

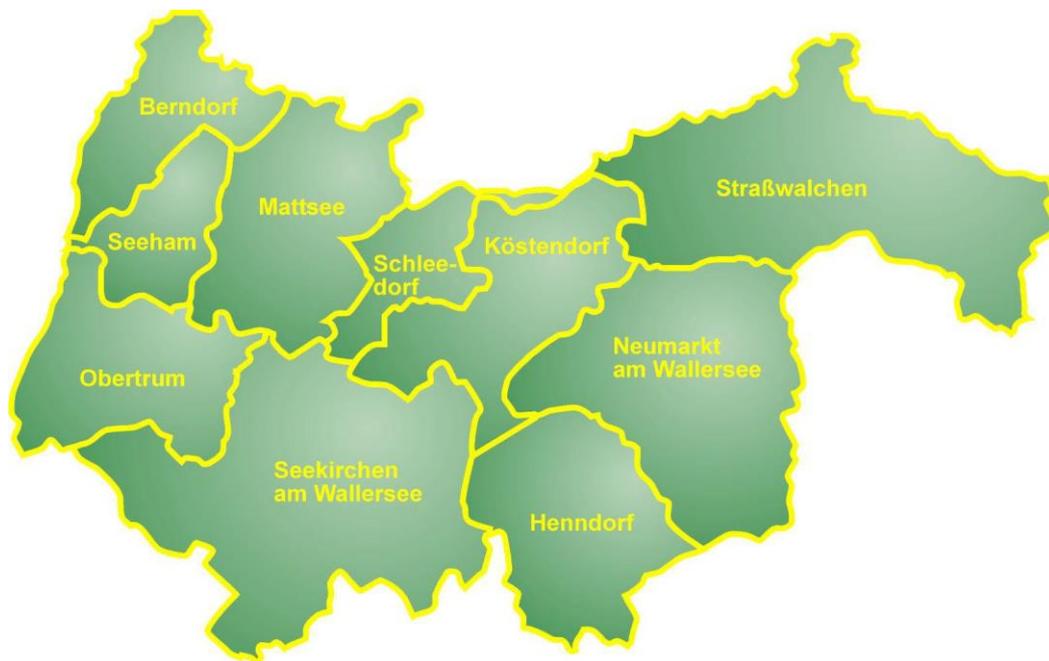
Stammfassung:

**arp**  
arbeitsgruppe raumplanung und Arch. DI Ferdinand Aichhorn



Regionalverband  
**SALZBURGER SEENLAND**  
REGIONALPROGRAMM  
TEIL B – ERLÄUTERUNGEN,  
PLANUNGSBERICHT

1. Änderung 2023



# IMPRESSUM

Regionalverband Salzburger Seenland  
Regionalprogramm

GZ: G20088

Wien, November 2023

## Auftraggeber

Regionalverband Salzburger Seenland, vertreten  
durch: Obmann LAbg. Bgm. Ing. Simon Wallner,  
GF Ing. Gerold Daxecker

## Auftragnehmer (1. Änderung)



BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
Engelsberggasse 4/ 4. OG,  
1030 Wien  
T: 01 / 718 48 68  
F: 01 / 718 48 68 20  
dr.paula@gpl.at  
www.gpl.at



SNIZEK + PARTNER VERKEHRSPLANUNGS GMBH  
Ingenieurbüro für Verkehrswesen und  
Verkehrswirtschaft  
Bergensammgasse 7,  
1130 Wien  
T: 01 / 879 68 11  
F: 01 / 876 68 14  
office@snizek.at  
www.snizek.at

TEIL B – INHALTSVERZEICHNIS  
(Kapitelnummerierung entspricht jener in Teil A)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANMERKUNGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUM LEITBILD</b> .....	<b>6</b>
<b>2.4</b>	<b>ENTWICKLUNGSZIELE DER GEMEINDEN</b> .....	<b>6</b>
2.4.1	Zukunft – Innovation – Gemeinschaft .....	6
2.4.2	Wirtschaftsstandorte für die Produktion .....	7
2.4.3	Wirtschaftsstandorte – Handel – Dienste - Bildung .....	7
2.4.4	Bevölkerungsentwicklung.....	9
<b>3</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>NATURRAUM – LANDSCHAFT – LANDWIRTSCHAFT</b> .....	<b>10</b>
3.1.1	Naturlandschaftliche Ruhezone .....	10
3.1.2	Seeufer-Freihaltezone .....	10
3.1.3	Kulturlandschaftsbetonte Erholungszone .....	11
3.1.4	Kernraum für Landwirtschaftsproduktion .....	13
3.1.5	Regionaler Grünzug .....	13
3.1.6	Regionale Grünverbindung.....	16
3.1.7	Vorsorgeraum für Hochwasser-Schutz .....	16
3.1.8	Schutzzone Hangsilhouetten .....	17
<b>3.2</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU WIRTSCHAFT – GEWERBE UND PRODUKTIONSNAHE DIENSTLEISTUNG</b> .....	<b>18</b>
3.2.1	Allgemeines .....	18
3.2.2	Regionaler Gewerbestandort mit Entwicklungsspielraum (Richtwert: 1-4 ha) .....	31
3.2.3	Regionale Gewerbezone mit Gleisanschlussmöglichkeit .....	33
3.2.4	Vorsorgeraum für regionale Großgewerbezone (Richtwert mind. über 8 ha) .....	34
<b>3.3</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU TOURISMUS – FREIZEITWIRTSCHAFT – ERHOLUNG</b> .....	<b>37</b>
3.3.1	Allgemeines .....	37
3.3.2	Ortschaft mit besonderer Tourismus- und Freizeitfunktion.....	38
3.3.3	Infrastrukturbetonte Tourismus- und Freizeitzentren .....	39
3.3.4	Aktionsraum für naturbetonten Tourismus und Sportausübung .....	41
3.3.5	Zielpunkte im Tageserholungs- und Ausflugstourismus.....	42
<b>3.4</b>	<b>SIEDLUNGSWESEN UNDWohnSTANDORTE</b> .....	<b>45</b>
3.4.1	Oberziele .....	45
3.4.2	Schwerpunkte der Wohnbautätigkeit .....	45
3.4.3	Regional bedeutsame Siedlungsgrenzen.....	45
3.4.4	Ortsbilder von regionaler Bedeutung.....	47
3.4.5	Sensibles Ensemble .....	47

<b>3.5</b>	<b>VERSORGUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR (HANDEL – DIENSTE – SOZIALES – BILDUNG – GESUNDHEIT – ÖFFENTLICHE VERWALTUNG)</b> .....	<b>50</b>
3.5.1	Vorgaben - Rahmenbedingungen .....	50
3.5.2	Regionale Versorgungsfunktionen .....	50
<b>3.6</b>	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG</b> .....	<b>51</b>
3.6.1	Oberziele .....	51
3.6.2	Trinkwasserversorgung.....	52
3.6.3	Erneuerbare Energiegewinnung .....	52
3.6.4	Energieinfrastruktur .....	57
3.6.5	Gebäude .....	58
3.6.6	Nachhaltige Siedlungsstruktur.....	58
<b>3.7</b>	<b>MOBILITÄT UND VERKEHRSSYSTEM</b> .....	<b>60</b>
3.7.1	Allgemeines .....	60
3.7.2	Öffentlicher Personennahverkehr – Liniennetz und Fahrplan .....	60
3.7.3	Öffentlicher Personennahverkehr – Neue Haltestelle .....	60
3.7.4	Öffentlicher Personennahverkehr – Umsteigeknoten .....	60
3.7.5	Öffentlicher Personennahverkehr - Mikro-ÖV .....	60
3.7.6	Park&Ride- und Bike&Ride-Anlagen - Neu- bzw. Ausbau.....	61
3.7.7	Sicherung der Güterverladung auf die Bahn .....	61
3.7.8	Radwegverbindungen von regionaler Bedeutung .....	61
3.7.9	Straßennetz - Ortsumfahrungen.....	62
3.7.10	Hochleistungseisenbahn (HL)-Strecke / „Magistrale für Europa“ .....	62
3.7.11	Spange Bundesstraße 1 – Westautobahn.....	62
3.7.12	Verbesserung der ÖV-Verbindung in die Stadt Salzburg .....	63

# 1 ALLGEMEINE ANMERKUNGEN

Mit Beschluss der Salzburger Landesregierung vom 13.09.2004 wurde das Regionalprogramm Salzburger Seenland, das auf Basis des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 (ROG 1998) sowie des Landesentwicklungsprogrammes 2003 (LEP 2003) erarbeitet wurde, für verbindlich erklärt.

Das Regionalprogramm für das Salzburger Seenland soll die Klammer für die regional bedeutsamen Projekte und Planungen – mit Blick einerseits auf räumliche Festlegungen, andererseits auf die regional abgestimmten Umsetzungsmaßnahmen - bilden.

Darüber hinaus soll das Programm als formales Gerüst die intensive Zusammenarbeit der 10 Verbandsgemeinden nachhaltig regeln.

Die verbindlichen Festlegungen fußen auf dem „Regionalen Leitbild“, das die grundsätzlichen Planungs- und Entwicklungslinien enthält. Auf Grundlage der Leitbildsätze wurde bei der Erstellung des Regionalprogrammes eine Funktionszonierung („Strukturmodell“) entwickelt, an die sich die Teilziele und Maßnahmen knüpfen, wie sie in Kapitel 2 („Festlegungen, Text- und Planteil“) näher beschrieben sind.

Nach nunmehr über 15 Jahren Gültigkeit ist eine Überprüfung, Evaluierung bzw. Änderung der bestehenden Festlegungen erforderlich.

In dem vorliegenden Erläuterungsbericht wurden die Adaptierungen und Änderungen, die sich seit der Erstellung des Regionalprogrammes Salzburger Seenland ergeben haben, eingearbeitet.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Regionalprogrammes Salzburger Seenland geänderten Ziele und Maßnahmen werden in Hinblick auf ihre Wirkungen auf die Schutzgüter untersucht und eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchgeführt (siehe Umweltbericht). Jene Festlegungen die nicht geändert werden, werden auch keiner Strategischen Umweltprüfung unterzogen, da diese bereits dem derzeitigen Rechtsstand entsprechen. Da im Zuge der Erstellung des Regionalprogrammes 2004 keine Strategische Umweltprüfung durchgeführt wurde, ist für diese Festlegungen, in weiterer Folge bei den nachgelagerten Verfahren eine Strategische Umweltprüfung (SUP), abhängig davon, was entwickelt wird, erforderlich.

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass bei allen Planungsmaßnahmen die Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen und -grundsätzen zu überprüfen ist und diese einzuhalten sind.

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZUM LEITBILD

(Die Kapitelnummerierung entspricht der Gliederung in Teil A – Ziele und Maßnahmen)  
Zu Kapitel 2.1 -2.3 siehe die Ausführungen in Teil A.

### 2.4 ENTWICKLUNGSZIELE DER GEMEINDEN

#### 2.4.1 Zukunft – Innovation – Gemeinschaft

##### 2.4.1.1 Kompetenzzentren

Diese werden in jenen Gemeinden festgelegt, welche regional bedeutsame Initiativen gesetzt haben und sowohl organisatorisch, personell, programmatisch als auch mit Projekten und Aktionen in die Zukunft investiert haben. Seitens der Region werden nun diese Gemeinden mit der Weiterentwicklung und Fortführung der begonnenen Entwicklungsaufgabe zu Kompetenzzentren betraut und dabei organisatorisch unterstützt.

Aufgrund der bestehenden Schwerpunktsetzungen der Verbandsgemeinden werden 7 unterschiedliche Kompetenzzentren angestrebt:

L – Logistik (Straßwalchen/Neumarkt) mit einer Vielzahl an Betrieben und Know-How-Trägern als Wirtschafts- und Innovationszentrum für die Region und darüber hinaus,

Z – Zukunftsdorf (Schleedorf) mit seinem ganzheitlichen Ansatz in vielen Lebensbereichen,

B – Biobauernzentrum (Seeham) mit der Initiative „Bio-Heu-Region“ und dem Bio Kompetenzzentrum mit Bedeutung für die Region und für das benachbarte Mondseeland,

K – Kultur mit den lokalen und regionalen Initiativen in Mattsee und Seekirchen (innovative Kultur), sowie Neumarkt am Wallersee,

G – Gesundheit (Neumarkt) mit dem vorhandenen Ärztezentrum als Impulsgeber,

S – Sport mit dem Sportzentrum Seekirchen, welches über die bauliche Anlage hinaus Impulse für die Region und darüber hinaussetzt.

N – Naturnahe Freizeit und soziale Dienste (Henndorf) mit dem Ziel, als gemeinsame Vernetzungsstelle das Angebot der Sozialen Dienste in der Region zu koordinieren und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Bei der Erstellung des Regionalprogrammes Salzburger Seenland 2004 wurde im Zuge der Grundlagenforschung eine Schwerpunktsetzung der Verbandsgemeinden durchgeführt. Diese wurde im Rahmen der 1. Änderung des Regionalprogrammes überprüft und bei Bedarf adaptiert.

### 2.4.1.2 Bildungszentren

Diese Entwicklungsaufgabe baut auf den bestehenden höheren und berufsbildenden Schulen/Schulzentren in Straßwalchen (Oberstufengymnasium seit Herbst 2003), Neumarkt am Wallersee (Handelsakademie, Handelsschule), Seekirchen am Wallersee (Gymnasium-Langform, Privatuniversität Seeburg) und Obertrum am See (Berufsschule) auf, mit dem Ziel, dass aus diesen Schulzentren mittelfristig Bildungszentren mit Angeboten für Ausbildung und Weiterbildung im Sinne eines lebensbegleitenden Lernens für die Region und darüber hinaus entstehen.

### 2.4.1.3 Wohn- und Begegnungszentren für Senioren und die Kommunikation zwischen den Generationen

Die langfristige Sicherung einer qualitätvollen Altenbetreuung (mit und ohne Pflege) gemeinsam mit dem Konzept einer umfassenden Teilhabe der Senioren und Seniorinnen am Gemeindeleben liegen dieser Entwicklungsaufgabe zugrunde.

Die Region betraut die Standortgemeinden von Seniorenwohn- und -pflegeheimen Straßwalchen, Neumarkt am Wallersee, Köstendorf, Mattsee, Obertrum am See, Seekirchen am Wallersee und Henndorf (in Bau) mit der Entwicklungsaufgabe, die bestehenden, gemeindeübergreifend organisierten Seniorenwohn- und -pflegeheime in ihrer Qualität zu sichern und zu Begegnungszentren zwischen den Generationen weiter zu entwickeln.

Mit Ausnahme der Gemeinden Köstendorf und Mattsee führen die oben genannten Gemeinden sowie Schleedorf auch Tageszentren für Senior:innen.

## 2.4.2 Wirtschaftsstandorte für die Produktion

(siehe Erläuterungen zu Kap. 3.2)

## 2.4.3 Wirtschaftsstandorte – Handel – Dienste - Bildung

Die Region überträgt folgende Entwicklungsaufgaben im Bereich Handel, Dienste, und Bildung an die Regionsgemeinden:

### Nahversorgungsfunktion sichern

Dabei geht es um die Absicherung der bestehenden Versorgungs- und Bildungsangebote in den kleineren Gemeinden der Region und damit um das Ziel, dass die Gemeinden als Anlaufstelle und Informationsdrehscheibe für deren Bewohner nutzbar und identitätsstiftend bleiben.

Sofern wirtschaftliche Trends nicht mehr umkehrbar sind (z.B. im Bereich der Nahversorgung), sollten als Alternativen mobile Versorgungsangebote (Angebot zum Kunden oder Kunden zum Angebot) angedacht werden.

### Teilregionsfunktion sichern

Über die Nahversorgungsfunktion hinaus ist ein breiteres Angebot an Handels- und Dienstleistungsbetrieben in der Gemeinde zu erhalten oder neu zu entwickeln. Angebotsentwicklung, Standortvorsorge und regionale Abstimmung ist Sache der örtlichen Raumplanung und Politik. Dabei sollen die gut erreichbaren Gemeindehauptorte gestärkt werden.

Die Organisation entsprechender Verkehrsangebote für Siedlungsstandorte ohne entsprechende Angebote („Einkaufsbusse“) von der Region ist in Umsetzung.

Die Zuweisung von Aufgaben über die Nahversorgungsfunktion hinaus, d.h. Ausstattung und Versorgungsfunktion für Teilregionen bzw. sogar darüber hinaus, welche für Gemeinden ohne besondere Zentralitätsstufe (Obertrum, Köstendorf und Henndorf) festgelegt sind, entspricht den bereits bestehenden und entwicklungsfähigen Handels-, Dienstleistungs- und Bildungsangeboten dieser Gemeinden:

- **Köstendorf:** Hauptschule, Seniorenheim, gute Ausstattung an Handels- und Dienstleistungsbetrieben über die Nahversorgungsfunktion der Gemeinde hinaus.
- **Henndorf:** Gute Ausstattung an Handels- und Dienstleistungsbetrieben über die Nahversorgungsfunktion der Gemeinde hinaus.
- **Obertrum:** Gastgewerbliche Berufsschule, gute Ausstattung an Handelsbetrieben über die Nahversorgungsfunktion der Gemeinde hinaus.
- **Mattsee:** Übernimmt als Schulstandorte Aufgaben für Teile der Region, die durch Angebote im Handels- und Dienstleistungsbereich ergänzt werden.

Weiters wird angestrebt, die jeweiligen Mittelschulstandort (z.T. mit Polytechnikum) als Ausbildungsplatz, Arbeitsangebot und Veranstaltungsort auch in Zukunft zu erhalten.

### Handels- und Dienstleistungsfunktionen für die Region und darüber hinaus sichern

Dabei handelt es sich um die Städte Neumarkt a. W. und Seekirchen a. W. sowie um die Marktgemeinde Straßwalchen, die über ein breites Angebot an Handels- und Dienstleistungsbetrieben (inkl. medizinischer Versorgung und Beratungsangeboten für unterschiedliche Zielgruppen) und über ein Bildungszentrum verfügen.

Neben der Erhaltung des bestehenden Angebotes sind auch neue Angebote zu entwickeln. Den Ortszentren und Nebenzentren ist bei der Standortwahl von ergänzenden Einrichtungen der Vorzug zu geben.

Die regionale Erreichbarkeit auch für nicht motorisierte Kund:innen muss sichergestellt werden (u. U. auch durch „Einkaufs- bzw. Ärztebusangebote“), d.h. auch die Standortwahl soll auf diese bestmögliche Erreichbarkeit hin abgestimmt sein.

## 2.4.4 Bevölkerungsentwicklung

Für die 10 Gemeinden des Salzburger Seenlandes wurden auf Basis der ÖROK-Prognose Trendfortschreibungen für die Bevölkerungsentwicklung bis 2037 ermittelt und graphisch aufbereitet. Weiters erfolgte eine Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnbaulandreserven (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Mögliche Entwicklung Einwohner:innen / Wohnungsbedarf bis 2037**

Gemeinde	Einwohner:innen (EW) 2021	Prognose [EW] 2037	Bevölkerungsprognose 2037 [%]	derzeitige WE (Ø HH-Größe 2,4)	zusätzliche WE durch < Ø HH-Größe (2,2)	zusätzliche WE aufgrund EW-Zuwachs	Wohnungsbedarf Prognose 2037 [WE]	Wohnungsbedarf inkl. Abgang [WE]
Berndorf	1.706	1.808	6,00%	711	65	47	111	130
Henndorf	5.025	5.454	8,53%	2.094	190	195	385	451
Köstendorf	2.659	2.925	10,00%	1.108	101	121	222	259
Mattsee	3.446	3.923	13,84%	1.436	131	217	347	406
Neumarkt	6.492	6.946	7,00%	2.705	246	207	452	529
Obertrum	4.956	5.578	12,56%	2.065	188	283	471	551
Schleedorf	1.119	1.320	18,00%	466	42	92	134	157
Seeham	1.942	2.154	10,92%	809	74	96	170	199
Seekirchen	11.001	11.947	8,60%	4.584	417	430	847	991
Straßwalchen	7.753	8.990	15,95%	3.230	294	562	856	1.001
Summe	46.099	51.046	10,73%	19.208	1.746	2.249	3.995	4.674

Abkürzungen: EW ... Einwohner:innen, HH ... Haushalte, WE ... Wohneinheit(en)

Quelle: Statistik Austria; ÖROK Haushaltsprognosen 2016; eigene Darstellung

Auf Basis dieser Grundlagen wurden die Rahmenbedingungen der Gemeinden in Hinblick auf das angestrebte Bevölkerungswachstum (Flächenverfügbarkeit, erforderliche Infrastruktur etc.) diskutiert und für jede Gemeinde eine akkordierte Bevölkerungsprognose erstellt.

Der Zielwert für den Wohnungsbedarf für die Region bis 2037 wird auf Basis der einzelnen Bevölkerungsprognosen der zehn Gemeinden mit rd. 4.670 Wohneinheiten festgelegt.

Lt. LEP 2022 beträgt der Richtwert für den Wohnungsbedarf in der Region „Salzburger Seengebiet“ unter Berücksichtigung des Wohnungsdefizits und des Wohnungsabganges rd. 3.700 Wohneinheiten. Zuzüglich eines Planungsspielraumes von 25 %, wie im LEP 2022 als Richtwert festgelegt, beträgt der Wohnungsbedarf für die Region rd. 4.625 Wohneinheiten bis 2037.

## 3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN

(Die Kapitelnummerierung entspricht der Gliederung in Teil A – Ziele und Maßnahmen)

### 3.1 NATURRAUM – LANDSCHAFT – LANDWIRTSCHAFT

Bei der Evaluierung der Festlegungen im Bereich Naturraum – Landschaft – Landwirtschaft (Freiraumkonzept) im Rahmen der 1. Änderung des Regionalprogrammes wurden die folgenden Aspekte sowie aktuelle Datengrundlagen des Landes Salzburg berücksichtigt (siehe auch Vorhabens- und Evaluierungsbericht zur 1. Änderung):

- Naturschutzbuch Land Salzburg (siehe Grundlagenforschung „Schutzgebiete“ im Anhang)
- Lebensraumkorridore (siehe Grundlagenforschung „Ökologischer Verbund“ im Anhang)
- Land- und Forstwirtschaftliche Festlegungen, u.a. Bodenfunktionsbewertung (siehe Grundlagenforschung „Bodenbonität“ und „Ökologischer Verbund“ im Anhang)

#### 3.1.1 Naturlandschaftliche Ruhezone

##### Kriterien:

Flächen, die aus Sicht des Natur- und Biotopschutzes einen besonderen Wert besitzen, wichtige ökologische Lebensraum- und Ausgleichsfunktionen erfüllen oder besondere Bedeutung für das Landschaftsbild oder den Charakter der Landschaft besitzen.

In dieser Zone ist die Aufrechterhaltung einer naturschutzkonformen Land- und Forstwirtschaft weiterhin im Sinne der Zielsetzungen für diese Landschaftsteilräume und soll entsprechend unterstützt werden.

#### 3.1.2 Seeufer-Freihaltezone

##### Kriterien:

Bereiche im Umfeld der Seen, welche insbesondere auf Grund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft zu schützen sind.

Das sind Seeufer außerhalb von Naturschutzgebieten bzw. bereits als Bauland ausgewiesenen Bereichen, z. T. auch gut einsehbare, noch weitgehend unverbaute Hangbereiche bis zu einer maßgeblichen Strukturgrenze (z.B. Straße), welche mit dem jeweiligen See in räumlichem Zusammenhang stehen. Bei der erstmaligen Festlegung der Seeuferfreihaltezone wurden auch die Zielsetzungen der jeweiligen Räumlichen Entwicklungskonzepte (Stand 2003) berücksichtigt.

Bereich	Abgrenzung/Begründung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nordwestufer des Mattsees bei Aug (von der Abzweigung der Obertrumer Landesstraße bis zur Landesgrenze zu Oberösterreich)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meist 50 m-Streifen entlang des Seeufers, z.T. vorspringend entsprechend dem Planteil des Regionalprogrammes; zwischen Seeufer und Mattseer Landesstraße Bereiche des Naturschutzgebietes Trumerseen umfassend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Südostufer des Mattsees zwischen Ramoos und der Landesgrenze zu Oberösterreich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bereich zwischen Seeufer und Ramooser Straße, im Osten 50 m-Streifen entlang des Seeufers entsprechend dem Planteil des Regionalprogrammes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Westufer des Obertrumer Sees bei Matzing und zwischen Bambach und Seeleiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zwischen Seeufer und Obertrumer Landesstraße / bei Matzing stellt die derzeitige Baulandgrenze die westliche Grenze der Seeuferfreihaltezone dar</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ostufer des Obertrumer Sees zwischen Mitterhof und Anzing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>50 m-Streifen entlang des Seeufers zwischen Naturschutzgebiet Staffl und Pfaffenberg</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hangbereiche westlich des Bayerhamer Spitzes am Wallersee zwischen Seewalchen und Wallersee Zell</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Als äußere Grenze der Seeuferfreihaltezone gilt in Seewalchen, Oberleiten, Bayerham und Zell die gedachte Siedlungskante der derzeitigen Bebauung gegenüber dem Wallersee</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hangbereiche zwischen Wierer und Wallersee-Nordostufer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hangbereich vom Seeufer bis zur Vorderkante der derzeitigen Bebauung an der Hangoberkante</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hangbereiche zwischen Kirchefenning und Wallerseeostbucht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gut einsehbare Bereiche zwischen Seeufer und Hangoberkante (Bsp. Seeleiten)</li> </ul>

### 3.1.3 Kulturlandschaftsbetonte Erholungszone

#### Kriterien:

Gebiete, die neben den Seen die Landschaft des Seengebietes im positiven Sinne besonders charakterisieren und der Naherholung dienen.

Das sind eher kleinteilig strukturierte Kulturlandschaftsbereiche aus grünlandwirtschaftlich dominierter Flur, Wald und landwirtschaftlichen Gebäuden, z. T. im Zusammenspiel mit markanten Naherholungszielen (Bsp. Buchberg), die gleichzeitig für eine sanfte Naherholung (z.B. durch Rad- und Wanderwege) gut erschlossen sind.

<b>Bereich</b>	<b>Begründung</b>
- Buchberg (Bereich Naturpark und insbes. südliches Vorfeld)	- Erholungsbereich mit dichtem Wander- und Radwegenetz, kleinteilige Rodungsinseln mit landwirtschaftlichen Gehöften insbesondere im Westen und Süden des Buchberges
- Landschaftsraum zwischen Buchberg – Tödtleinsdorf und Wenger Moor	- Verbindender Kulturlandschaftsraum zwischen Buchberg und Wallersee gemäß Strukturmodell der Region; tlw. entlang des Schönbaches verlaufend, in anderen Bereichen Ergänzung der kulturlandschaftlichen Ausstattung (z.B. durch Pflanzaktion) zweckmäßig
- Höhenrücken zwischen Wierer und Maierhof	- Von repräsentativ gelegenen landwirtschaftlichen Weilern dominierter Höhenrücken entlang des Wander- und Radweges zwischen Wenger Moor und Schalkham außerhalb von Schutzgebieten
- Talbereiche beim Aubach, Steinbach, Sendlberg (Henndorfer Wald)	- Näheres Umfeld um das Wander- bzw. Radwegenetz rund um den Hiesenberg als Ostausläufer des Schwerpunktraumes für qualitätsorientierte Naherholung gemäß Strukturmodell; landwirtschaftlich weniger intensiv genutzt
- Bereich Sommerholz Richtung Kolomannstaferl	- Aufgrund der Morphologie relativ reich strukturierter, regional beworbener Erholungsbereich entlang des Wander- und Radwegnetzes mit Zielpunkt Sommerholz
- Westliche Ausläufer des Irrsberges	- Naherholungsgebiet, kleinteilige Waldzungen und Remisen mit landwirtschaftlichen Gehöften im Westen des Irrsberges

### 3.1.4 Kernraum für Landwirtschaftsproduktion

#### Kriterien:

Gebiete, in denen der (Grün-) Landwirtschaft der Vorrang gegenüber konkurrierenden Nutzungen einzuräumen ist.

Das sind arrondierte Flächen in regional relevantem Ausmaß mit guter Bonität (überwiegend zumindest mittelwertige Ackerbonität bzw. hochwertige Grünlandqualität gemäß den Ergebnissen der Österreichischen Bodenkarte, Kartierungsbereiche Salzburg-Nord, Neumarkt) außerhalb ungünstig zu bewirtschaftender Hanglagen. Kleinere Waldflächen (Remisen o. ä.) sowie landwirtschaftliche Weiler sind darin eingeschlossen und in den Maßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Die Lage von Kernräumen für Landwirtschaftsproduktion innerhalb des Wasserschongebietes Riedelwald bzw. dessen geplanter Erweiterung steht nicht im Widerspruch zur Verordnung des Wasserschongebietes, da eine +/- intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung unter Einhaltung von Auflagen (wie z.B. Beschränkung der Gülleausbringung, Wiederbegrünung etc.) zugelassen ist.

### 3.1.5 Regionaler Grünzug

#### Kriterien:

Lineare Grünraumsysteme mit einer (bestehenden oder angestrebten) Breite von mind. 300 m, meist orientiert an waldbestockten Grabeneinhängen bzw. Bächen.

Sie dienen v.a. der Biotopvernetzung und sind Wander- bzw. Ausbreitungskorridore für die Tier- und Pflanzenwelt innerhalb einer +/- intensiven Grünlandwirtschaft. Im Hinblick auf die meist gegebene räumliche Verbundenheit mit Bachläufen sind sie insbesondere für Amphibien, aber auch für die Avifauna von Bedeutung. Dieses weitmaschige Netzwerk orientiert sich am Strukturmodell der Region (z.B. walddominierter Grüngürtel, Vernetzung naturlandschaftlicher Ruhezone etc.) und stellt in regionaler Hinsicht eine unbedingt aufrechtzuerhaltende Minimalstruktur für o.a. Zwecke (Verbindung zwischen Lebens- und Rückzugsräumen) dar.

Die Regionalen Grünzüge decken sich über weite Teile mit den Lebensraumkorridoren, wobei letztere auch in die Offenlandbereiche hineinreichen (siehe Grundlagenforschung „Ökologischer Verbund“ im Anhang). Die Lebensraumkorridore sind auf Ebene der Örtlichen Raumplanung zu berücksichtigen.

#### Begründung:

Bereich	Begründung
- vom Haunsberg westostverlaufend entlang des Strubbaches bzw. Moosgrabens	- wichtige west-ostverlaufende Biotopverbindung zwischen Haunsberg und Buchberg
- die Waldinsel östlich Köllern	- wichtiger Trittstein zwischen 2 Grünzügen

- die Waldremisen südlich Obernbichl an der Gemeindegrenze zu Elixhausen	- wichtige Biotopinsel an der südöstlichen Regionsgrenze
- die nord-südverlaufenden Waldinseln zwischen dem Röhrmoos und der Gemeindegrenze zu Anthering südlich Dorfleiten	- wichtige Biotopverbindung in Nord-Südrichtung innerhalb der Region an deren Westgrenze
- der Teufelsgraben vom Röhrmoos bis Matzing	- wichtige Querverbindung zwischen Grünzug am Haunsberg und dem Westufer des Obertrumer Sees
- die Waldinseln nördlich des Röhrmooses samt Grabeneinhängen des Pfarrgrabens	- wichtige Querverbindung zwischen Grünzug am Haunsberg und dem Westufer des Obertrumer Sees
- die Waldinseln zwischen Spatzenegg und Asperding	- wichtige Querverbindung zwischen Grünzug am Haunsberg und dem Westufer des Grabensees
- die Waldinseln entlang der Landesgrenze zu Oberösterreich zwischen Baumgarten und Kreisedt	- wichtige Biotopinsel an der südöstlichen Regionsgrenze
- die Waldeinhänge am Ostufer des Mattsees	- beinahe einziger verbliebener Rückzugsraum an den sonst weitgehend verbauten Ufern des Mattsees
- die waldbestockten Grabeneinhänge zwischen Rodenstätt und Gaisberg am nordwestlichen Fuße des Buchberges	- Wichtige Längs- und Querverbindung zum Ostufer des Trumersees
- das Netz aus Waldinseln südlich des Buchberges von Schöngumprechtling über Rothschernbach bzw. Hassgraben und den Tiefensteinbach	- wichtige +/- west-ost-verlaufende Biotopverbindung zwischen Haunsberg und Buchberg
- die Waldinsel östlich Weng	- Wichtiger West-Ostkorridor zwischen Buchberg und Wallerbach
- die west-ostverlaufenden Waldbereiche des Tannberges (südlich Schalkham – nördlich Wallsberg – nördlich Tannham – östlich Enharting – Johannsberg)	- wichtige Biotopverbindung in West-Ostrichtung innerhalb der Region an deren Nordgrenze, Verbindung Richtung Sommerholz
- die Waldreste von Wies über den Riedelwald und jene südlich von Zaisberg sowie entlang des Schönbaches	- Wichtiger Korridor in Nord-Südrichtung abseits von Hauptstraßen und Siedlungen
- die Waldinseln im Bereich des Baches südlich Hipping	- Wichtige Querverbindung Richtung Osten (Zifanken)

<b>Bereich</b>	<b>Begründung</b>
- die Waldeinhänge des Prossinger Baches entlang der Gemeindegrenze zu Elixhausen sowie jene der Fischach entlang der Gemeindegrenze zu Eugendorf	- wichtige Biotopverbindung in +/- West-Ost-richtung innerhalb der Region an deren Südgrenze
- die Waldbereiche von Brunn über das Galgenholz und das Ostufer des Wallersees (Seeleiten) bis zur Ostbucht.	- Wichtiger Korridor in Südwest-Nordost-richtung, zwischen den Hauptsiedlungsgebieten von Seekirchen und Henndorf verlaufend
- die Waldeinhänge des westlichen Seitenarmes des Altenbaches	- wichtige Biotopverbindung in +/- West-Ost-richtung innerhalb der Region an deren Südgrenze
- die Waldausläufer nordwestlich des Zifanken	- wichtiger Konnex zu den weiteren Korridorabschnitten an der Südgrenze der Region
- der Waldrücken zwischen Neufahrn und Wertheim	- Wichtige Verbindung bzw. Verbindungsmöglichkeit in Richtung Wallersee-Ostufer
- die Waldeinhänge des Haltinger Baches von Sommerholz in Richtung Sighartstein	- Wichtige Zwischenverbindung in West-Ost-richtung entlang eines Fließgewässers außerhalb der Wirtschaftswälder
- sowie jene des Diesengrabens	- Wichtiger Korridor in West-Ost-Richtung zwischen Tannberg und Irrsberg
- der nördliche Waldrücken des Breinberges	- Verbliebener Trittstein in West-Ost-Richtung zwischen Tannberg und Irrsberg
- die Waldausläufer südlich und nördlich des Irrsberges (von Brandstatt bis Stadlberg)	- wichtige Biotopverbindung in Nord-Süd-richtung innerhalb der Region an deren Ostgrenze, weitere Verbindung zum Grünzug am Tannberg
- der Waldrücken östlich Baierleiten	- Wichtiges West-Ost-verlaufendes Element im Nordosten der Region
- die Waldinseln am Hainbach zwischen Neuhofner Holz und der Landesgrenze zu Oberösterreich	- wichtige Biotopverbindung in Nordost-Südwest-richtung (zwischen dem Grünzug an der Landesgrenze und dem Irrsberg)
- die Waldeinhänge des Eisbaches an der Landesgrenze zu Oberösterreich und	- wichtige Biotopverbindung innerhalb der Region an deren Nord-Ostgrenze
- jenes des Reitzingsbaches zwischen Zeitzing und dem Langenholz	- wichtige Biotopverbindung in West-Ost-richtung innerhalb der Region an deren Ostgrenze

Die Aufrechterhaltung der Land- und Forstwirtschaft ist im Sinne der Sicherung der regionalen Grünzüge.

### 3.1.6 Regionale Grünverbindung

#### Kriterien:

Lineare Grünraumsysteme mit einer (bestehenden oder angestrebten) Breite von im Regelfall mind. 50 m, z.B. entlang von Bächen.

Sie stellen in Anbetracht der gegebenen Verhältnisse (insbesondere der teilweise stark ausgeräumten Landschaft und nicht mehr vorhandener Grünzüge) eine minimale Querverbindung zu weitmaschigen Netz der Grünzüge dar. Die Breite entspricht etwa gut strukturierten Bachläufen von mehr als lokaler Bedeutung in der Region, welche auch noch ein gewisses Umfeld, z.B. Feuchtwiesen, Brachflächen o.ä. aufweisen, sodass Pufferzonen gegenüber Einwirkungen aus dem Umfeld vorhanden sind bzw. im Falle der Neuschaffung wieder eingerichtet werden können.

Die Aufrechterhaltung der Land- und Forstwirtschaft ist im Sinne der Sicherung der regionalen Grünverbindungen.

### 3.1.7 Vorsorgeraum für Hochwasser-Schutz

#### Kriterien:

Vorsorgeräume für die Retention dienen dem regional relevanten natürlichen Wasserrückhalt im Katastrophenfall sowie als Reserveraum für wasserwirtschaftliche Schutzmaßnahmen.

Das sind zumindest die Abflussbereiche des 100- bzw. 30-jährlichen Hochwassers gemäß Fachgutachten des Schutzwasserbaus, soweit sie in ihrer räumlichen Ausdehnung regionale Relevanz besitzen (siehe Grundlagenforschung „Naturgefahren“ im Anhang).

Wertvolles Potential birgt auch die flächenhafte Retention in sich: Im Zuge der zweiten Phase des Wallersee-Projektes wird die flächenhafte Retention in den Einzugsgebieten der Wallersee-Zubringer angestrebt, z.B. durch Extensivierung v.a. von landwirtschaftlichen Flächen gegen entsprechende Entschädigung.

Gemäß Bekanntgabe der Wildbach- und Lawinenverbauung, GBL Pongau, Flachgau und Tennengau, befinden sich folgende Hochwasserschutzprojekte in Planung:

- die Köstendorfer Wildbäche in Köstendorf und Schleedorf,
- der Eisenmühlgraben in Seeham und
- der Stafflgraben in Obertrum.

Weiters ist ein Hochwasserschutzprojekt des Bundeswasserbautamtes in Planung:

- Eisbach, Weng.

Aufgrund des Klimawandels ist davon auszugehen, dass die Häufigkeit von Starkregenereignisse zunimmt. Daher sind dort, wo dies z.B. aufgrund des gemeinsamen Einzugsgebietes erforderlich ist, gemeindeübergreifende Maßnahmen zur Reduktion von Hangwassergefährdungen umzusetzen.

### 3.1.8 Schutzzone Hangsilhouetten

Diese Schutzzone ist die Konkretisierung der „Bergumrahmung (walddominierter Grüngürtel)“ gemäß Strukturmodell und soll die wesentlichen Höhenzüge in ihrer charakteristischen Wirkung erhalten.

Für die Lebensqualität in der Region und für den regionalen Tourismus, dem im Regionalprogramm eine wichtige Position zugewiesen wird, ist die Landschaftsbildfrage von großer Bedeutung. Zweifellos sind die umrahmenden Höhenzüge wesentliche Elemente für die landschaftsräumliche Anmutung der Region, sie bedürfen daher einer sorgfältigen Behandlung.

Der Sinn dieser Bestimmung liegt deshalb darin, die Errichtung von Bauten, Anlagen und Einrichtungen in sichtexponierten Bereichen im Sinne des Landschaftsschutzes und in Abstimmung auf andere Raumnutzungsansprüche hintanzuhalten bzw. besonders zu steuern. Die Errichtung von Bauten und Anlagen im überwiegenden öffentlichen Interesse ist allerdings nicht ausgeschlossen. Allerdings darf durch die Anlage keine unzumutbare Beeinträchtigung der Kulissen(fern)wirkung entstehen. Die Schonung der Kulisse der Höhenzüge kann beispielsweise durch geschickte Standortwahl und/oder eine Begrenzung der Anlagenbauhöhe erreicht werden. Die Abwägung hinsichtlich des öffentlichen Interesses soll jedenfalls unter Einbindung des Regionalverbandes erfolgen, weshalb seine Stellungnahme einzuholen ist.

Daneben sind Baulandwidmungen bzw. Baumaßnahmen für bestehende Betriebe im Grünland zulässig, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

#### Kriterien:

Silhouette der wesentlichen, häufig waldbestockten Höhenzüge an den Regionsgrenzen inkl. der zugehörigen obersten Hangbereiche. Eine teilweise Überlagerung mit anderen Freiraumfunktionszonen (wie etwa Grünstreifen oder Kernräumen für die Landwirtschaftsproduktion, wie sie randlich im Bereich Haunsberg auftritt), ist kein Widerspruch zu dieser Festlegung, da hier mehrere Landschaftsteilräume in ihrer Wirkung synergetisch ineinandergreifen. Der Buchberg ist nicht von dieser Kategorie umfasst, da er bereits durch die Zuweisung zur kulturlandschaftlichen Erholungszone entsprechenden Schutz genießt.

## **3.2 ERLÄUTERUNGEN ZU WIRTSCHAFT – GEWERBE UND PRODUKTIONNAHE DIENSTLEISTUNG**

### **3.2.1 Allgemeines**

Da das Land Salzburg generell und die Region im Speziellen von überdurchschnittlich hohen Bodenpreisen geprägt ist und gegenwärtig in starker Konkurrenz zu den oberösterreichischen Nachbarbezirken mit einem deutlich niedrigeren Baulandpreisniveau steht, kommt der vorausschauenden Flächensicherung eine Schlüsselrolle für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Region zu.

Ein wichtiges Ziel für die Regionsgemeinden und den Regionalverband ist daher eine sinnvoll abgestimmte Flächensicherungs- und Standortpolitik, die der gesamten Region und darüber hinaus dem gesamten Zentralraum zugutekommt.

Um eine Kräftezersplitterung und daraus resultierende Fehlallokationen künftig zu vermeiden, wird eine regionale Schwerpunktsetzung für zu schaffende Gewerbestandorte angestrebt. Diese Schwerpunktsetzung besteht einerseits in der mittel- bis längerfristigen Sicherung regional attraktiver Standortbereiche und andererseits in einer thematisch, räumlich und zeitlich abgestimmten Zusammenarbeit im Regionalverband zur Standortentwicklung unter Einsatz privatwirtschaftlicher Maßnahmen.

Es wird erwartet, dass damit auf regionaler Ebene Verfügbarkeits- und Verhandlungsspielräume insbesondere für die mittel- bis längerfristige Entwicklungsperspektive erzielt werden können.

Als pragmatischer Orientierungswert für die regionale Zusammenarbeit wird die Schwelle für die regionale Bedeutsamkeit von Standorten ab einer Erweiterungsdimension von einmalig bis zu 1 ha ab der Gültigkeit des Regionalprogrammes 2004 angesetzt, außer es handelt sich um einen einzelnen bestehenden Betrieb, der zum Zeitpunkt der geplanten Erweiterung schon länger als 10 Jahre am Standort vorhanden ist. Die Maßnahme gemäß 3.2.2.2 und 3.2.3.2 Teil A Ziele und Maßnahmen betreffend die Erstellung eines Bebauungsplanes und eines Gestaltungskonzeptes bleibt von dieser Ausnahmeregelung unberührt. Ebenso gilt die Maßnahme betreffend den Ausgleich von Kosten und Nutzen weiterhin, wenn dieser einzelne Betrieb nicht bereits von dieser Regelung ausgenommen war.

Gewerbliche Entwicklungen bzw. Widmungsänderungen unter diesem Wert gelten als örtliche Gewerbeentwicklung im Rahmen der gemeindlichen Bestandssicherung und bedürfen nicht der Zustimmung des Regionalverbandes.

Selbstverständlich aufrecht bleibt in diesen Fällen die im Salzburger Raumordnungsgesetz für Widmungsänderungen oder Änderungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes festgelegte Informationspflicht der Nachbargemeinden und des Regionalverbandes.

Für die Regionalen Gewerbestandorte (RG 4), (RG 3) und (RG 8) sowie für die Regionale Gewerbezone mit Gleisanschlussmöglichkeit (G1) wurde die einmalige Erweiterung bis zu 1 ha bis zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Regionalprogrammes bereits ausgeschöpft. Bei zukünftigen Erweiterungen dieser Gewerbestandorte bzw. -zonen ist der Regionalverband daher jedenfalls in die Standortentwicklung miteinzubeziehen, wenn es sich nicht um einen seit mind. 10 Jahren einzelnen bestehenden Betrieb am Standort handelt.

Die regionale Zusammenarbeit in der gewerblich- / industriellen Entwicklung kann je nach Erfordernis einerseits auf Teile des Verbandsgebietes bzw. einzelne Verbandsgemeinden beschränkt sein (z. B. eine gemeinsame Gewerbegebiets-Entwicklung von benachbarten Gemeinden), andererseits auch über die Regionsgrenzen hinaus sinnvoll sein.

Wesentlich ist aber, dass die Realisierung der im Regionalprogramm definierten regional bedeutsamen Gewerbestandorte (Regionaler Gewerbestandort mit Entwicklungsspielraum, Regionale Gewerbezone mit Gleisanschlussmöglichkeit, Vorsorgeraum für regionale Großgewerbezone) der Mitwirkung des Regionalverbandes und der Zusammenarbeit der Regionalverbandsgemeinden bedarf.

Nach Beschluss des Regionalprogramms 2004 wurden die Rahmenbedingungen für die interkommunale Zusammenarbeit festgelegt. Ziel des interkommunalen Finanzausgleichs Salzburger Seenland ist es, finanzschwächere Gemeinden durch die Kommunalsteuereinnahmen zu unterstützen. Durch die sozialen Anpassungen können die finanzstarken Gemeinden ihren Beitrag dazu leisten.

Im 1. Schritt wurde ein Aufteilungsschlüssel für die notwendigen Investitionen und Aufschließungskosten für eine Gewerbefläche als Beispiel fixiert. Der Aufteilungsschlüssel wird nach den Parametern der Gesamteinwohner definiert.

Als nächster Schritt wurden unterschiedliche Einnahmenschlüssel wie folgt festgelegt:

- Einnahmenschlüssel A. Die Standortgemeinde erhält grundsätzlich 20 % als Sockelbetrag und 10 % als Bonus für mögliche Belastungen wie Straßeninstandhaltung, Schneeräumung, etc.. Die übrigen 70 % der Einnahmen werden gemäß eines vereinbarten Einnahmenschlüssels mit fixen Parametern aufgeteilt. Für diese Parameter werden die Faktoren aller teilnehmenden Gemeinden im Einwohnerschlüssel, Auspendlerfaktor, Bonuspunkteabweichung und Landesprokopfquote herangezogen.
- Einnahmenschlüssel B: Dieser basiert auf derselben Grundlage, es wird jedoch davon ausgegangen, dass hier keine Standortentwicklungskosten anfallen. Unter dieser Voraussetzung erhält die Standortgemeinde 56,5 %, der restliche Beitrag wird gemäß dem oben genannten Schlüssel an die Gemeinden verteilt.

Die Standortgemeinden haben grundsätzlich ein Mitspracherecht bei den Betriebsansiedlungen. Es wurden weitere Kriterien für unerwünschte sowie erwünschte Betriebstypen für die Standortentwicklung und ein Beurteilungsraster für die Ansiedlungen festgelegt.

Diese oben genannten inhaltlich und finanziell ausgearbeiteten Punkte wurden im Jahre 2007 bzw. 2008 von den Gemeindevertretungen aller Mitgliedsgemeinden als Grundsatzbeschluss beschlossen und alle Protokolle wurden notariell beglaubigt bzw. festgeschrieben.

Im Jahre 2022 wurden die Detailverträge zur Ausbezahlung und Verrechnung des interkommunalen Finanzausgleichs für die zukünftig laut Regionalprogramm infrage kommenden Gewerbegebiete fertiggestellt und sollen diese im Herbst 2023 durch den Regionalverband und die teilnehmenden Mitgliedsgemeinden für die ersten Gewerbegebiete Henndorf-Hopfgarten und Köstendorf-Weng beschlossen werden.

### **Standortauswahl und Dimensionierung der Gewerbeflächen**

Für die Auswahl bzw. Situierung der regional bedeutsamen Standorte wurde folgende Vorgangsweise gewählt:

#### **Aufsuchen von Standorten mit ausreichendem Entwicklungspotential:**

Die grundsätzliche Überlegung bestand darin, nach Möglichkeit nur solche Standorträume auszuwählen, die sich in der Nachbarschaft bereits gewerblich genutzter Gebiete befinden (Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung).

Es wurde daher von vorhandenen Gewerbebeständen ausgegangen, die in gemeindlichen Planungen (REK und Flächenwidmungsplan) bereits geprüft und festgelegt worden sind.

Dazu kommen jene Standorträume, die im LEP 2022 festgelegt sind.

#### **Analyse der Standorte und Auswahl der regional bedeutsamen Standorte:**

Die Standorte wurden hinsichtlich ihres Erweiterungspotentials und der allfälligen Folgewirkungen überprüft und qualitativ beurteilt (vgl. Tabelle 5).

**Kriterien:** Art der am Standort vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzung, aktuelle Baulandreserven am Standort, Lage zu Hauptverkehrslinien (Straße / Bahn), vorhandene oder zu erwartende Konfliktpotentiale (Emissionen, Belastung von Ortsstraßen), Erweiterungsspielräume, Beeinträchtigungspotential für die Landschaft, Position in Bezug auf das Leitbild der Regionsentwicklung – „Strukturmodell“, „Entwicklungsaufgaben der Gemeinden“, vgl. Teil A, Kap. 2).

Aus der Zusammenschau der aufgefundenen Standorträume wurden zunächst vier Standortklassen entwickelt. Entsprechend den Empfehlungen der Raumordnungsabteilung des Landes wurde auf drei Klassen reduziert, die sich voneinander durch die Größe des Flächenpotentials sowie durch die Strategie der Standortentwicklung unterscheiden:

Regionaler Gewerbeort mit Entwicklungsspielraum, Regionale Gewerbezone mit Gleisanschlussmöglichkeit, Vorsorgeraum für regionales Großgewerbegebiet (vgl. Kap. 3.2.2 ff.).

Ergänzend wurden die ausgewählten Standorte und Standorträume bei der Erstellung des Regionalprogrammes hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Eignung (Standortfaktoren) anhand der Ergebniskarte der landesweiten Standortsuche für Gewerbegebiete (Eignungskarte 1:20.000 SAGIS, Landesplanung 2002) überprüft<sup>1</sup>. Dabei zeigt sich eine gute Übereinstimmung: Ausgenommen die Standorte RG 1 (Berndorf-Schöchlgründe), RG 9 (Henndorf-Woerle) und GG2 (Steindorf-Stadlberg) liegen alle Standorte in der Kategorie „9 Nennungen“ oder darüber (= 2/3-Mehrheit der Expertenmeinungen bezüglich der regionalen oder überregionalen Standorteignung).

Die Bedingungen für die Standortrealisierung sind bei den einzelnen Kategorien festgelegt. Um die nötige Flexibilität zu sichern, kann in begründeten Fällen auch von dieser Vorgangsweise abgegangen werden. Eine regionale Abstimmung ist in diesem Falle besonders erforderlich.

#### Überprüfung des damit geschaffenen Gesamtpotentials:

Zweck dieses Arbeitsschrittes ist die Überprüfung, ob das theoretisch realisierbare Flächenpotential dem abschätzbaren Bedarf der Region annähernd entspricht. Einschränkend muss angemerkt werden, dass der „Bedarf“ an gewerblich / industriell nutzbaren Flächen von zahlreichen Faktoren abhängt (z. B. Konjunkturentwicklung, Transportkosten, Attraktivitätswandel von Verkehrsträgern, individuelles Verhalten, Effekte der EU-Erweiterung, Verlagerungsbedarfe inner- halb des Zentralraumes, „unerwartete Ereignisse“, ...), die in ihrem Zusammenwirken längerfristig kaum zu prognostizieren sind.

Ziel muss es daher sein, einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu sichern, der als – wenn auch nicht exakt definierbarer - Kompromiss zwischen „regionalem Bedarf“ und „regionaler Tragfähigkeit“ zu charakterisieren ist.

Bei der Erstellung des Regionalprogrammes 2004 wurde der erwartbare künftige Gewerbeflächenbedarf mit Hilfe der Angaben im „Handbuch Raumordnung Salzburg“ ermittelt. Nimmt man eine im Vergleich zur vergangenen Dekade deutlich gedämpfte Entwicklung an (+ 35 % Arbeitsplatzzuwachs für die nächsten 15 Jahre), dann wird ein Bedarf im Ausmaß von ca. 40-45 ha abzudecken sein.

Legt man hingegen den Arbeitsplatzzuwachs der vergangenen Dekade (+ 49 %) auf die nächsten 15 Jahre um (= ca. +74 %), dann werden rechnerisch knapp 80 ha Gewerbe- und Industrie- gebiet benötigt (vgl. **Tabelle 2**).

---

<sup>1</sup> Sonderausdruck der Region Seengebiet aus der ICRA-Studie: Standortraumpotentiale für überregionale Betriebsstandorte

**Tabelle 2: Geschätzter Betriebsflächenbedarf**

<b>Arbeitsplatzbestand im Jahr 2001 nach zusammengefassten Wirtschaftsabteilungen:</b>			
Wirtschaftsabteilung	Arbeitsplatz-Bestand 2001	Arbeitsplätze prognostiziert (nächste 15 Jahre)	Arbeitsplatzzuwachs (74 % in 15 Jahren)
Industrie, Gewerbe Bauwesen	3800	6612	2812
Handel	2000	2500	1480
Beherbergungs-, Gaststättenwesen	500	625	370
Verkehr / Nachrichtenwesen	1200	1500	888
Übrige Dienste	2700	3375	1998
<b>Gesamt</b>	<b>10200</b>	<b>14612</b>	<b>7548</b>
<b>Vorausschätzung Baulandbedarf für Arbeitsplätze:</b>			
Wirtschaftsabteilung	Flächenbedarf pro Arbeitsplatz in m <sup>2</sup> (gegenwärtig und erwarteter Mehrbedarf)	Arbeitsplatzzuwachs	Zusätzlicher Flächenbedarf in ha
Industrie, Gewerbe Bauwesen	195	2812	54,8
Handel	160	1480	23,7
Beherbergungs-, Gaststättenwesen	110	370	4,1
Verkehr / Nachrichtenwesen	150	888	13,3
Übrige Dienste	50	1998	10,0
<b>Gesamt</b>		<b>7548</b>	<b>105,9</b>
<b>Erweiterungsbedarf für bestehende Betriebe bzw. Arbeitsplätze</b>			
Wirtschaftsabteilung	zusätzlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz in m <sup>2</sup>	Bestehende Arbeitsplätze	Erweiterungsbedarf in ha
Industrie, Gewerbe Bauwesen	30	3800	11,4
Handel	20	2000	4,0
Beherbergungs-, Gaststättenwesen	15	500	0,8
Verkehr / Nachrichtenwesen	0	1200	0,0
Übrige Dienste	5	2700	1,4
<b>Gesamt</b>		<b>10200</b>	<b>17,5</b>
<b>Benötigtes Gewerbe- und Industriebauland</b>			
Wirtschaftsabteilung	Zusatz- und Erweiterungsbedarf	davon in GG und IG	Bedarf für GG und IG
Industrie, Gewerbe Bauwesen	66,2	80%	53,0
Handel	27,7	70%	19,4
Beherbergungs-, Gaststättenwesen	4,8	0%	0,0
Verkehr / Nachrichtenwesen	13,3	50%	6,7
Übrige Dienste	11,3	0%	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>123,4</b>		<b>79,0</b>

Quelle: Handbuch Raumordnung Salzburg, teilweise verändert

In der Tabelle 3 wurde der geschätzte Betriebsflächenbedarf anhand des prognostizierten Arbeitsplatzbedarfs für die nächsten 15 Jahre (Arbeitsplatz Bestand: 2001) abgeschätzt.

Die Gegenüberstellung der prognostizierten Arbeitsplätze für die nächsten 15 Jahre (Prognose 2001-2016) und dem tatsächlichen Arbeitsplatz-Bestand 2011 zeigt, dass sich der Prognosewert den Bestandswerten annähert (vgl. Tabelle 3).

**Tabelle 3: Gegenüberstellung Arbeitsplatzbestand nach zusammengefassten Wirtschaftsabteilungen**

Wirtschaftsabteilung	Arbeitsplatz-Bestand 2001 lt. Tab. 2	Arbeitsplätze prognostiziert (nächste 15 Jahre) lt. Tab. 2	Arbeitsplatz-Bestand 2011
Industrie, Gewerbe Bauwesen	3.800	6.612	4.884
Handel	2.000	2.500	3.090
Beherbergungs-, Gaststättenwesen	500	625	601
Verkehr / Nachrichtenwesen	1.200	1.500	1.440
Übrige Dienste	2.700	3.375	5.179
<b>Gesamt</b>	<b>10.200</b>	<b>14.612</b>	<b>15.194</b>

Quelle: Statistik Austria (Ein Blick auf die Gemeinde): Erwerbstätige am Arbeitsort 2011

In eine Bedarfsprognose schwerlich integrierbar sind allerdings jene Bedarfe, die aus Standortentscheidungen großer, multinational agierender Unternehmen resultieren. Zwar sind außergewöhnlich große Flächenangebote aufgrund der regionalen Raumstruktur und der Leitbildfestlegungen nicht möglich, denkbar ist jedoch ein Angebot im „mittleren Segment“. Ein derartiger Bedarf könnte in die Prognoseüberlegungen mit einer Größenordnung von 25-30 ha einfließen.

Somit würde für die kommenden 15 Jahre ein Gewerbe- und Industrieflächenbedarf von insgesamt ca. 100 – 110 ha zu erwarten sein.

Nicht auszuschließen ist ein darüber hinausreichender Bedarf, beispielsweise bedingt durch die üblicherweise überraschend auftretende Chance, ein größeres Unternehmen an die Region zu binden. Das Regionalprogramm räumt daher die Möglichkeit ein, in regionaler Abstimmung zusätzliche Standorte auch außerhalb der festgelegten Standorträume zu realisieren (vgl. die Festlegungen in Kap. 3.1.4 Kernraum für die Landwirtschaftsproduktion).

Die (zwar nur theoretisch denkbare) maximale Ausnutzung der im Regionalprogramm 2004 vorgesehen Standortreserven umfasste ca. 116 ha. Eine Evaluierung im Jahr 2022 ergibt einen aktuellen Wert von rd. 89,5 ha (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Regionales Gewerbe- und Industrieflächenpotential 2004 und 2022

Standortkategorie im Regionalprogramm	Dimension	Gesamtflächenpotential 2004	Gesamtflächenpotential 2022
Regionale Gewerbegebiete mit Entwicklungsspielraum	9 Standorte, max. je 4 ha	36 ha	16 ha
Regionales Gewerbegebiet Seekirchen Zaisberg	1 Standort, max. 10ha	10 ha	10 ha
<b>Zusammen</b>		<b>46 ha</b>	<b>26 ha</b>
nicht gewidmete oder ungenutzte Fläche in der Gewerbezone Straßwalchen-Nord (G1)	bis zu 50 ha (durch Fahrzeuglagerplatz gegenwärtig vollständig belegt)	0 ha (26 ha)*	0 ha (22 ha)
nicht gewidmete oder ungenutzte Fläche in der Gewerbezone Steindorf-Nord (G2)		9 ha (27 ha)*	0 (19 ha) <sup>2</sup>
nicht gewidmete oder ungenutzte Fläche in der Gewerbezone Steindorf-Süd (G3)		26 ha (40 ha)*	27 ha
Vorsorgeraum für Großgewerbezone GG1 Köstendorf - Weng		10 ha (35 ha)*	6,5 ha (27 ha abzüglich HQ100, Retention, HL-Strecke)
Vorsorgeraum für Großgewerbezone GG2 Steindorf-Stadelberg		25 ha	20 ha
<b>Insgesamt</b>		<b>116 ha (+83 ha)*</b>	<b>79,5 ha (+22 ha)</b>
Vorsorgeraum für Großgewerbezone GG3 Straßwalchen Nord-West (1. Änderung des Regionalprogrammes)		-	ca. 10 ha
<b>Insgesamt</b>		<b>116 ha (+83 ha)*</b>	<b>89,5 ha (+22 ha)</b>

\*Lt. Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Sbg. Zentralraum“, 2009 bzw. LEP 2022

Die Evaluierung des Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenpotentials zeigt, dass sich das Gesamtflächenpotential von 2004 bis 2022 um rd. 37 ha verringert hat (ggü den Annahmen im Sachprogramm sogar um minus 110 ha). Aufgrund der Verringerung des Gesamtflächenpotentials, welches unter anderem durch Abflussbereiche des 100 Hochwassers, Retentionsmaßnahmen, die ÖBB Hochleistungs-Strecke, Siedlungsentwicklung und das Naherholungsgebiet Irrsberg, begründet wird, ist ein zusätzlicher Bedarf für einen Vorsorgeraum gegeben. Dieser wird durch den neuen Vorsorgeraum GG3 Straßwalchen Nord-West mit einem Ausmaß von rd. 10 ha gedeckt.

<sup>2</sup> Die Regionale Gewerbezone G2 ist vom interkommunalen Finanzausgleich ausgenommen.

Nimmt man an, dass der kleingewerbliche Bedarf auch weiterhin auf örtlicher Ebene abgedeckt werden kann, dann sollte dieses theoretische Flächenpotential ausreichend Bewegungsspielraum für die von der Region angestrebte regionale Betriebsentwicklungsstrategie bieten. Dabei sind jene Standorte, die während der Geltungsdauer des Programmes nicht sinnvoll realisiert werden können, weiterhin als langfristige strategische Reserve der Region anzusehen.

Der Bereich der Großgewerbezone Straßwalchen-Nord (G1) weist ein theoretisches Flächenpotential von 22 ha auf. Diese Fläche wird seit langer Zeit als Autolagerplatz der Firma Lagermax genutzt. Das Unternehmen hat sich aber bereits deutlich über einen reinen Lagerbetrieb hinaus entwickelt, es werden hier auch im Zusammenhang mit der Auslieferung entsprechende Dienstleistungen erbracht. Weiters werden auch verschiedene Fertigungsarbeiten durchgeführt. Aus diesem Grunde wurden auch bereits bisher schon größere Flächen als Bauland (vorzugsweise Betriebs- und Gewerbegebiet) ausgewiesen. Aufgrund der bestehenden Nutzung und der ggst. Fläche steht das oben genannte Flächenpotential von 22 ha derzeit nicht zur Verfügung. Eine Umnutzung der ggst. Fläche ist auch in Zukunft nicht absehbar. Daher kann diese Fläche nicht als tatsächliches Flächenpotential für die Entwicklung von Gewerbegebieten herangezogen werden.

### **Überblick und Beurteilung der Standortangebote der Region**

Die folgende Auflistung und Beurteilung im Hinblick auf Standortfaktoren (Erschließung, Größe und Entwicklungsfähigkeit, Lage innerhalb der Region) gibt einen Überblick über das Standortpotential der Region und die Herleitung der Standortfestlegungen (vgl. Tabelle 5).

Das Flächenpotential wird in 3 Größenklassen unterschieden:

- Größenklasse L: lokaler Gewerbestandort, Erweiterungspotential bis 1 ha
- Größenklasse 1: mind. 1 bis 8 ha – Bestand und Erweiterung
- Größenklasse 2: über 8 ha (Bestand und Erweiterung).

**Tabelle 5:** Gewerbestandorte in der Region Salzburger Seenland

Standortraum	Standortfaktoren	Besonderheiten	Gesamteignung und regionaler Schwerpunkt	im Regionalprogramm festgelegt als
<b>Gemeinde Berndorf</b>				
Schöchlgründe	Größenklasse 1 Kein Gleisanschluss herstellbar	Freihaltezone Arbeiten lt. LEP 2022, z.T. Orientierung nach OÖ – Mattigtal;	Geeignet als kleinregionaler Standortschwerpunkt für die nordwestliche Teilregion inkl. OÖ-Grenzraum (Perwang).	Regionaler Gewerbestandort (RG 1)

<b>Gemeinde Henndorf a.W.</b>				
Henndorf Süd – Streimling	Größenklasse 1 Kein Gleisanschluss herstellbar Günstigster Standort zur Autobahnauffahrt Eugendorf und Umfahrungsstraße Henndorf	Grundstückskonfiguration und Flächendimension in Verbindung mit Umfahrung Henndorf festlegen	Entwicklungsspielraum für künftige gewerbliche Entwicklungen in verkehrsmäßiger Gunstlage zur Autobahn	Regionaler Gewerbestandort (RG 10)
Henndorf Nord (Woerle)	Größenklasse 1 Kein Gleisanschluss herstellbar Autobahn durch Umfahrung günstig und konfliktfrei erreichbar	Industriebetrieb von reg. Bedeutung (Wörle). Grundstückskonfiguration und Flächendimension in Verbindung mit Umfahrung Henndorf festlegen	Entwicklungsspielraum für bestehenden Industriebetrieb und ergänzende Fertigungen für regionale Schwerpunktsetzung im Bereich Lebensmittelproduktion	Regionaler Gewerbestandort (RG 9)
Fenningerberg	Größenklasse L	Lt. REK wurde der Schotterabbau im Bereich Fenninger Berg eingestellt und das Gelände bereits rekultiviert, d.h. Ende der betrieblichen Entwicklung	Kein Entwicklungsspielraum	-
<b>Gemeinde Köstendorf</b>				
Fischachmühle-Moosmühle - Weng	Größenklasse 2, Gleisanschluss grundsätzlich möglich,	Freihaltezone Arbeiten lt. LEP 2022. <sup>3</sup> Großzügiges Flächenangebot mit Gleisanschluss nach Süden hin erweiterbar.	Große, zusammenhängende Flächen für Betriebsstandorte von überörtlicher Bedeutung). Entwicklungsspielraum für bestehenden Industriebetrieb und ergänzende Fertigungen für regionale Schwerpunktsetzung im Bereich Hydraulik und Logistik	Regionaler Gewerbestandort (RG 4); Vorsorgeraum für Regionale Großgewerbezone (GG1)
Neumarkt-Köstendorf	Größenklasse 2, Gleisanschluss mit höherem Aufwand möglich,	außerordentlich sichtexponierte Lage des Standortes	in der regionalen Gesamtsicht gegenwärtig nicht geeignet (landschaftlich heikle Lage, neuer Standort „auf der grünen Wiese“)	-

<sup>3</sup> Sachprogramm „Standortentwicklung Wohnen und Arbeiten im Zentralraum Salzburg“ bzw. LEP 2022

<b>Marktgemeinde Mattsee</b>				
Mattsee Ost	Größenklasse L	Landschaftlich exponiert	Standort für Eigenentwicklung (Bootswerft)	-
<b>Standortraum</b>	<b>Standortfaktoren</b>	<b>Besonderheiten</b>	<b>Gesamteignung und regionaler Schwerpunkt</b>	<b>im Regionalprogramm festgelegt als</b>
Mattsee Nord	Größenklasse L,	Landschaftlich exponiert, grenzt an gewidmetes Betriebsbauland in Oberösterreich	Standort für Eigenentwicklung (Schuhfabrik)	-
<b>Stadtgemeinde Neumarkt a.W.</b>				
Bahnhof (in Verbindung mit Steindorf Süd und Nord)	Größenklasse 1 (auf Gemeindegebiet von Neumarkt) Gleisanschluss vorhanden bzw. lt. Sachprogramm <sup>4</sup> herstellbar. Hochwasserrückhaltemaßnahmen bei Steindorf Süd <sup>5</sup>	Freihaltezone Arbeiten lt. LEP 2022 <sup>3</sup> . Teil eines großen, gemeindeübergreifenden Standortraumes mit bereits teilweise genutzten Flächen.	Große, zusammenhängende Flächen für Betriebsstandorte von überörtlicher Bedeutung, Geeignet für die Fortführung der regionalen gewerblichen Schwerpunktsetzung.	Regionale Gewerbezone mit Gleisanschlussmöglichkeit (G3)
Pfongau Nord und Pfongau West, Steindorf / Pfongau	Größenklasse 1 bzw. 2 (bei Erweiterung nach Norden); derzeit kein Gleisanschluss, „Halbanschluss“ an B1	Im Rahmen der umfassenden Verkehrsinfrastrukturplanungen (Westbahn) Gleisanschluss anstreben; kreuzungsfreie Anbindung an B 1	z.T. gemeindegrenzübergreifende Entwicklungsspielräume sowie erhebliche Erweiterungspotentiale nach Norden vorhanden.	RG 7, RG 8
<b>Obertrum a. S.</b>				
Umfahrung Ost	Größenklasse L	Überwiegend genutzt, bzw. im Siedlungsverband, für Umnutzung im REK vorgesehen	Standort für Eigenentwicklung (Schwab u.a.)	-
Obertrum Nord	Größenklasse L	Überwiegend genutzt im Siedlungsverband	Standort für Eigenentwicklung (Fa. Rapso u.a.)	-

<sup>4</sup> Sachprogramm "Freihalten für Verkehrsinfrastrukturprojekte"

<sup>5</sup> Lt. Sachprogramm "Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum", 2009, Aktualisierung der Maßnahmen und zitiert im LEP 2022

Fürnbuch	Größenklasse 1; kein Gleisanschluss herstellbar; günstige Erreichbarkeit des Autobahnanschlusses Salzburg-Nord	Neustandort, isoliert „auf der grünen Wiese“; bereits als Betriebsgebiet/Gewerbegebiet gewidmet und zum Teil bebaut;	Teilregional gut erreichbarer und entwicklungsfähiger Standort für kleinregionale Schwerpunktsetzung in Trumer-Seen-Region	RG 2
<b>Gemeinde Schleedorf</b>				
Ortsrand Schleedorf	Größenklasse L		Standort für Eigenentwicklung	-
<b>Gemeinde Seeham</b>				
Seeham Nord	Größenklasse L	exponierte Lage in der Ansicht von Norden	Standort für Eigenentwicklung	-
<b>Stadtgemeinde Seekirchen a. W.</b>				
Wallerseestraße - Bahnhof	Größenklasse L; Bestand Lagerhaus, „alter“ Windhager	Eingeschränktes Flächenpotential im Siedlungsverband	Umnutzungsstandort Windhager (Wohnbauland) für Eigenentwicklung	-
Bahn-Umfahrung – (ehemals SAFE)	Größenklasse L; Umspannwerk	Geringes Flächenpotential im Siedlungsverband	Umnutzungsstandort für Eigenentwicklung	-
Seekirchen Süd und entlang Fischach zum Ortszentrum	Größenklasse L Kein Gleisanschluss	Eingeschränktes Flächenpotential, großteils bereits genutzt	Standort für Eigenentwicklung	-
Zaisberg	Größenklasse 1 bis 2; kein Gleisanschluss herstellbar; günstige Lage zur Autobahn	Aussiedlungsstandort der Fa. Windhager; Lage im Wasserschongebiet erfordert besondere Auflagen für die Realisierung	Einzigster Standortraum mit bedeutendem Entwicklungsspielraum für die einwohnerstärkste Gemeinde der Region. Geeignet für regionale Schwerpunktsetzung in Verbindung mit dem ausgesiedelten Gebäudetechniker Windhager.	RG 3

<b>Standortraum</b>	<b>Standortfaktoren</b>	<b>Besonderheiten</b>	<b>Gesamteignung und regionaler Schwerpunkt</b>	<b>im Regionalprogramm festgelegt als</b>
Haging	Größenklasse L (Flächenreserven von rd. 1,5 ha in der bestehenden Widmungsfläche; diese sind jedoch als Eigenbedarfsflächen für die Fa. Doll Verwaltungs GmbH reserviert), insgesamt rd. 3,3 ha; kein Gleisanschluss herstellbar;	Einzelstandort, grenzt im Nordosten an bandartige Siedlungsstruktur von Schaming (Gemeinde Eugendorf) an, hohe Bodenwertigkeit (Stufe 5), an Landesradroute gem. Regionalem Radroutenkonzept, Golfclub Salzburg Eugendorf im Süden.	Standort für Eigenentwicklung (Fa. Doll Verwaltungs GmbH)	Sollte sich langfristig herausstellen, dass keine anderen, besser geeigneten Flächen (zB mit Gleisanschluss) mehr zur Verfügung stehen und die wesentlichen Voraussetzungen für die Festlegung eines Gewerbestandes von regionaler Bedeutung erfüllt werden, kann der Standort in Betracht gezogen werden.
<b>Marktgemeinde Straßwalchen</b>				
Steindorf Nord (in Verbindung mit Neumarkt-Bahnhof und Steindorf Süd)	Größenklasse 2; Gleisanschluss vorhanden bzw. lt. Sachprogramm „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ herstellbar. Hochwasserrückhaltmaßnahmen <sup>6</sup>	Freihaltezone Arbeiten lt. LEP 2022. Teil eines großen, gemeindeübergreifenden Standortraumes mit bereits tlw. genutzten Betriebsstandorten und noch beachtlichen Flächenpotentialen.	Große, zusammenhängende Flächen für Betriebsstandorte von überörtlicher Bedeutung) Geeignet für die Fortführung der regionalen gewerblichen Schwerpunktsetzung mit Ausstrahlung nach OÖ.	G 2
Straßwalchen – Pfongau Nord und Pfongau West	Größenklasse 1 bzw. 2 (Erweiterung nach N). Derzeit kein Gleisanschluss, „Halbanschluss“ an B 1	Im Rahmen der umfassenden Verkehrsinfrastrukturplanungen (Westbahn) Gleisanschluss anstreben; kreuzungsfreie Anbindung an B 1	z. T. gemeindeübergreifende Entwicklungsspielräume sowie große Erweiterungspotentiale nach Norden vorhanden.	RG 7

<sup>6</sup> Lt. Sachprogramm „Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“, 2009 bzw. LEP 2022

<b>Standortraum</b>	<b>Standortfaktoren</b>	<b>Besonderheiten</b>	<b>Gesamteignung und regionaler Schwerpunkt</b>	<b>im Regionalprogramm festgelegt als</b>
Steindorf West – Bahnhof Steindorf	Größenklasse 1; Gleisanschluss lt. Sachprogramm <sup>7</sup> günstig herstellbar, Straßenanbindung verbesserungsbedürftig	Im Rahmen der umfassenden Verkehrsinfrastrukturplanungen (Westbahn) Gleisanschluss anstreben; kreuzungsfreie Anbindung an B 1	Entwicklungsspielraum für Standort mit Gleisanschluss im Anschluss an bestehende Gewerbezone	RG 5
Straßwalchen Nord	Größenklasse 2; Gleisanschluss vorhanden (Braunauer Bahn), Straßenanschluss an Umfahrung Straßwalchen West	Freihaltezone Arbeiten lt. LEP 2022 <sup>3</sup> , derzeit als Lagerfläche genutzt	Gewerbezone mit beträchtlichem Flächenangebot und hervorragender Erreichbarkeit (Bahn, Straße) für künftige regionale Schwerpunktbildung	G 1, Nachnutzungsmöglichkeiten nicht absehbar
Straßwalchen Nord-West	Größenklasse 2; Gleisanschluss vorhanden (Braunauer Bahn), Straßenanschluss an Umfahrung Straßwalchen West		Gewerbezone mit beträchtlichem Flächenangebot und guter Erreichbarkeit (Bahn, Straße) für künftige regionale Schwerpunktbildung	GG3 (1. Änderung des Regionalprogrammes)
Bahnhof und Zufahrt zum Bahnhof	Größenklasse L	Im REK zur Umnutzung vorgesehen, tlw. Recyclinghof;	Standort für Eigenentwicklung	-
Gebiet an der Südostspange der Umfahrung westlich Irrsdorf	Größenklasse 1; Gleisanschluss herstellbar.	Neuer Standortraum außerhalb der bestehenden Schwerpunktsetzungen der Region.	Standort für Eigenentwicklung	-

Der Evaluierung des Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenpotentials zufolge sind noch ausreichend Flächenreserven gemäß den bereits festgelegten regionalen Gewerbebeständen mit Entwicklungsspielraum und den regionalen Gewerbebezonen mit Gleisanschlussmöglichkeit vorhanden. Daher ist der Bedarf für neue regionale Gewerbebestände nicht gegeben. Im Bereich der Vorsorgeräume für regionale Großgewerbebezonen ist langfristig auf Grund der Einschränkung der verfügbaren Flächen in der GG2 durch die Siedlungsentwicklung und das Naherholungsgebiet Irrsberg ein zusätzlicher Bedarf gegeben.

<sup>7</sup> Lt. Sachprogramm "Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum", 2009 bzw. LEP 2022

Ergänzende Erläuterungen zu den im Regionalprogramm festgelegten Standortkategorien:

### 3.2.2 Regionaler Gewerbestandort mit Entwicklungsspielraum (Richtwert: 1-4 ha)

Hier handelt es sich entweder um einen noch ungenutzten Standort (mind. 3 ha) oder um einen bereits von einem oder mehreren Betrieben genutzten Standort, der ein relevantes Erweiterungspotential, vorzugsweise für die Ansiedelung zusätzlicher Betriebe, aufweist (Richtwert 1 – 4 ha, im genau bezeichneten Ausnahmefall bis 10 ha).

- RG 1 Schöchlgründe (Gemeinde Berndorf):  
Dieser Standort sollte vorzugsweise für gemeinsame Vorhaben der Gemeinden Berndorf, Seeham, Mattsee, ev. auch Perwang (Oö.) herangezogen werden.
- RG 2 Fürnbuch (Gemeinde Obertrum):  
Im Straßenverkehr gut erreichbarer Standort. Flächenpotential für Weiterentwicklung über den lokalen Bedarf der Gemeinde Obertrum hinaus ist vorhanden, jedoch erhöhte Anforderungen an Gestaltung und landschaftliche Einbindung.
- RG 3 Zaisberg (Stadtgemeinde Seekirchen):  
An diesem Standort kann der Richtwert für das Flächenausmaß im Einklang mit den Festlegungen im Räumlichen Entwicklungskonzept deutlich überschritten werden.  
Begründung: Es handelt sich um den einzigen erweiterungsfähigen Standort in der einwohnerstärksten Gemeinde des Regionalverbandes, bei dem auch die landschaftliche Einbindung bewältigt werden kann.  
Die einmalige Erweiterung bis zu 1 ha wurde bis zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Regionalprogrammes bereits ausgeschöpft. Bei zukünftigen Erweiterungen ist der Regionalverband daher jedenfalls in die Standortentwicklung miteinzubeziehen, außer es handelt sich um einen einzelnen bestehenden Betrieb, der zum Zeitpunkt der geplanten Erweiterung schon länger als 10 Jahre am Standort vorhanden war.
- RG 4 Fischachmühle-Moosmühle (Gemeinde Köstendorf):  
Erweiterungsspielraum gegen Nordosten, wenn auf eine sorgfältige Gestaltung und eine wirksame Eingrünung geachtet wird.  
Die einmalige Erweiterung bis zu 1 ha wurde bis zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Regionalprogrammes bereits ausgeschöpft. Bei zukünftigen Erweiterungen ist der Regionalverband daher jedenfalls in die Standortentwicklung miteinzubeziehen, außer es handelt sich um einen einzelnen bestehenden Betrieb, der zum Zeitpunkt der geplanten Erweiterung schon länger als 10 Jahre am Standort vorhanden war.
- RG 5 Steindorf-Bahnhof-West (Marktgemeinde Straßwalchen):  
Anknüpfend an die vorhandene Betriebsnutzung im Bahnhofsbereich kann die Erweiterung nach Süden erfolgen. Die abgesenkte Position des Areals ist für die landschaftliche Einbindung günstig. Im Sachprogramm „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“, wurde die Freihaltung der Flächen für einen Gleisanschluss parallel zur bestehenden Gleisanlage, verordnet. Der Verkehrskorridor, Konsultationskorridor und Prüfbereich sollen gesichert und von einer Bebauung freigehalten werden.

- RG 6 Steindorf-östl. Landesstraße B1 (Marktgemeinde Straßwalchen):  
Ebene, problemlos bebaubare und erschließbare Fläche zwischen Landesstraße B1 und der bewaldeten Terrassenkante, die eine gute landschaftliche Einbindung ermöglicht.
- RG 7 Steindorf-Südost (Marktgemeinde Straßwalchen):  
Größere Lücken zwischen bestehenden Betriebsarealen, die systematisch aufzufüllen wären. Im Zuge der Entwicklung sind allfällig geänderte Erschließungserfordernisse im Rahmen der Projektierung der Umfahrung Steindorf zu berücksichtigen.
- RG 8 Pfongau-Nord (Stadtgemeinde Neumarkt):  
An der Südseite der leistungsfähigen Straßenerschließung kann eine Gewerbefläche mittlerer Größenordnung untergebracht werden. Die unbedingt erforderliche landschaftliche Einbindung bzw. Abschirmung nach Süden (Ortschaft Pfongau) kann zwanglos mit einer Ergänzung des Grünsystems (regionale Grünverbindung, vgl. Kap. 3.1.6) kombiniert werden.  
  
Die einmalige Erweiterung bis zu 1 ha wurde bis zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Regionalprogrammes bereits ausgeschöpft. Bei zukünftigen Erweiterungen ist der Regionalverband daher jedenfalls in die Standortentwicklung mit einzubeziehen, außer es handelt sich um einen einzelnen bestehenden Betrieb, der zum Zeitpunkt der geplanten Erweiterung schon länger als 10 Jahre am Standort vorhanden war.
- RG 9 Henndorf-Nord (Gemeinde Henndorf):  
Dieser Standort wurde aufgrund eines Hinweises der Abt. 10 (Raumordnung) aufgenommen, da er über den Entwicklungsspielraum des vorhandenen Industriebetriebes hinaus Erweiterungsmöglichkeiten bietet, wenn auf die landschaftliche Einbindung auf der Nord- und Nordostseite geachtet und die Erschließung mit der Umfahrungsstraße abgestimmt wird.
- RG 10 Henndorf-Süd (Gemeinde Henndorf):  
Der Standort liegt in günstiger Autobahndistanz, für den Personenverkehr und leichten Güterverkehr steht alternativ der Autobahnanschluss Thalgau zur Verfügung. Die Nähe zu einer hochwertigen Freizeiteinrichtung verlangt eine exzellente landschaftliche Einbindung.

Der Bereich des Betriebsgebietes in Haging (Stadtgemeinde Seekirchen a. W.) wird im Zuge der 1. Änderung des Regionalprogrammes aufgrund der exponierten Lage, der hochwertigen Bodenbonität und der touristischen Nutzung im Umgebungsbereich nicht als Gewerbestandort von regionaler Bedeutung festgelegt. Sollte sich langfristig herausstellen, dass keine anderen, besser geeigneten Flächen (zB mit Gleisanschluss) mehr zur Verfügung stehen und die wesentlichen Voraussetzungen für die Festlegung eines Gewerbestandortes von regionaler Bedeutung, wie zB die landschaftliche Eingliederung, entsprechend der dann geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt werden, kann der Standort für eine regionale Nutzung in Betracht gezogen werden. Dies erfordert die vorherige Zustimmung des Regionalverbandes und die gemeinschaftliche Sicherung und Entwicklung des Standortraumes zur systematischen, regional abgestimmten Ansiedlung von Betrieben.

### 3.2.3 Regionale Gewerbezone mit Gleisanschlussmöglichkeit

(auf Grundlage der Festlegungen im Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“)

Es handelt sich um Flächen, die aufgrund ihrer Lage, Erschließungs- und Anrainersituation und ihrer Dimension für flächen- und verkehrsintensive Gewerbe- und Industriebetriebe prädestiniert sind. Hervorzuheben ist die grundsätzlich vorhandene Möglichkeit, ohne höheren Aufwand lt. Sachprogramm „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ Bahnanschlüsse herzustellen.

Die Standorträume bieten zwar erhebliche Flächenreserven (überwiegend Grünland, z. T. auch ungenutztes Bauland), allerdings ist deren geschlossene Verwertung im größeren Flächenzusammenhang durch isoliert in der Fläche liegende Betriebsbauten bereits beeinträchtigt, sodass für die Detailplanung und Standortrealisierung erhöhte Anforderungen bestehen.

- G1 Straßwalchen Nord:

Die im Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ festgelegte Gewerbezone wird im Einklang mit den Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept nach Süden bis zur Straßenumfahrung Straßwalchen West sowie nach Norden erweitert, da Dimension und Zuschnitt der vorhandenen Freiflächen regional bedeutsame Betriebsansiedlungen erlauben würden, wenn die gegenwärtige, nur bedingt zielkonforme Nutzung der „Sachprogramm-Gewerbezone“ als Fahrzeuglager auslaufen sollte. Die Gewerbezone lt. Sachprogramm reicht zudem im Westen über die Bahnstrecke (Steindorf – Braunau) hinaus. Diese Fläche soll zukünftig als Reserve angesehen werden. Allerdings muss dafür die Zufahrtsmöglichkeit überprüft werden. Hervorzuheben ist der vorhandene bzw. herstellbare Bahnanschluss an die Braunauer Bahn.

Die einmalige Erweiterung bis zu 1 ha wurde bis zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Regionalprogrammes bereits ausgeschöpft. Bei zukünftigen Erweiterungen ist der Regionalverband daher jedenfalls in die Standortentwicklung miteinzubeziehen, außer es handelt sich um einen einzelnen bestehenden Betrieb, der zum Zeitpunkt der geplanten Erweiterung schon länger als 10 Jahre am Standort vorhanden war.

Hingewiesen sei auf den Umstand, dass bereits die gegenwärtige Nutzung als Fahrzeuglager die im Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ genannte Flächenobergrenze weit übersteigt.

- G2 Steindorf-Nord:

Entspricht der im Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ festgelegten Gewerbezone. Im Sachprogramm wurde als Maßnahme festgelegt, dass geeignete Standorte mit der Möglichkeit eines Schienenanschlusses langfristig gesichert werden sollen. Im Sachprogramm „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“, wurde die Freihaltung der Flächen für einen Gleisanschluss parallel zur bestehenden Gleisanlage, verordnet. Der Verkehrskorridor, Konsultationskorridor und Prüfbereich sollen gesichert und von einer Bebauung freigehalten werden. Die Regionale Gewerbezone G2 ist gemäß dem Beschluss in der Regionalforumssitzung vom 14. Juni 2010 vom interkommunalen Finanzausgleich ausgenommen.

- G3 Steindorf-Süd:

Der Standort entspricht im Süden den Gewerbezone „Neumarkt-Bahnhof“ und „Steindorf-Süd“ gemäß Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ und reicht im Bereich zwischen Westbahn und der Ortschaft Steindorf bis an die Gewerbezone G2. Im Sachprogramm wurde als Maßnahme festgelegt, dass geeignete Standorte mit der Möglichkeit eines Schienenanschlusses langfristig gesichert werden sollen. Im Sachprogramm „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“, wurde die Freihaltung der Flächen für einen Gleisanschluss parallel zur bestehenden Gleisanlage, verordnet. Der Verkehrskorridor, Konsultationskorridor und Prüfbereich sollen gesichert und von einer Bebauung freigehalten werden.

### 3.2.4 Vorsorgeraum für regionale Großgewerbezone (Richtwert mind. über 8 ha)

Als mittel- bis längerfristige Alternative zur bestehenden Großgewerbezone und den hier gegebenen Verfügbarkeitsproblemen (hohe Baulandpreise, bzw. mangelnde Verkaufsbereitschaft) soll ein großzügiges Standortangebot längerfristig vorgehalten und im Bedarfsfall systematisch entwickelt werden. Gedacht ist dabei in erster Linie an Betriebe mit ungewöhnlich großem Flächenbedarf, denkbar wären auch Branchencluster, wobei auf funktionell und gestalterisch anspruchsvolle Lösungen sowie auf eine gesamthafte Standortentwicklung und Standortverwertung hinzuwirken wäre.

Für die Standortfestlegung im Regionalprogramm wurden folgende Kriterien angewendet:

- Lage in einer der dafür vorgesehenen Standortgemeinden (vgl. Leitbild),
- Mindestgröße zusammenhängend 8 ha,
- Im Nahbereich der hochrangigen Verkehrsinfrastruktur,
- Gleisanschluss vorhanden oder herstellbar,
- LKW-Erschließung ohne Belastung von Wohnanrainern möglich,
- Landschaftliche Eingliederung möglich,
- Keine wasserwirtschaftlichen Ausschlussgründe,
- Keine naturschutzrechtliche Schutzgebiete beansprucht,
- Lage im Umfeld von bereits bestehenden gewerblichen Standorträumen.

In Anlehnung an die von der Fa. ICRA im Auftrag des Landes Salzburg durchgeführten Standortraumanalysen („Standortraumpotentiale für überregionale Betriebsstandorte“) fiel die Entscheidung u.a. schließlich für folgende Standorträume:

- GG1 Weng-Moosmühle (ca. 10 ha in der Gemeinde Köstendorf).

Dieser Standortraum erreicht in der ICRA-Bewertung eine vergleichbare Qualität wie die bereits im Sachprogramm verordneten Gewerbezonon im Raum Neumarkt-Steindorf.

Grundsätzlich entspricht der Standortraum den im Landesentwicklungsprogramm 2003 festgelegten Kriterien („Stufe A bis C oder leistungsfähiger ÖV.“). Im Gegensatz zum Standort GG2 (s.u.) war GG1 in einer Standortgemeinde höherer Zentralitätsstufe nicht mehr unterzubringen (vgl. oben: Kriterien zur Standortfestlegung). Die einzige sinnvoll denkbare zweite Standortoption im Gebiet der Marktgemeinde Straßwalchen (östlich von Irrsdorf) hätte den völligen Neuanriss eines Agrargebietes und darüber hinaus eine erhebliche Zusatzbelastung der Ortsdurchfahrt Irrsdorf bedeutet. Außerdem besteht in diesem Bereich der Plan, die Westbahnstrecke zu begradigen bzw. umzulegen.

Im Gebiet der Städte Neumarkt und Seekirchen konnten keine Flächenreserven aufgefunden werden, die den Standortkriterien auch nur annähernd entsprochen hätten.

Somit verblieb im Verbandsgebiet im Nahbereich der Westbahn die Gemeinde Köstendorf als letzte Möglichkeit.

Der Standort in Weng wurde vor allem wegen der möglichen Schwerpunktsetzung und erwarteten Synergieeffekte im Anschluss an den vorhandenen industriellen Leitbetrieb, die unmittelbare Lage an der Westbahn, die Nähe zum Regionszentrum Neumarkt-Straßwalchen und die innerregional gute Erreichbarkeit gewählt. Außerdem liegt der Standortbereich im Einzugsgebiet der Bahnhaltestelle Weng.

Im Zuge der Hochleistungseisenbahnplanung könnten die diesbezüglichen Erfordernisse gleich berücksichtigt werden.

Der Standortraum wurde wegen der vergleichsweise besten landschaftlichen Einbindungsmöglichkeit gewählt: Die in eine weiträumige Geländemulde hinein gedrückte Lage garantiert eine weitgehende Schonung des Landschaftsraumes in der Ansicht aus Süden, Osten und Norden.

Bei der Erstellung des Regionalprogrammes wurde im Zuge des 2. Hörungsverfahrens vom Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 10 eine Standortvariante nordöstlich des bestehenden Betriebes Palfinger empfohlen. Diese Option war in einer früheren Planungsphase bereits erwogen worden, wurde aber schließlich als weniger geeignet eingestuft. Dies wegen der Beanspruchung landwirtschaftlich hochwertiger Produktionsflächen, der visuell ungleich stärker exponierten Position und der ungünstigeren Erreichbarkeit im ÖV (insbes. Bahn). Es ist aber zweifellos sinnvoll, diesen Standort als - langfristig orientierte – Reserveoption vorzuhalten. Für die Geltungsdauer des Regionalprogrammes ist dies mit der Festlegung „Kernraum für die Landwirtschaftsproduktion“ jedenfalls gewährleistet.

Die Hochwasserfreistellung am Standort GG1 erscheint technisch möglich (durch eine Kombination aus Rückhaltemaßnahmen im Oberlauf der Gewässer - insbesondere Eisbach- und Gestaltungsmaßnahmen im Standortraum, ev. gemeinsam mit Umbauten der Westbahnstrecke).

Die dafür notwendigen Maßnahmen (z. B. Ermittlung und Gestaltung der Abflussräume) sind integraler Bestandteil der Standortentwicklung. Südlich des bestehenden Betriebes Palfinger ist als Hochwasserschutzmaßnahme die Errichtung eines Retentionsbeckens geplant.

- GG2 Steindorf-Stadlberg (ca. 20 ha, in der Marktgemeinde Straßwalchen, ev. am Südrand in das Gebiet der Stadt Neumarkt hineinreichend).

Dieser Standortraum ist in der ICRA-Studie nicht erfasst, befindet sich aber in unmittelbarer Nachbarschaft der mit Bestnote ausgestatteten Gebiete.

Das nutzbare Flächenpotential hängt von der Gesamtkonzeption der Standortentwicklung ab. Wenn es gelingt, den Standortbereich nach Norden bis zur Zufahrtsstraße nach Stadlberg auszudehnen, dann sind auch 25 ha erreichbar. Dies erfordert allerdings eine geschickte, die Standortverhältnisse optimal berücksichtigende Gesamtplanung. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die geschaffene direkte Straßenaufschlüsselung des Gebietes von der Landesstraße B1 her (über das Gelände des ehemaligen Möbelhauses Schwaighofer).

Der Standort ist als längerfristige Reserve anzusehen.

- GG3 Straßwalchen-Nord-West (ca. 10 ha)

Die Evaluierung des Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenpotentials zeigt, dass sich das Gesamtflächenpotential von 2004 bis 2022 um rd. 37 ha verringert hat (ggü den Annahmen im Sachprogramm sogar um minus 110 ha) (siehe Tabelle 4). Aufgrund der Verringerung des Gesamtflächenpotentials, welches unter anderem durch Abflussbereiche des 100 Hochwassers, Retentionsmaßnahmen, die ÖBB Hochleistungs-Strecke, Siedlungsentwicklung und das Naherholungsgebiet Irrsberg, begründet wird, ist ein zusätzlicher Bedarf für einen Vorsorgeraum gegeben.

Zur vorausschauenden Sicherung von interkommunal zu entwickelnden Gewerbeflächen wird daher im Rahmen der 1. Änderung des Regionalprogrammes ein weiterer Vorsorgeraum für eine regionale Großgewerbezone im Regionalprogramm festgelegt. Die neue regionale Großgewerbezone (GG3) liegt westlich von Straßwalchen Nord (G1) und erfüllt die Kriterien für eine Standortfestlegung im Regionalprogramm.

- Im Nahbereich der hochrangigen Verkehrsinfrastruktur,
- Gleisanschluss vorhanden oder herstellbar,
- LKW-Erschließung ohne Belastung von Wohnanrainern möglich,

Das Gebiet ist bereits durch Erdgasanlagen vorbelastet. Dieser Standort ist ebenfalls als längerfristige Reserve anzusehen.

## 3.3 ERLÄUTERUNGEN ZU TOURISMUS – FREIZEITWIRTSCHAFT – ERHOLUNG

### 3.3.1 Allgemeines

Die touristische Bedeutung der Region Salzburger Seenland wird durch eine Vielzahl von attraktiven Angeboten unterstrichen, die dem Nüchtigungstourismus und vor allem den Erholung suchenden Bewohner:innen der Region, der Stadt Salzburg und der benachbarten Regionen zur Verfügung stehen.

Neben den attraktiven Dorf-, Markt- bzw. Stadtzentren ist es vor allem der namensgebende Seenreichtum, welcher **der** touristische Trumpf der Region ist.

Die Ziele und Maßnahmen zielen auf eine Erhöhung der regionalen touristischen Wertschöpfung. Große Bedeutung kommt Angebotsverbesserungen im Beherbergungsbereich zu (vor allem größere Betriebe im Drei- bis Viersterne-Segment mit zeitgemäßen zusätzlichen Angeboten), welche das Spektrum der bestehenden Tourismuseinrichtungen in den Ortschaften und im Nahbereich der Seen bereichern sollen.

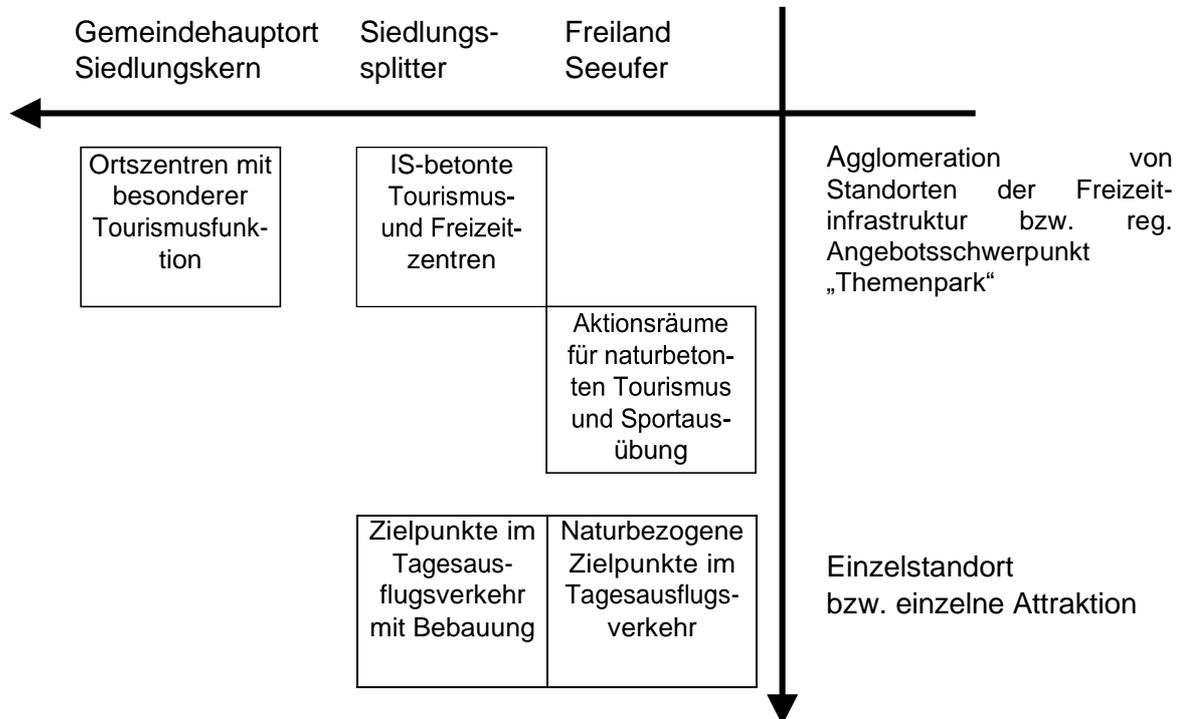
Mit Ausnahme der Ortszentren von Mattsee und Seeham, in welchen eine Vielzahl von Freizeit- und Tourismusangeboten vorhanden ist, wurden im Regionalprogramm keine Standortfestlegungen für die geschlossenen Ortskerne vorgenommen.

Alle ergänzenden Tourismuseinrichtungen außerhalb von geschlossenen Ortsgebieten, insbesondere wenn sie im Nahbereich von Seeufnern oder landschaftlich attraktiven Räumen liegen, stehen im Spannungsfeld zwischen moderater Nutzung und intakter Natur. Die Region ist sich dieser Verantwortung bewusst, wie bereits bei den Zielfestlegungen im Leitbild und Strukturmodell, aber auch in diesem Kapitel dokumentiert wird.

Es werden daher bei der Standortfestlegung für die Tourismusinfrastruktur – mit einer Ausnahme – keine neuen Standorträume festgelegt, sondern lediglich bereits bestehende Standorte für Attraktivierung, Erweiterung und Ergänzungsbauten festgelegt. Die Berücksichtigung der naturräumlichen, landschaftlichen und ökologischen Erfordernisse ist in den Zielen und Maßnahmen festgelegt.

Die regionale Bedeutung der Standorträume besteht entweder wegen der Einzigartigkeit (z.B. der einzige Golfplatz der Region) oder wegen ihrer besonderen Attraktivität für die Region und darüber hinaus (Strandbäder, Ausflugszielpunkte). Ähnlich den gewerblich / industriellen Festlegungen steht auch hier die Planungsidee einer regionalen Aufgabenteilung sowie der Netzwerkgedanke (ein regionales Netz unterscheidbarer, sich ergänzender Angebote) im Vordergrund.

Die Zuordnung der Standorte gem. Raumanalyse zu den einzelnen Kategorien im Regionalprogramm erfolgt nach folgendem Grundprinzip:



### 3.3.2 Ortschaft mit besonderer Tourismus- und Freizeitfunktion

#### Kriterien

Es sind dies die touristisch bereits derzeit stark frequentierten Ortszentren Seeham und Mattsee, welche für die Region angebotsprägend sind und entsprechend überregional vermarktet werden.

Neben den ausgeprägten Tourismuszentren Seeham und Mattsee wird auch das an einer ganzheitlichen Tourismusphilosophie orientierte „Zukunftsdorf – Schleedorf“ in diese Kategorie aufgenommen.

Die ausgewiesenen Standorte sind – gemeinsam mit den außerhalb der Ortskerne bzw. im Freiland gelegenen infrastrukturbetonten Tourismus- und Freizeitzentren gleichsam „Trittsteine“ und Kristallisationspunkte innerhalb des lt. räumlicher Funktionszonierung (Strukturmodell) zugewiesenen „Schwerpunktraumes für qualitätsorientierten Tourismus und Naherholung“.

Durch die Festlegungen ähnlich der Kategorie „Infrastrukturbetonte Tourismus- und Freizeitzentren“ soll gewährleistet werden, dass bei der Standortentwicklung und Erweiterung Qualitätskriterien festgelegt und rechtsverbindlich im Bau- und Raumordnungsverfahren (z.B. im Rahmen von Gestaltungskonzepten, Bebauungsplänen etc.) umgesetzt werden.

Dies gilt allerdings nur bei Widmungsänderungen bzw. Neuwidmungen für Bauten und Anlagen mit überörtlich bedeutsamer Funktion für den Tourismus, da nur in solchen Fällen auch raumordnerische Instrumente greifen. Davon ausgenommen bleiben geringfügige Änderungen oder Plankorrekturen ohne Wirkung auf die Gesamtqualität des Standortraumes.

<b>Standortbereich</b>	<b>Funktion / Regionale Schwerpunktsetzung</b>
Seeham Strandbad – Zentrum	Attraktives Dorfzentrum, Seeuferbereich mit Strandbad und Seebühne und bestehende Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe decken ein zielgruppenspezifisches Angebot in der Region ab und sind zu ergänzen, insbesondere auch im qualitativ höherwertigen Nächtigungssegment.
Mattsee – Strandbad – Zentrum – Weyerbucht	Attraktives Marktzentrum, Weyerbucht, Schloss Mattsee und Strandbad sind zu ergänzen, insbesondere auch im qualitativ höherwertigem Nächtigungssegment (vgl. Kap. 2.4 Entwicklungsaufgaben der Gemeinden, Kompetenzzentrum „Kultur“).
Schleedorf - Zentrum	Dorfzentrum, Naherholungs- und Ausflugstourismusgebiet, die Ausflugsziele sind Ausgangspunkt für die Schaffung weiterer Tourismusangebote inkl. Beherbergung (vgl. Kap. 2.4 Entwicklungsaufgaben der Gemeinden „Zukunftsdorf“).

### 3.3.3 Infrastrukturbetonte Tourismus- und Freizeitzentren

#### Kriterien

Regional bedeutsame, bestehende und künftig zu entwickelnde Standorträume der großflächig entwickelten, intensiven Tourismusinfrastruktur (in der Regel mit bestehendem oder angestrebtem Gastronomie- und Beherbergungsangebot), welche für das Gesamtangebot der Region von Bedeutung sind, werden als infrastrukturbetonte Tourismus- und Freizeitzentren festgelegt.

Das sind Tourismus- und Freizeitzentren mit einem spezifischen thematischen Angebot für die Region, entweder mit geschlossener Bebauung (wie z.B. Sportanlage, Themen- und Freizeitpark, Gemeindehauptort, Beherbergungsbetriebe von regionaler Bedeutung), oder intensiver Landschaftsnutzung (wie z.B. Golfplatz, Reitsportzentrum), einer hohen Besucherfrequenz und damit verbundenen erhöhten Anforderungen an Verkehrsinfrastruktur und Erreichbarkeit.

Die Standortfestlegung umfasst die bestehenden Einrichtungen; bei künftig zu entwickelnden Standorträumen werden jene regional bedeutsamen Tourismusinfrastruktur-Standorte und Projekte übernommen, für die entweder vorgeprüfte Standortfestlegungen aus den räumlichen Entwicklungskonzepten und/oder Projektstudien bzw. Konzepte für regional ausstrahlende, hochwertige Einrichtungen vorhanden sind.

Derzeit ist entsprechend den festgelegten Kriterien für Beherbergungsbetriebe von regionaler Bedeutung (mind. 75 Zimmer und/oder 150 Betten) ein bestehender Betrieb, das Junge Hotel (JHA, Hostelling International) in Obertrum, als solcher einzustufen. Basierend auf einer Erhebung der aktuellen Zimmer- und Bettenanzahl in der Region, statistischer Daten und Analysen im Flachgau sowie auf Landesebene und auf Basis des Tiroler Handbuchs „Tirol FWP 2016“ wurde die Größenordnung für Beherbergungsbetriebe von regionaler Bedeutung definiert.

Nachfolgend sind die Standortbereiche beschrieben (Funktion, aktuelle und künftige regionale Schwerpunktsetzung):

<b>Standortbereich</b>	<b>Funktion / Regionale Schwerpunktsetzung</b>
Mattsee – Bereich Strandbad Regionaler Angebotsschwerpunkt „QUALITÄTSBEHERBERGUNG“	Standortneugründung für ein hochwertiges Beherbergungsangebot in landschaftlich attraktiver Lage.
Freibad und Freizeitpark Straßwalchen Regionaler Angebotsschwerpunkt „FREIZEITPARK-KINDER“	Attraktive und zielgruppenspezifische Infrastruktur als Ganzjahresattraktion in günstiger Erreichbarkeit auch für Regionsnachbarn. Die Anlage ist zeitgemäß weiterzuentwickeln und mit zusätzlichen Angeboten (u. a. auch Beherbergung) zu ergänzen.
Schloss Sighartstein – Neumarkt Regionaler Angebotsschwerpunkt „SCHLOSS-AMBIENTE“	Hochwertiges Ambiente mit Schloss und Umfeld; Dabei ist eine behutsame Einfügung bzw. Unterordnung in den Gesamtcharakter der Ortschaft erforderlich und die visuelle Wirkung des Schlosses insbesondere gegen Westen und Südwesten zu wahren (vgl. 3.4.5 Sensibles Ensemble).
Wallersee – Ostbucht – Neumarkt Regionaler Angebotsschwerpunkt „WALLERSEETOURISMUS QUALITÄTSBEHERBERGUNG NORD“	Standortraum für Tourismusinfrastruktur mit Beherbergung in landschaftlich attraktiver Lage, im Nahbereich des Regionszentrums Nord (Neumarkt / Straßwalchen).  Der Standortraum wird im Osten durch die vorhandene Aufschließungsstraße (Rad- und Gehweg) für die Uferparzellen bzw. den Wallerseerundweg begrenzt. Diese Aufschließungsstraße bildet die Grenze zwischen dem geschlossenen Hochwald am Hang (= Grünzug Seeleiten) und der seit längerem brachgefallenen Fläche, die mit Gebüsch und Jungwald bestockt ist.
Sport- und Freizeitzentrum Seekirchen Regionaler Angebotsschwerpunkt „SPORT-SPIEL-FUN“	Ausgezeichnet ausgestattetes Sport- und Freizeitangebot mit Entwicklungspotential, in guter regionaler Erreichbarkeit und unmittelbarer Nachbarschaft zum Regionszentrum Süd (Seekirchen). Standort für ein mögliches Hallenbad.

Standortbereich	Funktion / Regionale Schwerpunktsetzung
Bereich Haus Seebrunn - Strandbad Henndorf  Regionaler Angebotsschwerpunkt WALLERSEETOURISMUS-OST“ im Rahmen des im Strukturmodell festgelegten „Schwerpunktraums für qualitätsorientierten Tourismus und Naherholung	Ausbaufähige, gut erreichbare Tourismusinfrastruktur mit Gastronomie, Strandbad und Sporteinrichtungen mit Entwicklungspotential im Seebereich für die Region und deren Nachbarn.  Im Südosten grenzt der Standortraum an den Regionalen Grünzug, der die Hangzone am Wallersee- Ostufer einnimmt.
Golfplatz Altentann  Regionaler Angebotsschwerpunkt „GOLF“	Attraktiver und einziger Standortraum der Region für das spezifische Angebotssegment „Golf“ mit Erweiterungs- und Ergänzungsmöglichkeit (z.B. Golfhotel u. a.)

Die Gemeinde Seekirchen a. W. hat im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) 2018 im Norden des Hauptortes (Bereich der Hundewiese) eine Entwicklungsfläche für Touristische Nutzung festgelegt. Gemäß REK ist eine Widmungsvoraussetzung für die Realisierung des Standortes die Änderung des Regionalprogrammes Salzburger Seenland. Der Beschluss des Regionalprogrammes in der Fassung der 1. Änderung bedeutet keine Zustimmung des Regionalverbandes zur Festlegung einer Entwicklungsfläche für Touristische Nutzung der Standortgemeinde gem. REK 2018 (vgl. Teil A – Ziele und Maßnahmen, Absatz 3.3.3.2.).

### 3.3.4 Aktionsraum für naturbetonten Tourismus und Sportausübung

#### Kriterien:

Es handelt sich in der Regel um Seeuferbereiche mit bestehenden und zu entwickelnden Angebotsbündeln für Erholung und Sportausübung, meist in Kombination mit Campingtourismus.

Wesentliches Merkmal ist die Landschaftsgebundenheit der Standorte und der Bezug zur umgebenden freien Landschaft im Bereich des Seeufers und dessen Umgebung. Daher ist die Rücksichtnahme auf die Landschaftsqualität und auf die benachbarten, ökologisch sensiblen Gebiete ein besonderes Erfordernis.

Die Standorte im Seeuferbereich wurden gemäß Tourismusprospekten und eigener Begehung erfasst. Nächtigungstourismus ist nur in Form von Camping bzw. im Bereich Zellhof auch in Kombination mit Beherbergung (Seminartourismus) vorhanden.

#### Erläuterungen zu den Standortbereichen

##### **Bereich Zellhof (Mattsee):**

Es handelt sich um eine kulturhistorisch bedeutsame Anlage aus Filialkirche, Gutshaus mit Nebengebäuden, welche für Seminare der Pfadfinderorganisation Salzburg adaptiert wurde. (Zeltplatz, Seezugang sind vorhanden). Der Standortbereich liegt in Freilandlage auf der schmalen Landbrücke zwischen Grabensee und Obertrumer See.

Zellhof wurde aufgrund des stark freiraumbezogenen Charakters und der Lage zwischen dem Obertrumersee und dem Grabensee trotz Beherbergungsangebot in diese weniger intensive Kategorie des Regionalprogrammes eingestuft.

#### **Bereich nördlich Untermayerhof (Mattsee)**

Start- und Übungsplatz für Paragleiter am Südhang etwa auf halber Höhe des Buchberges.

Aus dem Festlegungs-Schema „Seeufernutzung“ fällt diese Paragleiter-Anlage heraus. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist die ausschließlich sportbezogene Nutzung in der freien Landschaft, welche praktisch ohne bauliche Infrastruktur auskommt.

#### **Bereich Strandbad Staffl mit Schiffsanlegestelle (Obertrum a.S.)**

Strandbad mit Liegewiesen und Stegen, Gastronomie, Erlebnisspielplatz, Kinderbecken, Sprungturm, Bootsverleih. Etwas nördlich davon liegt ein kleiner Campingplatz. Teil dieses seeuferbezogenen Angebots ist auch noch - weiter östlich - die Schiffsanlegestelle für die Trumer Seenschiffahrt im Schilfgürtel des Obertrumer Sees. Die Anlage weist überwiegend einen sehr naturnahen und offenen Freiland-Charakter auf.

#### **Bereich Strandbad mit Campingplatz Zell am Wallersee (Seekirchen a.W.)**

Strandbad mit Liegewiese, Gastronomie, Campingplatz, eigene Bahnhaltestelle an der Westbahn (Wallersee). Die Anlage weist überwiegend einen sehr naturnahen und offenen Freiland-Charakter auf.

#### **Bereich Strandbad – Campingplatz Seekirchen (Seekirchen a.W.)**

Liegewiesen, Beach-Volleyballplätze, Gastronomie, Spielplätze, daneben Wohnwagen- und Zeltstellplätze in deutlich abgesetzter Lage zum Gemeindehauptort.

Die Anlage weist überwiegend einen sehr naturnahen und offenen Freiland-Charakter auf.

#### **Bereich Campingplatz Fenningerspitz (Henndorf a.W.)**

Campingplatz, Gastronomie, dazugehöriger „Naturbadestrand“. Die Anlage weist überwiegend einen sehr naturnahen und offenen Freiland-Charakter auf.

### **3.3.5 Zielpunkte im Tageserholungs- und Ausflugstourismus**

Festgelegt wurden regional oder überregional bedeutsame Attraktionen für erholungssuchende Tagesausflügler und Tourismuskäste, die in der Regel fern von Siedlungsgebieten in exponierter und attraktiver landschaftlicher Lage liegen. Schwerpunkt des Handlungsbedarfes ist hier die Besucherlenkung, da es sich um zeitweise stark frequentierte Zielpunkte mit entsprechenden Verkehrsproblemen handelt.

Zur Abschätzung der regionalen Bedeutung (Attraktivität auch über die Region hinaus) wurde wie folgt vorgegangen: Ausgangspunkt ist die Auswertung der Tourismusprospekte der Region und der Tourismusverbände, der übergeordneten Regionen sowie die Auswertung der überregionalen Medien im Hinblick auf Information, Zielgruppenwerbung und Berichterstattung zu diesen Ausflugszielen. Zuletzt flossen die entsprechenden Einschätzungen der Region im Rahmen von Gemeinde- und Regionsgesprächen im Hinblick auf Frequenz und Attraktivität in die Beurteilung ein.

Bei der Festlegung der Maßnahmen wurde unterschieden zwischen

1. Tageserholungszielpunkten mit genutztem Baubestand (meist Gastronomie betrieben)
2. Tageserholungszielpunkten mit Schwerpunkt „Naturerlebnis“ ohne genutzten Baubestand

In der ersten Kategorie ist eine Baulandwidmung für die Bestandssicherung und Attraktivierung - z.B. der bestehenden Gastronomie - zulässig.

In der zweiten Kategorie ist eine Baulandwidmung nicht zulässig, Einrichtungen zur Erhöhung der Erlebnisqualität der Attraktion, wie z.B. Schautafeln, Bänke u. a. sind jedoch erwünscht.

#### Erläuterungen zu den Standortbereichen

##### **Kaiserbuche (Obertrum a. S.):**

Tagesausflugszielpunkt für den Zentralraum mit Wahrzeichencharakter an der Regionsgrenze über die Gemeindegrenzen von Nussdorf am Haunsberg und Obertrum. Gastronomie, Zufahrtsstraße, Baumbestand. Unweit der Kaiserbuche, jedoch bereits in der Nachbargemeinde, befindet sich die 2018 errichtete Vega Sternwarte, eine der leistungsstärksten öffentlichen Sternwarten Europas.

##### **Teufelsgraben und Kugelmühle (Gemeinde Seeham):**

Entlang des Teufelsgrabens liegen mehrere Mühlengebäude, welche als Gesamtangebot für Freizeitaktivitäten aus Naturerlebnis, Gastronomie und Kulturgeschichte angeboten werden. Am Eingang zum Teufelsgraben befindet sich ein Hochseilpark.

##### **Naturpark Buchberg (Marktgemeinde Mattsee):**

Markanter Ausflugszielpunkt mit kleinem Aussichtsturm mit den Schwerpunkten Natur- und Kulturlandschaftserlebnis, Fernblick und Lehrpfaden.

Aufgrund des naturnahen Standortcharakters ohne Bauten im Gipfelbereich keine Baulandwidmung zulässig,

##### **Tannberg (Gemeinde Schleedorf)**

Ausflugsghasthof am Ende einer „Panoramastraße“ nördlich von Spanswag mit Regionsblick am Nordrand des Seengebiets mit Übergang zur freien Landschaft.

**Ruine Lichtentann (Gemeinde Henndorf a. W.):**

Markant gelegene Ruine und Aussichtspunkt am Beginn des Anstiegs zu Lehmberg/Große Plaike. Liegt als Etappenziel am geologisch-landschaftskundlich angelegten sogenannten „Eiszeitrundweg“.

Aufgrund des naturnahen Standortcharakters (mit Ausnahme der Ruine ohne Bauten) ist keine Baulandwidmung zulässig.

**Plaike / Heimkehrerkreuz (Gemeinde Henndorf a.W.):**

Aussichtspunkt und Gedenkkreuz im Kamm bzw. Gipfelbereich der Henndorfer Plaike mit Fernblick an der Regionsgrenze zu Thalgau. Liegt als Etappenziel am geologisch-landschaftskundlich angelegten sogenannten „Eiszeitrundweg“.

Aufgrund des naturnahen Standortcharakters ohne Bauten ist keine Baulandwidmung zulässig,

**Gut Aiderbichl (Gemeinde Henndorf a.W.):**

Besuchbarer Gnadenhof als Zufluchtsort für Tiere, die sich in einer aussichtslosen Situation befanden. Gastronomie, Shop, Veranstaltungsräumlichkeiten, großer Parkplatz und Bummelzug.

**Wenger Moor (Gemeinde Köstendorf a.W.):**

International beworbenes und geschütztes Naturkleinod als naturnahes Ausflugsziel mit dem Schwerpunkt „Naturerlebnis“.

Aufgrund des naturnahen Standortcharakters (Natura 2000-Gebiet) ohne Bauten ist keine Baulandwidmung zulässig,

**Tiefensteinklamm (Gemeinde Köstendorf):**

Durch Wanderweg erschlossene kleine Klamm / Schlucht als naturnahes Ausflugsziel mit dem Schwerpunkt „Naturerlebnis“.

Aufgrund des naturnahen Standortcharakters ohne Bauten ist keine Baulandwidmung zulässig.

**St. Georgskirche / Sommerholz (Stadt Neumarkt a. W.):**

Kirche, welche als Veranstaltungsort für Konzerte im Sommer genutzt wird, Gastronomie und landwirtschaftliche Bauten in landschaftlich reizvoller Lage an der Regionsgrenze. Ausflugszielpunkt für die Seenregion und das Mondseeland.

## 3.4 SIEDLUNGSWESEN UND WOHNSTANDORTE

### 3.4.1 Oberziele

(siehe Teil A)

### 3.4.2 Schwerpunkte der Wohnbautätigkeit

Die Festlegung übernimmt die im Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ aus dem Jahr 2009 enthaltenen Bestimmungen.

Wegen der unmittelbaren Umsetzungspflicht über die Instrumente der Örtlichen Raumplanung sind zusätzliche Festlegungen im Regionalprogramm nicht notwendig.

### 3.4.3 Regional bedeutsame Siedlungsgrenzen

Zur längerfristigen Steuerung der Siedlungstätigkeit, vor allem in Hinblick auf den außerlandwirtschaftlichen Wohnbau, werden in Gebieten, die einen besonderen Siedlungsdruck erwarten lassen oder in denen aus regionaler Sicht eine besondere Sensibilität des Landschaftsbildes besteht, Siedlungsgrenzen festgelegt.

Für die Einstufung als regional bedeutsamer Siedlungsgrenze waren folgende Kriterien maßgeblich:

- Erhöhte Sichtexposition aus größeren Distanzen,
- Nähe zu visuell und / oder ökologisch sensiblen Landschaftsteilen,
- Nähe zu markanten Geländelinien (Höhenzüge und dgl.)
- Gefahren für identifikationsstiftende Ortsbilder (z.B. durch Verstellen von weiträumigeren Sichtbeziehungen).
- Konfliktpotential mit (über)regionalen Festlegungen (z.B. Umfahrungsstraße, regionale Gewerbezone).

In diesem Sinne wurden die in den Räumlichen Entwicklungskonzepten enthaltenen Siedlungsgrenzen überprüft und entsprechend ausgewählt.

Die Festlegungen sind wie folgt begründet:

#### **Schalkham (Gemeindegebiet Neumarkt am Wallersee)**

Begrenzung der entlang der alten Bundesstraße nach Süden vorrückenden Wohnbebauung (Schalkham) zur Wahrung des Freiraumcharakters an der nordöstlichen Umrahmung des Wallersees.

**Seewalchen - Strandbad (Gemeindegebiet Seekirchen am Wallersee):**

Freihalten des Vorfeldes der Seeburg, und Einhaltung einer angemessenen Freifläche um Strandbad bzw. Seeufer.

**Siedlung Dürnberg und Seeham-Süd (Gemeindegebiet Seeham):**

Begrenzung der wenig landschaftsgebundenen, gestalterisch problematischen und sichtexponierten Hangbebauung, die insbesondere aus dem Bereich Mattsee und vom Ostufer des Obertrumer Sees weiträumig wahrgenommen werden kann.

**Hauptort Köstendorf (Gemeindegebiet Köstendorf):**

Sicherung der noch weitgehend intakten Einbindung der Ortschaft in das flachwellige Moränenhügelland, insbesondere in der Ansicht aus Süden („Vorfeld“ des Natura 2000-Gebietes Wenger Moor).

**Henndorf Oberdorf – östlicher Ortsrand (Gemeindegebiet Henndorf am Wallersee)**

Respektieren der naturräumlich klar ablesbaren Landschaftskammerung (Freihalten der Kammlinie des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Moränenrückens).

**Henndorf – Streimling (Gemeindegebiet Henndorf am Wallersee)**

Sicherung des Freiraumcharakters im Vorfeld des Zifanken / Henndorfer Wald.

**Straßwalchen – Umfahrung Steindorf (Gemeindegebiet Straßwalchen)**

Begrenzung der Siedlungsentwicklung zur Freihaltung eines Korridors für die Umfahrungsstraße Steindorf; Vermeidung von potentiellen Nutzungskonflikten durch eine heranrückende Bebauung an den Vorsorgeraum für die regionale Großgewerbezone (GG2) Steindorf-Stadlberg.

Ergänzend zu den Siedlungsgrenzen sind an landschaftlich besonders exponierten Standorten Vorsorgeräume für die Erhaltung regionaler Grünverbindungen ausgewiesen, die insbesondere im Raum Henndorf - Fischtaging, Straßwalchen-Stadlberg, Pfongau, Obertrum-Kellerwirt eine klare Trennung bzw. Begrenzung der Hauptsiedlungsgebiete bewirken sollen. Die Land- und Forstwirtschaft fungiert dabei als wichtiger Faktor der Grünraumerhaltung.

### 3.4.4 Ortsbilder von regionaler Bedeutung

Der Beitrag des Regionalprogrammes zur Erhaltung der Gestaltqualität und Funktionalität der Ortschaften besteht in einem Hinweis auf diesbezüglich besonders bedeutsame Ortskerne mit erhöhten Anforderungen an die Baugestaltung.

Die Auswahl beschränkt sich auf die Orte höherer Zentralitätsstufe (Neumarkt, Straßwalchen, Seekirchen, Mattsee), im Sinne „regionaler Identifikationspunkte“. Ungeachtet einzelner Bausünden haben alle diese Orte ihre historisch bedeutenden, jeweils charakteristischen Bauensembles erhalten können:

- Mattsee mit seinem Sakralbezirk im Umfeld der Pfarrkirche,
- Straßwalchen mit seinen beiden Straßenplätzen, die vom erhöht liegenden, mächtigen Kirchenbau beherrscht werden,
- Neumarkt mit seinen um den Marktplatz geschlossen ausgebildeten Straßenfronten und dem markanten Eckpfeiler der Pfarrkirche,
- Seekirchen mit seiner zeitgemäß gestalteten Raumfolge im Umkreis der Pfarrkirche, in der die historischen Bauten wie selbstverständlich ihren Platz finden.

### 3.4.5 Sensibles Ensemble

Es geht darum, sowohl das unmittelbare Umfeld als auch den weiträumigeren Umgebungscharakter mit der Wirkung des jeweiligen Bauwerkes in Einklang zu halten. Im Besonderen sollen die wichtigen Sichtachsen langfristig unbeeinträchtigt bleiben. Diese Absicht kann durch Freihaltung der Umgebung oder durch eine geschickte Standortwahl und architektonische Einbindung künftiger Bauwerke erreicht werden.

Die Einstufung der Standorte als regional bedeutsame Ensembles wurde anhand folgender Kriterien durchgeführt:

- Erhöhte kulturhistorische und bauhistorische Bedeutung
- Besondere landschaftliche Wirksamkeit (z. B. durch Ortsrandlage oder erhöhten Standort),
- Weiträumige Sichtbeziehung (mindestens 1 km).

Der Landschaftsraum des Regionsgebietes wurde in Bereisungen diesbezüglich mehrfach überprüft, wobei Ausblicke von prominenten Aussichtspunkten, stark frequentierte Routen (Straßen, Radwege u. dgl.) sowie Seeufersituationen besonders beachtet wurden.

Die ausgewählten Standorte sind wie folgt begründet:

Pfarrkirche (Kirchturm) gemeinsam mit Schloss Mattsee (Marktgemeinde Mattsee):

Der mächtige Kirchturm und das exponiert auf einem Felssporn gelegene Schloss sind vermutlich eines der am meisten fotografierten Ensembles im Seengebiet. Im Land Salzburg dürfte dies neben Zell am See der einzige Fall sein, dass ein historisches Ortszentrum derart unmittelbar an das Seeufer angrenzt. Das Ensemble wird mit dem Stiftsgebäude und dem Marktplatz abgerundet.

Das Sichtfeld erstreckt sich nach Norden, Nordosten und Osten über weite Teile des Mattsees bzw. seiner Uferzonen.

Pfarrkirche (Kirchturm) (Marktgemeinde Obertrum):

Der eigenwillige Doppelzwiebelturm am seeseitigen Rand des Ortes markiert bereits in der Ansicht von Süden den Eingang in das Gebiet der Trumer Seen. Seine Hauptwirkung entfaltet er jedoch in der Ansicht von Norden, jeweils vom West- bzw. Ostufer des Obertrumer Sees her.

Das wesentliche Sichtfeld erstreckt sich in Nordnordost-Richtung in den Bereich Außerhof – Mitterhof (L 101 Mattseer Landesstraße).

Pfarrkirche (Kirchturm) Köstendorf (Gemeinde Köstendorf):

Die Besonderheit dieser Landmarke besteht in dem Umstand, dass sie aus bestimmten Ansichtswinkeln den einzigen Hinweis auf die Existenz einer Ortschaft liefert. Die Kirche ist - wie der größte Teil der Ortschaft - im flachen Tal des Eisbaches positioniert, sodass lediglich der obere Teil des Turmes samt Turmhelm über die Hügel-silhouette hinausragt. Diese noch vor wenigen Jahrzehnten für viele Orte des Seenlands durchaus typische städtebauliche Situation sollte zumindest als „Erinnerungswert“ erhalten bleiben. Das relevante Sichtfeld erstreckt sich nach Süden und Südwesten in den Bereich der Westbahnlinie bzw. in die Flucht der L 238 Seekirchner Landesstraße.

Johanneskirche (Gemeinde Köstendorf):

Das Johanneskirchlein ist - trotz bescheidener Größe – ähnlich wie die Georgskirche (s. u.) ein Bauwerk mit besonders weit reichender visueller Wirkung. Isoliert auf einem teilweise bewaldeten Hügel liegend, dominiert es die ostseitige Kulisse von Köstendorf und zieht in der Ansicht von Süden und Südwesten den Blick aus erheblicher Entfernung an. Die Erhaltung der Sichtachsen - auch über größere Distanz - wird hier von besonderer Bedeutung sein.

St. Georgskirche, Sommerholz (Stadt Neumarkt a. W.):

Das u. a. durch den alljährlichen Georgiritt bekannte Kirchlein liegt dominierend auf einem völlig baumfreien Höhenrücken. Bemerkenswert ist das weiträumige, durch Bauten noch wenig gestörte Glacis, das der Anlage vor allem gegen Norden und Nordosten (Richtung Oberhofen) aber auch gegen Osten (Richtung Irrsee) eine außerordentliche Fernwirkung verleiht.

Schloss Sighartstein, (Stadt Neumarkt a. W.):

Das Schloss liegt erhöht auf einem isolierten, im Süden waldbestandenen Hügel. Die Wirkung besteht in der kompakten Baumasse, die von einem mächtigen Mansardendach gekrönt wird. Das Hauptsichtfeld spannt sich gegen Westen und Südwesten auf und reicht – sofern keine Sichtverschattung durch das Straßenbegleitgrün besteht - quer über die Landesstraße B 1 zum Ortsrand von Neumarkt bzw. Schalkham. In kurzer Distanz wird die Sicht in der Südsicht teilweise durch eine Fichtenreihe eingeschränkt.

Stadtpfarrkirche Neumarkt, (Stadt Neumarkt a. W.):

Die Nikolauskirche in Neumarkt ist seit 1859 Pfarrkirche von Neumarkt am Wallersee. Die Kirche steht innerhalb einer historischen Erdwallanlage in der Ortsmitte, westlich am Nordende der Hauptstraße. Markant ist der barocke Südturm mit Pyramidenhelm. Das Hauptsichtfeld erstreckt sich in Richtung Südosten, sofern dieses nicht durch das Relief unterbrochen wird oder Sichtverschattungen (Gebäude, Gehölze) bestehen.

Kirche St. Brigida, (Gemeinde Henndorf am Wallersee):

Das schlichte Filiationlein nimmt den Hintergrund einer weitgespannten, nahezu baumfreien Geländemulde ein. Die Wirkung besteht im Kontrast zwischen der strengen spätgotischen Bauform (Saalkirche mit Dachreiter) und den weitläufigen, sanft geformten Waldkuppen im Hintergrund. Das sichtempfindliche Vorfeld erstreckt sich nach Südwestrichtung bis zu Straßenverbindung Henndorf / Oberdorf – Firling, etwas weniger prominent auch in westlicher Richtung zur Landesstraße B 1.

Problematisch wäre jedenfalls die Fortführung der Einzelhausbebauung an der Straße nach Oelling.

Schloss Seeburg, Seewalchen (Stadt Seekirchen a. W.):

Das reizvolle Schlösschen mit seiner charakteristischen Ringwallanlage und dem markanten Torbau thront auf einer gegen den Wallersee gerichteten Terrassenkante. Das Schloss bildet die charakterisierende Landmarke im südwestlichen Wallerseebecken und beherrscht die weitgehend unbebauten Seeuferbereiche. Die visuelle Wirkung entfaltet sich vor allem gegen Norden (Oberleiten), nach Nordosten (quer über den Wallersee) und nach Osten bis nach Fischtaging.

Kirche Waldprechting (Stadt Seekirchen a. W.):

Die erhöht liegende Kirche liegt am Nordrand des verbauten Gebietes und bildet mit seinem Kirchturm den visuellen „Vorposten“ der Stadt Seekirchen, wenn man sich aus dem westlichen und nordwestlichen Hügelland annähert. Besonders auffällig ist das Bauwerk im „tangentialen Blick“ längs der L 102 (Obertrumer Landesstraße) in beiden Fahrtrichtungen. Es liegt zudem in Fluchrichtung der L 238 (Seekirchner Landesstraße).

## **3.5 VERSORGUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR (HANDEL – DIENSTE – SOZIALES – BILDUNG – GESUNDHEIT – ÖFFENTLICHE VERWALTUNG)**

### **3.5.1 Vorgaben - Rahmenbedingungen**

Neben den verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes, die für das REP übernommen werden, wirken in diesem Themenbereich die aktuellen, z. T. gegenläufigen Trends und Entwicklungen im Bereich Versorgung, Bildung und Soziale Infrastruktur mit starken Konzentrationstendenzen (Einzelhandel) und Sparzwang (Zentralisation) bei gleichzeitig gestiegenen Ansprüchen an die öffentlichen Angebote.

Die Region Salzburger Seenland stellt diesen Trends eine systematische regionale Aufgabenteilung („Entwicklungsaufgaben für Gemeinden“) gegenüber. Diese Entwicklungsaufgaben bauen einerseits auf den bestehenden Einrichtungen im Bereich Bildung, Versorgung und regionalen Einrichtungen (z.B. Seniorenheime) auf, andererseits unterstützen sie lokale Initiativen, die für die Zukunft der Region von Bedeutung sind (vgl. die beiden maßstabsfreien Karten „Zukunft Innovation – Gemeinschaft“ und „Wirtschaftsstandorte - Handel - Dienste - Bildung“).

In der Regel werden die Entwicklungsaufgaben der Gemeinden im Rahmen der kommunalen Planungen und Entscheidungen wahrgenommen. Eine regionale Abstimmung bzw. Einbindung der Region als potentieller Nutzer oder Anbieter ist jedoch erforderlich. Um dem strategischen Charakter der Entwicklungsaufgaben gerecht zu werden, sind diese auf der Leitbildebene angesiedelt (vgl. Kap. 2.4).

### **3.5.2 Regionale Versorgungsfunktionen**

Die Einstufungen orientieren sich unter anderem am rechtsgültigen Landesentwicklungsprogramm. Die Einstufung von Neumarkt / Straßwalchen und Seekirchen als Regionalzentren entspricht der im Regionalverband erfolgten Willensbildung.

## 3.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Die Verwirklichung der regionalen Entwicklungsziele im Bereich der Technischen Infrastruktur hängt eng mit der zielkonformen Siedlungsentwicklung zusammen, wie sie im Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ aus dem Jahr 2009 bzw. dem Landesentwicklungsprogramm 2022 (LEP 2022) vorgegeben ist.

Die relevanten Raumordnungsinstrumente sind auf örtlicher Ebene angesiedelt. Die Festlegung von Maßnahmen auf Regionsebene kann daher weitgehend unterbleiben.

Im Rahmen der 1. Änderung des Regionalprogrammes wurden jedoch Inhalte zu den Themengebieten Trinkwasserversorgung und Energieversorgung ergänzt (vgl. Absatz 3.6.2 und Absatz 3.6.3). Zum Thema Energie liegt eine Bestands- und Potentialanalyse vom Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen vor (siehe Anlage).

### 3.6.1 Oberziele

Die Region Salzburger Seenland verpflichtet sich grundsätzlich dazu ihren Beitrag zur Erreichung der Energieziele des Landes Salzburg zu leisten.

Die Energieversorgung in der Region Salzburger Seenland soll so weit als möglich autonom und möglichst ohne Einsatz von fossilen Energieträgern sichergestellt werden. Der Ausstieg aus der fossilen Energieversorgung soll schrittweise umgesetzt werden.

Die Energieversorgung soll im Sinne nachhaltigen Wirtschaftens in einer Form erfolgen, welche auf globaler Ebene das Klima schützt und auf regionaler/lokaler Ebene das Landschaftsbild bewahrt sowie Grün- und Ackerflächen sichert.

Die Netzstabilität und Energieversorgung sollen stets sichergestellt sein. Die Region handelt an der Gewährleistung der Versorgungssicherheit im Sinne ihrer regionalen und überregionalen Verantwortung.

Energie stellt eine wertvolle Ressource für die Bevölkerung und die Wirtschaft dar, weshalb sie nicht verschwenderisch verwendet werden soll. Die Siedlungsentwicklung und Mobilität sowie die Bereiche Bauen und Wohnen sollen energieeffizient gestaltet werden.

Energiebezogene Aspekte sollen nach Möglichkeit in relevanten Planungs- und Verwaltungsprozessen als wesentliches öffentliches Interesse mit einbezogen werden.

#### 3.6.1.1 Maßnahmen

Energiebezogene Inhalte sollen im gesamten Prozess der örtlichen Raumplanung, insbesondere bei der REK-Erstellung, verstärkt Berücksichtigung finden.

#### 3.6.1.2 Empfehlungen

Durch das Amt der Salzburger Landesregierung bereitgestellte Informationsgrundlagen zu Erneuerbaren Energiepotenzialen, bestehenden Energieversorgungsinfrastrukturen und Energiebedarfen ermöglichen Gemeinden die Verbesserung von Planungsprozessen. Die zielgerichtete Weitergabe relevanter Informationen schafft Planungs- und Investitionssicherheit bei Bevölkerung und Projektentwicklern.

### 3.6.2 Trinkwasserversorgung

Derzeit wird die Studie „Wasserversorgung Salzburger Seenland +“ im Auftrag der Abteilung Wasser erarbeitet. Eine sichere Wasserversorgung wird als Zielsetzung im Regionalprogramm verankert. Die Studienergebnisse werden entsprechend dem Fertigstellungsgrad in das Regionalprogramm Salzburger Seenland Eingang finden.

### 3.6.3 Erneuerbare Energiegewinnung

Die Region hat sich grundsätzlich darauf verständigt, dass die Energieversorgung so weit wie möglich autonom und möglichst ohne Einsatz von fossilen Energieträgern erfolgen soll. Der möglichst rasche Ausstieg aus der fossilen Energieversorgung erfolgt schrittweise und im Einklang mit übergeordneten energiepolitischen Zielen. Ziel ist eine weitgehend regionale Energieversorgung unter Einsatz erneuerbarer Energieträger wie Biomasse, Sonnenlicht (Photovoltaik und thermische Solarenergie), Windkraft und Erdwärme.

**Photovoltaik und thermische Solaranlagen** sollen vorrangig nicht bodenverbrauchend auf landwirtschaftlichen Flächen, sondern vor allem auf Gebäudedächern installiert werden. Benötigte Freiflächenanlagen sollen ausschließlich auf bereits vorbelasteten Flächen wie Parkplätze, Lagerplätze, Deponien oder Verkehrsrandflächen errichtet werden.

Im Zuge der 1. Änderung des Regionalprogrammes wurde die Standorteignung für Solar-/Photovoltaikanlagen auf Freiflächen untersucht. Hierzu wurden jene Kriterien verwendet, welche im Landesentwicklungsprogramm 2022 verordnet sind. In einem ersten Schritt wurden jene Flächen ermittelt, welche eine Vorbelastung aufweisen. Dazu zählen etwa der Nahbereich von hochrangigen Straßen und der Eisenbahn sowie Industrie-, Gewerbe und Betriebsgebiete gem. Flächenwidmungsplan. Die Kriterien sind in der folgenden Tabelle dargestellt, wobei jeweils auch der Nahbereich (Pufferzone) definiert ist:

Kriterien für vorbelastete Flächen	Pufferzone <sup>1</sup> (m)
Autobahnen, Landesstraßen B+L (Freilandstrecke) GIP Kategorie 0-3 (Autobahnen und Durchzugsstraßen)	150 m
Eisenbahnen	150 m
Bauland-Industriegebiete, Gewerbegebiete, Betriebsgebiete, Handelsgrößbetriebe (laut Flächenwidmungsplan)	150 m bei Widmungsflächen > 1ha
Bauland-Sonderflächen (laut Flächenwidmungsplan)	150 m bei Sonderflächen > 1 ha
Verkehrsfläche - Parkplätze (laut Flächenwidmungsplan)	150 m bei Flächen > 0,5 ha
Grünland - Lagerplätze (laut Flächenwidmungsplan)	150 m bei Flächen > 1ha
Grünland - Immissionsschutzstreifen > 1 ha (laut Flächenwidmungsplan)	0 m
Grünland - gebundene Nutzungen (Kleingartenanlagen, Sportanlagen, Campingplätze, Friedhöfe, Sonstige Flächen) (laut Flächenwidmungsplan)	50 m
Nahebereich zu technischen Anlagen der touristischen Infrastruktur (ZB Skianlagen-Talstationen)	100 m
Nahebereich zu anderen technischen Anlagen und Einrichtungen punktueller und linienhafter Art (Kraftwerke, Umspannwerke, Freileitungen > 110 kV) unter Berücksichtigung allfälliger Sicherheitsabstände zu denselben	150 m
Abfallbehandlungsanlagen, Deponien	150m
Altlasten (Flächenausdehnung)	150 m
Materialgewinnungsstätten (Abgrenzung gemäß Bewilligungsbescheid)	150 m

(Quelle: LEP 2022)

Im nächsten Schritt wurde das Konfliktpotenzial der identifizierten Standorte geprüft. Es wurden jene Standorte ausgeschlossen, welche gem. LEP 2022 über ein höheres Konfliktpotenzial bzw. Verfahrensrisiko in den Bereichen Bodenschutz, Naturgefahren, Naturschutz, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Kulturgüter und Ortsbild, Militär und Luftfahrt oder Raumordnung verfügen. Flächen die vorbelastet sind und nur ein geringeres oder mittleres Konfliktpotenzial bzw. Verfahrensrisiko aufweisen, wurden nicht ausgeschlossen und sollen erst auf Ebene der örtlichen Raumplanung nähergehend geprüft werden.

Nachstehend die Kriterien zu den Konfliktpotenzialen des Landesentwicklungsprogrammes 2022:

<b>Konfliktpotenzial - Bodenschutz</b>	
Lebensraumfunktion	Geringeres Konfliktpotenzial
Standortfunktion (Bewertung: 4 - bedeutend oder hoch bzw. 5 sehr bedeutend)	Höheres Konfliktpotenzial
Natürliche Bodenfruchtbarkeit (Produktionsfunktion) (Bewertung: 4 - bedeutend oder hoch bzw. 5 sehr bedeutend)	Höheres Konfliktpotenzial
Reglerfunktion (Bewertung 1 und 2)	Mittleres Konfliktpotenzial
Pufferfunktion (Bewertung 1 und 2)	Mittleres Konfliktpotenzial

<b>Konfliktpotenzial - Naturgefahren (WLV, Landesgeologie, Bundeswasserbauverwaltung)</b>	
rote Wildbachgefahrenzone in den Gefahrenzonenplänen der Wildbach- und Lawinenverbauung	Höheres Konfliktpotenzial
gelbe Wildbachgefahrenzonen in den Gefahrenzonenplänen der Wildbach- und Lawinenverbauung	Mittleres Konfliktpotenzial
rote und gelbe Lawinengefahrenzone in den Gefahrenzonenplänen der Wildbach- und Lawinenverbauung	Höheres Konfliktpotenzial
blauer Vorbehaltsbereich in den Gefahrenzonenplänen der Wildbach- und Lawinenverbauung	Höheres Konfliktpotenzial
brauner Hinweisbereich Überflutungsfläche in den Gefahrenzonenplänen der Wildbach- und Lawinenverbauung	Mittleres Konfliktpotenzial
brauner Hinweisbereich Mure bzw. Steinschlag in den Gefahrenzonenplänen der Wildbach- und Lawinenverbauung	Mittleres Konfliktpotenzial
violetter Hinweisbereich in den Gefahrenzonenplänen der Wildbach- und Lawinenverbauung	Mittleres Konfliktpotenzial
Bewegungsanfällige Hangflächen in ausgewiesenen Wildbacheinzugsgebieten.	Höheres Konfliktpotenzial
rote Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung	Höheres Konfliktpotenzial
Funktionsbereich rot-gelb der Bundeswasserbauverwaltung	Mittleres Konfliktpotenzial
Funktionsbereich Blau der Bundeswasserbauverwaltung	Höheres Konfliktpotenzial
Uferzonen (10 m Abstand von Gewässerkante)	Höheres Konfliktpotenzial
Überflutungsflächen (HQ30) der Bundeswasserbauverwaltung	Mittleres Konfliktpotenzial
Gefahrenzone gelb bzw. Überflutungsfläche (HQ100) der Bundeswasserbauverwaltung	Mittleres Konfliktpotenzial
Zonen mit Gefährdung niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. Überflutungsfläche (HQ300) der Bundeswasserbauverwaltung	Mittleres Konfliktpotenzial

<b>Konfliktpotenzial - Naturschutz</b>	
Kernzone des Biosphärenparks Lungau.	Höheres Konfliktpotenzial
Entwicklungs- und Pflegezone des Biosphärenparks Lungau.	Mittleres Konfliktpotenzial
Biotop gem. §24 NSchG.	Höheres Konfliktpotenzial
Die Fläche gehört (zum Teil) zu einem geschützten Landschaftsteil.	Höheres Konfliktpotenzial
Auf der Fläche befindet sich ein geschütztes Naturgebilde.	Höheres Konfliktpotenzial
Auf der Fläche befindet sich ein Naturdenkmal.	Höheres Konfliktpotenzial

Der Standort befindet sich in einem Landschafts- oder Seenschutzgebiet.	Höheres Konfliktpotenzial
Der Standort befindet sich in einem Naturschutzgebiet.	Höheres Konfliktpotenzial
Flächen, auf denen PV-Anlagen Eingriffe in naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Schutzobjekte oder geschützte Lebensräume bewirken können.	Höheres Konfliktpotenzial
Flächen mit Bedeutung für den Biotopverbund, mit Strukturelementen der Landschaft oder mit standörtlichen Besonderheiten.	Höheres Konfliktpotenzial
Flächen mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten, inkl. bedeutende Rast- und Nahrungsplätze für Zugvögel.	Höheres Konfliktpotenzial
Standorte geschützter Pflanzenarten	Höheres Konfliktpotenzial
Flächen im Almbereich bzw. oberhalb der Waldgrenze	Höheres Konfliktpotenzial
Flächen mit erosionsgefährdeten Böden bzw. labilen Standorten	Höheres Konfliktpotenzial
Biotop gem. §26 NSchG.	Mittleres Konfliktpotenzial
Pflanzenschutzgebiete	Höheres Konfliktpotenzial
Naturparke	Höheres Konfliktpotenzial
Amphibienwanderstrecken	Mittleres Konfliktpotenzial
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Mittleres Konfliktpotenzial
Europaschutzgebiete	Höheres Konfliktpotenzial
Nationalpark Hohe Tauern (NPHT) und Sonderschutzgebiete: Kein Verbot, allerdings genehmigungspflichtig, außer in Randbereichen kein Leitungsnetz in unmittelbarer Nähe	Höheres Konfliktpotenzial

<b>Konfliktpotenzial - Forstwirtschaft</b>	
Naturwaldreservat gem. Bergwaldprotokoll	Höheres Konfliktpotenzial
Wild- Europaschutzgebiete gem. JagdG (VS-RL)	Höheres Konfliktpotenzial
Forstwirtschaftliche Schutzwaldprojekte	Höheres Konfliktpotenzial
Objektschutzwälder	Höheres Konfliktpotenzial
Bannwald	Höheres Konfliktpotenzial
Waldentwicklungsplan aus Orthofoto 1:50.000; Nutz-, Schutz-, Wohlfahrts- und Erholungsfunktion	Mittleres Konfliktpotenzial

<b>Konfliktpotenzial - Wasserrwirtschaft</b>	
Wasserschutzgebiet (Kategorie I)	Höheres Konfliktpotenzial
Wasserschongebiete und Wasserschutzgebiete Kat. 2 und 3	Mittleres Konfliktpotenzial
Grundwasservorrangflächen	Mittleres Konfliktpotenzial

<b>Konfliktpotenzial - Abfallwirtschaft</b>	
Altlasten, Ablagerungen und Altstandorte	Mittleres Konfliktpotenzial

<b>Konfliktpotenzial - Kulturgüter und Ortsbild (Bundesdenkmalamt)</b>	
Archäologische Bereiche (Bundesdenkmalamt)	Mittleres Konfliktpotenzial
In Ortsbildschutzgebieten unterliegt die Errichtung einer PV-Anlage einer Begutachtungspflicht hinsichtlich der Gestaltungsvorschriften.	Mittleres Konfliktpotenzial
Schutzzonen nach dem Altstadterhaltungsgesetz (Zone 1) und Schutzzonen nach dem Altstadterhaltungsgesetz (Zone 2).	Mittleres Konfliktpotenzial
UNESCO-Weltkulturerbe Stadt Salzburg Kernzone und Pufferzone	Mittleres Konfliktpotenzial

<b>Konfliktpotenzial - Militär und Luftfahrt</b>	
Militärisches Sperrgebiet	Höheres Konfliktpotenzial
Gefährdungsbereich von Schieß- und Sprengmittellager	Höheres Konfliktpotenzial
Militärische Tiefflugstrecke	Höheres Konfliktpotenzial
Sicherheitszone um einen Flugplatz	Mittleres Konfliktpotenzial
Militärische Anlagen	Höheres Konfliktpotenzial
Prüfbereiche bei Widmungsverfahren	Mittleres Konfliktpotenzial

<b>Konfliktpotenzial - Raumordnung</b>	
Sachprogramm Verkehr: Verkehrskorridor oberirdisch	Höheres Konfliktpotenzial
Sachprogramm Verkehr: Prüfbereich und Konsultationsbereich	Mittleres Konfliktpotenzial
Grünraum- und Wanderkorridore (Studie Leitner 2014)	Höheres Konfliktpotenzial
Regionalprogramme: Widerspruchsfreiheit zu den Festlegungen (textlich und planlich)	Mittleres Konfliktpotenzial
Räumliche Entwicklungskonzepte (Gemeinden): Widerspruchsfreiheit zu den Festlegungen (textlich und planlich)	Mittleres Konfliktpotenzial

Quelle: LEP 2022

Der Kernraum für Landwirtschaftsproduktion sowie geplante Regionale Grünverbindungen wurden von den PV-Eignungsflächen ausgenommen. Abschließend wurde die Lage der Strominfrastruktur in der Region Salzburger Seenland analysiert und bei der Ausweisung der PV-Eignungsflächen miteinbezogen. D.h. es wurden nur jene Flächen als geeignet ausgewiesen, welche im Einzugsgebiet von max. 1.000 m zum bestehenden Stromnetz liegen. Bei Vorliegen konkreter Projekte für Solaranlagen auf Freiflächen soll eine Beurteilung der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit eines Anschlusses durch den Netzbetreiber eingeholt werden.

Es ist allgemein zu beachten, dass bei Vorliegen von Projekten für Freiflächen-Solaranlagen eine Prüfung im Rahmen der Örtlichen Raumplanung der Gemeinde entscheidend für die Widmung von Flächen als Grünland-Solaranlagen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass für nachfolgende Verfahren die Möglichkeit der Kennzeichnung von Flächen für freistehende Solaranlagen gemäß § 39b Salzburger ROG 2009 idgF besteht. Derzeit (September 2023) wird diesbezüglich ein Verordnungsentwurf vom Amt der Salzburger Landesregierung ausgearbeitet.

Die Nutzung von Windkraft ist in der Region möglich, sofern das öffentliche Interesse nachgewiesen ist. Windräder sollen vorrangig auf den dafür im Landesentwicklungsprogramm des Landes vorgesehenen Flächen (Vorrangzonen) errichtet werden. Die Energiegewinnung aus Windkraft ist ein wichtiger Bestandteil der Maßnahmen der Klima- und Energiestrategie 2050 des Landes Salzburg, zu dem sich der Regionalverband Salzburger Seenland bekennt.

## 3.6.4 Energieinfrastruktur

### 3.6.4.1 Zielsetzung

- ▶ Die Region ist sich der Bedeutung der Netzstabilität der Strom- und Wärmenetze im Zusammenhang mit dem Ausbau Erneuerbarer Energien bewusst und handelt daher im Sinne der Versorgungs- und Ausfallsicherheit regionaler und überregionaler Energieversorgungsinfrastruktur. Hierdurch soll eine verstärkte Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen ermöglicht werden und eine bessere Vernetzung der Anlagen, in denen sie erzeugt wird erfolgen.
- ▶ Zur Unterstützung des Ausstiegs aus fossiler Energie im Bereich der Mobilität soll Infrastruktur für umweltfreundliche Antriebsformen für den Personen- und Schwerverkehr vorhanden sein.
- ▶ Die Region bekennt sich zu den Zielen des Landes Salzburg hinsichtlich der Stromversorgung und arbeitet daran den Ausbau erneuerbarer Energiegewinnung im Seenland voranzubringen.
- ▶ Die Region bekennt sich zum Landesziel die Wärmeversorgung (Raumwärme und Warmwasser) bis 2040 erneuerbar oder aus Fernwärme bereitzustellen und strebt zu diesem Zweck die optimierte Nutzung erneuerbarer Energiequellen und den Auf- bzw. Ausbau erneuerbarer Wärmenetze an.

### 3.6.4.2 Maßnahmen

Unter Berücksichtigung von Aspekten der Umweltverträglichkeit sollen Trassen für Energieinfrastruktur freigehalten werden.

Der Auf- und Ausbau netzgebundener Wärmeversorgung soll in dafür geeigneten Gebieten unter Nutzung der verfügbaren Raumordnungsinstrumente und finanzieller Anreize forciert werden.

Parallele Infrastrukturen von Gas- und Wärmenetzleitungen sollen aus volks- und betriebswirtschaftlichen Gründen vermieden werden. Ein weiterer Ausbau der Gasleitungsinfrastruktur zur Versorgung in der Region wird nicht angestrebt.

### 3.6.4.3 Empfehlungen

Bei neuen und bestehenden Leitungen soll die Nutzung effizienterer Technologien zur Verringerung der mit dem Transport und der Übertragung von Energie verbundenen Verluste und Umweltrisiken forciert werden.

#### **Infrastruktur für umweltfreundlichen Personen- und Schwerverkehr:**

Bei Mehrfamilienhäusern sowie zentralen und öffentlichen Gebäuden soll zukunfts- und bedarfsorientiert die Infrastruktur für Pkw mit alternativen Antriebsformen (wie z.B.: E-Autos) ausgebaut werden.

In der Region gibt es bereits ein sehr gutes Angebot an Ladestationen für E-Bikes. Dieses soll im Bereich touristischer und gastronomischer Betriebe zukunftsorientiert erweitert werden.

Die Region verfolgt grundsätzlich das Ziel, dass der Schwerverkehr (Lastkraftwagen, Nutzfahrzeuge) und Busverkehr in der Region umweltfreundlich gestaltet wird. Hierfür sollen Infrastrukturen für alternative Antriebsformen (z.B. E-Mobilität, Wasserstoffantrieb, e-Fuels) in diesem Bereich forciert werden.

### **Infrastruktur für eine nachhaltige Wärmeversorgung**

Wärmenetze ermöglichen die bestmögliche Erschließung und Einbindung erneuerbarer Wärmequellen (geothermische Potenziale, Abwärme, Biomasse, Solarenergie). Informationsgrundlagen des Landes ermöglichen die Identifikation von, für die netzgebundene Versorgung, geeigneten Gebieten.

## **3.6.5 Gebäude**

### **3.6.5.1 Zielsetzung**

- ▶ Die Region vereinbart einen besonderen Fokus auf Verbesserungen bestehender und neuer Gebäude im Sinne der Energieeffizienz und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie. Neubauten sollen unter Nutzung moderner Technologien und Materialien langfristig möglichst wenig Energie für Heizung, Warmwasser und die Klimatisierung benötigen.
- ▶ Parallel dazu sollen auch bestehende Häuser und Bauten nachgerüstet und energetisch optimiert werden. Möglichst viele private und öffentliche Gebäude in der Region Salzburger Seenland sollen auch selbst Energie gewinnen können - sei es durch Photovoltaik, Solarthermie, Erdwärme oder sonstige/neue Technologien.

### **3.6.5.2 Maßnahmen**

Die Region Salzburger Seenland informiert Bewohner:innen und Gewerbetreibende mittels aktiver Öffentlichkeitsarbeit zu den Themen nachhaltige Gebäudesanierungen und Planung von energieeffizienten Neubauten.

Die Region strebt an die Energieeffizienz und Energieproduktion (z.B.: Photovoltaikanlage) der Gebäude im Seenland zu fördern.

Mittels Weiterbildungsmaßnahmen (bspw. für Bauamtsmitarbeiter) soll das Know-How im Bereich nachhaltigem Bauen in der Region vergrößert werden.

## **3.6.6 Nachhaltige Siedlungsstruktur**

### **3.6.6.1 Zielsetzung**

- ▶ Zur Reduktion des Energieverbrauchs für Raumwärme und Mobilität werden nachhaltige Siedlungsstrukturen angestrebt und gestärkt. Die Fokussierung der Entwicklung in und um die Ortszentren, Mischnutzungen und verdichtete Bebauung reduzieren den Wärme- und Mobilitätsbedarf und ermöglichen eine erneuerbare, netzgebundene Wärmeversorgung.

### **3.6.6.2 Maßnahmen**

In der Region soll nach Möglichkeit und unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung eine verdichtete, energiesparsame Bebauung sowie Mischnutzungen von Wohnen und Gewerbe forciert werden.

Im Zuge der Siedlungsentwicklung sollen kurze (für den Fuß- und Radverkehr) und mit öffentlichem Verkehr zurücklegbare Wege ermöglicht werden.

### **3.6.6.3 Empfehlungen**

Die Gemeinden berücksichtigen in der Flächenabwägung die Standortqualität im Hinblick auf die zu erwartende induzierte Mobilität sowie die Möglichkeit zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung.

## **3.7 MOBILITÄT UND VERKEHRSSYSTEM**

### **3.7.1 Allgemeines**

Im Regionsleitbild wird der Wille zur Schaffung eines attraktiven, vernetzten, leistungsfähigen und umweltfreundlichen Verkehrssystems mit Priorität für den öffentlichen Verkehr bekräftigt. Einige Schlüsselemente zur Zielerreichung wurden daher in das Regionalprogramm aufgenommen.

### **3.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr – Liniennetz und Fahrplan**

Aufgrund seiner im Vergleich zum Motorisierten Individualverkehr höheren Umweltfreundlichkeit und Leistungsfähigkeit ist der Öffentliche Personennahverkehr bevorzugt auszubauen.

Während derzeit gute Verbindungen in die Stadt Salzburg bestehen, ist das Benutzen des Öffentlichen Verkehrs innerhalb der Region ungleich schwerer möglich, vor allem wenn ein Umsteigen erforderlich ist bzw. außerhalb der Hauptverkehrszeiten gefahren wird.

Durch die leichte Merkbarkeit der Abfahrtszeiten und der gleichbleibenden Umsteigemöglichkeiten senkt ein integrierter Taktfahrplan die Eintrittsschwelle für den nicht regelmäßig fahrenden Fahrgast stark ab und stellt – wie viele realisierte Beispiele zeigen - eine der wesentlichsten Attraktivierungsmöglichkeiten für den Öffentlichen Verkehr dar.

### **3.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr – Neue Haltestelle**

Die Haltestellen an Westbahn und Braunauer Bahn sind historisch bedingt oft ungünstig gelegen und weit von den Ortskernen entfernt. Durch Änderungen in der Haltestellenstruktur kann die Benutzung der Bahn für einen größeren Bevölkerungsanteil mit relativ geringem Aufwand attraktiver gemacht werden.

### **3.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr – Umsteigeknoten**

Um eine attraktive ÖPNV-Versorgung nicht nur entlang der Hauptlinien anzubieten, müssen die einzelnen Bus- und Bahnlinien aufeinander abgestimmt werden. Dabei sind die Buslinien möglichst nahe an die Bahnhofshaltestelle heranzuführen und auch untereinander zu verknüpfen.

### **3.7.5 Öffentlicher Personennahverkehr - Mikro-ÖV**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Regionalprogrammes wurden in den Gemeinden Köstendorf, Neumarkt und Straßwalchen Bürgertransporte angeboten. Zur Verbesserung der Mobilitätssituation für Bürger in der Region, welche über keinen Pkw verfügen (ältere Bürger, Schüler, etc.) soll eine Erweiterung des Mikro-ÖV-Angebots auf weitere Gemeinden angestrebt werden.

### 3.7.6 Park&Ride- und Bike&Ride-Anlagen - Neu- bzw. Ausbau

Park&Ride-Plätze sind Parkplätze im Bereich von Haltestellen, welche die kombinierte Nutzung von Auto und ÖV ermöglichen.

Gerade für die Bewohner:innen der dünner besiedelten ländlichen Bereiche (Haunsberg, zahlreiche Weiler in der ganzen Region) ist das Auto oft unverzichtbar, der Öffentliche Verkehr für das tägliche Pendeln aber günstiger. Durch P&R wird das eigene Auto nur für den kurzen Weg zur Haltestelle genutzt.

Im Planteil des Regionalprogrammes wurden jene Park & Ride-Plätze ausgewiesen, die bereits bestehen und erhalten werden sollen. Zudem wurden jene Standorte ausgewiesen, welche erweitert oder neu errichtet werden sollen.

### 3.7.7 Sicherung der Güterverladung auf die Bahn

Durch die Möglichkeit der Güterverladung auf die Bahn soll der Standortvorteil der Gewerbegebiete an bzw. in der Nähe der Bahn gezielt ausgebaut werden. Zusätzlich vermindert die Verlademöglichkeit in der Region unnötigen Mehrverkehr auf den ohnehin stark belasteten Straßen.

Neben den herkömmlichen Möglichkeiten des Anschlussgleises und der Verladung am Bahnhof, ermöglicht die MOBILER-Technologie (als Entwicklung eines in der Region ansässigen industriellen Leitbetriebes) den unkomplizierten Containerumschlag am einfachen Ladegleis.

Damit wird für die nicht an der Bahn gelegenen Betriebe eine Containerverladung auch ohne aufwändiges Containerterminal (derzeit Wels, Salzburg-Liefering) möglich, doch müssen entsprechende Ladegleise zur Verfügung gestellt werden.

### 3.7.8 Radwegverbindungen von regionaler Bedeutung

Als Radwegverbindungen von regionaler Bedeutung wird jenes Grundnetz mit hohem Qualitätsstandard festgelegt, dass die Gemeinden sowohl untereinander als auch mit den angrenzenden Regionen verbindet und dem Alltagsverkehr wie auch dem Radtourismus dient.

Außerdem verbindet dieses Grundnetz die Stadt Salzburg mit den Gemeinden des Seenlands und ermöglicht die Anreise zu den landschaftlich reizvollen Radwanderwegen der Region umweltschonend per Fahrrad.

Das Land Salzburg hat unter Beteiligung des Regionalverbands Salzburger Seenland sowie der zehn Gemeinden ein Regionales Radroutenkonzept für die Landesradrouten im Salzburger Seenland erarbeiten lassen. Zielsetzung hierbei ist, für den Alltagsradverkehr schnelle und sichere Möglichkeiten zu bieten, viele Wege mit dem Fahrrad zurückzulegen.

Das Salzburger Seenland war die erste Region, für die ein Radroutennetz festgelegt wurde, auf Basis dessen mit Unterstützung des Landes ein beispielgebendes Wegweisungskonzept entwickelt und umgesetzt wurde. Die definierten Routen sind gem. der landesweit einheitlichen Darstellung abgebildet.

### 3.7.9 Straßennetz - Ortsumfahrungen

Um die Belastungen aus dem starken Verkehr auf der B 1 in den hauptsächlich betroffenen Ortskernen von Straßwalchen zu vermindern, sollen die Ortskerne Straßwalchen und Steindorf Umfahrungen erhalten, wobei bereits Planungsvarianten erarbeitet wurden.

Entlang der Umfahrungsspange Straßwalchen Richtung Mondsee (Südumfahrung) ist ein neues Altstoffsammelzentrum in Straßwalchen geplant, welches der Straßenplanung jedoch nicht grundsätzlich entgegensteht.

Für die Umfahrung Steindorf wird eine Unterflurtrasse oder eine Tunnelvariante durch den Ort bevorzugt. Darüber hinaus soll die Prüfung möglicher weiterer Trassenvarianten innerhalb von acht Jahren erfolgen. Nach erfolgter Trassenfestlegung sind die entsprechenden Gebiete von einer Bebauung frei zu halten.

Im Zuge des Baus der Hochleistungseisenbahn (HL)-Strecke ist zudem die kleinräumige Verlegung eines Abschnitts der L238 vorgesehen.

### 3.7.10 Hochleistungseisenbahn (HL)-Strecke / „Magistrale für Europa“

Die Westbahn als Teilstück der Magistrale für Europa erfüllt eine wichtige Aufgabe im internationalen Eisenbahnverkehr. Der Bau der geplanten HL-Strecke wird eine der am Stärksten raumwirksamen Maßnahmen im Seenland darstellen und sieht auch eine teilweise Verlegung der L238 vor. Die Planungen der HL-Strecke werden gem. den UVE-Unterlagen dargestellt. Derzeitiger Planungsstand hinsichtlich der HL-Strecke ist, dass an einem Verbesserungsauftrag im Rahmen des UVP-Verfahrens hinsichtlich der Kartierung des Grubenlaufkäfers gearbeitet wird. Für den Regionalverband und die Gemeinden sind eine zügige Fortsetzung der Planungen und insbesondere ein für die Region akzeptables Ergebnis von zentraler Bedeutung.

### 3.7.11 Spange Bundesstraße 1 – Westautobahn

Angesichts des hohen Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße 1 in Eugendorf (Funktion als Verkehrsknoten und starker Zielverkehr durch die Konzentration von Einzelhandelsgroßbetrieben) wird eine mögliche Entlastung der Ortsdurchfahrt von Eugendorf diskutiert. Der Bau einer neuen Straßenverbindung östlich von Eugendorf könnte den Motorisierten Individualverkehr mit Ziel Autobahn an Eugendorf vorbei führen. Zusätzlich zur überregional wichtigen Funktion dieser Verbindung würde auch das Seengebiet besser an die Autobahn angebunden. Für das Seengebiet wäre somit eine schnellere Verbindung zur Autobahn und Richtung Stadt Salzburg möglich.

Eine Prognose der Verkehrswirksamkeit liegt gegenwärtig nicht vor, ebenso wenig konkrete Trassenstudien.

Grundsätzlich müssen auch die Auswirkungen auf die Umwelt und das gesamte Verkehrsgeschehen bedacht werden (insbesondere Verlagerungseffekte vom Öffentlichen Verkehr zum Motorisierten Individualverkehr).

Da sich die Region zur Priorität für den Öffentlichen Verkehr bekannt hat (vgl. Teil A, Kap. 2.2.6), ist diese Entlastungsspanne als langfristige Option zu verstehen, wenn andere, umweltfreundlichere Lösungen versagen.

### **3.7.12 Verbesserung der ÖV-Verbindung in die Stadt Salzburg**

Die bestehenden Busverbindungen zur Stadt Salzburg werden durch Überlastungserscheinungen im Straßennetz des Großraums der Landeshauptstadt beeinträchtigt. Daher sollen Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen Anbindung der Region Salzburger Seenland an die Stadt Salzburg angestrebt werden.

Beispielsweise könnte eine Stadtreionalbahn zu einer solchen verbesserten Situation für den ÖV führen. Hier wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Varianten geprüft, z.B. die Planungsalternative "Trumersee Bahn".

#### Anlagen

- Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Grundlagenforschung „Bodenbonität“, September 2023
- Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Grundlagenforschung „Naturgefahren“, September 2023
- Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Grundlagenforschung „Schutzgebiete“, September 2023
- Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Grundlagenforschung „Ökologischer Verbund“, September 2023
- Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen: Energie im Regionalprogramm des Regionalverbandes Salzburger Seenland, 2021