

# Gemeinde LEOGANG



## Räumliches Entwicklungskonzept 2007 Teilabänderung 2015

## Inhalt

<b><u>VORWORT .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>1. ZUSAMMENFASSENDE BESTANDS- UND PROBLEM-ANALYSE .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
1.1 LAGE UND FUNKTION DER GEMEINDE, UMLANDBEZIEHUNGEN .....	6
1.2 BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG.....	6
1.3 NATURRÄUMLICHE UND UMWELTMÄßIGE GEGEBENHEITEN .....	9
1.4 SIEDLUNGSENTWICKLUNG .....	10
1.5 INFRASTRUKTURENTWICKLUNG.....	11
1.5.1 VERKEHR .....	11
1.5.1 SONSTIGE INFRASTRUKTUR.....	11
<b><u>2. ENTWICKLUNGSZIELE DER GEMEINDE LEOGANG .....</u></b>	<b><u>13</u></b>
2.1 GENERELLE ENTWICKLUNGSZIELE .....	13
2.1.1 LAGE UND FUNKTION DER GEMEINDE .....	13
2.1.2 BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG.....	14
2.1.3 NATURRAUM – UMWELT .....	21
2.1.4 BESIEDLUNG UND BEBAUUNG.....	24
2.1.5 INFRASTRUKTUR.....	27
2.2 DETAILFESTLEGUNGEN FÜR DIE EINZELNEN ORTSTEILE.....	30
2.2.1 ECKING .....	32
2.2.2 OTTING, AIGEN.....	33
2.2.3 SINNING .....	35
2.2.4 BEREICH ULLACH - MITTERBRAND.....	36
2.2.5 ROSENTAL .....	37
2.2.6 SONNRAIN.....	38
2.2.7 SONNBERG .....	39
2.2.8 BERG.....	43
2.2.9 GRIEBEN.....	43
2.2.10 SCHWARZLEO .....	44
2.2.11 HÜTTEN .....	44
2.2.12 PFÜNDL, EMBACH, RAIN .....	45
2.2.13 PIRZBICHL.....	46
2.2.14 LEOGANG.....	47
2.2.15 MADREIT .....	48
2.2.16 HIRNREIT .....	49
<b><u>3. PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN .....</u></b>	<b><u>53</u></b>

## Vorwort

Das gültige Räumliche Entwicklungskonzept (REK) wurde von der Gemeindevertretung am 18. November 1999 beschlossen.

Der Zeitraum seit der Beschlussfassung war gekennzeichnet durch eine relativ schwache Entwicklung auf dem Wohnbausektor, es war, gesamt gesehen, auch kein maßgeblicher Druck in Richtung der Festlegung neuer Wohnstandorte vorhanden, es gab allerdings immer wieder einzelne Ansuchen in Richtung der Schaffung von einzelnen Bauparzellen, die mit den Festlegungen des REK nicht in Übereinstimmung standen.

Etwas anders war die Situation bei den Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung. Hier gab es zahlreichere Ansätze bzw. Wünsche, welche mit den Festlegungen des REK in Kollision standen.

Weiters wurde ein Umwidmungsverfahren zur Realisierung der Erweiterungsfläche im westlichen Teil des Gewerbegebietes Voglsang gestartet. Es gab aber hier eine definitive Stellungnahme der WLW, dass hier eine Baulandschaffung auf Grund der hier vorhandenen roten Gefahrenzonen nicht möglich ist.

Im Bereich der größten Entwicklungsfläche für gewerbliche Zwecke im Osten der Stadlbauernsiedlung hat sich an der mangelnden Verfügbarkeit nichts geändert.

Der Zeitraum seit der Beschlussfassung des REK war auch gekennzeichnet von zunehmenden Problemen auf dem Nahversorgungssektor, welche aber in der jüngsten Vergangenheit einer Lösung zugeführt wurde.

Auch die Wiederansiedlung einer Tankstelle dürfte in naher Zukunft umgesetzt werden.

Eine intensive Entwicklung gab es im Umfeld der Asitz Talstation, wo durch zahlreiche Investitionen und Aktivitäten der Leoganger Bergbahnen verschiedene Infrastrukturvorhaben realisiert wurden bzw. werden.

Erwähnenswert ist auch noch, dass es bei den Bergbahnen, vor allem im Sommerbetrieb, rasante Zuwächse gegeben hat.

Weiters ist noch anzuführen, dass das Baulandsicherungsgebiet Neuhäusl seit der Beschlussfassung des gültigen REK nunmehr baureif gemacht wurde.

Verschiedene Neuansätze im touristischen Bereich, aber auch die angesprochenen Defizite bei den Gewerbestandorten führten schlussendlich im zweiten Halbjahr 2005 dazu, dass die Entscheidung getroffen wurde, das REK einer generellen Überarbeitung zu unterziehen.

Es wurde dann Anfang 2006 mit den intensiveren Arbeitsgesprächen begonnen und darauf aufbauend dieses erste Diskussionspapier für einen Entwurf erstellt. Dieses ist an alle Ausschussmitglieder verteilt worden, im Rahme der Sitzung am 6. 9. 2006 fand eine Abschlussbesprechung statt, im Rahmen derer noch letzte Korrekturen und Adaptierungen vorgenommen wurden.

Dann wurde festgelegt, die gesamte Gemeindevertretung über den Entwurf zu informieren und im Anschluss daran die Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen.

~~Die Öffentlichkeitsarbeit wurde im Rahmen einer am 4. Oktober 2006 abgehaltenen öffentlichen Veranstaltung in der Hauptschule Leogang durchgeführt. Dabei wurden kurz die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und die wichtigsten Festlegungen bzw. Änderungen präsentiert. Im Rahmen der Diskussion wurden im Zuge dieser Veranstaltung keine Äußerungen dazu vorgebracht.~~

~~Am 5. Oktober 2006 wurde dann noch am Gemeindeamt ein Sprechtag abgehalten, in dem interessierte Gemeindegänger ihre Anliegen in Form von Einzelgesprächen vorbringen konnten.~~

~~Parallel zu dieser Öffentlichkeitsarbeit ist der Entwurf auch den Nachbargemeinden zur Stellungnahme zugeleitet worden. Im Anhang finden sich alle im Zusammenhang mit der durchgeführten Öffentlichkeitsarbeit abgegebenen Stellungnahmen bzw. falls erforderlich, fachliche Ausführungen dazu.~~

~~Zusammenfassend kann darauf hingewiesen werden, dass durch die abgegebenen Stellungnahmen keine Änderungen am Konzeptentwurf mehr vorgenommen wurden.~~

~~Anschließend wurde der Entwurf der Landesregierung zur Stellungnahme vorgelegt. Am 5. 2. 2007 fand mit jenen Dienststellen, die dazu erschienen sind, eine Koordinationsbesprechung statt, die zusammenfassende schriftliche Stellungnahme erfolgte dann mit Schreiben vom 5. 3. 2007.~~

~~Die Stellungnahme wurde von der Gemeinde beraten, verschiedene Punkte wurden noch in den Entwurf eingearbeitet.~~

~~Schlussendlich wurde das Räumliche Entwicklungskonzept im Zuge der Gemeindevertretungssitzung am 15. 3. 2007 beschlossen.~~

~~Thalgau, 15. 3. 2007~~

~~GZ: 01/0709~~

Aufgrund der Verpflichtung durch das Raumordnungsgesetz 2009, die Planungen spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft der letzten generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes einer Überprüfung zu unterziehen, wurde seitens der Gemeinde der Überprüfungsbericht in Auftrag gegeben.

Dieser wurde Anfang des Jahres 2015 erstellt und von der Gemeindevertretung im Rahmen der Sitzung am 23. 2. 2015 zur Kenntnis genommen.

Gleichzeitig wurde festgelegt, keine generelle Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes durchzuführen, sondern nur eine Teilabänderung, im Wesentlichen zur Nachjustierung im Bereich einiger Wohnstandorte bzw. zur Festlegung eines konkreten Standortes für den bisher schon generell festgelegten Campingplatzstandort.

In weiterer Folge wurden mit jenen Grundbesitzern Gespräche geführt (März 2015), die aufgrund der bevorstehenden Teilabänderung Anregungen eingebracht haben, andererseits auch mit jenen, wo es im gültigen Entwicklungskonzept noch größere Entwicklungsflächen gibt und insbesondere hinterfragt wurde, warum während der Geltungsdauer keine Anstalten zu einer Verwertung gesetzt wurden.

Dies führte im Bereich Rosental, wo eine relativ großflächige Entwicklung festgelegt war, auch zu einer Rücknahme.

In weiterer Folge wird im Text des geltenden Entwicklungskonzeptes in der zusammenfassenden Bestands- und Problemanalyse, dort, wo es (unter Bezugnahme auf die durchgeführten Änderungen) Anknüpfungspunkte gibt, eine Aktualisierung vorgenommen, weiters wurde dann der Text, in Bezug auf die konkret durchgeführten Änderungen, angepasst, ergänzt bzw. aktualisiert.

Im Mai 2015 fand im Ausschuss eine Beratung der Ergebnisse der Grundbesitzergespräche bzw. des darauf aufbauend vorgelegten Entwurfes statt. Es wurde festgelegt, dass nunmehr die Öffentlichkeitsarbeit erfolgen könne, diese fand in einer kurzen öffentlichen Auflage in der Gemeinde statt.

Weiters wurden die Nachbargemeinden und der Regionalverband angeschrieben. Es gab kaum Rückmeldungen, schlussendlich befasste sich am 29. 6. 2015 die Gemeindevertretung im Rahmen einer Sitzung mit dem Entwurf. Die Befassung mündete dann im Grundsatzbeschluss, den Entwurf in der vorliegenden Form dem Land zur Stellungnahme zu übermitteln.

Die zusammenfassende Begutachtung ist seitens des Landes mit Schreiben vom 18. 12. 2015 übermittelt worden. Am 15. 1. 2016 fand ein Orientierungsgespräch mit Mag. Seitlinger von der Örtlichen Raumordnung statt, schlussendlich befasste sich der Raumordnungsausschuss in seiner Sitzung am 8. 2. 2016 mit der Stellungnahme. Die Teilabänderung des REKs wurde schlussendlich von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17. 2. 2016 beschlossen.

Um eine bessere Übersicht zu geben, werden die gestrichenen Texte als gestrichen im vorläufigen Text belassen, neu hinzugefügte Texte sind durch eine rote Schrift hervorgehoben.

Thalgau, im Februar 2016

# 1. Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse

In der Folge findet sich eine Kurzzusammenfassung, welche die wichtigsten Aussagen der ergänzenden Bestands- und Problemanalyse stichwortartig darstellt. Nähere Details können auch der Langfassung der Bestandsaufnahme entnommen werden.

## 1.1 Lage und Funktion der Gemeinde, Umlandbeziehungen

In diesem Thema hat es seit der letzten Bestandsaufnahme keine grundlegenden Änderungen gegeben.

Im Hinblick auf die überörtlichen Planungsgrundlagen wurden seitens der Republik Österreich die Protokolle zur Alpenkonvention im Jahr 2002 ratifiziert.

Das Salzburger Landesentwicklungsprogramm (LEP) wurde seit der Erstellung des gültigen REK überarbeitet, das überarbeitete LEP ist im Jahr 2003 in Kraft getreten.

An den grundlegenden Aussagen hat sich nichts geändert, Leogang ist nach wie vor dem so genannten ländlichen Raum zugeordnet. Die Zuordnung zur Zentralitätsstufe E wurde im nunmehrigen Entwurf aufgegeben.

~~An der Zuordnung zur Planungsregion Nr. 13 (Oberes Saalachtal) hat sich nichts geändert.~~

Hier hat sich eine Änderung insofern ergeben, da es im Pinzgau nur noch zwei Planungsregionen gibt (Oberpinzgau, Unterpinzgau). Es wurde erst kürzlich ein neues Regionalprogramm für beide Teilregionen erstellt.

Als Hauptproblem im Hinblick auf die Lage ist nach wie vor die Längstalsituation mit zwei relativ hochrangigen Verkehrslinien zu sehen.

## 1.2 Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

Während bei der letzten Bestandsaufnahme von einer kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung die Rede war, ist in der jüngeren Vergangenheit zunächst eine Veränderung dahingehend eingetreten, als zwischen 1991 und 2001 defakto die Einwohnerzahl stagniert hat. Diese Trendwende in der Entwicklung wurde durch sehr starke Bevölkerungsabwanderungen hervorgerufen, hinsichtlich der Altersstruktur sind auch die überörtlichen Entwicklungstendenzen in der Gemeinde Leogang festzustellen, nämlich eine deutliche Abnahme der jüngeren Bevölkerungsschichten (bis 15Jährige) bei deutlicher Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen.

Aktuell hat die Entwicklung wieder einen positiven Verlauf genommen, wobei zwischen 2001 und 2011 ein leichtes Wachstum erzielt wurde und bis 2014 aktuell eine weitere starke Zunahme zu verzeichnen gewesen ist.

Bei der Altersstruktur konnte der Abwärtstrend beim Anteil der jungen Bevölkerung gestoppt werden, weitere Zuwächse, wenngleich auch nicht mehr so starke, gab es bei der Altersgruppe der über 65jährigen.

Trotz der stagnierenden Bevölkerungsgruppen gab es bei der Zahl der Haushalte ein weiteres deutliches Wachstum. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsziffer im Zeitraum 1991 bis 2001 von durchschnittlich 3,4 Personen je Haushalt auf 2,8 reduziert hat, wobei man nun mehr fast den Bezirksdurchschnitt von 2,7 erreicht hat.

In der jüngsten Vergangenheit sind die Haushalte weiterhin stark gewachsen, im Jahr 2011 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße konkret bei 2,7 Personen je Haushalt.

Hinsichtlich der Wirtschaftsentwicklung ist auffällig, dass, offensichtlich bedingt durch die stagnierende Bevölkerungsentwicklung, sich auch die Zahl der in Leogang wohnenden Erwerbstätigkeiten (unabhängig vom Ort ihrer Beschäftigung) im Zeitraum 1991 – 2001 fast nicht erhöht hat.

Hingegen ist die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort (Anzahl der nicht landwirtschaftlich Beschäftigten, unabhängig von ihrem Wohnort) deutlich angestiegen.

Dies findet auch seinen Niederschlag in der Pendlerbilanz, wo zwar die Zahl der Auspendler weiter, wenngleich im Verhältnis zu den früheren Perioden wesentlich schwächer, angestiegen ist, hingegen hat sich die Zahl der Einpendler deutlich erhöht, womit sich die Schere zwischen Ein- und Auspendlern in der jüngeren Vergangenheit nicht weiter geöffnet hat.

In der jüngeren Vergangenheit gab es weiterhin ein starkes Wachstum bei den Beschäftigten, verbunden damit auch einen deutlichen Zuwachs bei den Einpendlern. Die Auspendler sind zwar ebenfalls weiter angestiegen, aber im Verhältnis nicht so stark, dass sich die Schere weiter geöffnet hätte.

Zum Sektor der Landwirtschaft ist festzustellen, dass es leider hinsichtlich der aktuellen Entwicklung keine Daten gibt, soweit aber aus den zur Verfügung stehenden Daten (bis 1999) ablesbar ist, hat sich die Zahl der Vollerwerbsbetriebe stabilisiert, auffällig ist, dass 1999 wesentlich weniger Betriebe mit Fremdenzimmern registriert wurden als beispielsweise noch 1990. Demgemäß hätte sich die Zahl der Fremdenzimmer in landwirtschaftlichen Betrieben in diesem Zeitraum defakto halbiert.

Bis zur letztverfügbaren Zählung im Jahr 2010 ist die Zahl der Betriebe weiterhin stabil geblieben. Dies trifft auch für die Zahl der Haupteinwerbsbetriebe zu.

Im Bereich der nicht landwirtschaftlichen Wirtschaft ist die Zahl der Arbeitsstätten und Beschäftigten im Zeitraum 1991 bis 2001 deutlich gestiegen. Der Hauptzuwachs fiel dabei auf Arbeitsstätten ohne selbständig Beschäftigte, aber es gab auch in den Kategorien mit unselbständig Beschäftigten (vor allem im Bereich der Betriebe mit 2 bis 19 Beschäftigte deutliche Zuwächse.

An der Kleinbetriebsstruktur innerhalb der Gemeinde hat sich auch in der jüngeren Vergangenheit nichts geändert.

Auf dem Nahversorgungssektor hat sich im Zeitraum seit der Beschlussfassung des gültigen REK zunächst die Situation insofern zugespitzt, als seit einiger Zeit defakto kein leistungsfähiger Nahversorger vorhanden ist. Auf Grund intensiver Bemühungen und nicht auch zuletzt durch die Schaffung raumordnungsmäßiger Voraussetzungen, konnte nunmehr eine Betriebsansiedlung umgesetzt werden, es wird in naher Zukunft wieder einen leistungsfähigen Nahversorger geben.

**Dies wurde auch tatsächlich umgesetzt.**

Im Hinblick auf die touristische Entwicklung ist anzuführen, dass die Gemeinde seit 1995 einen kontinuierlichen Bettenverlust hinnehmen musste. Dieser beläuft sich auf ein Ausmaß von ca. 500.

Die Bettenverluste gehen vor allem auf die Privatquartiere zurück, aber auch in Hotels oder ähnlichen Betrieben ist eine Reduktion, wenngleich nicht so stark wie bei den Privatbetten, eingetreten. Deutliche Zuwächse verzeichnete das Segment Ferienhaus bzw. Ferienwohnungen, starke Abnahmen gab es bei den sonstigen Fremdenunterkünften.

Insgesamt kann gesagt werden, dass, verglichen zum Zeitraum von vor 30 Jahren, etwa 1.000 Privatbetten weniger gezählt werden.

Die Zahl der Ankünfte bzw. Übernachtungen ist in der jüngeren Vergangenheit wieder recht deutlich angestiegen, wobei sich allerdings die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei dem relativ niedrigen Wert von etwa 5 Tagen eingependelt hat. Die Bettenauslastung ist, vor allem im Winter, deutlich angestiegen.

Hinsichtlich der Herkunft der Gäste hat das Segment des Inlandgastes einen deutlichen Zuwachs erlebt, bei den Gästen aus Deutschland gab es schwankende Zahlen, es gab hier aber Mitte der 90er Jahre schon einmal deutlich mehr Gäste aus diesem Land.

Deutliche Zuwächse gab es bei den Niederlanden sowie dem restlichen Ausland. Im letzteren Bereich dürften auch deutliche Zuwächse aus den Ostländern vorhanden sein.

**In der jüngeren Vergangenheit konnte man wieder einen Zuwachs bei den Betten erzielen, es wurde nunmehr das Niveau von 2.000 gewerblichen Betten überschritten, die Privatbetten halten sich seit längerer Zeit etwa auf einem gleichen Niveau von rund 1.700 bis 1.800.**

**Zuwächse konnten auch bei den Übernachtungen im Winter und im Sommer erzielt werden.**

Wie bereits im Vorwort erwähnt, war der Zeitraum seit der Beschlussfassung des gültigen REK von einer starken Investitionstätigkeit der Leoganger Bergbahnen geprägt. Die Erfolge zeigen sich bei den beförderten Personen, wo sich deutliche Zuwächse ergeben haben. Verglichen zum Jahr 1995 hat sich die Zahl der beförderten Personen allein im Winterbetrieb von 480.000 auf 750.000 erhöht.

Erwähnenswert ist auch, dass im Sommerbetrieb durch verschiedene Aktivitäten deutliche Zuwächse erzielt werden konnten.

Der Talstationsbereich wird derzeit gerade modernisiert bzw. ausgebaut.

**Diese Investitionstätigkeit vor allem rund um den Talstationsbereich hat weiter angehalten, es wurde hier ein modernes Heizwerk und eine gemeinsame Personalunterkunft für mehrere touristische Betriebe errichtet. Auch wurden Parkplatzkapazitäten erweitert.**

Weiters ist noch zu erwähnen, dass im Nahbereich zum Hotelbetrieb Krallerhof eine neue Aufstiegshilfe auf den Asitz errichtet wurde.

Bei der seinerzeitigen Bestandsaufnahme wurde auch das touristische Entwicklungsleitbild aus dem Jahr 1996 erwähnt. Im Rahmen einer Klausurtagung des Tourismusverbandes Leogang im November 2003 wurden die dabei festgeschriebenen Ziele entsprechend reflektiert bzw. fand eine Neupositionierung bzw. ein kritisches Hinterfragen verschiedener Aktivitäten statt.

Bei der letzten Bestandsaufnahme wurden auch einige Kennzahlen zur Nutzungsdichte des Fremdenverkehrs dargestellt. Die diesbezügliche Entwicklung sieht wie folgt aus:

Da sich weder bei den Betten noch bei den Einwohnern viel bewegt hat, sind auch die Nutzungskennziffern fast gleich geblieben. Es ist daher so, dass keine der Kennziffern im Hinblick auf die in diesem Zusammenhang dargestellten Grenzwerte irgendeinen problematischen Bereich erreicht.

Dies trifft auch auf die Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit zu.

### 1.3 Naturräumliche und umweltmäßige Gegebenheiten

Die grundlegenden Gegebenheiten hinsichtlich Naturraum und Umwelt haben sich in Leogang seit der Beschlussfassung des gültigen REK nicht bzw. kaum geändert.

Folgende Gegebenheiten und Entwicklungen sind aber von Interesse:

Hinsichtlich in der Gemeinde registrierter Altlastenverdachtsflächen gibt es nichts Neues, es ist nach wie vor die eine Fläche auf den Parzellen 701 und 702/2 der KG Pirzbichl registriert.

Hinsichtlich Luftgüte und Luftbelastung sind, außer den generell zu registrierenden Verkehrszunahmen keine Veränderungen eingetreten.

Erwähnenswert ist, dass derzeit Initiativen zu einzelnen Fernwärmeversorgungen laufen, was naturgemäß auch im Interesse der Reduktion von Emissionen aus dem Titel der Gebäudebeheizung bedeutet. Eine Initiative betrifft größere Hotelbetriebe im Bereich Asitz Talstation, eine weitere Initiative möchte den Ortskern von Leogang mit Fernwärme versorgen.

Im Bereich der Asitz Talstation erfolgte eine Umsetzung, im Ortskern von Leogang scheiterte die Errichtung an Anrainerprotesten.

Hinsichtlich Lärmbelastung ist keine grundlegende Veränderung zu registrieren, außer dass es, bedingt durch Verkehrszunahmen, auch zu einer tendenziellen Verschlechterung der Situation gekommen ist.

Im Hinblick auf den Bahnlärm gibt es bisher keinerlei Initiativen in Richtung Schienenlärmsanierung.

Entlang der Hochkönig Landesstraße wurden punktuell Lärmschutzeinrichtungen errichtet.

Im Bereich der Gefährdungen durch Fließgewässer ist beim Schwarzbach durch Verbauungsmaßnahmen bereits eine gewisse Entspannung eingetreten, es kann bereits unter bestimmten Rahmenbedingungen auch in der hier großflächig ausgeschiedenen roten Zone, die etliche Baugebiete des Ortskernes betroffen hat, wieder gebaut werden.

Als nächstes größeres Projekt soll die Birnbachverbauung in Angriff genommen werden, auch entlang der Leoganger Ache sind punktuelle Verbesserungen geplant.

Es wurde vor einiger Zeit ein größeres Projekt zur Reduktion der Gefährdung im Bereich der Leoganger Ache gestartet. Das Ganze hat einen Zeithorizont, der bis nach dem Jahr 2020 reicht.

Im Endeffekt soll dies dazu führen, dass sich die Gefährdungsbereiche, insbesondere entlang der Leoganger Ache, nicht mehr weiter vergrößern bzw. gegebenenfalls sogar reduzieren.

Im Hinblick auf den Naturschutz ist auf die zwischenzeitlich durchgeführte Biotopkartierung zu verweisen. Diese wurde in der jüngeren Vergangenheit in der Gemeinde öffentlich aufgelegt und ist zwischenzeitlich verordnet.

Im Zuge der naturschutzrechtlichen Bewilligung für den Schotterabbau wurden Ersatzmaßnahmen vorgeschrieben, die im Bereich des Radweges zu realisieren waren. Im Hinblick auf Freizeiteinrichtungen wird seitens des Sportvereins der Bedarf nach einer modernen Sportanlage artikuliert. Der bestehende Platz entspricht nicht den Normmaßen, der Trainingsplatz liegt weit außerhalb, ist offiziell nicht genehmigt bzw. verfügt auch über keine Infrastruktureinrichtungen (z. B. sanitäre Anlagen).

Die Sportanlage wurde im abgelaufenen Planungszeitraum neu errichtet, der Trainingsplatz befindet sich noch immer im Außenbereich im Nahbereich der Stadtbauernsiedlung.

## 1.4 Siedlungsentwicklung

Während im Zeitraum 1981 bis 91 ein Zuwachs des Gebäudebestandes um ca. 200 zu registrieren war, hat sich dieser Zuwachs bis 2001 auf etwa 100 weitere Objekte halbiert.

Es handelt sich bei dieser Entwicklung aber gleichzeitig auch um einen überörtlichen Trend.

Einen weiteren Zuwachs bei den Gebäuden konnte man bis 2011 registrieren, dieser hat sich aber gegenüber der vorangegangenen Periode neuerlich deutlich reduziert.

Eine wesentlich stärkere Zunahme war im Bereich des Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Währenddem im Zeitraum 1981 bis 91 die Anzahl der Wohnungen um etwa 200 gestiegen ist, betrug der Zuwachs zwischen 1991 und 2001 gut 400.

Damit weicht man erheblich vom Entwicklungstrend des Bezirks Zell am See bzw. auch des Landes Salzburg nach oben hin ab.

In der jüngsten Vergangenheit war der Zuwachs weiterhin stark, hat sich aber auf etwa +330 Wohnungen (2001 bis 2011) reduziert.

Damit lag der prozentuelle Zuwachs über dem Bezirks- und Landesdurchschnitt.

Ein Blick auf die Struktur im Hinblick auf Hauptwohnsitzwohnungen und Nichthauptwohnsitzwohnungen zeigt, dass der Zuwachs maßgeblich von einem exorbitanten Anstieg von Nichthauptwohnsitzwohnungen geprägt war.

Daran hat sich auch in der jüngeren Vergangenheit nichts geändert, vom Gesamtzuwachs entfielen nur etwa +100 auf Hauptwohnsitzwohnungen.

Die stärksten Entwicklungen waren in den Ortsteilen Rain, Hirnreit und Sonnberg zu verzeichnen (aktuell gibt es dazu keine neueren Zahlen).

Im Hinblick auf die Baulandreserven ist auszuführen, dass der überarbeitete FWPL 2001 Wohnbaulandreserven im Ausmaß von ca. 12,2ha enthalten hat. Mittlerweile hat sich trotz einiger Teilabänderungen, die die Neuschaffung von Wohnbaulandreserven zum Gegenstand hatten, das Ausmaß der Wohnbaulandreserven auf 11,1ha reduziert.

Das Ausmaß der Baulandreserven für die Wirtschaft ist im Beobachtungszeitraum gleich geblieben.

Zuletzt wurden Ende 2014 die Baulandreserven aktualisiert. Das Ausmaß der Wohnbaulandreserven hat sich seither deutlich reduziert und liegt nunmehr knapp unter 7ha.

Keine großen Änderungen hat es bei den Baulandreserven für die Wirtschaft gegeben. Aktuell liegt das Ausmaß hier bei gut 2ha.

## **1.5 Infrastrukturentwicklung**

### **1.5.1 Verkehr**

Im öffentlichen Verkehr gibt es keine nennenswerten Veränderungen.

Auf dem Individualverkehrssektor ist die Errichtung zusätzlicher Parkplätze bei der Asitz Talstation (vor allem Winterparkplätze) zu erwähnen.

In der jüngeren Vergangenheit wurde auch hinter dem Friedhof im Ortskern ein neuer Parkplatz errichtet.

### **1.5.1 Sonstige Infrastruktur**

Im Zuge der Wasserversorgung ist ein Neubau (auf 300m<sup>3</sup>) des Hochbehälters Reiterbauer zu erwähnen. Die kanalmäßige Erschließung des Gemeindegebietes ist in der jüngeren Vergangenheit weiter fortgeschritten, es gibt nur noch wenige entfernt vom Hauptsiedlungsraum gelegene Objekte, die kanalmäßig noch nicht entsorgt sind.

Die Verbandskläranlage des Reinhaltverbandes Pinzgauer Saalachtal ist an den Stand der Technik angepasst. Die Gemeinde Leogang nutzt die Kläranlage gemäß aktueller EGW-Erhebung mit derzeit knapp 12.800 EGW aus, es stehen etwa Reserven bis maximal 14.200 EGW zur Verfügung.

Auf dem Sektor Energieversorgung ist die Errichtung eines Kleinkraftwerkes durch die Firma Hartl zu erwähnen. Derzeit wird gerade ein Heizwerk im Bereich der Asitz Talstation errichtet. Initiativen zur Errichtung einer Nahwärmanlage gibt es auch für das Ortszentrum von Leogang.

Zusätzlich ist zu erwähnen, dass die gemäß seinerzeitigen REK geplante Hauptschule zwischenzeitlich errichtet worden ist.

Der Friedhof ist hinsichtlich seiner Belegung an die Kapazitätsgrenze gestoßen. Ein FWPL-Änderungsverfahren ~~zwecks Erweiterung wurde bereits eingeleitet~~ **wurde durchgeführt.**

## 2. Entwicklungsziele der Gemeinde Leogang

### 2.1 Generelle Entwicklungsziele

#### 2.1.1 Lage und Funktion der Gemeinde

**→ Die sich aus der Lage der Gemeinde ergebenden Standortvorteile sollen bestmöglich genutzt, die daraus resultierenden Standortnachteile bestmöglich abgemindert werden.**

⇒ Die Lage in einem Längstal mit einer Reihe von Restriktionen für eine bauliche Nutzung bedingt besondere Sorgfalt bzw. auch Sparsamkeit hinsichtlich der Baulandnutzung.

⇒ Die Gemeinde spricht sich einerseits gegen eine Aufwertung der B164 durch Ausbaumaßnahmen und einer damit verbundenen Attraktivitätssteigerung vom Durchzugsverkehr aus. Leogang selbst will aber auch trachten, durch die Entwicklung in der Gemeinde selbst keine zusätzlichen Notwendigkeiten für solche Attraktivitätssteigerungen zu schaffen, insbesondere diese Verbindung möglichst nicht mit neuen Zufahrten zu belasten.

⇒ Die mit der Längserstreckung des Gemeindegebietes verbundene eher zeilenförmige Siedlungsstruktur soll möglichst in einzelne abgerundete Strukturen aufgelöst werden. Der Freihaltung unverbaubarer Zwischenbereiche kommt deshalb erhöhte Priorität zu.

⇒ Bestmögliche Nutzung der mit dem Durchzugsverkehr verbundenen Vorteile, wie wirtschaftlicher Impulse.

**→ Die tragenden wirtschaftlichen Funktionen sind mit der Land- und Forstwirtschaft bzw. dem Tourismus gegeben. Die Gemeinde sieht als Ergänzung auch in der nichttouristischen Wirtschaft Bedeutung.**

⇒ Die Land- und Forstwirtschaft trägt zur Basissicherung des Tourismussektors maßgeblich bei.

⇒ Bei der Entwicklung des Tourismussektors sind die qualitativen Aspekte bzw. die Wirtschaftlichkeit in den Mittelpunkt zu stellen.

⇒ Es ist über das bisher festgelegte Ausmaß hinaus noch nach Möglichkeiten für eine Betriebsstandortentwicklung zu suchen.

**→ Für die künftige Entwicklung von Leogang ist auch die Entwicklung des Pinzgauer Zentralraumes, insbesondere der Nachbargemeinde Saalfelden, von größter Bedeutung.**

### **2.1.2 Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung**

**→ Die Gemeinde Leogang geht bei der künftigen Entwicklung von einem weiter fortschreitenden Bevölkerungszuwachs aus.**

- ⇒ Ein derartiger Zuwachs wird auch aus der Sicht der Auslastung verschiedener (infrastruktureller) Einrichtungen als erforderlich und wünschenswert angesehen.
- ⇒ Die Wohn- und Arbeitsplatzdichte hat sich am Prinzip der sparsamen Bodennutzung zu orientieren.
  - Bei der Neuansiedlung von Betrieben ist verstärkt auf das Kriterium der Relation Flächenverbrauch zu Arbeitsplätzen zu achten.

**→ Der Land- und Forstwirtschaft kommt im Rahmen der Gemeindeentwicklung von Leogang zentrale Bedeutung zu.**

- ⇒ Erhaltung guter räumlicher Rahmenbedingungen für den Weiterbestand der Land- und Forstwirtschaft.
  - Sicherung der gut bewirtschaftbaren, weiträumigen und ebenen geschlossenen Landwirtschaftsflächen im östlichen Talbereich (detaillierte Festlegungen siehe auch Kapitel Naturraum/Umwelt).
  - Erhaltung der Bewirtschaftung der vom Talboden ansteigenden Hänge und Erhaltung der landwirtschaftlichen Besiedlungsstruktur in diesen Bereichen (Detailfestlegungen siehe auch Kapitel Naturraum/Umwelt).
  - Hintanhaltung von nichtlandwirtschaftlicher Bebauung im Nahbereich aktiver Landwirtschaftsbetriebe.
- ⇒ Landwirtschaftliche Bausubstanz, welche insbesondere nach Betriebsauflösungen ohne Nutzung ist, soll einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden können.
  - Bei Nutzungsänderungen in Richtung Wohnnutzung darf es zu keiner Beeinträchtigung anderer aktiver Landwirtschaftsbetriebe kommen. Die Intensität der Nutzung hat sich dem am Landwirtschafts-

betrieb üblichen Maß anzupassen (Deckung des Wohnbedarfes für drei, im Ausnahmefall für vier Generationen).

- Bei Nutzungsänderungen in Richtung einer betrieblichen Nutzung sind grundsätzlich die wesentlichsten Kriterien hierfür zu überprüfen, vor allem die Infrastruktur bzw. die Anrainersituation.

⇒ Die Gemeinde sieht die Bedeutung der Landwirtschaft auch in ihrer Wechselbeziehung zum Tourismus.

- Durch ein starkes Miteinander dieser beiden Wirtschaftsbereiche werden einerseits die Grundlagen des in Leogang angestrebten Tourismus erhalten, andererseits der Landwirtschaft zusätzliche Einkommensquellen erschlossen.
- Die Gemeinde sieht diese Wechselbeziehung für die künftige Gemeindeentwicklung als äußerst wichtig an.

**→ Wo dies ohne Beeinträchtigung der Grundstrukturen für den Tourismus möglich ist, will die Gemeinde auch der gewerblichen Wirtschaft entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten bereitstellen.**

⇒ Oberste Priorität hat die Schaffung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe auf ihren existierenden Standorten, soweit dies von den Nutzungsstrukturen bzw. daraus resultierenden Flächenwidmungen des Umgebungsbereiches möglich ist.

- Sicherung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der gewidmeten Gewerbegebiete bzw. keine Limitierung der Entwicklungsmöglichkeiten durch Ausweisung von konfliktträchtigen Nutzungen im Nahbereich derartiger Standorte.
- Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten bestehender einzeln stehender Betriebe im Grünland durch die Ausweisung von Sonderflächen, sofern dies auf Grund der infrastrukturellen Gegebenheiten sowie der naturräumlichen Rahmenbedingungen möglich erscheint.

⇒ Prüfung neuer Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Standorte, weil bestehende Entwicklungsmöglichkeiten entweder ausgeschöpft sind (z.B. Gewerbegebiet Vogelsang) oder früher festgelegte Entwicklungsoptionen auf Grund raumordnungsfachlicher Rahmenbedingungen (insbesondere bedingt durch den nach dem REK verordneten Gefahrenzonenplan) als unrealistisch erscheinen müssen.

⇒ Aus dieser Sicht wird der Bereich ~~westlich der Stadtbauernsiedlung so- wie~~ südlich der Hochkönig Landesstraße beidseits der Zufahrtsstraße nach Hirnreit als geeigneter Wirtschaftsstandort angesehen.

- Leitlinie für die Festlegung von Wirtschaftsstandorten:
  - ◆ Priorität haben Standorte im Nahbereich der Bundesstraße, welche ohne die Anordnung neuer Zufahrten erschlossen werden können, was nicht andere Standorte grundsätzlich ausschließt, wo sich eine derartige Zufahrt sinnvoll neu errichten lässt.
  - ◆ Weiters genießen jene Standorte zusätzliche Priorität, welche durch einen vorhandenen Vegetationsbestand oder die Topographie großräumlich abgeschirmt sind.
  - ◆ Weitere Priorität genießen Standorte, welche räumlich entwicklungsfähig sind, ohne dabei gleich mit anderen Nutzungen in Konflikt zu kommen.
  - ◆ Außerhalb des Siedlungsverbandes bestehende Betriebe oder sonstige Einrichtungen sollen sich im Rahmen der am jeweiligen Standort vorherrschenden raumordnungsfachlichen Rahmenbedingungen weiter entwickeln können.
    - \* Wo die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen bestehen, wird diesen Betrieben die Möglichkeit zur Ausweisung als Sonderfläche für einen bestehenden einzeln stehenden Betrieb im Grünland gegeben.
- Leitlinie für die Ausweisung von Sonderflächen:
  - ◆ Die technische Infrastruktur muss im vollen Umfang vorhanden bzw. nachgewiesen sein.
  - ◆ Bei der Baulandabgrenzung ist primär, sofern vorhanden, von den Grenzen allfällig bestehender Bauplätze auszugehen. Zusätzlich sind die Eigentümer der Betriebe hinsichtlich allenfalls beabsichtigter Entwicklungsmöglichkeiten zu befragen.
  - ◆ Ist kein bestehender Bauplatz vorhanden, ist bei naturräumlich sensiblen Bereichen der Bestand relativ eng abzugrenzen, die Baulandgrenze also nicht wesentlich weiter als der baurechtlich erforderliche Mindestabstand um den Gebäudebestand zu ziehen.

**→ Der Tourismus ist und bleibt die wirtschaftliche Hauptfunktion der Gemeinde.**

- ⇒ Die Gemeinde soll sich der touristischen Entwicklung nicht unterordnen, sondern vielmehr hat der Tourismus bei der Weiterentwicklung auf die wirtschaftlichen bzw. naturräumlichen Rahmenbedingungen entsprechend Bedacht zu nehmen.
  
- ⇒ Klare Priorität für Qualitätsverbesserungen.
  - Qualität heißt Schonung der Ressourcen (insbesondere Boden und Landschaft).
  - Qualität heißt, maximal auf örtliche Produkte und Leistungen zurückzugreifen.
  - Qualität heißt, verstärkt speziellere Zielgruppen anzusprechen, vor allem solche, die zur Wirtschaftlichkeit die besten Beiträge zu leisten im Stande sind.
  - Qualität heißt, Ergänzung statt Marktanteilsverschiebung.
  - Qualität heißt, Schulung der Betriebe und Mitarbeiter, um den Anforderungen an diesen Wirtschaftszweig besser begegnen zu können.
  
- ⇒ Die Entwicklungsimpulse sollten, wie bisher auch, aus der Gemeinde Leogang selbst kommen.
  - Dies bedeutet, dass auch in Zukunft Investitionen und Aktivitäten vor allem aus dem Ort selbst kommen können bzw. dass von außen initiierte (Groß)Projekte kritisch geprüft werden müssen.
  
- ⇒ Die wichtigsten Anliegen der Tourismuswirtschaft an die künftige räumliche Entwicklung in Leogang lauten wie folgt:
  - Zentrumsgestaltung: Erhaltung eines kompakten Ortszentrums bzw. der typischen Ortsansichten durch gezielte Steuerung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.
  - Keine Verschlechterungen in der bandartigen Siedlungsstruktur, Hinwirken auf abgerundete kompakte Siedlungsstrukturen. Vor allem zwischen dem Ortszentrum und Hütten, wo der überwiegende Teil der Siedlungsansätze besteht, sollen wesentliche, erlebbare Freiräume zwischen den Siedlungen durch Grünkeile oder Sied-

lungsgrenzen von einander getrennt bleiben, vor allem dann, wenn es sich um einen durch den gesamten Talbereich reichenden Freiraum handelt.

Bei wesentlichen, im öffentlichen Interesse stehenden Entwicklungen, kann eine Abwägung zwischen dieser Festlegung und einer Inanspruchnahme für andere Zwecke durchgeführt werden.

- Erhaltung der Grundlagen des Tourismus, nämlich der attraktiven Landschaft, unter Mitwirkung der Landwirtschaft.
- ⇒ Die Gemeinde ist grundsätzlich offen für Projekte und Vorhaben, welche vorhandene Defizite abdecken und als raumordnerisch sinnvoll eingestuft werden können. Die generellen Leitlinien in dieser Hinsicht sind wie folgt festgelegt.
- Qualitative Verbesserungen im Bereich des Schigebietes. Dazu gehört auch die schimäßige Erreichbarkeit angrenzender Schigebiete vom Zentrum aus.
  - Weitere sinnvolle Ergänzungen und Verbesserungen für den Radsport, vor allem auch für den Mountainbikesport.
  - Leogang ist auch offen für andere Sportarten, um möglichst breite Zielgruppen ansprechen zu können.
- ⇒ Aus den bestehenden Nutzungsstrukturen bzw. den naturräumlichen Gegebenheiten wird folgende Zonierung im Hinblick auf touristische Aktivitäten in der Gemeinde festgelegt:
- Aus den naturräumlichen bzw. landwirtschaftlichen Gegebenheiten heraus werden folgende Bereiche als touristische Ruhezonen festgelegt:
    - ◆ Gesamter nördlicher Gemeindeteil, insbesondere das Ullachtal samt den Gebieten Richtung Birnhorn.
    - ◆ Bereich Grießen bzw. Grießersee.
    - ◆ Bereich Schwarzleotal

Die Festlegung als touristische Ruhezone bedeutet nicht, dass in diesen Bereichen kein Tourismus stattfinden soll. Im Gegenteil erfüllen diese Gebiete auch wichtige touristische Funktionen. Der Begriff Ruhezone bedeutet lediglich, dass man hier keinen technisierten Fremdenverkehr anstrebt, sondern das Naturerlebnis bei schonender Erschließung im Vordergrund sieht.

Dies schließt naturgemäß nicht die Errichtung der für den Bestand in diesem Bereich erforderlichen (technischen) Infrastruktureinrichtungen aus.

- Folgende Bereiche / Gebiete werden als touristische Aktivzonen festgelegt:
  - ◆ Gesamter Asitzbereich
  - ◆ Bereiche südlich des Hauptsiedlungsraumes bis hinauf bis zum Anschluss Schigebiet Viehofen (es besteht nach wie vor die Überlegung, auch von anderen Standorten im Hauptsiedlungsraum eine Schierschließung entweder Richtung Asitz oder Richtung Schigebiet Viehofen durchzuführen. Diesen Überlegungen steht die Gemeinde positiv gegenüber, ein derartiges Projekt wäre im öffentlichen Interesse gelegen und würde eine Änderung bzw. Adaptierung des REK rechtfertigen).

Im Bereich dieser Aktivzonen sollen die touristischen Sport- und Freizeitinfrastrukturen schwerpunktmäßig angesiedelt bzw. ausgebaut werden. Naturgemäß zählt auch der Hauptsiedlungsraum zur touristischen Aktivzone, hier kommt der Erhaltung und dem Ausbau der Basisinfrastrukturen (Handel, Dienstleistung, Versorgung udgl.) entsprechende Bedeutung zu.

### **Baulandbedarf für die Wirtschaft:**

Entsprechend den bisher formulierten Zielen zur künftigen wirtschaftlichen Entwicklung sind ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für die bestehenden Betriebe, wie auch für die Neuansiedlung festzulegen.

Der Flächenbedarf wird nach folgenden Komponenten grob abgeschätzt:

Weitere Entwicklung der Zahl der nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze gemäß dem bisherigen Trend (+200 Arbeitsplätze):	2,5-3,0 ha
Erhöhung des Flächenbedarfes bei den bestehenden nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen (um 10-15m <sup>2</sup> je Arbeitsplatz im Planungszeitraum):	0,8-1,2 ha
Reserven für erforderliche Standortwechsel innerhalb der Gemeinde:	0,5-1,0 ha
<b>Summe</b>	<b>3,8-5,2 ha</b>

Im obigen Flächenbedarf ist für eine größere touristische Nutzung nicht vorgesorgt. Sollte ein derartiges Projekt entwickelt und umgesetzt werden, so gilt als festgelegt, dass dieses nicht in den obigen Flächenbedarf eingerechnet werden muss, sondern diese zusätzliche Widmung außerhalb des oben festgelegten Rahmens möglich ist.

Es ist auch davon auszugehen, dass ein Teil des Baulandbedarfes für die Wirtschaft in Wohnbaulandkategorien gedeckt wird.

Es wird dabei von etwa 25% bis 30% der Bedarfskomponenten, die durch das Arbeitsplatzwachstum entstehen bzw. die bei bestehenden Betrieben durchgeführt werden, ausgegangen. Dies wären 25% bis 30% von 5,2ha, also etwa 1ha bis 1,5ha.

### 2.1.3 Naturraum – Umwelt

- ⇒ Die vom natürlichen Bodenwert her, im östlichen Gemeindegebiet gelegenen Flächen, sind vorrangig der Landwirtschaft zu erhalten.
  - Dies gilt vor allem für die weitgehend ebenen Flächen zwischen Leoganger Ache und den Siedlungsbereichen Rosental, Sinning, Otting, Loibering und Ecking gelegenen Gebiete. Diese sind vorrangig der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten. Neueingriffe von nichtlandwirtschaftlicher Bebauung sind, **soweit es sich nicht um die Erweiterung bestehender Siedlungsstandorte handelt**, hier zu unterlassen.
  
- ⇒ Bei baulichen Maßnahmen in steileren Hangbereichen, vor allem auf der Sonnseite, sind die geologischen Verhältnisse entsprechend zu prüfen. Generell ist auf Gefährdungen durch Rutschung, Steinschlag oder Felssturz oder setzungsempfindliche Bodenschichten zu achten.
  
- ⇒ Die Fließgewässer in der Gemeinde erfüllen mit ihrem uferbegleitenden Bewuchs nicht nur ökologische sondern auch wesentliche landschaftsgestalterische Funktion.
  - Dort, wo derartige Strukturen besiedelte von unbesiedelten Bereichen trennen, sollen diese Elemente auch vorrangig als Siedlungsgrenzen festgelegt werden.
  - Die von der Leoganger Ache laut Gefahrenzonenplan überfluteten Bereiche sind grundsätzlich als Retentions- bzw. Abflussraum zu beachten. Dort, wo auf Grund der Standortvoraussetzungen auch Priorität für eine andere Nutzung zu sehen ist (v. a. für die wirtschaftliche Nutzung) ist eine entsprechende Abwägung vorzunehmen.
  - Bei Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für bestehende Siedlungsgebiete bekennt sich die Gemeinde zu einer möglichst naturnahen Art der Verbauung, um das Orts- und Landschaftsbild geringst möglich zu beeinträchtigen.
  
- ⇒ Der Wald ist für die Gemeinde Leogang nicht nur Wirtschaftsfaktor, sondern auch wesentliches Element für die Hintanhaltung von Naturgefahren bzw. wesentliches Gliederungselement für das Landschaftsbild.
  - Für das Landschaftsbild sind vor allem waldähnliche Kleinelemente, aber auch kleinere Baum- und Buschgruppen sowie markante Einzelgehölze von Bedeutung. Diese sind auch zur Unterstützung eines Biotopverbundes zu erhalten.

- ⇒ Die durch die Lärmimmissionen von Bundesstraße und ÖBB gegebenen Restriktionen sind bei Baulandwidmungen, welche eine Wohnbebauung ermöglichen, wie folgt zu berücksichtigen:
- Baulandneuausweisungen bei Flächen mit Handlungsstufe 2 (siehe Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung) nur unter besonderen Voraussetzungen.
  - Überprüfung bestehender Baulandwidmungen und vorrangige Rückwidmung dort, wo die Herstellung der Wohnqualität nur mit äußerst aufwändigen bzw. unter Umständen auch landschaftsbeeinträchtigenden Maßnahmen bzw. auch ohne das Entstehen allfälliger Entschädigungsforderungen möglich ist.
- ⇒ Grundzüge der Freiraumsicherung als Vorgabe für die Festlegungen des Siedlungskonzeptes:
- Verstärkte Festlegung von Siedlungsgrenzen, wo sich dies aus naturräumlich nachvollziehbaren Kriterien ergibt.
  - Für die einzelnen Landschaftstypen innerhalb der Gemeinde gelten folgende Festlegungen:
    - ◆ Talboden bis zum Hangfuß  
Hier kommt der Erkennbarkeit bzw. Unterscheidbarkeit von Freiraum und Siedlung oberste Priorität zu. Dieser Raum ist auch topographisch durch Flußterrassen reich gegliedert. Dies ist bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.
    - Hangbereiche  
Insbesondere die Gebiete nördlich der ÖBB sind für eine weitere nichtlandwirtschaftliche Siedlungsentwicklung nicht vorgesehen. Bei den bestehenden Siedlungsansätzen ist die bestandsmäßige Abgrenzung aus dem alten Entwicklungskonzept zu übernehmen.
      - Die übrigen Hangbereiche können nur dann für eine Siedlungserweiterung herangezogen werden, wenn keine exponierte Lage gegeben ist.
    - Seitentäler  
Die Seitentäler sind von einer nicht notwendigerweise dort zu errichtenden Verbauung freizuhalten.

Berggebiet (ausgenommen touristische Aktivzonen)

Im Bereich mit touristischer Nutzung können Bauvorhaben, welche dafür unbedingt als erforderlich anzusehen sind, bzw. für die laut entsprechenden Zielen zum Tourismus auch ein Bedarf gegeben ist, errichtet werden. Ansonsten gilt aber hier die Priorität für eine ungestörte Erhaltung dieser Gebiete.

- Als Tourismusgemeinde ist für Leogang die Weiterentwicklung bestehender bzw. die Schaffung freiraumgebundener Erholungseinrichtungen von großer Bedeutung.
  - Demgemäß befürwortet die Gemeinde die Möglichkeit zur Festlegung spezieller Grünlandwidmungen für derartige Zwecke, sofern auf der Fläche nicht ein anders gearterter Vorrang (z. B. Biotop oder dgl.) festgelegt ist. Durch die Festlegung einer landwirtschaftlichen Vorrangfläche sind derartige Widmungen für spezielle Grünlandnutzungen jedenfalls nicht grundsätzlich ausgeschlossen.
- Die Gemeinde steht der Errichtung eines Campingplatzes grundsätzlich positiv gegenüber.
  - Bei der Standortwahl ist vor allem auf die Aspekte der Hochwassersicherheit, der Verkehrserschließung bzw. der Nähe zu (touristischen) Infrastruktureinrichtungen Bedacht zu nehmen.

## 2.1.4 Besiedlung und Bebauung

### → Die Gemeinde Leogang möchte den im Raumordnungsgesetz formulierten Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung wie folgt Rechnung tragen:

- ⇒ Haushälterische Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland.
  - Wahrnehmung im Rahmen von Bauplatzerklärungen bzw. der Erstellung von Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage des Siedlungsstandortes.
  
- ⇒ Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen:
  - Positive Haltung zur Entwicklung im Bestand.
  
- ⇒ Vermeidung von Zersiedlung:
  - Keine Festlegung neuer Wohnsiedlungsstandorte, Hintanhaltung zeilenförmiger Entwicklungen in geschlossenes Grünland hinein, Berücksichtigung natürlicher Siedlungsgrenzen.
  
- ⇒ Aktive Bodenpolitik in der Gemeinde
  - Bei der Ausweisung größerer Baulandflächen (die nicht für den Eigenbedarf vorgesehen sind) sollte auf die Sicherung von Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung Rücksicht genommen werden.

### → Baulandbedarf für Wohnen

#### ~~a) Ermittlung des Wohnungsbedarfes~~

~~Die Gemeinde Leogang geht bei der Baulandbedarfsberechnung von einer Basiseinwohnerzahl von 3.150 aus. Unter Berücksichtigung eines natürlichen Bevölkerungswachstums von 6,8% (entspricht jenem der letzten 30 Jahre), bezogen auf den 10-Jahreszeitraum würde die Einwohnerzahl 3.360 betragen. Geht man von einem weiteren Sinken der Haushaltsziffer auf 2,6 aus, so gäbe es dann 1.340 Haushalte, was einem Zuwachs gegenüber dem derzeitigen Stand um 170 bedeuten würde.~~

~~Es wird daher aus dem Titel der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Haushaltsentflechtung mit einem Wohnungsbedarf von 170 gerechnet. Ein Ersatzbedarf bzw. Wohnungsdefizit wird nicht geltend gemacht.~~

~~Hinsichtlich der Zuwanderung wird ein Bedarf von 40 Wohnungen eingesetzt, das entspräche etwa der Zuwanderungsrate, wie sie im Zeitraum 1981 bis 1991 gegeben war. Damit entsteht ein Gesamtwohnungsbedarf von 210 Wohnungen.~~

~~Die Gemeinde geht davon aus, dass 50% davon in Einfamilienhäusern (durchschnittliche Grundstücksgröße 750m<sup>2</sup>) realisiert wird, das ergibt einen Flächenbedarf von 7,8ha.~~

~~Die weiteren Wohnungen werden im verdichteteren Wohnbau (durchschnittliche Grundstücksgröße 300m<sup>2</sup>) realisiert, aus diesem Titel entsteht dann ein Flächenbedarf von 3,2ha.~~

**~~Somit liegt der 10-Jahresbaulandbedarf für Wohnen bei 11ha.~~**

### **~~b) Nachverdichtung:~~**

~~Die Gemeinde spricht sich zwar grundsätzlich dafür aus, einen möglichst hohen Anteil von Wohnungen durch so genannte Nachverdichtung im Bestand zu schaffen. Die Einflussnahme darauf ist jedoch nur sehr beschränkt, sodass planerisch jedenfalls die Möglichkeit gegeben sein soll, auch für den gesamten Bedarf in Form von neuem Bauland vorzusorgen.~~

Die aktualisierte Baulandbedarfsberechnung geht von folgenden Parametern aus:

Basiseinwohnerzahl: 3.170

Auf 2014 hochgerechnete Zahl der Haushalte aufgrund des Zuwachses 2001 bis 2011: 1.160

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2,7

Natürlicher Bevölkerungszuwachs: 5% (Mittelwert der Wachstumsraten 1991 bis 2011)

Dies ergibt eine Einwohnerzahl in 10 Jahren von ca. 3.330, geht man von einem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,7 auf 2,6 aus, so ergibt dies 1.280 Haushalte. Dies entspricht gegenüber der Basisziffer einem Zuwachs von 120.

Da die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen mit der Entwicklung der Haushaltszahl konform geht, kann dies als Wohnungsbedarf für 10 Jahre aufgrund von Innenentwicklung angesetzt werden.

Für Zuwanderung wird ein Wert von 20 Wohnungen angesetzt.

Aufgrund der nach wie vor gegebenen Dominanz der Wohnform des Einfamilienhauses, wird (wie bei der bisherigen Baulandbedarfsberechnung) von 50% in dieser Bauform ausgegangen, je 25% werden dem verdichteten Flachbau bzw. dem Geschosswohnbau zugeordnet.

Es werden folgende Flächenbedarfe je Wohneinheit zugrunde gelegt:

Einfamilienhausbau:	750m <sup>2</sup>
Verdichteter Flachbau:	400m <sup>2</sup>
Geschosswohnungsbau:	300m <sup>2</sup>

Das ergibt folgenden Baulandbedarf:

70 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau zu je 750m <sup>2</sup> ergeben gerundet	52.000m <sup>2</sup>
35 Wohnungen im verdichteten Flachbau zu je 400m <sup>2</sup> ergeben gerundet	14.000m <sup>2</sup>
35 Wohnungen im Geschosswohnbau zu je 300m <sup>2</sup> ergeben gerundet	10.000m <sup>2</sup>
<b>Gesamter Baulandbedarf</b>	<b>76.000m<sup>2</sup></b>

Hinsichtlich der Nachverdichtung werden die Festlegungen gemäß früherer Baulandbedarfsberechnungen fortgeschrieben.

## 2.1.5 Infrastruktur

### 2.1.5.1 Verkehr

#### → Funktionale Gliederung des Straßennetzes

⇒ Regionales und überregionales Verkehrsnetz

Die einzige Straße, die dieser Kategorie zuzuordnen ist, ist die B164.

Hier hat die flüssige Verkehrsabwicklung bzw. die Verkehrssicherheit, vor allem für den notwendigen Querungsverkehr (Fußgeher, Radfahrer), absolute Priorität. In den Ortsgebieten ist darauf zu achten, dass das entsprechende Tempo, erforderlichenfalls unterstützt auch durch bauliche Maßnahmen, eingehalten wird. Dort, wo entsprechender Fußgängerverkehr vorhanden ist, sollen entsprechende Querungshilfen geschaffen werden.

⇒ Lokales Verkehrsnetz

Dieses Verkehrsnetz verbindet Siedlungen untereinander. Hier hat die Flüssigkeit des Verkehrs bei entsprechendem Tempo in Siedlungsgebieten Vorrang. Diesem Verkehrsnetz sind alle Seitenstraßen der B164 mit Aufschließungsfunktion für größere Gebiete zuzuordnen.

Für nachstehende Straßen gelten folgende Festlegungen:

- Die Straße über Rosental nach Ecking ist eine Verbindung bei der die Anrainersicherheit bzw. auch ein Vorrang als Radroute besteht. Es sollen keine Ausbaumaßnahmen für den Individualverkehr erfolgen. Der Temporeduktion ist hier absolute Priorität zuzumessen.

#### → In allen Bereichen, wo auf Grund der Funktion des Gebietes bzw. des Bestandes bestimmter Einrichtungen ein entsprechender Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr gegeben ist, ist einerseits darauf zu achten, dass die dafür bereits jetzt bestimmten Flächen durch entsprechende Widmungen abgesichert bzw. auch für die Zukunft entwicklungsfähig gehalten werden.

⇒ Im besonderen Maße gilt dies für den Bereich Leogang Zentrum / Sonnrain. Dieses Gebiet ist der Standort zahlreicher Handels- und Dienstleistungs- bzw. auch Freizeiteinrichtungen. Vor allem bei größeren Siedlungserweiterungen bzw. auch bei baulichen Entwicklungen im unmittelbaren Anschluss an das Zentrum, ist das Thema ruhender Verkehr in die Überlegungen miteinzubeziehen.

⇒ Einen weiteren Interessensbereich in dieser Hinsicht stellt das Gebiet um die Talstation der Asitzbahnen dar.

- Zusätzlich ist auch im Bereich der Taleingangsbereiche, vor allem in Gebieten mit Festlegungen als touristische Ruhezone, auf ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr, besonders an den Endpunkten der Befahrungsmöglichkeiten mit dem individuellen Verkehrsmittel zu achten.

**→ Einrichtungen für den Fußgänger- und Radfahrverkehr sind ausgehend von der bestehenden Längsachse entlang der Ache weiter zu entwickeln.**

⇒ Es ist das Ziel, dass alle maßgeblichen Siedlungsstandorte eine möglichst gute Anbindung an diese Achse erhalten.

## **2.1.5.2 Sonstige Infrastruktur**

### **2.1.5.2.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Gemeinde Leogang ist durch großräumigen Ankauf von Flächen rund um die Quellgebiete abgesichert worden.

Es stehen, auch für die langfristige Gemeindeentwicklung, ausreichende Wasserreserven zur Verfügung, auch ein ausreichendes Behältervolumen.

Daher sind auf diesem Sektor keine besonderen Ausbaumaßnahmen zu erwarten.

### **2.1.5.2.2 Energieversorgung**

Die Gemeinde setzt sich dafür ein, so wie auch beim Baulandsicherungsmodell Stadtbauernsiedlung, das Thema Energieversorgung innovativ bzw. zukunftsweisend zu gestalten.

Man steht sämtlichen Initiativen in Richtung der Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich positiv gegenüber.

### **2.1.5.2.3 Abfallbeseitigung**

Sofern beim jeweiligen Haushalt keine Eigenkompostierung durchgeführt wird, ist das Thema der Entsorgung des Biomülls bzw. Grünschnittes derzeit nicht gelöst.

### **2.1.5.2.4 Abwasserbeseitigung**

Der Hauptsiedlungsraum zuzüglich des Bereiches Grießen sind erschlossen. Für den Planungszeitraum steht die Erschließung der Restbereiche, welche in die Gelbe Linie einbezogen wurden, im Mittelpunkt.

Dabei wird grundsätzlich zu untersuchen sein, welche Gebiete im Endeffekt gar nicht an den Kanal angeschlossen werden, weil es allenfalls auch andere Varianten der Entsorgung gibt.

### **2.1.5.2.5 Sonstige Infrastruktur**

Die Kapazität des Friedhofes ist ausgeschöpft, es gibt Erweiterungsfläche im Eigentum der Gemeinde, die für Friedhofszwecke umgewidmet werden.

## 2.2 Detailfestlegungen für die einzelnen Ortsteile

Die Gebietseinteilung für die Detailfestlegungen ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Nachstehend werden für jeden Ortsteil nach einem einheitlichen Schema Festlegungen getroffen. Um nicht jedes Mal die gesamten Überschriften schreiben zu müssen, werden nachstehende Kurzbezeichnungen verwendet:

FUNKTION: Funktionsfestlegung innerhalb des Gemeindegebietes

NATUR: Naturräumliche / umweltmäßige Rahmenbedingungen bzw. Restriktionen

BAU: Bauliche Entwicklung

INFRA: Infrastrukturelle Rahmenbedingungen, Restriktionen bzw. Ziele und Festlegungen

Zu den in der Plandarstellung eingetragenen Siedlungsgrenzen wird Folgendes festgelegt:

### **Siedlungsgrenze (geringer Interpretationsspielraum):**

Sofern eine Siedlungsgrenze entlang bebauter Grundstücke zuzüglich von Baulücken festgelegt ist, sind bauliche Entwicklungen, die der Schaffung selbständig bebaubarer Flächen dienen, nicht zulässig. Geringfügige Verschiebungen, die für notwendige Grundstücksvergrößerungen (etwa zur Realisierung dringender standortgebundener Bauten) erforderlich sind, sind möglich.

Ansonsten sind für die Feststellung der genauen Lage dieser Siedlungsgrenze die textlichen Festlegungen maßgeblich.

### **Siedlungsgrenze - variabel:**

In derartigen Bereichen kann die Siedlungsgrenze im Zuge detaillierter Erschließungs- oder Gestaltungskonzepte festgelegt werden.

Die ergänzende Plandarstellung (Entwicklungsplan) wurde gegenüber dem bisherigen Entwicklungsplan dahingehend geändert, dass als Basis der Entwicklung nicht mehr die konkret bebauten Flächen, sondern die gewidmeten Flächen festgelegt wurden.

Zur besseren Erkennbarkeit wurden dort, wo dies aufgrund konkreter Siedlungsgrenzen auch festgelegt war, die Entwicklungsbereiche flächig schraffiert, wo die Entwicklungen nur durch einen Pfeil festgelegt waren, bleibt dies auch so, es ist hier dann das Flächenausmaß und der Umfang aus dem Schriftteil zu interpretieren.

Es ist daher bei allen Festlegungen, wo keine neuen Standorte ausgewiesen sind, dem Wortsinne nach, in Verbindung mit der Plandarstellung, die Festlegungen entsprechend zu interpretieren.

Es ist auch den schraffierten Entwicklungsflächen (nicht nur bei den durchgeführten Änderungen) eine Nummer vergeben worden, dies deshalb, um eine flächenmäßige Bilanzierung aufstellen zu können.

Diese ist in der Bestandsaufnahme enthalten, die Nummerierung hat ansonsten keine weitere Bedeutung.

Für die neuen Flächen finden sich entsprechend der Standortnummern im Schriftteil neu gefasste Festlegungen.

## 2.2.1 Ecking

FUNKTION: Landwirtschaft, Wohnen

NATUR: Die große, geschlossene Freifläche zwischen den bebauten Gebieten im Bereich Ecking, Loibering und der Ache sind als landwirtschaftliche Vorrangzonen festgelegt. Die Flächen im nördlichen Anschluss an die Leoganger Ache erfüllen auch Retentions- bzw. Hochwasserabflussfunktion.

Weite Bereiche südlich der Bahn sind lärmbelastet.

Es handelt sich generell hier um eine weiträumige, offene Landschaft, innerhalb der bauliche Entwicklungen besonders in Erscheinung treten.

BAU: In Ecking, östlich der Eisenbahnunterführung, ist eine über die Möglichkeit des Bauens im Grünland hinausgehende bauliche Entwicklung hintanzuhalten.

Der landwirtschaftliche Teil von Ecking (L1) soll im Dorfgebiet verbleiben, weil die Tischlerei hier ihren Standort hat, was auch die Begründung der seinerzeitigen Ausweisung war. Eine nichtlandwirtschaftliche Wohnbauentwicklung (Neubebauung) darf es hier nicht geben, solange die angesprochene landwirtschaftliche und betriebliche Tätigkeit aufrecht ist.

~~Der nichtlandwirtschaftliche Wohnbauansatz (W1) ist am Ostrand, wie bisher, abzugrenzen. In südlicher Richtung bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten im bisherigen Umfang (eine zusätzliche Baureihe zur bereits angerissenen zweiten Reihe) erhalten.~~

Beim Siedlungsstandort W1 kann nördlich der Straße (zwischen Gemeindestraße und Bahn) die Entwicklung im bisherigen Umfang, also bis zu dem östlich des Siedlungsansatzes bestehenden alleinstehenden Haus reichen (Entwicklungsfläche W1-1).

Südlich der Gemeindestraße wird die Entwicklung zurückgenommen (um hier nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb näher zu rücken), die Siedlungsgrenze ist bündig mit dem östlichsten Wohnhaus südlich der Gemeindestraße gegeben.

Im Bereich der zeilenförmigen Bebauung entlang der Bahn kann nach Abzweigung der Erschließungsstraße Richtung Norden eine Baureihe angefügt werden.

Der landwirtschaftliche Ansatz Loibering (L2) soll nach wie vor im Grünland verbleiben.

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung ist es im landwirtschaftlich strukturierten Teil von Ecking bzw. in Loibering wichtig, dass auch landwirtschaftliche Bauten (sei es jetzt Wohn- oder Wirtschaftsgebäude) in gutem Bezug zum Baubestand situiert werden und den weilerartigen Charakter nicht stören. Die Bauformen sollten hier verstärkt in Richtung eines eher rechteckigen Grundrisses gehen, hinsichtlich der Anordnung zum Bestand ist man weitestgehend flexibel, weil im landwirtschaftlichen Bereich die aufgelockerte Situierung ein

typisches Merkmal darstellt. Im nichtlandwirtschaftlichen Wohngebiet (W1) wird die Bauform des Ein- und Zweifamilienhauses die vorherrschende bleiben. Besondere Beachtung ist bei allfälligen punktuellen Verdichtungen im Hinblick auf das Einfügen dieser an und für sich für die bauliche Struktur fremden Formen zu nennen.

Am Südrand der Wohnsiedlung W1 sollte bei der Bebauungsplanung darauf geachtet werden, dass man im Bereich der Siedlungsgrenze durch entsprechende Vorschriften eine gute Einbindung in Richtung des geschlossenen landwirtschaftlichen Bereiches findet.

INFRA: Bei der weiteren Aufschließung von W1 ist darauf zu achten, dass die zweite und dritte Baureihe so erschlossen werden, dass es eine durchgängige Spanne zwischen der Hauptaufschließung und der Richtung Bundesstraße hinausführenden Straße gibt (keine Sackgassen bzw. Stickerschließungen).

## 2.2.2 Otting, Aigen

FUNKTION: Land- und Forstwirtschaft. Im Bereich Aigen auch Wohnen.

NATUR: Die ebenen Bereiche zwischen der Straßenverbindung zwischen Ecking und Rosental und der Leoganger Ache sind als landwirtschaftlicher Vorrangbereich festgelegt. Die Flächen im nördlichen Anschluss an die Ache erfüllen auch Hochwasserabfluss- bzw. Retentionsfunktion.

Weite Bereiche im südlichen Anschluss an die Bahn sind lärmbelastet.

Auch hier ist eine weiträumige und offene Landschaft gegeben, bauliche Entwicklungen treten hier besonders markant in Erscheinung.

BAU: Der landwirtschaftliche Ansatz an Otting (L3) soll, wie bisher, im Grünland verbleiben.

Im Bereich Aigen (W2) soll es in westlicher Richtung keine Verlängerung der Bebauungszeile geben, wohl aber die Möglichkeit, südlich der hier vorbeiführenden Straße, noch eine Baureihe zu situieren.

~~Im Nordosten kann zu dem hier neu errichteten Objekt Bauland im Ausmaß von einer Parzellentiefe angefügt werden, hier ist in Nordsüdrichtung noch die Möglichkeit für 2 Bauparzellen gegeben. Südlich der hereinführenden Gemeindestraße ist es möglich, im Osten noch eine Baureihe anzufügen, ansonsten verläuft hier die Siedlungsgrenze entlang der bebauten Grundstücke.~~

### **Entwicklungsbereich W2-1:**

Funktion: Wohnen

Bauliche Entwicklung:

Nördlich der Erschließungsstraße ist eine Erweiterung in der Tiefe einer Baureihe (für zwei Bauparzellen) möglich.

Südlich der Straße soll das nordöstlichst bestehende Wohnobjekt im Grünland in die Entwicklung miteinbezogen werden, zumal der südwestlich gelegene Landwirtschaftsbetrieb nicht mehr aktiv ist.

### **Entwicklungsbereich W2-2:**

~~Entwicklungsbereich am Südrand von Aigen.~~

~~Bauliche Entwicklung:~~

~~Zwischen Bestand und Leoganger Ache.~~

~~Widmungsvoraussetzung:~~

~~Wegfall der roten Gefahrenzone.~~

Otting ist ein von nichtlandwirtschaftlicher Bebauung großteils verschont gebliebener rein landwirtschaftlicher Ansatz. Hier ist bei der baulichen Gestaltung auch der landwirtschaftlichen Bauten dieser weilerartige Charakter zu erhalten. Im Bereich Aigen (W2) wird die Bauform des Ein- und Zweifamilienhauses die vorherrschende bleiben. Verdichtungen sind hier hintanzuhalten.

INFRA: Im Bereich Aigen ist derzeit eine fußläufige Überquerungsmöglichkeit der Ache zur Bushaltestelle im Bereich der Stadlbauernsiedlung gegeben. Allenfalls sollte hier auch einmal eine für Personenkraftfahrzeuge taugliche Brücke eine kürzere Anbindung an die Bundesstraße ermöglichen.

### 2.2.3 Sinning

FUNKTION: Landwirtschaft, Wohnen.

NATUR: Die Flächen südlich von Sinning sind als weiträumige ebene Landwirtschaftsflächen als landwirtschaftliche Vorrangzonen festgelegt. Die Gebiete nördlich der Leoganger Ache erfüllen Retentions- bzw. Hochwasserabflussfunktionen, weite Bereiche sind auch hier durch Bahnlärm belastet.

Auch hier ist eine relativ weiträumige offene Landschaft gegeben, welche bauliche Entwicklungen großräumig sichtbar werden lässt.

Aus siedlungsstruktureller Sicht ist der Grünkeil westlich von Sinning zum Ortsbereich Rosental hin nach wie vor von großer Bedeutung.

BAU: ~~Im Raum Sinning (W3) soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Nutzung der hier noch bestehenden Baulücken beschränken.~~ Mit dem äußersten Siedlungsbestand im Westen von W4 ist auch die Grenze hinsichtlich einer weiteren Entwicklung Richtung Rosental gegeben. Im landwirtschaftlich strukturierten Teil (L4) ist bei einer Bebauung auf die Landwirtschaftsbetriebe Rücksicht zu nehmen.

#### Entwicklungsbereich W3-1:

Funktion: Wohnen

Bauliche Entwicklung:

Ausbau des bestehenden Siedlungsansatzes auf eine, bezogen auf die durch den Ort führende Haupteinfahrtsstraße, insgesamt dreireihige Bebauung.

Gerade in diesem Ortsteil ist es auf Grund des Zusammentreffens landwirtschaftlicher Strukturen und neuerer Wohnbebauung wichtig, eine gute Abstimmung zwischen diesen Bauformen zu finden. Südlich der durchführenden Straße ist der gegebene zeilenförmige Charakter, soweit es noch auf Grund unbebauter Flächen möglich ist, durch eine Staffelung der Baukörper etwas aufzulockern.

## 2.2.4 Bereich Ullach - Mitterbrand

### Bereich Mitterbrand

FUNKTION: Land- und Forstwirtschaft

NATUR: Überwiegende bewaldetes Gebiet mit einer Landwirtschaftsinsel. Letztere weist exponierte Hangsituation auf.

BAU: Keine Baulandwidmungen in diesem Bereich, ausgenommen für die hier bestehende Jugendherberge. Bauvorhaben lediglich im Umfang der Möglichkeiten, welche im Grünland gegeben sind.

INFRA: Straße und Strom vorhanden. Keine öffentliche Wasserversorgung, kein Kanal **zwischenzeitlich vorhanden**, keinerlei ÖV-Erschließung bzw. Nahversorgung.

### Ullach

FUNKTION: Landwirtschaft, Wohnen, Tourismus

NATUR: Es handelt sich beim Ullachtal um ein nur am Taleingang besiedeltes Gebiet, weiter hinten beginnt dann ein landschaftlich äußerst reizvoller Bereich, der den Zugang zu den Steinbergen bildet.

Das Leitziel ist hier sicherlich die Erhaltung des weitgehend unberührten Charakters dieses Teiles der Gemeinde. Im Gebiet nach der Bahnunterführung sind entsprechende Beeinträchtigungen durch den Bahnlärm gegeben, weitere Restriktionen für eine Bebauung bildet der Birnbach mit seinen Gefahrenzonen.

BAU: Die bauliche Entwicklung soll sich auf den am Taleingang befindlichen Siedlungsansatz (W6) beschränken. Das Ziel besteht, wie bereits im bisherigen Entwicklungskonzept, im Schließen der beiden Siedlungsansätze.

Im Norden kann entlang der bestehenden Erschließungsstraße noch eine Baureihe angefügt werden. Im Südosten verläuft die Siedlungsgrenze etwa eine Parzellentiefe jenseits der südöstlichen Grundgrenze **entlang** der Parzelle 482/1.

Die Grenze für eine nicht-landwirtschaftliche Bautätigkeit taleinwärts liegt bei der bebauten Grundparzelle 484/2. Weiter hinter sind Bauvorhaben nur insoweit möglich, als sie der Landwirtschaft dienen bzw. jenen Landwirtschaften, welche auch touristische Aktivitäten pflegen.

Im Hinblick auf die Bauformen jenes Bereiches, wo der Lückenschluss erfolgen kann, gilt, dass hier diese Abrundung mit Einfamilienhäusern erfolgen soll.

INFRA: Für die Bebauung der Zwischenfläche sollte eine Lösung dahingehend gesucht werden, als man mittels der im Grundkataster eingetragenen Straße (westlich der Parzelle 484/4 hineinführend) eine Ringerschließung weiterführt und im Bereich der unbebauten Zwischenfläche zwischen beiden Siedlungsansätzen wieder in die Hauptverbindungsstraße einmündet.

## 2.2.5 Rosental

FUNKTION: Wohnen, vereinzelt Landwirtschaft, kommunale Einrichtungen – Freizeit - Sport

NATUR: Die großen ebenen Freiflächen östlich, außerhalb von Rosental sind als landwirtschaftliche Vorrangzonen festgelegt. Die Flächen im nördlichen Anschluss an die Leoganger Ache erfüllen Retentions- bzw. Hochwasserabflussfunktion. Im Ortsbereich von Rosental gibt es Restriktionen durch die Gefahrenzonen des Birnbaches. Weite Bereiche sind auch hier durch Bahnlärm belastet. Rosental grenzt im Osten an eine weiträumige offene Landschaft, mit besonderen Sensibilitäten hinsichtlich der Erscheinung von baulichen Strukturen. Besonders der südliche und östliche Ortsrand von Rosental treten deutlich in der Landschaft in Erscheinung.

Landschaftlich ist hier auch der Bereich des Forstamtes der Bayrischen Saalforste mit seiner prägnanten Allee von Bedeutung.

BAU: In Rosental (W4) soll der nordöstlich des älteren Kerns gelegene Bebauungsansatz geschlossen werden.

Im Osten von Rosental wird ~~in zwei Bereichen~~ **im Nordosten** eine größere bauliche Entwicklungsmöglichkeit festgelegt. ~~Einerseits kann im südlichen Teil, ausgehend von einer am östlichen Siedlungsrand anstehenden Erschließungsstraße das hier gelegene Feld aufgeschlossen werden.~~

**Die im Süden festgelegte größere Entwicklungsfläche wird, mit Ausnahme einer Baureihe, im Anschluss an den Bestand aufgrund mangelnder Verfügbarkeit zurückgenommen.**

~~Weiter nordöstlich kann südlich der hier durchführenden Gemeindestraße ein großflächiges Arrondieren der hier bisher entstandenen Siedlungsansätze erfolgen. Die beiden Entwicklungsmöglichkeiten könnten dann aufschließungsmäßig auch zusammengeschlossen werden.~~

~~Es gilt hier als festgelegt, dass nicht beide Entwicklungsvarianten gleichzeitig angerissen werden sollen, sondern in einer entsprechenden zeitlichen Abfolge und bedarfsorientiert.~~

Die östliche Siedlungsgrenze (zum Gründkeil Richtung Sinning hin) liegt eine Parzellentiefe östlich der bebauten Grundstücke (Gp. 450/2 oder Gp. 424/3). Hinsichtlich der baulichen Gestaltung ist gerade in diesem Ortsteil die Abstimmung zwischen den landwirtschaftlichen Baustrukturen und der neueren Verbauung von großer Bedeutung. In diesem Ortsteil könnte es im Wohnbe-

reich auch eine bauliche Verdichtung geben, wobei auf die Eingliederung solcher Bauformen in den Bestand besonders zu achten ist.

Das Areal rund um das Forstamt der Bayrischen Saalforste wird, entsprechend bereits früher einmal hier vorliegenden Festlegungen, wieder als bauliches Entwicklungsgebiet aufgenommen (betrifft die Gesamtfläche zwischen Leoganger Ache, Birnbach und Hangfuß zur ÖBB).

Es wird dieser Standort als Vorbehaltsbereich für kommunale Zwecke, Freizeit und Erholung, Tourismus festgelegt. Auch die Wohnnutzung wird nicht ausgeschlossen, diese hat sich aber dann in konzentrierter Form bzw. in funktionaler Gliederung zu übrigen Nutzungen standortmäßig zu entwickeln.

Für die detaillierte Nutzung ist dann ein gesamtheitliches Entwicklungs- bzw. Gestaltungskonzept festzulegen.

Vor allem auf Grund der gefährdungsmäßigen Situation, aber auch des Aspektes des äußeren Ortsbildes, wird auch der Bereich zwischen B164 und Leoganger Ache weiterhin als baulicher Freihaltebereich aufrechterhalten.

Der Bereich Z3 ist ein Gebiet mit vorrangiger Bestandsentwicklung (soweit auf Grund der Gefahrenzonen möglich) für die bereits hier bestehenden Nutzungen.

INFRA: Die in der ergänzenden Plandarstellung angedeutete Erschließung beim nordöstlichen Erweiterungsgebiet ist schematisch zu verstehen, bei entsprechenden baulichen Entwicklungen soll hier ein detaillierteres Gestaltungskonzept erstellt werden, indem dazu auch die exakte Grenze der Bebauung festzulegen ist.

## 2.2.6 Sonnrain

FUNKTION: Wohnen, kommunale Einrichtungen

NATUR: Die wesentlichsten naturräumlichen und umweltmäßigen Rahmenbedingungen sind durch die durch dieses Gebiet führende B164 bzw. die Leoganger Ache gegeben. Landschaftlich ist der Bereich kleinteiligst strukturiert. Im Norden, Richtung Bahn, gute Einbindung durch bewaldetes Gebiet. Vegetationsmäßige Strukturen sind noch entlang der Leoganger Ache vorhanden.

BAU: ~~Im Siedlungsbereich W7 steht die Schließung der restlichen Baulücken im Vordergrund. Eine Siedlungserweiterung ist aus Gründen der diesen Siedlungsbereich umgebenden Nutzungen nicht möglich.~~

~~Im Nordwesten (Bereich W7-1) wird eine bauliche Entwicklung für Wohnzwecke festgelegt. Die Funktion ist Wohnen, für die Inanspruchnahme ist vorweg eine Bebauungsstudie zu erstellen bzw. vorzulegen.~~

~~Im Bereich des Sport- und Freizeitzentrums wird festgelegt, dass bei einer allfälligen Auslagerung des Sportplatzes hier auch eine Nachnutzung für Wohnzwecke erfolgen kann.~~

## 2.2.7 Sonnberg

### Bereich Sonnberg – Steinberge

FUNKTION: Land- und Forstwirtschaft, Alpentourismus

NATUR: Es handelt sich hier um ein äußerst wichtiges Gebiet, vor allem im Hinblick auf die Sicherung der Wasserreserven. Es ist hier auch großräumig das Schongebiet Steinberge ausgeschieden. Die unberührte Erhaltung dieses Gebietes ist zentrales Ziel. Wesentlich auch sowohl für die Wasserversorgung wie auch für den Gewässerhaushalt sind die dort bestehenden ausgedehnten Waldgebiete unterhalb des Steilanstieges zu den Steinbergen.

BAU: Es handelt sich hier um ein grundsätzlich von Bebauung, für welche nicht ein entsprechender Bedarfsnachweis vorgelegt werden kann, freizuhalten- des Gebiet.

INFRA: Die Sicherung der Wasserreserven steht als zentrales Ziel im Mittelpunkt. Nebenbei ist auch noch die Pflege und Erhaltung der Wanderwege für den Tourismus von entsprechender Bedeutung.

### Bereich Birnberg – Badhaus

FUNKTION: Landwirtschaft, Wohnen (hauptsächlich als Bestandsfunktion), Tourismus

NATUR: Bei diesem im Wesentlichen nördlich der ÖBB zwischen dem Badhausgraben und dem Ullachtal gelegenen Gebiet handelt es sich um einen außerordentlich exponierten Südhang mit entsprechenden Sensibilitäten gegenüber baulichen Eingriffen. Diese Sensibilität besteht vor allem aus landschaftsästhetischer Sicht. Markant ist, dass es sich nicht um einen gleichförmig abfallenden Hang, sondern um ein topographisch äußerst gegliedertes Gelände mit noch zahlreichen Vegetationsstrukturen (Kleinstrukturen) handelt.

Am Südrand ist noch die ÖBB als Lärmemissionsfaktor zu erwähnen, am Westrand der Badhausgraben, wobei dieser schon relativ in Tieflage verläuft und keine weitflächigen Gefahrenzonen mehr verursacht.

BAU: Obwohl es hier Besiedlung und Baulandwidmungen gibt, kann das gesamte Gebiet keineswegs als bauliches Entwicklungsgebiet angesprochen werden. Vielmehr bleiben die restriktiven Zielsetzungen des bisherigen Entwicklungskonzeptes voll inhaltlich aufrecht. Für die drei Siedlungsansätze (W11) am Birnberg gilt weiterhin, dass diese mit den bestehenden Baulandwidmungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten abgegrenzt sind. Zusätzliche

Erweiterungen sind hier nicht mehr beabsichtigt. ~~Für die Siedlungsansätze mit der Nummer W11 Am Birnberg sind grundsätzlich keine Weiterentwicklungsmöglichkeiten mehr vorgesehen. Ausnahmen stellen Entwicklungen für den Eigenbedarf dar, wenn ein entsprechender Bezug zu diesem Bereich (wie etwa das Vorhandensein größeren Grundbesitzes) gegeben ist. Aus dieser Sicht ist beim östlichsten Siedlungsansatz am Ostrand die Ausweisung für eine Parzelle, die im Zuge des Umwidmungsverfahrens dann genau abzugrenzen ist, möglich.~~

Für den als Sonderfläche ausgewiesenen Betrieb Priestereck sollen kleinere bauliche Entwicklungen, vorrangig im Bereich des Bestandes durchgeführt werden. Für den Fall größerer Vorhaben soll vorerst eine Realisierungsmöglichkeit an den Bestand angrenzend geprüft werden. Falls auf Grund der hier gegebenen Hanglage bzw. Exposition des Standortes sich diese Entwicklung im Hinblick auf die vorzunehmenden Geländeeingriffe und auch der Auswirkungen auf das Landschaftsbild als raumordnerisch nicht vertretbar erweist, kann eine Realisierung nördlich des Bestandes, oberhalb des Hanges im ebenen Gelände erfolgen.

Die zu errichtende Zufahrt soll dann möglichst schonend in das Gelände integriert werden, die Objekte sind oberhalb des Hanges zu situieren, wobei auf die Höhenentwicklung Bedacht zu nehmen ist. Weiters ist auch eine bepflanzungsmäßige Einbindung sicher zu stellen.

Die Siedlung südlich des Badhauses (W12) ist in nördlicher Richtung mit den letzten Baulandwidmungen beschränkt. Im Osten und Westen ist ohnehin, bedingt durch die topographische Situation, im Süden durch die ÖBB, eine Grenze gesetzt.

Im Übrigen haben hier noch einige Tourismusbetriebe ihren Standort. Diese können nach Maßgabe des Kapitels Wirtschaft grundsätzlich Sonderflächenwidmungen erhalten. Allerdings wäre genau zu prüfen, falls solche Baulandwidmungen auch Potential für bauliche Erweiterungen enthielten.

Als Leitlinie für die bauliche Gestaltung muss hier die richtige Positionierung der Gebäude im teils hängigen Gelände gesehen werden. Es sollte hier getrachtet werden, Baukörper mit eher rechteckigem Grundriss hinsichtlich der Firstrichtung schichtenlinienparallel anzuordnen, um eine bessere Anpassung an den Hang zu gewährleisten. Auf die Bauhöhenentwicklung ist ganz besonders Bedacht zu nehmen.

INFRA: Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

## **Bereich Milling**

FUNKTION: Wohnen, Landwirtschaft untergeordnet.

NATUR: Bedingt durch die Lage an der Ache bzw. der Bundesstraße, in eingeschränktem Ausmaß auch durch den Badhausgraben sind entsprechende naturräumliche und umweltmäßige Restriktionen für die Wohnentwicklung gegeben. Weiters sind hier schon stark durchgängige Siedlungsansätze ge-

geben, aber auch noch einige dazwischenliegende Freiflächen, welche auf alle Fälle gesichert werden sollen. Es sind hier jedenfalls folgende Bereiche als Grünkeile von einer Verbauung freizuhalten:

- ◆ Bereich zwischen Sonnrain und Standort Bauhof Hasenauer.
- ◆ Grünkeil zwischen dem Siedlungsstandort im Bereich Bauhof Hasenauer und der Millingsiedlung.
- ◆ Bereich zwischen der Millingsiedlung und Siedlungsansatz Bahnwirt – Neuhäusl.

**BAU:** Im Bereich des Bauhofes Hasenauer steht eine saubere widmungsmäßige Trennung zwischen dem Bauhofgelände und dem angrenzenden kleineren Wohnansatz (W13) im Vordergrund. Bauliche Ausweitungen (ausgenommen Bestandsentwicklungen) sind hier nicht mehr vorgesehen.

Im Bereich der Millingsiedlung (W14) kann der Millingboden entsprechend dem erstellten Bebauungsplan verbaut werden, südlich des Bebauungsplangebietes sind die Flächen als Retentions- bzw. Abflussräume zu sichern. Da im nördlichen Teil, bedingt durch die topographischen Verhältnisse eine relativ günstige Lärmsituation gegeben ist, wird hier mit der Siedlungsgrenze bis zu der oberen Erschließungsstraße vorgerückt, **im nordwestlichen Bereich wird westlich und östlich der beiden bestehenden Wohnobjekte im Grünland noch eine einreihige Entwicklungsmöglichkeit festgelegt.**

~~Im westlichen Teil ist eine Freihaltung der südlich der Straße gelegenen Steilhangflächen erforderlich.~~

Im Siedlungsgebiet Neuhäusl (W15) ist der Baulandsicherungsstandort, wie bisher, festgelegt. Eine spätere Entwicklung in nördlicher Richtung (unmittelbar nördlicher Anschluss an das Bebauungsplangebiet) wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

~~INFRA: Für die Erschließung Neuhäusl gibt es ein mit der Bundesstraßenverwaltung abgesprochenes Einmündungsprojekt.~~

Allenfalls wäre auch das Thema einer kurzen fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofes von der Bahnwirtsiedlung bzw. der neuen Siedlung Neuhäusl aber auch vom Bereich Millingboden aus zu überdenken.

## **Bereich Sonnberg – West**

**FUNKTION:** Land- und Forstwirtschaft

**NATUR:** Es handelt sich um einen stark bewaldeten Südhang mit entsprechenden Nutzungsrestriktionen bedingt durch die ÖBB bzw. den das Gebiet begrenzenden Gewässern Reiterbach und Hinterrettenbach.

**BAU:** Keine baulichen Entwicklungsabsichten. Bauvorhaben nur dann, wenn ein entsprechendes Erfordernis für die Land- und Forstwirtschaft bzw. eine sonstige zwingende Begründung gegeben ist.

**INFRA:** Keine Maßnahmen erforderlich

## **Bereich Albachau bis Kristern – Hinterrain**

**FUNKTION:** Landwirtschaft, Gewerbe, Tourismus, Wohnen

**NATUR:** Gerade dieses Gebiet ist besonders gekennzeichnet durch die Nutzungsrestriktionen durch die B164 bzw. die ÖBB. Die topographischen Gegebenheiten sind gekennzeichnet durch eine ausgeprägte Südhangsituation mit teilweise stark ansteigendem Gelände unmittelbar von der Bundesstraße weg. Landwirtschaftsstrukturen sind bedingt durch starke Siedlungstätigkeit schon sehr in den Hintergrund gedrängt worden.

Der Setzung von Grünkeilen zur Unterbrechung der stark zeilenförmigen Siedlungsstrukturen kommt hier besondere Bedeutung zu. Eine größere noch markante Freifläche ist durch einen derartigen Grünkeil zwischen der Bahnwirtschaftsiedlung und dem Bereich Albachau zu sichern. Ein weiterer Grünkeil wird westlich der Prentsiedlung festgelegt.

**BAU:** Beim Standort St. Leonhard - Albachau (B6) handelt es um einen eher wirtschaftlich strukturierten Siedlungsstandort. Eine größere Wohnentwicklung soll es hier nicht mehr geben.

Es stehen hier die Entwicklungsmöglichkeiten für den hier gegebenen Baubestand im Vordergrund.

Der Wohnbebauungsansatz westlich des Hotels St. Leonhard ist als Bestandswidmung zu erhalten.

Im Bereich Prent (W17) verbleiben die Abrundungsmöglichkeiten laut bestehendem REK beidseits der vom Prentwirt hinaufführenden Erschließungsstraße. Im Bereich südlich von Brandstatt (B7) soll es eine zusätzliche Wohnentwicklung nicht mehr geben.

Im Bereich westlich von B7 wird ein touristischer Sonderstandort festgelegt. Es handelt sich hier um eine noch größere, weitgehend auch ebene Fläche nördlich des touristischen Standortes B9. Dieser Standort soll für ein entsprechendes flächenintensiveres (touristisches) Projekt erhalten werden.

Die östlich von Hütten nördlich der Bundesstraße gelegene Siedlungszeile ist lediglich in ihrem Bestand zu sichern aber nicht mehr zu erweitern.

Von der Baugestaltung her ist im Bereich Prent auf Grund der exponierten Situation eine möglichst gute Positionierung im Hang zu gewährleisten.

**INFRA:** Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

## 2.2.8 Berg

FUNKTION: Land- und Forstwirtschaft, Rohstoffgewinnung.

NATUR: Nutzungsrestriktionen bedingt durch die Tatsache, dass das Gebiet größtenteils bewaldet ist, auch die topographischen Gegebenheiten geben dem Gebiet keine Eignung mehr für eine Siedlungsentwicklung. Hier tritt der talartige Charakter sehr deutlich und in beengender Art und Weise in Erscheinung.

BAU: Bauliche Entwicklung lediglich für die hier befindliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung bzw. allenfalls für den Schotterabbau.

INFRA: Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

## 2.2.9 Grießen

FUNKTION: Land- und Forstwirtschaft, Tourismus, Gewerbe.

NATUR: Der Bereich Grießen stellt eine noch weitgehend urtümliches landwirtschaftlich strukturiertes Gebiet dar. Dieser Charakter sollte erhalten bleiben. Es gibt hier zahlreiche ökologisch wertvolle Bereiche, in erster Linie ist hier wohl das Gebiet um den Grießersee zu nennen.

BAU: Im Bereich unmittelbar an die Gemeinde Hochfilzen ist eine gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit vorgesehen. Diese Entwicklungsmöglichkeit wird im Bereich südlich der Bundesstraße festgelegt. Hier besteht bis zur Gemeindegrenze auf Seiten der Gemeinde Hochfilzen ebenfalls gewerbliche Nutzung, auch nördlich der Bundesstraße reichen die Anlagen des Magnesitwerkes auf Leoganger Gemeindegebiet herüber.

Ansonsten im gesamten Bereich keine Bautätigkeit, wenn diese nicht aus den Hauptfunktionen dieses Gebietes heraus zwingend begründet werden kann. Die Nutzung des gewidmeten Baulandes im Bereich Grießen soll noch möglich sein.

INFRA: Kanalmäßige Aufschließung dieses Bereiches ist fertig gestellt.

Für den gewerblichen Bereich an der Gemeindegrenze zu Hochfilzen ist die kanalmäßige Aufschließung von Hochfilzen her durchzuführen.

### 2.2.10 Schwarzleo

FUNKTION: Land- und Forstwirtschaft, Tourismus.

NATUR: Es handelt sich um ein landwirtschaftlich äußerst reizvolles Talgebiet, welches großteils bewaldet ist, im hinteren Bereich auch Alpnutzung. Hintanhaltung der baulichen Entwicklung, vor allem im Eingangsbereich des Schwarzleotales, wo schon einige Ansätze vorhanden sind.

BAU: Im Bereich Schwarzleo ist eine Bautätigkeit lediglich für die hier bereits vorhandenen Nutzungen bzw. für die Land- und Forstwirtschaft und allenfalls für spezielle touristische Aktivitäten möglich.

INFRA: Keine Maßnahmen erforderlich.

### 2.2.11 Hütten

FUNKTION: Tourismus, Land- und Forstwirtschaft, Wohnen.

NATUR: Nutzungsrestriktionen durch Bundesstraße und Leoganger Ache. Im gesamten Bereich ist eine exponierte Nordhangsituation mit entsprechenden Sensibilitäten gegenüber baulichen Entwicklungen gegeben. Prägung der Landschaft durch Schisporterschließung.

BAU: Der Bereich der Talstation Asitz (B8 und B9) ist als Tourismusstandort festgelegt. Eine betriebsunabhängige Wohnentwicklung ist hier nicht vorgesehen. Wesentlich ist hier die Standortsicherung der vorhandenen Fremdenverkehrseinrichtungen.

Grundsätzlich ist dieser Standort südlich der Bundesstraße vom Bestand aus weiter zu entwickeln. Bei Inanspruchnahme von Hangflächen ist die bauliche Gestaltung besonders genau zu prüfen.

Östlich des Heizwerkes wird ein Standort für einen Campingplatz festgelegt. Der Campingplatz ist im Bereich des im Plan eingetragenen Standortsymbols zu situieren und als Richtwert wird ein Flächenausmaß von 2ha angegeben.

Als Voraussetzung für eine Umwidmung ist ein detailliertes Erschließungs- und Nutzungskonzept sowie die Grundzüge einer landschaftsgestalterischen Begleitplanung vorzulegen.

Im Ortsbereich von Hütten (Z5) ist die hauptsächliche bauliche Entwicklung südlich der Ache in östlicher Richtung möglich. Im Ortsbereich selbst ist bei

Baumaßnahmen auf den alten Baubestand des Ortskerns entsprechend zu achten.

Der Asitz erfüllt bereits jetzt als schimäßig erschlossener Bereich die Funktion einer Sport- bzw. Aktivzone. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, zusätzliche Entwicklungen in dieser Richtung zuzulassen. Durch derartige Entwicklungen sollen einerseits die hier bestehenden Infrastruktureinrichtungen (in erster Linie Bergbahn bzw. die bereits bestehenden Versorgungsbetriebe) gestärkt werden. Zusätzlich sind jedenfalls noch alle Einrichtungen willkommen, welche die Funktion als touristische Aktivzone zu verbessern geeignet sind. Naturgemäß waren hier vor allem Einrichtungen, welche die Sommersaison positiv beeinflussen, besonders wünschenswert.

Die Gemeinde denkt vorrangig an die Schaffung innovativer Einrichtungen, welche dem Leitgedanken des „Erlebnistourismus“ Rechnung tragen.

INFRA: Für die Siedlungserweiterung im Südosten von Hütten ist die entsprechende Erschließung, vor allem in verkehrsmäßiger Sicht erst herzustellen.

## 2.2.12 Pfündl, Embach, Rain

FUNKTION: Landwirtschaft, Tourismus, Wohnen, Gewerbe.

NATUR: Am Nordrand dieses Gebietes ergeben sich durch die Leoganger Ache bzw. durch die Bundesstraße entsprechende natürliche bzw. umweltmäßige Restriktionen. Südlich der Ache sind noch einige signifikante Freiräume gegeben. Landschaftlich markant ist der Geländeanstieg zum Areal Krallerhof hinauf, aber auch weiter Richtung Osten existierende Terrassenkanten.

BAU: Die Dorfgebietswidmung im Bereich Pfündl (L7) ist auf den Baubestand abzustimmen. Zusätzliche Entwicklungen für Wohnzwecke soll es hier nicht mehr geben, **Entwicklungen für touristische Zwecke sind möglich.** Der touristische Betrieb beim Embachhof kann durch Ausweitungen der bereits hier bestehenden Baulandausweisungen weiter entwickelt werden. Im Bereich Maisbichl (W18) soll es, wie bisher, nur geringfügige bauliche Abrundungsmöglichkeiten geben. Unmittelbar südlich von Bundesstraße und Ache liegt der markante betriebliche Standort des Sägewerkes Hartl (B4).

Auf Grund der erschließungsmäßigen bzw. topographischen Gegebenheiten wird die Entwicklungsmöglichkeit östlich von B4 intensiviert. Ein kleiner Geländeanstieg teilt das Areal in zwei Bereiche, es gäbe zum einen eine Entwicklungsmöglichkeit im unmittelbaren Anschluss an die Hochkönig Landesstraße (Variante I). Sollte dies aus der Sicht des Hochwasserabflusses nicht funktionieren, könnte auch die Variante II separat entwickelt werden.

Die Entwicklungsmöglichkeit in westlicher Richtung geht bis in den Bereich der Go-Cart-Bahn, eine Umsetzung ist jedoch nur in Abstimmung der hier festgelegten roten Gefahrenzone möglich.

Das Areal Krallerhof (B5) stellt einen markanten touristischen Ansatz dar. Nach Maßgabe der standörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind hier noch bauliche Erweiterungen denkbar, auch bei Bedarf, eine Anhebung der im Rahmen der derzeit gültigen Widmung festgelegten höchstzulässigen Zimmeranzahl.

Die Stockingsiedlung (W16) ist im Rahmen der bisher festgelegten Siedlungsgrenzen als Wohnstandort festgelegt.

Im Osten wird im südlichen Anschluss an die zum Sägewerk Hartl hinunterführende Gemeindestraße noch eine Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen einer Parzellentiefe festgelegt (W16-1). Diese reicht bis zum bebauten Grundstück (300/2).

Weiter nördlich davon wird im Bereich W16-2 eine Arrondierung festgelegt. Es kann hier die bestehende Waldfläche dafür in Anspruch genommen werden, da es sich um eine baulich sinnvolle Abrundung handelt.

Im Südosten wird entlang der Aufschließungsstraße noch eine Entwicklungsmöglichkeit festgelegt (W16-3).

Weiters wird im Südwesten im Anschluss an das Stockinggut noch eine kleinflächige bauliche Entwicklung festgelegt (W16-4).

~~Beim Entwicklungsbereich W16-4 gibt es für einen betroffenen Grundeigentümer ein Zufahrtsproblem. Falls dies nicht gelöst werden kann, so wird im Norden (W16-5) eine alternative Entwicklungsmöglichkeit für ein bis zwei Bauparzellen festgelegt.~~

Den sonst noch umliegenden Tourismusbetrieben ist eine Sonderflächenwidmung mit entsprechendem Entwicklungsspielraum zu geben.

INFRA: Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Bei der Entwicklung des Gewerbestandortes B4 ist die Erschließung von der in die Hochkönig Landesstraße einmündende Gemeindestraße aus durchzuführen.

### 2.2.13 Pirzbichl

FUNKTION: Land- und Forstwirtschaft, Tourismus.

NATUR: Der Bereich ist geprägt von einer markanten Erhebung, auf der der durchwegs landwirtschaftlich strukturierte Weiler besteht. Die Lage ist relativ exponiert und im Hinblick auf die Situierung zusätzlicher Baulichkeiten vor allem im nördlichen Teil, sensibel.

**BAU:** Bauliche Entwicklung lediglich für landwirtschaftliche Zwecke bzw. die hier gegebenen touristischen Aktivitäten. Keine nichtlandwirtschaftliche Siedlungsentwicklung.

**INFRA:** Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

## **2.2.14 Leogang**

**FUNKTION:** Gemeindezentrum, Versorgung, Wohnen, Tourismus.

**NATUR:** Die wesentlichsten naturräumlichen und umweltmäßigen Rahmenbedingungen sind durch die durch dieses Gebiet führende B164 bzw. die Leoganger Ache einerseits bzw. den Schwarzbach und den Wimmbach andererseits gegeben.

Weiters ist auch die durch das Zentrum führende Hangkante als markantes Landschaftselement anzusehen. Die erwähnten Fließgewässer sind wesentliche Grünachsen mit landschaftsgliedernder Wirkung.

Der Schwarzbach ist zwischenzeitlich verbaut, der Gefahrenzonenplan ist offiziell noch nicht revidiert.

**BAU:** Im Ortszentrum (Z1) bleiben die im bisherigen REK festgelegten Entwicklungsmöglichkeiten Richtung Westen und auch Richtung Osten aufrecht.

Bei der Entwicklung Richtung Westen ist die Gefährdung durch den Schwarzbach (bisher ein Großteil des Frickfeldes in der roten Zone) weitgehend weggefallen und es wird in diesem Bereich entsprechend der hier in der jüngeren Vergangenheit angesiedelten zentralen Einrichtungen (Hauptschule, Nahversorger) hauptsächlich eine Erweiterung der Zentrumsfunktion angestrebt. Vor allem eine bauliche Weiterentwicklung östlich des unmittelbaren Ortszentrums wäre ein großes Anliegen. Längerfristig könnte (trotz der vorerst noch in der ergänzenden Plandarstellung eingetragenen Siedlungsgrenze) die bauliche Entwicklung bis zum Wimmbach weiter geführt werden.

Die Flächen im unmittelbaren Bundesstraßennahbereich (Z2) sollten hier für eine kleinbetriebliche Entwicklung im FWPL vorgesehen werden, jedenfalls ist in der ersten Baureihe eine Wohnentwicklung hintanzuhalten.

Beim Siedlungsansatz westlich des Friedhofes (Z4) sind zur bestehenden Verbauung an der Schwarzbachstraße hin einige dazwischen liegende Freiflächen bebaubar.

Im südlichen Anschluss an die teils bebauten Flächen bzw. dem Parkplatz wird eine Entwicklung im Ausmaß einer Baureihe festgelegt.

Westlich der Schwarzbachstraße Richtung Süden kann die Verbauung auf der Westseite bis zur Grundparzelle 51/2 gehen. Dort ist auch weiterhin eine Siedlungsgrenze festgelegt bzw. bleibt der Grünkeil nördlich Untergrund erhalten.

Die Schwarzbachsiedlung (W9) bleibt hinsichtlich der Entwicklungsoptionen gleich wie im bisherigen REK. Die im Süden festgelegte Siedlungsgrenze gilt für die Wohnentwicklung und bedeutet kein Hindernis für den südlich davon festgelegten Heizwerkstandort.

**Aufgrund des Wegfalls der roten Gefahrenzone kann die Erweiterung W9-2 bis ganz nach Süden zur bestehenden Aufschließungsstraße ausgedehnt werden.**

Der Siedlungsansatz (westlich des Schwarzbaches) südlich der Ache (W8) kann sich, wie bereits im bisherigen REK vorgesehen, noch in die Tiefe (bis zum Hangfuß) entwickeln.

Der Bereich der Tischlerei Scheiber (B3) wird als Kleingewerbestandort aufrechterhalten mit seinen entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten Richtung Westen.

Das Ortsbild von Leogang ist zum einen stark von der Kirche geprägt, von Süden her aber auch sehr durch das Gebäudeensemble Kirchenwirt samt ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden.

Es wäre daher unbedingt zu trachten, die Erhaltung dieser Ansicht durch eine konsequente bauliche Freihaltung auch für die Zukunft abzusichern. Bei einer Ortserweiterung in östlicher Richtung ist nicht mittels Einzelparzellierung sondern nach einem Gesamtkonzept vorzugehen.

Da es im Kapitel Tourismus auch die Zielsetzung einer schimäßigen Erreichbarkeit des Asitzschigebietes vom Zentrum aus gibt, könnte es hier allenfalls einmal zu einem Liftausbau kommen. Es wäre dann sicherzustellen, dass ein allenfalls zu errichtendes neues Talstationsgebäude hier mit besonderer Sorgfalt geplant bzw. auch hinsichtlich seines Standortes überlegt wird.

**INFRA:** Bei der Siedlungserweiterung Richtung Osten wäre allenfalls einmal langfristig an eine Anbindung zum Güterweg Ofenlehen hin zu überlegen. Bei der baulichen Erweiterung des Zentrums ist auch stets auf die Sicherung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr zu achten.

Bei der Erweiterung in die Tiefe im Bereich (W8) sollte mit bestehenden Bundesstraßenzufahrten das Auslangen gefunden werden. Allenfalls wäre darauf hinzuweisen, dass im hinteren Teil eine Ringverbindung entsteht. Insgesamt wären zwei Einbindungen in die Bundesstraße, welche durch diese Ringverbindung verbunden sind, anzustreben.

## **2.2.15 Madreit**

**FUNKTION:** Land- und Forstwirtschaft, Tourismus, Wohnen.

**NATUR:** Landschaftlich ist hier eine relativ exponierte Nordhanglage gegeben. Dieser Bereich ist gerade auf Grund des Ausblickes vom Ortszentrum von einiger Bedeutung.

**BAU:** Der Siedlungsbereich Madreit (W10) wird hinsichtlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten (hauptsächlich bauliche Auffüllung und Abrundung) wie im alten REK festgelegt. Die Entwicklung soll sich insgesamt auf den Bereich westlich der Nord/Süd verlaufenden Straße bewegen.

Im Südwesten wird entlang der dort hinauf führenden Erschließungsstraße noch eine einreihige Entwicklungsmöglichkeit festgelegt. Im Südosten kann die bisher als Parkplatz dienende Fläche baulich aufgefüllt werden, da hier die Lifterschließung samt erforderlichem Parkplatz weggefallen ist.

Für den Restbereich von Madreit steht die Landwirtschaftsfunktion im Vordergrund, wobei bei den punktuell für den Tourismus verteilten Standortteilen bauliche Maßnahmen für diese Zwecke möglich sein sollen.

**INFRA:** Keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

## **2.2.16 Hirnreit**

**FUNKTION:** Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Wohnen. Die Wohn- und Gewerbe-funktion beschränkt sich dabei auf den Raum Stadlbauer / Jodlinschlag. Im Restbereich ist die Land- und Forstwirtschaft Hauptfunktion.

**NATUR:** Die Bereiche südlich der Leoganger Ache sind Flächen mit Abfluss- bzw. Retentionsfunktion. Aus dem südlichen Hinterland führen beidseits des Gewerbegebietes Vogelsang relativ lange Gräben aus dem Bergbereich heraus, auf deren Gefährdungspotential ist jedenfalls Bedacht zu nehmen. Der gesamt Nordhang weist eine landschaftlich relativ exponierte Situation auf.

**BAU:** Beim unmittelbar an der Bundesstraße an der Gemeindegrenze zu Saalfelden gelegenen Splittersiedlungsansatz ist keinerlei zusätzliche bauliche Entwicklung mehr beabsichtigt.

Im Gewerbebereich Jodlinschlag / Vogelsang (B1) wird die Entwicklungsmöglichkeit im Bereich nördlich der Bundesstraße in östlicher Richtung beibehalten. Man ist sich bewusst, dass es hier gefahrenzonenmäßige Restriktionen gibt, jedoch handelt es sich um einen der wenigen von der Topographie bzw. Aufschließung und auch Anrainersituation her sinnvollen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Beim gewerblichen Ansatz südlich der Hochkönig Landesstraße wird die Entwicklung in westlicher Richtung aufgegeben (rote Zone). Östlich der Zufahrt gibt es noch ein theoretisch bebaubares Grundstück, welches auch nach Vorabstimmung mit der WLVB als nutzbar angesehen wird. Diese

Festlegung steht auch in Konnex mit der nördlich der Landesstraße Richtung Osten festgelegten Entwicklungsabsicht.

Das Wohngebiet (W5) ist entsprechend dem hier erstellten Bebauungsplan fertig zu bebauen. Der Lärmschutz sollte noch weiter nach Osten bis zum Gewerbegebiet weiter gezogen werden.

Die Stadlbauernsiedlung kann für Wohnzwecke Richtung Westen noch erweitert werden (W5-1). Es ist hier der Lärmschutz entsprechend fortzusetzen. Die Aufschließung hat über die bestehenden Erschließungsansätze zu erfolgen, eine neue Zufahrt zur Landesstraße ist nicht möglich.

~~Im Bereich Stadlbauer könnte die zwischen Bundesstraße und den Wohnhäusern an der Leoganger Ache gelegene Freifläche als Betriebsgebiet (B2) genutzt werden.~~

~~Ausgehend von diesem Betriebsstandort B2 werden drei Entwicklungsvarianten festgelegt:~~

~~Der Bereich beidseits der Zufahrt nach Hirnreit wird als Betriebsstandort festgelegt (B2).~~

Variante I: ~~Weiterentwicklung in westlicher Richtung, wobei hier von der Abzweigung der Erschließungsstraße zur Stadlbauernsiedlung eine landesstraßenparallele Aufschließung erfolgen müsste. Auf die funktionale Gliederung bzw. Abstimmung zum angrenzenden Wohngebiet ist zu trachten.~~

Variante III:

**Entwicklungsbereich I:**

Entwicklung südlich der Landesstraße, östlich der Zufahrt nach Hirnreit. Für die Erschließung gelten die Ausführungen zur Variante II sinngemäß.

~~Es wird festgelegt, dass hier nicht gleichzeitig Widmungen in allen drei Gebieten möglich sind. Es sind diese Gebiete einzeln zu entwickeln bzw. kann nach Erschöpfung eines Gebietes dann ein weiteres in Anspruch genommen werden.~~

Die Aufschließung hat über die Gemeindestraße zu erfolgen, eine neue Zufahrt zur Landesstraße ist nicht möglich.

Zum nördlich der Landesstraße gelegenen Wohngebiet sind entweder Pufferstreifen in Form von Betriebsgebiet festzulegen, oder es sind im nördlichen Randbereich Maßnahmen zur Minderung der Emissionen zu setzen.

Variante II:

**Entwicklungsbereich II:**

Entwicklung südlich der Landesstraße westlich der Zufahrt nach Hirnreit. Die Aufschließung müsste von dieser seitlichen Zufahrt aus erfolgen, diese Entwicklungsvariante wird für den Fall der Aufgabe des hier gelegenen Sportplatzes festgelegt.

Für die Erschließung und Bebauung bzw. Abschirmung zum nördlich angrenzenden Wohngebiet gelten die Ausführungen zum Entwicklungsbereich I sinngemäß.

Falls für den Trainingsplatz keine Alternative gefunden werden kann, ist es auch möglich, am gegenständlichen Standort Maßnahmen zur infrastrukturellen Verbesserung des bestehenden Trainingsplatzes zu setzen.

Im Der Weiler Hirnreit (L5) sollen im Grünland verbleiben keine Widmungen durchgeführt werden, die eine reine Wohnnutzung zulassen. Es wird die Entwicklungsmög-

lichkeit für touristische Zwecke gegeben, vor allem der hier bereits über eine Einzelbewilligung entwickelte Betrieb Vorderried soll sich auf Basis einer Sonderflächenweisung weiterentwickeln können.

Das Gewerbegebiet im Osten stellt gleichzeitig auch den ersten wesentlichen baulichen Ansatz innerhalb des Gemeindegebietes dar. Im Sinne einer Verbesserung der Ortseingangssituation wäre hier eine entsprechende Grüngestaltung günstig. Beim Gewerbegebiet Vogelsang wäre bei manchen Betrieben eine geordnetere Lagerungstätigkeit ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes in diesem Bereich.

# ANHANG

### **3. Planungsfachliche Erläuterungen**

Dem Wesen einer Teilabänderung entsprechend konzentriert sich diese nur auf Teilbereiche bzw. Teilgebiete.

Es wird deshalb vom bisherigen Schriftteil ausgegangen, bei dem einige entwicklungs- und zahlenmäßige Aktualisierungen durchgeführt wurden.

Dies betrifft aber lediglich die Aussagen der zusammenfassenden Bestands- und Problemanalyse.

Weiters wurde der Baulandbedarf für Wohnen aufgrund aktueller Zahlen neu ermittelt, parallel dazu wurde auch der Tatsache Rechnung getragen, dass doch ein signifikanter Teil des Baulandbedarfes für die Wirtschaft auch in Wohnbaulandkategorien gedeckt wurde bzw. wird.

Es wird deshalb beim Baulandbedarf für die Wirtschaft, der im Prinzip ansonsten unangetastet bleibt, klargestellt, dass etwa 25% bis 30% des Bedarfes, also umgerechnet etwa 1ha bis 1,5ha, in Wohnbaulandkategorien gedeckt wird.

Dies ist in Hinkunft bei der Vorlage von Baulandbilanzen zu berücksichtigen.

Aufgrund des teilweise etwas schwächeren Wachstums kam die Baulandbedarfsermittlung beim Wohnen nicht mehr auf den bisherigen Wert von 11ha, die aktualisierte Berechnung ergab einen Wohnbaulandbedarf für 10 Jahre im Ausmaß von 7,6ha.

Hinsichtlich der Nachverdichtung wurden nach wie vor die Festlegungen der früheren Bedarfsberechnung fortgeschrieben. Es ist daher auch der jetzt ermittelte niedrigere Wert durchaus als Obergrenze anzusehen, da ja erwartet werden kann (konkrete Erfahrungen bestätigen dies auch), dass ein guter Teil neuer Wohnungen nicht im unbebauten Bauland auf der grünen Wiese entstehen, sondern vielmehr durch Nachverdichtung auf bereits bestehenden Bauplätzen.

## **Erläuterungen zu den neu festgelegten Entwicklungsstandorten:**

### **Änderungen Nr. 1 und 2 im Bereich Aigen:**

Die individualverkehrsmäßige Erreichbarkeit dieses Standortes ist vergleichsweise mit anderen Standorten nicht besonders optimal, es ist aber eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestelle im Bereich der Stadlbauernsiedlung gegeben. Weiters ist auch das Gewerbegebiet jenseits der Ache gut erreichbar.

Darüber hinaus handelt es sich hier um eine ruhige qualitativ hochwertige Wohnlagen.

Im Entwurf wurde die Entwicklung bis zur Leoganger Ache, also in die rote Zone hinein, gezogen. Dies wurde schlussendlich wieder zurückgenommen, da hier wohl in absehbarer Zukunft nicht mit einer Umsetzung gerechnet werden kann (Rücknahme der Änderung Nr. 1).

### **Änderung Nr. 3: Sinning**

Der Bereich wurde gewissermaßen als Ersatz für den herausgenommenen Teil in Rosental, der nachhaltig nicht verfügbar ist, hineingenommen.

Es ist hier die Bahnhaltestelle Ullach noch halbwegs gut erreichbar, ansonsten ist die Wohnlage im Prinzip gut, allerdings etwas vom Bahnlärm beeinträchtigt.

Es gibt hier eine größere Zahl konkreter Bauwünsche für den Eigenbedarf, sodass man es als sinnvoll ansieht, diese Ergänzung, die sich dem Bestand relativ gut zuordnet, vorzunehmen.

Es wurde bei der Vorbegutachtung durch die Landesregierung die Entwicklung in östlicher Richtung kritisch betrachtet. Nach eingehender Diskussion hat man diese Entwicklung trotzdem belassen, da hier ja die angeführte Spangenerschließung zurückführt und somit auch noch in östlicher Richtung eine weitere Baureihe aufgeschlossen wird.

Dann ist mit der Entwicklung hier ein logischer Schlusspunkt gesetzt.

### **Änderung Nr. 5: Westrand Stadlbauernsiedlung**

Hier wurde ein Verfahren zu Ausweisung von Flächen für Betriebs- und Gewerbegebiet schon relativ weit vorangetrieben.

Es zeigte sich, dass durch das Erfordernis der großzügig für den Schwerverkehr zu dimensionierenden Erschließung sehr viele Flächen draufgehen und auch die möglichen Nutzungskonflikte zum bestehenden Wohngebiet hin nicht zu vernachlässigen sind.

Es besteht hier die Möglichkeit, ein Baulandsicherungsmodell zu realisieren, das hat bei der östlich angrenzenden Stadlbauern- und Matzfeldsiedlung ja auch schon relativ gut funktioniert.

Ansonsten ist aber die Erreichbarkeit gut, die ÖV-Orientierung ist vorhanden. Es gibt hier auch einen gewissen Mix mit gewerblichen Entwicklungsflächen, was im Hinblick auf allfällige kurze Wege zum Arbeitsplatz ebenfalls positiv zu sehen ist. Darüber hinaus ist auch der Ortskern relativ gut erreichbar.

### **Änderung Nr. 6: Schwarzbachsiedlung**

Hier war lange die nördlich angrenzende Fläche als bauliche Entwicklungsfläche enthalten und wegen der roten Zone nicht umsetzbar. Diese wurde nunmehr zurückgenommen und die gegenständliche Fläche als logische Ergänzung dazu genommen. Es handelt sich um eine relativ zentrumsnahe Fläche mit guter Eignung für Wohnzwecke.

### **Änderung Nr. 7: Westlich Sonnrain**

Von der Lage her ist die Fläche als gut geeignet zu qualifizieren, allerdings gibt es im Hinblick auf die untersuchten Schutzgüter nach dem UEP-Schema hier die größten möglichen Defizite.

Aufgrund der negativen Äußerungen von Fachdienststellen, vor allem Wildbach- und Lawinerverbauung, wurde schlussendlich von der Festlegung des Standortes abgesehen.

### **Änderung Nr. 8: Millingsiedlung**

Es war hier im westlichen Teil im gültigen REK, vor allem im Steilhangbereich, aufgrund der topographischen Verhältnisse keine Entwicklung mehr festgelegt.

Es wurde im Zuge einer Planung für ein Personalhaus hier ein geologisches Gutachten erstellt, welches die Möglichkeit der Bebauung dokumentiert.

Aus diesem Grunde wurde dieser Bereich zuzüglich eines nördlich beidseits des Bestandes angrenzenden Gebietes hinzugenommen.

Damit ergibt sich eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung dieses Baugebietes.

### **Änderung Nr. 9: Südöstlich Krallerhof**

Es handelt sich um eine lupenreine Arrondierung, auch wenn Wald in Anspruch genommen wird.

Es sollte, im Gegensatz zur derzeitigen Waldrandsituation, danach getrachtet werden, bei der Rodung etwas großzügiger zu sein, um nicht unmittelbar das neue Baugebiet wieder mit dem Wald zu verzahnen.

Defizite hinsichtlich ÖV Erschließung.

**Änderung Nr. 10: Südöstlich Stockingsiedlung**

Die Fläche ist eine Bestandsarrondierung ohne wesentliche Umweltauswirkungen. Defizite hinsichtlich ÖV Erschließung.

**Änderung Nr. 11: Südwestlich Stockingsiedlung**

Auch hier liegt eine klare Arrondierung vor, hinsichtlich ÖV gelten die obigen Feststellungen sinngemäß.

Falls hier eine nachhaltige Lösung der Verkehrserschließungsfrage nicht möglich ist, wäre die Belassung der Festlegung zu hinterfragen.

**Änderung Nr. 15: Nordwestlich Stockingsiedlung**

Hier gilt hinsichtlich ÖV das bereits oben gesagte. Es muss hier sicherlich bei der geringfügigen Ergänzung bleiben, ansonsten wäre eine unorganische zeilenförmige Entwicklung ins Grünland hinaus die Folge.

Aufgrund der kritischen Äußerung bei der Vorbegutachtung wurde diese Entwicklung gestrichen.

**Änderung Nr. 13: Birnberg**

Aufgrund der kritischen Äußerungen in der Vorbegutachtung wurde der Standort gestrichen. Es wurde vereinbart, hier abzuklären, ob nicht auf landwirtschaftlicher Basis in diesem Bereich eine Entwicklung erfolgen kann.

**Änderung Nr. 14: Campingplatz**

Durch die gute Erreichbarkeit des Talstationsbereiches ist die grundsätzliche Eignung gegeben, es ist auch die Einbindung relativ gut.

Es werden vor Inangriffnahme des Verfahrens hier noch einige Nachweise und Kalkulationen erforderlich sein, vor allem ein entsprechendes Grüngestaltungskonzept.

Ansonsten kann der Standort aus fachlicher Sicht grundsätzlich befürwortet werden.

Aufgrund der Vorbegutachtung und der Äußerungen zu bestehenden Entwicklungsflächen ist noch im Bereich Ecking südlich der Gemeindestraße die bisher festgelegte Entwicklung zurückgenommen worden.

Dies deshalb, da hier die Entwicklung dem östlich gelegenen Landwirtschaftsbetrieb nahe rückt.

Weiters wurde dann beim westlichsten Standort am Birnberg die Entwicklung im Norden zurückgenommen.

Es handelt sich hier ohnehin um einen relativ schmalen Streifen, eine richtige zweite Baureihe geht sich hier nicht aus.