

Gemeinde Hof bei Salzburg

Räumliches Entwicklungskonzept 2009

Analyse, Prognose, Erläuterungen

Dipl. Ing. Günther Poppinger

Ingenieurkonsulent für Raumplanung

Indexverzeichnis

Vorwort	3
1. Gesamtentwicklung der Gemeinde	4
1.1 Stellung in der Region	4
1.1.1 Analyse / Prognose	4
1.1.2 Erläuterung der Änderungen bzw. Festlegungen	5
1.2 Bevölkerung	7
1.2.1 Analyse - Prognose	7
1.2.2 Erläuterung der Änderungen und Festlegungen.....	8
1.3 Wirtschaft.....	9
1.3.1 Analyse - Prognose.....	9
1.3.2 Erläuterung der Änderungen und Festlegungen.....	11
2. Naturraum, Freiraum, Umwelt	14
2.1 Analyse – Prognose	14
2.2 Erläuterungen der Änderungen und Festlegungen.....	19
3. Siedlung	22
3.1 Analyse – Prognose allgemein.....	22
3.2 Standortbezogene Analyse bzw. Festlegungen	22
3.2.1 Plandarstellung.....	24
4. Verkehr	72
4.1 Analyse – Prognose	72
4.2 Erläuterungen zu den Änderungen bzw. Festlegungen.....	73
4. 2. 1 Änderungen der bisherigen Festlegungen.....	73
4. 2. 2 Verkehrspolitische Zielsetzungen bzw. Überlegungen, die den Festlegungen zugrunde liegen.....	74
4.3 Standards der innerörtlichen Verkehrserschließung	76
4. 4 Verkehrsfachliche Erläuterungen des Büros AIP zu den verkehrlichen Festlegungen im Siedlungskonzept.....	80
5. Technische und soziale Infrastruktur	87
5.1 Analyse – Prognose	87
5.2 Erläuterungen zu den Änderungen	87
6. Übereinstimmung mit den überörtlichen Planungsgrundlagen	88
6.1 Salzburger Landesentwicklungsprogramm	88
6.2 Sachprogramm „Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum“	93

Vorwort

Bei der Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) wurde hinsichtlich der Gliederung bzw. Strukturierung und auch des Umfanges der Festlegungen ein neuer Weg eingeschlagen.

Der Schriftteil mit den Zielen und Maßnahmen, die genereller bzw. allgemeiner Natur sind, wurde möglichst kurz und prägnant gehalten.

Hauptkonzentration gilt den standortbezogenen Festlegungen, wo dann in sehr klarer Form die Möglichkeiten und Vorgaben für die nachgeordneten Verfahren – Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung – enthalten sind.

Im Sinne dieser angestrebten Straffung des Textes wurden die analysierenden Aussagen der Bestandsaufnahme mit den daraus abzusehenden Entwicklungstendenzen sowie die Erläuterungen zu den Festlegungen im gegenständlichen Erläuterungsbericht zusammengefasst. Das gültige Entwicklungskonzept enthält in einer Reihe von Passagen auch erläuterungsartige Texte, die den gesamten Umfang erheblich erhöht haben.

Die inhaltliche Gliederung dieses Erläuterungsberichtes orientiert sich teilweise an der Gliederung des gültigen REK und zwar deshalb, weil auch die Streichung oder Änderung bestehender Formulierungen entsprechend zu begründen sind. Der Abschnitt mit den standortbezogenen Festlegungen geht entsprechend der Strukturierung und Gliederung des neuen REK vor, um die Nachvollziehbarkeit neuer Planungsfestlegungen zu erleichtern. Geänderte bzw. vom bisherigen REK abweichende Inhalte werden dann jeweils ad hoc abgehandelt.

Am Ende des Erläuterungsberichtes erfolgt eine Auseinandersetzung mit den überörtlichen Planungsgrundlagen, insbesondere dem Salzburger Landesentwicklungsprogramm (LEP) bzw. dem Sachprogramm „Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum“.

Die Alpenkonvention wurde in der Bestandsaufnahme dargestellt, nachdem das LEP im Zuge der Überarbeitung mit der Alpenkonvention harmonisiert worden ist, wird auf diese Planungsgrundlage in diesem Zusammenhang nicht näher eingegangen.

Thalgau, im Februar 2009

1. Gesamtentwicklung der Gemeinde

1.1 Stellung in der Region

1.1.1 Analyse / Prognose

Gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist die Gemeinde Hof als zentraler Ort der Stufe D festgelegt (Aufgaben: Versorgung der Bevölkerung von Teilen einer Planungsregion mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs), dem Salzburger Zentralraum bzw. der Planungsregion 4 (Osterhorngruppe) zugeordnet und liegt gleichzeitig an der im LEP festgelegten Entwicklungsachse Ost, die von der Stadt Salzburg über Hof, St. Gilgen, Strobl in den angrenzenden OÖ Raum führt. Gemäß den Ausführungen des LEP zu den zentralen Orten der Stufe C (Aufgabe: Versorgung der Bevölkerung einer Planungsregion mit Gütern und Diensten des höheren Grundbedarfes) können in Planungsregionen, die über keinen Ort dieser Stufe verfügen, Orte der Stufe D diese Aufgabe übernehmen. Dies ist in der Planungsregion 4 der Fall. Hof kommt demnach die Funktion eines zentralen Ortes der Stufe C zu.

Der Bedeutung der Verkehrsverbindung von Salzburg Richtung Bad Ischl wird durch die Festlegung der Entwicklungsachse Ost im LEP Rechnung getragen.

Demgemäß dienen diese Entwicklungsachsen der Ordnung von verdichteten Siedlungsbereichen im Zentralraum mit dem Ziel, die zukünftige Bautätigkeit an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs zu konzentrieren. Die Entwicklungsachsen sollen durch leistungsfähige Verkehrseinrichtungen erschlossen werden.

Die Bedeutung dieser Verkehrsachse liegt nicht nur in ihrer Funktion für den täglichen Berufs- und Wirtschaftsverkehr, sondern auch in der Existenz eines starken touristischen Verkehrs (mit entsprechenden saisonalen Schwankungen). Es werden durch diese Straße bedeutende (Nah)Erholungs- und Ausflugsgebiete, sowohl im Sommer als auch im Winter, aufgeschlossen. Zudem ist Hof aufgrund seines Naturraum- und Landschaftspotentials in Verbindung mit der Nähe zum Ballungsraum aus letzterem einem entsprechenden Naherholungsdruck ausgesetzt.

Damit ist die bereits in der früheren Bestandsaufnahme festgestellte Durchzugsverkehrsbelastung nach wie vor gegeben.

Es gibt naturgemäß zu den Nachbargemeinden entsprechende Verflechtungen im Hinblick auf Wohnen – Arbeiten - Bildung bzw. auch Verwaltung, diese treten jedoch in ihrer Bedeutung hinter jenen zum Ballungsraum der Stadt Salzburg zurück.

Die landwirtschaftliche Grundstruktur der Gemeinde Hof besteht nach wie vor und ist im Siedlungs- und Landschaftsbild ablesbar.

Die Funktion und Bedeutung der Landwirtschaft ist jedoch, wie in anderen Gemeinden auch, von tiefgreifenden Veränderungen betroffen. Derzeit sind nur noch weniger als 1/3 der Betriebe im Haupterwerb tätig, auch bei diesen Haupterwerbsbetrie-

ben liegen noch etliche in einer Größenstruktur, die auch in naher Zukunft das Ausscheiden des einen oder anderen Betriebes aus der Bewirtschaftung erwarten lassen.

Weiters ist in der jüngeren Vergangenheit eine zunehmende Bedeutung der Gemeinde als Arbeitsplatzstandort zu registrieren. Es gab einen überdurchschnittlich starken Zuwachs bei den nicht landwirtschaftlichen Arbeitsstätten, verbunden damit auch mit einem gegenüber dem Bezirk fast doppelt so hohen Anstieg der nicht landwirtschaftlich Beschäftigten. Diese Tendenzen spiegeln sich auch in der Pendlerstatistik wider, wo bei den Auspendlern der Zuwachs der jüngeren Vergangenheit im Vergleich zu früheren Zeiträumen kleiner ausgefallen, dafür die Anzahl der Einpendler signifikant angestiegen ist.

1.1.2 Erläuterung der Änderungen bzw. Festlegungen

Die bisherige Zielsetzung, wonach die Gemeinde ein attraktiver Wohnstandort sein möchte, wird aufrechterhalten. Im gültigen REK wird diese Funktion in Verbindung mit einer Naherholungsfunktion gesehen, was im überarbeiteten Entwicklungskonzept dahingehend relativiert wird, dass man das diesbezüglich in der Gemeinde gegebene Potential vorrangig zur Unterstützung der Wohn- und auch der wirtschaftlichen Funktion nützen möchte, aber das Gemeindegebiet nicht als Naherholungsstandort für den Ballungsraum fungieren soll.

Es wird im Abschnitt Wirtschaft aber auch klar gestellt, dass naturgemäß alles getan wird, um eine positive Entwicklung des touristischen Betriebes mit überörtlicher Bedeutung (Jagdhof / Schlosshotel Fuschl) entsprechend abzusichern. Dabei geht es nicht nur um die erforderliche bauliche Entwicklung, sondern auch um die Schaffung ergänzender Freizeit- und Erholungsinfrastruktur.

Obwohl eine touristische Funktion der Gemeinde Hof nicht dezidiert hervorgehoben wird, steht man sinnvollen Initiativen auf dem touristischen Sektor positiv gegenüber.

Im Hinblick auf die frühere Zielsetzung der Reduktion des Bevölkerungs- und Siedlungswachstums auf den gemeindeeigenen Bedarf wurde eine Änderung dahingehend vorgenommen, dass sich die Entwicklung an den infrastrukturellen Gegebenheiten und Möglichkeiten orientieren soll, was auch weiterhin durch eine bedarfsorientierte Baulandpolitik zu unterstützen ist.

Es gibt darüber hinaus eben auch die durch die Gemeinde zu erfüllende Funktion als regionales Zentrum und einen damit verbundenen Entwicklungsbedarf.

Aus diesem Grunde wurde die Zielsetzung in der bisherigen Formulierung als entbehrlich angesehen.

Früher war noch ein eigenes Ziel zur Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes und der damit verbundenen möglichen Reduzierung des Pendler- und Verkehrsaufkommens formuliert.

Aus der weiter oben bereits angesprochenen regionalen Funktion ergibt sich naturgemäß ohnehin auch ein Entwicklungserfordernis in Richtung Arbeitsplatzangebot, was in den allgemeinen Zielsetzungen des neuen Entwurfes auch enthalten ist. Auf Grund dieser Tatsache wurde die Zielsetzung in der bisherigen Form als entbehrlich erachtet.

1.2 Bevölkerung

1.2.1 Analyse - Prognose

Der Trend der starken Bevölkerungsentwicklung (regelmäßiger Zuwachs der Einwohnerzahl von etwa 30% im 10-Jahreszeitraum) konnte in der jüngeren Vergangenheit deutlich reduziert werden. Dabei blieb der Zuwachs durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung etwa gleich wie in den früheren Perioden, die Zuwanderung konnte etwa halbiert werden.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Gemeinde liegt weit über dem Bezirksdurchschnitt, der seinerseits deutlich über dem Landesdurchschnitt liegt. In der jüngeren Vergangenheit hat sich der Einwohnerzuwachs, der im 10-Jahreszeitraum stets bei etwa 30% gelegen hat, auf 20% reduziert. Diese Reduktion ist durch einen Dämpfungseffekt bei den Wanderungen zustande gekommen, der natürliche Bevölkerungszuwachs entsprach auch in der jüngeren Vergangenheit den üblichen 10-Jahrestrends der Vorperioden.

In der jüngsten Vergangenheit hat sich der Einwohnerzuwachs weiter reduziert, seit der Volkszählung 2001 ist nur noch ein ganz schwaches Wachstum zu verzeichnen. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass dies nicht unmaßgeblich durch die Reduktion des Baulandangebotes zustande gekommen sind.

Die Altersstruktur ist auch in Hof jenem Wandel unterworfen, wie er auch in der gesamten übergeordneten Entwicklung als Trend zu sehen ist. Der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppe hat stark zugenommen, 1971 gab es etwa nur 150 Einwohner in einem Alter über 65, im Jahr 2001 waren es bereits über 300. Der Zuwachs der 45 – 65-Jährigen von 1971 ca. 270 auf 2001 ca. 760 lässt einen weiteren Überalterungstrend absehen.

Während die Zahl der bis 15-Jährigen zwischen 1971 und 1991 auf einem Niveau von etwa 550 Personen etwas stagniert hat, ist diese Zahl bis zum Jahr 2001 auf etwa 750 angestiegen. Dies ist mit der nach wie vor, gegenüber dem Bezirks- und Landesdurchschnitt, weit stärkeren Entwicklung bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aber auch mit einer nach wie vor gegebenen Zuwanderung zu erklären.

Einen ungebrochen starken Zuwachs gab es bei der Zahl der Haushalte, wobei anzumerken ist, dass es im Zeitraum 1971 bis 1981 schon einmal ein Wachstum von über 50% gegeben hat.

Schon im Zeitraum 1991-2001 ging das Wachstum zurück, lag mit 35% aber noch auf einem hohen Niveau, schwächte sich aber aktuell auf einen nur mehr sehr geringen Zuwachs von 1% ab.

Das Verhältnis von Wohnbevölkerung zur Arbeitsbevölkerung, das in der Vergangenheit ein etwa gleich bleibendes Verhältnis von 3,4:1 aufgewiesen hat, hat sich durch die bereits erwähnte positive Entwicklung am Arbeitsmarkt auf 2,9:1 verändert. Vergleicht man dazu den Wert der übrigen Gemeinden des Regionalverbandes Ostertalgruppe, so liegt dieser dort bei einem Verhältnis von 3,1:1. Im Bezirk Salzburg Umgebung liegt dieser Wert hingegen bei 2,3:1.

1.2.2 Erläuterung der Änderungen und Festlegungen

Die bisherige Zielsetzung, dass die künftige Bevölkerungsentwicklung nur über das Angebot an Bauland bzw. Wohnungen gesteuert werden kann, wird weiterhin als wichtig angesehen und ist daher als Maßnahme „bedarfsorientierte Baulandausweisung“ festgelegt.

Die Einstufung als zentraler Ort der Stufe D, verbunden mit der Übernahme der Aufgaben eines zentralen Ortes der Stufe C, bedingen die Ansiedlung und Entwicklung öffentlicher und privater Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie einen entsprechend dimensionierten Zuwachs der Einwohnerzahl.

Die bisherige Zielsetzung im Hinblick auf der Annahme einer durchschnittlichen Haushaltsgröße für die Berechnung des Baulandbedarfes wird in der Form nicht mehr im Text aufgenommen, diese quantitativen Annahmen sind in der Begründung für die Baulandbedarfsfestlegung enthalten.

Das Gleiche gilt für die Formulierung hinsichtlich des Wohnungsbedarfes für die Zugewogenen.

Als Basis für eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl möchte die Gemeinde den in der jüngeren Vergangenheit eingeleiteten positiven Trend auf dem lokalen Arbeitsmarkt auch weiter forcieren.

In diesem Zusammenhang sind vor allem die Entwicklungsmöglichkeiten der bereits bestehenden Betriebsstandorte zu sichern und darüber hinaus eine gezielte Entwicklung neuer Wirtschaftsstandorte durch eine nachhaltige und vorausschauende Standortpolitik in die Wege zu leiten.

Die Gemeinde möchte das Verhältnis von Wohn- zur Arbeitsbevölkerung in Richtung des Bezirkswertes (2,3:1) verbessern.

Deshalb wird dieses Verhältnis auch bei der Ermittlung des Baulandbedarfes für die Wirtschaft zugrunde gelegt.

Die Zielsetzung hinsichtlich einer Verbesserung des Verhältnisses von Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist im neuen Entwicklungskonzept nicht mehr als eigene Zielsetzung enthalten, wohl aber in der Begründung für die Ermittlung des Baulandbedarfes für die Wirtschaft.

1.3 Wirtschaft

1.3.1 Analyse - Prognose

Die wirtschaftliche Situation der Gemeinde Hof in der jüngeren Vergangenheit war gekennzeichnet durch eine überdurchschnittlich starke Entwicklung auf dem Sektor der nicht landwirtschaftlichen Arbeitsstätten, verbunden mit einem starken Zuwachs der in der Gemeinde vorhandenen Arbeitsplätze.

Hingegen musste die Land- und Forstwirtschaft einen weiteren Rückgang der Zahl der Betriebe (minus 7%) bzw. auch der in diesem Wirtschaftszweig Tätigen hinnehmen. Verbunden damit ist ein weiterer Strukturwandel weg vom Vollerwerb.

- 1970 gab es noch 42 Haupteinwerbungsbetriebe, 20 Jahre später sind nur noch 25 im Haupteinwerbungsberuf tätig. Von den 25 Haupteinwerbungsbetrieben liegen 10 Betriebe in einem Größenausmaß zwischen 10ha und 20ha. Von den 50 Nebeneinwerbungsbetrieben ist etwa die Hälfte einer Größenkategorie unter 10ha zuzuordnen. Bei der Darstellung der bestehenden Flächennutzung wurde bei den landwirtschaftlichen Betrieben zwischen aktiven und ehemaligen Betrieben unterschieden. Die Zahl der aktiven Betriebe liegt demgemäß mittlerweile unter 50. Die Bezeichnung „aktiver Landwirtschaftsbetrieb“ bedeutet, dass eine Tätigkeit durchgeführt wird, ist aber kein Hinweis darauf, ob diese im Haupteinwerbungsberuf oder im Nebeneinwerbungsberuf erfolgt.
- Bezogen auf die Betriebsform dominiert die Grünlandwirtschaft (Futterbaubetriebe), dieser Kategorie sind mehr als 2/3 der Betriebe zuzuordnen. Etwa knapp 20 Betriebe sind als Forstbetriebe anzusehen.
- Währenddem die landwirtschaftlich genutzte Fläche von etwa 850ha im Jahr 1980 auf 740ha im Jahr 1999 gesunken ist (im Bezirksdurchschnitt gab es hier einen Zuwachs), sind die forstwirtschaftlich genutzten Flächen von etwa 560ha auf 610ha angewachsen.
- Im überörtlichen Vergleich zeigt sich, dass die Gemeinde, gemessen am Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Bevölkerung, sowohl am Bezirks- wie auch Landesdurchschnitt unterdurchschnittlich agrarisch strukturiert ist. Diese Tendenz zeigt sich auch beim Anteil der in der Landwirtschaft arbeitenden Berufstätigen.

Eine lebhafte Entwicklung hatte der Sektor der nicht landwirtschaftlichen Wirtschaft zu verzeichnen.

Im Gegensatz zur früheren Bestandsaufnahme ist nicht mehr das Beherbergungs- und Gaststättenwesen der wichtigste Arbeitgeber, sondern der Sektor Handel. Das Beherbergungs- und Gaststättenwesen folgt aber noch immer als wesentlicher Wirtschaftszweig, wobei die Stellung dieser Branche vor allem der Existenz des Schlosshotels Fuschl zu verdanken ist.

Die dritt-wichtigste Branche in der Gemeindegewirtschaft ist der Sektor Bauwesen.

Im Jahr 2001 standen den 3.405 Bewohnern 1.140 Arbeitsplätze gegenüber. Der seinerzeitige Überhang von gut 600 der Auspendler gegenüber den Einpendlern hat sich auf knapp unter 500 reduziert.

Der seinerzeit bis zum Jahr 2005 erwartete Einwohneranstieg auf 3.850 wurde nicht ganz erreicht.

Insgesamt hat dies dazu geführt, dass sich, wie bereits weiter oben dargestellt, das Verhältnis von Wohn- zur Arbeitsbevölkerung zugunsten der Arbeitsbevölkerung verbessert hat.

In der Gemeindegewirtschaft dominiert der Sektor Handel mit fast 340 Arbeitsplätzen vor dem Beherbergungs- und Gaststättenwesen mit etwas über 200 vor dem Bauwesen mit 160. Diese 3 Branchen stellen mehr als die Hälfte aller Arbeitsplätze in der Gemeinde zur Verfügung. Der deutliche Abstand der Zahl der Beschäftigten zwischen dem Sektor Handel und dem Beherbergungs- und Gaststättenwesen auf Basis der Arbeitsstättenzählung 2001 hat sich aber seither mit Sicherheit drastisch verringert, da der Betrieb Schloss Fuschl derzeit bereits mehr als 300 Personen beschäftigt. Es ist allerdings auch so, dass sich in anderen Branchen seit dem Jahr 2001 einige Betriebe neu in der Gemeinde etabliert haben.

Im Gewerbeort Elsenwang haben sich auch seit der Erstellung des derzeit gültigen REK etliche Betriebe angesiedelt. Es gibt nur noch Baulandreserven in sehr geringem Ausmaß für die Wirtschaftsentwicklung.

Der Bereich Elsenwang verfügt aber durchaus noch über Flächenpotential und ist auf Grund der gut ausgebauten Verbindung und der geringen Distanz (ca. 3km) zur Autobahnauffahrt Thalgau als entwicklungsfähiger Standort anzusprechen.

Auf dem Nahversorgungssektor verfügt die Gemeinde mit dem ADEG Contra Markt, Billa und Hofer über drei leistungsfähige Versorger.

Im Zuge einer betriebsinternen Standortbereinigung wurde Hof auch als Standort des Lagerhauses ausgewählt.

Der touristische Sektor ist maßgeblich geprägt vom Großbetrieb Schlosshotel Fuschl, auf den der überwiegende Anteil der Nächtigungen zurückzuführen ist.

Insgesamt ist seit längerer Zeit die Zahl der Fremdenbetten auf einem Niveau zwischen 650 bis 700 stagnierend.

Die Nächtigungsentwicklung ist seit längerer Zeit rückläufig, Anfang der 90er Jahre hat man fast einmal das Niveau von 100.000 Nächtigungen pro Saison erreicht, in den letzten paar Jahren hat sich die Zahl der Nächtigungen bei etwa 70.000 eingependelt.

1.3.2 Erläuterung der Änderungen und Festlegungen

1.3.2.1 Land- und Forstwirtschaft

Grundsätzlich wird die im bisherigen REK festgelegte Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft auch weiterhin festgeschrieben. Es wird aber nicht die Funktion als Landschaftspfleger betont (von der die Landwirtschaft kaum leben kann), sondern die Öffnung für neue Funktionen und Tätigkeiten, wie z. B. im Energiesektor.

Die Bedeutung der Landwirtschaft kommt im neuen REK auch dadurch zum Ausdruck, dass Flächen und Bereiche, für die keine definitiv anders lautende Funktion festgelegt ist, mit der Leitfunktion Land- und Forstwirtschaft belegt sind.

Daraus resultiert ein Vorrang der landwirtschaftlichen Nutzung mit allen damit verbundenen Möglichkeiten, auch von baulichen Entwicklungen im Grünland.

Eine eigene Festlegung von Vorrangzonen für die Landwirtschaft, wie im bisherigen Entwicklungskonzept wurde aus diesem Grunde als entbehrlich angesehen.

Dazu kommt noch, dass die Struktur der landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde Hof kaum wirklich durch größere, ebene und gut zu bewirtschaftende Bereiche gekennzeichnet und auch die Bodengüte insgesamt nicht besonders hoch ist.

Weiters wurde die Maßnahme hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nebengewerbe aus dem Text gestrichen, da diese Möglichkeiten gemäß aktuellem Rechtsstand ohnehin gegeben sind.

Weiterhin aufrecht erhalten (wenn auch in anderer Formulierung) wurde die positive Haltung zur Nachnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz.

1.3.2.2 Gewerbe- und Dienstleistungssektor

Die Zielsetzung hinsichtlich der Ansiedlung neuer Betriebe im Hinblick auf die im früheren REK genannten Zwecke ist weiterhin enthalten, wobei aber die Formulierungen geändert wurden. Es wurde stärker als bisher das Thema der Flächenvorsorge für Betriebsansiedlungen in den Vordergrund gestellt.

Die Zielsetzung, dass das Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand von Hof in Kerngebiet umgewidmet werden soll, wurde bereits bei der seinerzeitigen Überarbeitung umgesetzt und ist somit überholt.

Als weiter wichtig wird die Sicherung der in der Gemeinde ansässigen Betriebe durch geeignete Ausweisungen im FWPL angesehen, dies ist grundsätzlich auch im neuen REK enthalten.

Die Baulandbedarfsberechnung für die Wirtschaft wurde modifiziert (siehe Punkt 1.3.2.3), im Text Ziele und Maßnahmen ist nur noch die Feststellung, welcher Baulandbedarf konkret festgelegt ist, enthalten.

In diesem Zusammenhang ist nicht nur die Entwicklung des klassischen Gewerbeortes im Bereich Eisenwang, sondern auch die des Ortszentrums in seiner Funktion als Wirtschaftsstandort von Bedeutung.

Hier sollen vor allem Flächen im Umfeld bestehender Handels- und Dienstleistungsbetriebe zur Weiterentwicklung bzw. nachhaltigen Stärkung des tertiären Sektors abgesichert werden. Als Maßnahme dazu dienen auch Ausweisungen der Baulandkategorie „Gebiete für Handelsgroßbetriebe“.

Neue Standorte mit entsprechendem Entwicklungspotential wurden festgelegt.

1.3.2.3 Baulandbedarf für die Wirtschaft:

Folgende Bedarfsfaktoren wurden zur Ermittlung des Baulandbedarfes für die Wirtschaft herangezogen:

a) Vorsorge für Standortwechsel innerhalb der Gemeinde:

Es gibt derzeit 6 Betriebe, die von der Widmung her eine Ausweisung als Gewerbegebiet benötigen würden, die aber im Wohnsiedlungsverband mit einer entsprechend anderen Widmung liegen.

Geht man von einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 3.500m² je Betrieb aus, so ergäbe dies einen gesamten Flächenbedarf von ca. 21.000m².

b) Verbesserung des Verhältnisses von Wohn- zur Arbeitsbevölkerung auf 2,3 : 1:

Für die Ermittlung der zusätzlich zu schaffenden 460 Arbeitsplätze wurde von der Arbeitsstättenzählung 2001 mittels des Trends des Zeitraumes 1991 - 2001 auf eine fiktive derzeitige Arbeitsplatzzahl von 1.340 hochgerechnet. Die Prognosebevölkerung für einen Zeitraum von 10 Jahren (siehe Baulandbedarf für Wohnen) liegt bei 4.140. Im Sinne eines Verhältnisses von Wohn- zur Arbeitsbevölkerung von 2,3: 1 müsste dann die Zahl der in der Gemeinde vorhandenen Arbeitsplätze 1.800 betragen.

Geht man von einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 100m² je Arbeitsplatz aus, so ergäbe dies einen Flächenbedarf von 46.000m².

c) Allgemeine Erhöhung des Flächenbedarfes je Arbeitsplatz:

Gemäß den Zuwachswerten im Handbuch Raumordnung kann man in einem 10-Jahresezeitraum etwa von einer Erhöhung von 15m² je Arbeitsplatz im Durchschnitt ausgehen. Bezogen auf die derzeit in der Gemeinde vorhandenen Arbeitsplätze ergäbe dies einen zusätzlichen Flächenbedarf von 20.000m².

Aus diesen drei Bedarfsfaktoren ergibt sich ein Gesamtwert von ca. 87.000m²

1.3.2.4 Baulandbedarf für Wohnen

Bei der Bedarfsermittlung geht die Gemeinde von einer Basiseinwohnerzahl von ca. 3.760 aus, was bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,8 Personen je Haushalt etwa 1.340 Haushalten entspricht.

Bei einer natürlichen Bevölkerungsbewegung von +10% (liegt im Bereich der Zuwachsraten des Zeitraumes 1971 – 2001) würde die Einwohnerzahl in 10 Jahren etwa bei 4.140 liegen.

Geht man von einem Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 2,6 aus, so werden dann etwa 1.590 Haushalte bestehen, was gegenüber der angenommenen Basis von 1.340 einen Zuwachs um 250 bedeutet.

Geht man weiters von einem Bevölkerungszuwachs durch Wanderung im Ausmaß von 10% aus (liegt etwas unter dem Zeitraum 1991 – 2001), würde die Bevölkerung, bezogen auf die Basis 2006 um etwa 370 wachsen.

Da die Haushaltsgröße der wandernden Personen etwas größer ist, als dies dem Durchschnitt der ortsansässigen Bevölkerung entspricht, wird bei den wandernden Personen von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3,0 ausgegangen.

Damit würde die Zahl der Haushalte durch Wanderung um etwa 120 steigen.

Daraus ergibt sich folgender gesamter Wohnungsbedarf:

a) Durch Haushaltsentflechtung:	+ 250
<u>b) Durch Zuwanderung:</u>	<u>+ 120</u>
Gesamter Wohnungsbedarf:	+ 370

Bei der Umsetzung in Fläche wird von folgender Struktur ausgegangen:

50% des Wohnungsbedarfes im Einfamilienwohnbau = 185 WE a 650m ² :	120.250m ²
30% des Wohnungsbedarfes im verdichteten Flachbau = 110 WE a 350m ² :	38.500m ²
<u>20% des Wohnungsbedarfes im Mehrfamilienwohnbau = 75 WE a 150m²:</u>	<u>11.250m²</u>
Summe Flächenbedarf:	170.000m²

2. Naturraum, Freiraum, Umwelt

2.1 Analyse – Prognose

In der Folge werden lediglich die zentralen Probleme dargelegt, die Langfassung der Bestandsaufnahme enthält die standortbezogenen detaillierten Grundlagen, die auch Basis für die Festlegungen im Siedlungs- bzw. Freiraumkonzept sind.

Landschaftsstruktur / Landschaftsbild

In der Gemeinde Hof lassen sich folgende landschaftsräumliche Einheiten unterscheiden:

Fuschlseeufer samt Tal der Fuschler Ache:

Hier dominieren Nutzungsansprüche des Fremdenverkehrs sowie der (Nah)Erholung, solche durch Besiedlung stehen eher im Hintergrund.

Hauptsiedlungsbereich entlang der übergeordneten Erschließungsstraßen (Enzersberg Landesstraße, Wolfgangsee Landesstraße:

Hier dominieren die Nutzungsansprüche durch Besiedlung und Infrastruktur.

Bereich Hinterschroffenau / Wiestal:

Hier dominieren die Nutzungsansprüche durch Land- und Forstwirtschaft, punktuelle Streusiedlungsansätze, teilweise auch Naherholungsfunktion.

Übriges südliches bzw. südöstliches Gemeindegebiet:

Hier dominieren die forstwirtschaftlichen Nutzungsansprüche, im Bereich der Hintersee Landesstraße punktuell Bebauung.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch ein äußerst bewegtes Gelände mit talartig eingeschnittenen Gewässern sowie von den umgebenden bewaldeten Erhebungen.

Bedingt durch die erhöhte Lage des Hauptsiedlungsraumes punktuell relativ exponierte (Siedlungs)Standorte.

Obwohl nicht mehr zum Gemeindegebiet gehörend ist auch der Fuschlsee ein maßgeblicher Bestandteil des Landschaftsbildes von Hof.

Geologie:

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden auch alle im Gemeindegebiet abgegebenen Stellungnahmen der Landesgeologie ausgewertet. Demgemäß gibt es bei folgenden Siedlungsstandorten offensichtlich (zumindest teilweise) problematische geologische Verhältnisse:

Siedlung Schosser

Siedlung Gäng

Siedlung Baderluck

Nordrand Schwaighofsiedlung

Bereich westlich Elektro Frimbichler

Siedlung im Bereich Hammerlweg

Nordrand der Baulandausweisung Höfner

Boden:

Im Hinblick auf die Produktionsfunktion liegen die hochwertigsten Böden zum Großteil im Hauptsiedlungsraum und erstrecken sich auf die meist ebenen Flächen im Bereich Elsenwang bzw. im Anschluss an das Ortszentrum von Hof, auch im Bereich Hinterschroffenau sind höherwertige Böden festzustellen.

Es gibt nur wenige Altlastenverdachtsflächen, Kollisionen mit der Siedlungsentwicklung waren bisher nicht festzustellen.

Vegetation und Tierwelt:

Tier- und Pflanzenwelt finden in der Gemeinde Hof drei große Lebensraumtypen vor.

- 1) Unterschiedlich stark forstlich geprägter Nutzwald stockt im Bereich der von Kalk bzw. Dolomit aufgebauten und noch den Nördlichen Kalkalpen zuzuordnenden Höhenzügen und auf den Steilhängen des eiszeitlich überprägten Vorlandes, wobei hier besonders das ausgeprägte Kerbtal der Fuschler Ache anzuführen ist. Den Nördlichen Kalkalpen zuzuordnen ist die Fortsetzung des Gaisberg-Nocksteinrückens über die „Gemeindeberge“ Gitzen, Sattel, Hirschbergkopf, Lidaun und Filbling weiter Richtung Schober und Drachenwand. Von Natur aus würden hier Buchen-Mischwälder vorherrschen. Durch forstliche Maßnahmen wurden sie zum Teil in Fichten-Nutzwälder umgewandelt. In Hof bewegen wir uns in der montanen Stufe mit weitgehend geschlossenem Wald, Felsen treten nur an Sonderstandorten zutage.
- 2) Das eiszeitlich geformte Vorland mit der großen Verebnungsfläche zwischen Gitzen, Elsenwang und Hof bis in den Bereich Baderluck bildet zum einen den Hauptsiedlungsraum und zum anderen für die Landwirtschaft die besten Bedingungen. In Hof herrscht Grünlandwirtschaft vor. Die unverbauten Flächen werden von mehrschürigen Fettwiesen eingenommen. Kleinere Moorflächen, trockenere Wiesenböschungen und einzelne Gehölze bilden hier wichtige ökologische Strukturen und zumeist eher kleinflächig Lebensräume für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Im Wesentlichen werden Tier- und Pflanzenwelt in diesem Bereich von Fettwiesenarten und Kulturfolgern geprägt.
- 3) Ebenfalls eiszeitlich bedingt ist das große Fuschlsee-Becken. Es bildet mit seinem auf dem Gemeindegebiet von Hof liegenden großen Moorkomplex die zentrale, überörtlich bedeutsame ökologische Struktur. Hier finden sich zahlreiche geschützte Tier- und Pflanzenarten in zum Teil sehr guten Populationen. Darunter sind auch absolute Besonderheiten wie der Moorenzian.

In Summe ergibt sich das Bild einer reich strukturierten Gemeinde, was sich auch in hohem Artenreichtum ausdrückt. So wurden über 120 Vogelarten in Hof nachgewiesen.

Es sind aber auch im zentralen Siedlungsraum gewisse Defizite im ökologischen Strukturreichtum und damit den Lebensmöglichkeiten für einzelne Arten festzustellen. Auf die Problematik der Trennwirkung der stark befahrenen Landesstraßen ist hinzuweisen. Für zahlreiche Arten wird das Gemeindegebiet durch sie in drei weitgehend getrennte Teilbereiche zerlegt. Die Erhaltung und besonders die Schaffung von Wandermöglichkeiten sind vor diesem Hintergrund ein wichtiges Anliegen.

Wasser / Gewässer:

Die Fuschler Ache steht in der Betreuung des Bundeswasserbaus.

Überflutungen gibt es nach dem Seeaustritt, Siedlungen sind hiervon nicht betroffen. Mögliche Überflutung auch im Bereich Schwarzmühle, wo ein kleinerer Siedlungsbestand vorhanden ist.

Sonstige Fließgewässer in der Betreuung der Wildbach- und Lawinenverbauung.

Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes ist fertig, der Plan wurde der Gemeinde erst kürzlich seitens der WLW übergeben.

Hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Festlegungen ist die Gemeinde vom Wasserschongebiet Plainfeld, der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung zum Schutz des Fuschlsees sowie dem Wasserschongebiet Fuschlsee betroffen.

Luft / Lärm:

Hauptemittent im Hinblick auf die Luftqualität ist der Verkehr, gefolgt von den heizungsbedingten Emissionen. Diesbezügliche betriebliche Emissionen spielen keine Rolle.

Dies gilt auch für das Thema Lärm, wo der Verkehr als Hauptverursacher anzusehen ist und eine diesbezügliche Problematik hauptsächlich entlang der überörtlichen Verbindungen wie Wolfgangsee Straße bzw. Enzersberg Landesstraße gegeben ist.

Bei einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 50km/h sind Randstreifen in dem nachstehend angeführten Ausmaß gemäß Handlungsstufe 2 oder darüber, lärmbelastet (Angaben beziehen sich auf die Widmungskategorie Erweitertes Wohngebiet):

B 158 Wolfgangsee Landesstraße:	40m – 50m
L 117 Enzersberg Landesstraße:	35m – 40m
L 202 Hintersee Landesstraße:	20m – 25m
L 107 Wiestal Landesstraße	30m – 35m

Wald- und Forstwirtschaft:

Relativ hohe Waldausstattung der Gemeinde, Dominanz der Nutzfunktion, andere Funktionen im Hintergrund.

Biotop- und Naturschutz:

Naturschutzrechtliche Festlegungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) im Seeuferbereich des Fuschlsees.

Biotopkartierung ist rechtskräftig im Bereich der bisher im REK festgelegten Siedlungsstandorte kaum Kollisionen damit.

Aus Naturschutzsicht ergeben sich in Hof im Hauptsiedlungsraum eine Zweiteilung (die montanen Waldgebiete werden hier nicht näher betrachtet).

Der Hauptwirtschafts- und Siedlungsraum wird von Verebnungen und Talböden gebildet. Die großen Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen bilden hier die „Matrix“, in die einzelne ökologische Strukturen eingebettet sind. Diese Strukturen sind aus Gründen des Naturhaushaltes, des Artenschutzes und/oder des Landschaftsbildes bedeutsam. Sie werden im Rahmen der Biotopkartierung erfasst, die in Hof durchgeführt und verordnet ist.

Streuobstwiesen werden zwar als wichtige ökologisch-landschaftliche Strukturen erfasst, unterliegen aber keinen Einschränkungen durch das Naturschutzgesetz.

Unterschiedliche Formen des Lebensraumschutzes bestehen dagegen für folgende Strukturen:

Hecken und Feldgehölze, Moorflächen und Streuwiesen, Fließgewässer mit Begleitgehölzen und stehende Kleingewässer.

Die einzelnen Teilbereiche des Gemeindegebiets sind unterschiedlich gut mit ökologischen Strukturen ausgestattet. Im Hauptsiedlungsraum beschränken sie sich generell auf Einzelstandorte, die etwas abseits gelegenen Bereiche sind deutlich besser ausgestattet.

Zwar im Hauptsiedlungsraum gelegen, bildet das Fuschlseebecken mit den umgebenden Moorflächen und dem Seeausfluss über die Ache eine große zusammenhängende ökologische Struktur von überörtlicher Bedeutung. Aus der Biotopkartierung ergeben sich hier beinahe flächendeckend geschützte Lebensräume. Neben dem Lebensraumschutz nach dem Naturschutzgesetz unterliegt dieser Bereich großflächig zusätzlich mit dem Naturschutzgebiet Fuschlsee und dem Landschaftsschutzgebiet um den Fuschlsee hoheitlichem Schutz. Des Weiteren werden hier auch einzelne Schutzprogramme (z.B. Moorenzian) durchgeführt.

Es ist noch zu erwähnen, dass im derzeit gültigen REK auch ökologische Vorrangzonen festgelegt sind, die im Wesentlichen gerade den angeführten Bereich betreffen. Es handelt sich dabei um das Tal der Fuschler Ache, das Feuchtgebiet nach dem Ausfluss der Fuschler Ache aus dem Fuschlsee, den Oberlauf des Lepach Baches sowie den Bereich des Rettenbaches oberhalb Haberbichl.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Derzeit sind folgende Bestände im FWPL mit speziellen Grünlandausweisungen belegt:

Sportanlage im Bereich Lettelsiedlung, Friedhof, Parkanlage im Ortszentrum südlich der Wolfgangsee Straße, Golfplatz im Bereich Jagdhof, Sportfläche bei der Naturbadeanlage.

Teilweise herrscht Stellplatzmangel bei verschiedenen Einrichtungen, wie z. B. beim Naturbadestrand, beim Sportplatz sowie beim Schilift.

Weiters gibt es auch kaum Stellplätze für den Einstieg in die Loipe, teilweise steht die Loipe in Konflikt mit der Siedlungsentwicklung.

Zusammenfassende Bewertung der naturräumlichen Gegebenheiten für die Planung:

Während der nördlichste Gemeindeteil beginnend vom naturräumlich hochwertigen Bereich des Ausflusses der Fuschler Ache aus dem Fuschlsee über die Talschaft der Fuschler Ache mit entsprechenden ökologischen, forstlichen bzw. topographischen Restriktionen für eine Bebauung behaftet ist, ist der südliche Gemeindeteil überwiegend unzugängliches Waldgebiet, wo zwar einzelne schmale erschlossene Talschaften (Baderbachtal, Wiestal) bestehen, die aber auf Grund der standörtlichen und auch naturräumlichen Gegebenheiten für eine Siedlungsentwicklung wenig geeignet sind.

Im engeren Sinne bleibt für die mittel- bis längerfristige bauliche Entwicklung nur der Bereich zwischen Elsenwang / Gitzen und Baderluck / Seestraßensiedlung, in dem eine Abwägung zwischen Eignung bzw. Interessen an einer Siedlungsentwicklung und den vorhandenen naturräumlichen Restriktionen vorgenommen werden muss.

2.2 Erläuterungen der Änderungen und Festlegungen

Die bisher enthaltenen Zielsetzung „keine weiteren Belastungen des Naturraumes und der Landschaft durch ausufernde Siedlungen oder neue Siedlungsansätze und Verkehrswege“ wurde durch eine spezifische Festlegung im Hinblick auf die Erhaltung wesentlicher Grün- und Freiräume umformuliert.

Die bisherigen Festlegungen der besonderen Berücksichtigung und des Schutzes der vorhandenen Biotope sind in den standortbezogenen Festlegungen aufgegangen. Dabei wird relativiert, dass einzelne Biotope nach „Maßgabe ihrer Bewertungen“ bei Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Bei einer beabsichtigten Inanspruchnahme von Biotopflächen für eine Siedlungsentwicklung kommt diesem Ziel zwar der Vorrang zu, jedoch ist im Rahmen der Umsetzung ein möglichst schonungsvoller Umgang (z. B. Biotoperhaltung, -verlegung) zu prüfen.

Die Festlegung von Vorrangzonen für Erholung wurde nicht mehr aufrechterhalten. Diese Festlegungen fanden sich großflächig in Wald- und Berggebieten, entlang von Gewässern und dgl. Aus dem Text war im Prinzip nicht erkennbar, welche raumordnerischen Möglichkeiten bzw. Restriktionen mit dieser Festlegung verbunden waren. Dies wird nunmehr durch konkrete standortbezogene Festlegungen für freiraumgebundene Erholungsnutzungen ersetzt.

Es war im Zuge der Bestandsaufnahme ein besonderes Anliegen, die bestehenden festgelegten Grünzüge bzw. Grünverbindungen auf ihre fachlichen Grundlagen hin zu überprüfen.

Es wurden demgemäß folgende Grünzüge und -verbindungen im neuen REK nicht mehr festgelegt:

Zentrale Freifläche im Bereich Elsenwang zwischen Hangbebauung, Betriebsstandort Rieplbauer und Leberbauersiedlung:

Diese Fläche ist, mit Ausnahme der Südseite, allseitig von Bebauung umgeben so dass die Erlebbarkeit einer siedlungstrennenden Wirkung deutlich herabgesetzt ist. Weiters kann dem Erfordernis hinsichtlich der Trennung unterschiedlicher Nutzungen auch auf andere Weise als durch einen unbebauten Abstandstreifen Rechnung getragen werden.

Modifiziert wurde der Grünzug zwischen Dorf Elsenwang und Ort Hof entlang des Mühlbergweges:

Die Festlegung wurde prinzipiell aufrechterhalten, allerdings nur für den Bereich außerhalb (nördlich) des Mühlbergweges.

Die Wertigkeit der Fläche im Hinblick auf eine bauliche Nutzung (Zentrumsnähe) ist unbestritten, die Tatsache, dass entlang der Bundesstraße mittlerweile eine fast durchgängige Randverbauung gegeben setzt die siedlungstrennende Wirkung dieser Fläche somit deutlich herab.

Zudem handelt es sich bei dieser Freifläche um einen vegetationsmäßig unstrukturierten Bereich, der auch kaum qualitative Kriterien aufweist, die eine zwingende Freihaltung nahe legen.

Die Abwägung zwischen diesen Aspekten führte schließlich zur Planungsfestlegung im Hinblick auf eine verstärkte bauliche Inanspruchnahme dieses Bereiches.

Der Grünzug westlich der Lettelsiedlung, beidseits der Bundesstraße wurde nur noch südlich der Bundesstraße aufrechterhalten.

Nördlich davon ist mangels Einsehbarkeit der Fläche die optische Trennwirkung deutlich herabgesetzt, es wird im überarbeiteten REK allerdings eine Verbesserung und Verstärkung des Uferbegleitstreifens beibehalten. Ansonsten kann dieser Bereich für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden.

Weiters wurde auch die Grünverbindung zwischen Berghammersiedlung und der Thannsiedlung nicht mehr festgelegt.

Hier ist bereits ein derart starkes Zusammenwachsen der Siedlungen erfolgt, dass der Bereich als erlebbarer Freiraum nicht mehr wahrgenommen wird.

Die nunmehr festgelegten wesentlichen Grün- und Freiräume werden im Hinblick auf ihre Bezeichnungen wie folgt definiert:

Grünkeile:

Grünkeile sind radiale, sich zentrumsnah verjüngende Teile eines Grünraumsystems, im Bereich größerer Siedlungsräume.

Grünverbindungen:

Grünverbindungen sind lineare Grünraumsysteme mit einer Breite von maximal etwa 30m (z. B. Heckenstrukturen, Alleen, Baumzeilen).

Grünzüge:

Grünzüge sind lineare Grünraumsysteme, mit einer Breite von mindestens 30m (z. B. flussbegleitende Vegetationsflächen).

Es wird ein Grünkeil festgelegt und zwar östlich der Schwarzmühlstraße, ausgehend vom Bereich des Friedhofes. Dieser Bereich hat als Sichtachse zur Kirche aus dem Nah- wie auch dem Fernbereich entsprechende Bedeutung und soll deshalb gesichert werden.

Eine wichtige Grünverbindung stellt der Randbereich des Lepachbaches am Westrand des Entwicklungsbereiches 3W dar. Er erfüllt nicht nur die Funktion als Hochwasserabflussbereich, sondern auch als Verbindung vom südlich der Landesstraße festgelegten Grünzug zu den Freibereichen nördlich von Elsenwang.

Weiters sind folgende Grünzüge festgelegt:

Bereich Lepachbach südlich Wolfgangsee Landesstraße:

Hier handelt es sich um einen wesentlichen Freibereich vor Beginn des dichter bebauten Ortszentrums.

Grünzug entlang des Mühlbergweges:

Dieser Streifen hat als Begleitstreifen für den Mühlbergweg entsprechende Bedeutung, aber auch als Abstandshalter zu den angrenzenden Waldgebieten.

Grünzug zwischen Hinterreith und Vorderreith:

Hier ist noch eine der wenigen erlebbaren Freibereiche bzw. Siedlungsunterbrechungen mit entsprechender Relevanz für das äußere Ortsbild vorhanden.

Grünzug entlang Wartenfelsstraße:

Dieser Grünzug hat die Funktion der Freihaltung der hier relativ exponierten gelegenen Hangbereiche.

Im Hinblick auf die im gültigen REK festgelegten landwirtschaftlichen Vorrangzonen, wurde bereits weiter oben ausgeführt bzw. begründet, warum solche im neuen REK nicht mehr festgelegt werden.

Zu den im gültigen REK festgelegten Vorrangzonen Erholung wird ausgeführt, dass solche im neuen REK ebenfalls nicht mehr festgelegt werden.

Ersetzt wird diese Festlegung durch Aussagen zur freiraumgebundenen Erholungs- und Freizeitinfrastruktur.

Damit besteht größere Klarheit, wo und welche Entwicklungen außerhalb der Siedlungsstandorte seitens der Gemeinde angestrebt werden. Es war bei den seinerzeit festgelegten Vorrangzonen Erholung eigentlich nirgends erkennbar, gegen welche andere Nutzungen diese wirken bzw. welche über die reine Freiraumnutzung hinausgehenden Nutzungen gegebenenfalls hier noch zulässig wären.

Zu den ökologischen Vorrangflächen wird festgestellt, dass diese auf Basis der Biotopkartierung überprüft und auch im neuen REK wiederum festgelegt wurden.

Es gibt lediglich eine andere Textierung bzw. auch gewisse Modifikationen in der Plandarstellung, da nunmehr als Grundlage die Biotopkartierung zur Verfügung steht.

Die generelle Zielsetzung hinsichtlich der Integration von Siedlungsgebieten in die Landschaft wurde gestrichen.

Anstelle dieser Festlegung wurden für die jeweiligen Siedlungsstandorte gesondert nach Maßgabe der landschaftsästhetischen Erfordernisse spezifische Festlegungen getroffen.

Weiters gestrichen wurde auch die Passage mit den lärmbelasteten Siedlungsgebieten, die diesbezügliche Vorgangsweise ergibt sich aus dem ROG bzw. der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung.

Statt der allgemeinen Festlegung hinsichtlich der lärmbelasteten Siedlungsgebiete erfolgt eine standortspezifische Betrachtungsweise.

Weiters festgelegt wurde die Friedhofserweiterung, es erfolgte eine Anpassung an die Bedarfsermittlung.

Die Festlegung des früheren Punktes 2. 2. 6 - Erholungs- und Freizeiteinrichtungen - wurden im Großen und Ganzen ins neue REK übernommen.

Nicht mehr übernommen wurden die Aussagen zu den Waldflächen, diese ergeben sich ohnehin aus dem Waldentwicklungsplan. Es wurde in den standortbezogenen Festlegungen allerdings darauf verwiesen, wo gegebenenfalls auch Interesse an Rodungen für andere Nutzungen besteht.

3. Siedlung

3.1 Analyse – Prognose allgemein

Betrachtet man die Gebäudeentwicklung in der Gemeinde Hof, so haben sich die Zuwachsraten, die im Zeitraum 1971 – 1981 bei 50% gelegen sind, in den folgenden Jahrzehnten zwischen 25% und 30% eingependelt. Sie lagen stets über den Zuwachsraten des Bezirks- und Landesdurchschnitts.

Es ist festzustellen, dass etwa 60% des heute in der Gemeinde vorhandenen Gebäudebestandes seit 1971 entstanden ist.

Obwohl keine genauen Daten vorliegen, so kann aus der Haushaltsentwicklung innerhalb der Gemeinde seit 2001 herausgelesen werden, dass seit diesem Zeitpunkt der Zuwachs sich weiter abgeschwächt hat.

Auch in der jüngeren Vergangenheit dominiert trotz steigender Grundpreise weiterhin die Bauform von Wohnobjekten, die ein oder zwei Wohnungen enthalten.

Es sind etwa 90% der Wohngebäude dieser Kategorie zuzuordnen.

Ein weiterer signifikanter Teil der Wohnungen, nämlich etwa 25%, ist in Kleinwohnobjekten (Wohngebäude mit 3 – 10 Wohnungen) enthalten.

In die Kategorie größerer Wohnobjekte (11 oder mehr Wohnungen) sind nur 6 Gebäude mit insgesamt 80 Wohnungen einzuordnen.

Im Hinblick auf die Entwicklungsdynamik der Wohnungen gilt Ähnliches wie für die Gebäudeentwicklung, was den Vergleich mit dem Bezirks- und Landesdurchschnitt anlangt. Auch hier liegen die Zuwachsraten der Gemeinde stets deutlich über jenen von Bezirk und Land.

Auch hier kann aus der Haushaltsentwicklung der jüngsten Vergangenheit eine Abnahme der Entwicklungsdynamik seit 2001 abgeleitet werden.

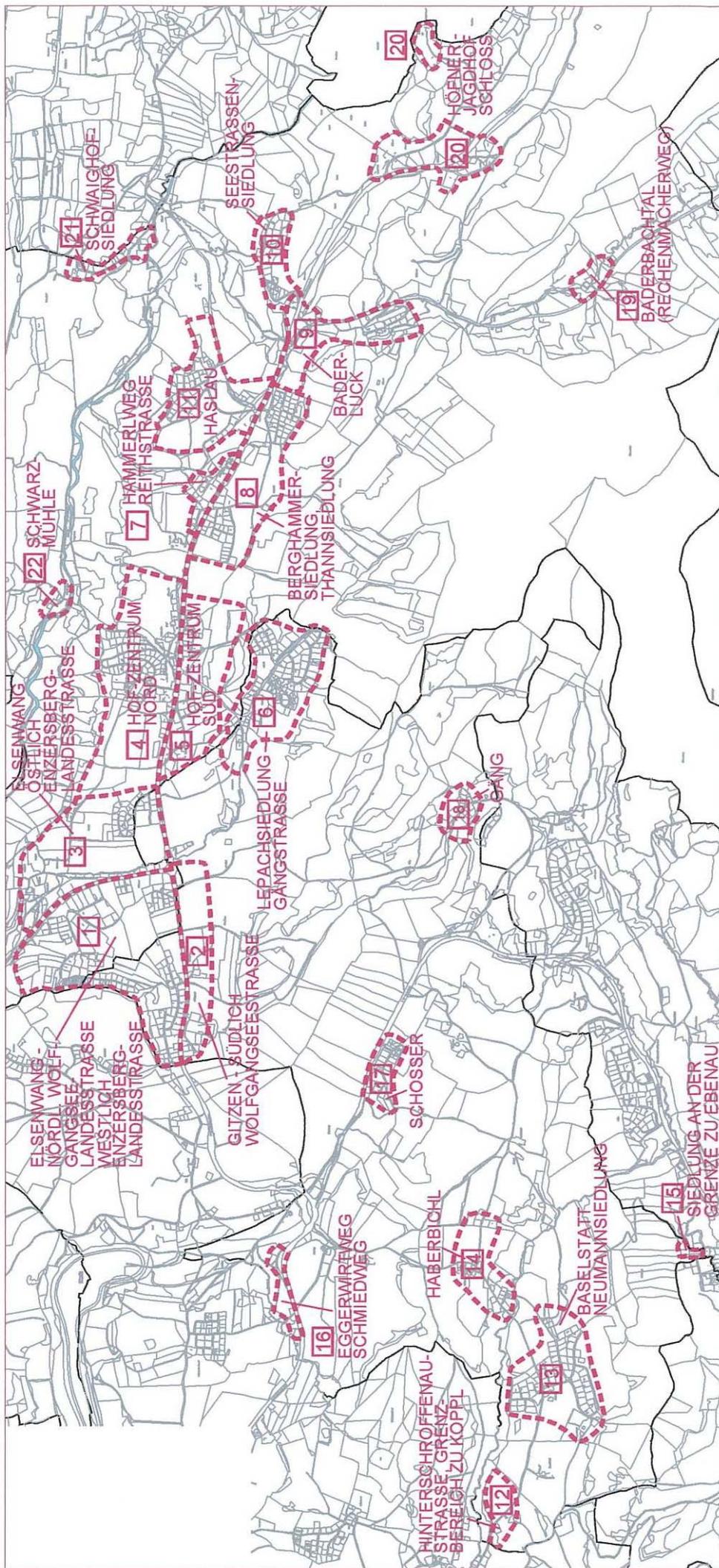
Im Hinblick auf die Ausstattungsqualität der Wohnungen ist auszuführen, dass 1991 noch knapp 40 Wohnungen den Kategorien C und D zugeordnet waren, 2001 waren es nicht einmal 10 Wohnungen. Über 92% aller Wohnungen sind der Kategorie A zuzuordnen.

Was die Baulandreserven anlangt, so waren zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des seinerzeitigen REK 34ha Wohnbauland ausgewiesen. Gegenwärtig sind Wohnbaulandreserven im Ausmaß von 11,6ha vorhanden, davon knapp 6ha Baulücken.

3.2 Standortbezogene Analyse bzw. Festlegungen

In diesem Kapitel erfolgt für die festgelegten Siedlungsstandorte und -entwicklungsbereiche eine übersichtliche Kurzdarstellung der Umweltgegebenheiten, eine Begründung für die Festlegung von Siedlungsstandorten und -entwicklungsbereichen sowie die Erläuterung zu den textlichen Festlegungen.

Der jeweilige räumliche Bezug wird durch den Beilageplan mit der Bereichsgliederung hergestellt (siehe nächste Seite).



3.2.1 Plandarstellung

Die Plandarstellung zum gültigen räumlichen Entwicklungskonzept wurde, in Ermangelung damals digital vorhandener Planungsgrundlagen, noch analog bearbeitet. Die Darstellung erfolgte auf Basis einer abstrahierten Grundkarte mit den wesentlichsten Strukturgegebenheiten (wichtige Straßen, bebaute Gebiete, Gewässer, Wald) als Grundlage. Darauf aufbauend erfolgten dann die entsprechenden konzeptmäßigen Eintragungen. Auf Grund des hohen Abstraktionsniveaus der Grundkarte ergibt sich hier teilweise ein relativ großer Interpretationsspielraum.

Im Hinblick auf eine möglichst gute Lesbarkeit für den Gemeindegänger bzw. Orientierung an den naturräumlich-strukturellen bzw. siedlungsmäßigen Gegebenheiten wurde als Plangrundlage das Orthofoto gewählt. Im Sinne der Übersichtlichkeit wurde der Umfang der Eintragungen auf die Visualisierung der Freiraumfestlegungen mit restriktiver Wirkung sowie die genaue Abgrenzung der Siedlungsstandorte beschränkt. Letztere sind gegliedert in die Darstellung jener Bereiche, die bereits überwiegend bebaut und/oder gewidmet sind, sowie in (noch nicht als Bauland ausgewiesen) potentielle Entwicklungsbereiche.

Festlegung des räumlichen Umfanges der Siedlungsentwicklung:

Jeder Siedlungsstandort wird hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung durch Siedlungsgrenzen beschränkt.

Es werden folgende Arten von Siedlungsgrenzen unterschieden:

Grenze der baulichen Entwicklung – geringer Interpretationsspielraum:

Die Siedlungsgrenze mit geringem Interpretationsspielraum orientiert sich an vorhandenen Widmungs- oder Strukturgrenzen. Eine geringfügige Verschiebung zwecks notwendiger (baulicher) Entwicklungen ist nach Maßgabe der naturräumlichen Rahmenvorgaben möglich, sofern dadurch nicht neue selbständig bebaubare Flächen geschaffen werden.

Grenze der baulichen Entwicklung – größerer Interpretationsspielraum oder Orientierung an Naturraumstrukturen gemäß Angaben im Schriftteil:

Die Grenzen der baulichen Entwicklung mit größerem Interpretationsspielraum werden durch textliche Festlegungen näher umschrieben. Eine Abweichung von der festgelegten Grenze um eine Parzellentiefe ist möglich.

Die Eintragung im Plan für die Siedlungsstandorte erfolgt nach folgendem Schema:

Es erfolgt eine Hauptnummerierung nach Bezugsgebieten, denen dann entsprechende planliche bzw. auch textliche Festlegungen zugeordnet sind.

Insgesamt sind 22 derartige Bezugsgebiete festgelegt. Jedem Bezugsgebiet sind Siedlungsstandorte bzw. Bereiche mit möglicher baulicher Entwicklung zugeordnet. Daneben wurde für die einzelnen Bereiche auf Grund der gegebenen oder angestrebten Strukturverhältnisse eine Funktionszuordnung getroffen. Diese hat die Aufgabe, den grundsätzlichen Rahmen für mögliche Widmungen abzustecken. Diese Festlegung zieht nicht notwendigerweise eine einheitliche Widmungskategorie für das ge-

samte Gebiet nach sich. Es ist durchaus eine Staffelung entsprechend den gegebenen Strukturverhältnissen sowie den umweltmäßigen oder sonstigen Rahmenbedingungen möglich.

Es sind im Einzelnen folgende Funktionen festgelegt:

- W Hauptfunktion Wohnen
- B Hauptfunktion betriebliche Nutzung
- L Hauptfunktion landwirtschaftliche Nutzung
- T Touristische Nutzung
- Z Hauptfunktion zentrale Nutzungen und Dienste
- V Vorbehaltsbereich

Innerhalb der Bezugsgebiete finden sich teilweise Siedlungsstandorte mit unterschiedlichen Funktionszuordnungen. Diese sind durch Grenzen, die sich aus den bestehenden oder angestrebten Strukturverhältnissen ergeben, konkretisiert. Die parzellenscharfe Festlegung erfolgt im FWPL.

Bereiche mit möglicher baulicher Entwicklung:

Die im Plan farbig dargestellten Flächen stellen größere Entwicklungspotentiale der Siedlungsentwicklung dar. Diesen Bereichen ist eine vierteilige Nutzungsschablone zugeordnet.

In dieser Nutzungsschablone sind dargestellt:

Laufende Nummer und Funktionszuordnung

Voraussetzungen für Widmungen (V):

Diese sind zu erfüllen, bevor eine Fläche für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen wird.

Rahmenbedingungen für Widmungen:

Darunter sind vor allem Gegebenheiten zu verstehen, die im Zuge der Bestandsaufnahme als raumordnungsfachlich besonders relevant oder bei der Umwidmung speziell zu beachten sind. Dabei handelt es sich zum einen um die textliche Erläuterung von Siedlungsgrenzen mit Interpretationsspielraum, welche naturgemäß bei der Umwidmung zu berücksichtigen sind.

Daneben erfüllt die Vorgabe der Rahmenbedingungen die Funktion einer Checkliste jener Punkte, denen im Zuge der Umwidmung besondere Bedeutung zukommt.

Bebauungsvorgaben:

Für die Entwicklungsflächen werden Bebauungsvorgaben festgelegt. Dabei wird nach Höhen und Dichten differenziert, gleichzeitig werden Voraussetzungen und Standards für die verkehrsmäßige Erschließung festgelegt.

Hinsichtlich der als Bestandsbereiche festgelegten Siedlungsgebiete gilt grundsätzlich die Möglichkeit der Auffüllung innerhalb der Siedlungsgrenzen.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur bekennt sich die Gemeinde zur Möglichkeit der Nachverdichtung, wenn dies aus den infrastrukturellen und baustrukturellen Gegebenheiten heraus vertretbar ist. damit ist auch klargestellt, dass diese Entscheidungen nur auf Grundlage des konkreten Einzelfalles getroffen werden können.

Bereich 1: Elsenwang – nördlich Wolfgangsee Landesstraße / westlich Enzersberg Landesstraße

Darstellung der Umweltgegebenheiten:

Landschaftsstruktur und –bild:

Auf Grund der relativ intensiven Bautätigkeit in diesem Gebiet ist der Bereich nicht mehr der freien Landschaft zuzuordnen. Prägend sind die Geländeanstiege im Norden und Westen bzw. auch nördlich der Leberbauersiedlung, meist mit überwiegend gegebenem Waldrandabschluss.

Freifläche im Kern relativ strukturlos. Lediglich eine kleinere Geländestufe nördlich der Wolfgangsee Landesstraße bzw. ein markantes Feldgehölz strukturieren die Fläche.

Vegetation und Tierwelt:

Im Gebiet sind reine Fettwiesenarten zu erwarten, bei seiner Größe dürfte trotz der ziemlich isolierten Lage auch Niederwild anzutreffen sein. Randlich finden über die Hausgärten in der Kleintierwelt wohl auch Waldarten Standorte. In diesem Zusammenhang sind auch die beiden Gehölzinseln zu erwähnen.

In der Vegetationsdecke finden sich abgesehen von den beiden Waldinseln reine Fettwiesenarten, im Muldenrund Arten wechselfeuchter Fettwiesen.

In den beiden Waldflecken gedeihen in der Baum- und Krautschicht standortgemäß Waldpflanzenarten. In der auf einem Rain gelegenen, größeren Waldinsel leben daneben auch Weidezeiger, was auf eine durchaus typische ehemalige Weidenutzung hinweist.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Keine relevanten Bestände.

Lebensräume und Biotope:

Im Gebiet liegt die Biotopfläche 66050061 Feldgehölz NO Gitzen, die bei der Biotopkartierung mit großer Bedeutung für Ökologie, durchschnittlicher für den Artenschutz und sehr großer für die Landschaftsästhetik bewertet wurde. Es besteht Lebensraumschutz gem. NSchG 1999 §26(1) lit. a. Die kleine Gehölzgruppe nördlich der Straße wurde nicht erfasst.

Kulturgüter- und Ortsbild:

Das Ortsbild in diesem Bereich ist von einer sehr heterogenen Bebauungsstruktur geprägt. Punktuell finden sich noch ehemalige landwirtschaftliche Bauformen als Ausgangspunkt der Bebauung. Bei der Wohnbebauung dominieren überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser, gerade am exponierten Hang liegt aber auch verdichtete und relativ massive Bebauung vor. In der jüngeren Vergangenheit wurde der Bereich mit zunehmender Verbauung mehr und mehr durch gewerbliche Bauformen geprägt, die jedenfalls tendenziell über größere Bauvolumina verfügen.

Geologie und Baugrundeignung:

Gemäß geologischer Karte ist dieser Bereich dem Gebiet, welches als Staukörper am Eisrand, Eisrandterrasse bezeichnet ist, zugeordnet (Bänderschlufl, Sand, Kies).

Es verläuft hier die Eintragung einer Erosionskante von der Leberbauersiedlung quer über die Freifläche Richtung Nordwesten.

Weiters findet sich hier auch eine Signatur für Trockental sowie parallel zur Wolfgangseestraße verlaufend, eine vermutete Überschiebungsfläche.

Boden:

Der zentrale unbebaute Bereich dieses Gebietes ist vom Bodentyp her Lockersediment-Braunerde.

Er ist zum Teil als mittelwertiges, zum Teil als hochwertiges Grünland anzusprechen. Von den Wasserverhältnissen her ist der nordwestliche Teil als mäßig feucht mit hoher Speicherkraft bzw. geringer Durchlässigkeit einzustufen. Der südöstliche Teil ist wassermäßig gut versorgt, besitzt hohe Speicherkraft und geringe Durchlässigkeit.

Land- und Forstwirtschaft:

Im gegenständlichen Bereich landwirtschaftlicher Streubesitz, keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen mehr vorhanden. Die Forstwirtschaft hat hier keine Bedeutung.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Lage innerhalb des Wasserschongebietes Plainfeld.

Im äußersten Norden dieses Gebietes besteht eine Quellnutzung (Schmidhuber).

Keine Fließgewässer vorhanden.

Nördlich der Leberbauersiedlung Quellnutzung (Kendler / Forsthuber).

Naturräumliche Gefährdungen:

Keine derartigen Gefährdungen vorhanden.

Lärm:

Lärmzonen entlang Wolfgangsee Landesstraße bzw. Enzersberg Straße. Ansonsten keine größeren Lärmemittenten, die hier angesiedelten Betriebe weisen außer dem Verkehr keine besonderen Emissionen auf.

Luft:

Die Hauptvorbelastung resultiert aus den randlich gelegenen überörtlichen Verkehrsträgern sowie dem Hausbrand.

Erläuterungen:

W1 Bereich Steingrundstraße/Hochfeldweg

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Die Entwicklungsabsichten bestehen im Schließen der noch vorhandenen Baulücken und der Durchführung siedlungsstruktureller Arrondierungen.

W2 – Bereich Ramsau Straße/Ehgartenweg

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Die Entwicklungsgrenzen sind klarer als bisher abgesteckt.

Die Entwicklungsabsichten bestehen im Schließen der noch vorhandenen Baulücken.

W3 – Bereich am Römerweg/Schönfeldweg

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

B1 – Bereich Gewerbestraße/Römerstraße

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion betrieblicher Nutzung erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Die Entwicklungsabsichten bestehen im Schließen von Lücken.

Entwicklungsbereich 1W:

Entwicklungspotential: ca. 3,2ha

Fachliche Begründung des Standortes:

Abweichend von den bisher gültigen Planungsfestlegungen, die eine bauliche Entwicklung hier nicht vorgesehen haben, wird, ausgehend von den bestehenden Wohnstandorten, eine Siedlungserweiterung festgelegt. Die Standorteignung ergibt sich aus der Randlage zum Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs, der Nähe zu einem Nahversorger, der guten Wohnlage sowie der Nachbarschaft zu einem entwicklungs-fähigen Betriebsstandort (Arbeitsmöglichkeiten).

Weiters ist eine bauliche Entwicklung mit geringfügigen Ausweitungen der technischen Infrastruktur umsetzbar, das Eingriffspotential in das Orts- und Landschaftsbild ist auf Grund der topographischen Gegebenheiten gering.

Am Nordostrand (Angrenzbereich Enzersberg Landesstraße) kann auf Grund der topographischen Gegebenheiten mit relativ geringen Aufwendungen der erforderliche Immissionsschutz umgesetzt werden.

Erläuterungen zu den Festlegungen:

Widmungsvoraussetzungen:

Durch diese Festlegung wird sichergestellt, dass bei unveränderter Situation hinsichtlich der öffentlichen Verkehrserschließung nur geringfügige Arrondierungen am Bestand angrenzend durchgeführt werden.

Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:

Mit dem „entsprechenden Waldabstand“ im Norden ist hauptsächlich das Planungsziel eines entsprechenden Sicherheitsabstandes verbunden und weniger das Thema Besonnung und Belichtung, da die Waldflächen im Norden der Entwicklungsfläche angrenzen. Bei den Siedlungsgrenzen, die im Übergangsbereich vom flachen oder mäßig geneigten Gelände in steileres Gelände situiert sind, ist im jeweiligen Einzelfall anhand der tatsächlichen Geländeverhältnisse bzw. anhand von bereits angestellten Bebauungsüberlegungen zu situieren. Je weniger ausgeprägt die Versteilung des Geländes ist, desto größer wird der Interpretationsspielraum sein. Diese Ausführungen gelten sinngemäß auch für andere Entwicklungsbereiche, wo Siedlungsgrenzen in derartigen Geländeübergängen festgelegt sind.

Zum Lärmverdachtsbereich wird festgestellt, dass es von der Lärmquelle Straße aus einen starken Geländeanstieg gibt, der oberhalb im äußersten Randbereich lärmäßig sehr exponiert liegt, mit zunehmender Entfernung aber auch Schutz bietet. Bei Situierung von Garagen / Nebengebäuden oder dgl. könnte noch eine schalltechnische Optimierung erfolgen.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Auf die nicht optimalen Erschließungsgegebenheiten des Hochfeldweges wird insofern reagiert, dass bei größeren Siedlungserweiterungen eine Alternativerschließung dazu herzustellen ist.

Bebauungsvorgaben:

Auf Grund der Randlage zum Hauptsiedlungsraum bzw. der überwiegend angrenzenden Bebauungsstruktur, ist der Standort naturgemäß nicht für eine weiträumige Verdichtung vorgesehen. Lediglich im Südwesten, dort, wo auf der gegenüberliegenden Seite der Steingrundstraße die dichtere Hangverbauung anschließt, ist aus baustruktureller Sicht eine mittlere Verdichtung vorstellbar.

Entwicklungsbereich 1B:

Entwicklungspotential: Ca. 11,4ha

Fachliche Begründung des Standortes:

Abweichend von den bisher gültigen Planungsfestlegungen, die in diesem Bereich eine Grünverbindung vorgesehen haben, wird hier ein größerer Entwicklungsbereich für betriebliche Nutzung festgelegt.

Die bisher festgelegte Grünverbindung wurde nicht mehr aufrechterhalten, weil ihre Erlebbarkeit durch die großflächige umgebende Bebauung stark herabgesetzt ist. Zudem ist die Trennung unterschiedlicher Nutzungen (funktionale Gliederung) auch durch andere Maßnahmen als der einer Flächenfreihaltung zu erreichen.

Die Standorteignung ergibt sich aus der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Autobahnanschlusses Thalgau bzw. des Standortes Stadt Salzburg. Wesentlich ist, dass die Erreichbarkeit dieser beiden Relationen ohne Durchquerung des Hauptsiedlungsraumes von Hof gegeben ist.

Erläuterungen zu den Festlegungen:Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:

Die angesprochene funktionale Gliederung soll, ausgenommen es liegen konkrete Erfordernisse in einer anderen Richtung vor, durch die Widmung Betriebsgebiet sichergestellt werden.

Mit der Festlegung der Westgrenze wird entsprechend der topographischen Gegebenheiten ein klarer Siedlungsabschluss festgelegt.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Die angesprochene verbesserte Anbindung an das regionale Verkehrsnetz hat ganz klar die Schaffung einer zusätzlichen Anbindung zur bestehenden niveaufreien Anbindung im Bereich Elsenwang zum Ziel. Die Gemeinde möchte sich hier alle Möglichkeiten offen halten, nicht nur jene, die in der Plandarstellung zum REK angedeutet sind.

Bebauungsvorgaben:

Da gewerbliche Entwicklungsflächen generell nur sehr begrenzt vorhanden sind, wird durch die festgelegte bauliche Ausnutzbarkeit eine bodensparende Nutzung ermöglicht. In den Angrenzbereichen zu anderen Nutzungen wird durch abgestufte Festlegungen ein kontinuierlicher Übergang zu den meist kleinteiligeren Bebauungsstrukturen festgelegt.

Der festgelegte Standard der Verkehrserschließung ergibt sich aus der durch Funktion und Entwicklungspotential des Standortes abzuleitenden verkehrstechnischen Anforderungen.

Entwicklungsbereich 2W:

Entwicklungspotential: Ca. 0,9ha

Fachliche Begründung des Standortes:

Die Festlegung als Siedlungsentwicklungsbereich mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen. Die Standorteignung ergibt sich aus der Lage des Einzugsbereiches des öffentlichen Verkehrs bzw. eines in geringer Entfernung gelegenen Nahversorgers.

Weiters spricht auch die Randlage zu einem betrieblichen (Entwicklungs)Standort (Arbeitsmöglichkeiten) dafür.

Erläuterungen zu den Festlegungen:Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:

Der Siedlungsentwicklungsbereich beginnt erst in der zweiten Baureihe, ab der Enzersberg Landesstraße, trotzdem sind Maßnahmen des Immissionsschutzes im Zuge einer baulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Hier findet sich die Festlegung hinsichtlich der Wahrung der Gesamterschließung im Sinne des weiter oben angesprochenen Zieles des Hintanhaltens von Stickerschließungen. Das bedeutet, dass bei Umwidmungen, die kleinere Teilstücke zum Gegenstand haben, stets auf die Weiterführung bzw. Komplettierung der Gesamterschließung zu achten ist.

Bereich 2: Gitzen – südlich Wolfgangsee Landesstraße

Darstellung der Umweltgegebenheiten:

Landschaftsstruktur und –bild:

Der überwiegende Bereich bietet das Bild einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft, die im Osten durch den Vegetationsbestand entlang des Lepach Baches ihren markanten Abschluss findet.

Vegetation und Tierwelt:

Der Bereich wird von mehrschüriger Fettwiese eingenommen, die im Westen an verbaute Flächen, nach Norden an die Bundesstraße angrenzt. Im Süden besteht Anschluss an die Wald- und Wiesenhänge des Gitzenberges.

Aufgrund der Lage ist Niederwild nur in Ausnahmefällen zu erwarten, im Übrigen werden typische Kleintierarten anzutreffen sein. In der Pflanzenwelt treten mit Sicherheit keine besonders geschützten Arten auf.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Durch diesen Bereich führt die Loipe.

Ansonsten keine relevanten Bestände oder Nutzungen.

Lebensräume und Biotope:

In Mittergitzen besteht eine geringe Überlagerung mit einer kartierten Streuobstwiese (alter Zwetschkenbestand, Biotop 66050063). Sie ist mit durchschnittlicher Bedeutung für Ökologie und Nutzung erfasst. Am Südwestrand des Gebietes liegt die Gitzener Trockenböschung (Biotop 66050005), die von artenreichem Tieflandbüstlinggrasen eingenommen wird und Lebensraumschutz gem. NSchG 1999 § 24(2) bei großer Bedeutung für Ökologie und Artenschutz genießt.

Unmittelbar östlich Mittergitzen findet sich die Streuobstwiese in Mittergitzen (66050062) mit durchschnittlicher Bedeutung für Ökologie, Landschaftsästhetik und Nutzung. Ca. 100m südöstlich Mittergitzen wurde das Mittergitzner Kleinseggenried (66050001) mit großer Bedeutung für Ökologie und Artenschutz bei durchschnittlicher Bedeutung für das Landschaftsbild kartiert. Zusätzlich liegt hier noch die Mittergitzner Magerböschung (66050002) mit jeweils großer Bedeutung für Ökologie, Artenschutz und Landschaftsästhetik.

Kulturgüter- und Ortsbild:

Im Westen, wo sich die Bebauung dieses Gebietes konzentriert, ist das Ortsbild auf Grund unterschiedlicher Nutzungen wie Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe sehr heterogen.

Geologie und Baugrundeignung:

Gemäß geologischer Karte ist dieser Bereich dem Gebiet, welches als Staukörper am Eisrand, Eisrandterrasse (Bänderschluft, Sand, Kies) bezeichnet ist, zugeordnet.

Ganz im Süden, bereits am Hang gelegen, ist eine Erosionskante eingetragen.

Boden:

Dieser Bereich ist dem Bodentyp Lockersediment-Braunerde zugeordnet. Es handelt sich hier um mäßig feuchte Böden mit hoher Speicherkraft und geringer Durchlässigkeit. Sie sind großteils als mittelwertiges Grünland einzustufen.

Land- und Forstwirtschaft:

Hier bestehen drei Hofstellen in Einzellage, deren Grundbesitz in arrondierter Form rund um die Hofstellen gelegen ist. Die Forstwirtschaft ist im gegenständlichen Bereich nicht betroffen.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Fließgewässer am Ostrand (Lepach Bach), der westliche Teil liegt im Wasserschongebiet Plainfeld. Darüber hinaus keine Wassernutzungen vorhanden.

Naturräumliche Gefährdungen:

Gefahrenzonen des Lepach Baches.

Lärm:

Hauptemissionen durch den Verkehr der Wolfgangsee Landesstraße. Ansonsten Emissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung.

Luft:

Die Hauptvorbelastung resultiert aus dem Verkehr der Wolfgangsee Landesstraße, sekundär aus der Landwirtschaft.

Erläuterungen:**W4 – Bereich am Gitzen**

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen. Es bestehen hier keine weiteren Entwicklungsabsichten.

B2 – Bereich am Gitzen

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion betrieblicher Nutzung erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Entwicklungsbereich 2B

Entwicklungspotential: Ca. 4,2ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Die bisherige Planungsabsicht des REK wird aufrecht erhalten.

Erläuterungen zu den Festlegungen:Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:

Die Südgrenze orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten, womit ein klarer Siedlungsabschluss erreicht wird.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Die festgelegte Zufahrtslösung wurde anlässlich einer Teilabänderung des FWPL entwickelt und ist bei Bauländerweiterungen umzusetzen. Wesentlich in diesem Zusammenhang ist daher auch die Festlegung der Wahrung der Möglichkeiten der Weiterführung der Erschließung zum östlich angrenzenden Entwicklungsbereich 3B.

Bebauungsvorgaben:

Die Festlegungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit sowie der Höhe berücksichtigen die umgebende Struktur.

Der festgelegte Standard der Verkehrserschließung ergibt sich aus den durch Funktion und Entwicklungspotential des Standortes abzuleitenden verkehrstechnischen Anforderungen.

Die im Zuge der Bebauungsvorgaben vorgesehene Grüngestaltung soll weniger einen Sichtschutz, sondern eine lockere Einbindung zur Brechung längerer Gebäudefronten oder auch eine im Zusammenhang mit Parkplätzen oder sonstiger Freiflächengestaltung vorgenommene Bepflanzung darstellen.

Entwicklungsbereich 3B

Entwicklungspotential: Ca. 7,5ha

Fachliche Begründung des Standortes:

Abweichend von der bisher gültigen Planungsfestlegung, die hier eine landwirtschaftliche Vorrangzone zum Gegenstand hatte, wird nunmehr ein Siedlungsstandort mit Hauptfunktion betrieblicher Nutzung festgelegt.

Die Begründung für die generelle Streichung der Festlegung „Landwirtschaftliche Vorrangzone“ aus dem REK erfolgt im Punkt 1.3. 2. 1 Land- und Forstwirtschaft.

Die Standorteignung ergibt sich aus den selben Gründen wie beim Standort 1B, hinzu kommt noch die beim Standort 3B überwiegend gegebene Anrainerfreiheit.

Erläuterungen zu den Festlegungen:Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:

Der Pufferbereich zum Lepach Bach soll zum einen den erforderlichen Bachräumungstreifen freihalten, andererseits auch die Wahrung ökologischer Funktionen gewährleisten. Die festgelegte Siedlungsgrenze im Süden reagiert auf die topographischen Gegebenheiten und legt den äußersten Rand der möglichen Siedlungsentwicklung jeweils im Bereich eines stärkeren Geländeanstieges fest.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Wesentlichste Maßnahme hinsichtlich der Aufschließung ist die Sicherstellung der Anbindung an den Kreisverkehr (vierter Ast). Die in der Plandarstellung angedeutete Unterführung zum Standort 1B wird auf Basis von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zu entscheiden sein. In diesem Zuge ist auch die Option einer weiteren niveaugleichen Anbindung an die Wolfgangsee Landesstraße zu prüfen.

Das Thema der Kanalerschließung wurde bei den Rahmenbedingungen deshalb hervorgehoben, da es hier möglicherweise Probleme mit einer Einleitung im freien Gefälle gibt. Dies ist rechtzeitig im Zuge von Umwidmungsverfahren zu klären.

Weiters wird auch die Oberflächenentwässerung zu klären sein.

Bebauungsvorgaben:

Wie beim Standort 1B war das Prinzip einer möglichst bodensparenden Nutzung Leitlinie bei der Festlegung von Höhen und Dichten.

Am Südrand wird durch die Reduktion, sowohl von Höhen als auch Dichten, auf das ansteigende Gelände reagiert.

Die festgelegte Grüngestaltung soll weniger einen Sichtschutz, sondern eine lockere Einbindung zur Brechung längerer Gebäudefronten oder auch eine im Zusammenhang mit Parkplätzen oder sonstiger Freiflächengestaltung vorgenommenen Bepflanzung bewirken.

Bereich 3: Eisenwang – östlich Enzersberg Landesstraße

Darstellungen der Umweltgegebenheiten:

Landschaftsstruktur und –bild:

Prägend am Westrand die Vegetationsstruktur entlang des Lepach Baches. Ansonsten ist der Bereich schon stark von Bebauung bzw. Freizeitnutzungen dominiert. Im Nordosten markanter Waldrandabschluss. Östlich des Sportplatzes markant ansteigendes Gelände.

Im Süden an exponierter Stelle prägendes Feldgehölz (Biotop Nr. 50064).

Insgesamt zeigt das Landschaftsbild die Prägung durch größere landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, umgeben von unterschiedlich strukturierten baulichen bzw. Freizeitnutzungen.

Vegetation und Tierwelt:

Auf den unverbauten Flächen entlang der Landesstraße sind in der Pflanzen- und in der Tierwelt reine Fettwiesenarten zu erwarten. Daher sind in der Tierwelt größere oder störungsempfindliche Arten auszuschließen.

In der Siedlungszeile entlang des Bachs finden sich Gartenarten, wobei über den Ufergehölzstreifen, mit Sicherheit besonders für Vögel Anschluss an den im Norden gelegenen Wald besteht. Das gilt in noch stärkerem Maße für Eisenwang-Weiler, der mit Gehölzen durchsetzt, unmittelbar an den Wald angrenzt. Alle hier anzutreffenden Tierarten haben sich im „Zusammenleben“ mit dem Menschen arrangiert.

Naturschutzrelevante Pflanzenarten wurden in der Streuwiese am W Ortsrand von Hof erfasst (66050047), die große Bedeutung für den Artenschutz aufweist.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Sport-Freizeitzentrum Hof, Wegverbindungen entlang des Mühlbergweges bzw. der Fuschler Ache.

Bedeutung für die Naherholung.

Lebensräume und Biotope:

In diesem Gebiet bildet der „Abschnitt des Lebaches S Eisenwang“ mit seinem begleitenden Ufergehölzstreifen (66070003) eine Biotopfläche. Er unterliegt Lebensraumschutz gem. NSchG 1999 § 24(1) und wurde mit durchschnittlicher Bedeutung für die Ökologie bewertet.

Die Streuwiese am W Ortsrand von Hof (66050047) liegt in einer unverbauten Lücke innerhalb einer Siedlung. Ihre Bedeutung für die Ökologie wurde mit groß bewertet, Sie unterliegt Lebensraumschutz gem. NSchG 1999 § 24(2).

Ganz im Süden (Nähe Wolfgangsee Landesstraße) liegt das „Feldgehölz westlich von Hof“ (66050064) mit großer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsästhetik und durchschnittlicher Bedeutung für den Artenschutz.

Kulturgüter- und Ortsbild:

Das Ortsbild ist hier geprägt von punktuellen Bauansätzen mit dazwischen gelegenen, größeren Freiflächen. Es ergibt sich aber hier eher das Bild eines Siedlungsgebietes als einer freien Landschaft.

Geologie und Baugrundeignung:

Der Großteil des Gebietes ist dem Staukörper am Eisrand bzw. der Eisrandterrasse zugeordnet (es sind hier Bänderschlufl, Sand bzw. Kies im Untergrund vorhanden).

Boden:

Hier ist der Bodentyp Lockersediment-Braunerde vorherrschend. Es handelt sich hier durchwegs um hochwertiges Grünland, wassermäßig gut versorgt mit hoher Speicherkraft und geringer Durchlässigkeit.

Land- und Forstwirtschaft:

Hier liegen die Landwirtschaftsbetriebe im Eisenwang Dorf, die in diesem Bereich vorhandenen Freiflächen sind diesen Landwirtschaftsbetrieben zugeordnet.

Keine forstwirtschaftliche Relevanz.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Am Westrand Begrenzung durch das Fließgewässer Lepach Bach. Keinerlei Wassernutzungen sowie Schutz- oder Schongebiete.

Naturräumliche Gefährdungen:

Am Westrand Gefahrenzonen des Lepach Baches, ausgedehnte gelbe Gefahrenzone westlich des Sportplatzes.

Lärm:

Emittenten sind hier die Enzersberg Straße und Wolfgangsee Landesstraße, weiters der Sportplatz bzw. die landwirtschaftlichen Betriebe.

Luft:

Hauptemissionen Enzersberg Landesstraße bzw. sekundär Landwirtschaft.

Erläuterungen:**B3 – Bereich nördliche Eisenstraße**

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion betrieblicher Nutzung erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

L1- Bereich Eisenwang Dorf

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Landwirtschaft erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

W5- Bereich Sportplatzstraße/Lettlweg/Ostseite Enzersberg Landesstraße

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisherigen Planungsfestlegungen.

Entwicklungsbereich 3W:

Entwicklungspotential: Ca. 6ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Die bauliche Schließung zwischen den Siedlungsgebieten am Lettlweg bzw. der Sportplatzstraße, erfolgt in Beibehaltung der bisher gültigen Planungsfestlegungen. Das Planungsziel der Grünverbindung östlich der Siedlungszeile entlang der Enzersberg Landesstraße wird nicht aufrechterhalten. Mangels großräumlicher Einsehbarkeit ist die optische Trennwirkung der Fläche deutlich herabgesetzt, sodass die hier gegebenen Eignungskriterien für eine bauliche Nutzung im Rahmen der Planungsentscheidung höher gewichtet wurden. Dies sind die Lage im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs, der Bestand von Nahversorgungseinrichtungen in geringer Entfernung, die Nachbarschaft zu einem betrieblichen Entwicklungsstandort (Arbeitsplätze) sowie die gute (auch fußläufige) Erreichbarkeit des Ortszentrums.

Erläuterungen zu den Festlegungen:Widmungsvoraussetzungen:

Auf Grund der Größe der Entwicklungsfläche ist die Verbesserung der Anbindung an das regionale Verkehrsnetz von essentieller Bedeutung und daher als Widmungsvoraussetzung festgelegt.

Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:

Mit den sportplatzverträglichen Nutzungen ist sowohl eine wohnverträgliche betriebliche Nutzung wie auch eine Wohnnutzung, die im Rahmen der Planung die angrenzende Sportplatznutzung entsprechend berücksichtigt, gemeint. Es kann sich somit einerseits um Ergänzungsnutzungen zum Sportplatz handeln, die die Wohnfunktion nicht wesentlich beeinträchtigen, aber auch um Bestandteile der Wohnfunktion (beispielsweise konzentrierte Anordnung von Einrichtungen für den ruhenden Verkehr), die einen bestimmten Abstand bzw., idealer Weise, eine Abschirmung gewährleisten. Im Süden orientiert sich die Siedlungsgrenze an den naturräumlichen Gegebenheiten (beginnender stärkerer Geländeanstieg).

Zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Oberflächenwasserabflusses ist die WLV bei Umwidmungen rechtzeitig einzubinden.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Wesentlich im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Bereiches ist die Herstellung einer Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Diese könnte in einer entsprechenden Anbindung im Bereich Atelier Goldener Schnitt bestehen oder etwas weiter südlich an die Eisenstraße anknüpfen, wobei auch eine Verbindung Richtung Süden zur Sportplatzstraße zu gewährleisten ist.

Bebauungsvorgaben:

Abgestimmt auf die Festlegungen zum Randbereich zum Sportplatz ist hier eine etwas höhere Dichte festgelegt. Damit sollen Schutzmaßnahmen erleichtert bzw. die Abschirmwirkung für die weiter westlich angrenzenden Bereiche optimiert werden.

Im übrigen Entwicklungsbereich orientiert sich die Dichte- und Höhenfestlegung an der umgebenden Bebauungsstruktur.

Der Lepach Bach soll in diesem Bereich die Funktion einer Grünverbindung haben, weshalb deren Absicherung in der nachgeordneten Bebauungsplanung besondere Bedeutung zukommt.

Der festgelegte Standard der Verkehrserschließung ergibt sich aus den durch Funktion und Entwicklungspotential des Standortes abzuleitenden verkehrstechnischen Anforderungen.

Sportplatz:

Die Festlegung des Sportplatzstandortes erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Zur Standortsicherung ist westlich angrenzend ein Streifen vorgesehen, im Osten ist eine ausreichend breite Pufferfläche zum weiter östlich angrenzenden Wohnentwicklungsstandort festgelegt.

Für größere Entwicklungen ist im nördlichen Anschluss eine größere Freifläche zwischen Elsenwang Dorf und dem angrenzenden Wald für die Entwicklung der freiraumbundenen Infrastruktur reserviert.

Bereich 4: Hof – Zentrum Nord

Darstellungen der Umweltgegebenheiten:

Landschaftsstruktur und –bild:

Westlich des Ortszentrums ist der Bereich geprägt von der exponierten Geländekuppenlage. Nördlich des Mühlbergweges markanter Waldrandabschluss. Ansonsten relativ strukturlose Freifläche.

Östlich des Ortszentrums sehr bewegtes Gelände mit markantem Einschnitt entlang der Straße Richtung Schwarzmühle. Klarer Abschluss im Norden mit Waldrand, vegetationsmäßig ansonsten eher strukturlos, lediglich im Bereich Hinterreithgut noch entsprechende Obstgartenstruktur.

Vegetation und Tierwelt:

Das Gebiet wird im Westen von mehrschüriger Fettwiese eingenommen. In der Pflanzendecke finden sich entsprechende Arten ohne Naturschutzbedeutung, in der Tierwelt sind ebenfalls entsprechende Arten zu erwarten, wobei größeres Wild sicher nur in Einzelereignissen bedingt durch nahe gelegene Waldränder anzutreffen ist. In Hausgärten und Streuobstbeständen, zum Teil mit direktem Anschluss an Waldgebiete, zum Teil in einer Entfernung vom Wald, die zumindest für Vogelarten unproblematisch ist, finden sich auch entsprechende Kleintierarten aus dem Lebensraum Wald.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Im Norden stellt der Mühlbergweg eine wesentliche Fußwegachse zum Sportzentrum bzw. für die Naherholung dar.

Östlich des Ortszentrums ist der Weg zur Schwarzmühle ebenfalls für die Naherholung relevant.

Lebensräume und Biotope:

Die Hinterreither Streuobstwiese (66070010) wurde mit durchschnittlicher Bedeutung für die Ökologie bewertet. Weiter nördlich liegt noch die „Streuwiese östlich von Hof“, bewertet mit großer Bedeutung für Ökologie und Artenschutz und durchschnittlicher Bedeutung für Landschaftsästhetik.

Kulturgüter- und Ortsbild:

Der Ortskern ist von dichter Bebauung geprägt, markant von mehreren Seiten sichtbar ist die Kirche. Durch die relativ breite Ortsdurchfahrt sind die beidseits bestehenden Siedlungskörper klar getrennt.

Am östlichen Ortsausgang ist das Ortsbild noch stark landwirtschaftlich geprägt, es ergibt sich aus dieser Richtung eine durchaus markante Ortsansicht.

Eine weitere markante Blickbeziehung entsteht von Norden (vom Bereich Riedl). Wesentliche weiträumige Sichtbeziehungen sind aus nordöstlicher Richtung gegeben.

Aus westlicher Richtung ist eine gute Sichtbeziehung von den am Hang gelegenen Bereichen der Wohnsiedlung Elsenwang gegeben. Von hier aus sind die zwischen den Bebauungsansätzen gelegenen Freiräume allerdings nur mehr sehr schwach erlebbar.

Im Bereich der Pfarrkirche ist ein archäologisches Fundhoffnungsgebiet vorhanden.

Geologie und Baugrundeignung:

Gemäß geologischer Karte ist die hügelartige Erhebung westlich des Ortszentrums als Kameshügel eingetragen. Nördlich davon findet sich bei der Geländekante zum Geländeabfall Richtung Fuschler Ache eine als Abrisskante eingetragene Signatur. Auch der Bereich östlich des Ortskernes ist mit der Signatur für Kame bezeichnet.

Boden:

Im Bereich westlich des Ortszentrums ist Lockersediment-Braunerde vorhanden, einzustufen als geringwertiges Ackerland und mittelwertiges Grünland. Wassermäßig gut versorgt, hohe Speicherkraft, geringe Durchlässigkeit, im Unterboden zum Teil geringe Speicherkraft und hohe Durchlässigkeit.

Auch östlich des Ortszentrums dominiert dieser Bodentyp, allerdings im unmittelbar nordöstlichen Anschluss an den Friedhof ist meist hochwertiges Grünland, wassermäßig gut versorgt bei hoher Speicherkraft und geringer bis mäßiger Durchlässigkeit sowie günstiger Struktur und günstigem Gefüge gegeben.

Land- und Forstwirtschaft:

Die westlich des Ortskerns gelegenen Flächen gehören zu Betrieben, die südlich der Wolfgangsee Landesstraße ihre Hofstellen haben. Aktive Hofstellen sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Östlich des Ortskerns wird die gesamte Fläche vom landwirtschaftlichen Anwesen Hinterreith bewirtschaftet.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Keine Fließgewässer und Wasserschutzgebiete. Am Nordostende der Siedlung Postplatte gibt es im Bereich der Schwarzmühlstraße eine Quellnutzung (Pöckl).

Naturräumliche Gefährdungen:

Keine derartigen Gefährdungen vorhanden.

Lärm:

Lärmemissionen entlang der Wolfgangsee Landesstraße im Randbereich. Ansonsten keine nennenswerten Emittenten.

Luft:

Verkehrsbedingte Emissionen, Gebäudebeheizung.

Erläuterungen:**W6 – Bereich Postplatte**

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Z1 – Bereich nördlich der Wolfgangsee Landesstraße

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Zentrumsfunktion erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen. Die Planungszielsetzung besteht hier vor allem darin, die Stärkung der Zentrumsfunktion durch Nachverdichtung zu ermöglichen.

Entwicklungsbereich 4W:

Entwicklungspotential: Ca. 7ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Die Analyse dieses Bereiches zeigt ganz klar die gute Erreichbarkeit des Zentrums mit allen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die Lage im ÖV-Einzugsbereich und die unmittelbare Nähe von Nahversorgungseinrichtungen, womit eine hohe Standortgunst gegeben ist. Darum wurde die bisher gültige Planungszielsetzung einer flächenmäßig stark beschränkten Entwicklungsmöglichkeit zugunsten einer großflächigen Entwicklung aufgegeben.

Die Begründung für die Auflösung der entlang des Mühlbergweges festgelegten Grünverbindung ergibt sich aus der zwischenzeitlich entlang der Wolfgangsee Landesstraße weitgehend geschlossenen Bebauungszeile, die die Sichtbarkeit und Erlebbarkeit dieses Freiraumes deutlich herabsetzt.

Ein weiterer Gesichtspunkt der Planungsentscheidung zugunsten einer größerflächigen Entwicklung in diesem Bereich sind die topographisch bedingten Entwicklungsrestriktionen im Nordosten des Zentrums sowie die teils gegebenen Besonnungsdefizite bei Entwicklungsflächen südlich des Zentrums.

Erläuterungen zu den Festlegungen:

Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:

Die Festlegung der Siedlungsgrenze entlang des Mühlbergweges induziert auch die Möglichkeit einer Verlegung dieser Wegverbindung. Die Variationsmöglichkeit beträgt eine Parzellentiefe, womit auch die ausreichende Breite des Grünzuges sichergestellt ist.

Die Pufferzone zum Sportplatz ist unter den Aspekten der topographischen Gegebenheiten bzw. des Immissionsschutzes festgelegt.

Bei einer Bebauung des östlich angrenzenden Wohnentwicklungsbereiches sind im Zuge der Bebauungsplanung darüber hinausgehende Immissionsschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Wesentlich bei der Entwicklung ist die Wahrung der Möglichkeit des Ausbaus des Mühlbergweges Richtung Westen im Sinne einer durchgehenden leistungsfähigen Verkehrsverbindung Richtung Elsenwang Dorf.

Weiters ist auch die Schaffung einer neuen Anbindung an die Wolfgangsee Landesstraße ein wesentliches Ziel, um den Verkehr nicht in die bebauten Bereiche des Ortszentrums leiten zu müssen.

Die Kanalerschließung und Oberflächenentwässerung sind in Anbetracht der Größe des Gebietes und der Nutzungsintensität der Bebauung zu prüfen.

Bebauungsvorgaben:

Die vorgenommene Zonierung nimmt Rücksicht auf die topographischen Gegebenheiten und somit auf die Exposition des jeweiligen Teilbereiches. Die Vorgaben laufen im Wesentlichen darauf hinaus, in den Randbereichen einen entsprechenden Übergang zum Grünraum sicher zu stellen bzw. in den höchst bzw. exponiert gelegenen Bereichen die Höhenentwicklung zu beschränken.

Die Funktion des Mühlbergweges als Naherholungsverbindung wird abgesichert, im Sinne der Wahrung eines ausreichenden Planungsspielraumes wird aber eine lagemäßige Veränderung nicht ausgeschlossen.

Der festgelegte Standard der Verkehrserschließung ergibt sich aus den durch Funktion und Entwicklungspotential des Standortes abzuleitenden verkehrstechnischen Anforderungen.

Entwicklungsbereich 4B:

Entwicklungspotential: Ca. 2ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Die Begründung ergibt sich aus den im nördlichen bzw. nordöstlichen Angrenzbereich geänderten Planungszielsetzungen zugunsten einer größer flächigen Wohnentwicklung.

Weiters waren auch immissionsschutztechnische Gründe maßgeblich.

Insgesamt soll mit dieser Festlegung die Attraktivität des angrenzenden Wohnentwicklungsbereiches gestärkt werden.

Erläuterungen zu den Festlegungen:Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:

Das im Norden bzw. Nordosten beginnende, steil ansteigende Gelände bildet eine natürliche Funktionsgrenze und sichert auch einen entsprechenden Übergang zum angrenzenden Wohngebiet.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Bei einer Weiterentwicklung in diesem Bereich ist die Zufahrtssituation und die Freihaltung einer fußläufigen Achse zum Mühlbergweg zu beachten. Damit wird jedenfalls auch die fußläufige Erschließung vom angrenzenden größeren Wohnentwicklungsgebiet zur Versorgungsinfrastruktur sichergestellt.

Bebauungsvorgaben:

Die gewählte Vorgabe reagiert auf die topographischen Vorgaben, die hier eine höhere Ausnutzung nicht zulassen.

Entwicklungsbereich 1V:

Entwicklungspotential: Ca. 0,8ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Diese Planungsfestlegung erfolgt auf Grund des Angrenzens des Standortes an einen Bereich, der bereits durch Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur genutzt ist und für den es keine alternativen Entwicklungsmöglichkeiten gibt.

Erläuterungen zu den Festlegungen:Widmungsvoraussetzung:

Nachdem dieser Bereich als ein Vorbehaltsbereich für öffentliche und soziale Infrastruktur vorgesehen ist, kommt eine Ausweisung nur bei gegebenem Bedarf in Betracht.

Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:

Da es sich hier um eine nutzungsmäßig stark einschränkende Festlegung handelt, war es auch das Bestreben, den Umfang der Entwicklung möglichst klar zu definieren.

Bebauungsvorgaben:

Bei der sozialen bzw. kommunalen Infrastruktur handelt es sich um zentrumsrelevante Bauvorhaben, weshalb hier auch die Festlegungen im Hinblick auf eine mögliche größere Verdichtung gerechtfertigt sind und auch der östlich angrenzenden Bebauungsstruktur entsprechen.

Entwicklungsbereich 5W:

Entwicklungspotential: Ca. 1,7ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Es handelt sich hier um die Übernahme einer bereits bestehenden Planungszielsetzung mit einer nunmehr flächenmäßig präziseren Aussage hinsichtlich der Siedlungsgrenzen.

Erläuterungen zu den Festlegungen:Widmungsvoraussetzung:

Da die Verkehrserschließung für das geplante Entwicklungspotential nicht gegeben ist, ist deren Abklärung eine wesentliche Vorfrage.

Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:

Der mit vier Baureihen definierte Entwicklungsumfang entspricht den Möglichkeiten, wie sie durch die topographischen Verhältnisse geboten werden.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Ausgehend davon, wo die Anbindung an das öffentliche örtliche Straßennetz erfolgt, soll mittels einer Ringschließung das gesamte Gebiet aufgeschlossen werden.

Bebauungsvorgaben:

In Anbetracht der Zentrumsnähe soll es hier die Möglichkeit zu einer mittleren Verdichtung geben.

Der festgelegte Standard der Verkehrserschließung ergibt sich aus den durch Funktion und Entwicklungspotential des Standortes abzuleitenden verkehrstechnischen Anforderungen.

Bereich 5: Hof – Zentrum Süd

Darstellung der Umweltgegebenheiten:

Landschaftsstruktur und –bild:

Am westlichen Ortseingang bestehen markante Freiflächen mit landwirtschaftlichen Strukturen, die randlich noch relativ gut eingebunden sind. Südlich sind durch die bewaldete Geländekuppe mit dem Waldrandabschluss die prägendsten Elemente gegeben.

Im Osten markanter gliedernder Bewuchs entlang des Fußweges (Höhenweg), ansonsten unstrukturierte Wiesenflächen.

Vegetation und Tierwelt:

Biotopflächen mit speziellen Tierarten finden sich im Gebiet nicht. In den Hausgärten sind die üblichen Arten in der Kleintier- und Vogelwelt zu erwarten. Die unverbauten Freiflächen zwischen Orts- und Waldrand werden von mehrschüriger, intensiv genutzter Fettwiese eingenommen. Durch die Waldrandsituation könnte es hier auch zu Wildaustritten kommen, wobei das Wild allerdings in unmittelbarer Nachbarschaft günstigere Äsungs- oder Lebensräume findet.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Durch diesen Bereich führt die Loipe. Der Höhenweg stellt eine wichtige Fußwegverbindung im Osten des Gebietes dar.

Lebensräume und Biotope:

Biotopflächen finden sich nur im Bereich des „Weilers“ um Strobichl in Form von drei Streuobstwiesen: 66050046 Streuobstwiese W Strobichl, 66070083 Streuobstwiese 400m W Hof und 66070084 Streuobstwiese beim Strobichl. Es handelt sich durchwegs um kleinere Streuobstbestände auf Fettwiese/-weidenunterwuchs mit mittlerer Bedeutung für die Ökologie bei mittlerer Bedeutung für die Nutzung, mit Ausnahme der Streuobstwiese W Strobichl, der große Bedeutung in der Nutzung zugeordnet wurde.

Im Ortskern und den südlich anschließenden Freiflächen finden sich keine Biotopflächen.

Kulturgüter- und Ortsbild:

Die westliche Ortseinfahrt in diesem Bereich ist stark landwirtschaftlich geprägt, bevor dann der Übergang zu der teilweise größervolumigen Zentrumsverbauung beginnt.

Am Ostrand beginnt abrupt am Ende der Bebauung eine größere Freifläche, der Bebauungsrand im Osten tritt auf Grund von Vegetationsbeständen und dem von der Wolfgangsee Straße abrupt ansteigenden Gelände nicht markant in Erscheinung.

Ansonsten ist der südliche Ortsrand geprägt von größervolumigerer Bebauung (Altenheim, gewerbliche Bauten und dgl.).

Geologie und Baugrundeignung:

Gemäß geologischer Karte ist zunächst teilweise eine Zuordnung zu Staukörper am Eisrand bzw. zu einem Gebiet mit eiszeitlicher Schotterablagerung gegeben.

Im Osten findet sich die Eintragung von Endmoränenwällen (es handelt sich hier um das östlich des Seniorenheims ansteigende hügelartige Gelände). Zur Nussbaumer Siedlung hin befinden sich beidseits der Zufahrt kleinere inselförmige Wettersteindolomit- bzw. Wettersteinkalkformationen.

Boden:

Im gegenständlichen Bereich ist zwischen dem Ende der Zentrumsverbauung und dem Peststeinweg sowie unmittelbar an die Straße zur Lepachsiedlung östlich anschließend vom Bodentyp her Pararendsina gegeben, dieser stellt geringwertiges Ackerland bzw. mittelwertiges Grünland dar. Wassermäßig gut versorgt, trotz geringer Speicherkraft und hoher Durchlässigkeit.

Südwestlich des Peststeinweges Lockersedimentbraunerde; als hochwertiges Grünland einzustufen. Wassermäßig gut versorgt mit hoher Speicherkraft und mäßiger Durchlässigkeit. Im östlichen Teil, also südöstlich des Ortszentrums, wieder Lockersedimentbraunerde als geringwertiges Ackerland bis mittelwertiges Grünland einzustufen. Hier ist die Wasserversorgung gut, es besteht hohe Speicherkraft und geringe Durchlässigkeit, im Unterboden zum Teil geringe Speicherkraft und hohe Wasserdurchlässigkeit.

Land- und Forstwirtschaft:

Hier liegen für den westlichen Teil die landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich Strohbichl, östlich der Lepachstraße sind die Flächen dem Landwirtschaftsbetrieb E. Mayer zugeordnet.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Am Südrand liegt das Fließgewässer Lepach Bach, keine Wassernutzungen, Schutz- oder Schongebiete.

Naturräumliche Gefährdungen:

Südwestlich des Peststeinweges gibt es eine ausgedehntere gelbe Wildbachgefahrenzone.

Lärm:

Lärmemissionen durch Wolfgangsee Landesstraße.

Luft:

Verkehrsbedingte Emissionen, Gebäudebeheizung.

Erläuterungen:

Z2 - Bereich südlich der Wolfgangsee Landesstraße

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion „Zentrale Nutzungen und Dienste“ erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

D4 Bereich Strohbichl

Gemäß bisher gültigen Planungsfestlegungen war hier ein zentrumsnaher Siedlungsbestand gekennzeichnet. Dem wird durch eine Bestandsfestlegung Rechnung getragen.

Entwicklungsbereich 6W:

Entwicklungspotential: Ca. 1,9ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Die Festlegung des Standortes erfolgt in Beibehaltung der bisher geltenden Planungszielsetzungen.

Erläuterungen zu den Festlegungen:

Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:

Der Waldabstand dient hier nicht nur der Wahrung eines ausreichenden Sicherheitsabstandes, sondern verfolgt auch das Ziel einer zweckentsprechenden Besonnung und Belichtung. Zu den bestehenden Landwirtschaften im Nordwesten ist ein ausreichender Abstand zu sichern.

Dem Thema Oberflächenentwässerung bzw. Hochwasserabfluss kommt hier erhöhte Bedeutung zu.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Ein ganz wesentlicher verkehrstechnischer Gesichtspunkt ist die Festlegung einer neuen Querverbindung von der Lepach Straße hinüber zur Wolfgangsee Landesstraße. Diese Verbindung ist auch als Entlastungsspanne für die Einmündung der Lepachstraße in die Wolfgangseestraße zu sehen.

Bebauungsvorgaben:

Hier wird, mit Ausnahme eines Übergangsbereiches von der angrenzenden kleinteiligeren Wohnnutzung, die Möglichkeit einer entsprechenden Verdichtung festgelegt, was auf Grund der Zentrumsnähe bzw. aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes fachlich begründet ist.

Der festgelegte Standard der Verkehrserschließung ergibt sich aus der Spangenfunktion dieser Straße sowie den durch Funktion und Entwicklungspotential des Standortes abzuleitenden verkehrstechnischen Anforderungen.

Den hier ausgeschiedenen Gefahrenzonen des Lepachbaches wird durch einen Hinweis auf die Bearbeitung dieses Themas im Zuge der Bebauungsplanung Rechnung getragen.

Entwicklungsbereich 7W:

Entwicklungspotential: Ca. 4,9ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Diese Festlegung erfolgt in Beibehaltung der Planungsfestlegungen des gültigen REK.

Erläuterungen zu den Festlegungen:Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:

Die Fixierung der Südgrenze hat neben den topographischen Gegebenheiten auch die Aspekte der Besonnung bzw. des ausreichenden Waldabstandes zum Hintergrund.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Eine durchgehende Verkehrsspange mit der Möglichkeit einer mittelfristigen Anbindung östlich des Ortszentrums ist abzusichern.

Bebauungsvorgaben:

Im unmittelbaren Anschluss an die Zentrumsverbauung wird naturgemäß eine höhere Verdichtung angestrebt, mit einem Übergangsbereich im Süden, wo in dem hier ansteigenden Gelände eine Zone geringerer Dichte und Höhe festgelegt ist.

Die Festlegungen zur möglichen baulichen Ausnutzbarkeit haben auch die Zielsetzungen zur Stärkung der Zentrumsfunktion als Hintergrund.

Der festgelegte Standard der Verkehrserschließung ergibt sich aus der Spangenfunktion dieser Straße sowie den durch Funktion und Entwicklungspotential des Standortes abzuleitenden verkehrstechnischen Anforderungen.

Bereich 6: Lepachsiedlung / Gängstraße

Darstellung der Umweltgegebenheiten:

Landschaftsstruktur und –bild:

Der Bereich ist bereits markant durch Bebauung geprägt, kaum noch Freiflächen zu den angrenzenden Waldgebieten mit Ausnahme des Westrandes, wo das Gebiet in die freie Landschaft übergeht.

Vegetation und Tierwelt:

Noch unverbaute Freiflächen und der westliche Siedlungsrand bis zur Lifttrasse werden von Fettwiese mit geringer Nutzungsintensität eingenommen. Aus Naturschutzsicht relevante Pflanzenarten sind nicht zu erwarten, in der Tierwelt die typischen Arten des Siedlungsraumes. Die Kleintierwelt profitiert sicher von der Nähe zum Wald und der Durchgrünung der Siedlung.

Im Nordwesten schließt an das aktuelle Siedlungsgebiet die „Waldrandwiese 100m NO Hinterlepach“ an (Biotop Nr. 50048). Sie besitzt für den Artenschutz große Bedeutung.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Schilift beim Gasthaus Nussbaumer.

Fußballplatz im Siedlungsbereich östlich vom Gasthaus Nussbaumer.

Lebensräume und Biotope:

Im Bereich Lepachsiedlung / Nußbaumer wurde der Lepach Bach (66050052) als Biotop erfasst. Er wird mit Zustandsklasse 4 als naturfern eingestuft, unterliegt als Gerinne dem Lebensraumschutz gem. NSchG 1999 § 24(1), besitzt aber nur geringe Bedeutung für die Ökologie.

Am Westrand des Bereiches liegt dann noch das Biotop mit der Nummer 50045. Es handelt sich dabei um die Hinterlepacher Streuobstwiese.

Westlich bzw. nördlich der aktuellen Verbauung befindet sich die Waldrandwiese 100m NO Hinterlepach (Biotop Nr. 50048). Sie unterliegt Lebensraumschutz gem. NSchG 1999 § 24(2) und besitzt für die Ökologie große Bedeutung.

Kulturgüter- und Ortsbild:

Dieser Bereich ist bereits vollständig bebaut und vom Typ des frei stehenden Wohnhauses, teils auch von etwas verdichteteren Bauformen, geprägt. Ein spezieller Bereich ist der Gastbetrieb Nussbaumer mit der angrenzenden Aufstiegshilfe, welcher die Bauvolumina der durchschnittlich hier vorhandenen Bebauung bei weitem übersteigt.

Am Westrand (Ortsausgang entlang Gängerstraße) ländliche Struktur.

Geologie und Baugrundeignung:

Die Siedlung selbst liegt noch in einem Bereich, der mit Hangschutt charakterisiert wird, unmittelbar östlich grenzt jedoch der Bereich des Hirschberges, der der Oberalmformation zugeordnet ist, an (grauer, wellig geschichteter Mergelkalk mit Hornsteinen sowie Einschaltungen von Barmsteinkalk).

Unmittelbar südlich grenzt dann eine Formation an, die in der geologischen Karte der Rossfeldformation zugeordnet wird (siltführender Kalkmergel mit einzelnen Siltsteinbänken; vereinzelt dickbankiger Sandstein mit Mollusken).

Boden:

Hier entfällt die Darstellung, da es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt.

Land- und Forstwirtschaft:

Hier entfällt die Darstellung, da der Bereich durchwegs bebaut ist.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Das Gebiet wird vom Lepach Bach durchflossen, am Südrand der Nussbaumer Siedlung liegt die Quelle der WG Lepach.

Naturräumliche Gefährdungen:

Gefahrenzonen des Lepach Baches, rote Zone im Bereich eines schmalen Bach begleitenden Streifens, gelbe Zone hauptsächlich im Bereich Gasthaus Nußbaumer sowie südlich bzw. südöstlich angrenzender Siedlung.

Lärm:

Relevante Vorbelastung hauptsächlich durch Gasthaus Nußbaumer bzw. den im Zusammenhang damit stattfindenden Schibetrieb.

Luft:

Vorbelastung hauptsächlich durch Gebäudebeheizung.

Erläuterungen:**W7 - Bereich Lepachstraße/Gängstraße:**

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt überwiegend auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen. Es besteht hier hauptsächlich die Zielsetzung des Schließens der Baulücken. Dazu gehört auch eine mögliche Inanspruchnahme des kleinen Fußballplatzes für eine bauliche Nutzung.

Im Westen wurde auf Grund der Tatsache, dass hier für einen ehemals landwirtschaftlichen Baubestand noch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden, die Siedlungsgrenze geringfügig Richtung Westen bis auf Höhe dieses Bestandes ausgedehnt. Diese Festlegung erfolgt auf Basis der geänderten Gegebenheiten der am Westrand bestehenden ehemaligen Landwirtschaft.

Die zusätzlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, die hier festgelegt sind, werden mit der Lage im ÖV-Einzugsbereich sowie der Zentrumsnähe begründet.

Bereich 7: Hammerweg – Reithstraße

Darstellungen der Umweltgegebenheiten:

Landschaftsstruktur und –bild:

Hier ist zwischen den Anwesen Hinterreith und Vorderreith noch eine markante erlebbare Querverbindung durch den gesamten Hauptsiedlungsraum gegeben. Ansonsten starke Prägung durch Bebauung, die am Nordrand durch ein Gerinne durchschnitten wird, welches topographisch eine markante Struktur darstellt.

Vegetation und Tierwelt:

Im Bereich Vorderreith Streuobstbestände, nordöstliche Begrenzung des Bereiches durch Waldgebiete.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Keine relevanten Bestände.

Lebensräume und Biotope:

Der Vorderreith-Bach (66070012) reicht bis in das bebaute Gebiet, seine Bedeutung für die Ökologie wurde bei der Biotopkartierung mit groß bewertet. Er unterliegt Lebensraumschutz gem. NSchG 1999 § 24(1) und beginnt am Rand des Siedlungsgebietes zwischen zwei Einfamilienhausparzellen und verläuft dann weiter im reinen Waldgebiet.

Die Vorderreither Streuobstwiese (66070011) wurde mit durchschnittlicher Bedeutung für die Ökologie bewertet.

Kulturgüter- und Ortsbild:

Dieser Bereich ist durch eine heterogene Randbebauung entlang der Wolfgangsee-straße bzw. das landwirtschaftliche Anwesen mit umliegenden Freiflächen maßgeblich geprägt.

Geologie und Baugrundeignung:

Im Bereich Hammerweg gab es im Jahr 1975 eine baugelogeische Begutachtung anlässlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Parzelle 1312/3.

Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass eine Bebauung mit Auflagen, die hauptsächlich der ordnungsgemäßen Beseitigung von Dach- bzw. Drainagewässern dienen, möglich ist.

Boden:

Hier überwiegt nördlich des Siedlungsgebietes Lockersedimentbraunerde, welche als geringwertiges Ackerland bzw. mittelwertiges Grünland einzustufen ist. Der Boden ist wassermäßig gut versorgt, besitzt hohe Speicherkraft und geringe Durchlässigkeit, im Unterboden zum Teil geringe Speicherkraft und hohe Durchlässigkeit.

Ca. 250m NW von Vorderreith liegt eine Altlastenverdachtsfläche (lt. Auskunft der Gemeinde eine ehemalige Bauschuttdeponie).

Land- und Forstwirtschaft:

Die nördlich an das Siedlungsgebiet angrenzenden Flächen gehören alle zum Landwirtschaftsbetrieb Vorderreith.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Nordöstlich liegen die Ventalquellen samt Schutzgebiet, der Bereich wird vom Vorderreithbach durchflossen.

Naturräumliche Gefährdungen:

Gefahrenzonen des Vorderreithbaches.

Lärm:

Emissionen der Wolfgangsee Landesstraße.

Luft:

Verkehrsbedingte Emissionen.

Erläuterungen:**W8 – Bereich Hammerlweg/Reithstraße**

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Bereich 8: Berghammersiedlung - Thannsiedlung

Darstellungen der Umweltgegebenheiten:

Landschaftsstruktur und –bild:

Am Nordrand starke Prägung durch bauliche Ansätze, Richtung Süden landwirtschaftlich strukturierter Bereich mit weiträumiger Umrahmung durch Waldflächen. Das Gelände ist topographisch durchaus strukturiert, Vegetationselemente fehlen großteils. Insgesamt ergibt sich hier das Bild einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft.

Vegetation und Tierwelt:

Besondere Lebensräume liegen im Gebiet nicht vor. Im gesamten Gebiet sind in der Tier- wie in der Pflanzenwelt Fettwiesen- und Gartenarten zu erwarten. Auf Grund des direkten Waldanschlusses ist im durchgrüneten Siedlungsraum der Thannsiedlung ein erhöhter Anteil von Kleintieren aus diesem Lebensraum zu erwarten.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Loipenverbindung bzw. Fußwegverbindung (Höhenweg) südlich Berghammersiedlung.

Lebensräume und Biotope:

Ausgenommen eine Streuobstwiese im Bereich Reitlehen sind hier keine Biotopflächen vorhanden.

Kulturgüter- und Ortsbild:

Hier bestehen die Einfamilienhaussiedlungen Berghammersiedlung und Thannsiedlung mit dazwischen gelegenen gewerblichen Ansätzen. Ansonsten landwirtschaftliche Prägung. Relativ homogener Eindruck (ausgenommen bei den Standorten der gewerblichen Betriebe).

Im Bereich des Anwesens Reitlehen besteht ein archäologisches Fundhoffnungsgebiet.

Geologie und Baugrundeignung:

Beidseits der Berghammersiedlung erstrecken sich Endmoränen, diese liegen auch noch beidseits der Thannsiedlung.

Südlich der Thannsiedlung findet sich im ansteigenden Gelände eine inselförmige Wettersteinkalkformation.

Boden:

Unmittelbar westlich der Thannsiedlung ist ein kleiner Bereich dem Bodentyp Pararendsina zuzuordnen. Hier ist gute Wasserversorgung gegeben, trotz einer geringen Speicherkraft und hohen Wasserdurchlässigkeit.

Westlich angrenzend zur Berghammersiedlung Lockersedimentbraunerde, welche als geringwertiges Ackerland bzw. mittelwertiges Grünland einzustufen ist. Gute Wasserversorgung bei hoher Speicherkraft und geringer Durchlässigkeit. Weiter südlich, rund um das Anwesen Reithlehen, ebenfalls Lockersedimentbraunerde als hochwertig-

ges Grünland einzustufen. Gute Wasserversorgung bei hoher Speicherkraft und mäßiger Durchlässigkeit.

Land- und Forstwirtschaft:

Die gesamten Flächen zwischen Berhammersiedlung und Thannsiedlung gehören als arrondierter Grundbesitz zum hier gelegenen Betrieb Reithlehen.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Auch hier fließt der Vorderreithbach durch das Siedlungsgebiet, ansonsten keine Wassernutzungen, keine Wasserschutz- oder Schongebiete.

Naturräumliche Gefährdungen:

Gefahrenzonen des Vorderreithbaches.

Lärm:

Emissionen von der Wolfgangsee Landesstraße im Randbereich.

Luft:

Verkehrsbedingte Emissionen.

Erläuterungen:**W9 – Bereiche Berghammerstraße/Postfeldstraße**

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

W10 – Bereich Thannstraße

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Entwicklungsbereich 8W:

Entwicklungspotential: Ca. 6,1ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Die Festlegung wird begründet mit der Lage im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs, sowie mit der kurzen Distanz zu einem Nahversorger, der guten Erreichbarkeit des Ortszentrums (Geh- und Radweg entlang der Wolfgangsee Landesstraße sowie fußläufige Erreichbarkeit über eine Wegverbindung abseits dieses Hauptverkehrsträgers) sowie der großteils hervorragenden Wohnlage.

Die im gültigen REK enthaltene Planungsfestlegung einer Grünverbindung zwischen Berhammersiedlung und Thannsiedlung wird nicht mehr aufrechterhalten, weil die

Wolfgangsee Landesstraße eine durchgehende Bebauung aufweist und somit eine erlebbare Trennung dieser beiden Siedlungsansätze nicht mehr gegeben ist.

Erläuterungen zu den Festlegungen:

Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:

Die Festlegung hinsichtlich des erforderlichen Immissionsschutzes ergibt sich durch die Randlage des Entwicklungsbereiches zur Wolfgangsee Landesstraße vor allem im Bereich zwischen Berghammersiedlung und Thannsiedlung.

Die topographischen Gegebenheiten und auch die Tatsache, dass sich dieser überörtliche Verkehrsträger nördlich des Entwicklungsgebietes befindet, schaffen gute Rahmenbedingungen für einen effektiven Immissionsschutz.

Die Siedlungsgrenze im Süden bietet sich im Bereich des Höhenweges an, weil dieser teils gleichzeitig auch den Übergang zum etwas steileren Gelände markiert, andererseits im Sinne der Erhaltung als attraktive Fußwegverbindung nicht innerhalb des Siedlungsgebietes verlaufen soll.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Eine wesentliche Zielsetzung ist hier die Wahrung der Möglichkeit der Errichtung einer Verkehrsspanne hinüber zum Entwicklungsbereich südlich des Ortszentrums. Damit soll im Falle einer großflächigen Entwicklung optional auch eine Alternative zur Anbindung zur Wolfgangsee Landesstraße gesichert werden.

Bebauungsvorgaben:

Für die Flächen im Anschluss an die bestehenden Siedlungsansätze wird mit den festgelegten Höhen und Dichten eine strukturkonforme Weiterentwicklung gesichert. Im Bereich der großen Freifläche zwischen den Siedlungsansätzen kann es auch eine bodensparendere Bebauung geben, wenn eine adäquate Verkehrserschließung umsetzbar ist.

Der festgelegte Standard der Verkehrserschließung ergibt sich aus den durch Funktion und Entwicklungspotential des Standortes abzuleitenden verkehrstechnischen Anforderungen.

Die Funktion des Höhenweges als Naherholungsverbindung wird abgesichert, im Sinne der Wahrung eines ausreichenden Planungsspielraumes wird aber eine lagemäßige Veränderung nicht ausgeschlossen.

Bereich 9: Baderluck

Darstellung der Umweltgegebenheiten:

Landschaftsstruktur und –bild:

In diesem Bereich zwängen sich in den wenigen Randflächen entlang der Wolfgangsee- bzw. Hintersee Landesstraße markante Siedlungsansätze, die dann von umgebenden Hängen (teils bewaldet) begrenzt werden.

Vegetation und Tierwelt:

Freiflächen finden sich in Richtung Thannsiedlung, sie werden von Fettwiesen eingenommen. Durch die Nähe zum Waldrand findet sich sicher auch hier ein erhöhter Anteil von Waldarten in der Vegetation und Kleintierwelt. Als zusätzliches Strukturelement tritt in diesem Bereich der Baderbach hinzu. Seine Gestaltung ist eher naturfern, auf den verbauten Ufern finden sich z.T. Uferhochstauden. Der Lebensraum Bach dürfte sich insofern nur durch einige zusätzliche Kleintierarten auswirken. Für seinen Gesamtverlauf durch den Faistenauer Graben wurde er in seiner Bedeutung für den Artenschutz mit durchschnittlich bewertet. Seine Uferbereiche sind außerdem zur Gänze von der Hintersee Straße bzw. Siedlungsfläche eingenommen.

Das westlich oberhalb der Wohnanlage Baderluck liegende kleine Feldgehölz (Biotop Nr. 70053) wurde bei der Biotopkartierung mit großer Bedeutung für die Landschaftsästhetik kartiert.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Keine relevanten Bestände.

Lebensräume und Biotope:

Die einzige Biotopfläche im nördlichen Teil des Widmungsgebiets Baderluck bildet der bereits erwähnte Baderbach im Faistenauer Graben (66070054). Er unterliegt Lebensraumschutz gem. NSchG 1999 § 24(1) und besitzt für die Ökologie geringe Bedeutung.

Am Hang etwas oberhalb Wohnanlage Baderluck stockt das Westliche Mitterauer Feldgehölz (66070053). Es unterliegt Lebensraumschutz gem. NSchG 1999 § 26(1) lit.a und besitzt große Bedeutung für die Ökologie.

Kulturgüter- und Ortsbild:

Die Bebauung ist auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen heterogen strukturiert. Es bestehen unterschiedliche gewerbliche Bauformen, markant die massive Hangbebauung der Wohnanlage Baderluck.

Auf Grund der topographischen Gegebenheiten (talartige Situation) wirkt die Bebauung generell relativ dicht.

Geologie und Baugrundeignung:

Im Bereich der Kreuzung Wolfgangseestraße – Hinterseestraße reicht ein inselförmiger Bereich der Gutensteinformation (dünnbankiger bituminöser Kalk) südlich über die Wolfgangseestraße.

Ansonsten liegt das Gebiet im Randbereich der bereits vorhin erwähnten Wettersteinkalkformation.

Der Bereich Baderlucksiedlung war im Zuge der Widmung bzw. Bebauung Gegenstand geologischer. Am Beginn der Begutachtung gab es Meinungen, dass der Hang für eine Bebauung nicht geeignet ist. Es wurden dann zusätzliche Bohrungen in Auftrag gegeben und schlussendlich eine Bebaubarkeit unter verschiedenen Auflagen festgestellt.

Boden:

Hier entfällt die Darstellung, da es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt.

Land- und Forstwirtschaft:

Hier entfällt die Darstellung, da der Bereich bebaut ist.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Das Gebiet wird vom Baderbach durchflossen. Wassernutzungen, Schutz- oder Schongebiete sind nicht vorhanden.

Naturräumliche Gefährdungen:

Gefahrenzonen des Baderbaches.

Lärm:

Lärmemissionen durch Wolfgangsee Landesstraße sowie Hintersee Landesstraße.

Luft:

Verkehrsbedingte Emissionen.

Erläuterungen:

B4 – Bereich Aubichlweg / Baderluck

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion betrieblicher Nutzung erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen. Baulandmäßige Entwicklungsabsichten bestehen hier nicht.

W11 – Bereich Baderlucksiedlung

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen. Mit Ausnahme allfällig erforderlicher Ergänzungen für die soziale Infrastruktur ist die baulandmäßige Entwicklung als abgeschlossen anzusehen.

Bereich 10: Seestraßensiedlung

Darstellung der Umweltgegebenheiten:

Landschaftsstruktur und –bild:

Dieses Gebiet ist durch den starken Abhang von der Wolfgangsee Landesstraße geprägt. Im Nordwesten klare Begrenzung durch die Waldkulisse, im Norden und Osten Übergang in die freie Landschaft.

Vegetation und Tierwelt:

Im Siedlungsgebiet sind aufgrund der naturräumlichen Lage fettwiesen- und siedlungstolerante Waldarten als Bestand anzunehmen.

Umgebend kann das Vorkommen naturschutzrelevanter Arten ohne konkrete Arten erfassung nicht ausgeschlossen werden.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Keine relevanten Bestände.

Lebensräume und Biotope:

In weiten Bereichen der Seestraßensiedlung grenzen keine Biotope an.

Am Ostrand reicht das Biotop 66070066 „Streuwiesen im NSG Fuschlsee“ in Verbindung mit einem sickernden Gerinne bis unmittelbar an die Siedlung heran. Das Gerinne wird aus der drainierten Mulde unmittelbar neben der Strasse gespeist. Die Biotopfläche wurde für Ökologie und Artenschutz mit sehr groß bewertet, liegt in einem Naturschutzgebiet, unterliegt Lebensraumschutz gem. NSchG 1999 §24(1) und Pflanzenartenschutzverordnung und besitzt regionale Bedeutung.

In einem Abstand von bereits gut 100m liegt dann noch das Biotop 70068 „Bewaldeter Hochmoorrest im Naturschutzgebiet Fuschlsee“. Südöstlich des Siedlungsrandes, bereits am Abhang von der Wolfgangsee Landesstraße gelegen, liegt das Biotop 70086 „Baumhecke westlich Golfplatz beim Fuschlsee“.

Kulturgüter- und Ortsbild:

In diesem Bereich ist die Siedlungsstruktur der umgebenden Landschaft noch untergeordnet. Die Bebauung ist relativ einheitlich strukturiert, großteils durch die Vegetationsstrukturen in den Gärten auch gut in die Umgebung eingebunden.

Geologie und Baugrundeignung:

Die Seestraßensiedlung ist der Formation der Grundmoräne mit Drumlins zuzuordnen.

Im Bereich des Grundstückes 1143, KG Hof, gab es im Jahr 1980 eine baugeologische Beurteilung. Es bestand gegen die Erteilung einer Bauplatzerklärung kein Einwand. Es wurden Bedingungen hinsichtlich Böschungsneigung beim Baugrubenaushub, der Beseitigung von Oberflächenwässern sowie der Fundierung formuliert.

Boden:

Nördlich der Siedlung dominiert Lockersedimentbraunerde (mittelwertiges Ackerland, hochwertiges Grünland). Der Boden ist wassermäßig gut versorgt, verfügt über mäßige Speicherkraft bzw. mäßige Durchlässigkeit.

Im Süden und Osten dominiert dann Pseudogley, wechselfeucht, jedoch überwiegend feucht (mittelwertiges Grünland). Der Boden hat hohe Speicherkraft und geringe Durchlässigkeit, der Flyschmergel wirkt als Staukörper.

Land- und Forstwirtschaft:

Hier gehören die gesamten Flächen südlich der Seestraßensiedlung zum Anwesen Strumegg. Die Flächen nördlich und östlich gehören zum etwas weiter nördlich gelegenen Anwesen Waldach.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Keine Fließgewässer, Schutz- oder Schongebiete.

Westlich des Gebietes (unweit nördlich der Brücke der Wolfgangsee Landesstraße über den Baderbach) liegt die Quelle Landauer.

Naturräumliche Gefährdungen:

Keine Gefährdungen.

Lärm:

Lärmemissionen durch Wolfgangsee Landesstraße (auf Grund der Topographie auf den unmittelbaren Randbereich beschränkt).

Luft:

Keine nennenswerte Vorbelastung, ausgenommen Randbereich zur Wolfgangsee Landesstraße.

Erläuterungen:

W 12 – Bereich Seestraße

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Entwicklungsbereich 9W:

Entwicklungspotential: ca. 1,4ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Der Standort liegt noch im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs sowie im Nahbereich zu einem Nahversorger (Billa) und weist eine sehr hohe Wohnqualität auf.

Durch die, topographisch bedingte, geringe Exposition sowie die Waldkontur auf der Westseite ergibt sich auch noch ein geringes Eingriffspotenzial in das Orts- und Landschaftsbild. Die Siedlung Seestraße ist ein seit den Siebzigerjahren bestehender Standort. Die bisherigen Planungszielsetzungen sahen eine maßvolle Entwicklung am Nordrand vor. Zwischenzeitlich sind die auf diesem Standort vorhandenen Reserven in hohem Maße aufgebraucht. Mit der nunmehr ermöglichten zusätzlichen Siedlungsentwicklung soll die Baulandentwicklung abgeschlossen werden.

Erläuterungen zu den Festlegungen:**Rahmenbedingungen Naturraum / Umwelt:**

Die Berücksichtigung des Waldrandes hat vor allem Sicherheitsüberlegungen zum Hintergrund. Die nördliche Siedlungsgrenze, die den Rahmen für eine dreireihige Bebauung setzt, ist durch erschließungstechnische Überlegungen begründet und aus der Sicht der im Umgebungsbereich festgestellten naturräumlichen Wertigkeiten umsetzbar.

Bebauungsvorgaben:

Durch die Siedlungsrandgestaltung soll ein höhenmäßiger Übergang zum Freiraum geschaffen werden.

Der festgelegte Standard der Verkehrserschließung ergibt sich aus den durch Funktion und Entwicklungspotential des Standortes abzuleitenden verkehrstechnischen Anforderungen.

Bereich 11: Haslau

Darstellung der Umweltgegebenheiten:

Landschaftsstruktur und –bild:

Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich generell noch durch größere landwirtschaftlich genutzte Freiflächen geprägt.

Von der Exposition her ist eine Zweiteilung festzustellen:

Der östliche Bereich stellt einen Richtung Nordosten exponierten Hang dar, der aus dieser Richtung als markanter Freiraum erlebbar ist, wenngleich im oberen Teil bereits eine Umrahmung durch Bebauung gegeben ist.

Der westliche Teil stellt eine, nur im Randbereich zur Wartenfelsstraße einsehbare, von Bebauung und Wald umgebene Grünlandzunge dar.

Vegetation und Tierwelt:

Im Siedlungsgebiet sind Fettwiesenarten und siedlungstolerante Waldarten aus dem unmittelbar angrenzenden Wald zu erwarten. Freiflächen werden von mehrschüriger Fettwiese eingenommen. Naturschutzrelevante Arten sind hier nicht zu erwarten. Sie könnten in Einzelfällen bei Wanderungsbewegungen aus den nördlich und östlich gelegenen Biotopflächen als Gäste auftreten. Ähnliches gilt für Wild, das auf den für Widmung interessanten Bereichen sicher nur in zufälligen Einzelereignissen auftritt. Biotopflächen mit naturschutzrelevanten Arten liegen im Gebiet nicht vor.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Keine relevanten Bestände.

Lebensräume und Biotope:

Im Gebiet selbst und in der engeren Umgebung finden sich keine Biotopflächen.

Kulturgüter- und Ortsbild:

Kulturgüter oder bauhistorisch bedeutsame Bestände sind nicht gegeben. Das Ortsbild ist geprägt von Wohnsiedlungen bzw. landwirtschaftlichen Reststrukturen. Auch im Hinblick auf das Ortsbild ergibt sich eine Zweiteilung, der exponierte Teil im Osten, der wenig einsehbare Bereich im Westen, wie bereits im Zusammenhang mit dem Sachgebiet Landschaftsbild dargelegt wurde.

Geologie und Baugrundeignung:

Der Bereich ist gemäß geologischer Karte der Grundmoräne mit Drumlin zuzuordnen (Drumlins sind stromlinienförmige, in Gruppen auftretende, vom strömenden Eis in Bewegungsrichtung geformte Buckel aus Grundmoränenmaterial).

Unmittelbar von der Kreuzung Wolfgangseestraße – Hinterseestraße reicht Richtung Norden eine inselförmige Gutensteinformation in den gegenständlichen Bereich hinein.

Boden:

Der nordwestliche Teil zwischen den Siedlungsansätzen Quellenweg und der Siedlung entlang des Ventalweges ist dem Bodentyp Lockersedimentbraunerde zuzuordnen. Es handelt sich um hochwertiges Grünland mit guter Wasserversorgung, hoher Speicherkraft und geringer bis mäßiger Durchlässigkeit.

Im östlichen Teil bis zum Wartenfelsweg ist der Bodentyp Lockersedimentbraunerde vorhanden, welcher als geringwertiges Ackerland und mittelwertiges Grünland eingestuft ist. Gute Wasserversorgung bei hoher Speicherkraft und geringer Durchlässigkeit. Östlich der Wartenfelsstraße herrscht Pararendsina vor. Am Westrand liegt eine Altlastenverdachtsfläche.

Land- und Forstwirtschaft:

Hier gehören die Flächen zu drei Landwirtschaftsbetrieben, im Westen zwischen Quellenweg und Ventalweg zum Betrieb Radauer, Oberhaslaugut und der nordöstliche Teil zum Kirchbichlgut.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Nordöstlich vom Vorderreithbach, liegen die Ventalquellen samt Schutzgebiet. Ansonsten keine Wassernutzungen, Schutz- oder Schongebiete.

Naturräumliche Gefährdungen:

Keine Gefährdungen.

Lärm:

Lärmemissionen der Wolfgangsee Landesstraße.

Luft:

Keine nennenswerte Vorbelastung.

Erläuterungen:

W13 – Bereich Ventalweg, Oberfeldweg, Kirchbichlweg bzw. Quellenweg und Haslauweg

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Entwicklungsbereich 10W:

Entwicklungspotential: Ca. 4,9ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Die bisherigen Planungsfestlegungen sahen im östlichen Teil des Standortes (Bereich Wartenfelsstraße) eine Auffüllung zwischen Ventalweg und Quellenweg vor. Nunmehr soll der gesamte Bereich zwischen den Siedlungsansätzen Richtung Nordwesten bis zum Waldrandbereich in die Siedlungsentwicklung einbezogen werden. Dies wird wie folgt begründet:

Der gesamte Standort liegt im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs, ein Nahversorger ist gut erreichbar. Die Wohnlage ist ausgezeichnet, da zur Wolfgangsee Landesstraße bereits eine entsprechende Abschirmung gegeben ist.

Vor allem im Westteil (Bereich der Neufestlegung) ist auf Grund der Gegebenheiten der Topographie und der Landschaftsstruktur die Eingriffswirkung sehr gering, weshalb hier auch eine Eignung für verdichtete Bauformen besteht.

Erläuterungen zu den Festlegungen:

Rahmenbedingungen Freiraum / Umwelt:

Die Berücksichtigung des Waldrandes hat im Norden hauptsächlich Sicherheitsüberlegungen zum Gegenstand, im Westen auch einen besonnungs- bzw. belichtungsmäßigen Hintergrund. Bei Baulandausweisungen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche sind entsprechende Untersuchungen im Hinblick auf die Baulandeignung vorzunehmen.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Die Wartenfelsstraße ist bereits relativ stark frequentiert und erfüllt überörtliche Funktion. Aus diesem Grunde kommt der festgelegten adäquaten Anbindung sowie der Errichtung eines Gehweges im Sinne der verbesserten Erreichbarkeit des ÖV und der Nahversorgungseinrichtung große Bedeutung zu.

Bebauungsvorgaben:

Hier wurde durch diese Festlegung sichergestellt, dass im östlichsten, eher exponierten Teil, die Höhen und Dichten etwas zurückgenommen werden. Die mögliche Verdichtung im nördlichen und westlichen Teil ergibt sich aus der sehr geringen Exposition dieses Bereiches, womit eine dichte Verbauung landschafts- und ortsbildverträglich situiert werden kann.

Der festgelegte Standard der Verkehrserschließung ergibt sich aus den durch Funktion und Entwicklungspotential des Standortes abzuleitenden verkehrstechnischen Anforderungen.

Entwicklungsbereich 11W:

Entwicklungspotential: Ca. 0,9ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Es handelt sich dabei um die Übernahme einer bereits im gültigen REK festgelegten Planungsabsicht.

Erläuterungen zu den Festlegungen:

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Da der bestehende Haslauweg sehr schmal ist, muss die Zufahrt zur Wartenfelsstraße von unten her verbessert werden, falls es hier zu Umwidmungen kommt.

Bebauungsvorgaben:

Die festgelegten Parameter entsprechen der angrenzenden Bebauungsstruktur. Die erforderliche Hanganpassung soll durch Reglementierung der talseitigen Höhenentwicklung erfolgen. Es sollen auf dieser Seite nicht mehr Geschoße sichtbar sein als in den Vorgaben formuliert.

Bereich 12: Hinterschroffenaustraße – Grenzbereich zu Koppl

Darstellung der Umweltgegebenheiten:

Landschaftsstruktur und –bild:

Der Bereich liegt auf der weitgehend intensiv als Grünland genutzten Verebnungsfläche der Schroffenau, die auf den begrenzenden Abhängen weitgehend von Wald umgeben ist. Einsehbarkeit besteht aus den angrenzenden Wiesenflächen. Im weiteren Umfeld wird der Blick durch Topographie und Bewaldung verhindert. Theoretisch mögliche Einsehbarkeit besteht von den angrenzenden Höhenrücken bei der Plötz und vom Gitzenberg. Aufgrund der starken Bewaldung wird sie aber kaum raumwirksam.

Bei der Beurteilung ist auf der einen Seite die Lage abseits der bisherigen Entwicklungen im Bereich relativ intakter landwirtschaftlicher Struktur, auf der anderen Seite die landschaftsästhetische Situation mit relativ guter landschaftlicher Einbindung im Umfeld zu berücksichtigen.

Vegetation und Tierwelt:

Der Bereich wird von mehrschüriger Fettwiese eingenommen. Naturschutzrelevante Pflanzenarten sind hier nicht zu erwarten. Von der Tierwelt her sind typische Wiesenarten zu erwarten. Waldarten und Wildaustritte sind aufgrund der Lage in einer großen Rodungsinsel mit Sicherheit als Gäste bzw. bei Wanderbewegungen oder beim Äsen anzutreffen.

Aus Artenschutzsicht ist der Standort unproblematisch. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht erfasst. Der im Bereich vorkommende Lebensraum Fettwiese ist im gesamten Umfeld großräumig entwickelt.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Keine relevanten Bestände.

Lebensräume und Biotope:

Im Randbereich dieses Standortes wurden zwei Biotope aufgenommen. Zum einen die Steinbichler Streuobstwiese (50006) die nicht zu den besonders geschützten Biotopen gehört und hinsichtlich Ökologie, Landschaftsästhetik und Nutzung jeweils mit durchschnittlich bewertet wurde. Weiters wurde hier noch das „westliche Seywaldstätter Feldgehölz (50007)“ aufgenommen. Dieses wurde hinsichtlich Ökologie mit groß, Artenschutz durchschnittlich und Landschaftsästhetik mit sehr groß bewertet.

Kulturgüter und Ortsbild:

Der Aspekt des Orstbildes ist hier nicht relevant, da es sich derzeit noch um einen weitgehend unbebauten Bereich handelt. Lediglich südwestlich der Richtung Koppl führenden Straße ist punktueller Baubestand vorhanden.

Geologie und Baugrundeignung:

Der gegenständliche Bereich ist von der Eiszeit geformt, in der geologischen Karte sind hier Endmoränenwälle eingetragen. Es ist demgemäß hier schottriger Boden zu erwarten.

Boden:

Der Standort liegt in einem Bereich mit dem Bodentyp Lockersedimentbraunerde, welcher als geringwertiges Ackerland bzw. mittelwertiges Grünland eingestuft ist. Gute Wasserversorgung bei hoher Speicherkraft und geringer Durchlässigkeit, im Unterboden zum Teil geringe Speicherkraft mit hoher Durchlässigkeit.

Land- und Forstwirtschaft:

Die Flächen des Siedlungsstandortes gehören zu dem gegenüber der Straße gelegenen Steinbichlgut, ein Landwirtschaftsbetrieb mit insgesamt 10,5ha. Unweit südöstlich liegt dann der Betrieb Seywaldstatt mit knapp 20ha Fläche.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Fließgewässer, Wassernutzungen, Schutz- oder Schongebiete sind nicht vorhanden.

Naturräumliche Gefährdungen:

Keine Gefährdungen.

Lärm:

Keine lärmmäßigen Vorbelastungen.

Luft:

Keine nennenswerte Vorbelastung im Bezug auf Luftschadstoffe. Im Hinblick auf sonstige Umweltauswirkungen ist auch noch auf die nordwestlich querende 220kV-Leitung zu verweisen. Der kürzeste Abstand von diesem Standort zur Leitungsachse beträgt ca. 70m.

Erläuterungen:**Entwicklungsbereich 12W:**

Entwicklungspotential: ca. 1,7ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Die Formulierung dieses Planungszieles erfolgte zum einen als Ersatz für die frühere Festlegung im östlichen Anschluss an den Bereich Haberbichl. Der neue Standort ist siedlungsstrukturell, versorgungsmäßig und hinsichtlich des ÖV nach Koppl orientiert. Mit dieser Festlegung soll für den Bereich Hinterschroffenau die Baulandbedarfsdeckung längerfristig gesichert werden.

Erläuterungen zu den Festlegungen:**Widmungsvoraussetzungen:**

In den Widmungsvoraussetzungen wird klar gestellt, dass eine Ausweisung nur dann erfolgen kann, wenn sichergestellt ist, dass vorrangig der Wohnbedarf der Bewohner des Gebietes Hinterschroffenau gedeckt werden kann. Die Inanspruchnahme der Fläche unterliegt der Intervention der Gemeinde.

Rahmenbedingungen Freiraum / Umwelt:

Die markante Versteilung des Geländes bildet gleichzeitig auch die Siedlungsgrenze, unter Berücksichtigung des hier vorhandenen Biotops.

Rahmenbedingungen Infrastruktur:

Bei der Ausweisung ist die Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung bzw. der Abwasserentsorgung zu überprüfen.

Bebauungsvorgaben:

Das hier vorhandene Biotop soll in die Siedlungsrandgestaltung einbezogen werden, letztere soll durch eine gestaffelte Höhenentwicklung sichergestellt werden.

Der festgelegte Standard der Verkehrserschließung ergibt sich aus der durch Funktion und Entwicklungspotential des Standortes abzuleitenden verkehrstechnischen Anforderungen.

Bereich 13: Baselstatt/Neumannsiedlung

Darstellung der Umweltgegebenheiten:

Landschaftsstruktur und –bild:

Im Umfeld der flächenmäßig relativ ausgedehnten Siedlung ist das Bild einer landwirtschaftlichen Kulturlandschaft mit Waldumrahmung gegeben. Das Gebiet nördlich der Hinterschroffenaustraße ist geprägt durch Hanglage, der Siedlungskörper ist relativ gut in die Umgebung eingebunden.

Vegetation und Tierwelt:

Die Umgebungsflächen der Siedlung sind als Fettwiesen anzusehen, Vegetationsbestände sind vorrangig als Streuobstwiesen, die auch in die Biotopkartierung aufgenommen wurden, gegeben. Waldarten und Wildaustritte sind auf Grund der Lage in einer großen Rodungsinsel anzutreffen. Aus Artenschutzsicht ist der Standort als unproblematisch anzusehen.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

Keine relevanten Bestände.

Lebensräume und Biotope:

In unmittelbarer Nähe der Siedlung wurde lediglich die Streuobstwiese beim Gehöft Baselstatt (Biotop Nr. 50059) aufgenommen. Etwa 50m südlich der Siedlung liegt dann noch die Neumannsche Trockenböschung (Biotop Nr. 50035).

Kulturgüter und Ortsbild:

Die bestehende Siedlung bietet das Bild einer größeren Einfamilienhaussiedlung mit überwiegend traditionellen Bauformen.

Geologie und Baugrundeignung:

Der Bereich ist eiszeitlich geformt, in der geologischen Karte sind Endmoränenwälle eingetragen. Demgemäß ist hier schotteriger Boden zu erwarten.

Boden:

Die Böden auf diesem Standort sind dem Bodentyp Lockersedimentbraunerde zuzuordnen, welcher als geringwertiges Ackerland bzw. mittelwertiges Grünland eingestuft ist. Es besteht gute Wasserversorgung bei hoher Speicherkraft und geringer Durchlässigkeit, im Unterboden zum Teil geringe Speicherkraft mit hoher Durchlässigkeit.

Land- und Forstwirtschaft:

Die nächstgelegenen Landwirtschaftsbetriebe sind östlich mit dem Gut Rettenbach (fast gegebener Siedlungsanschluss) sowie dem Anwesen Edt gegeben. Westlich liegt bereits in einer Entfernung von etwa 250m bis 300m der Betrieb Seywaldstatt.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Fließgewässer sind im Bereich dieses Standortes nicht vorhanden. Eine Wassernutzung ist am unmittelbaren Ostrand der Siedlung in Form eines Brunnens samt Schutzgebiet gegeben (Hofbrunnen Knoll). Südlich der Siedlung liegen in einer Ent-

fernung von ca. 100m bis 150m die Quellen Pöckl und Obergswandtner samt Schutzgebiet. In ca. 100m Entfernung vom südwestlichen Siedlungsrand liegen ebenfalls im Wald die Quellen Schwabenbauer samt Schutzgebiet. Es gibt Probleme der in diesem Bereich bestehenden privaten Wasserversorgung.

Naturräumliche Gefährdung:

In diesem Gebiet sind keine derartigen Gefährdungen enthalten.

Lärm:

Es gibt hier keinerlei lärmmäßige Vorbelastungen.

Luft:

Es gibt keine nennenswerten Vorbelastungen.

Erläuterungen:

W14 – Bereich am Winterbichl, Baselstattweg, Neumannstraße, Rettenbachweg

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Ein kleiner Arrondierungsbereich betrifft ein Wasserschutzgebiet, diesem Bestand wurde durch eine entsprechende Widmungsvoraussetzung Rechnung getragen, dergemäß eine Baulandausweisung so lange nicht möglich ist, als dieses Wasserschutzgebiet rechtlich existiert.

Entwicklungsbereich 13W:

Entwicklungspotential: Ca. 0,8ha.

Fachliche Begründung des Standortes:

Die festgelegte einreihige Siedlungsentwicklungsmöglichkeit orientiert sich am Siedlungsgefüge. Eine sofortige Bebauung ohne Erschließungsmaßnahmen ist möglich.

Erläuterungen zu den Festlegungen:

Widmungsvoraussetzung:

Es gibt in diesem Bereich zwei zentrale Vorfragen, zum einen muss hier für alle gewidmeten Flächen eine Verfügbarkeit für Baulandsicherungszwecke gegeben sein, weiters ist vorher die Wasserversorgung sicher zu stellen (Grund: Abhängigkeit von einem privaten Wasserversorger).

Bebauungsvorgaben:

Die festgelegten Bebauungsvorgaben sichern eine Fortführung der bestehenden Bebauungsstruktur.

Bereich 14: Haberbichl

W15 - Haberbichl

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Bereich 15: Siedlung an der Grenze zu Ebenau

W16 – Bereich am Wieslberg

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Bereich 16: Eggerwirtweg/Schmiedweg

W17 – Bereich Eggerwirtweg

Die Widmung „Ländliches Kerngebiet“ soll bei Ausweisungen der angrenzenden Freiflächen aufgelöst und eine Widmung entsprechend den Nutzungsverhältnissen der angrenzenden Flächen umgesetzt werden.

Bereich 17: Schosser

W18 – Bereich Hinterschlagstraße/Mitterschlagweg

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen bzw. der hier noch möglichen Baulandwidmungen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Bereich 18: Gäng

W19 – Bereich Gängstraße:

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Bereich 19: Baderbachtal

W20 – Bereich Rechenmacherweg:

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Bereich 20: Höfner/Jagdhof/Schloss

T1 – Bereich Jagdhof:

In der bisherigen Festlegung war der Standort Jagdhof nur durch den ursächlich relativ kleinen Baubestand gekennzeichnet, an den sich unmittelbar angrenzend eine Vorrangzone Erholung angeschlossen hat. Nunmehr erfolgt eine Festlegung als touristischer Standort, der sich weitgehend am hier gegebenen Bau- und Widmungsbestand orientiert und im Südwesten noch eine geringfügige Entwicklung vorsieht. In dieser Richtung besteht das einzige raumordnerisch vertretbare Entwicklungspotential.

T2 – Bereich Schloss Fuschl:

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion touristischer Nutzung erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

W 21 – Bereich Hinterberg:

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Bereich 21: Schwaighofsiedlung

W22 – Bereich am Ederbach:

Die Festlegung als Siedlungsstandort mit Hauptfunktion Wohnen erfolgt auf Grundlage der bisher gültigen Planungsfestlegungen.

Bereich 22: Schwarzmühle

W23 – Bereich Schwarzmühlstraße:

Die Planungsfestlegung des gültigen REK wird beibehalten und flächenmäßig konkretisiert.

Fachlich ist diese, trotz des hier nur kleinen Siedlungsstandortes, maßvolle Entwicklung gerechtfertigt, da das Ortszentrum relativ gut erreichbar ist.

4. Verkehr

4.1 Analyse – Prognose

An den grundsätzlichen Gegebenheiten im Hinblick auf das regionale Verkehrsnetz hat sich seit der Erstellung des letzten REK nichts geändert. Damals wurde für die B 158 ein Prognoseverkehr für das Jahr 2000 von 14.000 angegeben.

Dieser Wert ist im Bereich des Ortszentrums für das Jahr 2005 gegeben, für 2020 werden hier 17.500 Fahrzeuge erwartet.

Bei der seinerzeitigen Analyse wurde die Barriere- und Gefährdungsproblematik in den Vordergrund gestellt.

Zwischenzeitlich ist hier allerdings eine etwas geänderte Beurteilung angebracht, es gibt mittlerweile einen durchgehenden Geh- und Radweg bzw. wurde durch Fahrbahnteiler und Mittelinseln die Sicherheit für Querungen erhöht. Die trennende Funktion dieser Straße ist naturgemäß nach wie vor gegeben, andererseits wird seitens der Gemeinde aber auch der wirtschaftliche Aspekt des hier gegebenen Durchzugsverkehrs gesehen.

Ein zunehmendes Problem stellt allerdings die Einbindung der Zufahrten aus den verschiedenen Siedlungsgebieten, vor allem in die Wolfgangsee Landesstraße, dar. Durch den zunehmenden Verkehr sind vor allem die Linksabbiegerelationen maßgeblich behindert bzw. erschwert. Die Umgestaltung des Knotens Wolfgangsee – und Enzersberg Landesstraße zu einem Kreisverkehr wurde bereits vor längerer Zeit realisiert.

Es gibt bereits auch ein Projekt für einen Kreisverkehr im Bereich des Knotens Wolfgangsee – und Hintersee Landesstraße im Bereich Baderluck.

Da das regionale Verkehrsnetz auch bereits für einen Großteil der Siedlungsstandorte die Aufschließungsfunktion übernimmt, konzentriert sich das innerörtliche Verkehrsnetz auf relativ wenige Bereiche. Zum einen ist der Bereich der Hinterschroffenau durch Anbindungen an die Wolfgangsee Landesstraße im Bereich Schmiedweg bzw. an die Wiestal Landesstraße östlich Schosser sowie eine direkte Verbindung hinüber nach Koppl sichergestellt. Die Einbindung in die Wolfgangsee Landesstraße ist gut ausgebaut und mit einer Linksabbiegespur versehen. Die Anbindung im Bereich Schosser hat geringere Verkehrsbedeutung.

Eine weitere innerörtliche Verbindung stellt die Straße zwischen dem Ortszentrum von Hof über Gäng bis hinüber zur L 107 dar. Sie dient aber nicht großräumigen innerörtlichen Verkehrsbedürfnissen, sondern hauptsächlich der Anbindung der Gänger Siedlung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Auch die Wartenfelsstraße, die die Anbindung an die Nachbargemeinde (Ortsteil Thalgauegg) bzw. auch die Verbindung zum Fuschler Achenal bzw. zum Riedl darstellt, hat innerörtliche Verbindungsfunktion.

Das restliche innerörtliche Straßennetz stellen die Anbindungen der mehr oder weniger größeren, entlang der überörtlichen Verbindungsstraße gelegenen Siedlungsgebiete dar.

Es wurde im Zuge der Festlegung der Siedlungsstandorte auch von einem begleitend tätigen Verkehrsplanungsbüro untersucht, inwieweit bei kompletter Ausschöpfung

der Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Standorte zusätzliche Anforderungen an die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz entstehen.

Das Ergebnis stellt sich so dar, dass bei Betrachtung gemäß RVS keine neuen Linksabbiegestreifen anzuordnen sind. Es ist allerdings so, dass zumindest im Bereich des Ortskernes die jetzigen Hauptzufahrten zur Wolfgangsee Landesstraße als neuralgische Punkte anzusehen sind, die bei größeren baulandmäßigen Entwicklungen erschließungsmäßige Alternativen erfordern.

Keine Änderung hat sich auch im Hinblick auf die punktuellen Probleme hinsichtlich der Nutzung öffentlicher Parkplätze durch Park + Ride-Parker ergeben.

Zum Abschnitt 4.3 „Öffentlicher Verkehr“:

Grundsätzlich hat sich an den Buslinien durch die die Gemeinde bedient wird, nichts geändert. Im Hinblick auf die seinerzeit angestrebte Attraktivitätssteigerung wurde eine Erhöhung der Bedienungsfrequenzen umgesetzt. Weiters wurde auch die Haltestelle im Bereich Baderluck realisiert.

4.2 Erläuterungen zu den Änderungen bzw. Festlegungen

4. 2. 1 Änderungen der bisherigen Festlegungen

Die Zielsetzung hinsichtlich der negativen Auswirkung durch Lärmbelastungen wird im Rahmen der jeweiligen standortbezogenen Festlegungen, wo relevant, bearbeitet.

Die Festlegung hinsichtlich des Rückbaus bzw. der Gestaltung der Wolfgangsee Landesstraße im Hauptsiedlungsraum hinsichtlich der Trennung unterschiedlicher Verkehrsarten ist weitgehend erledigt.

Eine mögliche Unterflurführung im Bereich des unmittelbaren Ortszentrums wird nicht als Planungsziel festgelegt, es wird aber nicht ausgeschlossen, dass auf Basis der geprüften Machbarkeit (technisch und finanziell) Überlegungen in diese Richtung angestellt werden.

Im Zusammenhang mit dem regionalen und lokalen Verkehrsnetz war bis jetzt festgelegt, dass die innerörtliche Aufschließung der vorgesehen Siedlungserweiterungsflächen im Rahmen der erforderlichen Bebauungspläne der Grundstufe festzulegen sind.

Diese Formulierung wird in der bisherigen Form nicht aufrechterhalten, es wird dafür in den standortbezogenen Festlegungen ein entsprechender Standard der Verkehrserschließung (entsprechend der Größe, Bedeutung und Entwicklungspotential der jeweiligen Standorte) vorgesehen (siehe auch Ausführungen im Punkt 4. 3).

Darüber hinaus sind in den nunmehrigen Festlegungen auch Ziele zur Schaffung eines innerörtlichen Begleitwegenetzes zur Minimierung der Probleme bei den bestehenden Einbindungen enthalten. Dies hat mittelfristig zum Ziel, dass ein Teil des innerörtlichen Verkehrs auf Alternativrouten zum regionalen Verkehrsnetz gelangen

und damit der Verkehrsfluss im übergeordneten Netz auch längerfristig aufrechterhalten werden kann.

Die bisherige Festlegung im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr wird auch in das neue REK übernommen.

Dies gilt auch für die Festlegung hinsichtlich der Park & Ride - Standorte.

Es gibt in diesem Abschnitt weiters eine Reihe von Festlegungen oder Zielsetzungen, die bereits umgesetzt bzw. erledigt sind. Auf diese wird hier nicht näher eingegangen.

4. 2. 2 Verkehrspolitische Zielsetzungen bzw. Überlegungen, die den Festlegungen zugrunde liegen

Individualverkehr:

Die derzeitige Situation ist gekennzeichnet dadurch, dass im Hauptsiedlungsraum die angrenzenden Siedlungen bzw. auch fallweise Einzelobjekte Direktzufahrten, meist mit Linksabbiegestreifen zum regionalen Verkehrsnetz aufweisen. Dies bringt für die seitlichen Zufahrten (links-aus, links-ein), vor allem zu den Spitzenzeiten, erhebliche Behinderungen mit sich.

Die getroffenen Festlegungen im Verkehrskonzept des REK laufen darauf hinaus, die Siedlungen mit Entwicklungspotential durch parallele Straßenführungen zur Wolfgangsee - aber auch Enzersberg Landesstraße - miteinander zu vernetzen und dann durch leistungsfähige Knoten (auch Kreisverkehr) einzubinden. Dadurch wird es mittel- bis längerfristig möglich, problematische Zufahrten aufzulassen bzw. auch bei weiterem Anstieg des Verkehrs auf den Hauptrelationen zunehmend Linksabbiegerelationen zu reduzieren.

Langfristig wird auch die Möglichkeit einer Unterflurführung im unmittelbaren Zentrumsbereich geprüft, vorrangig, um Aufschlüsse über die erforderliche Flächenfreihaltung für diesen Zweck zu erhalten. Dies ist auch bei den in diesem Bereich festgelegten baulandmäßigen Entwicklungen angedacht.

Öffentlicher Verkehr:

Die getroffenen Festlegungen orientieren sich weitgehend an bereits bestehenden Haltestellenstandorten. Lediglich für die festgelegte betriebliche Entwicklung bzw. auch Wohnentwicklung im Bereich Elsenwang (beidseits Enzersberger Landesstraße) wird gegebenenfalls erfordern, die entlang der Wolfgangsee Landesstraße verkehrende Buslinie bis zum Bereich des Knotens zum Gewerbegebiet umzuleiten und dadurch diesen Bereich ÖV-mäßig zu erschließen.

Fußgänger- und Radverkehr:

Im Hinblick auf diese Verkehrsarten sind entlang der Hauptdurchzugsstraßen im Hauptsiedlungsraum entsprechende Anlagen und Einrichtungen gegeben.

Bedingt durch die Straßenkategorisierung wird bei wichtigen seitlichen bzw. tangentialen Anbindungen die Möglichkeit eigener Streifen für Fußgänger und Radfahren reserviert, um auch dort für diese Verkehrsarten entsprechende Anbindungen an das übergeordnete Netz zu schaffen.

Ruhender Verkehr:

Wesentlich ist einerseits, dass bei baulichen Entwicklungen im Bereich der Bushaltestellen die Möglichkeit der Schaffung von Park&Ride Einrichtungen gewahrt bleibt.

Darüber hinaus wird diesem Thema bei den konkreten baulichen Entwicklungen im Ortskern entsprechendes Augenmerk geschenkt.

4.3 Standards der innerörtlichen Verkehrserschließung

Für die baulichen Entwicklungsgebiete wurden vom Büro AIP aus Wals – Siezenheim auf Grundlage der RVS entsprechende Straßentypen festgelegt, auf die bei den Bauungsvorgaben im Schriftteil zurück gegriffen wird.

In der Folge findet sich ein Überblick über diese Straßentypen:

Räumliches Entwicklungskonzept

Gemeinde Hof bei Salzburg



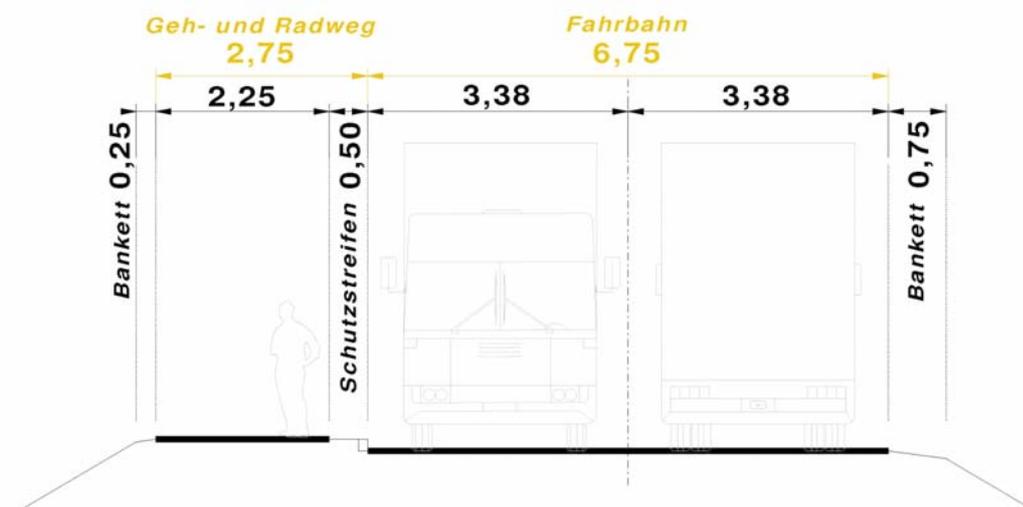
Betrachtungsbereich: VERKEHR



Straßentypen

GEWERBEGEBIET

Typ 1.0 Sammelstraße



- Höchstgeschwindigkeit: ≤ 50 km/h
- Begegnungsfall LKW-LKW: ≤ 50 km/h
- Rad- und Fußgängerverkehr: auf Geh- und Radweg

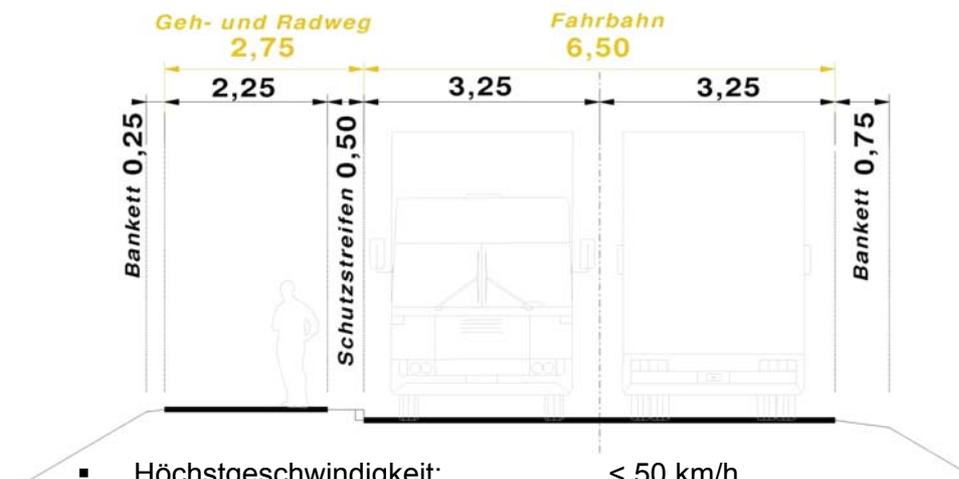
Typ 1.1 (Gewerbbesticherschließung)



- Gewerbegebiet (Erschließung)
- Begegnungsfall LKW-LKW: ≤ 40 km/h
- Geschwindigkeitsbegrenzung: 30 km/h
- Radverkehrsführung: auf Fahrbahn
- Fußgängerverkehr: auf Gehweg

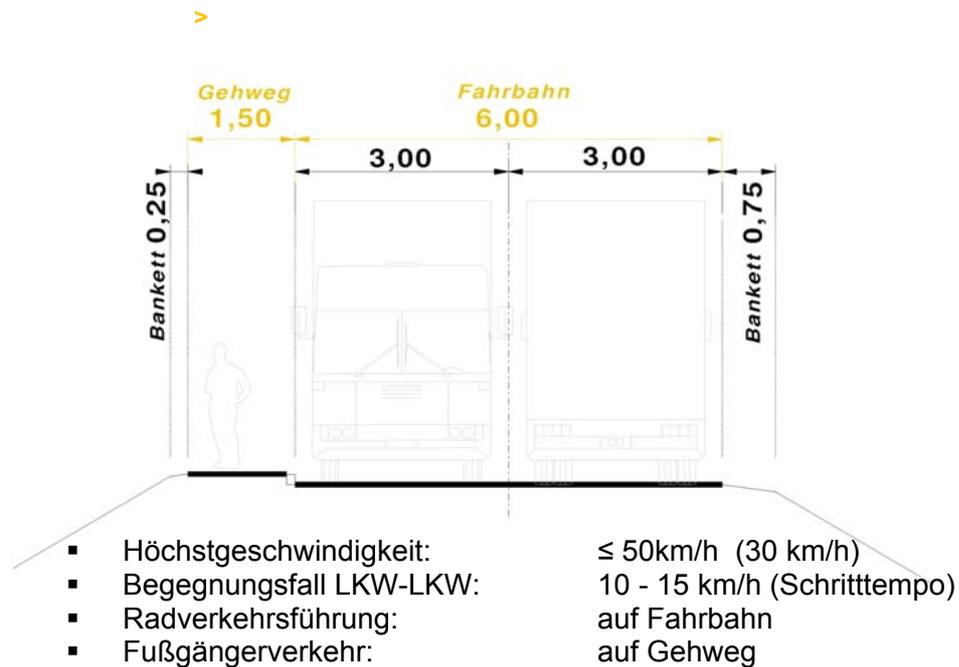
Siedlungsgebiete mit Zentrumsfunktion – gemischt strukturierte Gebiete

Typ 2.0 Sammelstraße JDTV > 1000 KFZ / 24h



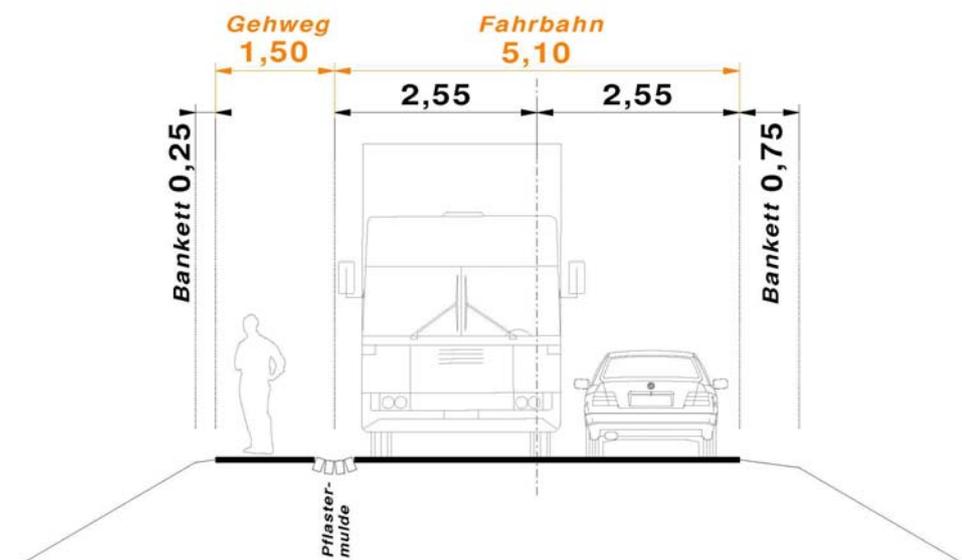
- Höchstgeschwindigkeit: < 50 km/h
- Begegnungsfall LKW-LKW: < 30 km/h
- Rad- und Fußgängerverkehr: auf Geh- und Radweg

Typ 2.1 **Sammelstraße JDTV < 1000 KFZ / 24h**



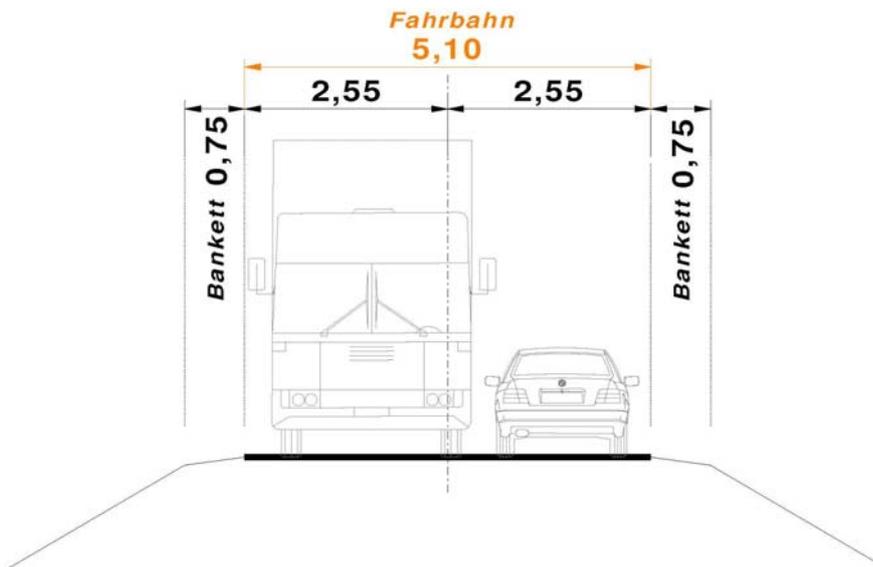
WOHNGEBIETE

Typ 3.0 **Anliegerstraße mittlere – hohe Dichte**



- Wohngebiete (Erschließung)
- Mittlere bis Hohe Dichte (20 bis 25WE / ha)
- Begegnungsverkehr: LKW-PKW (10 - 15 km/h)
- Geschwindigkeitsbegrenzung: 30 km/h
- Rad- und Fußgängerverkehr: auf Gehweg
- Radverkehrsführung: auf Fahrbahn

Typ 3.1 — Anliegerstraße niedrige – mittlere Dichte



- Wohngebiete (Erschließung)
- niedrige bis mittlere Dichte (10 bis max. 20WE / ha)
- Begegnungsverkehr: LKW-PKW (10 - 15 km/h)
- Geschwindigkeitsbegrenzung: 30 km/h
- Rad- und Fußgängerverkehr: auf Fahrbahn

Zu beachten ist, dass bei Straßen, die nicht als Ringstraßen ausgeführt werden, zusätzlich dementsprechende Wendeanlagen vorzusehen sind.

Bezüglich der Anordnung von Linksabbiegestreifen ist, für die geplanten Baugebiete, eine gesonderte Betrachtung für jedes Gebiet anzusetzen. Derzeit sind lt. RVS keine weiteren Linksabbiegestreifen anzuordnen.

erstellt: AIP-GmbH., 13.August 2007

4. 4 Verkehrsfachliche Erläuterungen des Büros AIP zu den verkehrlichen Festlegungen im Siedlungskonzept

Bereich 1 Eisenwang – nördlich Wolfgangsee Landesstraße – westlich Enzersberg Landesstraße

Entwicklungsbereich 1W

Ausreichende Verkehrsanbindung vorhanden.

Verbindungsweg zwischen Steingrundstraße und Hochfeldweg erforderlich.

Anliegerstraße niedriger – mittlere Dichte Regelprofil Typ 3. 0

B1 Bereich Gewerbestraße / Römerstraße

Es erfolgt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung B158 dafür sollte der Regelquerschnitt Gewerbegebiet Typ 1. 0 angewendet werden, weiters sollte danach getrachtet werden eine Verbindung an die B158 Wolfgangsee Straße sowie zum geplanten Gewerbegebiet B2 Mittergitzten herzustellen.

Diese Verbindung könnte einerseits über einen noch zu errichtenden Kreisverkehr an der B158 zwischen Rieplbauersiedlung und Mittergitzten erfolgen oder mittels einer Unterführung unter der B158 und Anbindung an den bestehenden Kreisverkehr „Eisenwang „B158/L117(vierter Anschlussast).

Die Aufschließungsstraßen innerhalb des Gewerbegebiet B1 sollten gemäß Regelquerschnitt Typ 1.1 Gewerbesticherschließung erfolgen.

Entwicklungsbereich 2W sowie W2 u. W3 .

Für die Erweiterung der Siedlungsstandorte ist der jeweilige Straßentyp gemäß dessen Funktion bzw. Bestandsmöglichkeiten sowie der Bebauungsvorhaben zu wählen, dafür sind im wesentlichen die bereits bestehenden Wege zu beachten bzw. ist in der Einzelfallprüfung fest zu legen, ob Typ 2.0 oder 2.1 oder 3.0 bzw. Typ 3.1 anzuwenden ist.

Die vorgenannten Bereiche sind Verkehrsmäßig ausreichend an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz angebunden.

Bereich 2 Gitzen – südlich Wolfgangsee Straße

Dafür ist im Wesentlichen der Entwicklungsbereich 2b und 3b für die Verkehrsaufschließung maßgebend.

Für die innere Erschließung des Gewerbegebietes Gitzen soll getrachtet werden, einerseits wie bei Bereich 1 beschrieben eine Verbindung mit dem Gewerbegebiet Eisenwang herzustellen in Form einer Unterführung oder eines

Kreisverkehr an der B158 über welchen die beiden Gebiete (Elsenwang u. Gitzen) eine direkte Verbindung erhalten.

Weiters sollte das geplante Gewerbegebiet an den bestehenden Kreisverkehr „Elsenwang“ B158/L117 als vierter Ast angebunden werden. Darüber hinaus wäre im Bereich 2b in Höhe Ramsaustraße die Errichtung eines weiteren Kreisverkehrs vorgesehen, dadurch könnte die jetzt bestehende Anbindung zu den Betrieben und den „Bauhof Gitzen“ des Landes Salzburg eventuell geschlossen werden.

Ebenso wäre die Anbindung des Weilers Mittergitzen an die Aufschließungsstraße möglich, somit könnte eventuell die bestehende Verkehrsanbindung Mittergitzen an die B158 geändert werden.

Bei Erstellung der Flächenwidmungspläne für den Bereich B1 Gewerbegebiet Elsenwang oder B2 Gewerbegebiet Gitzen soll ein detailliertes Konzept für die Verkehrsführung erstellt werden und mit dem Land Salzburg abgestimmt werden.

Als Straßenquerschnitt ist Gewerbegebiet Sammelstraße Typ 1.0 für die Hauptaufschließungsstraße zwischen den Anbindungen an die B158 und für die innere Aufschließung Gewerbesticherschließung Typ 1.0 zu wählen.

Bereich 3 Elsenwang östlich Enzersberg Landesstraße

Entwicklungsgebiet 3W

Verlängerung der Sportplatzstraße bis zum Mühlbergweg als Querschnitt kann Sammelstraße JDTV > 1000 Kfz /24 h Typ 2.1 beziehungsweise Anliegerstraße mittlere – hohe dichte Typ 3.1 zur Anwendung gelangen.

Für die innere Aufschließung ist der Typ 3.0 Anliegerstraße niedere - mittlere Dichte Type 3.1 anzuwenden im Rahmen der Flächenwidmungsplanerstellung sollte auch die Anbindung an die Eisenstraße und in weiterer Folge an die L117 geprüft werden. Wobei jedoch aus Gründen der Verkehrsabwicklung und Sicherheit eine Anbindung des Mühlbergweges an die Eisenstraße mittels Kreisverkehr und weiter über die Eisenstraße an die L117 aus Gründen der Verkehrssicherheit die bessere Verkehrsanbindung darstellt wobei der bestehende Durchlaß unter der L117 grundsätzlich ein Problem darstellt, kein gesicherter Fußweg, ebenso Begegnungsverkehr mit LKW, nur eingeschränkt bzw. nicht möglich, hier Bedarf es einer Verbesserung, dies wurde seitens der Gemeinde Hof mittels Errichtung eines Kreisverkehrs an der L117 angedacht und im Grundsatz mit dem Land Salzburg besprochen, es konnte jedoch dafür aus Sicht der Verkehrsplanung im Land Salzburg keine Zustimmung erlangt werden, da die derzeit bestehende Kreuzungsfreie Anbindung aus Verkehrssicherheitsgründen die bessere Lösung darstellt.

Eine Geh -und Radwegunterführung im Nahbereich der bestehenden Unterführung wurde ebenfalls überlegt , jedoch nicht mehr weiter untersucht.

Die Geh-und Radwegunterführung würde eine direkte Anbindung an den bestehenden G+R Weg in Richtung Süden ermöglichen.

Bereich 4 Hof Zentrum – Nord

Entwicklungsbereich 4W

Für die Verkehrsaufschließung wäre eine Weiterführung des Kapellenweges über das Entwicklungsgebiet 4W zur B158 mit der Errichtung eines Kreisverkehrs an der B158 sowie Weiterführung des Kapellenweges in Richtung Mühlbergweg mit Anbindung beim Bereich Sportzentrum vorgesehen.

Dies wäre Sammelstraße JDTV > 1.000 Kfz/24 h Typ 2.0 für die interne Aufschließung des Bereiches 4W kann Typ 3.0 Anliegerstraße mittlere – hohe Dichte oder Type 3.1 Anliegerstraße niedrige – mittlere Dichte Anwendung finden.

Durch dies Maßnahme könnte der Zentrumsbereich um die Hauptschule / Volksschule/ Kindergarten/ Gemeindeamt und Feuerwehr verkehrlich entlastet werden und somit eine platzähnliche Gestaltung erhalten, vor allem es würde eine bessere Verkehrsentflechtung stattfinden, da der Bereich Hauptschule / Gemeindeamt verkehrstechnisch nicht optimal gelöst ist.

Entwicklungsbereich 5W

Verkehrsanbindung über die Dorfstraße (Zufahrt Friedhof / Hinterreith) möglich , Regelquerschnitt Type 3.0 Anliegerstraße mittlere – hohe Dichte bzw. 3.1 Anliegerstraße niedrige – mittlere Dichte

Bereich 5 Hof Zentrum Süd

Entwicklungsbereich 6W

Aufschließung über Sammelstraße JDTV >1.000 Kfz /24 h Type 2.0

Die Sammelstraße würde einerseits mittels Kreisverkehr an die B158 anbinden,

(KV B158 Kapellenweg/Sammelstraße) und einerseits würde die Sammelstraße auch mittels Kreisverkehr an die Lepachstraße anbinden. Diese Maßnahmen würde wesentlich zur Entlastung des Anschlussbereiches der Lepachstraße an die B158 führen.

Entwicklungsbereich 7W

Aufschließung ebenfalls mittels Sammelstraße JDTV >1.000 Kfz /24 h Typ 2 ausgehend vom vorgenannten Kreisverkehr Lepachstraße weiterführend in den Bereich 8 Berghammersiedlung/ Thannsiedlung sowie ein Abzweig in Richtung B158 mit Errichtung Kreisverkehr B158/Sammelstraße in Höhe Tankstelle.

Die vorgenannten Maßnahmen würden einen Art Ringstraßennetz um den Zentrumsbereich Hof b. Sbg. mit jeweils Anbindung über die Kreisverkehre ermöglichen, in weiterer Folge wäre ebenfalls die Berghammersiedlung und Altentannsiedlung sowie Lepach-und Nußbaumersiedlung über vorgenannte Aufschließungsstraßen und KV- Anlagen besser wie bisher an die B158 angebunden.

Bereich 6 Lepachsiedlung/ Gängstraße

Verkehrsanbindung ausreichend, keine besonderen verkehrsmäßigen Festlegungen Aufschließungsstraßen im wesentlichen zur Gänze vorhanden.

Bereich 7 Hammerlweg , Reithstraße

Es handelt sich nur mehr um Baulücken, keine Neuausweisung welche eine zusätzliche Verkehrsmäßige Aufschließung erfordert.

Bereich 8 Berghammersiedlung/Thannsiedlung

Entwicklungsbereich 8W

Der Bereich 8W ist über die B158 aufgeschlossen, es gibt keine Verbindungsstraße zur Thannsiedlung bzw. in Richtung Westen bei Neuausweisung der Baugebiete soll eine Verbindung zwischen Thannsiedlung, Berghammersiedlung und weiter in Richtung Lepachstraße (siehe dazu auch Bereich 5 Zentrum Süd) .

Die geplante Straße am südlichen Rand der Berghammersiedlung soll als Sammelstraße JDTV > 1.000 –Kfz/24 h Type 2.0 errichtet werden, dies ermöglicht eine durchgängige Geh-und Radwegführung vom Bereich Ortszentrum über Berghammersiedlung bis zur Thannsiedlung ohne weitere Querung der B158 für die Benutzung des Geh-und Radweges.

Bereich 9 Baderluck

Keine Ausweisung von Siedlungsstandorte, im Wesentlichen nur Baulücken vorhanden welche über die bestehende Verkehrswege ausreichend aufgeschlossen sind.

Bereich 10 Seestraßensiedlung

Entwicklungsbereich 9W

Anliegerstraße mittlere Dichte Type 3.1 welche an die Seestraße anbindet.

Bereich 11 Haslau

Entwicklungsbereich 10W

Aufschließung in den Randbereichen über Quellenweg, Ventalweg und Wartenfelsstraße gegeben.

Die innere Aufschließung des Entwicklungsgebietes 10W erfolgt ausgehend von der Wartenfelsstraße mit Sammelstraße JDTV <1.000 Kfz/24h Type 2.1

Entwicklungsgebiet 11 W

Verkehrsaufschließung im wesentlichen über Haslaweg gegeben interne Aufschließung über Anlegerstraße in die niedrige, mittlere Dichte Typ 3.1 bei der Anbindung Haslaustraße an die Wartenfelsstraße Verbesserungswürdig ist.

Bereich 12 Hinterschroffenaustraße – Grenzbereich zu Koppl

Entwicklungsbereich 12W

Verkehrsaufschließung über Anlegerstraße in Type 3.1. Die Aufschließung erfolgt über die bestehende Straße nach Hinterschroffenau, welche über das Gemeindegebiet von Koppl bzw. über das Gemeindegebiet von Hof erreichbar ist.

Die Hinterschroffenau weist eine geringe Fahrbahnbreite ohne gesonderten Fußweg auf. Die Funktion ist jener einer Sammelstraße >JDTV 1.000 Kfz/24h Type 2.1 bzw. Anliegerstraße mittlere – hohe Dichte.

Bereich 13 Baselstatt/Neumannsiedlung**Entwicklungsbereich 13W**

Aufschließung über bestehende Gemeindestraßen gegeben, ansonsten innerhalb des Bereich 13 nur mehr Baulücken vorhanden.

Bereich 14 Haberbichl

Nur Baulücken über bestehende Gemeindestraßen aufgeschlossen
(s. auch Bereich 12)

Bereich 15 Siedlung an der Grenze zu Ebenau

Nur Baugebietsabrundung mit Baulücken, Aufschließung über bestehende Gemeindestraßen gegeben.

Bereich 16 Eggerwirtweg/Schmiedweg

Es erfolgt nur eine Auffüllung mit strukturkonformer Nutzung bei Vorliegen eines konkreten Projektes ist die Verkehrsanbindung mit den Land Salzburg abzustimmen, eventuell Kreuzungsbereich Ausbau mit Anbindung nach Hinterschroffenau und Anbindung der Gemeinde straße /Privatwege an die Neuaufschließungsstraße , somit event. Auflassung einer verkehrstechnisch ungünstigen Anbindung an die B158.

Bereich 17 Schosser

Baulücken, Aufschließungsstraßen mit Anbindung an die L107 vorhanden

Bereich 18 Gäng

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen. Die Aufschließung ist über bestehende Straßen gegeben. Die Gängstraße in Richtung Hof/Lepachstraße

soll die KFZ Begegnung durch Errichtung von Ausweichstellen verbessert werden.

Bereich 19 Baderbachtal

Nur mehr Baulücken vorhanden. Die Verkehrsaufschließung erfolgt über bestehende Straßen an die L220.

Bereich 20 Höfner/Jagdhof /Schloß

In den oben genannten Bereich handelt es sich nurmehr um geringfügige Ergänzung bzw. Auffüllung von Baulücken. Die Anbindung der Bereiche ist über die B158 Wolfgangseestraße (Linksabbieger) gegeben. Die Aufschließungsstraße für den Bereich Jagdhof entspricht den verkehrstechnischen Erfordernissen. Für die Zufahrt zum Schloß wäre es empfehlenswert 2 bis 3 Ausweichstellen zu errichten.

W21 – Bereich 21 Hinterberg

Nur mehr Baulücken; Auffüllung; Verkehrsmäßige Anbindung über bestehende Gemeindestraßen an die B158 gegeben.

Bereich 21 Schwaighofsiedlung

Verkehrsmäßige Aufschließung ist über die Gemeindestraße, welche an die Wartenfelsstraße anbindet, gegeben.

Bereich 22 Schwarzmühle

Hier handelt es sich ebenfalls um Schließung von Baulücken, wobei für den nördlichen Bereich der Bebauung eine Anliegerstraße niedrige-mittlere Dichte Type 3.1 zu errichten wäre.

5. Technische und soziale Infrastruktur

5.1 Analyse – Prognose

Die seinerzeitige Feststellung der Bestandsaufnahme, dass alle Siedlungen des Hauptsiedlungsraumes an das öffentliche Versorgungsnetz des Wasserverbandes Plainfeld angeschlossen sind, ist nicht mehr zutreffend. Weite Bereiche werden zwischenzeitlich durch die Wasservorkommen im Bereich der Ventalquellen versorgt (vor allem die östlichen Siedlungsgebiete im Hauptsiedlungsraum).

Die übrige Versorgungssituation ist der Bestandsaufnahme zu entnehmen.

Hinsichtlich Abwasserbeseitigung ist auszuführen, dass, ausgenommen landwirtschaftliche Betriebe, nunmehr praktisch das gesamte Gemeindegebiet entsorgt ist.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ist darauf zu verweisen, dass ein Sanierungsprojekt in der Bewilligungsphase ist, um Probleme im Bereich jener Siedlungen, die am Hauptsammler 2 hängen, zu beseitigen. Es handelt sich dabei um den Bereich Hof Zentrum - Postplatte, die Berghammer Siedlung und die Nußbaumer Siedlung. Auf Grundlage dieses Projektes ist es dann möglich, auch größere bauliche Entwicklungen zu realisieren.

5.2 Erläuterungen zu den Änderungen

Weiterhin enthalten sind die Zielsetzungen hinsichtlich Energiesparens sowie die Förderung der Entwicklung alternativer Energieformen.

Weiters sind für öffentliche Einrichtungen, im Rahmen der standortbezogenen Festlegungen, Flächensicherungen für allfällige Erweiterungen vorgesehen worden.

Als weiterhin wichtig wird vor allem die Integration der Jugendlichen in örtliche Vereine angesehen, um auch die Integration von zugezogener Bevölkerung zu erleichtern.

6. Übereinstimmung mit den überörtlichen Planungsgrundlagen

6.1 Salzburger Landesentwicklungsprogramm

Zum Abschnitt B1 - Siedlungsentwicklung und Standortkriterien:

Ziel 1: Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden.

Bei den meisten für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen Flächen bilden Strukturen wie Straßen, Waldbereiche oder topographische Gegebenheiten (Geländeanstiege oder -abfälle) die Siedlungsgrenze. Dies geht auch aus der Beschreibung, vor allem der Siedlungsgrenzen mit Interpretationsspielraum, hervor.

Ausnahmen von diesem Prinzip stellen die Entwicklung Richtung Norden im Bereich der Seestraßensiedlung bzw. jener im Bereich Neumannsiedlung dar. Im Bereich Seestraßensiedlung gibt es keine begrenzenden topographischen oder vegetationsmäßigen Strukturen, bei der festgelegten Siedlungsgrenze wurde von der sich ändernden ökologischen Wertigkeit der Fläche ausgegangen. Auf Grund dieser Gegebenheiten wurde auch bei der Festlegung der Bebauungsvorgaben für diesen Erweiterungsbereich darauf reagiert.

Im Bereich Neumannsiedlung ergibt sich die Begrenzung aus erschließungstechnischen Überlegungen, die lediglich eine Einbeziehung von Flächen vorsehen, die bereits mit der technischen Infrastruktur vollständig erschlossen sind. Im Übrigen ist auszuführen, dass Siedlungsrand nicht als besonders sensibel einzustufen ist.

Das Prinzip der haushälterischen Nutzung von Grund und Boden wird durch Bebauungsbedingungen, die unter Beachtung der gegebenen Strukturverhältnisse festgelegt sind, im Zuge der Bebauungsplanung umzusetzen sein.

Ziel 2: Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten, möglichst im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme.

Wie die Einzugsbereiche der Bushaltestellen zeigen, liegt der überwiegende Teil der Siedlungsentwicklungsflächen innerhalb der 500m-Einzugsgebiete. Knapp außerhalb liegen lediglich der Bereich 1 W (Nordrand des Bereiches 1), ein Teil des Siedlungsentwicklungsbereiches nördlich des Hofer Marktes, ein kleiner Teil der Entwicklung am Nordrand der Seestraßensiedlung sowie die festgelegte Entwicklung im Bereich Neumannsiedlung.

Im Falle des Standortes am Nordrand von Eisenwang wird als Begründung für dessen Festlegung die Randlage zu einem Wirtschaftsstandort, die Lage im Einzugsbereich sonstiger Versorgungseinrichtungen und die Möglichkeit der landschaftsverträglichen baulichen Entwicklung, wie sie in diesem Bereich gegeben ist, ins Treffen geführt.

Für einen Teilbereich nördlich des Hofermarktes ist eine Lage knapp außerhalb des 500m-Einzugsbereiches gegeben. Es bleiben aber die im Zuge der Erläuterungen

ausreichend thematisierten Standortkriterien (Zentrumsnähe, gute Erreichbarkeit von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen), die dieses kleine Defizit kompensieren.

Auch im Falle der Seestraßensiedlung liegt nur ein Teil des Entwicklungsgebietes etwa 50m – 100m außerhalb des Einzugsbereiches.

Die Entwicklung im Bereich Baselstatt, die sich etwas weiter außerhalb des ÖV-Einzugsbereiches befindet, wird damit begründet, dass eine Arrondierungssituation ohne zusätzliche Aufschließungsmaßnahmen vorliegt und die Ausweisung der Deckung des örtlichen Wohnbedarfes (Baulandsicherung!) dient.

Ziel 3: Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang

In diesem Zusammenhang hat sich die Gemeinde zu einer bedarfsorientierten Vorgangsweise auf Ebene der Flächenwidmung bekannt bzw. praktizierte dies auch bei Umwidmungen in der Vergangenheit. Zur Wahrung dieses Prinzips ist es auch erforderlich, auf REK-Ebene ein Mehrfaches des konkreten Bedarfes an Entwicklungsmöglichkeiten festzulegen, um dann tatsächlich geeignete, verfügbare Baulandflächen ausweisen zu können.

Der Gesamtumfang der festgelegten baulichen Entwicklungsflächen entspricht unter Berücksichtigung des festgelegten 10-Jahresbedarfes diesem Prinzip. Die einzelnen Standorte, die unterschiedliche Qualitäten aufweisen, sind fachlich vertretbar.

Damit wird diesem Ziel des LEP entsprochen.

Ziel 4: Schutz der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen

Im Bereich Elsenwang, wo die Verzahnung von Wohnen und betrieblicher Nutzung bereits eine Bestandstatsache darstellt, wurde versucht, die Entwicklung in geordneter Weise so weiter zu führen, dass durch eine entsprechende Entflechtung zwischen betrieblicher Erschließung und Wohnerschließung sowie Vorgaben hinsichtlich der funktionalen Gliederung unterschiedlicher Baulandarten, ein geordnetes Nebeneinander möglich ist.

Dieser Gesichtspunkt ist auch mehrfach in den standortbezogenen Festlegungen enthalten, die Umsetzung hat schlussendlich im FWPL zu erfolgen.

Der weitere südlich der Wolfgangsee Landesstraße festgelegte neue Betriebsstandort entspricht diesem Ziel des LEP.

Auch bei der Entwicklung der Wohnstandorte wurde auf dieses Ziel Rücksicht genommen, vor allem was durch Verkehrslärm belastete Standorte anlangt.

Mit neuen Wohnstandorten wurde lediglich am Nordrand von Elsenwang, im Bereich zwischen Berghammer Siedlung und Thannsiedlung, in den Randbereich eines regionalen Verkehrsträgers herangegangen. In beiden Fällen sind aber durch die topographischen Gegebenheiten (Geländeanstiege im Bereich der Straße) gute Möglichkeiten für einen sinnvollen und auch wirtschaftlichen Schallschutz gegeben.

Ziel 5: Vermeidung von Nutzungskonflikten

Hier ist auf die Ausführungen zum Ziel 4 zu verweisen.

Zum Abschnitt B2 - Bebauung und historische Zentren:

Im Ortszentrum von Hof gibt es zwar eine Reihe auch älterer Bauten, von einem historischen Ortszentrum zu sprechen wäre aber überzogen. Deshalb ist ein thematischer Bezug zu diesem Abschnitt des LEP nicht gegeben.

Zum Abschnitt C1 – Freiraumordnung, Naturschutz und Landschaftsentwicklung:

Ziel 1: Sicherung von erhaltenswerten Grün- und Freiraumstrukturen

Dieses Ziel wurde durch die Festlegung von Grünzügen, Grünkeilen und Grünverbindungen umgesetzt.

Ziel 2: Sicherung ertragreicher und Erhaltung geschlossener, landwirtschaftlicher Flächen

Zu diesem Ziel ist festzuhalten, dass auf Grund sorgfältiger Abwägung Ziele zur Siedlungsentwicklung, die naturgemäß unbebaute landwirtschaftliche Flächen erfassen, durchgeführt wurden.

Dabei wurde in einigen Fällen, vor allem auf Grund beschränkter Standortalternativen gerade für die Entwicklung von Gewerbestandorten, Flächen, die auch Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung aufweisen, in Anspruch genommen.

Dafür wurde außerhalb der Siedlungsstandorte der absolute Vorrang für die landwirtschaftliche Nutzung festgeschrieben.

Ziel 3: Sicherung von Flächen (Lebensräumen) mit hohem ökologischen und / oder landschaftsästhetischem Wert und Entwicklung von lebenswerten Räumen mit hoher Biodiversität

Dieses Ziel wurde durch die Festlegung ökologischer Vorrangflächen sowie auch durch die festgelegten Grünkeile, Grünzüge und Grünverbindungen umgesetzt. Zudem wurde auch bei der Auswahl der Siedlungsentwicklungsstandorte auf die naturräumlichen Grundlagen Bedacht genommen.

Zum Abschnitt C2 – Naturräumliche Gefährdungen und Wasserwirtschaft:

Es gibt einen einzigen Standort (westlich Sportplatz bzw. Lettelsiedlung), wo eine Abwägung zugunsten einer Siedlungsentwicklung im Bereich einer durch eine gelbe Gefahrenzone betroffenen Fläche durchgeführt wurde. Die Abwägung ergibt sich auf Grund der günstigen Lage der Fläche im Ortsgefüge bzw. auf Grund der Möglichkeit, hier eine größerflächige Siedlungsentwicklung ohne signifikante Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild umzusetzen.

Dies wurde als Rahmenbedingung für die Umwidmung berücksichtigt.

Ansonsten sind die entsprechenden Gefährdungen dokumentiert und es wurden vor allem in jenen Bereichen, wo auf Grund vergangener Siedlungsentwicklungen Probleme (z. B. auch geologischer Natur) festgestellt wurden, keine Entwicklungen festgelegt.

Zum Abschnitt D1 – Standortsicherung und Betriebsansiedlung:

Ziel 1: Vordringliche Entwicklung von Betriebsstandorten dort, wo dies auf Grund der angestrebten wirtschafts- und raumstrukturellen Ziele des Landes besonders notwendig ist.

In diesem Zusammenhang wird einerseits auf die Lage der Gemeinde Hof an der Entwicklungsachse Ost verwiesen, wo punktuelle Konzentrationen der Wohn- und Wirtschaftsentwicklung auch ein überörtliches Ziel darstellen. Weiters ist die zentralörtliche Funktion der Gemeinde ins Treffen zu führen, zu deren Erfüllung auch eine entsprechende Entwicklung der Arbeitsmöglichkeiten gehört.

Ziel 2: Sicherung und Entwicklung von Betriebsstandorten mit überörtlicher Bedeutung an dafür geeigneten Standorten unter Berücksichtigung des Bedarfs

Der Gemeinde Hof ist zentralitätsmäßig eine regionale Versorgungsfunktion zugeordnet, im Sinne der Wahrnehmung dieser Funktion wurden geeignete Standorte für eine wirtschaftliche Entwicklung festgelegt.

Ziel 3: Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Gewerbe- und Industriebetrieben durch Sicherung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.

Dies ist auch in den grundsätzlichen Zielen zur Gemeindeentwicklung von Hof festgeschrieben, sodass hier Übereinstimmung besteht.

Zum Abschnitt D2 – Tourismus und Freizeitwirtschaft:

Die Gemeinde versteht sich in ihrer zentralen Funktion nicht als Tourismusgemeinde, wenngleich, abgestimmt auf die bestehenden Strukturen, punktuelle diesbezügliche Ziele festgelegt sind.

Zu den vier im LEP festgelegten Zielen besteht entweder kein Bezug bzw. sind diese ohnehin auch im REK der Gemeinde Hof umgesetzt.

Zum Abschnitt D3 – Land- und Forstwirtschaft:

Die Ziele des LEP gehen vor allem in Richtung Flächensicherung aber auch zur erhöhten Wertschöpfung durch Veredelung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte bzw. der Förderung des Zu- und Nebenerwerbs.

Zum Thema Flächensicherung wurde bereits weiter oben im Zusammenhang mit dem Ziel im Hinblick auf die Sicherung und Erhaltung geschlossener, landwirtschaftlicher Flächen Stellung genommen.

Die übrigen Ziele gehen im Falle des REK von Hof in die gleiche Richtung wie beim LEP. Es wird hier einerseits auf die Zuerwerbsmöglichkeiten Bezug genommen, wozu es auch entsprechende Nutzungsänderungen im Baubestand geben kann.

Zusätzlich wird auf die Forcierung alternativer Einkommensmöglichkeiten, wie etwa in der Energieerzeugung, hingewiesen bzw. ein entsprechendes Entwicklungsziel zur Förderung alternativer Energieformen festgeschrieben.

Zum Abschnitt D4 – Rohstoffgewinnung:

Bisher fanden sich zu diesem Thema nur Aussagen hinsichtlich der Rekultivierung von Schotterabbauflächen. Da dieses Thema ohnehin im Zuge der Bescheide für den bestehenden Schotterabbau geregelt ist, bedarf es hier keiner besonderen Festlegungen. Darüber hinaus stellt die Rohstoffgewinnung keine Priorität im Zuge der Gemeindeentwicklung dar.

Zum Abschnitt D5 – Versorgungsinfrastruktur:

Die Gemeinde hat die Stärkung der zentralörtlichen Funktion als wesentliches Entwicklungsziel festgelegt. In den standortbezogenen Festlegungen werden Flächen für die Entwicklung zentraler Einrichtungen gesichert.

Zusätzlich wurde darauf Bedacht genommen, die Siedlungsentwicklungsgebiete möglichst im fußläufigen Einzugsbereich bestehender Nahversorgungseinrichtungen festzulegen, was mit ganz wenigen Ausnahmen auch umgesetzt wurde.

Zum Abschnitt E – Infrastruktur:

Im Hinblick auf erneuerbare Energieträger sind entsprechende Ziele im REK festgeschrieben. Weiters sind auch im Bereich der sozialen Infrastruktur entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten bei den bestehenden Standorten festgelegt und gesichert. Ansonsten besteht zu diesem Abschnitt kein Bezug.

Zu den Ausführungen zum Abschnitt E3 – Verkehrsinfrastruktur - wird ausgeführt, dass einerseits, wie bereits weiter oben hingewiesen, die Siedlungsentwicklungsgebiete zum überwiegenden Teil im Einzugsbereich der Bushaltestellen liegen und die Siedlungsentwicklung generell im Hinblick auf die Optimierung des Zusammenspiels zwischen regionalem und lokalem Verkehrsnetz geplant wurde.

6.2 Sachprogramm „Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum“

Zu diesem Sachprogramm ist anzumerken, dass es derzeit gerade überarbeitet wird und ein Entwurf im zweiten Hörungsverfahren ausgesandt wurde. Es wird deshalb bei den einzelnen behandelten Themen auch auf allenfalls geänderte bzw. neue Aussagen des Überarbeitungsentwurfes Bezug genommen.

Zum gültigen Sachprogramm ist auszuführen, dass dazu herzustellende Bezüge insofern problematisch sind, als es in Teilbereichen, was die Gemeinde Hof anlangt, überholt ist. So wird die Gemeinde als Sonstige Gemeinde eingestuft, wohingegen der Gemeinde Hof auf Grund des LEP eine entsprechende Zentralität zukommt. Die im LEP gleich eingestufte Marktgemeinde Thalgau ist gemäß Sachprogramm als regionales Nebenzentrum festgelegt, eine Festlegung, die auch nach aktuellem Stand der Gemeinde Hof zukommt.

Aus diesem Grunde sind auch die nachfolgenden Festlegungen, was die Entwicklung der Wohnbautätigkeit, die der Baulandbedarfsberechnung zugrunde zu legenden Parameter und dgl. anlangt, nicht mehr aktuell.

Im überarbeiteten Sachprogramm ist die Gemeinde Hof als regionales Nebenzentrum eingestuft. Verbunden damit ist die Festlegung, dass über den jeweiligen gemeindeeigenen Bedarf an Wohnungen hinaus auch zuwandernde Wohnbevölkerung aufgenommen werden kann.

Weiters ist ergänzend dazu festgelegt, dass in regionalen Nebenzentren der Ermittlung des 10-Jahres-Baulandbedarfes ein Wohnungszuwachses von maximal 35% zugrunde gelegt werden soll (der in diesem Entwurf durchgeführten Baulandbedarfsermittlung liegt ein Zuwachs knapp über 25% zugrunde).

Weiters ist ein Abschnitt des Sachprogramms der Orientierung der Siedlungsentwicklung am öffentlichen Verkehr gewidmet. Auf diesen Aspekt wurde bereits im Zusammenhang mit den diesbezüglichen Festlegungen des LEP Rücksicht genommen.

Auch im überarbeiteten Sachprogramm genießt der Aspekt der Situierung von Siedlungsstandorten innerhalb des ÖV-Einzugsbereiches große Bedeutung. Der bisherige

Einzugsbereich von 500m wird hier in eine Gehzeit von etwa 10 Minuten umgewandelt. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass auch noch in einem Einzugsbereich von 600m oder 700m gelegene Standorte dem Prinzip der Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrsmittels genügen.

Weiters widmet sich dann ein Abschnitt des Sachprogramms dem Thema haushälterischer Umgang von Grund und Boden.

Für regionale Nebenzentren wird ein Richtwert einer GFZ von 0,4 zugrunde gelegt. Vergleichsweise hat die Gemeinde Hof bereits bei den niedrigen Dichten eine GRZ von 0,25 als Richtwert fixiert, was, bei Unterstellung einer Zweigeschossigkeit, den Richtwert gemäß Sachprogramm überschreitet.

Weiters hat die Gemeinde auch dem Prinzip, Bauland vorrangig am Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete auszuweisen, durchwegs Rechnung getragen. Als einzige Ausnahme mag hier der Baulandsicherungsstandort an der Gemeindegrenze zu Koppl angesehen werden, wo sich zwar ein Naheverhältnis zum Ortszentrum, aber nicht unbedingt eine Anbindung an ein geschlossenes Siedlungsgebiet ergibt.

Die besondere Begründung für diesen Standort wurde bereits mehrfach erwähnt, es handelt sich um einen Ersatz für den als raumordnungsfachlich problematisch anzusehenden Standort östlich von Haberbichl.

Im Zusammenhang mit dem Begriff der Mischung verträglicher Nutzung ist auch auf die Festlegungen von Wohnstandorten bzw. die Argumentation zugunsten solcher im Nahbereich der festgelegten zentralen, wirtschaftlichen Entwicklungsbereiche hinzuweisen.

Es wird auf diesen Punkt im überarbeiteten Sachprogramm sogar noch vermehrt hingewiesen und wird eine derartige Vorgangsweise im Sinne der Sicherung von kurzen Wegen als wünschenswert angesehen.

Auf die Ziele und Maßnahmen zu Betriebsstandorten wird nicht näher eingegangen, da diese Festlegung vorrangig auf regionale Gewerbestandorte abstellen, die im Bereich von Hof nicht festgelegt sind.