

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 2 STADTGEMEINDE SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

ZIELE UND MASSNAHMEN Allgemeine ortsbezogene und standortbezogene Festlegungen

Rev.01.: 28.09.2018



Öffentliche Ankündigung der REK - Erstellung				Rundsiegel Bürgermeister	
Öffentliche Auflage REK - Entwurf					
Beschuß der Gemeindevertretung					
				Rundsiegel Planverfasser	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung					
Planverfasser:  REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH Siezenheimer Straße 39A A-5020 Salzburg office@regioplan.org www.regioplan.org					
Bearbeiter: Mario Hayder, Gerald Huber, Silvia Enzensberger					
PROJ. NR.	PLAN NR.	GEZ.	DATUM:	M	DIN A4
1004/02a	REK-02	GH, HY, SE	28.09.2018		

Projektleitung: DI Mario Hayder

Bearbeitung: Mag. Silvia Enzensberger
DI Mario Hayder
Gerald Huber-Kress MSc

Projekt-Nr.: 12 KEP 1004/02a

REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH
Siezenheimer Straße 39A
A-5020 Salzburg

Tel. +43/662/45 16 22-0
Fax +43/662/45 16 22-20
email office@regioplan.org
Internet <http://www.regioplan.org>

INHALT

1	Vorwort	4
2	Allgemeine Festlegungen	6
2.1	Entwicklung als Arbeits- und Wirtschaftsstandort	6
2.2	Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	14
2.3	Baulandbilanz und Baulandbedarf	17
2.4	Baulandsicherungsmaßnahmen	23
2.5	Angestrebte Entwicklung der Infrastruktur	23
2.6	Soziale Infrastruktur	29
2.7	Entwicklung der Freizeitinfrastruktur sowie des Freiraums	31
2.8	Nutzungsansprüche an die Landschaft	33
3	Allgemeine ortsbezogene und standortbezogene Festlegungen (Bestehende Siedlungsstandorte und Entwicklungsbereiche)	42
3.1	Raumeinheit A und A1 Zentraler Siedlungsraum inkl. Stadtkern: Teilgebiet 1 bis 24	44
3.2	Raumeinheit B Ländlicher Bereich: Teilgebiet 25 bis 37	132
3.3	Raumeinheit C See und Seeuferzone: Teilgebiet 38	162
4	Standortbezogene Festlegungen für grünlandgebundene Einrichtungen	163

1 Vorwort

Das geltende Räumliche Entwicklungskonzept (REK) der Stadtgemeinde Seekirchen stammt aus dem Jahr 2002. In der Zwischenzeit hat es 3 Teilabänderungen (Bereiche Kraiham, Eisl-Säge, Fischtaging) gegeben. Die Neuerstellung des REK Seekirchen am Wallersee wurde im Jahr 2013 mit der Installierung einer Arbeitsgruppe gestartet, welche den Prozess der Planarbeiten zum REK Nr. 2 wesentlich mitbegleitet und gestaltet hat.

Im Zuge der Neuerstellung des REK Seekirchen (REK Nr. 2) wurden die Siedlungsräume/Ortschaften des REK 2002 als „Allgemeine ortsbezogene Festlegungen“ im Überprüfungs- (Evaluierungs-) bericht übernommen und die Nummerierung der Entwicklungsflächen als lagemäßige Referenz im Entwicklungsplan des REK Nr. 2 dargestellt.

Vorwiegend innerhalb dieser Siedlungsräume/Ortschaften sind die Entwicklungsflächen des neuen REK Nr. 2, nur wenige Flächen außerhalb dessen festgelegt. Die für die Entwicklungsflächen bestimmten standortbezogenen Festlegungen sind im vorliegenden Bericht zu den räumlichen Entwicklungszielen und -maßnahmen im Kap. 3 angeführt. Die Entwicklungsflächen umfassen sowohl Prüfflächen, die wegen ihrem Flächenausmaß über 3.000 m² oder wegen eines als sensibel beurteilten Umweltmediums umweltprüfpflichtig sind, als auch Nichtprüfpflichtige Flächen unter 3.000 m².

Der Entwicklungsplan REK Nr. 2 und der gegenständliche Bericht zu den räumlichen Zielen und Maßnahmen, sowie die Bestandsanalyse, der Überprüfungs- (Evaluierungs-) bericht, der Differenzenplan und der Erläuterungsbericht mit der Umweltprüfung bilden das Endprodukt des Räumlichen Entwicklungskonzeptes Seekirchen am Wallersee (REK Nr. 2). Die planlichen Darstellungen im Maßstab 1:10.000 erfolgen auf Grundlage aktueller Orthophotos.

Weitere planliche Unterlagen als Beilage zum REK Nr. 2 sind die Flächennutzungspläne im Maßstab 1:5000 (Teile: Mitte/Nord/West), welche die Bestandssituation darstellen.

Der auf GIS-Basis erstellte Entwicklungsplan als zentraler Planbestandteil des REK Nr. 2 enthält Darstellungen der entsprechenden Entwicklungsflächen für die Themenbereiche des Siedlungswesens, des Freiraumes und der Infrastruktur.

Die planliche Darstellung zum Thema Siedlungswesen enthält neben der Darstellung der Bestands- und Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe, u.a. Angaben zu den Teilaspekten Erreichbarkeit der ÖV-Haltestellen (Bus/Bahn) und Erreichbarkeit der Betreuungs- und Nahversorgungseinrichtungen. Daraus ist eine Übersicht über die Standortgunst von Flächen auf Basis der Versorgungsinfrastruktur ablesbar. Auch die landwirtschaftlichen Betriebe in Abstufung ihres Nutzungspotentials (reversibel/irreversibel) sind dem Entwicklungsplan, aber auch dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entnehmen.

In der Plandarstellung zum Thema Freiraum/Umwelt sind u.a. alle Inhalte eingearbeitet, die Beschränkungen für die Inanspruchnahme des Raumes bzw. Vorrangflächen für Naturraum und Ökologie, aber auch wichtige Freiflächen für die Naherholung im Siedlungsraum

darstellen. Von den infrastrukturellen Gegebenheiten, welche für die zukünftige Planung der Gemeinde von Relevanz sind, werden sowohl diejenigen im Bestand, als auch solche, welche sich in der Planungsphase befinden, dargestellt. Dazu zählen u.a. die Haltestellen des ÖPNV und Gefährdungsbereiche.

Den Darstellungen im Entwicklungsplan REK Nr. 2 liegen die Abgrenzungen von Raumeinheiten zu Grunde. Aufgrund der Abgrenzungsparameter stellen die Raumeinheiten einen Einblick für die Rahmenbedingungen und Sensibilitäten des Raumes der Gemeinde dar. Auf Basis der naturräumlichen Ausstattung (insbes. der Geologie), der ökologischen Funktion, der Nutzungsstruktur und der naturräumlichen Bewertung wurden für die Gemeindefläche von Seekirchen am Wallersee folgende Raumeinheiten unterschieden:

- ▶ Zone A/A 1: Zentraler Siedlungsraum inkl. Stadtkern (A 1) und Fließgewässer (Markterbach, Fischach)
- ▶ Zone B: Landwirtschaftliche Zone in der Grundmoränenlandschaft inkl. Fließgewässer und Bachauen (Hippingerbach, Schönbach).
- ▶ Zone C: See und Seeuferbereich

Die Beschreibung und Definition der Raumeinheiten im Detail erfolgt in der Bestandsanalyse zum REK Nr. 2, Kap. 6.

Die Zone A/A 1: Zentraler Siedlungsraum inkl. Stadtkern (A 1) gilt als Hauptort und stellt bis auf die vier Ortschaftsteile Riedlwald (Nr. 24), Waldprechting/Hatschek-Siedlung (Nr. 21), Mühlbergsiedlung (Nr. 17) und Hochroid (Nr. 20) den Siedlungsschwerpunkt der Stadtgemeinde dar. Weitere Siedlungsschwerpunkte, welche bestehendes Siedlungsgebiet darstellt und ein Potential zur Innenverdichtung bzw. Erweiterung haben, über das Vorhandensein von mehreren Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie auch eines leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittels in fußläufiger Entfernung verfügen, sind in der Stadtgemeinde Seekirchen nicht vorhanden.

2 Allgemeine Festlegungen

Die Entwicklung der Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee soll unter folgenden Prämissen stattfinden:

- ▶ Die Entwicklung der Stadt Seekirchen und qualitativ hochstehender, attraktiver Stadträume für Wohnen, Arbeiten und Freizeit ist unter Bewahrung einer hohen Lebensqualität durch Meisterung der Herausforderung in Wohnbau, Mobilität und Umwelt unter Berücksichtigung unterschiedlicher Alltagsbedürfnisse anzustreben.
- ▶ Die Entwicklung der Stadt Seekirchen in unmittelbarer Nähe zum Wallersee, im Abflussbereich der Fischach und der umliegenden Moränenlandschaft hat in Rücksichtnahme auf diese prägende Landschaft und die verbindende Identität mit seinen Bewohnern zu erfolgen.
- ▶ Im Stadtzentrum von Seekirchen besteht mittelfristig die Möglichkeit Gewerbegebiete umzunutzen, da Gewerbebetriebe den Standort wechseln. Daraus ergeben sich für Seekirchen große Chancen aber auch einige Risiken. Einerseits gibt es Befürchtungen seitens der Bevölkerung über eine Zunahme des Verkehrs und eines unverträglichen Stadtbildes durch zu massive Wohnbebauungen. Andererseits erkennt man Chancen auf eine ausgewogene und nachhaltige Stadtentwicklung mit mehr Grünräumen und einer verbesserten Infrastruktur bzw. einer höheren Lebensqualität.

2.1 Entwicklung als Arbeits- und Wirtschaftsstandort

STÄRKUNG DER ZENTRALÖRTLICHEN FUNKTION

ZIEL:

- ▶ Die Einstufung als zentraler Ort (Regionales Zentrum) der Stufe B im Landesentwicklungsprogramm wurde gleichzeitig mit der Stadterhebung umgesetzt. Die qualitative Ausstattung der Stadtgemeinde als zentraler Ort der Stufe B (sowie als Regionalzentrum gem. Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnung und Arbeiten im Salzburger Zentralraum) in Funktionsteilung mit den Nachbargemeinden Neumarkt a.W. und Straßwalchen soll konsequent weiterverfolgt werden.
- ▶ Stärkung der Zentralitätsfunktion durch die Ansiedlung überregionaler infrastruktureller Einrichtungen und Institutionen in Seekirchen (Behördenkompetenzzentrum).
- ▶ Weitere größere raumwirksame Maßnahmen (Verkehr, Freiraum, Wirtschaft, Tourismus) in Abstimmung mit den Vorgaben und Zielen des Räumlichen Gesamtleitbildes des Entwicklungskonzeptes 2001 der EuRegio und des Landesentwicklungsprogrammes (LEP).

STÄRKUNG DER WIRTSCHAFTSFUNKTION**ZIEL:**

- ▶ Die kulturelle und wirtschaftliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des Erhalts und des Ausbaus der hohen Lebensqualität und unter dem Leitmotiv „Qualität statt Quantität“ haben weiterhin hohe Priorität. Dabei ist die Erhaltung der hohen Lebensqualität für die Wohnbevölkerung zu beachten.
- ▶ Gewährleistung einer vielseitigen Entwicklungsmöglichkeit der Wirtschaft, um der Bevölkerung mehr qualifizierte Arbeitsplätze und der Stadtgemeinde mehr frei verfügbare Mittel im Haushalt zu sichern.
- ▶ Sicherung bestehender Betriebe als Basis für die Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung mit dem damit verbundenen Ziel, auch das sich ständig erhöhende Auspendleraufkommen reduzieren.
- ▶ Schaffung ausreichend vieler und der Bevölkerungs- und Beschäftigungsstruktur entsprechender Arbeitsplätze.

MASSNAHMEN:

- ▶ Grundmobilität von gewidmetem Gewerbegebiet erhöhen (Nutzungsverträge – FWP), Neben Gewerbegebiet auch für Betriebsbauland relevant, verbindlicher Abschluss von Baulandsicherungsverträgen, Ausweisung von Konversionsflächen im REK.
- ▶ Betriebserweiterungen und Betriebsneuan siedelungen auf dafür geeigneten Flächen (Konzentration vorrangig in Zaisberg, ergänzend in Haging), immer in Abstimmung mit der Raumverträglichkeit und Lebensqualität der Wohnbevölkerung und bei größeren Flächen in Koordination mit dem Regionalverband.
- ▶ Ziel sollte - insbesondere aufgrund der engen Verzahnung der Gewerbeflächen-potentiale mit den Siedlungsschwerpunkten im Gemeindegebiet - vorrangig die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven, emissionsarmen Betrieben sein.
- ▶ Bemühungen in Köstendorf um einen interkommunalen Betriebsstandort (Palfinger) weiterbetreiben (Kooperationsmodell mit anderen Gemeinden „Interkommunaler Finanzausgleich“).
- ▶ Vermeidung der Ansiedlung von Betrieben, die das Verkehrsaufkommen extrem erhöhen, soweit nicht eine vorhandene überregionale Verkehrserschließung dies zulässt, weitere Entflechtungsbestrebungen von Gewerbebetrieben aus dem Zentrum.
- ▶ Einkaufsattraktivität des Zentrums weiter erhöhen. Mischnutzungen sind in Abhängigkeit von der Zentrumsnähe anzustreben. Erfassen des Bedarfes für weitere Ansiedlung von Fachgeschäften und Betrieben für die tägliche Grundbedarfsdeckung, Möglichkeit einer Standortpotentialanalyse im REK vorsehen.

- ▶ Einheimischen Betrieben Strukturverbesserungen und Erweiterungen, aber auch Umsiedeln innerhalb des Gemeindegebietes ermöglichen, um so Arbeitsplätze zu sichern bzw. zusätzliche zu schaffen.
- ▶ Ansiedlung geeigneter Betriebe bei entsprechender Voraussetzung (Nahversorgung usw.) auch in Wohngebieten ermöglichen (evtl. Ortskernabgrenzung).
- ▶ Allfällige Neuwidmungen von Gewerbegebiet auch unter dem Gesichtspunkt „günstiger Grund für Betriebsansiedlungen“ betreiben und notwendige Schutzzonen zu Wohngebieten hin vorsehen.
- ▶ Bis Ende 2034 wird ein Arbeitsplatzanteil von mind. 33 % der Wohnbevölkerung für unselbstständig Beschäftigte angestrebt (vgl. Ermittlung Betriebsbauland 3:1 EW/Beschäftigte)
- ▶ Voraussetzung für günstige Betriebsansiedlungen in dafür geeigneten Flächen unter Bedachtnahme auf Wertschöpfung und Erhalt der Lebensqualität der Wohnbevölkerung schaffen.

ZIEL:

- ▶ Einheimischen Betrieben Strukturverbesserungen und Erweiterungen, aber auch Umsiedeln innerhalb des Gemeindegebietes ermöglichen, um so Arbeitsplätze zu sichern bzw. zusätzliche zu schaffen

MASSNAHMEN:

- ▶ Verbindlicher Abschluss von Baulandsicherungsverträgen.
- ▶ Ausweisung von Konversionsflächen im REK unter Berücksichtigung der Empfehlungen des ISEK.
- ▶ Allfällige Neuwidmungen von Gewerbegebiet auch unter dem Gesichtspunkt „günstiger Grund für Betriebsansiedlungen“ betreiben und notwendige Schutzzonen zu Wohngebieten hin vorsehen.
- ▶ Betriebserweiterungen und Betriebsneuansiedlungen auf dafür geeigneten Flächen (Konzentration vorrangig in Zaisberg, ergänzend in Haging), immer in Abstimmung mit der Raumverträglichkeit und Lebensqualität der Wohnbevölkerung
- ▶ Neufestlegung von Gewerbebeständen bei größeren Flächen ab 4 ha in Koordination mit dem Regionalverband.

ZIEL:

- ▶ Aufwertung des Zentrums, Stärkung bestehender Strukturen
- ▶ Sorgsamer Umgang mit Grund und Boden, Reduktion Zersiedlung
- ▶ Förderung der Stadtgestalt, Förderung geschlossene Bebauung
- ▶ Fußläufige Erreichbarkeit, Stadt der kurzen Wege

MASSNAHMEN

- ▶ Mischnutzungen in Abhängigkeit von der Zentrumsnähe anstreben.
- ▶ Erfassen des Bedarfes für weitere Ansiedlung von Fachgeschäften und Betrieben für die tägliche Grundbedarfsdeckung (Umfrage in d. Bevölkerung).
- ▶ Möglichkeit einer Standortpotentialanalyse im REK vorsehen.
- ▶ Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen im Zentrum bei gleichzeitiger Schaffung von entsprechenden Stellplätzen bzw. Sammelgaragen (vgl. 2.4 Infrastruktur Verkehr).
- ▶ Konsequente Umsetzung der ~~geplanten~~ Begegnungszone

ZIEL:

- ▶ Vermeidung der Ansiedlung von Betrieben, die das Verkehrsaufkommen extrem erhöhen, sowie Vermeidung von Umweltbelastungen durch Betriebe.

MASSNAHMEN:

- ▶ Weitere Entflechtungsbestrebungen von Gewerbebetrieben aus dem Zentrum
- ▶ Keine Ansiedlung umweltbelastender Betriebe.

ZIEL:

- ▶ Aufgrund der engen Verzahnung der Gewerbeflächenpotentiale mit den Siedlungsschwerpunkten im Gemeindegebiet - Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven, emissionsarmen Betrieben.

MASSNAHMEN:

- ▶ Schaffung der notwendigen Grundlagen für begünstigte Firmenansiedlungen.

STÄRKUNG DES TOURISTISCHEN SEKTORS**ZIEL:**

- ▶ Steigerung des Fremdenverkehrs bei gleichzeitiger Wahrung der hohen Lebensqualität der Wohnbevölkerung sowie des Landschaftsbildes.

MASSNAHMEN:

- ▶ Verbesserung von Umfang und Qualität des Bettenangebotes.
- ▶ Erhöhung des Freizeit- (Bildungs-) Angebotes (Umweltbildung, Sommeruni, Kultur- und Seminarangebote).
- ▶ Erhöhung des Fremdenverkehrs „Urlaub am Bauernhof“.
- ▶ Stärkung der „Salzburger Seenland Tourismus GmbH“ und Prüfung der Ausbaumöglichkeiten für den Wintertourismus (Konzept).
- ▶ Standortprüfung eines Hotels mit Seminarräumen und mögliche Erweiterungsflächen für "Bildungszentren - lebensbegleitendes Lernen" mit regionalen Schwerpunkten zum

Beispiel im Bereich der Hundefreilaufwiese. Voraussetzung ist die Änderung des Regionalprogramms „Salzburger Seenland“. Der derzeit im Regionalprogramm vorgesehene Standort für infrastrukturbetonte Tourismus- und Freizeitnutzung im Bereich des „Sportzentrums Seekirchen“ soll primär der Freizeit- und Naherholungsnutzung dienen und daher von einer touristischen Nutzung entkoppelt werden.

ZIEL:

- ▶ Erhaltung des lebenswerten Umfeldes und sparsamer Umgang mit nicht vermehrbaren Ressourcen (Umweltmedien).
- ▶ Verbesserung der Naherholungseinrichtungen

MASSNAHMEN:

- ▶ Abrundung und Vollendung des Wallersee-Rundweges (Rad-/Pilgerrouen, zusätzliches Sportangebot)
- ▶ Ausbau des Wanderwegenetzes unter Einbindung von Kultur- und Natursehenswürdigkeiten sowie Weiterentwicklung und Präsentation des Sport- und Freizeitangebotes (Langlaufroute, Scatingstrecke, Laufstrecken, etc.).

ERHALT DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**ZIEL:**

- ▶ Keine wesentliche Einschränkung landwirtschaftlicher Voll- und Nebenerwerbsbetriebe
- ▶ Die Überlebensfähigkeit der Landwirtschaft soll im Rahmen aller wirtschaftlicher sinnvollen und ökologisch vertretbaren Möglichkeiten gesichert werden.

MASSNAHMEN:

- ▶ Vermeidung von größeren Flächenminderungen oder Teilungen
- ▶ Landwirtschaftliche Betriebe nicht mit als Bauland gewidmeten Flächen „einkreisen“.
- ▶ Unterstützung der Erschließung neuer Absatzmärkte und zukunftsorientierter Produkte, Förderung von Direktvermarktungssystemen.
- ▶ Erhöhung des Fremdenverkehrs „Urlaub auf dem Bauernhof“.
- ▶ Entgeltung von Leistungen, die durch die Landwirtschaft im öffentlichen Interesse erbracht werden (siehe Wasserschutz, Jagd, Vertragsnaturschutz, Kulturlandschaft) durch die Nutznießer (z. B. für retendierende Maßnahmen).
- ▶ Unterstützung der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsmöglichkeiten soweit wirtschaftlich sinnvoll und ökologisch vertretbar.
- ▶ Errichtung von gemeinsamen Verkaufsstellen für land- und forstwirtschaftliche Produkte, Schaffung einer Regionsmarke bzw. Gütesiegels.

- ▶ Ausbau der Direktbelieferung von Gastronomie und Handel, Kindergärten, Schulen, Altersheim.
- ▶ Partnerschaften zwischen Konsumenten und Bauern (z.B. Fütterung von Tieren i.A. der Konsumenten, Schlachtung und Weiterverarbeitung).
- ▶ Vermietung und Verpachtung von Flächen für Gartengemüseanbau oder sonstiger kleinlandwirtschaftlicher Nutzung.

ZIEL:

- ▶ Sicherung landwirtschaftlich ertragreicher Produktionsflächen und Erhalt von geschlossenen landwirtschaftlichen Fluren durch eine aktive Bodenpolitik.

MASSNAHMEN:

- ▶ Vermeidung von größeren Flächenminderungen oder Teilungen.
- ▶ Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangzonen.
- ▶ Sicherung bestehender (Sonder-) Kulturen wie Streuobstwiesen, Biologisch wirtschaftenden (zertifizierten) Landwirtschaften.
- ▶ Sicherung ehemals durchgeführter Flurbereinigungs- oder sonstiger Agrarmaßnahmen zur Vermeidung größerer Flächenminderungen oder Teilungen.
- ▶ Soweit möglich Berücksichtigung landwirtschaftliche Vorrangzonen bei der Flächenwidmung.

ZIEL:

- ▶ In Zusammenhang mit der Raumordnung sind der Erhalt und die Entwicklung der Kulturlandschaft (Landschaftsbild, ökologisches Gleichgewicht) sowie die Kooperation mit den anderen Planungsbereichen (Siedlung, Bebauung, Freizeitnutzung, Gewerbe) von Relevanz.

MASSNAHMEN:

- ▶ Freihalten landwirtschaftlicher Anwesen und Weiler von nichtlandwirtschaftlicher Bebauung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und -einschränkungen (Lärm, Staub, Geruch).
- ▶ Vermeidung der Zersiedelung durch aktive Bodenpolitik zur Sicherung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen.

Bei Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Grünland zu Wohnzwecken**ZIEL:**

- ▶ Lösung des Problems leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude durch Zulassung von Fremdnutzung bei ganz oder teilweise nicht genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden unter folgenden Voraussetzungen:

MASSNAHMEN:

- ▶ Die für eine Umnutzung in Frage kommenden Gebäude bzw. Gebäudeteile (Wohngebäude und Austragshäuser) sollen in einem räumlich – funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle stehen und jeweils in der EZ der Hofstelle verbleiben.
- ▶ Die äußere Gestalt des Gebäudes muss im Wesentlichen erhalten bleiben. Bei unvermeidlichen Veränderungen der äußeren Erscheinung (Auf-, Zubauten, Fassadenveränderungen) ist auf die gestalterische und funktionelle Einbindung in das landwirtschaftliche Ensemble besondere Rücksicht zu nehmen.
- ▶ Es dürfen keine Ersatzbauten für die umgenutzten Gebäude errichtet werden. Bei besonders begründetem Bedarf für landwirtschaftliche Zwecke kann die Baubehörde eine Ausnahme von diesem Grundsatz bewilligen.
- ▶ Sämtliche Aufschließungserfordernisse wie Kanal, Wasser und Strom müssen bereits zum Zeitpunkt der Antragstellung der Umnutzung rechtlich gesichert sein.
- ▶ Bei erforderlichen Nachbesserungen bei Zufahrt und Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Einvernehmen mit der Gemeinde herzustellen. Bei der Kostentragung hat das Prinzip der Wirtschaftlichkeit zu gelten.
- ▶ Die Umnutzung muss „hofverbandsverträglich“ sein, d.h. die agrarische Bewirtschaftung der Hofstelle darf nicht behindert werden. Auch Art und Ausmaß eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens und mögliche Lärm- und Geruchsemissionen etc. sind vor der Genehmigung genauestens zu prüfen.

Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Grünland zu Gewerbebezwecken:

Als Gewerbetätigkeit gelten in diesem Zusammenhang sämtliche wirtschaftlichen Aktivitäten, die nicht land- und forstwirtschaftlicher Prägung und normalerweise im Grünland nicht zulässig sind. Nicht dazu zählen häusliche Nebenbeschäftigungen¹ und Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft,² welche aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Tätigkeiten kaum zu unzumutbaren Belästigungen für die Nachbarschaft bzw. öffentlicher Belange führen wird.

Nichtprivilegierte Wirtschaftsaktivitäten sind aus der Sicht der Raumplanung in Landwirtschaftsbauten, die in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle stehen, generell zu untersagen. Hier ist also eine Nichtnutzung einer Nachnutzung der Vorzug zu geben.

ZIEL:

1 untergeordnete Erwerbstätigkeit, die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes bewältigt werden kann, wie z.B. Privatzimmervermietung bis zu 10 Fremdenbetten

2 Dabei handelt es sich um an sich der Gewerbeordnung unterliegende Tätigkeit, die aber deshalb vom Geltungsbereich der Gewerbeordnung ausgenommen sind, weil sie in einem engen Zusammenhang zu einer land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit stehen, z.B. Die Verarbeitung und Bearbeitung überwiegend des eigenen Naturproduktes, Winterdienste, Kulturpflege im ländlichen Raum, etc.

Die Gemeinde steht der Ansiedlung gewerblicher Betriebe in aufgelassenen Landwirtschaften bzw. der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude für derartige Zwecke eher kritisch gegenüber; zumal die weitgehend intakte „Naherholungslandschaft“ der Stadtgemeinde ihr größtes Kapital darstellt.

Sie ist sich aber der Problematik bewusst und kann sich – bei Vorliegen der notwendigen gesetzlichen Grundlagen – eine raumordnungsmäßige Bewilligung unter folgenden Voraussetzungen vorstellen:

MASSNAHMEN:

- ▶ Wenn die infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind und es sich um Nutzungsänderungen im Bestand ohne wesentliche Änderungen nach außen handelt und der Anrainerschutz gewahrt ist. Eine größenmäßige Weiterentwicklung (bauliche Erweiterung) sollte möglichst unterbleiben.
- ▶ Die für eine Umnutzung in Frage kommenden Gebäude bzw. Gebäudeteile sollen in einem räumlich – funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle stehen und jeweils in EZ der Hofstelle verbleiben.
- ▶ Vorrangig ist hier aber die Standorteignung für die angestrebte gewerbliche Nutzung zu prüfen (infrastrukturelle Ausstattung, emissive Auswirkungen des Gewerbes hinsichtlich Verkehr, Lärm, Staub etc.).
- ▶ Sämtliche Aufschließungserfordernisse wie Kanal, Wasser und Strom müssen bereits zum Zeitpunkt der Antragstellung der Umnutzung rechtlich gesichert sein.
- ▶ Die äußere Gestalt des Gebäudes muss im Wesentlichen erhalten bleiben. Bei unvermeidlichen Veränderungen der äußeren Erscheinung (Auf-, Zubauten, Fassadenveränderungen) ist auf die gestalterische und funktionelle Einbindung in das landwirtschaftliche Ensemble besondere Rücksicht zu nehmen.
- ▶ Es dürfen keine Ersatzbauten für die umgenutzten Gebäude errichtet werden. Bei besonders begründetem Bedarf für landwirtschaftliche Zwecke kann die Baubehörde eine Ausnahme von diesem Grundsatz bewilligen.
- ▶ Bei erforderlichen Nachbesserungen bei Zufahrt und Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Einvernehmen mit der Gemeinde herzustellen. Bei der Kostentragung hat das Prinzip der Wirtschaftlichkeit zu gelten.
- ▶ Das Vermieten von Lagerflächen an Dritte ist dann möglich, wenn die beabsichtigte Lagertätigkeit sämtlichen vor angeführten Kriterien entspricht.

Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Bauland zu Wohn- und Gewerbebezwecken:

ZIEL:

- ▶ Umnutzungen von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden im Siedlungsverband gestalten sich aus der Sicht der Raumordnung unproblematisch,

weil in diesen Fällen über die Baulandwidmung definiert wird, welche zukünftigen Verwendungen grundsätzlich zulässig sind und welche nicht.

- Für Umnutzungen kommen neben der Wohnnutzung alle Optionen in Frage, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner dienen.

MASSNAHMEN:

- Den Nachbarn dürfen aus der Umnutzung keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigungen (Lärm, Geruch, Erschütterungen, Verkehrsaufkommen etc.) erwachsen (Nachbarschaftsschutz). Dabei sind natürlich objektive Kriterien maßgebend und keine subjektiven Annahmen oder Empfindungen.
- Schutzabstände zu landwirtschaftlichen Betrieben gemäß Leitfaden UEP gewährleisten i.d.R. Auswirkungen emissiver Art (Geruch, Lärm und Staub).
- Für kritisch zu betrachtende Baulandwidmungsbereiche wird empfohlen, standort- und betriebsbezogene Schutzmaßnahmen zu definieren, wie z.B. Mindestabstand zwischen den landwirtschaftlichen Hofstellen und dem Wohngebiet (ausgenommen Dorfgebiet) von 50 m.
- Aussiedlung von Hofstellen auf andere Standorte durch Festlegung einer Dorfgebietswidmung im Umkreis von 50 m rund um den Betrieb und Vorsehen von ausreichend Reserveflächen für die nachhaltige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes

GENERELLE ZIELE DER FORSTWIRTSCHAFT:

- Erhalt der Waldflächen,
- Erhöhung des Laubbaumanteiles,
- Umwandlung von Fichtenmonokulturen in standortgerechte Waldgesellschaften,
- Erweiterung der Waldflächen durch Aufforstung.

2.2 Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

BEDEUTUNG ALS REGIONALEN SIEDLUNGSSCHWERPUNKT WEITERENTWICKELN

ZIEL:

- Ermöglichung einer Bevölkerungsentwicklung im Rahmen der überörtlichen Planungsvorgaben
- Haushälterischer/sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Hebung der persönlichen Lebensqualität durch Verminderung der Auspendlertätigkeit.

MASSNAHMEN:

- ▶ Künftige Siedlungstätigkeit im Wesentlichen auf den zentralen Stadtbereich und Siedlungsschwerpunkt (Raumeinheit A und A1 mit Ausnahme von den Ortschaftsteilen Riedwald, Waldprechting, Mühlberg und Hochroid) beschränken. Im übrigen Gemeindegebiet (Raumeinheit B) grundsätzlich nur mehr Abrundungen, Lückenfüllungen zulassen, sowie im Falle von Baulanderweiterungen, Baulandsicherungsmodelle unter besonderer Berücksichtigung Ortsansässiger entwickeln.
- ▶ Generell ist eine bedarfsorientierte Baulandausweisung anzustreben unter ausreichender Berücksichtigung einer Baulandsicherung für leistbaren, förderbaren Wohnraum.
- ▶ Aufgrund des Rückgangs von Haushaltsgrößen, geänderten Lebensstilen und sich ändernden Altersstrukturen sind auch bei gebremster Bevölkerungsentwicklung starke Wohnungszuwächse zu erwarten. Die Wohnungsgrößen sind künftig gezielt darauf hin anzupassen. Der stetig zunehmende Anteil an älteren und hochbetagten Menschen erfordert möglicherweise verstärkt alternative Wohnformen.
- ▶ Haushälterischer/sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Evaluierung der in den Bebauungsplänen festgelegten Dichten im Hinblick auf diesen Grundsatz. Angestrebt wird eine zentrumsorientierte, maßstäbliche Bebauung der Stadtgebiete.
 - Je zentraler umso höher die bauliche Dichte.
 - Die Gebäudehöhe richtet sich nach der umgebenden Bestandssituation, im Maximum jedoch mit 3 - 4 Vollgeschossen.
- ▶ Erstellung von Bebauungsplänen vor konkreten Projekten; zur Wahrung der städtebaulichen Maßstäblichkeit und Eingliederung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild.
- ▶ Für die sog. Konversionsflächen (zentrale Flächen, die einer Nutzungsänderung / Nutzungsanpassung unterzogen werden sollen; konkret die Flächen Doll, Windhager, Winkelhofer und Salzburg Milch) sind städtebauliche Entwicklungskonzepte als Grundlage für die Bebauungsplanung zu erarbeiten. Bei der Erstellung dieser Konzepte, Berücksichtigung der Empfehlungen des „Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes für den Stadtkern Seekirchen“ (ISEK):
 - Das ISEK legt dar, mit welcher Bebauungsdichte und Nutzungsart auf den entsprechenden Flächen eine nachhaltige Stadtentwicklung ermöglicht werden kann.
 - Das Konzept stellt einen integrierten Ansatz zur Stadt- und Lebensraumgestaltung dar.
 - Die Freiraumgestaltung zu Gunsten der Aufenthaltsqualität und der sanften Mobilität (Rad- und Fußverkehr) werden dabei berücksichtigt.

- ▶ Ermöglichung einer Bevölkerungsentwicklung im Rahmen des städtebaulich Verträglichen.
- ▶ Abstimmen der „Entwicklungsflächen für Wohnen“ im REK auf den 20 Jahresbedarf mittels verbindlichen Abschluss von „Privatrechtlichen Vereinbarungen“ gemäß § 18 des Salzburger ROG 2009 und Entwicklung von Baulandsicherungsmodellen vorwiegend in der Raumeinheit B.
- ▶ Ausgehend von einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 6 % in einem 20 jährigen Zeitraum, würde sich ein Anstieg um ca. 600 Personen oder insgesamt knapp 11.000 Einwohner bis zum Jahr 2033 ergeben. Durch die weitere Berücksichtigung der überörtlichen Planungsvorgaben gemäß dem „Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“, wonach die Stadtgemeinde Seekirchen zusätzlichen Wohnraum – in Funktionsteilung mit Straßwalchen und Neumarkt am Wallersee – bereit zu stellen hat, wird in 20 Jahren mit etwa 12.000 Einwohnern zu rechnen sein.
- ▶ Weiterhin Beibehaltung der Vereinbarung sowohl mit gewerblichen als auch mit gemeinnützigen Bauträgern, dass die Gemeinde für mind. 1/3 der errichteten Wohnungen das Vergaberecht vorbehält. Erfahrungsgemäß aus der Vergangenheit ist ein Anteil von ca. 200 geförderten Wohnungen in den nächsten 10 Jahren anzustreben und sind besonders geeignete Ortslagen in der „Allgemeinen ortsbezogenen Festlegung im Siedlungskonzept“ anzugeben.
- ▶ Gut gestaltete halböffentliche und öffentliche Räume sind durch entsprechende Pläne (bei Bedarf über Bebauungspläne) sicherzustellen bzw. zu entwickeln.
- ▶ Berücksichtigung der wichtigen Freiflächen im Siedlungsgebiet und der Roten und Gelb-Roten Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung im Siedlungsgebiet Seemoos.

2.3 Baulandbilanz und Baulandbedarf

2.3.1 Baulandbilanz

Gemeinde: **Seekirchen am Wallersee (Stadtgemeinde)**

Nummer: 50339

Stand: 27.09.2018

Baulandbilanz - FWP	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	Bauland- Reserve: in ha: (100 %)	Bauland- Reserve in %	Baulücke*: in ha: (100 %)	anrechenbare Bauland- Reserve** in ha:
Wohnbauland:						
RW	77,58	70,48	7,09	9,14	3,96	5,11
RW/A	7,58	1,17	6,41	84,62	0,56	6,13
EW	78,58	73,24	5,34	6,79	2,48	4,10
EW/A	7,25	3,66	3,59	49,56	0,78	3,20
KG	23,40	22,62	0,78	3,33	0,29	0,64
KG/A	0,01	0,01				
LK						
LK/A						
DG	0,39	0,39				
DG/A						
ZG						
ZG/A						
WBL-Zwischensumme:	194,89	171,57	23,21	11,91	8,07	19,18
BE	7,10	6,76	0,34	4,79	0,00	0,34
BE/A	4,28	0,38	3,90	91,02	0,00	3,90
GG	15,04	12,68	2,36	15,69	0,16	2,28
GG/A	2,22	1,30	0,92	41,31	0,00	0,92
IG	3,69	3,69	0,00			
IG/A	1,09	0,46	0,64	58,07		0,64
HG	0,65	0,65				
HG/A						
BG	0,25	0,25				
BG/A						
BBL-Zwischensumme:	34,33	26,18	8,15	23,73	0,16	8,07
SF	4,06	4,06				
SF/A						
Summe:	233,28	201,81	31,36	13,44	8,23	27,24

Baulücke* = unbebautes zusammenhängendes Bauland < 3.000 m²

anrechenbare Baulandreserve** = Baulandreserve - Baulücke davon 50% (nicht umweltprüfpflichtige Entwicklungsfläche)

Tab. 2.1: Baulandbilanz - Flächenwidmungsplan

[Quelle: REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH]

Die Baulandreserven umfassen mit Stand Dezember 2017 rund 23,3 ha. Davon sind 8,07 ha als sog. Baulücken definiert, welche nur zu 50 % als Baulandreserve gelten, womit 19,3 ha als Baulandreserve anrechenbar sind.

Mit Abgabe des REK Nr. 2 im Dezember 2017 werden etwa 19 ha (inkl. Wies/Bruderstatt und Konversionsflächen) an Entwicklungsflächen für die Wohnfunktion und rund 11 ha für die betriebliche Funktion festgelegt.

Baulandbilanz - REK Entwicklungsflächen ohne gewidmetes Bauland	Entwicklungs- flächen in ha
Entwicklungsfläche Wohnfunktion	12,75
Entwicklungsfläche Betriebsfunktion	11,28
Entwicklungsfläche für Sonstige/Mischfunktion	2,41
Flächen geeignet für förderbaren Wohnbau	0,00
Wies-Bruderstatt (7,78 ha gesamt)	1,31
Konversionsflächen (Doll, Windhager, SalzburgMilch)	4,67
Summe:	32,42

Tab. 2.2: Flächenbilanz Entwicklungsflächen (September 2018)

Folgende Tabelle zeigt die Situation im Jahr 2014 mit einer Baulandreserve von rund 36 ha, welche im Erarbeitungsprozess des REK Nr. 2 um ca. 17 ha reduziert werden konnten (siehe Tab. 2.3).

Baulandbilanz - REK Stand: 10.09.2014	Entwicklungs- flächen in ha
Entwicklungsfläche Wohnfunktion	35,97
Entwicklungsfläche Betriebsfunktion	15,92
Entwicklungsfläche für Sonstige/Mischfunktion	0,00
Flächen geeignet für förderbaren Wohnbau	0,00
Summe:	51,88

Tab. 2.3: Flächenbilanz Entwicklungsflächen (September 2014)

[Quelle: REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH]

2.3.2 Baulandbedarf für Wohnen

Der Wohnbaulandbedarf für einen Zeitraum von 20 Jahren wird mit 38,8 ha ermittelt. Darin ist der überörtliche Bedarf mit 517 Wohneinheiten (reduziert um 50 %) bei 2,3 Pers./HH beinhaltet. Ausgehend von den Prognosen wird in 20 Jahren mit einem Wohnungsbedarf für etwa 12.000 Personen gerechnet.

Baulandbedarfsermittlung für 20 Jahre (inkl. überörtlichem Bedarf gemäß Sachprogramm)

Zielgröße:	
Künftige Bevölkerung in Hauptwohnsitzen in 20 Jahren (= 6% Zuwachs od. ca. 610 HWS)	10.782
Haushalte Bestand 2013 (2,6 EW/HH)	3.964
Künftige Haushalte bei 10.782 Einw und künftig 2,3 EW/HH	4.688
Haushaltszuwachs = Wohnungsbedarf	724
Wohnungsdefizit (abgedeckt über Sachprogramm)	0
Wohnungsbedarf aus Sachprogramm *) (reduziert um 50%) *) Gemäß Sachprogramm, S. 35 besteht i. 20 jährigen Zeitraum (2001-21) ein überörtlicher Wohnungsbedarf von 1.034 WE.	517
KÜNFTIGER Wohnungsbedarf	1.241
abzögl. Innenverdichtungspotential	200
Wohnbaulandbedarf in WE für die Erweiterung bestehender Siedlungsgebiete in Wohneinheiten	1.041
Prognose Bevölkerungsentwicklung inkl. Wohnungsbedarf aus Sachprogramm in 20 Jahren	ca. 12.000
Innenverdichtungspotential	
Winklhofer	70
Sonstiges Potential: Aktuell Hatschek, Ludwig-Bürgl Weg, Fasanenweg, etc.	130
Summe	200
Potential über Konversionsflächen	
Doll (Annahme lt. Entwurf ISEK)	150
Windhager (Annahme lt. Entwurf ISEK)	80
Salzburg Milch	24
Summe	254
II Annahmen zur Wohnbaustruktur (REK Nr. 2)	WE Fläche in m² Fläche in ha
1. 25 % der Whg. in freisth. EFH	260
GF/Whg. 150 m², Brutto-GFZ 0,20 Bruttobauland je Whg (150:0,20) = 750 m² x 208 Whg	195.155 19,52
2. 40 % der Whg. in verdichteten Flachbau	416
GF/Whg. 150 m², Brutto-GFZ 0,5 Bruttobauland je Whg (150:0,5) = 300 m² x 468 Whg	124.899 12,49
3. 35 % der Whg. in Geschoßwohnbauten	364
GF/Whg. 150 m², Brutto-GFZ 0,8 Bruttobauland je Whg (150:0,8) = 187,5 m² x 364 Whg	68.304 6,83
Wohnbaulandbedarf gesamt	1.041 388.358 38,84
Abdeckung über potentielle Konversionsflächen	0 4,67
Restlicher Wohnbaulandbedarf	1.041 34,17

Tab. 2.4: Wohnbaulandbedarf

Der derzeitige Wohnbaulandüberhang wird auf den tatsächlichen Baulandbedarf gemäß der Bevölkerungsprognose und dem überörtlichen Bedarf gemäß der zentralen Stellung der Stadtgemeinde Seekirchen abgestimmt. Die derzeitige Baulandreserve (Stand: 09/2017) gemäß den Flächen im Flächenwidmungsplan umfasst ein Ausmaß von 19,9 ha. Dazu gesellen sich die sog. Konversionsflächen (GG Doll, GG Windhager und Salzburg Milch), die zukünftig für Wohnbebauung vorgesehen sind und ein Ausmaß von 4,67 ha haben. Aus neuen Anregungen der Ortschaften Bruderstatt und Wies sind 1,31 ha Wohnbauland vorgesehen. Das daraus ermittelte notwendige zusätzliche Flächenausmaß für zukünftige Wohnbebauung beträgt daher rund 13 ha.

Baulandbilanz und Wohnbaulandbedarfsermittlung für das REK Nr. 2			
	Wohnbaulandreserven und Wohnbauland gemäß REK 2002-Entwicklungsflächen in ha (nach erfolgter Umweltprüfung)	Baulandbedarfsermittlung für 20 Jahre in ha	Tatsächliche im REK Nr. 2 vorgesehene Entwicklungsflächen für 20 Jahre in ha (gem. Ergebnis "Reduktion der Entwicklungsflächen" und Abschluss von Baulandsicherungsvereinbarungen und Absichtserklärung)
Baulandreserve WBL gem. FWP	19,28	19,28	19,28
Konversionsflächen (GG Doll + Windhager + Salzburg Milch)	4,67	4,67	4,67
Entwicklungsfläche Wohnfunktion gem. REK 2002 (abzügl. Negativflächen gem. Ergebnis AG REK, = 11,83 ha)	24,14	13,58	13,06
Neue, seitens der Arbeitsgruppe REK positiv bewertete Anregungen außerhalb bestehender Entwicklungsflächen	8,12		
Neue Entwicklungsflächen in den Ortschaften Bruderstatt und Wies (ohne Anregung und ohne Baubestand)	1,31	1,31	1,31
SUMME Wohnbauland	57,52	38,84	38,32

Tab. 2.5: Baulandbilanz und Wohnbaulandbedarfsermittlung

Der 20-Jahresbedarf für Wohnbauland wird mit 38,8 ha ermittelt, wobei ein Anteil von 4,67 ha durch Konversionsflächen abgedeckt ist.

Der Bestand an Entwicklungsflächen aus dem REK 2002 wurde um 11,8 ha reduziert (sog. Negativflächen). Anschließend wurden für sämtliche verbliebenen Entwicklungsflächen entweder Baulandsicherungsvereinbarungen oder Absichtserklärungen (siehe Dokument „Baulandsicherung“) abgeschlossen. Dort wo ein solcher Vertrag nicht zustande gekommen ist, entfielen die Flächen aus dem Entwurf zum REK Nr. 2.

Zusammenfassend verbleiben im REK Nr. 2 in Summe 12,75 ha an Baulandentwicklungsflächen für „Wohnen“. In Summe mit den Baulandreserven und den Konversionsflächen, sowie den neuen Entwicklungsflächen in den Ortschaften Bruderstatt und Wies, ergibt sich eine Summe an potentiellern Wohnbauland von 38,32 ha. Dem gegenüber steht der ermittelte Wohnbaulandbedarf (für 20 Jahre) von 38,84 ha. Damit zeigt sich eine Differenz von 0,52 ha, welche unter dem 20 Jahresbedarf liegt.

2.3.3 Baulandbedarf für die Wirtschaft

Der Betriebsbaulandbedarf für einen Zeitraum von 20 Jahren wird mit max. 32,9 ha festgesetzt. Dieser Bedarf geht von der Prognose aus, dass sich zukünftig die Entwicklung der Arbeitsplätze im Verhältnis 2:1 (EW/Beschäftigte) einstellt und dass je Arbeitsplatz ein spezifischer Flächenbedarf von 50 Personen/ha gegeben ist.

Baulandbedarfsermittlung - Schwerpunkt Gewerbe für 20 Jahre (inkl. überörtlichem Bedarf gemäß Sachprogramm)						
Hochrechnung des Betriebsbaulandbedarfes unter Berücksichtigung der Arbeitsplätze und der spezifisch betrieblichen Widmungen						
➤ Ziel gemäß Sachprogramm für Regionale Nebenzentren: Qualifizierte Arbeitsplätze Verhältnis 2:1 EW/Beschäftigte (bzw. neu ausgewiesenes Wohnbauland zu Fläche mit betrieblicher Nutzung)						
➤ Ziel gemäß REK 2002: 26 % Anteil der Arbeitsplätze für unselbstständig Beschäftigte an der Wohnbevölkerung im Jahr 2012 (Vorausschätzung Bevölkerung gemäß REK 2002: 11.400 x 26 % = 2.964 Arbeitsplätze)						
➤ 1. Ermittlung eines spezifischen Flächenbedarfs je Arbeitsplatz (Anzahl der Beschäftigten pro ha Betriebsbauland) Grundlage für die Ermittlung ist die Zahl der unselbstständig Beschäftigten (österreich. Erwerbstätige in Seekirchen, exkl. Auspendler, inkl. Einpendler)						
Wohnbevölkerung 2013	Unselbstständig Beschäftigte am Wohnort 2014	Anteil an der Wohnbevölkerung in %				
10.172	2.754	27,1				
➤ 2. Einschätzung des Anteils der Beschäftigten, welche in betrieblich/gewerblichen Flächen (GG/BG/IG/HG) tätig sind.						
Wohnbevölkerung 2013	Anteil der in betrieblich/gewerblichen Flächen Beschäftigten (45 %)	Anteil an der Wohnbevölkerung in %	Bebautes GG/BG/IG/HG in ha	Spezifischer Flächenbedarf je Arbeitsplatz in betrieblichen/gewerblichen Flächen (Anzahl der Beschäftigten pro ha)		
10.172	1.239	12,2	25	50		
➤ Prognose 2034						
Annahme: "Status Quo Prognose" mit dem Ziel REK Nr. 2 : Anteil der Arbeitsplätze an Wohnbevölkerung für unselbstständig Beschäftigte wenigstens 27 %						
Wohnbevölkerung 2034	Anteil der unselbstständig Beschäftigten mit 27 % (Status Quo)	Betriebsbaulandbedarfsprognose in ha	Zusätzlicher Bedarf an Betriebsbauland in ha	Ergänzung um Konversionsflächen (GG Doll, Rohrdorfer und Windhager)	Gesamt zusätzlicher Bedarf an Betriebsbauland in ha	
11.971	1.454	29,3	4,3	3,6	7,9	
Annahme: Prognose der Entwicklung Arbeitsplätze Verhältnis 3:1 (EW/Beschäftigte)						
Wohnbevölkerung 2034	Unselbstständig Beschäftigte Verhältnis (EW/Beschäftigte) 3:1	Betriebsbaulandbedarfsprognose in ha	Zusätzlicher Bedarf an Betriebsbauland in ha	Ergänzung um Konversionsflächen (GG Doll, Rohrdorfer und Windhager)	Gesamt zusätzlicher Bedarf an Betriebsbauland in ha	
11.971	1.778	35,9	10,9	3,6	14,4	
Annahme: Prognose der Entwicklung Arbeitsplätze Verhältnis 2:1 (EW/Beschäftigte)						
Wohnbevölkerung 2034	Unselbstständig Beschäftigte Verhältnis (EW/Beschäftigte) 2:1	Betriebsbaulandbedarfsprognose in ha	Zusätzlicher Bedarf an Betriebsbauland in ha	Ergänzung um Konversionsflächen (GG Doll, Rohrdorfer und Windhager)	Gesamt zusätzlicher Bedarf an Betriebsbauland in ha	
11.971	2.693	54,3	29,3	3,6	32,9	

Tab. 2.6: Betriebsbaulandbedarf

[Quelle: REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH]

Die nach der Umweltprüfung und Abschluss von Baulandsicherungsvereinbarungen (siehe Dokument „Baulandsicherung“) tatsächlich verbleibenden Flächen, welche für eine gewerbliche Entwicklungsfläche in den nächsten 20 Jahren vorgesehen sind, umfassen 11,28 ha (vgl. folgende Tabelle).

Derzeit sind 8,07 ha als Betriebsbaulandreserve gewidmet. Von den derzeit als Betriebsbauland gewidmeten Flächen im Ausmaß von 34,3 ha, sind 26,18 ha bebaut. In den verbleibenden 8,15 ha, sind 0,16 ha als Baulücke (unbeb. Bauland < 3.000 m²) festgelegt, welche nur mit einem Anteil von 50% (0,08 ha) als Baulandreserve angerechnet werden (8,07 ha). Der Bestand für Betriebsbauland umfasst damit 19,35 ha.

Baulandbilanz und gewerbliche Entwicklungsflächen für das REK Nr. 2		
	Baulandbedarfsermittlung für 20 Jahre in ha	Tatsächliche im REK Nr. 2 vorgesehene Entwicklungsflächen für 20 Jahre in ha (gem. Ergebnis "Reduktion der Entwicklungsflächen" und Abschluss von Baulandsicherungsvereinbarungen und Absichtserklärung)
Gewidmetes GG/BG/IG/HG (34,33 ha, davon 26,18 ha bebaut)		8,07
Konversionsflächen (GG Doll + Windhager, Salzburg Milch)	sind bebaut und daher keine Reserven aus gewerblich / betrieblicher Sicht	sind bebaut und daher keine Reserven aus gewerblich / betrieblicher Sicht
Bedarf an zusätzlichen Entwicklungsflächen Betriebsfunktion	24,83	11,28 * inkl. Fa. Doll in Haging
SUMME Betriebliches Bauland	32,90	19,35

Tab. 2.7: Betriebsbaulandbilanz

[Quelle: REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH]

Aus obiger Aufstellung ergibt sich eine Differenz von mehr als 13,5 ha (Bedarf 32,9 ha/Bestand 19,35 ha) an zusätzlichem Bedarf für Entwicklungsflächen an Betriebsbauland für einem Zeitraum von 20 Jahren unter der Annahme, dass sich die Arbeitsplätze in einem Verhältnis von 2:1 (EW/Beschäftigte) entwickeln.

2.4 Baulandsicherungsmaßnahmen

Im Zuge der Erstellung des REK Nr. 2 wurde der Baulandbedarf für „Wohnen“ und „Gewerbe“ für einen Zeitraum von 20 Jahre abgegrenzt.

Im Hinblick auf

- ▶ die Verfügbarkeit von Grundstücken,
- ▶ die zeitnahe Verbauung von Grundstücken,
- ▶ die Preisgestaltung von Grundstücken (unter besonderer Berücksichtigung von sog. „Ortsansässigen“,
- ▶ Regelungen über die Tragen von Infrastrukturkosten,
- ▶ das Vergabe- und/oder Vorkaufsrecht durch die Stadtgemeinde und
- ▶ den Vorrang für den „gemeinnützigen“ Wohnbau

sind mit den Grundeigentümern potentieller Entwicklungsflächen Vereinbarungen bzw. Baulandsicherungsverträge gemäß § 18 ROG 2009 abzuschließen.

Nur bei Abschluss einer Baulandsicherungsvereinbarung wird die potentielle Entwicklungsfläche im REK Nr. 2 aufgenommen. Jene Flächen für die ein Baulandsicherungsvertrag unterzeichnet wurde, sind in den jeweiligen standortbezogenen Festlegungen angeführt.

2.5 Angestrebte Entwicklung der Infrastruktur

DURCH FLÄCHENSPPARENDE UND VERDICHTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND DEN AUSBAU DES ÖFFENTLICHEN VERKEHRS SOWIE DURCH LENKUNGSMASSNAHMEN IM INDIVIDUALVERKEHR SOLL DER BEDARF AN FOSSILER ENERGIE GESENKT WERDEN.

- ▶ Weitgehend autarke Wasserversorgung der Gemeinde.
- ▶ Keine Vergeudung von Trinkwasser, verstärkte Regenwassernutzung.
- ▶ Freihalten der Landschaften von unnötigen Freileitungen. Einhaltung der Abstände zum Siedlungsgebiet gem. LEG und Teilverkabelung in sensiblen Bereichen.
- ▶ Umweltschonende, energiesparende Beheizung neuer Siedlungsbereiche ermöglichen.
- ▶ Aktivitäten zum Klimaschutz setzen.

2.5.1 Verkehr

PRIORITÄTEN DER VERKEHRSPPLANUNG ZU GUNSTEN DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSMITTEL, DER FUSSGÄNGER UND RADFAHRER, VERKEHRSBERUHIGUNG IM ORTSZENTRUM ANSTREBEN. ERSTELLUNG UND BERÜCKSICHTIGUNG VON MOBILITÄTSKONZEPTEN (FACHKONZEPT VERKEHR)

2.5.2 Öffentlicher Verkehr

WEITERE VERBESSERUNG DER VERKEHRSANBINDUNG AN DEN SALZBURGER ZENTRALRAUM

ZIEL:

- ▶ Förderung der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel, Verbesserung des Bedienungsangebotes.

MASSNAHMEN:

- ▶ Installierung einer zusätzlichen S-Bahn Haltestelle im südlichen Gemeindebereich.
- ▶ Freihaltung der Fläche für einen P & R Parkplatz für eine weitere S-Bahn Haltestelle Seekirchen-Süd.
- ▶ Weiterhin schrittweise Realisierung von Qualitätsstandards für Haltestellen außerhalb und im Zentrum (Gepäckaufbewahrung/E-Ladestation etc.).
- ▶ Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen im Zentrum bei gleichzeitiger Schaffung von entsprechenden Stellplätzen auch außerhalb der verkehrsberuhigten Zonen.
- ▶ Stärkung der ÖV-Nutzung durch gute Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr (Park & Ride, Bike & Ride). Daher Berücksichtigung der Erreichbarkeit von Bus und Bahnhaltestellen für Fußgänger und Radfahrer im Rahmen der Bebauungsplanung.
- ▶ Weitere Stärkung des ÖPNV durch Realisierung der Verbindung Henndorf – Seekirchen, je nach Erfordernis mit Haltestellen in Schlacht und Weinberg (z.B. gemeindeeigene Ortsbussysteme) unter Beachtung der festgelegten Siedlungsgrenze.

2.5.3 Individualverkehr (MIV) sowie Fuß- und Radwegeverbindungen

OPTIMIERUNG DER FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES LOKALEN UND REGIONALEN VERKEHRSNETZES

ZIEL:

- ▶ Gewährleistung der Funktionalität des MIV auf dem bestehenden Straßennetz ohne Ausbau der Kapazitäten ohne Erhöhung des Verkehrsaufkommens.
- ▶ Stadt der kurzen Wege, fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen.

MASSNAHMEN:

- ▶ Weiterführung, gegebenenfalls Evaluierung des Mobilitätsvertrages. Konsequente Umsetzung der darin angeführten Maßnahmen.
- ▶ Verbesserung der Verkehrssituation für KFZ, Radfahrer und Fußgänger sowie Anlieferung im engeren Stadtbereich (vom Mobilitätsvertrag explizit ausgenommen). Beachtung der Maßnahmen aus dem Radkonzept Seekirchen.
- ▶ „Begegnungszone“ im Stadtzentrum konsequent umsetzen.

- ▶ Erleichterung für die Nutzung des Stadtgebietes für eingeschränkt mobile Personenkreise.
- ▶ Erschließung neuer Wohngebiete „von außen“.
- ▶ Schrittweise Reduktion der Stellplatzziffer auf 1,2 (Festlegung im Bebauungsplan, Mobilitätskonzepte berücksichtigen)
- ▶ Die starke Verkehrsbelastung in Seenähe durch gezielte Verkehrsführung und -beruhigung im Bereich der Naherholungs- und Siedlungsbereiche (Zell / Seebad/ Fischtaging) entschärfen.
- ▶ Die Verkehrsanbindung des Seemoosgebietes an das überregionale Verkehrsnetz ist nach wie vor ungelöst. Evaluierung der Situation und möglicher Lösungen durch Verkehrsexperten.
- ▶ Schaffung von zusätzlichen Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Erstellung von innovativen Konzepten der Parkraumbewirtschaftung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der SIR Studie, 2014 zur Evaluierung des Stellplatzbedarfes.
- ▶ Zentrumsnahes Parken Mühlbachstraße (Nähe Windhager).
- ▶ Schaffung engmaschiger, sicherer und komfortabler Geh- und Radwegverbindungen.
 - Orientierung am bestehenden Straßennetz.
 - Durchgängiger Radweg entlang der Bahn, der Fischach und rund um den See (Ergänzung Fischtaging).
 - Öffentliche Durchwegung der Entwicklungsgebiete sicherstellen.
- ▶ Ausbildung von Attraktivitätsknoten (Netzwerk), welche soziale Einrichtungen, ÖPNV Haltestellen, Fußgängerachsen bündeln und entsprechend gestaltet werden.
- ▶ Errichtung Begleittrasse östlich oder westlich der Westbahn zur Erschließung der Konversionsfläche Windhager II.
- ▶ Durchfahrtssperre KFZ-Unterführung Mühlbachstraße.

2.5.4 Sonstige Infrastruktur

ERHALTUNG DES LEBENSWERTEN UMFELDES UND SPARSAMER UMGANG MIT NICHT VERMEHRBAREN RESSOURCEN

ENERGIE

ZIEL:

- ▶ Bei Starkstromtrassen soweit wie möglich nur Ausbau bestehende Leitungen zulassen.

MASSNAHMEN:

- ▶ Freihaltung der Trassen für die HL-AG (inkl. P & R), der 380 kV Leitung und auch der (derzeit still gelegten Planungsvariante der) Trasse für die Tauerndgasleitung. Einhaltung der Mindestabstände zu Stromleitungen bei 110 kV – 20 m, bei 220 kV – 45 m, bei

380 kV – 70m, Freihaltekorridor von 200 m beidseits der Korridorachse der geplanten 380 kV Leitung.

- ▶ Die Gemeinde unterstützt in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Initiativen zur Einsparung von Energie und die Entwicklung alternativer Energieformen (u.a. mit der Sicherstellung entsprechender Sonderflächen).
- ▶ Einzelfallprüfung von Vorhaben auf Basis des SIR Berichtes „Energie im REK“.
- ▶ Bekenntnis zum Energieleitbild 1997 des Landes Salzburg
- ▶ Umsetzung der Vorbildfunktion der Gemeinde, z. B. durch energietechnische Optimierung von öffentlichen Gebäuden.
- ▶ Energiesparende Verkehrsplanung (Förderung des ÖPNV, restriktive Behandlung des MIV).
- ▶ Förderung der Kriterien von e5 Gemeinden.
- ▶ Freie Wahl der Baukörperstellung zur Optimierung der Nutzung der Dachflächen für Solar- und Photovoltaikanlagen (anstatt Errichtung derartigen Anlagen auf der „grünen Wiese“).

HOCHWASSERSCHUTZ

Die Gefährdung aufgrund von Überflutung durch ein Gewässer stellt eine naturräumliche Gefährdung "Hochwasser" dar. Diese wird über die "Gefahrenzonenausweisung" gekennzeichnet.

ZIEL:

- ▶ Ausreichender Schutz bei Hochwasser bei gleichzeitigem Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer.
- ▶ Berücksichtigung der ausgewiesenen Gefahrenzonen.

MASSNAHMEN:

- ▶ Überflutungsgefahr bei Niederschlägen im Stadtbereich und anderen gefährdeten Siedlungsbereichen hintanhalten.
- ▶ Schutz für das Ortszentrum und Randbereiche, u.U. durch Erstellung von Oberflächenentwässerungs- bzw. Hochwasserschutzkonzepten bei der Neuerschließung von Siedlungsgebieten (Baulandwidmung sowie Sonderflächen im Bauland und Grünland mit hohem Versiegelungsgrad).
- ▶ Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer durch entsprechend breite, unverbaute Uferstreifen (mind. 5 m). Hart verbaute Gewässer sollen – soweit baulich möglich und ökologisch sinnvoll – renaturiert werden.
- ▶ Ausweisen sog. Rückwidmungsgebiete für gefährdete Bereiche. Ggf. wieder Änderungen an der Zonierung, wenn die Retentionsmaßnahmen am Hippingerbach durchgeführt wurden. Alternativ kann in den sog. „standortbezogenen Festlegungen und Rahmenbedingungen für die Widmung“ eine Konkretisierung der Voraussetzungen für die Widmung mittels eines „Aufschließungserfordernis – Hochwasserschutz im FWP“ ausgewiesen werden.
- ▶ Keine Bebauung in roten Zonen. Bei Lagen innerhalb der gelb-roten bzw. roten Gefahrenzone der Fischach ist im Bauverfahren die Abstimmung mit der gewässerbetreuenden Dienststelle erforderlich, um Maßnahmen festzulegen, damit eine hochwasserverträgliche angepasste Bauweise erfolgen kann.
- ▶ Gefahrenzone „ROT“ und „ROT/GELB“: „Aufschließungserfordernis – Hochwasserschutz im FWP: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss vor Zustimmung zu Widmung oder Freigabe Aufschließungserfordernis oder Bebauung ein Hochwasserschutzprojekt bewilligt und umgesetzt und die Gefahrenzonen revidiert werden.
- ▶ Gefahrenzone „GELB“: „Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss vor Zustimmung zur Widmung oder Freigabe des Aufschließungserfordernis oder Bebauung eine Stellungnahme bei der BMV bzw. WLV eingeholt werden.

- ▶ In HQ 30 – Abflussgebieten keine Neuausweisung von Bauland. Bestehende Baulanderweiterungsflächen im REK bzw. Baulandwidmungen im FWP sind mittels folgender „standortbezogenen Festlegung“ zu definieren: „Voraussetzungen für die Widmung ein „Aufschließungserfordernis – Hochwasserschutz“ im FWP“.
- ▶ In HQ 100 – Abflussgebieten können im Rahmen von Baulandneuausweisungen hydraulisch wirksame Ersatzretentionsräume ausgewiesen werden. Geplante Retentionsflächen forciert umsetzen. Insbesondere Maßnahmen am Augerbach und Markterbach wirken sich positiv auf die Gefahrensituation an der Fischach aus.

ZIEL:

- ▶ Entsprechende Berücksichtigung von naturräumlichen Gefahrenpotentialen und Gefahrenzonenplänen (z.B. Gefahrenzonen, Oberflächenentwässerung, Abfluss von Hangwässer, Altlasten- Verdachtsflächen).

MASSNAHMEN:

- ▶ Soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar Bauland-Rückwidmung sowie keine zusätzlichen Bauland-Neuwidmungen (Basis: derzeit gültiger FWP) aus hydrogeologischen Gründen oder in Bereichen mit sensiblem Grundwasserhaushalt (z.B. Bereich Seemoos).
- ▶ Aktuelle GFZ-Planung berücksichtigen (Forcierung der geplanten Retentionsmaßnahmen und im Anlassfall Vorschreibung von Ausgleichsmaßnahmen für Baulandflächen).

WASSERVER- UND ENTSORGUNG**ZIEL:**

- ▶ Vermeidung von Trinkwasservergeudung und Lösung der Entwässerungsproblematik
- ▶ Kostenwahrheit bei Gebühren und Abgaben soweit sozial vertretbar.

MASSNAHMEN:

- ▶ Keine Trinkwasservergeudung, verstärkte Nutzung von Regenwasser für Reinigungszwecke, Gartenbewässerung usw. in Form von Nutzwasseranlagen (wie Bereich Sportzentrum mit der Quelle Aug). Auf die Bewilligungspflicht und das Verschlechterungsverbot (des Gewässerzustandes) bei der Nutzung des Wassers der Fischach ist zu achten.
- ▶ Die Sanierung der Kanalinfrastruktur wird zukünftig das Aufgabenfeld bestimmen.
- ▶ Bei künftigen Siedlungsentwicklungen darauf achten, dass eine konzentrierte und ortsnahe Bebauung die Kanalerichtungskosten erheblich reduziert bzw. mitfinanziert.
- ▶ Weiterführung von Teilkonzepten (vgl. Entlastungsgerinne „Molkereikanal“) zur Schaffung eines Gesamtkonzeptes in Hinblick auf die Lösung der Oberflächenentwässerungsproblematik. Verstärktes Augenmerk auf

Oberflächenentwässerung bei den sog. „Aufschließungsgebieten“ sowie zusammenhängenden Neubaugebieten.

- ▶ Einer Widmung und Bebauung kann nur dann zugestimmt werden, wenn klar ist, wie die Entsorgung von Regenwasser erfolgen kann.

WEITERE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

ZIEL:

- ▶ Abfallvermeidung prioritär vor Abfallentsorgung.

MASSNAHMEN:

- ▶ Optimierung der Abfallentsorgung
- ▶ Beibehaltung der Qualität des Recyclinghofes.
- ▶ Vermeidung von Umweltschäden durch alte Deponien.
- ▶ Berücksichtigung von Altlastenverdachtsflächen bei Planungsentscheidungen.

2.6 Soziale Infrastruktur

ERWEITERUNG UND STÄRKUNG DES BILDUNGS-, KULTURELLEN UND NAHERHOLUNGS- ANGEBOTES

ZIEL:

- ▶ Weiterer Ausbau der Stadtgemeinde als Schulstandort, wie Fachschulen (gem. Regionalprogramm)
- ▶ Ansiedeln von weiteren Fachärzten (Bedarfsprüfung Kinderarzt), Gemeinschaftspraxen etc.
- ▶ Erhöhung des Bildungsangebotes und Grundlage für weitere Bildungsangebote schaffen.

MASSNAHMEN:

- ▶ Standorte mit besonderer Eignung für soziale Infrastruktur sind auf Basis entsprechender Konzepte im REK als solche planlich festzulegen.
- ▶ Standorteignungsprüfung für die Etablierung eines Gesundheits- und Ärzteentrums.
- ▶ Bedeutung der Bildungseinrichtungen verstärken u.a. durch Ansiedlung weiterer „Bildungszentren – lebensbegleitendes Lernen“ (Sommeruni, Fachschulen, BHS.), durch Förderung der Qualität einer Mittelschule, weiterer Ausbau der Privatuni.
- ▶ Berücksichtigung der Integration von Kinderbetreuungseinrichtungen in die Planungen zur neuen Mittelschule (AHS).
- ▶ Laufende Bedarfserhebung für die mittelfristige Errichtung eines zusätzlichen Kindergartens, Krabbelstuben, weiterer Kinderbetreuungsangebote inkl. schulische Nachbetreuungseinrichtungen in der Stadt sicherstellen.

- ▶ Weiterhin Nutzung der Schuleinrichtung auch für außerschulische Zwecke.
- ▶ Weiterer Ausbau der Privatuniversität

ZIEL:

- ▶ Erhöhung des kulturellen Angebotes

MASSNAHMEN:

- ▶ Standort für neues Heimatmuseum bzw. Erstellen eines zeitgemäßen Museumskonzeptes mit geeigneten Depoträumen und wechselnden Sonderausstellungen bzw. Präsentation von Themenausstellungen.
- ▶ Mittelfristig ein neues Veranstaltungszentrum schaffen.
- ▶ Erhöhung des kulturellen Angebotes und Unterstützung entsprechender Initiativen und Vereinen.

ZIEL:

- ▶ Erhöhung des Dienstleistungsangebotes im Bereich der öffentlichen Verwaltung
- ▶ Überregionale infrastrukturelle Einrichtungen und Institutionen nach Seekirchen holen.

MASSNAHME:

- ▶ Grundlage für Ansiedlung von BH, Außenstellen und Krankenkassen, Kammern usw. schaffen und Förderung der Ansiedlung weiterer Gebietskörperschaften
- ▶ Standorteignungskonzept für ein Behördenkompetenzzentrum erstellen

ZIEL:

- ▶ Vorsorge für Seelsorgearbeit treffen

MASSNAHME:

- ▶ Ausbau der Friedhofserweiterung nach jeweiligem Bedarf im Rahmen eines Gesamtkonzeptes. Vorher Berücksichtigung aller Ausbaumöglichkeiten (Urnenwand usw.) im best. Friedhof, beabsichtigte Alternativfläche prüfen und im REK darstellen (Nordteil des Friedhofes).

ZIEL:

- ▶ Verbesserung der baulichen Freizeitinfrastruktur
- ▶ Stärkung der Jugendarbeit und Altenbetreuung

MASSNAHMEN:

- ▶ Berücksichtigung von Grünflächen zur Freizeitnutzung durch Kinder und Jugendliche bei der Flächenwidmungsplanung.
- ▶ Ausweisen von „allgemein zugänglichen Erholungsflächen“ in den Bebauungsplänen.
- ▶ Weiterhin Räumlichkeiten für Jugendliche zur Verfügung stellen

- ▶ Der nicht im Vereinsleben integrierten Jugend geeignete Freizeitbeschäftigungen ermöglichen. Vereinsarbeit unterstützen.
- ▶ Evaluierung und Weiterführung des „LEADER“- Projekts der „aufsuchenden Jugendarbeit“.
- ▶ Grundsätzliche Standardverbesserung für die Seniorenunterbringung durch Ausarbeiten eines „Generationenkonzeptes 60+“. Intensivere Überlegungen hinsichtlich alternativer Wohnformen für ältere Menschen.

2.7 Entwicklung der Freizeitinfrastruktur sowie des Freiraums

DIE RAUMVERTRÄGLICHE NUTZUNG DES FREIRAUMES FÜR NAHERHOLUNGSZWECKE UNTER GLEICHZEITIGEM ERHALT DES ÖKOLOGISCHEN GLEICHGEWICHES UND DAMIT DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON WICHTIGEN FREIFLÄCHEN IM SIEDLUNGSGEBIET.

ZIEL:

- ▶ Die Bereitstellung qualitätsvoller, öffentlich zugänglicher zentraler Erholungsflächen ist ein zentrales Bedürfnis der Wohnbevölkerung.
- ▶ Generell ist die Freiraumplanung bei der Bebauungsplanung sowie der landschaftspflegerischen Begleitplanung bei freiraumgebundener Nutzungen aller Art verstärkt zu berücksichtigen (allgemein zugängliche Erholungsflächen ausweisen).

MASSNAHMEN:

- ▶ Ankauf geeigneter Flächen zur Schaffung eines Stadtparks in zentraler Lage durch die Stadtgemeinde. Umsetzung des geplanten Stadtparkes im Bereich der „Hörl/Waggerl/Neuhofer-Gründe“.
- ▶ Erweiterung des Campingplatzes in Zell am Wallersee in Richtung Westen ist unter der Voraussetzung möglich, dass das erforderliche Lärmschutzprojekt umgesetzt werden kann und ein landschaftsplanerisches Begleitkonzept zur harmonischen Eingliederung in das Landschaftsbild erstellt und umgesetzt wird.
- ▶ Beachtung des Natur- und Seeuferschutz bei Planungen innerhalb der 500 m Seeuferschutzzone.

ZIEL:

- ▶ Sicherung der naturraumgebundenen Ressourcen (Rohstoffe, Boden). Nachhaltige Nutzung und Konfliktvermeidung mit anderen Nutzungsansprüchen (Landwirtschaft, Boden und Wasserschutz).

MASSNAHMEN:

- ▶ Unverzögliche Rekultivierung aufgelassener Abbauflächen (Schotter).
- ▶ Soweit möglich keine Baulandwidmung in ökologisch interessanten Bereichen oder Sukzessionsflächen ehemaliger Schotterabbaustätten (Marschalln, Haberg).

- ▶ Verhinderung des „Bodenabbaues“ auf ehemaligen Moorflächen zur Vermeidung von Nährstoffauswaschungen und Gewässerbelastung.
- ▶ Gestaltung der Landschaft durch Gehölzpflanzungen, Bewusstsein für die ökologische und strukturelle Funktion von Hecken schaffen. Heckenpflanzungen tragen zu einer Steigerung der Bodenstabilität und natürlichem Nährstoffaufbau im Boden bei.
- ▶ Keine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zukünftige, großräumige Entwicklungen.

ZIEL:

- ▶ Vermeidung von Gefährdungen durch bekannte Verdachtsflächen (Altablagerung, Altstandort) und sonstiger Nutzungskonflikte benachbarter Widmungen.

MASSNAHMEN:

- ▶ Soweit möglich keine neuen Baulandwidmungen im Bereich bekannter Verdachtsflächen bzw. Andernfalls großflächige Entsorgung bei Eingriffen in den Bodenaufbau. Altlasten i.d.S. des ALSAG sind für Seekirchen derzeit nicht bekannt.
- ▶ Langfristige Beobachtungen und nötigenfalls Sanierung.
- ▶ Bei entsprechend gewerblich / betrieblicher Vornutzung ist – um das Baugrundrisiko einschätzen zu können – im Zuge der Baureifmachung in einem Beweissicherungsverfahren vom Vertragspartner die Baugrundeignung nachzuweisen („Kontaminationsklausel“).

ZIEL:

- ▶ Minimierung von Umweltbeeinträchtigungen, Schutz vor Lärm und anderen verkehrsbedingten Immissionen. Vermeidung von Gefährdungen durch bekannte Altlastenverdachtsflächen und sonstiger Nutzungskonflikte benachbarter Widmungen

MASSNAHMEN:

- ▶ Keine wesentlichen zusätzlichen Neuwidmungen für Wohnnutzungen bezogen auf den derzeit gültigen FWP in Lärmzonen der ÖBB ohne geeignete Schutzmaßnahmen.
- ▶ Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Verbesserung der Situation im Bereich bestehender Siedlungsflächen (Verkehrskonzept, zusätzliche Formulierung neuralgischer Punkte und geeigneter Maßnahmen).
- ▶ Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der Westbahn im Ortsbereich.

ZIEL:

- ▶ Vermeidung von Nutzungskonflikten

MASSNAHMEN:

- ▶ Schutzmaßnahmen zwischen Wohn- und Gewerbegebiet bzw. Freizeiteinrichtungen (Sportplätze u. dgl.).

- ▶ Verkehrsberuhigende Maßnahmen (optimierende Verkehrslenkung) in den betroffenen Siedlungsgebieten anstreben (Seebad / Zell/ Fischtaging)
- ▶ Rad-/Wanderweg entlang der Bahn verbreitern und Rundweg um den See (Fischtaging) verbinden.
- ▶ Rad-/Wander-/Pilgerwege im Süden (evtl. Seerundweg) auf verkehrsberuhigte Bereiche lenken.

2.8 Nutzungsansprüche an die Landschaft

SICHERUNG DER ÜBERLEBENSFÄHIGKEIT DER LANDWIRTSCHAFT UND DER WALDBESTÄNDE SOWIE EINE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG DER KULTURLANDSCHAFT.
BEIBEHALTUNG DER QUALITÄT UND VERBESSERUNG DER FREIZEITINFRASTRUKTUR.

2.8.1 Landwirtschaft

ZIEL (vgl. auch Kap. 2.1):

- ▶ Die Überlebensfähigkeit der Landwirtschaft soll im Rahmen aller wirtschaftlicher sinnvollen und ökologisch vertretbaren Möglichkeiten gesichert werden.
- ▶ Sicherung landwirtschaftlich ertragreicher Produktionsflächen und Erhalt von geschlossenen landwirtschaftlichen Fluren durch eine aktive Bodenpolitik. (Vermeidung von größeren Flächenminderungen oder Teilungen und „Einkreisen“ mit Baulandwidmungen)
- ▶ In Zusammenhang mit der Raumordnung sind der Erhalt und die Entwicklung der Kulturlandschaft (Landschaftsbild, ökologisches Gleichgewicht) sowie die Kooperation mit den anderen Planungsbereichen (Siedlung, Bebauung, Freizeitnutzung, Gewerbe) von Relevanz.
- ▶ Sicherung der Landwirtschaft auf der Grundlage der naturräumlichen Gegebenheiten und den strukturellen Rahmenbedingungen Seekirchens gemäß dem Leitfaden „Bodenschutz bei Planungsvorhaben“.
- ▶ Lösung des Problems leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude. Zulassung von Fremdnutzung bei ganz oder teilweise nicht genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden unter den im Anhang zum REK enthaltenen Voraussetzungen.
- ▶ Förderung der Landwirtschaft durch Ermöglichung geeigneter Rahmenbedingungen auf örtlicher Ebene.

MASSNAHMEN:

- ▶ Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangzonen zur raumordnerischen Sicherung landwirtschaftlicher Flächen unter Berücksichtigung der Bodeneignung gem. „Leitfaden Bodenschutz bei Planungsvorhaben“ und Berücksichtigung der Vorrangflächen für Naturraum und Ökologie.
- ▶ Nebeneinkünfte durch Fremdenverkehr („Urlaub auf dem Bauernhof“).

- ▶ Möglichkeit der Vermietung von Austraghäusern in ungenutzten Zeiten und Einrichtung von Pflegewohnungen soweit gesetzlich zulässig.
- ▶ Unterstützung der Erschließung neuer Absatzmärkte und zukunftsorientierter Produkte, Förderung von Direktvermarktungssystemen und Erhöhung des Fremdenverkehrs „Urlaub auf dem Bauernhof“.
- ▶ Entschädigung der Bauern bei landschaftsverbessernden Maßnahmen und Unterstützung der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsmöglichkeiten soweit sinnvoll und ökologisch vertretbar.
- ▶ Entgeltung von Leistungen die durch die Landwirtschaft im öffentlichen Interesse erbracht werden.
- ▶ Sofern die infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind und die Wahrung des Anrainerschutzes gewahrt bleibt, wird die Ansiedlung gewerblicher Betriebe in aufgelassenen Landwirtschaften nach Möglichkeit unterstützt.

ZIEL:

- ▶ Konfliktminimierung zwischen der Landwirtschaft und anderen, an die Landschaft gestellten, Nutzungen (wie Siedlung, Freizeit- und Erholungsnutzung, Jagd u.a.). Daher sollen landwirtschaftliche Vorrangzonen und ökologische Vorrangflächen sowie Flächen hochwertiger Böden (i.S. der Bodenfunktionsbewertung) von Bebauung freigehalten werden.

MASSNAHMEN:

- ▶ Abweichung der Berücksichtigung landwirtschaftlichen Vorrangzonen bei der Flächenwidmung nur bei besonderem öffentlichem Interesse.
- ▶ Freihalten landwirtschaftlicher Anwesen und Weiler von nichtlandwirtschaftlicher Bebauung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und Einschränkungen.
- ▶ Kurze Siedlungsaußengrenzen (d.h. kompakte Siedlungsanordnung mit ausreichender Grünflächenversorgung).
- ▶ Soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar Berücksichtigung von Pufferzonen zwischen Siedlungen / Freizeiteinrichtungen und landwirtschaftlichen Flächen in der Bebauungsplanung. Ist eine Festlegung von Pufferzonen nicht möglich, ist die Erhaltung von Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe mittels anderer Maßnahmen abzusichern (z.B. Ermöglichung einer Aussiedlung, Widmung von Dorfgebiet,...)

ZIEL:

- ▶ Förderung extensiver Nutzungsformen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Naturhaushaltes, Landschaftsbildes und zur Sicherung der nachhaltigen Nutzbarkeit der Ressourcen (z.B. Grundwasser).

MASSNAHMEN:

- ▶ Biotopflächen erhalten
- ▶ Verstärkte Beanspruchung der ökologisch orientierten Förderungen (NSCH, ÖPUL).

2.8.2 Forstwirtschaft:**ZIEL:**

- ▶ Sicherung von Waldflächen und Erhaltung der Funktionsvielfalt des Waldes (Sicherung der Schutz-, Wohlfahrts-, Erholungs- und Nutzfunktion des Waldes).

MASSNAHMEN:

- ▶ Trenngrünstreifen als Puffer zwischen Wald und Widmung schaffen und verbindlich einhalten.
- ▶ Erhalt der Waldflächen, Erhöhung des Laubbaumanteiles, Umwandlung von Fichtenmonokulturen in standortgerechte Waldgesellschaften und Erweiterung der Waldflächen durch Aufforstung.
- ▶ Erhöhung des Laubbaumanteils – Umwandlung von Fichtenmonokulturen in standortgerechte Waldgesellschaften.
- ▶ Vorsehen von Ersatzaufforstungsflächen als Ausgleichsmaßnahme für Baulandentwicklungen öffentlichen Interesses auf bestehenden Waldflächen im erforderlichen Ausmaß und an geeigneter Stelle.

2.8.3 Biotop- und Naturschutz**ZIEL:**

- ▶ Erhaltung, Entwicklung und Schutz der Lebensräume der heimischen Flora und Fauna, der Fischach und seiner Uferbereiche und der hohen Wasserqualität des Wallersees.
- ▶ Neben den einzelnen Biotopflächen in der Landschaft ist auch ihre Gesamtstruktur und der Biotopverbund zu erhalten und zu entwickeln. Erstellung eines Biotopverbundkonzeptes erwägen.
- ▶ Abwägung vorliegender Zielvorstellungen des Naturschutzes mit anderen an die Landschaft gestellten Nutzungsansprüchen.

MASSNAHMEN:

- ▶ Berücksichtigung der in der Biotopkartierung erfassten wertvollen Lebensräume, der ökologischen Vorrangflächen und sonstiger ökologisch wertvoller Elemente bei Planungen – soweit möglich keine Baulandwidmung im Bereich entsprechend wertvoller Strukturen.
- ▶ Nutzung des Vertragsnaturschutzes.
- ▶ Möglichkeit zur Förderung der Neuschaffung derartiger Lebensräume über Naturschutz bzw. über die EU-Förderung.

- ▶ Erhaltung von Pufferzonen, die den Anschluss dieser Lebensräume an benachbarte Flächen ermöglichen. Soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar keine Baulandwidmung auf entsprechenden Flächen.
- ▶ Entwicklung von Gesamtkonzepten mit den betroffenen Grundbesitzern.
- ▶ Soweit möglich keine zusätzliche Bauland-Neuwidmung auf ökologisch wichtigen Flächen und möglichst Rückwidmung derartiger bereits gewidmeter Flächen.
- ▶ Einbeziehung bestehender Strukturen in die Planungen.

2.8.4 Wasserwirtschaft

ZIEL:

- ▶ Oberflächengewässer ist so zu schützen, zu verbessern und zu sanieren, dass eine Verschlechterung des jeweiligen Zustandes verhindert wird und ein guter ökologischer und chemischer Zustand herbeigeführt oder erhalten wird.
- ▶ Bewahrung eines ökologisch ausgeglichenen Wasserhaushaltes und vielfältigen sowie durchgängigen Fließgewässersystems.
- ▶ Langfristige Sicherung der Trinkwasserversorgung unter Berücksichtigung der regionalen Bedarfsentwicklung.

MASSNAHMEN:

- ▶ Ausweisung von Wasserschutz und Wasserschongebieten; Berücksichtigung der geplanten Erweiterung Wasserschongebiet Riedelwaldplatte.
- ▶ Berücksichtigung von Wasserschutz- und Wasserschongebieten bei der Flächenwidmung.

2.8.5 Freiraumgebundene Erholungsflächen und Grünflächen

ZIEL: Freiraumgebundene Erholungseinrichtungen:

- ▶ Beibehaltung der Qualität der freiraumgebundenen Erholungsnutzung und der Wassersporteinrichtungen.
- ▶ Weitere Umweltbildungsmaßnahmen evtl. in Betracht ziehen.

ZIEL: Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- ▶ Wichtige Sichtbeziehungen in der Landschaft sind zu erhalten.
- ▶ Das Landschaftsbild soll durch zukünftige Entwicklungen nicht negativ beeinflusst werden.
- ▶ Gestaltung der Landschaft durch Gehölzpflanzungen.

MASSNAHMEN:

- ▶ Sicherung der sensiblen Ensembles im Bereich der Seeburg und der Nikolaus Kapelle im Waldprechtling.

- ▶ Keine baulichen Maßnahmen, die zu einer Störung dieser Sichtbeziehungen führen (Bereich um Seeburg, Nikolaus Kapelle Waldprechting, Hänge am Rand des Wallerseebeckens, Zell am Wallersee um Kirche) bzw. Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen entsprechend eines nicht vermeidbaren Eingriffs
- ▶ Berücksichtigung des Landschaftsbildes bei weiterer Siedlungsentwicklung, . Festlegung von Siedlungsgrenzen auch aus Gründen des Landschaftsbildes.
- ▶ Nach Möglichkeit im Rahmen der künftigen größeren Bebauungsplanungen und sonstiger raumwirksamer Maßnahmen vor allem in sensibleren Bereichen eine landschaftspflegerische Begleitplanung vorsehen.
- ▶ Förderung von Einzelmaßnahmen (Unterstützung bei Abwicklung von Förderansuchen, öffentliche Anerkennung privater Maßnahmen).
- ▶ Unterstützung durch die Gemeinde bei der Organisation und Durchführung von Initiativen der Landschaftsgestaltung. Strukturarme Bereiche, Gewässerufer und Grünzüge bieten sich für derartige Maßnahmen besonders an.
- ▶ Bei Bauvorhaben Einbindung der Begrünung in bestehende Strukturen der Umgebung (Bebauungsplan – Pflanzge- und verbote).
- ▶ Offene Siedlungsränder: Nach Möglichkeit Schaffung von Pufferstreifen mit Gehölzpflanzungen (z. B. Anpachten von Flächen, ev. Festlegung bei Bebauungsplanung) zur Verminderung von Nutzungskonflikten Wohnen – Landwirtschaft.

ZIEL:

- ▶ Wichtige Grünverbindungen und Grünzüge erhalten bzw. schaffen. Berücksichtigung der regionalen Grünzüge und-verbindungen.
- ▶ Erhaltung, Pflege und Neuanlage von Kulturlandschaftselementen. Biotopflächen, die für das Landschaftsbild prägend und/oder für den Naturhaushalt von Bedeutung sind, erhalten.

MASSNAHME:

- ▶ Ausweisung geeigneter Grünstrukturen als ökologische Vorrangflächen und Berücksichtigung sonstiger ökologisch wichtiger Strukturen. Folgende Grünzüge sind im REK Nr. 2 ausgewiesen: Irlach (Nord), Schreibung (Nord), Rutzing, Fischach/Seemoos, Seemoos/See.
- ▶ Bei konkreten Planungen soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar Einbeziehung bestehender Strukturen in den Bebauungsplan.
- ▶ Keine Baulandwidmung im Bereich sensibler Strukturen des Landschafts- und Naturhaushaltes bzw. Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Falle einer Interessensabwägung für einen nicht vermeidbaren Eingriff.

ZIEL:

- ▶ Sicherung des Grünflächenbedarfs für die Gemeinde bzw. für die dichteren Siedlungszonen des Stadtbereiches.

MASSNAHMEN:

- ▶ Berücksichtigung des Grünflächenbedarfes unter Einbeziehung der Bedürfnisse der Bevölkerung
- ▶ Erhaltung von Freiflächen im zentralen Siedlungsbereich:
 - Bereich Spielplatz Hauptschulpark
 - Bereich Schulsportplatz und im Zentrum
 - Bereich „Dollwald“ Seemoos mit südöstlich angrenzender Wiese bis zur Fischach (Abgrenzung lt. Biotopkartierung).
 - Freihaltung Bereich der sog. „Hörl/Waggerl/Neuhofer-Gründe“ für die Planung eines Stadtparks.
- ▶ Soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar, Flächenvorsorge durch die Gemeinde im Hinblick öffentlich zugängliche Flächen mit Funktionsvielfalt. Berücksichtigung bei FWP und Bebauungsplanungen.
- ▶ Berücksichtigung ganzjähriger Nutzungsvielfalt an Erholungseinrichtungen, abgestimmt auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung (Beispiel: Fitnessparcour – Langlaufloipe Hochroid/Weinbergsiedlung, Laufparcour, etc.)
- ▶ Neben dem städtischen Raum und den Wohnsiedlungsgebieten (mit überwiegender Bebauungsplanung) sind auch Vorgaben im Hinblick eines Durchgrünungsgrades bei Gewerbe- und Betriebsgebieten zu entwickeln.

ZIEL:

- ▶ Sicherung von Vorrangflächen für die freiraumgebundene Erholungsnutzung („Fischachpromenade“ vom Ortszentrum zum Wallersee, Fitnessparcours, Langlaufloipe, etc.) mit dem Erfordernis von weiterführenden Detailplanungen vorbehaltlich der Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer.

MASSNAHMEN:

- ▶ Ausweisung von Vorrangflächen für die freiraumgebundene Erholungsnutzung und deren Berücksichtigung bei der Flächenwidmung (Seebad Seekirchen, Fischachpromenade, Seebadbereich Zell am Wallersee, Sportzentrum Aug) vorbehaltlich der Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer.
- ▶ Verbesserung der Erreichbarkeit derartiger Erholungsflächen durch öffentliche Verkehrssysteme, Fuß- und Radwege.
- ▶ Realisierung der durchgehenden fußläufigen und Radfahrverbindung („Promenade“) vom Ortszentrum zum See.

Detail „Fischachpromenade“:

Vorschläge für Geh- und Radwege an der Fischach auf Basis der Vorbesprechungen 2017, flussauf von der Obertrumer Landesstraße bis zu Klauswehr:

Brücke Obertrumer Landesstraße:

Linkes Ufer: Obertrumer Straße Geh- und Radweg Salzburger Straße bis Brückenstüberl.

Rechtes Ufer: Obertrumer Straße, Lidl bis Brücke Marktbach, Geh- und Radweg.

Fischachbrücke:

Linkes Ufer: Brückenstüberl, Henndorfer Straße bis Scheffenacker, geschützter Fuß- und Radweg.

Rechtes Ufer: Bereich Scheffenacker, Zugang zur Fischach, Geh- und Radweg.

Fischachbrücke bis Scheffenacker am rechten Flussufer (vorbehaltlich Problemlösung mit Hochwasserschutz), Moosstraße/ Einbindung Uferstraße, Zugang zur Fischach, Geh- und Radweg.

Brücke Henndorfer Straße zur Moos-Straße (neu)

Linkes Ufer: Fischachpromenade am linken Ufer bis Fuchssteg, Geh- und Radweg. Fuchsweg bis oh. Wasserfassung Hochroider, weiter Weg durch Wald bis Weinbergstiege, Geh- und Radweg.

Rechtes Ufer: Uferstraße bis Forellenweg, Geh- und Radweg, Uferstraße weiter bis Anbindung Eichenweg, Geh- und Radweg.

Kapellersteg:

Linkes Ufer: O-Hölzlweg, Insel-Weg, Kapellersteg, Ö-Hölzlweg bis HWS-Damm, Geh- und Radweg.

Rechtes Ufer: Geh- und Radweg zum HWS-Damm.

Brücke Klauswehr:

Linkes Ufer: Hochwasserschutzdamm

Rechtes Ufer: Hochwasserschutzdamm

(zit: Dr. phil. Paul Jäger, Dipl.-Ing. Dietrich Marius)

ZIEL:

- Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen Erholung und anderen Nutzungen.

MASSNAHMEN:

- Überlegung zur Schaffung von weiteren Freizeit- oder Ausgleichsflächen für die Bewohner verdichteter Siedlungskomplexe zur Vermeidung von Nutzungskonflikten im Siedlungsverband. Für diese Bereiche sollte daher der derzeitige Stand (Ausstattung und Bedürfnisse) genau erhoben werden und durch Ankauf oder Pacht von Flächen unter Berücksichtigung der verschiedenen Alters- und Interessensgruppen (z.B. Bewegungspark) der Bedarf abgedeckt werden.

- ▶ Bei neu entstehenden Siedlungskomplexen entstehende Vorgaben durch die Gemeinde, um die Lebensqualität langfristig zu sichern und Konflikte auszuschließen (z. B. Bebauungsplanung – autofreie Zonen mit größeren allgemeinen Grünflächen usw.)
- ▶ Entflechtungen von Rad-, Wanderrouten und MIV in Siedlungsteilbereichen.

ZIEL:

- ▶ Erstellung eines Leitbildes Fremdenverkehr in Zusammenarbeit mit Planer/Tourismusverband/Regionalverband.
- ▶ Steigerung des Fremdenverkehrs bei gleichzeitiger Wahrung der hohen Lebensqualität der Wohnbevölkerung sowie des Landschaftsbildes.
- ▶ Erhaltung des lebenswerten Umfeldes und sparsamer Umgang mit nicht vermehrbaren Ressourcen (Umweltmedien).
- ▶ Erhöhung des Fremdenverkehrs „Urlaub am Bauernhof“.
- ▶ Stärkung der „Salzburger Seenland Tourismus GmbH“ und Prüfung der Ausbaumöglichkeiten für den Wintertourismus (Konzept).
- ▶ Verbesserung der Naherholungseinrichtungen, Erhöhung des Freizeit- (Bildungs-) Angebotes (Umweltbildung, Sommeruni, Kultur- und Seminarangebote).

MASSNAHMEN:

- ▶ Besondere Berücksichtigung der Erholungsbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung (sanfter Tourismus mit breitgestreuter Wertschöpfung, Fremdenverkehrseinrichtungen auch für Einheimische nutzbar usw.).
- ▶ Standortfestlegung für einen Hotel-/Seminarbetrieb (anstelle des ursprünglichen Standorts im Stadtkern) im Bereich der sog. Hundewiese im Ortsteil Seewalchen. Seitens der Stadtgemeinde Seekirchen besteht die Absicht Standort an diesem Standort ein Hotel mit Seminarräumen und mögliche Erweiterungsflächen für "Bildungszentren - lebensbegleitendes Lernen" mit regionalen Schwerpunkten anzusiedeln. Voraussetzung dafür ist eine Änderung des Regionalprogramms „Salzburger Seenland“. Der Standort „Sportzentrum Seekirchen“ soll primär der Freizeit- und Naherholungsnutzung dienen und daher von der Möglichkeit einer touristischen Nutzung entkoppelt werden.
- ▶ Weiterer Ausbau des Radwegenetzes und Verbindung des Wallerseerundweges in Fischtaging und Schlacht (in Kombination mit den Pilgerwegen).
- ▶ Radwegeverbindung in Seekirchen Nord vom Unimarkt nach Irlach.
- ▶ Verbesserung Radweg Salzburger Straße in Verbindung mit Ausbau Knoten Süd.
- ▶ Installierung eines Reitwegenetzes, Fertigstellung der EU-Freibadefläche in Wallersee-Zell.

- ▶ Erhalt der Erholungs- und Freizeitbereiche durch konsequente Berücksichtigung der vorliegenden Nutzungsbeschränkungen bei der Festlegung der Ziele für die örtliche Raumplanung (z. B. Wasserschongebiet, Naturschutz).
- ▶ Weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Reiterwege, Reiterzentrum, Eislaufplatz, etc.) in Zusammenarbeit mit Tourismusverband.
- ▶ Ausbau des Wanderwegenetzes unter Einbindung von Kultur- und Natursehenswürdigkeiten sowie Weiterentwicklung und Präsentation des Sport- und Freizeitangebotes (Langlaufroute, Scatingstrecke, Laufstrecken, etc.)

ZIEL:

- ▶ Konsequente Berücksichtigung der vorliegenden Nutzungsbeschränkungen bei der Festlegung der Ziele für die örtliche Raumplanung (z. B. Wasserschongebiet, Naturschutz)

MASSNAHMEN:

- ▶ Soweit möglich keine zusätzlichen Bauland-Widmungen bezogen auf den derzeit gültigen FWP auf Flächen mit Nutzungsbeschränkungen bzw. konsequente Berücksichtigung der einzuhaltenden Vorgaben bei gewidmetem Bauland durch Wahl entsprechender Widmungskategorien und Aufnahme darauf abgestimmter Vertragsinhalte.

3 Allgemeine ortsbezogene und standortbezogene Festlegungen (Bestehende Siedlungsstandorte und Entwicklungsbereiche)

Innerhalb der definierten Raumeinheiten A-C (Raumeinheiten Zone A Zentraler Siedlungsraum inkl. Stadtkern (A 1), Zone B Landwirtschaftliche Zone, Zone C See- und Seeuferbereich) sind sog. Siedlungsbereiche/Ortschaften/Teilgebiete (1 bis 38) ausgewiesen. Für diese nummerierten Flächen wurden „Allgemeine ortsbezogene Festlegungen getroffen“.

Die im Plan eingetragenen Entwicklungsflächen können im Sinne der Umweltprüfung, sowohl prüfpflichtige als auch nicht prüfpflichtige Flächen umfassen. Für jede Entwicklungsfläche mit Standortnummer wurden im REK Nr. 2 „Standortbezogene Festlegungen“ formuliert, und deren Widmungsvoraussetzung, Rahmenbedingung für die Widmung und Bebauungsvorgabe festgelegt. Details hierzu sind auch dem Prüfflächenkatalog zur Umweltprüfung zu entnehmen. Die standortbezogenen Festlegungen für Grünland sind den Teilgebieten im Kap. 0 angeschlossen.

Für Entwicklungsflächen Wohnen und Arbeiten unter 3.000 m² (ohne Ausschlussgrund) sind keine „standortbezogenen Festlegungen“ getroffen worden. Für diese Flächen gelten die Vorgaben der „allgemeinen ortsbezogenen Festlegungen“ des jeweiligen Teilgebietes.

Folgende funktionale Begrifflichkeiten und Grundsätze zur Festlegung von Siedlungsformen finden inhaltlich Verwendung:

Funktionen der Teilgebiete:

- ▶ Zentrum: Kernfunktionen der Stadt
- ▶ Wohnen: Vorrangige Wohnfunktion
- ▶ Versorgung: Nahversorgung, soziale und kommunale Infrastruktureinrichtungen, Wohnen
- ▶ Tourismus: Freizeit- und Naherholungsinfrastruktur, Hotellerie, Gastronomie, untergeordnet Wohnen
- ▶ Betriebe: Gewerblich / betriebliche Bauten und Anlagen, kommunale Einrichtungen, kein betriebsfremdes Wohnen.

Dichte (GFZ = Geschossflächenzahl) des Teilgebietes bei Neubauten (= unbebaute Flächen sowie Entwicklungsflächen)

Anmerkung: Die Dichtefestlegungen in den jeweiligen Teilgebieten gelten nicht für Bestandsbauten. Zu- und Umbauten sowie Ersatzbauten sollen unter Wahrung bestehender Strukturverhältnisse entwickelt werden können.

Niedrig: GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen. Dies entspricht: Überwiegend lockere 1-2½ geschossige Einzelhausbebauung mit kleineren Bereichen verdichteter Wohnbauformen (verdichteter Flachbau, gekuppelte und Gruppenbauweise), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m).

- ▶ Mittel: GFZ bis 0,8. Dies entspricht: Teilweise lockere Einzelhausbebauung mit größeren Bereichen dichter bzw. mehrgeschossiger bzw. geschlossener Bebauung, II – III Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 12,00 m)
- ▶ Hoch: GFZ bis 1,0 mit punktueller Erhöhung bis zu 1,2 in begründeten Einzelfällen. Dies entspricht: Überwiegend dichte Bebauung mit städtischem Charakter, Blockrandbebauung bzw. bei Funktion des Teilgebietes „Betrieb“ insbesondere Betriebsbauten mit hohem Versiegelungsgrad, III - IV Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 15,50 m).

Begründete Einzelfälle können sein:

- Besonderes öffentliches Interesse.
- Konversionsflächen.
- Mischnutzungen (z.B: im EG Geschäfte – Büro – Dienstleistungen und in den Obergeschossen Wohnungen).
- Gemeinnütziger Wohnbau.
- Mietwohnbau allgemein.
- Erhöhter Grünflächenanteil durch z.B: Errichtung einer Tiefgarage, Sammelgarage, etc.

Dichte (BMZ = Baumassenzahl): Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers.

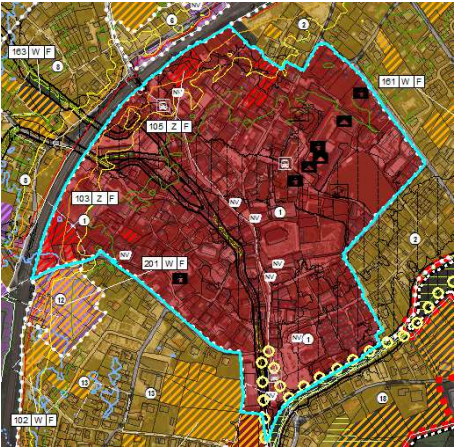
- ▶ Innerhalb Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen im REK Nr. 2 sowie bei Flächenwidmung „BE – Betriebsgebiet“ oder „GG – Gewerbegebiet“ wird eine Baumassenzahl von max. 4,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 6,4 in begründeten Einzelfällen festgelegt.

Begründete Einzelfälle können sein:

- Besonderes öffentliches Interesse.
- Mischnutzungen (z.B: im EG Geschäfte – Büro – Dienstleistungen und in den Obergeschossen Wohnungen).
- Erhöhter Grünflächenanteil durch z.B: Errichtung einer Tiefgarage, Sammelgarage, etc.

Folgende Flächen - gegliedert nach Raumeinheiten - entsprechen jenen Plannummern, welche im Entwicklungsplan des REK Nr. 2 dargestellt sind.

3.1 Raumeinheit A und A1 Zentraler Siedlungsraum inkl. Stadtkern: Teilgebiet 1 bis 24

Siedlungsraum/Ortschaft/Teilgebiet	
Teilgebiet 1: Zentrum Standortnummern: 103 und 105 	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2 Erhöhung der Attraktivität des Zentrums in jeder Hinsicht. Stärkung bestehender Strukturen; Alten Stadtbereich im Süden - Südwesten der Hauptstraße verstärkt hervorheben („Kulturbezirk - Seekirchen“). Verkehrsberuhigung „Begegnungszonen“ und „Flaniermeilen“, Städtebauliche Sanierung (Winklhofer), Besondere Standorteignung für eine Baulandsicherung für den förderbaren Wohnraum. Je näher am Zentrum, desto höher die GFZ. max. GFZ 1,0 bzw. GFZ von 1,2 in begründeten Einzelfällen. Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ▶ Bestand: Zentrum, Versorgung ▶ Ziel: Zentrum, Versorgung Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ▶ Bestand: Geschlossene bzw. Blockbebauung und offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ▶ Ziel: Geschlossene bzw. Blockbebauung und offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung Dichte (GFZ) des Teilgebietes: ▶ Bestand: Hoch (GFZ = über 0,5) bis niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)

	▶ Ziel: Hoch (GFZ bis 1,0 mit punktueller Erhöhung bis zu 1,2 in begründeten Einzelfällen), III - IV Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 15,50 m). Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 103: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungskennzeichnung / L - lärmbelastete Fläche. Durchführung der Konversion der Standortnr. 201 im südlichen Anschluss von Gewerbe- zu Wohngebiet. Erschließung: ▶ Verkehr: Aufschließung vorhanden. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd ▶ Oberflächenwasser: Konzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Gewerbegebiet im südlichen Anschluss, jedoch als Konversionsfläche vorgesehen. Konflikt Bahnlärmzone: In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Pflanzen/Tiere/Biodiversität: Teilweise geschützter Lebensraum der Fischach und Markterbach. Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung.
--	---

	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 105: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich; Verkehrskonzept zur Verbesserung der Zufahrtssituation erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich ▶ Wasserentsorgung: Kein Kanal vorhanden, jedoch im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd ▶ Oberflächenwasser: Konzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Konflikt Bahnlärmzone: In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Wasser: Gelbe Zone Fischach/Markterbach auf GP 300/2 und 299/1: Widmung und Bebauung unter bestimmten Auflagen möglich. Abstimmung mit der gewässerbetreuenden Dienststelle im Zuge des Bauverfahrens.
--	---

Teilgebiet 2: Seemoos Standortnummern: 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 161 und 162 	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2 Zentraler Wohnsiedlungsraum mit hoher Wohnqualität und fußläufiger Anbindung an die sozialen Infrastruktureinrichtungen des Stadtzentrums. Entlang der Bahn besondere Standorteignung für eine Baulandsicherung für den förderbaren Wohnraum. Berücksichtigung der ausgewiesenen Gefahrenzonen (rote und rot/gelb) im Bereich der Fischach und der Natur- und Landschaftsschutzbereiche um den Wallersee bei der Entwicklung des Siedlungsräume. Aufgrund des Baulandüberhangs (20 Jahres Bedarf), Reduktion der Entwicklungsflächen für Wohnen im Bereich der 500 m Seeuferschutzzone. Lärmschutzmaßnahmen an der Bahn. Vorsehen größerer Spielflächen <u>innerhalb</u> der Siedlungsgrenzen im Zuge der Verwertung größerer Baulandreserven. Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ▶ Bestand: Wohnen ▶ Ziel: Wohnen, im Übergangsbereich zum Teilgebiet 1 und in Bahnnähe → Zentrum, Versorgung Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
---	--

	Dichte (GFZ) des Teilgebietes: ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m) Standortbezogene Festlegungen Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 106: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungskennzeichnung / L – lärmbelastete Fläche Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt vorhanden. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: - Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Baugrundeignung bei Verwendung von Tiefgründungen und korrekten Baugrubensicherungen, Gründungstechnische Gutachten und Beweissicherungsverfahren zur Standsicherheit benachbarter Objekte empfohlen. Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung.
--	---

	▶ Mensch - Lärm: Konflikt Bahnlärmzone: Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung bzw. gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 107: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet, Aufschließungsgebiet RW/A hinsichtlich Oberflächenentwässerung und Lärmschutz. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Hochwasser: Der südliche Bereich der Fläche befindet sich in der gelben Gefahrenzone. Im Bauverfahren ist die Abstimmung mit der gewässerbetreuenden Dienststelle erforderlich, um Maßnahmen festzulegen, damit eine hochwasserverträgliche angepasste Bauweise erfolgen kann. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Baugrundeignung bei Verwendung von Tiefgründungen und korrekten Baugrubensicherungen, Gründungstechnische Gutachten und Beweissicherungsverfahren zur Standsicherheit benachbarter Objekte empfohlen. Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung.
--	---

	▶ Hochwasser - Teilbereich Gefahrenzone GELB. Gelbe Zone Fischach auf südlichen Hälfte der GP 395/2: Widmung und Bebauung unter bestimmten Auflagen möglich. Abstimmung mit der gewässerbetreuenden Dienststelle im Zuge des Bauverfahrens. ▶ Oberflächenentwässerung: Oberflächenentwässerungskonzept vor Freigabe des Aufschließungsgebietes erforderlich. ▶ Mensch - Lärm: Konflikt Bahnärmzone: In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 108: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet, Aufschließungsgebiet RW/A hinsichtlich Oberflächenentwässerung und Lärmschutz, sowie teilweise Aufschließungserfordernis – Hochwasserschutz im FWP. Abtretung der Flächen für die Erschließung. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Entlastungsgerinne Seemoos Teil 1 (offenes Gerinne) parallel zum alten Käsereikanal fertiggestellt. ▶ Oberflächenwasser: Im südlichen Teil Lage innerhalb der gelb-roten bzw. roten Gefahrenzone der Fischach. Für die Teilbereiche ist eine Bausperre vom Gemeinderat verhängt worden. Rückwidmungsgebiet. Festlegung von Sicherungsvorkehrungen im Bauverfahren nach Vorlage von Detailplänen durch die Bundeswasserbauverwaltung. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Maßnahmenkatalog zum
--	--

	Hochwasserschutz im BBPL als Grundlage für die wasserrechtliche Bewilligung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Baugrundeignung bei Verwendung von Tiefgründung und korrekten Baugrubensicherungen, Gründungstechnische Gutachten und Beweissicherungsverfahren zur Standsicherheit benachbarter Objekte empfohlen. Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung. ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Auf der Fläche befinden sich lt. neuer Biotopkartierung 2013 drei Biotope. Je nach betroffener Art Verringerung durch Vorschreibung im Bebauungsplan; ▶ Ein naturschutzrechtliches Verfahren ist erforderlich, wobei bei von einer Ausgleichsfähigkeit nach § 51 Sbg. NSchG auszugehen ist. ▶ Hochwasser - Gefahrenzone ROT: „Aufschließungserfordernis – Hochwasserschutz im FWP“; Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss vor Zustimmung zu Widmung oder Freigabe Aufschließungserfordernis oder Bebauung ein Hochwasserschutzprojekt bewilligt und umgesetzt und die Gefahrenzonen revidiert werden. ▶ Hochwasser - Rot-gelbe Zone Fischach: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss vor Zustimmung zu Widmung oder Freigabe Aufschließungserfordernis oder Bebauung ein Hochwasserschutzprojekt bewilligt und umgesetzt und die Gefahrenzonen revidiert werden. ▶ Hochwasser - Gefahrenzone GELB. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss vor Zustimmung zu Widmung oder Freigabe Aufschließungserfordernis oder Bebauung eine Stellungnahme bei der BWV bzw. WLV eingeholt werden. ▶ Oberflächenentwässerung: Oberflächenentwässerungskonzept vor Freigabe des Aufschließungsgebietes erforderlich. ▶ Mensch - Lärm: Der nördliche Bereich der Fläche liegt im Lärmbereich der Bahn von 51-55 dB.
--	--

	In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 109: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland RW/L gewidmet. Aufschließungserfordernis – Hochwasserschutz im FWP. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Hochwasser: Lage zur Gänze innerhalb der gelb-roten bzw. roten Gefahrenzone der Fischach. Verhängung einer Bausperre vom Gemeinderat beschlossen. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Maßnahmenkatalog zum Hochwasserschutz im BBPL als Grundlage für die wasserrechtliche Bewilligung. Rahmenbedingungen: Boden: Baugrundeignung bei Verwendung von Tiefgründungen und korrekten Baugrubensicherungen, Gründungstechnische Gutachten und Beweissicherungsverfahren zur Standsicherheit benachbarter Objekte empfohlen. Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung. Hochwasser - Gefahrenzone ROT: „Aufschließungserfordernis – Hochwasserschutz im FWP“. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss vor Zustimmung zu Widmung oder Freigabe Aufschließungserfordernis oder Bebauung ein Hochwasserschutzprojekt bewilligt und umgesetzt und die Gefahrenzonen revidiert werden.
--	---

	Hochwasser - Rot-gelbe Zone Fischach: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss vor Zustimmung zu Widmung oder Freigabe Aufschließungserfordernis oder Bebauung ein Hochwasserschutzprojekt bewilligt und umgesetzt und die Gefahrenzonen revidiert werden. Oberflächenentwässerung: Oberflächenentwässerungskonzept vor Freigabe des Aufschließungsgebietes erforderlich. Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Zu den geschützten Lebensräumen der Fischach ist bei sämtlichen Bau- und Versiegelungsmaßnahmen ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Dies wurde durch eine entsprechende Grünlandwidmung bereits im FWP berücksichtigt. Landschaft: Die Fläche grenzt direkt an die Fischach und liegt somit innerhalb des 30 m Puffers, der für landschaftswirksame Strukturen von Bedeutung ist. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 110: Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungserfordernis – Hochwasserschutz im FWP; Aufschließungskennzeichnung / L – lärmbelastete Fläche. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Hochwasser: Lage zur Gänze innerhalb der gelb-roten bzw. roten Gefahrenzone der Fischach. Verhängung einer Bausperre vom Gemeinderat beschlossen. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Maßnahmenkatalog zum Hochwasserschutz im BBPL als Grundlage für die wasserrechtliche Bewilligung.
--	---

	Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Erhaltung wertvoller Teil-Standorte, Reduzierte Flächeninanspruchnahme, weiters Minimierung zusätzlicher Versiegelung, angepasste Nutzungsvorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten. ▶ Hochwasser - Gefahrenzone ROT: „Aufschließungserfordernis – Hochwasserschutz im FWP“. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss vor Zustimmung zu Widmung oder Freigabe Aufschließungserfordernis oder Bebauung ein Hochwasserschutzprojekt bewilligt und umgesetzt und die Gefahrenzonen revidiert werden. ▶ Hochwasser - Rot-gelbe Zone Fischach: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss vor Zustimmung zu Widmung oder Freigabe Aufschließungserfordernis oder Bebauung ein Hochwasserschutzprojekt bewilligt und umgesetzt und die Gefahrenzonen revidiert werden. ▶ Oberflächenentwässerung: Oberflächenentwässerungskonzept vor Freigabe des Aufschließungsgebietes erforderlich. ▶ Pflanzen/ Tiere/Biodiversität: Zu den geschützten Lebensräumen der Fischach und der östlich angrenzenden Streuwiese sollte ein mindestens 10m breiter Streifen in Grünland gewidmet werden. ▶ Landschaft: Die Fläche grenzt direkt an die Fischach und liegt somit innerhalb des 30m Puffer von Gewässern. ▶ Mensch - Lärm: Wegen Aufschließungskennzeichnung, Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt.
--	---

	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 111: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungskennzeichnung / L – lärmbelastete Fläche Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich, ein Erschließungskonzept ist vorzulegen ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Bebauungsplan über eine große Teilfläche vorhanden. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Erhaltung wertvoller Teil-Standorte, Reduzierte Flächeninanspruchnahme, weiters Minimierung zusätzlicher Versiegelung, angepasste Nutzungsvorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten. ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Im Bereich dieser Fläche durchquert ein Biotop. Je nach betroffener Art Verringerung durch Vorschriften im Bebauungsplan, Bebauungen bzw. Versiegelungen, die rechtlich geschützte Biotope beeinträchtigen können, sind abzulehnen. Ein naturschutzrechtliches Verfahren ist erforderlich, wobei bei Erhalt der Entwässerungsgräben von einer Ausgleichsfähigkeit nach § 51 Sbg. NSchG auszugehen ist. ▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Konflikt Bahnlärmzone: In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt.
--	---

	► Landschaft: Die Fläche liegt außerhalb der gewidmeten Siedlungsgebiete (Stand vor Vorverfahren). Inzwischen wurde die Fläche als „Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 112: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Gemäß der Fachdienststelle Naturschutz ist im Falle einer Umwidmung in Bauland ein 5 m breiter Grünlandstreifen beiderseits der Entlastungsgerinne als Vorgabe für die Flächenwidmung und Bebauungsplanung zu belassen. Erschließung: ► Verkehr: Zufahrt möglich. ► Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ► Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ► Hochwasser: Ein kleiner Teil des Entlastungsgerinnes der Fischach befindet sich auf dieser Fläche. Die Fläche befindet sich aber zum Großteil in der gelben Gefahrenzone. Im Bauverfahren ist die Abstimmung mit der gewässerbetreuenden Dienststelle erforderlich, um Maßnahmen festzulegen, damit eine hochwasserverträgliche angepasste Bauweise erfolgen kann. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ► Boden: Baugrundeignung bei Verwendung von Tiefgründungen und korrekten Baugrubensicherungen, Gründungstechnische Gutachten und Beweissicherungsverfahren zur Standsicherheit benachbarter Objekte empfohlen. Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung.
--	--

	▶ Hochwasser - Gefahrenzone ROT und ROT GELB: Keine Bebauung in der roten und rot-gelben Zone, Gefahrenzone GELB: Widmung und Bebauung unter bestimmten Auflagen möglich. Abstimmung mit der gewässerbetreuenden Dienststelle im Zuge des Bauverfahrens. ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Berücksichtigung des Entlastungsgerinnes in der Bebauungsplanung. Die neue Biotopkartierung ist zu beachten. Bebauungen bzw. Versiegelungen, die rechtlich geschützte Biotope beeinträchtigen können, sind abzulehnen. Ein 5 m breiter Grünlandstreifen beiderseits der Entlastungsgerinne ist freizuhalten. ▶ Mensch - Lärm: Der nördliche Bereich der Fläche liegt im Lärmbereich von 51-55dB der Bahn. Konflikt Bahnlärmzone: In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Baulandsicherungsvereinbarungen (5.3.1.b) wurden von den Grundeigentümer unterzeichnet. (Fläche 1 und 2).
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 113: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet hinsichtlich Lärmschutz; sowie teilweise Aufschließungserfordernis – Hochwasserschutz im FWP. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Maßnahmenkatalog zum Hochwasserschutz im BBPL als Grundlage für die wasserrechtliche Bewilligung.

	Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Baugrundeignung bei Verwendung von Tiefgründungen und korrekten Baugrubensicherungen, Gründungstechnische Gutachten und Beweissicherungsverfahren zur Standsicherheit benachbarter Objekte empfohlen. Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung. ▶ Hochwasser: Lage zum Teil innerhalb der gelb-roten bzw. roten Gefahrenzone der Fischach. Im Bauverfahren ist die Abstimmung mit der gewässerbetreuenden Dienststelle erforderlich, um Maßnahmen festzulegen, damit eine hochwasserverträgliche angepasste Bauweise erfolgen kann. Oberflächenentwässerung: Oberflächenentwässerungskonzept vor Freigabe des Aufschließungsgebietes erforderlich. ▶ Hochwasser - Gefahrenzone ROT: „Aufschließungserfordernis – Hochwasserschutz im FWP“, Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss vor Zustimmung zu Widmung oder Freigabe Aufschließungserfordernis oder Bebauung ein Hochwasserschutzprojekt bewilligt und umgesetzt und die Gefahrenzonen revidiert werden. ▶ Hochwasser - Rot-gelbe Gefahrenzone: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss vor Zustimmung zu Widmung oder Freigabe Aufschließungserfordernis oder Bebauung ein Hochwasserschutzprojekt bewilligt und umgesetzt und die Gefahrenzonen revidiert werden. ▶ Hochwasser - Gefahrenzone GELB. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss vor Zustimmung zu Widmung oder Freigabe Aufschließungserfordernis oder Bebauung eine Stellungnahme bei der BWV bzw. WLV eingeholt werden. ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Die korrigierte Biotopkartierung ist zu beachten. Berücksichtigung des Entlastungsgerinnes in der Bebauungsplanung. Bebauungen bzw. Versiegelungen, die rechtlich geschützte Biotope beeinträchtigen können, sind abzulehnen. Eine Bebauung ist nur im Wege eines naturschutzbehördlichen Bewilligungsverfahrens möglich. Bei
--	--

	Erhalt der Entwässerungsgräben kann von einer Ausgleichsfähigkeit ausgegangen werden. ▶ Mensch – Lärm: Teile der Flächen liegen im Lärmbereich von 50-55dB der Bahn. Konflikt Bahnlärmzone: In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Landschaft: Ein kleiner Teil der Fläche befindet sich im 30 m-Puffer-Bereich der Fischach. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 114: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Teilweise bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungskennzeichnung / L – lärmbelastete Fläche Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: im Einzugsbereich WG Seewalchen. ▶ Wasserentsorgung: Kanalaufschließung bedingt gegeben – RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: - Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Baugrundeignung bei Verwendung von Tiefgründungen und korrekten Baugrubensicherungen, Gründungstechnische Gutachten und Beweissicherungsverfahren zur Standsicherheit benachbarter Objekte empfohlen. Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung. ▶ Hochwasser - Gelbe Zone Fischach südlich der Straße: Widmung und Bebauung unter
--	---

	bestimmten Auflagen möglich. Abstimmung mit der gewässerbetreuenden Dienststelle im Zuge des Bauverfahrens. ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Die Fläche liegt innerhalb der Seeuferschutzzone Neu, außerdem liegt ein Biotop innerhalb der Fläche. Keine neue Baulandwidmung im Bereich des LSG bzw. ist diese nur im Wege eines naturschutzbehördlichen Bewilligungsverfahrens möglich. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 200 m Entfernung. ▶ Mensch - Lärm: Konflikt Bahnärmzone: In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Mensch – Erholung sowie Landschaft: Die Fläche liegt innerhalb der Seeuferschutzzone Neu. Eingliederung der Wohnhäuser in das Landschaftsbild, landschaftsangepasste Bauweise und Eingrünung des Siedlungsrandes
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 161: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Aufschließungsgebiet RW/A hinsichtlich Oberflächenentwässerung und Lärmschutz. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich.

	Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Baulandreserve, keine Biotop- und Schutzgebiete ausgewiesen, Verringerung durch Vorschriften im Bebauungsplan. ▶ Mensch – Lärm: Fläche ist im FWP als Aufschließungsgebiet Lärmschutz gekennzeichnet. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 162: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Aufschließungskennzeichnung / L – lärmbelastete Fläche Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: - Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Mensch - Lärm: Gegenständliche Fläche befindet sich im Nahbereich zur Bahn und liegt in der Lärmzone zwischen 50 - 55 dB. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines
--	---

	Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt.
Teilgebiet 3: Seewalchen Standortnummern: 121, 122 und 160 	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2
	Bebauungsfreihaltung der Umgebung der Seeburg. Keine weiteren Baulandausweisungen im unmittelbaren Umfeld des Ensembles.
	Lärmschutzmaßnahmen an der Bahn.
	Aufgrund des Baulandüberhanges (20 Jahres Bedarf), deutliche Reduktion der Entwicklungsflächen für Wohnen im REK.
	Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ▶ Bestand: Wohnen ▶ Ziel: Wohnen, Tourismus Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung Dichte (GFZ) des Teilgebietes: ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m).

	Standortbezogene Festlegungen
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 121: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet hinsichtlich Lärmschutzes. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: WG Seewalchen im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: - Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in 170m Entfernung. ▶ Wasser – Grundwasser: Wasserschongebiet Riedlwaldplatte. Berücksichtigung der bestehenden wasserrechtlich bewilligten Einleitungen bzw. Anlagen. ▶ Mensch - Lärm: Die gesamte Fläche liegt im stark verlärmten Bereich von über 60dB. Im südlichen Bereich sogar über 65db. Konflikt Bahnlärmzone: Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung bzw. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt.

	▶ Mensch – Erholung: Freihaltung der Lärmdammbereiche und damit der wichtigen Freifläche im Siedlungsgebiet. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 122: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungskennzeichnung/L-lärmbelastete Fläche Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: WG Seewalchen im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: keine Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 180m Entfernung.
--	---

	▶ Wasser – Grundwasser: Wasserschongebiet Riedlwaldplatte. ▶ Mensch - Lärm: Konflikt Bahnärmzone: Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung bzw. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 160: Widmungsvoraussetzung: Änderung des Regionalprogramms „Salzburger Seenland“ als Grundlage für die Ausweisung einer „Sonderfläche - Touristische Nutzung“. Nutzung: Standort für ein Hotel mit Seminarräumen und mögliche Erweiterungsflächen für "Bildungszentren - lebensbegleitendes Lernen" mit regionalen Schwerpunkten im Bereich der Hundefreilaufwiese. Der derzeit im Regionalprogramm vorgesehene Standort für infrastrukturbetonte Tourismus- und Freizeitnutzung im Bereich des „Sportzentrums Seekirchen“ soll primär der Freizeit- und Naherholungsnutzung dienen und daher von einer touristischen Nutzung entkoppelt werden. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Verkehrskonzept in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung erforderlich. ▶ Wasserversorgung: WG Seewalchen im Einzugsbereich, Nachweis der quantitativ einwandfreien Versorgung mit Trinkwasser erforderlich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: Bauliche Dichte: Ziel: Mittel (GFZ bis 0,8), II – III Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 12,00 m)
--	---

	Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Wasser – Grundwasser: Innerhalb geplanter Erweiterung Wasserschongebiet Riedlwaldplatte. Berücksichtigung der bestehenden wasserrechtlich bewilligten Einleitungen bzw. Anlagen. ▶ Mensch - Erholung: Adäquater Ersatz für die Hundefreilaufwiese erforderlich. ▶ Landschaft: Grünflächenkonzept zur Optimierung der Eingliederung der Eingliederung der Anlage in das Landschaftsbild.
--	--

Teilgebiet 4: Aug Standortnummern: 124-Süd, 126, 173 	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2 Aufgrund des Baulandüberhanges (20 Jahre Bedarf), deutliche Reduktion der Entwicklungsflächen für Wohnen im REK. Zentraler Wohnsiedlungsraum in mittlerer Bebauungsdichte und fußläufiger Anbindung an die sozialen Infrastruktureinrichtungen des Stadtzentrums. Entlang der Bahn bzw. im Übergangsbereich zum Teilgebiet 6 besondere Standorteignung für eine Baulandsicherung für den förderbaren Wohnraum. Lärmschutzmaßnahmen an der Bahn. Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ► Bestand: Wohnen ► Ziel: Wohnen, in Bahnnähe → Zentrum, Versorgung Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ► Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung bis geschlossene bzw. Blockbebauung ► Ziel: verdichtete kleinteilige Wohnbebauung, bis mehrgeschossige bzw. geschlossene Bebauung Dichte (GFZ) des Teilgebietes: ► Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) bis Hoch (GFZ über 0,5) ► Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelf.), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max.=8,50 m).
--	---

	Standortbezogene Festlegungen
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 124-Süd: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Teilweise als Bauland gewidmet. Aufschließungskennzeichnung / L – lärmbelastete Fläche. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Vorgesehene Wasserversorgung durch Gemeindewasserleitung und WG Seewalchen. ▶ Wasserentsorgung: Kanalaufschließung gegeben RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept für die südliche Fläche erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft innerhalb der

	Fläche; daher Widmungskategorie Dorfgebiet. ▶ Wasser – Grundwasser: Wasserschongebiet Riedlwaldplatte. ▶ Mensch - Lärm: Südliche Fläche liegt in der Nähe der Bahntrasse und nördliche Fläche in der Nähe Sportzentrum; Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Mensch – Erholung: Beachtung der im Bereich der südliche Fläche gelegenen Erholungsfläche. Sicherung und Gestaltung gemäß Vorgabe im Bebauungsplan. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.4.) wurde von den Grundeigentümern unterzeichnet (Fläche 50). Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 126: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet hinsichtlich Oberflächenentwässerung und Lärmschutz. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich, Verkehrskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.
--	---

	Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten. Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 280m Entfernung. ▶ Mensch - Lärm: Konflikt Bahnlärmzone: In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. Des Weiteren befindet sich ein Betriebsgebiet in 40 m Entfernung. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 173: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Freihaltung einer verkehrstechnischen Hauptaufschließungsstraße in Nordost-Südwest Richtung zur langfristigen Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung potentieller Siedlungsgebiet. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Vorgesehene Wasserversorgung durch Gemeindewasserleitung und WG Seewalchen. ▶ Wasserentsorgung: Kanalaufschließung gegeben RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich.
--	---

	Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Freihaltung einer verkehrstechnischen Hauptaufschließungsstraße in Nordost-Südwest Richtung durch Festlegung der Trasse im Bebauungsplan. Rahmenbedingungen: ▶ Wasser – Grundwasser: Wasserschongebiet Riedlwaldplatte. ▶ Mensch - Lärm: liegt in unmittelbarer Nähe der Bahntrasse und des Sportzentrum „Aug“, ebenfalls Angrenzung an ein Gewerbegebiet. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.4.a) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 53).
--	--

Teilgebiet 5: SOS Kinderdorf

Standortnummern: 124-Nord und 125



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Bestandssicherung des SOS Kinderdorf inkl. Möglichkeit der Erweiterung schaffen.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- Bestand: Wohnen
- Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)
- Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen),
max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)

Standortbezogene Festlegungen

Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 124-Nord:

Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.

Widmungsvoraussetzung: Aufschließungskennzeichnung / L – lärmbelastete Fläche. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen.

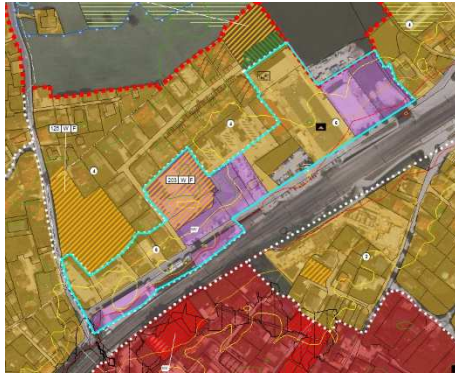
Erschließung:

	▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Vorgesehene Wasserversorgung durch Gemeindewasserleitung und WG Seewalchen. ▶ Wasserentsorgung: Kanalaufschließung gegeben RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: -. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft innerhalb der Fläche; daher Widmungskategorie Dorfgebiet. ▶ Wasser – Grundwasser: Wasserschongebiet Riedlwaldplatte. ▶ Mensch - Lärm: Die nördliche Fläche in der Nähe Sportzentrum; Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.1.b) wurde vom
--	--

	Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 33)
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 125: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet RW/A hinsichtlich Oberflächenentwässerung und Lärmschutz. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb in ca. 250m Entfernung. ▶ Wasser – Grundwasser: Die Fläche liegt in dem geplanten Schongebiet Riedlwaldplatte, Beachtung der Schutzgebietsgrenzen. ▶ Mensch - Lärm: Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Mensch – Erholung: Spielplatz des SOS Kinderdorfes, Sicherung ausreichender Spiel- und Freizeitflächen.

Teilgebiet 6: Gewerbegebiet
Wallerseestraße (AHS)

Standortnummer: 203



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Flächenvorsorge für Schulerweiterungen. Vernetzung von Gewerbe, sozialer Infrastruktur und Wohnen.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- Bestand: Betriebe
- Ziel: Betriebe, Zentrum, Versorgung

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- Bestand: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise
- Ziel: vorrangig Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise, untergeordnet Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für Wohnen:

- Bestand: Hoch (GFZ = über 0,5)
- Ziel: Hoch (GFZ bis 1,0 mit punktueller Erhöhung bis zu 1,2 in begründeten Einzelfällen), III - IV Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 15,50 m).

Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen:

- Bestand: Hoch (GFZ = über 0,5)
- Ziel: Hoch (BMZ bis 4,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 6,4 in begründeten Einzelfällen), III - IV Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 15,50 m).

	Standortbezogene Festlegungen Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 203: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland BE gewidmet. Aufgrund der Konversionsfläche, Bebauungs- und Nutzungskonzept inkl. schalltechnisches Projekt vor Umwidmung in EW erforderlich. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen aufgrund der Konversionsfläche. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Baubestand vorhanden. Kein zusätzliches Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Mensch - Lärm: Konflikt Bahnlärmzone und Gewerbegebiet im südliche und südwestlichen Anschluss: Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung bzw. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.3.b) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 24).
--	--

Teilgebiet 7: Augerbachring



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Lärmschutz: Fertigstellung der restlichen Maßnahmen.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Wohnen
- ▶ Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

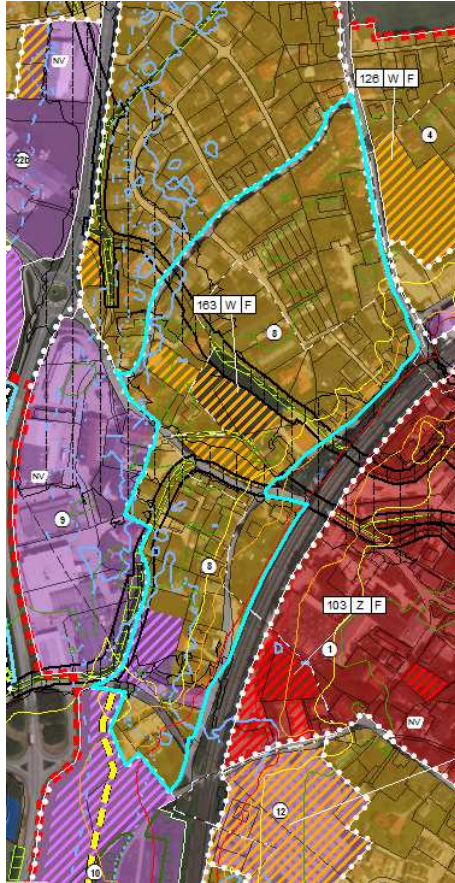
- ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)
- ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)

Teilgebiet 8: Schaufelmühle

Standortnummer: 163



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Zentraler Wohnsiedlungsraum in mittlerer Bebauungsdichte und fußläufiger Anbindung an die sozialen Infrastruktureinrichtungen des Stadtzentrums.

Entlang der Bahn bzw. im Übergangsbereich zur Fläche 1 besondere Standorteignung für eine Baulandsicherung für den förderbaren Wohnraum.

Lärmschutzmaßnahmen an der Bahn.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- Bestand: Wohnen
- Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung, bis geschlossene bzw. Blockbebauung
- Ziel: verdichtete kleinteilige Wohnbebauung, bis geschlossene bzw. Blockbebauung.

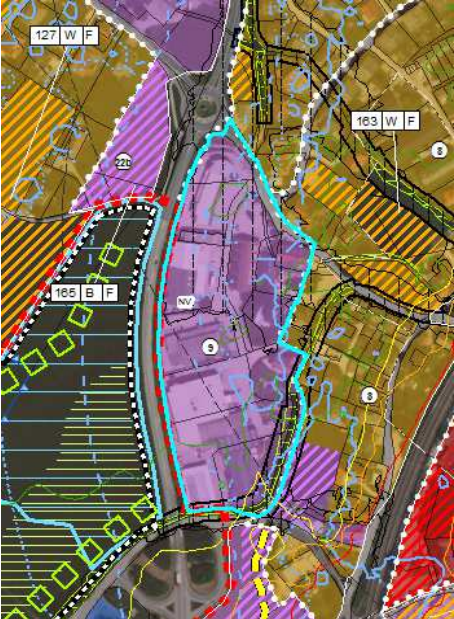
Dichte (GFZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für Wohnen:

- Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) bis Hoch (GFZ über 0,5)
- Ziel: Mittel (GFZ bis 0,8), II – III Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 12,00 m)

Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen:

- Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) bis Hoch (GFZ über 0,5)

	▶ Ziel: Mittel (BMZ bis 3,0 mit punktueller Erhöhung bis zu 4,5 in begründeten Einzelfällen), II – III Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 12,00 m)
	Standortbezogene Festlegungen Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 163: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Teilweise bereits als Bauland EW gewidmet (GN 2806/3). Erschließung: ▶ Verkehr: Öffentliche Zufahrt derzeit nicht zur Gänze vorhanden, jedoch möglich. Verkehrskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Hochwasser: im nördlichen Anschluss an die gegenständliche Fläche befindet sich der Markterbach. Die Fläche befindet sich im 10 m Gewässerrandstreifen. Auch grenzt die rote Gefahrenzone an die Fläche. ▶ Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Klima und Luft: Westlich in 40-45m befindet sich ein bestehendes Betriebsgebiet. ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Ein Biotop befindet sich im nördlichen Anschluss an die Fläche. Je nach betroffener Art Verringerung durch Vorschriften im Bebauungsplan.

	► Mensch - Lärm: Konflikt Bahnärmzone: Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung bzw. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ► Landschaft: Ein Biotop befindet sich im nördlichen Anschluss an die Fläche. Der 30m Schutzbereich betrifft die gesamte Prüffläche. ► Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.4) wurde von den Grundeigentümern unterzeichnet (Fläche 35).
Teilgebiet 9: Reindlmühle (West 2) 	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2 Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ► Bestand: Betriebe ► Ziel: Betriebe Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ► Bestand: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise ► Ziel: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen: ► Bestand: Hoch (GFZ = über 0,5) ► Ziel: Hoch (BMZ bis 4,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 6,4 in begründeten Einzelfällen), III - IV Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 15,50 m).

Teilgebiet 10: Umspannwerk

(West 1)

Standortnummer: 135



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

2. Bahnhaltestelle geplant. Entsprechende Folgeeinrichtungen (Zufahrt, P + R – Fläche, Wegeverbindungen usw.) sind in Abstimmung mit der ÖBB vorzusehen.

Ansiedlung von Versorgungs- und Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbevölkerung in der Widmung (EW) weiterverfolgen.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Betriebe
- ▶ Ziel: Betriebe

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise
- ▶ Ziel: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise

Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen:

- ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)
- ▶ Ziel: Hoch (BMZ bis 4,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 6,4 in begründeten Einzelfällen), III - IV Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 15,50 m).

	Standortbezogene Festlegungen
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 135: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet BE/A bzw. GG/A hinsichtlich Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Ausführung gemäß BBPL „Umspannwerk“ Eintragung der im BBPL vorgesehenen zentralen Aufschließungsstraße als „geplante Straße“ im Entwicklungsplan. Verkehrskonzept in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung bzw. gemäß rechtswirksamen BBPL „Umspannwerk“. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Verwertung von Bodenaushubmaterial/Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Klima und Luft: stark durch Emissionen des Straßenverkehrs belastet, daher Abstimmung der Widmungskategorie, kein Ausschlussgrund für ein Gebiet mit Gewerbefunktion, Integration von kaltlufterhöhenden Grünstrukturen, abschirmende Pflanzmaßnahmen.

	▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Im südlichen Bereich der Fläche befindet sich ein Biotop. Je nach betroffener Art Verringerung durch Vorschriften im Bebauungsplan; Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des naturschutzrechtlichen Verfahrens. ▶ Mensch - Lärm: Fläche liegt innerhalb des stark verlärmten Bereiches. Abstimmung der Widmungskategorie, kein Ausschlussgrund für ein Gebiet mit Gewerbefunktion. ▶ Mensch – Elektromog: Das Umspannungswerk Flachgau der SalzburgAG liegt im südöstlichen Anschluss, Freihaltung und Sicherung der Gefahrenbereiche. ▶ Landschaft: Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des naturschutzrechtlichen Verfahrens.
Teilgebiet 11:Schreiberg Standortnummer 133	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2
	In Randbereichen sind nach Maßgabe der naturräumlichen Gegebenheiten Begradigungen der max. Siedlungsaußengrenzen vorzunehmen.
	Aufgrund der potentiellen Konfliktsituation mit dem Gewerbegebiet West 1 (Umspannwerk), geringfügige Reduktion der Entwicklungsflächen für Wohnen im REK.
	Lärmschutzmaßnahmen für bebaute Flächen an der Umfahrungsstraße.
	Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ▶ Bestand: Wohnen ▶ Ziel: Wohnen Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung



- Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)
- Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen),
max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)

Standortbezogene Festlegungen

Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 133:

Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.

Widmungsvoraussetzung: Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen.

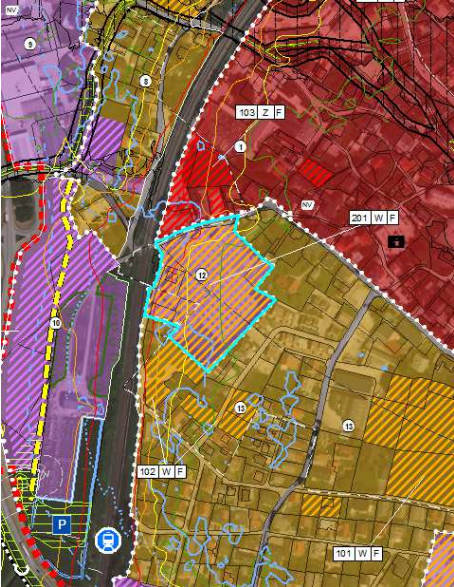
Erschließung: Verkehr: Zufahrt möglich.

- Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich.
- Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd.
- Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich.

Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.

Rahmenbedingungen:

- Boden: Verwertung von Bodenaushubmaterial/Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können.
- Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer bestehenden Landwirtschaft in 70m

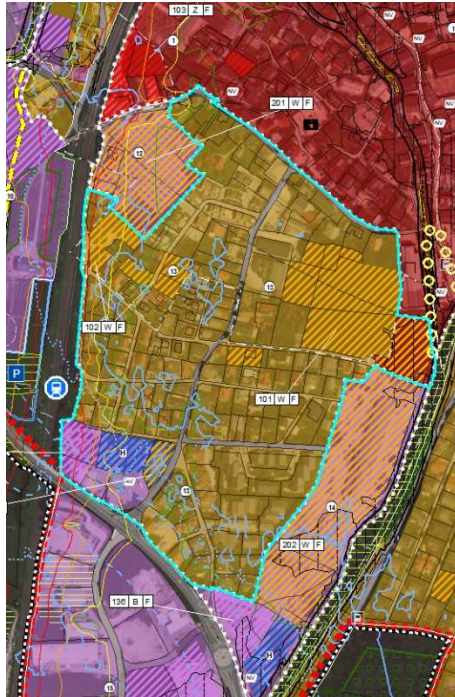
	Entfernung. ► Mensch – Elektromog: Die 110-kV Freileitung der Salzburg Netz GmbH überspannt den südlichen Bereich der Fläche. Freihaltung und Sicherung der Gefahrenbereiche; Landschaft: Im nördlichen Anschluss grenzt ein Waldstück an, daher liegt ein kleiner Bereich in der 30m-Puffer-Zone. Ausschluss von Wohnbauland im Schutzbereich. ► Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.1.a) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 6).
Teilgebiet 12: Windhager Standortnummer: 201 	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2 Betrieb Windhager – Werk II. ► Verlegung des Betriebes zum Standort Zaisberg erfolgt. ► Ausweisen als Konversionsfläche im REK. ► Entwicklung und Umsetzung mit Festlegung einer Minstdichte von 0,8. Berücksichtigung der Empfehlungen des ISEK. ► Erschließung von „außen“. ► Bebauungsplanung vor Projekt! <u>Funktion des Teilgebietes:</u> ► Bestand: Betriebe ► Ziel: Wohnen <u>Bebauungsweise des Teilgebietes:</u> ► Bestand: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise

	▶ Ziel: Geschlossene bzw. Blockbebauung <u>Dichte (GFZ) des Teilgebietes:</u> ▶ Bestand: Hoch (GFZ = über 0,5) ▶ Ziel: Hoch (GFZ bis 1,0 mit punktueller Erhöhung bis zu 1,2 in begründeten Einzelfällen), III-IV Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 15,50 m)
	Standortbezogene Festlegungen Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 201: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland GG bzw. BE gewidmet. Aufgrund der Konversionsfläche, Bebauungs- und Nutzungskonzept inkl. schalltechnisches Projekt vor Umwidmung in EW erforderlich. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen aufgrund der Konversionsfläche. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Ergänzendes Verkehrskonzept – unter Berücksichtigung der Empfehlungen des ISEK – erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Baubestand vorhanden. Kein zusätzliches Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.

	Rahmenbedingungen: ▶ Klima und Luft: Aufgrund der Bestandswidmung von Gewerbegebiet und Betriebsgebiet ist die gegenständliche Fläche stark belastet. Konversionsfläche zu Wohnfunktion. ▶ Mensch – Lärm: Konflikt Bahnlärmzone: Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.3.c) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 22).
--	---

Teilgebiet 13: Wimmsiedlung

Standortnummern: 101, 102, 164 und 174

**Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2**

Entflechtung von gewerblicher Nutzung und Wohnbauland; Schaffung wohnverträglicher Betriebe, v.a. im Bauhofbereich der Fa. Doll sowie die Zufahrt zum süd-östlich gelegenen Gewerbegebiet Betonwerk der Fa. Rohrdorfer.

- ▶ Erschließung über bestehende Sammelstraßen.
- ▶ Bebauungsplanung vor Projekt!

Im Übergangsbereich zu Fläche 1 besondere Standorteignung für eine Baulandsicherung für den förderbaren Wohnraum.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Wohnen und Betriebe.
- ▶ Ziel: Wohnen, Zentrum, Versorgung, untergeordnet Gewerbe.

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung und geschlossene bzw. Blockbebauung
- ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung und geschlossene bzw. Blockbebauung.

Dichte (GFZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für Wohnen:

- ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) bis Hoch (GFZ über 0,5)

	▶ Ziel: Mittel (GFZ bis 0,8) bis Hoch [GFZ bis 1,0 mit punktueller Erhöhung bis zu 1,2 bei den größeren Baulandreserven (Hörl/Waggerl/Neuhofer-Gründe)]. Mittel: II – III Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 12,00 m). Hoch: III - IV Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 15,50 m) Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen: ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) ▶ Ziel: Hoch (BMZ bis 4,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 6,4 in begründeten Einzelfällen).
	Standortbezogene Festlegungen
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 101: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet A/(K) – Abwasserentsorgung. ▶ Sicherung einer Vorbehaltsfläche für die Schaffung eines Stadtparks im Ausmaß von mind. 3.000 m² bis ca. 5.000 m². Erschließung: ▶ Verkehr: Aufschließung vorhanden, jedoch Ausbau erforderlich. Verkehrskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd; Abwasserentsorgungskonzept erforderlich. ▶ Oberflächenwasser: Konzept erforderlich.

	Bebauungsgrundlagen: ▶ Entwicklung und Umsetzung der bestehenden, großflächigen Baulandreserve mit einer Minstdichte von 0,8. Max. Dichte von 1,0 bzw. 1,2 im Falle der Schaffung eines Stadtparks sowie in begründeten Einzelfällen. Berücksichtigung der Empfehlungen des ISEK.. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Baugrundeignung bei Verwendung von Tiefgründungen (Pfähle, Spundungen) und korrekten Baugrubensicherungen (R, B), Gründungstechnische Gutachten und Beweissicherungsverfahren zur Standsicherheit benachbarter Objekte empfohlen (W, B). ▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Gewerbegebiet im südlichen Anschluss, jedoch als Konversionsfläche vorgesehen. Ausreichender Abstand zw. Wohnbauland und benachbarter Gewerbegebietswidmung wird künftig eingehalten, da diese als Konversionsfläche erfasst und hinsichtlich einer Wohnbaulandwidmung geprüft wird. ▶ Pflanzen/Tiere/Biodiversität: Teilweise geschützter Lebensraum der Fischach und Markterbach. Zu den geschützten Lebensräumen ist bei sämtlichen Bau- und Versiegelungsmaßnahmen ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Dies wurde durch eine entsprechende Grünlandwidmung bereits im FWP berücksichtigt. ▶ Hochwasser: Die Fläche liegt unweit des Mündungsbereiches des Markterbaches in die Fischach. Im östlichen Bereich befinden sich kleinere Flächen in der gelben Gefahrenzone. Einholung einer Stellungnahme seitens der Bundeswasserbauverwaltung und Berücksichtigung von Sicherungsvorkehrungen, welche durch die Bundeswasserbauverwaltung nach Vorlage von Detailplänen festzulegen sind. Stadtpark: Keine baulichen Maßnahmen als zweckgebundene Einrichtungen in der gelben Zone. Allfällige Geländeänderungen oder Änderungen der Abflussverhältnisse nur nach Abstimmung mit der gewässerbetreuenden Dienststelle BWV.
--	--

	▶ Landschaft: Festlegung eines Mindestabstandes (W, R); Festlegung von zwingend zu erhaltenden Bäumen, Sträuchern und prägenden Landschaftselementen i.R. der Bebauungsplanung (B) Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 102: Nutzung: Wohnen. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet EW/A – hinsichtlich Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung sowie Lärmschutz. Durchführung der Konversion der Standortnr. 201 im nördlichen Anschluss von Gewerbe- zu Wohngebiet; zumindest Widmungsabstufung von EW – BE – GG. Erschließung: ▶ Verkehr: Aufschließung vorhanden. Abwasserentsorgungskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Klima und Luft: Gewerbegebiet im nördlichen Anschluss, jedoch als Konversionsfläche vorgesehen. Da in Nachbarschaft eine Wohnnutzung als Konversion folgen wird, ist dann voraussichtlich keine höhere Sensibilität der Fläche mehr gegeben. ▶ Mensch – Lärm: Konflikt Bahnlärmzone: Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“: In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt.
--	--

	► Das im Nordosten anschließende Gewerbegebiet (Windhager Werk 2) ist als Konversionsfläche im REK Nr. 2 vorgesehen, wodurch mittelfristig eine widmungstechnische Konfliktbereinigung erzielt werden kann. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 164: Nutzung: Gewerbliche Funktion. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland BE gewidmet. Erschließung: ► Verkehr: Aufschließung vorhanden. ► Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ► Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ► Oberflächenwasser: - Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ► Boden: Fläche tw. Versiegelt, da diese Übungsfläche für die Fahrschule genutzt wird. ► Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Fläche liegt unmittelbar an der Umfahrungsstraße und Bahntrasse. Abstimmung der Widmungskategorie, kein Ausschlussgrund für ein Gebiet mit Gewerbefunktion, Integration von kaltlufterhöhenden Grünstrukturen, abschirmende Pflanzenmaßnahmen. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 174: Nutzung: Wohnen.
--	--

	Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland SF-Tankstelle gewidmet. Eingetragen als „Entwicklungsfläche für Wohnen“ und somit die Widmung „EW“: Lärmschutz Erschließung: ▶ Verkehr: Aufschließung vorhanden. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: - Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung (Entwicklungsflächen für Wohnen). Rahmenbedingungen: ▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Fläche liegt unmittelbar an der Umfahrungsstraße, im Nahbereich zur Bahntrasse und Konfliktbereich zur Gewerbenachbarschaft. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ aufgrund des Entwicklungsziels im FWP als „EW – Erweitertes Wohngebiet“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt.
--	---

Teilgebiet 14: Gewerbegebiet Doll

Standortnummern: 202 und 136



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Betriebe Bauhofbereich der Fa. Doll sowie Betonwerk Fa. Rohrdorfer:

- ▶ Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, sehr gute Eignung als Wohngebietsstandort.
- ▶ Mittelfristiges Ziel ist, aufgrund der zentrumsnahen Lage und der gegebenen Konfliktsituation mit der westlich gelegenen Wohnbebauung und mit den Entwicklungsabsichten der nördlich anschließenden Wohngebietsreserven, eine Aussiedlung der Betriebe (vorrangig nach Haging).
- ▶ Ausweisen der Betriebe Bauhofbereich der Fa. Doll sowie Betonwerk Fa. Rohrdorfer als Konversionsfläche in Richtung „Entwicklungsfläche für Wohnen“ im REK unter besonderer Standorteignung für eine Baulandsicherung für den förderbaren Wohnraum.
- ▶ Erschließung von „außen“ über bestehenden Kreisverkehr an der Umfahrungsstraße.
- ▶ Bebauungsplanung vor Projekt!.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Betriebe
- ▶ Ziel: Wohnen, Versorgung, Dienstleistung, untergeordnet Gewerbe.

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise
- ▶ Ziel: Geschlossene bzw. Blockbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für Wohnen:

	▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung). ▶ Ziel: Mittel (GFZ bis 0,8) bis Hoch (GFZ bis 1,0 mit punktueller Erhöhung bis zu 1,2 in begründeten Einzelfällen), II – III Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 12,00 m). Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen: ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) ▶ Ziel: Hoch (BMZ bis 4,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 6,4 in begründeten Einzelfällen) Standortbezogene Festlegungen Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 202: Nutzung: Wohnen, Versorgung, Dienstleistung . Widmungsvoraussetzung: Die im Entwicklungsplan eingetragene Konversionsfläche von „Gewerbe“ in „Wohnen“ setzt die vorausgehende Aussiedlung der Betriebe (Fa. Doll und Fa. Rohrdorfer) sowie den Abschluss einer Baulandsicherungsvereinbarung für die Konversionsfläche voraus. Weiters ist die Umwidmung der Standortnummer 136 von GG in BE als Umwidmungsvoraussetzung erforderlich. ▶ Berücksichtigung der Empfehlungen des ISEK. Erschließung: ▶ Verkehr: Aufschließung vorhanden. Verkehrskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Hochwasser: Die Fischach grenzt direkt östlich an die Fläche. Eine Teilfläche liegt im gelben Gefahrenzonenbereich. Festlegung von Sicherungsvorkehrungen im Bauverfahren nach
--	---

	Vorlage von Detailplänen durch die Bundeswasserbauverwaltung. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Klima und Luft: Aufgrund der Bestandswidmung von Gewerbegebiet ist die gegenständliche Fläche stark belastet. Konversionsfläche zu Wohnfunktion. ▶ Hochwasser - Gelbe Gefahrenzone im südlichen Bereich: Widmung und Bebauung unter bestimmten Auflagen möglich. Abstimmung mit der gewässerbetreuenden Dienststelle im Zuge des Bauverfahrens. ▶ Mensch - Lärm: Die südlich gelegene Fläche liegt unweit der Umfahrungsstraße und zum Teil im Lärmbereich von 55-60dB. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ aufgrund des Entwicklungsziels im FWP als „EW – Erweitertes Wohngebiet“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Landschaft: Fläche liegt angrenzend an die Fischach. Ausreichender Abstand zur Uferlinie des Baches. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.3.a) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 23). Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 136: Nutzung: Gewerbe. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland, Gewerbegebiet „GG“ gewidmet; Widmungsziel Betriebsgebiet „BE“, eventuell. Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe, Aufschließungsgebiet GG/A bzw. BE/A hinsichtlich Verkehrserschließung (Anm.: Aufschließungserfordernis bereits erfüllt).
--	---

Erschließung:

- ▶ Verkehr: Aufschließung vorhanden.
- ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich.
- ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd.
- ▶ Hochwasser: Die Fischach liegt in der Nähe der Fläche.

Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.

Rahmenbedingungen:

- ▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Die Fläche liegt unmittelbar an der Umfahrungsstraße. Abstimmung der Widmungskategorie. Abstimmung der Widmungskategorie, kein Ausschlussgrund für ein Gebiet mit Gewerbefunktion, Integration von kaltluftherhöhenden Grünstrukturen, abschirmende Pflanzenmaßnahmen.
- ▶ Hochwasser - Gelbe Gefahrenzone Fischach im südlichen Bereich: Widmung und Bebauung unter bestimmten Auflagen möglich. Abstimmung mit der gewässerbetreuenden Dienststelle im Zuge des Bauverfahrens.

Teilgebiet 15: Gewerbegebiet Süd
(Süd 1 und Süd 2)

Standortnummern: 138 und 139



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Gewerbegebiet Süd 1 (östlich der Bahn): Weitere Ansiedlung von Betrieben mit hoher Wertschöpfung.

Gewerbegebiet Süd 2 (westlich der Bahn): Dieses soll aufgrund des unverhältnismäßigen Aufwandes bei der Errichtung der technischen Infrastruktur nicht mehr weiterverfolgt werden. Dient als „Tauschfläche“ für den Zukunftsstandort „Haging“.

Die Grenze der baulichen Entwicklung kann sich in südlicher Richtung für einen neuen, vergrößerten Recyclinghof (bereits im Bau) sowie allfällig notwendige Kläranlagenerweiterungen verschieben.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Betriebe
- ▶ Ziel: Betriebe

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise
- ▶ Ziel: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise

Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen:

- ▶ Bestand: Hoch (GFZ = über 0,8)
- ▶ Ziel: Hoch (BMZ bis 4,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 6,4 in begründeten Einzelfällen), III - IV Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 15,50 m).

	Standortbezogene Festlegungen
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 138: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland, Gewerbegebiet gewidmet. Im Falle der Nutzung der Baulandreserveflächen ist im Vorfeld mit der Naturschutzbehörde abzuklären, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahmegewilligung gemäß § 34 Salzburger Naturschutzgesetz zu beantragen ist. Erschließung: ▶ Verkehr: Aufschließung vorhanden. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Hochwasser: Konzept wegen Lage in der gelben Gefahrenzone erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte, Minimierung zusätzlicher Versiegelung, Vorrangige Nutzung bereits versiegelter/überformter oder sanierter Böden, Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen (R,B). ▶ Hochwasser - Gelbe Gefahrenzone Fischach im südlichen Bereich: Widmung und Bebauung unter bestimmten Auflagen möglich. Abstimmung mit der gewässerbetreuenden Dienststelle im Zuge des Bauverfahrens. ▶ Klima und Luft sowie Mensch und Lärm: Aufgrund unmittelbarer Nähe zur Umfahrungsstraße

	durch Verkehrsabgase und Verkehrslärm belastet, kein Ausschlussgrund für ein Gebiet mit Gewerbefunktion. ▶ Landschaft: Die Fläche liegt im 30m Pufferbereich der Fischach. Ausreichender Abstand zur Uferlinie der Fischach. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 139: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Im Falle der Nutzung der Baulandreserveflächen ist im Vorfeld bei der Naturschutzbehörde für den Eingriff in den geschützten Lebensraum eine naturschutzbehördliche Bewilligung zu erwirken. Erschließung: ▶ Verkehr: Aufschließung vorhanden. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: - Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Klima und Luft sowie Mensch und Lärm: Fläche grenzt unmittelbar an Gewerbegebiet im Süden und Norden und liegt zwischen der Bahntrasse im Westen und der Umfahrungsstraße im Osten, kein Ausschlussgrund für ein Gebiet mit Gewerbefunktion.
--	--

Teilgebiet 16: Ried

Standortnummer: 157

**Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2**

Maßvolle Siedlungserweiterung / Abrundung des Siedlungsraumes unter Berücksichtigung der Nähe zur Bahnlinie.

Bei Bedarf geologische Gutachten bei Neubauten unterhalb des Hanges der ehem. Schottergrube

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Wohnen
- ▶ Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)
- ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)

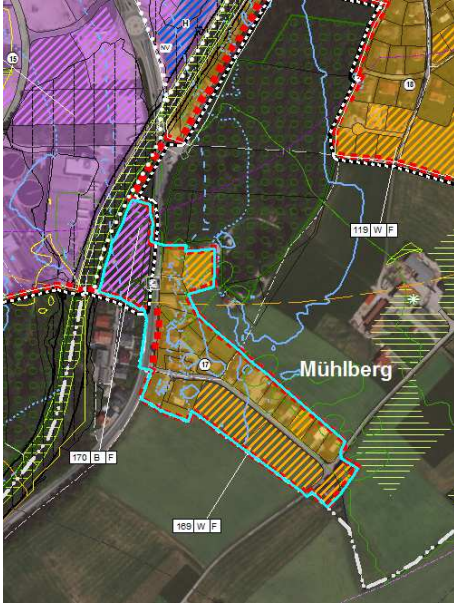
Standortbezogene Festlegungen

Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 157:

Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.

Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand, Erreichung des erforderlichen Lärmschutzes

	für die Umwidmung in Bauland Erschließung: ▶ Verkehr: Aufschließung vorhanden. Verkehrskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: - Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte, Minimierung zusätzlicher Versiegelung, Vorrangige Nutzung bereits versiegelter/überformter oder sanierter Böden, Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen, Ausweichen auf weniger ertragreiche Flächen, Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten (R,B). ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer bestehenden Landwirtschaft in ca. 80 m Entfernung. ▶ Mensch und Lärm: Die Fläche liegt im Lärmbereich von über 65 dB am Tag. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Landschaft: Fläche außerhalb des Siedlungsschwerpunktes; Eingliederung der Wohnhäuser in das Landschaftsbild.
--	---

	► Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.2) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 13).
Teilgebiet 17: Mühlberg-Siedlung Standortnummer: 169 und 170 	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2 Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ► Bestand: Wohnen / Gärtnereibetrieb ► Ziel: Wohnen / Gewerbe Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ► Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ► Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung Dichte (GFZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für Wohnen: ► Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) ► Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen) max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m) Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen: ► Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) ► Ziel: Mittel (BMZ bis 3,0 mit punktueller Erhöhung bis zu 4,5 in begründeten Einzelfällen)

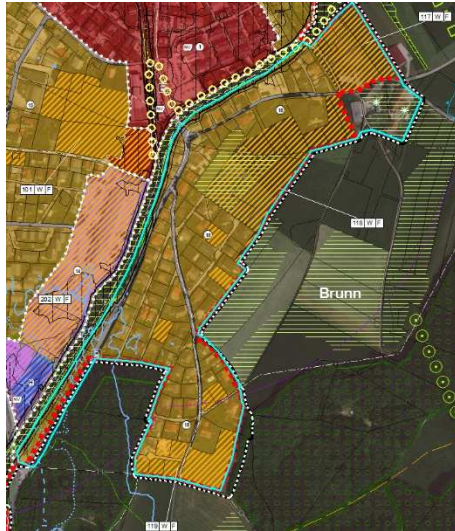
	Standortbezogene Festlegungen
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 169: Nutzung: Wohnen. Widmungsvoraussetzung: Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Lärmschutzmaßnahmen und Oberflächenentwässerungskonzept. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich bzw. Ausbau bestehender Infrastruktur. Bebauungsgrundlagen: siehe Allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, Minimierung zusätzlicher Versiegelung, angepasste Nutzungsvorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 200 m Entfernung. ▶ Pflanzen/ Tiere /Biodiversität: Antrag auf Entwicklungsfläche Wohnfunktion – sonstige Fläche. Je nach betroffener Art Verringerung durch Vorschreibung im Bebauungsplan.

	▶ Landschaft: Die Fläche grenzt im Norden und Westen an bestehendes Bauland. Da die Fläche aber nicht gewidmet und keine Festlegung im alten REK eingetragen ist, wird die Fläche als sonstige Fläche außerhalb von Siedlungsgebieten eingestuft. Festlegen von ausreichendem Abstand (je nach Waldbestand) und Grünzügen. ▶ Mensch und Lärm: Die Fläche liegt im Lärmbereich der Umfahrungsstraße. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.1.a) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 43). Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 170: Nutzung: Gewerbe Widmungsvoraussetzung: Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Grundabtretung im Norden zur Schaffung der Möglichkeit von verkehrstechnischen Maßnahmen im Bereich der Einfahrt Süd nach Seekirchen. Flächen in der roten oder rot-gelben Zone sind von einer Baulandentwicklung ausgenommen. Ausschließlich Widmungskategorie „BE“ zulässig. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Abstimmung mit dem Straßenerhalter im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Zu- und Ausfahrt im Falle einer gewerblich/betrieblichen Nutzung der Liegenschaft. Verkehrskonzept in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich.
--	---

	▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. Hochwasser: Die Fläche grenzt im Osten unmittelbar an die Fischach und liegt daher im 10m Randstreifen-Bereich und kleinräumig in der roten Gefahrenzone. Festlegung von Sicherungsvorkehrungen im Bauverfahren nach Vorlage von Detailplänen durch die Bundeswasserbauverwaltung. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Hochwasser - ROT und ROT-GELBE Gefahrenzone: Keine Baulandwidmung in der roten und rotgelben Zone. ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Die Fläche wird als Gärtnerei genutzt. Der östliche Bereich grenzt kleinräumig an ein Biotop. Je nach betroffener Art ob rote oder gelb-rote Gefahrenzone, Verringerung der tatsächlichen Entwicklungsfläche. ▶ Klima und Luft sowie Mensch und Lärm: Die Fläche ist im stark verlärmten Bereich. Ausschließlich Widmungskategorie „BE“ zulässig. ▶ Landschaft: Da die Fläche unmittelbar neben der Fischach liegt befindet sie sich gänzlich im 30m Pufferbereich der landschaftswirksamen Strukturen. Des Weiteren ist die beantragte Fläche Parz. Nr. 1648 als Waldfläche in der aktuellen DKM eingetragen. Festlegen von ausreichendem Abstand oder Rodung der Waldfläche. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.1.c) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 51).
--	---

Teilgebiet 18: Pfaffenbühel-Rutzing

Standortnummern: 117, 118 und 119



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Das Gebiet weist zum größten Teil hohe Wohnqualität auf. Entlang der südlichen Widmungsgrenze am Pfaffenbühel ist auf einen harmonischen Übergang zur Landschaft hin zu achten.

In östlicher und nordöstlicher (ehem. geplante Friedhofserweiterung) Richtung soll die Möglichkeit einer maßvollen Siedlungserweiterung bestehen bzw. ermöglicht werden.

Aufgrund des Baulandüberhanges (20 Jahres Bedarf), deutliche Reduktion der Entwicklungsflächen in östlicher Richtung für Wohnen im REK.

Vorsehen größerer Spielflächen innerhalb der Siedlungsgrenzen im Zuge der Verwertung größerer Baulandreserven.

Die ursprünglich geplante Friedhofserweiterung kommt nicht mehr, daher wieder Zurücknahme der Entwicklungsflächen für Wohnen direkt am Waldrand.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Wohnen
- ▶ Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)

	► Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m) Standortbezogene Festlegungen Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 117: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand bzw. Friedhofserweiterung (jedoch nicht mehr aktuell) gemäß REK 2002. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Aufgrund der beiden aktiven Landwirtschaften auf Parz. Nr. 98 und 40/1 südlich der Henndorfer Straße wird die Widmung „Dorfgebiet“ festgelegt. Erschließung: ► Verkehr: Zufahrt möglich. Aufschließungskonzept erforderlich. ► Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ► Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ► Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ► Boden: Baugrundeignung bei Verwendung von Tiefgründungen (Pfähle, Spundungen) und korrekten Baugrubensicherungen (R, B), Gründungstechnische Gutachten und Beweissicherungsverfahren zur Standsicherheit benachbarter Objekte empfohlen (W, B). Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, angepasste Nutzungsvorgaben (R, B).
--	--

	▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 100 m Entfernung; Nachfolgende Widmung „Dorfgebiet“. ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität sowie Landschaft: Die Fläche schneidet im Norden ein Biotop knapp nicht, liegt aber in dessen 30m Pufferbereich. Freihaltung eines ausreichenden Abstandes zur Fischach. ▶ Hochwasser: Die Fläche befindet sich in einem Abstand von 10 m zum Gewässerrandstreifen. Keine Gefahrenzone innerhalb der Fläche. ▶ Mensch – Erholung: Planung: Fischachpromenade. Freihaltung eines ausreichenden Abstandes zur Fischach. ▶ Landschaft: Fläche liegt am Rand des Siedlungsschwerpunktes; Eingliederung der Wohnhäuser in das Landschaftsbild. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Baulandsicherungsvereinbarungen (5.3.1.b und 5.3.5.) wurden von den Grundeigentümern unterzeichnet (Fläche 5 und 44, 45).
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 118: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Teilweise bereits als Bauland, Wohngebiet gewidmet. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Aufschließungskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd.

	▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Verwertung von Bodenaushubmaterial / Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 70m Entfernung. ▶ Landschaft: Die Fläche liegt zum Teil am Rand des Siedlungsschwerpunktes; Eingliederung der Wohnhäuser in das Landschaftsbild. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.5a) wurde von den Grundeigentümern unterzeichnet (Fläche 29). Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 119: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet RW/A hinsichtlich Lärmschutz. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: -
--	--

	Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, Minimierung zusätzlicher Versiegelung, angepasste Nutzungsvorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 150 m Entfernung. ▶ Landschaft: Die Fläche grenzt im Westen und Osten an einen Wald und liegt in dessen 30m Pufferbereich. Festlegen von ausreichendem Abstand (je nach Waldbestand) und Grünzügen.
--	---

Teilgebiet 20: Weinberg - Hochroid

Standortnummern: 115 und 116



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Ausbau des Geh- und Radweges entlang der Henndorfer Straße bis zum Ortsende.

Entlang der Widmungsgrenzen ist auf einen harmonischen Übergang zur Landschaft hin zu achten.

Vorsehen größerer Spielflächen innerhalb der Siedlungsgrenzen im Zuge der Verwertung größerer Baulandreserven.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- Bestand: Wohnen
- Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) bis Hoch (GFZ = über 0,8)
- Ziel: Mittel (GFZ bis 0,8), II – III Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 12,00 m)

Standortbezogene Festlegungen

Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 115:

Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.

Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Anschließungsgebiet RW/A hinsichtlich

	Abwasserentsorgung (bereits umgesetzt). Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanalaufschließung gegeben - im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Hochwasser: keine - liegt zwar im Nahbereich der Fischach, es liegt aber keine Gefahrenzone innerhalb der Fläche. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Baugrundeignung bei Verwendung von Tiefgründungen und korrekten Baugrubensicherungen, Gründungstechnische Gutachten und Beweissicherungsverfahren zur Standsicherheit benachbarter Objekte empfohlen. Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, angepasste Nutzungsvorgaben. Berücksichtigung der Maßnahmen gemäß Umweltprüfung. ▶ Landschaft: Die Fläche liegt im Norden knapp im 30m-Puffer-Bereich der Fischach und den dort liegenden geschützten Biotopen. Ausreichend Abstand zur Uferlinie der Fischach.
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 116: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland, Wohngebiet gewidmet. Ca. 2.000 m² sind als „Entwicklungsfläche Sportinfrastruktur“ zu berücksichtigen. Erschließung:

	▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Verkehrskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: - Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Baugrundeignung bei Verwendung von Tiefgründungen und korrekten Baugrubensicherungen, Gründungstechnische Gutachten und Beweissicherungsverfahren zur Standsicherheit benachbarter Objekte empfohlen. Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, angepasste Nutzungsvorgaben. Berücksichtigung der Maßnahme gemäß Umweltprüfung. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 180m Entfernung. ▶ Mensch – Erholung: Beibehaltung der Sport- und Freizeitfläche im Ausmaß von ca. 2.000m². ▶ Landschaft: Die Fläche liegt im Nordwesten im 30 m-Puffer-Bereich eines Waldstückes. Ausreichender Abstand zum Waldrand in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde.
--	---

Teilgebiet 21: Waldprechting /
Hatschek-Sonnensiedlung

Standortnummer: 132



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Ein Zusammenschluss der östlich gelegenen Ortschaftsteile ist nicht erwünscht.

Ausbau des Geh- und Radweges ins Ortszentrum.

Aufgrund der zunehmenden Dezentralität der Ortschaft und aufgrund des Baulandüberhanges (20 Jahres Bedarf), Reduktion der Entwicklungsflächen für Wohnen im REK.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Wohnen
- ▶ Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) bis Hoch (GFZ = über 0,8)
- ▶ Ziel: GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen

Standortbezogene Festlegungen

Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 132:

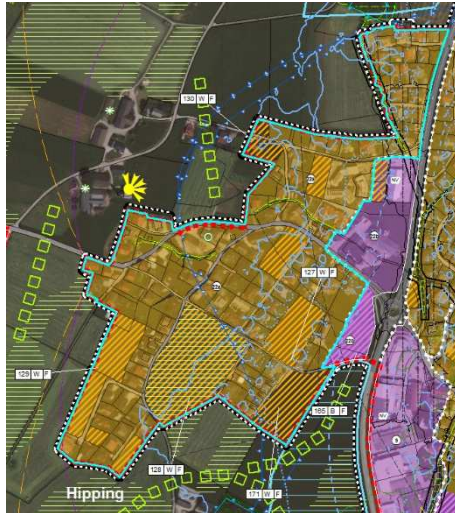
Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.

Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet RW/A hinsichtlich

	Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Verkehrskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: kein direkt angrenzender Kanal - Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 200 m Entfernung. ▶ Wasser – Grundwasser. Fläche befindet sich im bestehenden Grundwasserschongebiet. Beachtung der Auflagen in der Schutzgebietsverordnung in Bereichen mit geringem Abstand zum Grundwasser und einer geringen Überdeckung.
--	--

Teilgebiet 22a: Waldprechting

Standortnummern: 127, 128, 129, 130 und 171



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Aufgrund des Baulandüberhanges (20 Jahre Bedarf) sind in den Randbereichen nach Maßgabe der naturräumlichen Gegebenheiten Begradigungen der max. Siedlungsaußengrenzen durch Reduktion der Entwicklungsflächen für Wohnen vorzunehmen.

Vorsehen größerer Spielflächen innerhalb der Siedlungsgrenzen im Zuge der Verwertung größerer Baulandreserven.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Wohnen
- ▶ Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) bis Hoch (GFZ = über 0,8)
- ▶ Ziel: Mittel (GFZ bis 0,8), II – III Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 12,00 m)

	Standortbezogene Festlegungen
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 127: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet RW/A hinsichtlich Oberflächenentwässerung und Lärmschutz. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Verkehrskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Erhaltung wertvoller Teil-Standorte, Minimierung zusätzlicher Versiegelung, weiters Minimierung zusätzlicher Versiegelung, angepasste Nutzungsvorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 200m Entfernung. ▶ Mensch – Lärm: Fläche ist vollflächig im 55 dB-Bereich der Umfahrungsstraße. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in

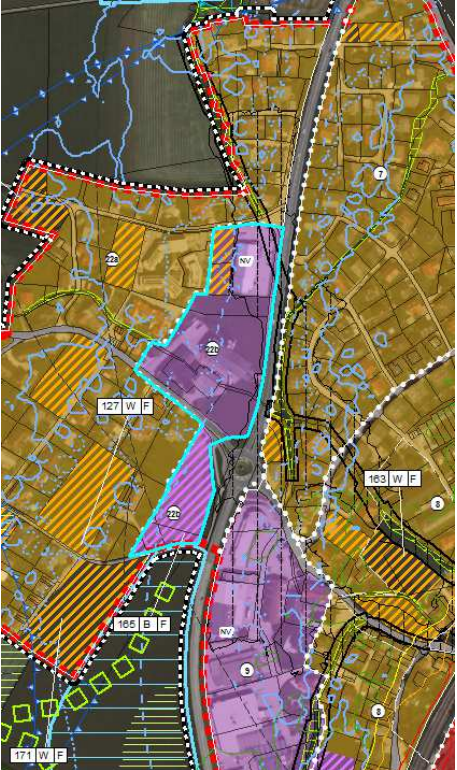
	Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 128: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Verkehrskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Verwertung von Bodenaushubmaterial/Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu zwei aktiven Landwirtschaften in ca. 100 – 150m Entfernung. ▶ Wasser – Grundwasser: Ein Großteil der Fläche liegt im Wasserschongebiet WVA Seekirchen, der restliche Teil im geplanten Wasserschongebiet Riedelwaldplatte. Beachtung der Schutzgebietsgrenzen, Einhaltung des Mindestabstandes zu Schutzgebietsgrenzen.
--	---

	▶ Mensch – Lärm: Die Fläche liegt unweit der Umfahrungsstraße und ist zum Großteil im Lärmbereich von 55-60dB, der westliche Bereich ist unter 55dB. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Landschaft: Im äußersten nordwestlichen Bereich überschneidet sich im 30m-Puffer-Bereich kleinräumig ein Biotop. Ausreichender Abstand zur Uferlinie des Baches. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.4.) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 28).
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 129: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Breits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet RW/A hinsichtlich Oberflächenentwässerung Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Verkehrskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächengewässerproblematik besteht! Konzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte, Minimierung zusätzlicher Versiegelung, Vorrangige

	Nutzung bereits versiegelter/überformter oder sanierter Böden, Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen, Ausweichen auf weniger ertragreiche Flächen, Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu zwei aktiven Landwirtschaften in ca. 200m Entfernung. ▶ Wasser – Grundwasser: Die Fläche liegt zur Gänze im Wasserschongebiet WVA Seekirchen. Beachtung der Schutzgebietsgrenzen, Einhaltung des Mindestabstandes zu Schutzgebietsgrenzen. ▶ Landschaft: Die Fläche liegt zum Teil am Rand des Siedlungsschwerpunktes; Eingliederung der Wohnhäuser in das Landschaftsbild.
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 130: Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand, teilweise bereits als Bauland gewidmet. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: - Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte, Minimierung zusätzlicher Versiegelung, Vorrangige

	Nutzung bereits versiegelter/überformter oder sanierter Böden, Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen, Ausweichen auf weniger ertragreiche Flächen, Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in etwa 120 m Entfernung. ▶ Landschaft: Die Fläche liegt zum Teil am Rand des Siedlungsschwerpunktes; Eingliederung der Wohnhäuser in das Landschaftsbild. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.5.a) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 42). Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 171: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen, Verlagerung der im REK eingetragenen Grünverbindung auf den Bereich des geplanten Retentionsbeckens. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Erstellung eines internen Erschließungskonzeptes. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.
--	---

	Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, Minimierung zusätzlicher Versiegelung, angepasste Nutzungsvorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb in ca. 70 – 300m Entfernung. ▶ Hochwasser: Die Fläche grenzt im Osten an die blaue Vorbehaltsfläche – Retentionsbereiche. ▶ Wasser – Grundwasser: Der südliche Bereich der Fläche befindet sich im Grundwasserschongebiet WVA Seekirchen. Ein weiterer Teil etwa östlich davon im geplanten Grundwasserschongebiet. ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Im südlichen Anschluss der gegenständlichen Fläche befindet sich ein kleines Waldstück. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. ▶ Mensch – Lärm: Die Obertrumer Landesstraße liegt etwa 60m östlich der gegenständlichen Fläche und daher im Lärmbereich von 60 – 65dB. Lärmschutzmaßnahmen gemäß Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Mensch – Elektromog: Im südlichen Bereich queren zwei 30-kV-Freileitungen. ▶ Landschaft: Die Fläche liegt zum Teil am Rand des Siedlungsschwerpunktes; Eingliederung der Wohnhäuser in das Landschaftsbild. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.5) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 52).
--	---

Teilgebiet 22b : Siglmühle (West 3) Standortnummer: 165	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2	
	Keine weiteren Betriebsansiedlungen ab der zweiten Bebauungsreihe.	
	Auf den unbebauten Flächen in erster Siedlungsreihe, Ansiedlung ausschließlich wohngebietsverträglicher Betriebe.	
	Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ▶ Bestand: Betriebe ▶ Ziel: Betriebe Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ▶ Bestand: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise und offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ▶ Ziel: Betriebsbauten Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen: ▶ Bestand: Hoch (GFZ = über 0,5) ▶ Ziel: Hoch (BMZ bis 4,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 6,4 in begründeten Einzelfällen), III - IV Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 15,50 m).	
	Standortbezogene Festlegungen	
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 165: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.	

	Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet BE/A hinsichtlich Oberflächenentwässerung. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Verkehrskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Hochwasser: unmittelbar im südlichen Anschluss befindet sich ein „Blauer Vorbehaltsbereich“ für ein Retentionsbecken. ▶ Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 230m Entfernung. ▶ Mensch – Lärm: vollflächig im 60 – 65dB-Bereich der Umfahrungsstraße und somit im stark verlärmten Bereich.
--	---

Teilgebiet 23: Irlach Standortnummern: 140, 141 und 166 	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2
	Lärmschutzmaßnahmen an Bundesstraße: Irlach ist mittlerweile im Ortsgebiet (50 km/h), wonach lediglich eine Empfehlung von lärmindernden Maßnahmen, jedoch keine Forderung im REK erfolgt.
	Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes (ausg. sog. „Lausenhammer Gründe“; siehe standortbezogene Festlegung Nr. 141): ▶ Bestand: Wohnen ▶ Ziel: Wohnen. Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung. Dichte (GFZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für Wohnen: ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)
	Standortbezogene Festlegungen Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 140: Nutzung: Wohnen.

	Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: -. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Klima und Luft: Integration von kaltluftherhöhenden Grünstrukturen, abschirmende Pflanzmaßnahmen. ▶ Landschaft: Die Fläche liegt zum Teil am Rand des Siedlungsschwerpunktes; Eingliederung der Wohnhäuser in das Landschaftsbild. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.4) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 27).
--	---

	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 141: Nutzung: Gewerbe. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet BE/A hinsichtlich Oberflächenentwässerung. Es ist grundsätzlich nur die Widmung BE zulässig, jedoch mit der Ergänzung, dass im untergeordneten Ausmaß - zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten - auch die Widmung GG möglich ist. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Abstimmung einer zusätzlichen Anbindung an das höherrangige Verkehrsnetz mit dem Straßenerhalter. Verkehrskonzept für Zu- und Abfahrt sowie interne Aufschließung erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd bedingt gegeben. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ▶ Bestand: unbebaut ▶ Ziel: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise im Bereich des geplanten Gewerbegebietes (Nord 1). Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen: ▶ Bestand: Hoch (GFZ = über 0,8) ▶ Ziel: Hoch (BMZ bis 4,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 6,4 in begründeten Einzelfällen), III -
--	--

	IV Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 15,50 m). Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Ein Teil der Fläche liegt unmittelbar nördlich der Umfahrungsstraße, direkt am Knoten Seekirchen Nord. Abstimmung der Widmungskategorie, kein Ausschlussgrund für ein Gebiet mit Gewerbefunktion. Ausschließlich die Widmung „BE“ zulässig. Integration von kaltlufterhöhenden Grünstrukturen, abschirmende Pflanzmaßnahmen. ▶ Wasser – Grundwasser: zur Gänze im Wasserschongebiet WVA Seekirchen. ▶ Mensch – Lärm: Lage neben der Umfahrungsstraße und daher im stark verlärmten Bereich. Aufgrund der Widmung „BE“ kein Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 166: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet RW/A hinsichtlich Oberflächenentwässerung und Lärmschutz. Erschließung: Verkehr: Zufahrt möglich. Verkehrskonzept erforderlich.
--	---

	▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Wasser – Grundwasser: Die Fläche liegt zur Gänze im Wasserschongebiet WVA Seekirchen.
--	--

Teilgebiet 24: Riedelwald



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Aufgrund der zunehmenden Dezentralität der Ortschaft, der Lage in der verlärmten Zone und aufgrund des Baulandüberhanges (20 Jahres Bedarf), Reduktion der Entwicklungsflächen für Wohnen im REK.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Wohnen
- ▶ Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

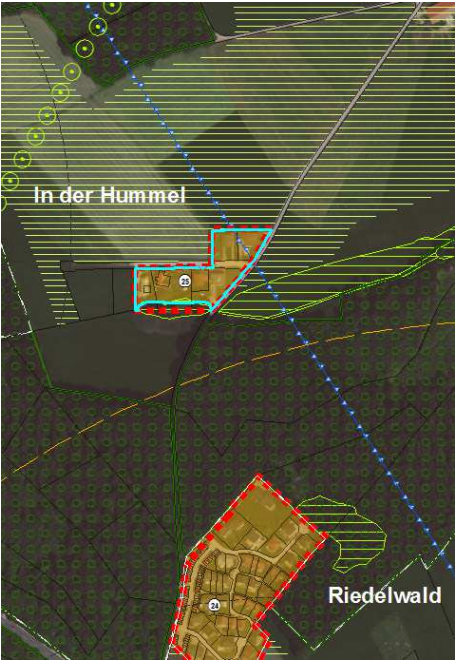
Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

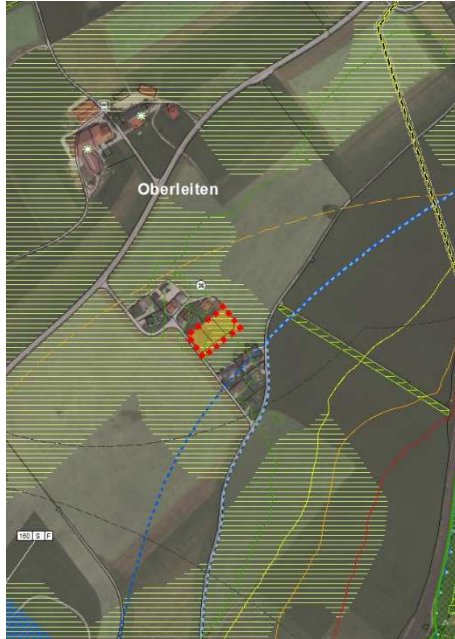
Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)
- ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)

3.2 Raumeinheit B Ländlicher Bereich: Teilgebiet 25 bis 37

Siedlungsraum/Ortschaft/Teilgebiet	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2
Teilgebiet 25: Hummel 	Aufgrund der dezentralen und exponierten Lage keine Siedlungsausweitung nach „Außen“. Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ▶ Bestand: Wohnen ▶ Ziel: Wohnen Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung Dichte (GFZ) des Teilgebietes: ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)

Teilgebiet 26: Oberleiten



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

In diesem Bereich ist außer der Auffüllung der zwischen den vorhandenen Bebauungen im Grünland liegenden Flächen (rechtskräftige Baulandwidmung) keine Siedlungsausweitung zulässig.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- Bestand: Wohnen
- Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)
- Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)

Teilgebiet 27: Windhager-Zaisberg

Standortnummern: 143, 144



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Fa. Windhager und Erweiterungsflächen östlich der Bundesstraße (Zaisberg Nord und Süd):

Die Flächen liegen im Wasserschongebiet, eignen sich aber bei entsprechenden Maßnahmen sowie aufgrund des Kanalanschlusses für größere Betriebsansiedlungen.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Betriebe
- ▶ Ziel: Betriebe

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise
- ▶ Ziel: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise

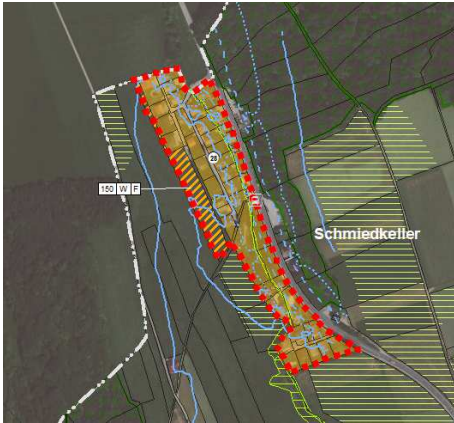
Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen:

- ▶ Bestand: Hoch (GFZ = über 0,8)
- ▶ Ziel: Hoch (BMZ bis 4,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 6,4 in begründeten Einzelfällen), III - IV Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 15,50 m).

	Standortbezogene Festlegungen
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 143: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Zur Gewährleistung einer geordneten und landschaftsgerechten Entwicklung sind ein Aufschließungskonzept, ein landschaftsplanerischer Begleitplan sowie eine Etappenplanung erforderlich. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Verkehrskonzept zur Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Einzugsgebiet Gemeindewasserleitung. ▶ Wasserentsorgung: Kanalanschluss vorhanden. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können.

	▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Die Fläche liegt direkt an der Landesstraße Richtung Obertrum. Eine aktive Landwirtschaft besteht in Zaisberg in ca. 250m Entfernung. Abstimmung der Widmungskategorie, kein Ausschlussgrund für ein Gebiet mit Gewerbefunktion, Integration von kaltlufterhöhenden Grünstrukturen, abschirmende Pflanzmaßnahmen. ▶ Wasser – Grundwasser: Die Fläche befindet sich innerhalb des Wasserschongebiets WVA Seekirchen. ▶ Landschaft: Im Süden grenzt ein Waldstück an die Fläche. Der 30m- Puffer-Bereich wird somit berührt und liegt innerhalb der Entwicklungsfläche. Festlegen von ausreichendem Abstand zum Waldrand in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde. ▶ Landschaft: In den Randzonen ist auf Einbindung in die Landschaft durch Anpflanzungen zu achten ist. Im Falle einer Umwidmung sind zur Gewährleistung einer geordneten und landschaftsgerechten Entwicklung, die Festlegung von Aufschließungszonen sowie ein Aufschließung- und Gestaltungskonzept erforderlich. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Baulandsicherungsvereinbarungen (5.3.4.) wurden von Grundeigentümern unterzeichnet (Fläche 25). Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 144: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Überwiegend Grünland. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Zur Gewährleistung einer geordneten und landschaftsgerechten Entwicklung sind ein Aufschließungskonzept, ein landschaftsplanerischer Begleitplan sowie eine Etappenplanung erforderlich. Tw. als Bauland gewidmet. Aufschließungsgebiet IG/A hinsichtlich Oberflächenentwässerung.
--	---

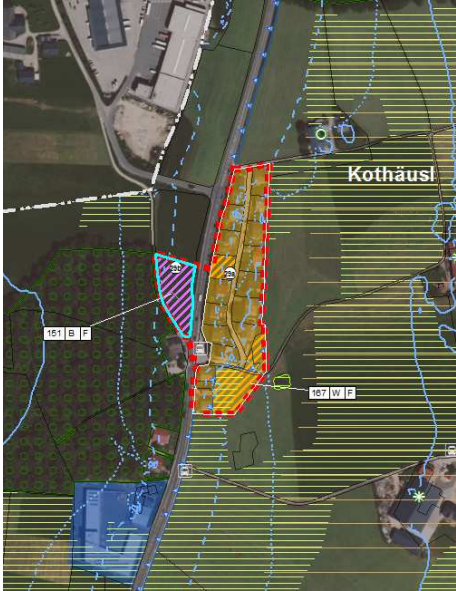
	Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt über Eigengrund der Fa. Windhager möglich. Verkehrskonzept zur Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd ▶ Oberflächenwasser: Kanalbau von 250 m erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Die Fläche liegt direkt an der Landesstraße Richtung Obertrum. Eine aktive Landwirtschaft besteht in Zaisberg in ca. 250m Entfernung. Abstimmung der Widmungskategorie, kein Ausschlussgrund für ein Gebiet mit Gewerbefunktion, Integration von kaltluftherhöhenden Grünstrukturen (Rasen mit Einzelbäumen), abschirmende Pflanzmaßnahmen Abstimmung der Widmungskategorie, kein Ausschlussgrund für ein Gebiet mit Gewerbefunktion, Integration von kaltluftherhöhenden Grünstrukturen (Rasen mit Einzelbäumen), abschirmende Pflanzmaßnahmen ▶ Wasser – Grundwasser: Die Fläche befindet sich innerhalb des Wasserschongebietes WVA
--	---

	Seekirchen. ► Landschaft: Im Norden grenzt ein Waldstück an die Fläche. Der 30m-Puffer-Bereich wird somit berührt und liegt innerhalb der Entwicklungsfläche. Festlegen von ausreichendem Abstand zum Waldrand in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde. ► In den Randzonen ist auf Einbindung in die Landschaft durch Anpflanzungen zu achten ist. Im Falle einer Umwidmung sind zur Gewährleistung einer geordneten und landschaftsgerechten Entwicklung, die Festlegung von Aufschließungszonen sowie ein Aufschließungs- und Gestaltungskonzept erforderlich. ► Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.4) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 26).
Teilgebiet 28: Schmiedkeller Standortnummer: 150 	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2 Aufgrund der Dezentralität und der Lage in einer verlärmten Zone (Straße), lediglich maßvolle Siedlungserweiterung / Abrundung des Siedlungsraumes. Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ► Bestand: Wohnen ► Ziel: Wohnen Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ► Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ► Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

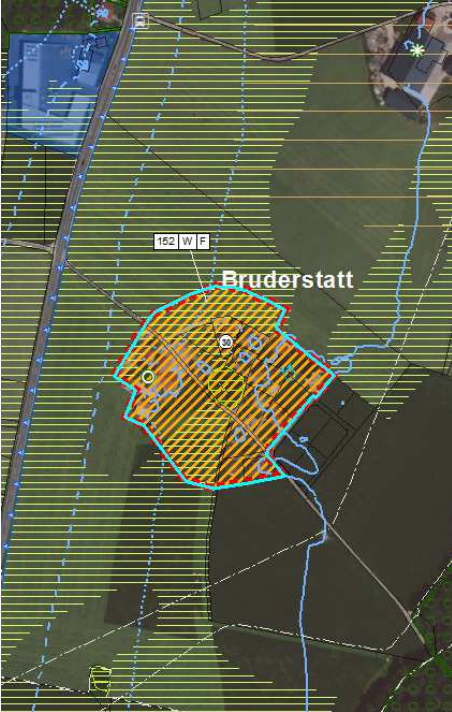
	Dichte (GFZ) des Teilgebietes: ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)
	Standortbezogene Festlegungen Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 150: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Lärmschutzmaßnahmen und Oberflächenentwässerung. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Wasser Gemeinde Obertrum. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Trumerseen. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenwasserkonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte, Minimierung zusätzlicher Versiegelung, Vorrangige Nutzung bereits versiegelter/überformter oder sanierter Böden, Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen, Ausweichen auf weniger ertragreiche Flächen.

	► Mensch - Lärm: Fläche befindet sich unweit der Landesstraße und ist somit von Lärm betroffen. Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ► Landschaft: Die Fläche liegt außerhalb des Siedlungsschwerpunktes und an einer Siedlungsrandlage. Eingliederung der Wohnhäuser in das Landschaftsbild. ► Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.5.a) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 41).
Teilgebiet 29a: Kothäusl Ost Standortnummer: 167 	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2 Aufgrund der dezentralen Siedlungslage und Lage in einer verlärmten Zone (Straße) keine Siedlungsausweitung nach „Außen“. Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ► Bestand: Wohnen ► Ziel: Wohnen Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ► Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ► Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung Dichte (GFZ) des Teilgebietes: ► Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) ► Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen),

	max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)
	Standortbezogene Festlegungen Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 167: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungskennzeichnung / L - lärmbelastete Fläche Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Internes Aufschließungskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Wasserversorgung derzeit nicht erschlossen, die Versorgung mit Gemeindewasser setzt eine aufwendige Unterführung der Landesstraße voraus. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Trumerseen ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, angepasste Nutzungsvorgaben; südl. Teilbereich UA 5 aus Reglerfunktion; maximale Minderung des Flächenanspruchs, B-Plan zur Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung der Bodenteilfunktion. ▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Fläche befindet sich unweit der Landesstraße und ist somit von Lärm betroffen. Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“. In

	verlärmtten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ► Landschaft: Östlich der gegenständlichen Fläche befindet sich ein Biotop.
Teilgebiet 29b: Kothäusl West Standortnummer: 151 	Allgemeine ortbezogene Festlegungen des REK Nr. 2 Aufgrund der Lage am übergeordneten Straßennetz und nahe dem Gewerbegebiet Fürnbuch auf Gemeindegebiet Obertrum, Vorsehen von Entwicklungsflächen für Gewerbe. Aufgrund der Lage im Nahbereich zu Wohnbauland in der Widmung „EW“, ist hier ausschließlich die Widmung „BE“ zulässig. Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ► Bestand: Landwirtschaftliche Funktion ► Ziel: Betriebe Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ► Bestand: Keine Bebauung ► Ziel: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen: ► Bestand: Keine Bebauung ► Ziel: Mittel (BMZ bis 3,0 mit punktueller Erhöhung bis zu 4,5 in begründeten Einzelfällen) Standortbezogene Festlegungen Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 151: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.

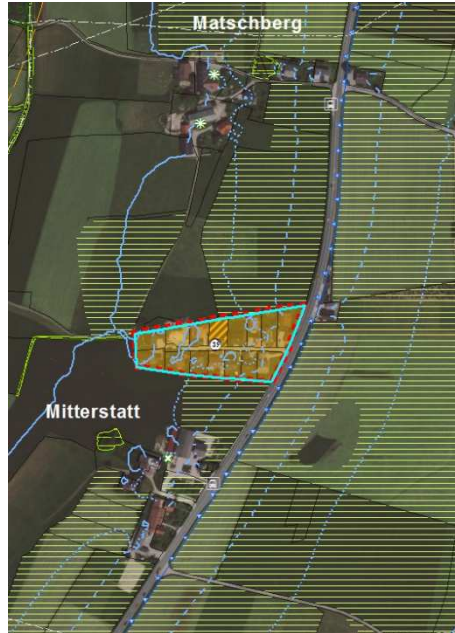
	Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Ausschließlich Widmung „BE“ zulässig. Einhaltung Waldabstandspuffer. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Verkehrskonzept in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Wasserversorgung derzeit nicht erschlossen, die Versorgung mit Gemeindewasser setzt eine aufwendige Unterführung der Landesstraße voraus. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Trumerseen. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, angepasste Nutzungsvorgaben; südl. Teilbereich UA 5 aus Reglerfunktion; maximale Minderung des Flächenanspruchs, B-Plan zur Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung der Bodenteilfunktion. ▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Die Fläche grenzt im Osten direkt an die Landesstraße. Abstimmung der Widmungskategorie, ausschließlich die Widmung „BE“ zulässig, kein Ausschlussgrund für ein Gebiet mit Gewerbefunktion, Integration von kaltlufterhöhenden Grünstrukturen, abschirmende Pflanzmaßnahmen. ▶ Landschaft: Die Fläche liegt im Südwesten teilweise im 30 m-Pufferbereich des angrenzenden Waldes. Festlegen von ausreichendem Abstand zum Waldrand in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde.
--	--

	► Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.5b) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 20).
Teilgebiet 30: Bruderstatt Standortnummer: 152 	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2 Die Ortschaft Bruderstatt ist bereits intensiv mit landwirtschaftsfremden Wohnhäusern (8 Bestandwohnhausbauten sowie 4 genehmigten Lückenschließungen im Grünland) geprägt. Lediglich eine (aktive) Landwirtschaft ist noch vorhanden. Aufgrund des gegebenen Siedlungsansatzes sollen die Bestandsbauten (reine Wohnhäuser und die Landwirtschaft) künftig als „Wohnfunktion“ im REK ausgewiesen werden. Ergänzend soll eine geringfügige Siedlungserweiterung / Abrundung des Siedlungsraumes unter besonderer Berücksichtigung / Begünstigung der örtlichen Bevölkerung (Baulandsicherungsmodelle unter besonderer Berücksichtigung Ortsansässiger) ermöglicht werden. Zur Wahrung des dörflichen Charakters dieser landschaftlich wertvollen und landwirtschaftlich geprägten örtlichen Lage, Erstellung eines Gestaltungskonzeptes unter besonderer Berücksichtigung (Schutzes) des zentral gelegenen Biotops (Löschteich) und der Obstbaumbestände im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens. Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ► Bestand: Wohnen ► Ziel: Wohnen Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ► Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ► Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

	Dichte (GFZ) des Teilgebietes: ▶ Bestand: keine Festlegungen. ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m) Standortbezogene Festlegungen Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 152: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Wasserversorgung im Einzugsbereich Gemeindewasserleitung. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Trumerseen. ▶ Oberflächenwasser: - Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung, Erstellung eines Gestaltungskonzeptes unter besonderer Berücksichtigung des zentral gelegenen Biotops (Löschteich) und der Obstbaumbestände. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen
--	--

	betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 60m Entfernung. ▶ Wasser – Grundwasser: teilweise innerhalb des geplanten Wasserschongebietes Riedlwaldplatte. ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Ein Biotop (Löschteich) liegt innerhalb der Fläche. Berücksichtigung/Freihaltung der Biotopflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des naturschutzrechtlichen Verfahrens. Vor Umwidmung in Bauland, Erstellung eines Gestaltungskonzeptes zur Wahrung der Biotopstrukturen und des dörflich geprägten Landschaftsbildes. ▶ Landschaft: Die Fläche liegt außerhalb des Siedlungsschwerpunktes und an einer Siedlungsrandlage. Eingliederung der Wohnhäuser in das Landschaftsbild. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Baulandsicherungsvereinbarungen (5.3.5.a) wurden von den Grundeigentümern unterzeichnet (Fläche 15 und 46).
--	---

Teilgebiet 31: Mitterstatt (ALT 30)

**Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2**

Aufgrund der dezentralen Siedlungslage und Lage in einer verlärmten Zone (Straße) keine Siedlungsausweitung nach „Außen“.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Wohnen
- ▶ Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)
- ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)

Teilgebiet 32: Kraiham (ALT 31)

Standortnummer: 153

**Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2**

Aufgrund der Dezentralität (Streusiedlungslage), lediglich maßvolle Siedlungserweiterung / Abrundung des Siedlungsraumes unter besonderer Berücksichtigung / Begünstigung der örtlichen Bevölkerung (Baulandsicherungsmodelle unter besonderer Berücksichtigung Ortsansässiger).

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Wohnen
- ▶ Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)
- ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen),
max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)

Standortbezogene Festlegungen**Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 153:**

Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.

Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand. Abschluss einer „Privatrechtlichen

	Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Widmung „Dorfgebiet“ für die südlichste Teilfläche. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Aufschließungskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Wasserversorgung im Einzugsbereich Wasserschiene Salzburg. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Trumerseen. ▶ Oberflächenwasser: Oberflächenentwässerungskonzept. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte, Minimierung zusätzlicher Versiegelung, Vorrangige Nutzung bereits versiegelter/überformter oder sanierter Böden, Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen, Ausweichen auf weniger ertragreiche Flächen, Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 180 m Entfernung. Nachfolgende Widmung „Dorfgebiet“ für die südlichste Teilfläche. ▶ Landschaft: Fläche außerhalb des Siedlungsschwerpunktes; Eingliederung der Wohnhäuser in das Landschaftsbild. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Baulandsicherungsvereinbarungen (5.3.2 und 5.3.5) wurden von den Grundeigentümern unterzeichnet (Fläche 8, 9 und 40).
--	---

Teilgebiet 33: Mödlham (ALT 32)



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Aufgrund der Dezentralität (Streusiedlungslage), lediglich maßvolle Siedlungserweiterung / Abrundung des Siedlungsraumes unter besonderer Berücksichtigung / Begünstigung der örtlichen Bevölkerung (Baulandsicherungsmodelle unter besonderer Berücksichtigung Ortsansässiger).

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Wohnen
- ▶ Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

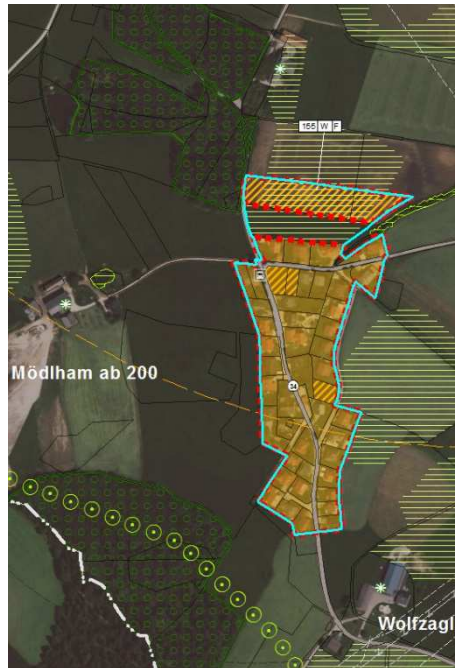
- ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)
- ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)

Teilgebiet 34: Mödlham ab 200 (ALT 33)

Standortnummer: 155



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Aufgrund der Dezentralität (Streusiedlungslage), lediglich maßvolle Siedlungserweiterung / Abrundung des Siedlungsraumes unter besonderer Berücksichtigung / Begünstigung der örtlichen Bevölkerung (Baulandsicherungsmodelle unter besonderer Berücksichtigung Ortsansässiger).

Bei der Siedlungserweiterung ist der Mindestabstand von 70 m zur Leitungsachse der 380 kV – Leitung zu berücksichtigen.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- Bestand: Wohnen
- Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

- Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)
- Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)

	Standortbezogene Festlegungen Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 155: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen, nachgelagerte Widmung „Dorfgebiet“. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Aufschließungskonzept erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Wasserversorgung im Einzugsbereich WG Mödlham. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Trumerseen. ▶ Hochwasser: im östlichen Bereich fließt der "Mödlhamerbach im Bereich Untermödlham vorbei. Der Randstreifen schneidet kleinräumig die Fläche. ▶ Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können.
--	--

	▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft in ca. 80 m Entfernung. Nachgelagerte Widmung „Dorfgebiet“. ▶ Wasser – Oberflächenwasser: Ausreichender Abstand zur Uferlinie des Baches. ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Zum geschützten Lebensraum des "Zaglerbaches" und „Mödlhamerbaches" ist ein mindestens 5 m breiter Streifen als Grünland zu belassen. Die Fläche liegt im Südwesten teilweise im 30 m-Pufferbereich des angrenzenden Waldes. Festlegen von ausreichendem Abstand zum Waldrand in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde. ▶ Landschaft: Fläche außerhalb des Siedlungsschwerpunktes; Eingliederung der Wohnhäuser in das Landschaftsbild. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung (5.3.2) wurde vom Grundeigentümer unterzeichnet (Fläche 11).
--	--

Teilgebiet 35: Wies (ALT 34)

Standortnummer: 156



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Größerer Siedlungsansatz mit fortgeschrittener Durchmischung von Landwirtschaften und landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen (ca. 30 Wohnhäuser und 3 genehmigte Lückenschließungen) sowie einer Großtischlerei. Aufgrund der besonderen Standortgunst zu den zentralen Einrichtungen der Gemeinde Elixhausen und des gegebenen Siedlungsansatzes sollen die Bestandsbauten (reine Wohnhäuser) künftig als „Wohnfunktion“ im REK ausgewiesen werden.

Ergänzend soll ein Lückenschluss sowie geringfügige Siedlungserweiterung / Abrundung des Siedlungsraumes unter besonderer Berücksichtigung / Begünstigung der örtlichen Bevölkerung (Baulandsicherungsmodelle unter besonderer Berücksichtigung Ortsansässiger) ermöglicht werden. Dabei ist auf die Einhaltung des Mindestabstandes von 200 m zur geplanten Leitungsachse der 380 kV Leitung zu achten. Zur Wahrung des dörflichen Charakters dieser landschaftlich wertvollen und landwirtschaftlich geprägten örtlichen Lage, Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für die beabsichtigten Erweiterungsflächen.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Wohnen, Gewerbe
- ▶ Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung (ausgen. „Gewerbe“)
- ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung. Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise beschränkt beim Funktionsziel „Gewerbe“.

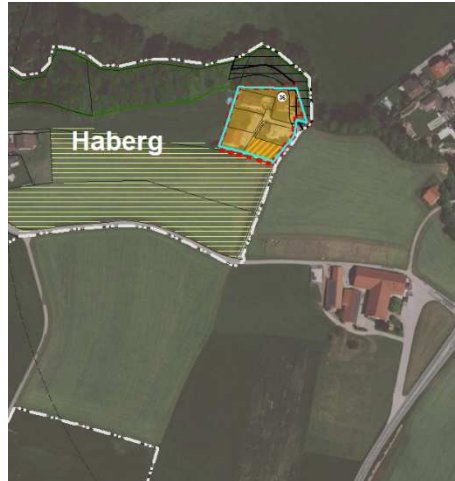
Dichte (GFZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für Wohnen:

	▶ Bestand: keine Festlegungen. ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m) Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen: ▶ Bestand: keine Festlegung. ▶ Ziel: Mittel (BMZ bis 3,0 mit punktueller Erhöhung bis zu 4,5 in begründeten Einzelfällen), II – III Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 12,00 m)
	Standortbezogene Festlegungen
	Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 156: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Waldabstandspuffer im nordöstlichen Bereich, Freihaltung und Sicherung von Gefahren- und Abstandsbereichen zu Hochspannungsfreileitungen, erforderlich Lärmschutz zu Großtischlerei. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. ▶ Wasserversorgung: Wasserversorgung im Einzugsbereich WG Wies. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Hochwasser: im östlichen Bereich fließt der "Mödlhamerbach im Bereich Untermödlham" vorbei. Der 10 m Randstreifen schneidet kleinräumig die Fläche.

	Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können. ▶ Klima und Luft: Beachtung der Abstandsregelung zu einer aktiven Landwirtschaft westlich der Entwicklungsfläche. ▶ Wasser – Grundwasser: Die Fläche befindet sich innerhalb des geplanten Wasserschongebietes als Erweiterung des Schongebietes Riedlwaldplatte. Beachtung der Auflagen in der Schutzgebietsverordnung in Bereichen mit geringem Abstand zum Grundwasser und einer geringen Überdeckung. ▶ Mensch – Lärm: Im zentralen Ortschaftsgebiet von Wies befindet sich eine bestehende Großtischlerei, welche Lärmemissionen verursacht. Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Handlungsstufe in der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ für die südwestlichen Entwicklungsflächen erforderlich. In verlärmten Bereichen, Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Verbindung mit einem schalltechnischen Projekt. ▶ Mensch – Elektrosmog: Im nördlichen Bereich geht eine 220kV-Freileitung der APG vorbei. Der Schutzbestand von mind. 45 m wird in geringen Maße nicht eingehalten. Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber hinsichtlich der Ausnutzbarkeit von Grundstücken innerhalb des Schutzbereiches. Der Mindestabstand von 200 m zur geplanten Leitungssachse der 380kV-
--	---

	Freileitung wird jedoch eingehalten. ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Teilflächen im Nordosten liegen im 30 m-Pufferbereich des angrenzenden Waldes. Festlegen von ausreichendem Abstand zum Waldrand in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde. ▶ Landschaft: Fläche außerhalb des Siedlungsschwerpunktes; Eingliederung der Wohnhäuser in das Landschaftsbild sowie Erstellung eines Grünflächenkonzeptes zur Konkretisierung des Siedlungsabschlusses samt Übergang zur freien Landschaft. ▶ Sachgüter: Der Vorbehaltsbereich der geplanten ÖBB-Hochleistungsstrecke schneidet im Nordosten kleinräumig die Fläche. Freihaltung und Sicherung von Gefahrenbereichen. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Baulandsicherungsvereinbarungen (5.3.2, und 5.3.5.a und 5.3.5.) wurden von den Grundeigentümern unterzeichnet (Fläche 16, 17, 19, 48, 49).
Bruckermühle (ALT 35)	Entfällt. Keine standortbezogenen Festlegungen, da ausschließlich Grünlandwidmungen.
Oberhaging (ALT 36)	Entfällt. Keine standortbezogenen Festlegungen, da ausschließlich Grünlandwidmungen.

Teilgebiet 36: Haberg (ALT 37)



Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2

Aufgrund der isolierten und dezentralen Streusiedlungslage keine Siedlungsausweitung nach „Außen“.

Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: Wohnen
- ▶ Ziel: Wohnen

Bebauungsgrundlagen:

Bebauungsweise des Teilgebietes:

- ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung
- ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung

Dichte (GFZ) des Teilgebietes:

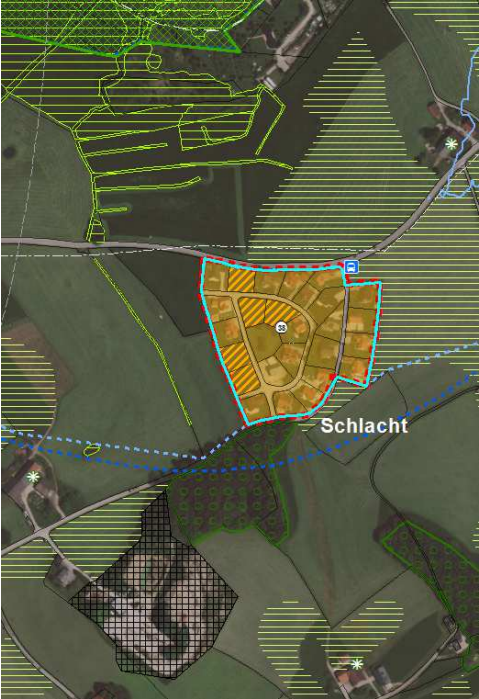
- ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung)
- ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen),
max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)

Teilgebiet 37: Haging (ALT 39 - ursprünglicher Ortschaftsteil gehört mittlerweile zu Eugendorf) Standortnummer: 159 	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2 Vorsehen als Konversionsfläche bzw. Aussiedlungsfläche für die Fa. Doll (Teilgebiet 14) innerhalb des Gemeindegebietes von Seekirchen. Der Standort eignet sich insbesondere aufgrund der Lage am hochrangigen Straßennetz der Bundesstraße (B 1) sowie im unmittelbaren Anschluss an den Zimmereibetrieb auf dem Gemeindegebiet von Eugendorf. Aufgrund der Lage in räumlicher Nähe zu Wohnnutzungen in der Widmung „EW“ (Gemeinde Eugendorf), sind entsprechende Schutzabstände sowie Widmungsabstufungen erforderlich. Abstimmung des Standortes mit dem Regionalverband. Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ▶ Bestand: Landwirtschaftliche Funktion ▶ Ziel: Betriebe Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ▶ Bestand: keine Bebauung vorhanden ▶ Ziel: Betriebsbauten, gewerbliche Bauweise Dichte (BMZ) des Teilgebietes bei Entwicklungsflächen für betriebliche Nutzungen: ▶ Bestand: keine Festlegung. ▶ Ziel: Mittel (BMZ bis 3,0 mit punktueller Erhöhung bis zu 4,5 in begründeten Einzelfällen), II – III Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 12,00 m)
---	---

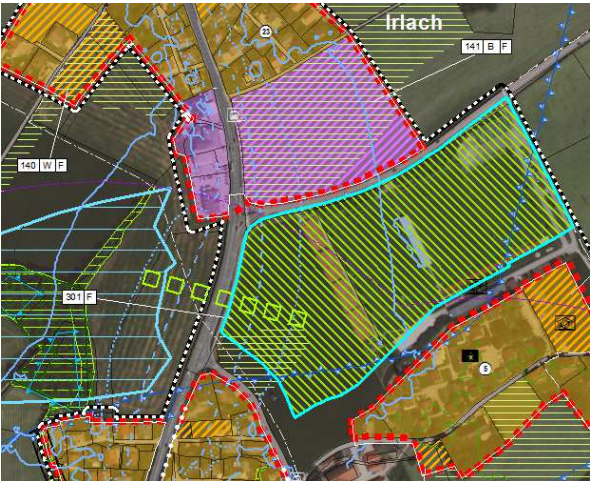
	Standortbezogene Festlegungen Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 159: Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Widmungsvoraussetzung: Grünlandwidmung im Bestand. Abschluss einer „Privatrechtlichen Vereinbarung“ (gemäß § 18 ROG) der Fa. Doll (Konversionsfläche – Teilgebiet 14) mit der Stadtgemeinde Seekirchen. Widmungsabstufungen „BE“ und „GG“ zu den nächst gelegenen Wohnnutzungen in Eugendorf. Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt möglich. Verkehrstechnisches Projekt hinsichtlich der Zu- und Abfahrt in Abstimmung mit dem Straßenerhalter erforderlich. ▶ Wasserversorgung: Wasserversorgung im Einzugsbereich Gemeindewasserleitung. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. ▶ Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich. Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung. Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Um Eingriffe in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festlegungen zu einem sachgerechten Umgang mit den von Baumaßnahmen betroffenen Böden entsprechend der "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" in die Planungen aufgenommen und die Verwertung von Bodenaushubmaterial /Oberbodenmaterial zur Verbesserung von vergleichsweise weniger ertragreichen Böden vorgesehen, um die negativen Auswirkungen (Verlust hochwertiger lw. Produktionsflächen) zumindest zu einem Teil ausgleichen zu können.
--	---

	▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Die Fläche grenzt südlich direkt an die Bundesstraße. Abstimmung der Widmungskategorie, kein Ausschlussgrund für ein Gebiet mit Gewerbefunktion, Integration von kaltlufterhöhenden Grünstrukturen, abschirmende Pflanzmaßnahmen. Widmungsabstufungen „GG“ – „BE“ zu den nächst gelegenen Wohnnutzungen in Elixhausen. ▶ Mensch – Erholung: Erhalt und Vorrangregelung für benachbarten Radweg. ▶ Landschaft: Aufgrund der Siedlungsrandlage, Erstellung eines Grünflächenkonzeptes zur Konkretisierung des Siedlungsabschlusses samt Übergang zur freien Landschaft. ▶ Baulandsicherungsvertrag: Eine Baulandsicherungsvereinbarung wurde vom Grundeigentümer (Vertragspartner) in Verbindung mit der Konversionsfläche „Gewerbegebiet Doll“ (Standortnummer 202 im Teilraum 14) unterzeichnet (Fläche 23).
--	--

3.3 Raumeinheit C See und Seeuferzone: Teilgebiet 38

Siedlungsraum/Ortschaft/Teilgebiet	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2
Teilgebiet 38: Schlacht 	Aufgrund der isolierten Streusiedlungslage innerhalb der Seeuferschutzzone des Wallersees und damit verbunden landschaftlichen Wertigkeit des Gebietes, keine Siedlungsausweitung nach „Außen“ vorgesehen. Bedarfserhebung im Hinblick auf einen Anschluss an ein öffentliches Verkehrsmittel (mögliche Verbindung Henndorf - Seekirchen) soll seitens der Stadtgemeinde veranlasst werden. Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ▶ Bestand: Wohnen ▶ Ziel: Wohnen Bebauungsgrundlagen: Bebauungsweise des Teilgebietes: ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung Dichte (GFZ) des Teilgebietes: ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)

4 Standortbezogene Festlegungen für grünlandgebundene Einrichtungen

Siedlungsraum/Ortschaft/Teilgebiet	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2
Standortnummer 301 Zwischen SOS-Kinderdorf und Irlach „Sportzentrum Seekirchen“ 	Im Zentrumsbereich von Seekirchen soll die bestehende Erweiterungsfläche für das Sportzentrum Seekirchen beibehalten werden. Zwischen der gegenständlichen Erweiterungsfläche und der nächstgelegenen Wohnnutzungen (SOS Kinderdorf im Süden und der Siedlung Augerbachring) werden Mindestabstände von 30 m im Süden und 40 m im Südwesten eingehalten. Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ▶ Bestand: Gebiet für Sportanlagen, Spielplätze und Freibäder ▶ Ziel: Grünlandgebundene Fläche, Sportinfrastruktur Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 301: Nutzung: Sportinfrastruktur Widmungsvoraussetzung: - Lärmschutzprojekt erforderlich Erschließung: ▶ Verkehr: Zufahrt über bestehende Sportanlage ▶ ÖPNV: Bahn < 1.000 m, Bus < 500 m. ▶ Wasserversorgung: Wasserversorgung im Einzugsbereich Gemeindewasserleitung. ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd.

Siedlungsraum/Ortschaft/Teilgebiet	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2
	Rahmenbedingungen: ▶ Boden: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte, Minimierung zusätzlicher Versiegelung, Vorrangige Nutzung bereits versiegelter/überformter oder sanierter Böden, Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen, Ausweichen auf weniger ertragreiche Flächen, Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten (R,B). ▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: ▶ Flächen für Sportanlagen haben einen geringeren Ruheanspruch, daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. ▶ Die teilweise Lage innerhalb eines verlärmten Bereiches sowie im mittleren Abstand zu einer aktiven Landwirtschaft sind keine Ausschlussgründe an der Schaffung der Möglichkeit der Erweiterung des bestehenden Sportplatzes nach Westen. ▶ Wasser – Grundwasser: Die Prüffläche befindet sich zum größten Teil innerhalb des Wasserschongebietes WVA Seekirchen. Beachtung der Auflagen in der Schutzgebietsverordnung in Bereichen mit geringem Abstand zum Grundwasser und einer geringen Überdeckung.

Siedlungsraum/Ortschaft	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2
Standortnummer 302 Zell am Wallersee - Campingplatz Erweiterung 	Erweiterung des bestehenden Campingplatzes in Zell am Wallersee. Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ► Bestand: GL / Grünlandgebundene Fläche ► Ziel: Entwicklungsfläche für Erholungsfunktion - Campingplatz Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 302: Nutzung: Freizeitinfrastruktur Widmungsvoraussetzung: - Lärmschutzprojekt und landschaftsplanerische Begleitplanung erforderlich.“ Erschließung: ► Verkehr: Zufahrt über bestehende Straße und Parkplatz ► ÖPNV: Bahn < 500 m, Bus < 500 m. ► Wasserversorgung: WVA Klampfer im Einzugsbereich. ► Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. Rahmenbedingungen: ► Boden: keine ► Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: ► Die Prüffläche grenzt direkt an die Trasse der Westbahnstrecke und ist somit im stark verlärmten Bereich. Es gilt ein erforderliches Lärmschutzprojekt als Widmungsvoraussetzung.

Siedlungsraum/Ortschaft	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2
	▶ Mensch – Erholung und Landschaft: Die Fläche befindet sich innerhalb der Seeuferschutzzone. ▶ Beachtung der Schutzgebietsgrenzen (R), Einhaltung des Mindestabstandes zu Schutzgebietsgrenzen (R, B). Als Widmungsvoraussetzung gilt das Erfordernis einer landschaftsplanerischen Begleitplanung. ▶ Wasser – Grundwasser: Die Prüffläche befindet sich im Wasserschongebiet. Weiters Berücksichtigung des bestehenden wasserrechtlich bewilligten Brunnens. ▶ Beachtung der Auflagen in der Schutzgebietsverordnung in Bereichen mit geringem Abstand zum Grundwasser und einer geringen Überdeckung.

Siedlungsraum/Ortschaft	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2
Prüffläche 303 Pirach „Sportplatz Pirach“ 	Nördlich des städtischen Zentrums der Stadtgemeinde Seekirchen soll die bestehende Erweiterungsfläche für den Sportplatz Pirach beibehalten werden. Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes: ► Bestand: Gebiet für Sportanlagen, Spielplätze und Freibäder ► Ziel: Grünlandgebundene Fläche, Sportinfrastruktur Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 303: Nutzung: Sportinfrastruktur Widmungsvoraussetzung: - Erschließung: ► Verkehr: Zufahrt über bestehende Sportanlage ► ÖPNV: Bahn < 1.000 m, Bus < 500 m. ► Wasserversorgung: Wasserversorgung im Einzugsbereich Gemeindewasserleitung. ► Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd. Rahmenbedingungen: ► Boden: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte, Minimierung zusätzlicher Versiegelung, Vorrangige Nutzung bereits versiegelter/überformter oder sanierter Böden, Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen, Ausweichen auf weniger ertragreiche Flächen, Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen

Siedlungsraum/Ortschaft	Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2
	Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten (R,B). ▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: ▶ Die teilweise Lage im geringen Abstand zu einer aktiven Landwirtschaft sind keine Ausschlussgründe an der Schaffung der Möglichkeit der Erweiterung des bestehenden Sportplatzes. ▶ Wasser – Grundwasser: Die Prüffläche befindet sich zum größten Teil innerhalb des Wasserschongebietes WVA Seekirchen. Beachtung der Auflagen in der Schutzgebietsverordnung in Bereichen mit geringem Abstand zum Grundwasser und einer geringen Überdeckung.