.2.4.2.19 Entwicklungsbereich 10 A: Südlich Jobstengut

Vorrangige Nutzung: zentrale Funktion, Wohnnutzung

Erschließung:

Hier ist ausgehend vom anstehenden Straßennetz ein Gesamterschließungskonzept zu entwickeln.

Bauliche Entwicklung:

Mittlere bis höhere Verdichtung möglich.

Gemäß Plandarstellung

Rahmenbedingungen:

Ergänzung Geh-, Radweg berücksichtigen.

2.2.4.2.20 Entwicklungsbereich 10 B: Südlich Schule

Vorrangige Nutzung: Wohnen

Bauliche Entwicklung: Mittlere Verdichtung

Erschließung:

Bei Einzelumwidmungen ist auf die Erschließbarkeit der Gesamtfläche zu achten.

Rahmenbedingungen:

Keine

2.2.4.2.21 Bestehender Standort Nr. 11: Guglhaiden

Funktion: Vorrangig Wohnen

Dichteeinstufung: mittel

Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklung:

Strukturkonforme Nachverdichtung möglich. Im südlichen Teil Naheverhältnis zum Gewerbestandort beachten.

2.2.4.2.22 Bestehender Betriebsstandort Nr. 24: Firma Bosch

<u>Dichteeinstufung:</u> hoch

Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklung:

Die angrenzende Wohnnutzung lässt größere Entwicklungen nicht zu. Die Entwicklung hat sich auf wohnverträgliche Nutzungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß zu beschränken.

2.2.4.2.23 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 12: Madelgasse

Funktion: Wohnen

<u>Dichteeinstufung:</u> gering

Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklung:

Beschränkung auf mäßige Nachverdichtung der bestehenden Einfamilienhausstruktur.

Süd-, Südostrand: Ergänzung Geh-, Radweg berücksichtigen.

2.2.4.2.24 Entwicklungsbereich Nr. 12 A: Madelgasse

Vorrangige Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Von der Madelgasse aus, je nach Tiefe der Entwicklung noch interne Aufschließungen notwendig.

Bauliche Entwicklung:

Geringe Verdichtung

Möglichst Durchsicht zur Kirche erhalten.

Solange der westlich angrenzende Landwirtschaftsbetrieb aktiv ist, soll sich die bauliche Neuentwicklung auf den Ostteil der Entwicklungsfläche 12A beschränken.

Rahmenbedingungen:

Beachtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Lärmimmissionen prüfen.

2.2.4.2.25 Bestehender Siedlungsansatz Nr. 13: Südliches Ortszentrum, Bereich Florianigasse

<u>Funktion:</u> Zentrum, Dienstleistung, Versorgung

<u>Dichteeinstufung:</u> mittel bis hoch

Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklung:

Beachtung der Erfordernisse der Entwicklung der kommunalen Infrastruktur.

Für einen derartigen Bedarf ist eine bauliche Entwicklung in die angrenzende Freifläche hinein möglich (Bedarf ca. 5.000m²).

Ergänzung Geh-, Radweg berücksichtigen.

2.2.4.2.26 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 14: Haunspergstraße

Funktion: Wohnen

Dichteeinstufung: mittel

Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklung:

Grundsätzlich ist das Gebiet von der Lage her als günstig einzustufen, hinsichtlich Umwelt und Wohnqualität gibt es im westlichen Randbereich, bedingt durch die Landesstraße und im Osten durch die Autobahn, Einschränkungen. Im Norden grenzt der Be-

reich an eine größere Freifläche an, ansonsten keine expositionsbedingten Einschränkungen.

Für die Bestandsentwicklung bzw. auch die Bebauung der wenigen Baulandreserven sollte auf die unmittelbar umgebende Bebauung Rücksicht genommen werden. Vor allem in östlichen Teil dominiert die freistehende Einfamilienhausbebauung, sodass hier keine übermäßige Verdichtung erfolgen kann.

Der bestehende Beherbergungsbetrieb soll sich entsprechend baulich weiterentwickeln können, wobei auf das parkartige Ambiente Rücksicht zu nehmen ist. Ergänzung Geh-, Radweg berücksichtigen.

2.2.4.2.27 Entwicklungsbereich 14 A: Haunspergstraße

Vorrangige Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Ausgehend von bestehender Aufschließung mit Ringerschließung (keine Stichstraßen).

Bauliche Entwicklung:

Laut Plandarstellung.

Mittlere Verdichtung, wobei die maximalen Dichtewerte dieser Kategorie hier eher nicht ausgeschöpft werden sollen.

Rahmenbedingungen:

Lärmimmissionen prüfen.

Widmungsvoraussetzung:

Abklärung luftrelevanter Immissionen.

2.2.4.2.28 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 15: Oberalm Süd, Gebiet beidseits der Landesstraße, im Westen südlich Bartlwirtstraße bis Gemeindegrenze, im Osten Bereich Bogenmühle, Merkurmarkt bis Hühnerauweg

<u>Funktion:</u> Wohnen, Handel, Dienstleistung, punktuell Gewerbe

<u>Dichteeinstufung:</u> mittel

Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklung:

Bereich westlich Halleiner Landesstraße, südlich Bartlwirtstraße:

Entlang der Landesstraße ist auch entsprechende Nachverdichtung möglich, ganz im Süden wird es als möglich erachtet, für die hier bestehende Landwirtschaft bei Bedarf eine Widmung durchzuführen.

G:\Projekte1\Oberalm\REK2013\Rogserve\Stand-Letztbeschluss26062014\REK_2014.doc

Östlich der Landesstraße:

Es gilt das Nachverdichtungsziel für den Randstreifen zur Halleiner Landesstraße vorrangig, beim Bereich Süßenbäckmühle kann das Bauland im Norden zugunsten einer entsprechenden Abstandshaltung zum Bestand für eine Parzelle erweitert werden. Im Bereich Hühnerauweg Priorität für Bereinigung von Nutzungskonflikten. Ergänzung Geh-, Radweg berücksichtigen.

2.2.4.2.29 Entwicklungsbereich 15 B: Wallmannhofweg sowie Bereich Schweitl

Vorrangige Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Bei beiden Bereichen ist immer auf die Option einer weiteren Erschließung der umliegenden Freibereiche zu achten.

Bauliche Entwicklung:

Mittlere Verdichtung

Im Süden kann das Bauland auch einmal den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb Schweitl einschließen.

Rahmenbedingungen:

Teilweise Lärmimmissionen beachten.

Widmungsvoraussetzungen:

Abklärung der Zurverfügungstellung von kommunalen Freiflächen.

2.2.4.2.30 Entwicklungsbereich 15 C: Südlich Merkurmarkt

Vorrangige Nutzung: wohnverträgliche betriebliche Nutzung

Erschließung:

Keinesfalls Richtung Osten zur Hammerstraße, falls es sich nicht um eine Entwicklung für den Bestand handelt, muss Zufahrtsmöglichkeit zur Landesstraße gefunden werden.

Bauliche Entwicklung:

Jedenfalls ist eine mittlere Verdichtung möglich.

Rahmenbedingungen:

Nutzungskonflikte zum angrenzenden Wohngebiet beachten.

Ergänzung Geh-, Radweg berücksichtigen.

G:\Projekte1\Oberalm\REK2013\Rogserve\Stand-Letztbeschluss26062014\REK_2014.doc

2.2.4.2.31 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 23: Gewerblicher Ansatz Hammerstraße vor der Autobahnunterführung

Funktion: betrieblich

Dichteeinstufung: mittel

2.2.4.2.32 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 16: Hammersiedlung

Funktion: wohnen

Dichteeinstufung: gering

Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklung:

Strukturkonformes Schließen der Baulücken, moderate Nachverdichtung. Zur Autobahn hin kann eine bauliche Auffüllung mit einer betrieblichen Widmungskategorie erfolgen.

2.2.4.2.33 Entwicklungsbereich 16 B: Südlich Hammersiedlung

Vorrangige Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Keine weitere Belastung der Hammerstraße mit einer Summe von Einzelzufahrten. Gesamtkonzept für Erschließung ist zu entwickeln.

Bauliche Entwicklung:

Geringe Verdichtung, strukturkonforme Bebauung.

Rahmenbedingungen:

Lärmschutzmaßnahmen

Wald- bzw. Gewässerabstand im Osten.

Widmungsvoraussetzungen:

Abklärung der luftrelevanten Immissionen.

2.2.4.2.34 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 21: Sandriese

Funktion: betrieblich

Dichteeinstufung: hoch

Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklung:

Aufgrund der durchwegs vorhandenen Anrainerfreiheit kann sich Bestand weiterentwickeln. Erforderliche Baulanderweiterungen nach Maßgabe der Waldeigenschaften der angrenzenden Flächen grundsätzlich möglich.

2.2.4.2.35 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 20: Hammer

Funktion: betrieblich

Dichteeinstufung: hoch

Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklungen

Überprüfung der einzelnen Nutzungen und vor allem im nordöstlichen, südöstlichen und südlichen Randbereich vorrangige Betriebsgebietsausweisung zur funktionalen Gliederung zu den angrenzenden Wohnstandorten.

Ansonsten ist die Entwicklung durch den Bebauungsplan vorgegeben.

2.2.4.2.36 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 17: Gschoßmannbichl

Funktion: Wohnen, Landwirtschaft

<u>Dichteeinstufung:</u> gering

Bauliche Entwicklung:

Es sind auch Sonderflächenwidmungen für wohnverträgliche Betriebe zulässig, insbesondere wird dies im Bereich des ehemaligen Betriebsareals Glück als sinnvoll erachtet.

Widmungsvoraussetzung:

Für die bisher im Grünland gelegenen Siedlungsansätze gilt als Widmungsvoraussetzung für eine Widmung, die eine Wohnbebauung zulässt, der Wegfall der Industriegebietswidmung auf dem Areal Marmor-Kiefer.

Die im Bereich des bestehenden Erweiterten Wohngebietes festgelegte Arrondierung steht nicht unter dieser Widmungsvoraussetzung, es ist aber die Vereinbarkeit im Rahmen eines allfälligen Umwidmungsverfahrens zu dokumentieren.

2.2.4.2.37 Entwicklungsbereich 20 A: Nordwestlich Hammer

Vorrangige Nutzung: betrieblich

Erschließung:

Ausgangspunkt ist die im Zuge des Bebauungsplanes Hammerwiese festgelegte Aufschließung. Weiterführung nach Gesamtkonzept.

Bauliche Entwicklung:

Hohe Verdichtung möglich.

Rahmenbedingungen:

Waldabstand im Nordosten. Ergänzung Geh-, Radweg berücksichtigen.

Grünstreifen entlang Autobahn aufwerten. Südostrand: Verbindungsstreifen Wald - Löwensternareal (Ausmaß ca. 5m bis 10m) im Bebauungsplan berücksichtigen.

Widmungsvoraussetzungen:

Verbesserung der Aufschließung durch Realisierung der Hammerbrücke.

2.2.4.2.38 Entwicklungsbereich 20 B: Areal Löwenstern

Vorrangige Nutzung: Wohnverträgliche betriebliche Nutzung

Bauliche Entwicklung:

Auffüllung zwischen bestehenden Bebauungsansätzen unter Beachtung der bestehenden Strukturen. Der Umfang der baulichen Entwicklung hat sich an der Eintragung in der ergänzenden Plandarstellung zu orientieren.

Für den Restteil des Areals Löwenstern wird seitens der Gemeinde eine öffentliche Zugänglichkeit angestrebt. Vorhaben, die eine Nutzung des Areals unter Wahrung der vorhandenen Naturraumstrukturen zum Gegenstand haben, steht die Gemeinde grundsätzlich positiv gegenüber bzw. ist dafür auch eine Änderung des Entwicklungskonzeptes vorstellbar.

Rahmenbedingungen:

Erhaltung naturräumlich wertvoller Strukturelemente (im Bebauungsplan umzusetzen) bzw. des parkartigen Charakters.

Berücksichtigung des baulichen Umfeldes (Villa, Gärtnerhaus) bei der Bebauung der Zwischenfläche.

2.2.4.2.39 Bestehender Siedlungsstandort Nr. 18: Aubachsiedlung

Funktion: Wohnen

<u>Dichteeinstufung:</u> gering

Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklung:

Geringe Bestandsentwicklung unter Wahrung der bestehenden Bebauungsstruktur möglich.

2.2.4.2.40 Bestehender Siedlungsansatz Nr. 19: Bischof

Funktion: Wohnen

<u>Dichteeistufung:</u> gering

Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklung:

Durch Bebauungsplan vorgegeben.