



Gemeinde Dorfbeuern
Räumliches Entwicklungskonzept
1. Teiländerung
Wagnerfeld Süd - Energie u.a.
Beschluss



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 306 EKTA 01/22-174
Salzburg, 12.03.2025
Projektleitung: DI Andreas Schwarz
Bearbeitung: DI Claudia Zödl



INHALTSVERZEICHNIS

1 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND -MASSNAHMEN	5
1.1 GENERELLE ENTWICKLUNGSZIELE	5
1.1.1 Gemeindeleitbild	5
1.1.2 Festlegungen zu den Raumeinheiten	5
1.2 ANGESTREBTE BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTS- ENTWICKLUNG	7
1.2.1 Bevölkerungsentwicklung	7
1.2.2 Wirtschaftsentwicklung	7
1.3 ANGESTREBTE SIEDLUNGS- UND VERKEHRSENTWICKLUNG	7
1.3.1 Siedlungsentwicklung	7
1.3.2 Verkehrsentwicklung	8
1.4 VORAUSSICHTLICHER BAULANDBEDARF	9
1.4.1 Flächen für Wohnen	9
1.4.2 Flächen für Arbeiten	9
1.4.3 10 – Jahres-Baulandbedarf	11
1.4.4 Bilanzierung Entwicklungsflächen (20 Jahre)	12
1.5 Entwicklung des Freiraums	13
1.6 Entwicklung der Infrastruktur	14
2 STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN	15
2.1 Michaelbeuern	15
2.2 Vornau	17
2.3 Breitenlohe	19
2.4 Wagnergraben	20
2.5 Dorfbeuern	21
2.6 Wagnerfeld	24
2.7 Schönberg	25

Anhang: Maßnahmen zum Bodenschutz

1 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND -MASSNAHMEN

1.1 GENERELLE ENTWICKLUNGSZIELE

1.1.1 Gemeindeleitbild

Dorfbeuern ist eine Gemeinde im Norden des Bundeslandes Salzburg, welche maßgeblich durch die Benediktiner Abtei Michaelbeuern und die zahlreichen landwirtschaftlichen Betriebe geprägt wird. Sie besteht aus den Ortzentren Michaelbeuern und Dorfbeuern sowie den Siedlungsstandorten Vorau, Breitenlohe und Schönberg. Die Funktion als Wohnstandort soll weiter gestärkt werden, insbesondere für junge Familien aus Dorfbeuern.

Dorfbeuern will seine dörfliche Struktur und die gute Wohnqualität erhalten. Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen soll erhalten und wo notwendig verbessert werden, und es ist Vorsorge für den lokalen Wohnungsbedarf zu treffen.

Die ausgedehnten Grünlandbereiche rund um Michaelbeuern und Dorfbeuern sollen in ihrer landwirtschaftlichen Funktion und aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild erhalten bleiben.

Die landwirtschaftlichen Betriebe leisten einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren der dörflichen Gemeinschaft und zur Pflege der Kulturlandschaft, sie sollen in ihrer Produktionsfunktion und als Arbeitsplatz erhalten und in ihrer Bewirtschaftung nicht eingeschränkt werden.

Ortsansässige Betriebe sollen in ihrer Entwicklung unterstützt werden, für neue und v.a. für arbeitsplatzintensive Betriebe sollen Möglichkeiten zur Ansiedlung bereitgestellt werden. Im Rahmen des Bevölkerungswachstums soll es auch mehr Arbeitsplätze in Dorfbeuern geben.

Gemeinsam mit dem Stift Michaelbeuern soll der Seminar- und Kulturtourismus in Dorfbeuern an Bedeutung gewinnen.

Die vorhandenen Bildungseinrichtungen in Dorfbeuern sollen gestärkt und nach Möglichkeit ausgebaut werden.

Dorfbeuern will auch künftigen Generationen günstige Lebensbedingungen und eine gesunde Umwelt bieten, daher kommt der Erhaltung der Lebensgrundlagen größte Bedeutung zu. Dieses umfasst den Schutz und die Reinhaltung von Boden, Luft und Wasser, die Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes und eine nachhaltige, energie- und ressourcensparende Ortsentwicklung.

1.1.2 Festlegungen zu den Raumeinheiten

Um für die verschiedenen Teile der Gemeinde unterschiedliche Festlegungen vornehmen zu können, werden wie in der folgenden Abb. dargestellt drei Raumeinheiten abgegrenzt:

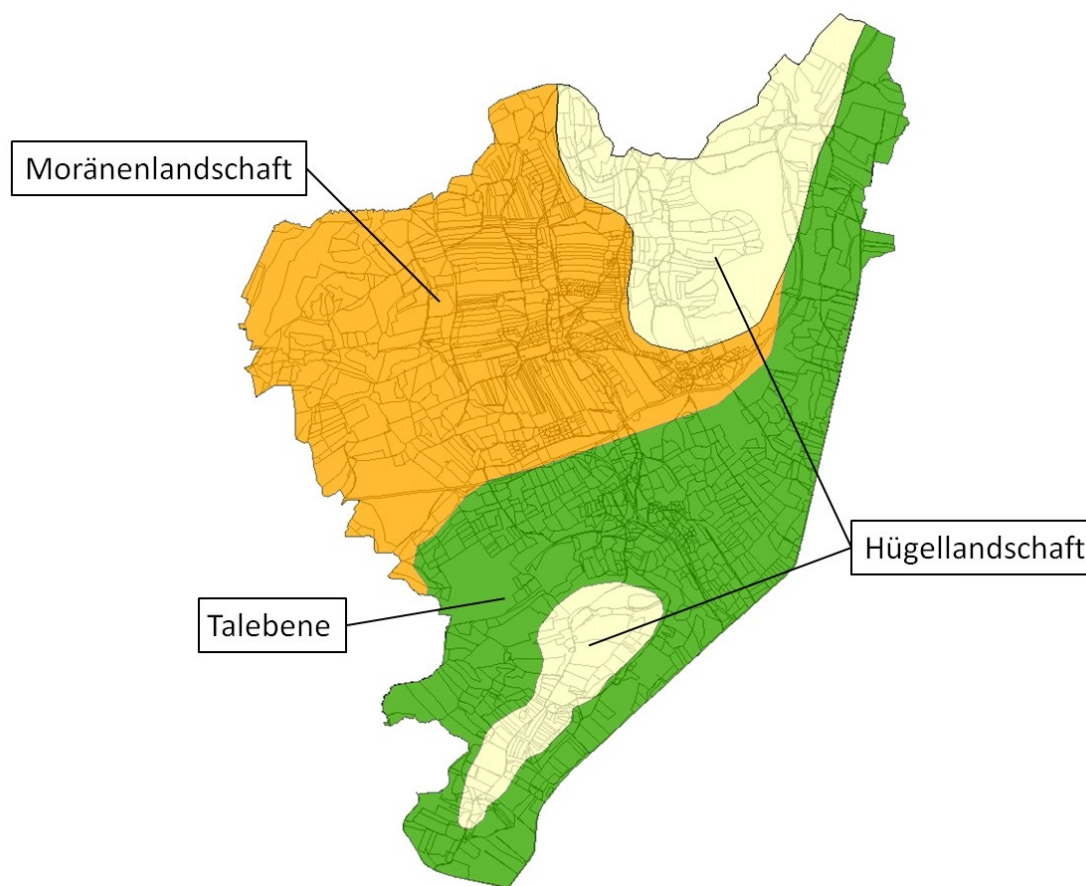


Abb. 1: Abgrenzung der Raumeinheiten

Raumeinheit Moränenlandschaft

- Im Hauptsiedlungsraum: Vorrang für Wohnen, Arbeiten und touristische Nutzung unter Berücksichtigung von Landschaftsbild und Freiraumqualität, in Dorfbeuern auch unter besonderer Berücksichtigung der Landwirtschaft
- Außerhalb der Siedlungsgebiete: Vorrang für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung unter Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild und die Biotopvernetzung; Erhaltung der großen zusammenhängenden Grünflächen für die Landwirtschaft

Raumeinheit Talebene

- Siedlungsgebiet Vorau: Hauptnutzungen Wohnen, Arbeiten, Landwirtschaft
- Außerhalb des Siedlungsgebietes: landwirtschaftliche Nutzung mit besonderer Rücksichtnahme auf Landschaftsbild und Naturschutz
- Oichten: Vorrang für Naturschutz und Erholung
- Moorflächen südlich von Au: Vorrang Naturschutz

Raumeinheit Hügellandschaft

- Ziel der Erhaltung des Landschaftsbildes (sichtbare Umrahmung des Oichtentals)
- Erhalt der flächendeckenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzung
- Keine neuen Nutzungen; Umnutzung bestehender Gebäude nur unter Rücksichtnahme auf die vorhandene landwirtschaftliche Struktur und das Landschaftsbild

1.2 ANGESTREBTE BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

1.2.1 Bevölkerungsentwicklung

- Der Bevölkerungszuwachs soll vornehmlich auf natürlichem Bevölkerungszuwachs plus leichter Zuwanderung beruhen, d.h. +4 % in 10 Jahren
- Vorrangig für die Bevölkerung aus Dorfbeuern soll der Bedarf gedeckt werden

1.2.2 Wirtschaftsentwicklung

Allgemein

- Priorität für die Erhaltung und Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Klein- und Dienstleistungsbetrieben
- Parallel zur Bevölkerungszunahme neue Arbeitsplätze schaffen
- Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelgeschäft, Nahversorger, Bäcker, ...) sichern und stärken bzw. neu gründen
- Tourismusangebote in den Bereichen Kultur, Bildung und Seminar in Zusammenarbeit mit dem Stift stärken
- Gewerbewidmungen nach Bedarf und bei Vorliegen konkreter Verwendungszwecke

Land- und Forstwirtschaft

- Erhalten der landwirtschaftlichen Betriebe, Sicherstellen der Ausbaumöglichkeiten, Vermeiden von Bewirtschaftungsschwernissen und Nutzungskonflikten
- Nach- und Umnutzungen ehemaliger bzw. ruhender landwirtschaftlicher Betriebe im Grünland nur für Kleinbetriebe und Wohnen:
 - unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Betriebe und der Umgebungsstruktur
 - für bestehende Betriebe ungehinderte Betriebsführung sicherstellen und Nutzungskonflikte vermeiden
 - Nachnutzung bzw. Ausbau für Wohnen für maximal 2 zusätzliche Wohneinheiten

1.3 ANGESTREBTE SIEDLUNGS- UND VERKEHRSENTWICKLUNG

1.3.1 Siedlungsentwicklung

Bodenpolitik

- Bauland soll vorrangig für die Bevölkerung von Dorfbeuern zur Verfügung gestellt werden
- Leistbare Wohnungsangebote für Einzelpersonen und Kleinfamilien schaffen
- durch neues Baulandmodell Angebot für junge Familien schaffen
- ansonsten Bauland nur kleinflächig und nur bei konkretem Bedarf und absehbarer Bebauung widmen (ausgenommen Baulandsicherungsmodell und mit § 18 ROG2009 Verträgen)

Siedlungsentwicklung und Flächennutzung

- Keine neuen Siedlungen außerhalb der im Leitbild dargestellten Standorte zulassen
- Die landwirtschaftlichen Weiler außerhalb der Ortschaften sollen in Struktur und Funktion erhalten bleiben und nicht als Bauland gewidmet werden.
- Geringfügige Baulanderweiterungen sind an allen bestehenden Siedlungsstandorten möglich –auch ohne Darstellung einer Entwicklungsfläche im Entwicklungsplan – wenn sie zum Zweck der besseren Bebaubarkeit oder der Nachverdichtung erforderlich sind. Dabei dürfen die neu gewidmeten Flächen nicht selbstständig bebaubar sein und nicht im Widerspruch zu anderen REK Zielen und Festlegungen stehen.
- Eine absolute Siedlungsgrenze verläuft vom Stift entlang des Hangfußes des Lielon bis zur Schönbergstraße.
- Die langgestreckten Straßensiedlungen Dorfbeuern und Schönberg sollen nach Norden über die absoluten Siedlungsgrenzen hinaus nicht mehr weiter entwickelt werden.
- Gewerbegebiete: Wagnergraben und nördlich bzw. östlich der Kreuzung der Landesstraßen (Berndorfer und Michelbeurer Straße)

Siedlungsformen und -dichten

- Vor allem Bebauung mit Einfamilienhäusern, aber auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden achten

Ortsbild und -gestaltung

- Erhalten des Charakters von Dorfbeuern, der sich v.a. durch die dörfliche Struktur und das in die Landschaft des Oichtentals eingebettete Stift auszeichnet
- Erhaltung der sensiblen Ensembles Stift Michaelbeuern und Kirche Dorfbeuern mit Umfeld, u.a. Freihalten der Wiesen zwischen Michaelbeuern und Oichten, Freihalten der Wiese östlich der Kirche Dorfbeuern; Freihalten der Sichtachsen zu diesen beiden Ensembles
- Michaelbeuern: das bestehende Ortsbild und die grüne Dorfmitte erhalten, Eintragen als „der Gemeinde wegen der Baugestaltung besonders wichtig erscheinende Fläche“ im Flächenwidmungsplan, Erstellung eines Gesamtbebauungsplanes mit besonderer Berücksichtigung des Erhalts des Ortsbildes
- Dorfbeuern: den dörflichen Charakter als Straßendorf erhalten, Eintragen als „der Gemeinde wegen der Baugestaltung besonders wichtig erscheinende Fläche“ im Flächenwidmungsplan
- Vorau: den dörflichen Charakter erhalten

1.3.2 Verkehrsentwicklung

Überregionales und Regionales Verkehrsnetz

- Sicherstellen der Grundversorgung der öffentlichen Anbindung Richtung Lokalbahn (Lamprechtshausen u. Nußdorf a. H.) von Montag bis Sonntag
- Belastungen aus dem Verkehr auf den Landesstraßen reduzieren
- Errichtung einer Radwegverbindung Richtung Lamprechtshausen

Lokales Verkehrsnetz

- Verkehrsberuhigung in den Siedlungsgebieten (niedrige Geschwindigkeiten, Platz für Fußgänger und Kinder, Verkehrssicherheit, ...)
- Errichtung einer selbstständigen von den Verkehrsflächen der L207 u. L221 getrennten Radwegverbindung Richtung Westen (Lamprechtshausen/Oberndorf) und Osten (Richtung Thalhausen)
- Lokale Rad- und Fußwege ausbauen
- Schönbergstraße: Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit

1.4 VORAUSSICHTLICHER BAULANDBEDARF

1.4.1 Flächen für Wohnen

Die folgende Baulandbedarfsrechnung geht von den aktuellen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahlen im Jahr 2016 aus.

Demnach besteht bis zum Jahr 2026 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 82 Wohneinheiten, von denen ein Viertel durch Nachverdichtung entstehen soll. Für die verbleibenden 61 Wohneinheiten ist ein Wohnbaulandbedarf von 4,49 ha gegeben.

schwarz: berechnet, blau: Bestand, rot: Annahme

Bevölkerungsentwicklung	2016	2026
Einwohner (Hauptwohnsitze)	1530	
Einwohnerzuwachs in 10 Jahren in % (Annahme)	4%	
Einwohnerzuwachs absolut		61
Einwohner künftig		1591

Abschätzung des Wohnungsbedarfs	2016	2026
Hauptwohnsitzwohnungen bzw. Haushalte	554	
Einwohner pro Haushalt	2,76	2,5
Haushalte künftig		636
Wohnungsbedarf		82

Annahme Wohnbaustruktur	Anteil	Anzahl	Geschoßfl.	Netto-GFZ	Brutto-GFZ*	m ² /Whg.	ha ges.
Nachverdichtung im Bestand	25%	21					
freist. EFH	65%	53	175	0,30	0,22	795	4,24
Doppel- und Reihenhäuser	5%	4	150	0,50	0,37	405	0,17
Geschoßwohnbauten	5%	4	100	0,70	0,52	192	0,08
Summe Baulandbedarf (ha)	100%	82					4,49

* Netto-GFZ+35%

Tab. 1: Wohnbaulandbedarf bis 2026

1.4.2 Flächen für Arbeiten

Der voraussichtliche Baulandbedarf für betriebliche Nutzung Berechnung orientiert sich am Handbuch Raumordnung (Amt der Salzburger Landesregierung - Abt. 7 Raumplanung, 2004). Ausgehend von den bestehenden Betrieben im Jahr 2015 wird bis zum Jahr 2026 ein Arbeitsplatzzuwachs von 135 auf 181 Arbeitsplätze angenommen (s. folgende Tab.). Dafür ist eine Fläche von ca. 0,32 ha nötig, von denen 0,23 ha im Wohnbauland gedeckt werden können. Nur für wenige Betriebe ist die Widmungskategorie Gewerbegebiet nötig.

schwarz: berechnet, blau: Bestand, rot: Annahme

a) Arbeitsplatzentwicklung			
Entwicklung 2016 bis 2026			
Wirtschaftsbereich	Unselbständig Beschäftigte 2015 (Jahresdurchschnitt)*	Arbeitsplatz-zunahme in % in 10 Jahren (Annahme)	Unselbständig Beschäftigte 2022 (Annahme)
Land- und Forstw., Fischerei			
Bergbau, Energie, Wasservers.			
Herstellung von Waren	10	10	11
Bauwesen			
Handel			
Verkehr und Lagerei			
Beherbg. u. Gastronomie		10	10
Unternehmensnahe Dienste	13	30	17
Öffentl., soz. und sonst. Dienste	79	30	103
nicht aufgeschlüsselt	33	20	40
Gesamt	135	34,07	181

* Zahlen lt. Statistik Austria (Blick auf die Gemeinde), Summe stimmt nicht

b) Zusätzlicher Flächenbedarf bis 2026				
Wirtschafts-abteilung	Baulandbedarf für Arbeitsplatzzuwachs		Baulandbedarf für den Erweiterungsbedarf für bestehende Arbeitsplätze	
	Flächenbedarf pro Arbeitsplatz (m ²)	Zusätzlicher Flächenbedarf (m ²)	Zusätzlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz (m ²)	Erweiterungsbedarf (m ²)
Land- und Forstw., Fischerei				
Bergbau, Energie, Wasservers.				
Herstellung von Waren	165	165	30	300
Bauwesen	165		20	
Handel	140		20	
Verkehr und Lagerei	150		0	
Beherbg. u. Gastst.	95	950	15	0
Unternehmensnahe Dienste	45	180	5	65
Öffentl., soz. und sonst. Dienste	45	1.080	5	395
nicht aufgeschlüsselt	100	700	10	330
Gesamt		3.075		1.090

c) Betriebsbaulandbedarf 2016-2026			
Wirtschafts- abteilung	Gesamt- bedarf (ha)	davon im GG in %	davon im GG (ha)
Land- und Forstw., Fischerei	0,00		0,00
Bergbau, Energie, Wasservers.	0,00		0,00
Herstellung von Waren	0,05	80	0,04
Bauwesen	0,00	80	0,00
Handel	0,00	0	0,00
Verkehr und Lagerei	0,00	50	0,00
Beherbg. u. Gastst.	0,10	0	0,00
Unternehmensnahe Dienste	0,02	0	0,00
Öffentl., soz. und sonst. Dienste	0,15	0	0,00
nicht aufgeschlüsselt	0,10	50	0,05
Gesamt	0,32		0,09

	2026
Betriebsbaulandbedarf im GG in ha:	0,09
Betriebsbaulandbedarf im Wohngebiet in ha:	0,23

Tab. 2: Betriebsbaulandbedarf bis 2026

1.4.3 10 - Jahres-Baulandbedarf

Das benötigte Wohnbauland ist die Summe des Bedarfs für Wohnen und für jene Betriebe, welche kein Gewerbegebiet benötigen.

Die obige Bilanz für Arbeiten ist problematisch: aufgrund der wenigen vorhandenen Arbeitsplätze gibt es eine sehr große Schwankungsbreite, denn falls sich nur ein einziger kleiner Betrieb so entwickelt, dass er einen neuen Standort im Gewerbegebiet braucht, dann bietet die vorstehende Berechnung keinen Rahmen mehr dafür. Da im Wagnergraben noch unverbaute Baulandflächen im Ausmaß von ca. 0,4 ha vorhanden sind und zusätzlich seit längerem eine Umsiedlung des Lagerhauses in Gespräch ist, wird für den **Betriebsbaulandbedarf** eine Fläche von **1,5 ha** angesetzt.

		Fläche in ha
Wohnbauland		4,72 ha
	davon für Wohnen	4,49 ha
	davon für Betriebe im Wohnbauland	0,23 ha
Betriebsbauland	0,09 ha lt. Berechnung sowie eine entsprechende Reserve	1,50 ha

Tab. 3: Übersicht Wohn- und Betriebsbaulandbedarf

1.4.4 Bilanzierung Entwicklungsflächen (20 bzw. 25 Jahre)

Im Entwicklungsplan sind derzeit Entwicklungsflächen mit einem Gesamtausmaß von 12,28 ha für Wohnzwecke vorgesehen. Lt. Leitfaden „Räumliches Entwicklungskonzept“ darf der 20-Jahres-Baulandbedarf um 50 % der nicht umweltprüfungspflichtigen Entwicklungsflächen überschritten werden. Damit liegt das Ausmaß der Entwicklungsflächen im erlaubten Bereich.

	Fläche in ha		
20-Jahres-Wohnbaulandbedarf inkl. Flächen für Betriebe im Wohngebiet	2x4,72=9,44		
Nicht umweltprüfungspflichtige Entwicklungsflächen (lt. GIS-Auswertung)	6,18	davon 50%:	3,09
Summe = maximales Ausmaß der Entwicklungsflächen	12,53		
Tatsächlich vorgesehene Entwicklungsflächen für Wohnen	12,28		

Tab. 4: Überprüfung in Hinblick auf das max. zulässige Ausmaß der Wohnbaulandentwicklungsflächen (Stand: 07. November 2016)

1. Änderung: Da gem. § 25 Abs. 1 ROG ab 1.1.2018 der Planungszeitraum auf **25 Jahre** erweitert wurde, wird der Bedarf wie folgt auf 25 Jahre hochgerechnet:

Wohnbauland	Fläche in ha		
25-Jahres-Wohnbaulandbedarf inkl. Flächen für Betriebe im Wohngebiet u. sonst. Nutzung (Kindergarten)	2,5x4,72=11,80		
Nicht umweltprüfungspflichtige Entwicklungsflächen (lt. GIS-Auswertung)	6,18	davon 50%:	3,09
Summe = maximales Ausmaß der Entwicklungsflächen	14,94		
Tatsächlich vorgesehene Entwicklungsflächen für Wohnen	14,53		

Tab. 5: Überprüfung in Hinblick auf das max. zulässige Ausmaß der Wohnbaulandentwicklungsflächen (Stand: 1. Änderung) hochgerechnet auf 25 Jahre

Betriebsbauland	Fläche in ha
25-Jahres-Betriebsbaulandbedarf	2,5x1,5=3,75
Tatsächlich vorgesehene Entwicklungsflächen für Betrieb	3,74

Tab. 6: Überprüfung in Hinblick auf das max. zulässige Ausmaß der Betriebsbaulandentwicklungsflächen (Stand: 1. Änderung) hochgerechnet auf 25 Jahre

1.5 ENTWICKLUNG DES FREIRAUMS

Erhalt und Entwicklung von Landschaftsstrukturen

- Erhaltung der Streuobstwiesen
- Erhaltung bzw. Schaffung eines funktionierenden Biotopverbundsystems (Hecken, Bachbegleitgehölze, Renaturierung Oichten, ...)
- Freihaltung des Grünzugs zwischen Schönberg und Kirche Dorfbeuern
- Vorrang für den Naturschutz im Bereich Oichtenriede
- Moorflächen südlich von Au erhalten
- Der Nahbereich von Bächen ist von Bauten bzw. Baulandwidmungen freizuhalten, um entsprechende Pflege- und Instandhaltungsarbeiten durchführen zu können. Der Mindestabstand beträgt bei kleinen Bächen (Dorfbach, Wagnergraben, Thalhausener Bach, ...) mindestens fünf Meter, bei größeren Fließgewässern (Oichten) mindestens zehn Meter.
- Erhaltung von naturnahen Bachläufen, Erhaltung bzw. Wiederherstellung des "Guten Zustandes" (WRG) der Gewässer

Landschaftsbild

- Bepflanzung der Siedlungsränder
- Lielon Freihalten, keine weitere Bebauung in diesem Bereich

Freiraumgebundene Erholungsnutzung

- Freiraum rund um Kirche Dorfbeuern und Familienpark als Naherholungsbereich sicherstellen, bei Bedarf sind auch andere öffentliche Nutzungen möglich
- sanften Tourismus ausbauen (Oichtenlehrpfad)

Freiraumbezogene Festlegungen im Entwicklungsplan

- Grüngürtel, Grünzug: der Grünzug zwischen Dorfbeuern, Wagnerfeld und Schönberg dient dem Erhalt eines unverbauten Raumes zur Gliederung der Siedlungskörper.
- Vorrangzone Landwirtschaft: entspricht dem „Schwerpunktbereich für Landwirtschaft“ lt. Regionalprogramm Flachgau-Nord, es gelten die dort festgelegten Ziele und Maßnahmen. Ergänzt wurde die Fläche zwischen Michaelbeuern und Wagnergraben.
- Vorrangflächen Naturraum und Ökologie: entsprechen im Bereich der Oichtenriede bzw. entlang der Oichten, dem Wasenmoos und entlang des Pladenbaches dem „ökologischen Vorrangbereich“ lt. Regionalprogramm Flachgau-Nord, es gelten die dort festgelegten Ziele und Maßnahmen.
- Vorrangbereich Ökologie (linienförmig): v.a. entlang der Gewässer eingetragen. Ziel ist Erhalt und Verbesserung der ökologischen Wertigkeit und Verbesserung des Biotopverbunds.
- Landschaftliche Einbindung: durch Gestaltungsmaßnahmen und v.a. Eingrünung, Vorgabe in der Bebauungsplanung.

1.6 ENTWICKLUNG DER INFRASTRUKTUR

Soziale Infrastruktur

- Schulstandort sicherstellen und Entwicklungsfläche für den Neubau des Kindergartens im Bereich ‚Familienpark‘ vorsehen
- Ausbau des Bildungsangebotes – vorzugsweise ein Oberstufen-Schulangebot schaffen
- Angebot der Nachmittagsbetreuung für Kleinkinder und Schülerinnen und Schüler erweitern
- Vorhandene Nahversorger erhalten und stärken bzw. neuansiedeln

Technische Infrastruktur

- Schaffung einer öffentlichen Tankmöglichkeit
- Niederschlagswässer entweder versickern oder nach Rückhaltung geordnet ableiten. Für größere Widmungsflächen, wo lt. „standortbezogenen Festlegungen“ die Versickerung erfolgen soll, ist der Nachweis der Sickerfähigkeit mittels Sickerversuch im Widmungsverfahren zu bestätigen, oder es sind anhand von Erfahrungswerten benachbarter Bebauungen analoge Schlussfolgerungen zu ziehen.

Angestrebte Energieversorgung

- Erhöhung des Anteils der Energieaufbringung aus erneuerbaren Energieträgern (wie z.B. Biomasse, Luft- und Erdwärmepumpen, Solarthermie, Photovoltaik) sowie Speicherung der mittels PV-Anlagen erzeugten Energie.
- Nahwärme: Ausbaumöglichkeit des Heizwerks sichern. Im Netzgebiet und dessen Umfeld sollen möglichst viele Bauten an das Nahwärmenetz angeschlossen werden (u.a. Vorgaben im Bebauungsplan, privatrechtl. Vereinbarungen).
- Außerhalb des Versorgungsgebietes des Nahwärmenetzes soll die Raumwärme v.a. durch die Nutzung von Biomasse, Geothermie, Luft- und ggf. Grundwasserwärmepumpen erzeugt werden.
- Ausbau der Solarenergienutzung (Photovoltaik und Solarthermie). Es sollen möglichst alle Dachflächen entsprechend genutzt werden, aufgrund der Dachgröße v.a. auch die Dächer aller öffentlichen Gebäude und der großen Betriebsobjekte. Bei Neubauten sind Solaranlagen möglichst in die Dachfläche integriert auszuführen
- Bei Photovoltaik-Freianlagen ist eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu beachten, das gilt insbesondere für die nähere und weitere Umgebung des Stifts Michaelbeuern. Speziell ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftliche Produktion nicht unter den Freianlagen leidet.
- Energetische Verbesserung des Gebäudebestandes durch bauliche und energetische Sanierungen, Vorbildfunktion der öffentlichen Gebäude.
- Die Gemeinde Dorfbeuern wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten u.a. durch planerische u. ökonomische Maßnahmen und Informationsmaßnahmen zur Erreichung der o.a. Ziele beitragen

2 STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN

In den standortbezogenen Festlegungen werden für die Siedlungsentwicklungsflächen lt. Entwicklungsplan die Bebauungsbedingungen und -vorgaben definiert.

Festlegungen für den Siedlungsbestand: Für die weitgehend bebauten Bereiche inkl. der nicht umweltgeprüften Lücken werden pro Ortsteil jeweils die für alle Flächen geltenden Vorgaben beschrieben. Im Einzelfall kann mit besonderer Begründung davon abgewichen werden, die detaillierten Festlegungen sind jeweils aus der Struktur der umgebenden Bebauung abzuleiten.

Festlegungen für die Entwicklungsbereiche: Die umweltgeprüften Entwicklungsflächen sind jeweils einzeln beschrieben, die Nummern beziehen sich auf die Darstellung im Entwicklungsplan.

2.1 MICHAELBEUERN

1 - Siedlungsbestand Michaelbeuern	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen:	keine
Erschließung:	vorhanden
Bauliche Entwicklung:	GFZ 0,40-0,80 (in Ausnahmen bei bestehender dichter Bebauung im Ortskern auch höher), max. zweigeschoßig, offene und verdichtete Bauweise, besondere Beachtung des Ortsbildes, Durchgrünung
Rahmenbedingungen:	Im Nahbereich der Landesstraße Beachtung des Lärmschutzes, ggf. schalltechn. Gutachten

1b - Michaelbeuern - südl. Ortsrand (Differenzplan Nr. 1)	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Bestand (falls zur Betriebserweiterung), sonst Nachweis von Zufahrt (nur von der Ortsseite her zulässig) und techn. Infrastruktur
Bauliche Entwicklung	Erstellung eines Bebauungsplanes; GFZ 0,50-0,60; max. 2 sichtbare Vollgeschoße Bauweise: offen – freistehend oder gekuppelt; Gestalterische Festlegungen im Bebauungsplan (liegt am Ortsrand und im Vordergrund des Stifts). Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (Erhaltung der Baumpflanzung im Süden). Lärmschutzwände/-walle dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen!

Rahmenbedingungen	Bei Wohnnutzung schalltechnisches Gutachten wg. Lärmbelastung von der L221. Verpflichtende Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Maßnahmen zum Lärmschutz, zur Eingrünung und zur äußeren Gestaltung (Ortsbild). Artenschutzmaßnahmen, wenn erforderlich
-------------------	--

Tc - Michaelbeuern - südwest. Ortsrand (Differenzplan Nr. 2)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Derzeit keine Zufahrt für die nordwest. Parzelle. Ansonsten Bestand oder in der Nähe.
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40-0,50, max. 2 sichtbare Vollgeschoße Bauweise: offen – freistehend oder gekuppelt Landschaftsplanerische Gestaltung des Siedlungsrandes Richtung Norden und Westen zu den lw. genutzten Flächen. Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend Produktionsfunktion und Abflussregelung.
Rahmenbedingungen	Verpflichtende Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Maßnahmen zur Eingrünung und zum Bodenschutz.

Td - Michaelbeuern - nordwestl. Ortsrand (Differenzplan Nr. 14)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Zufahrt von der Gemeindestraße, Beachten der Zufahrt zur landw. Bewirtschaftung. Techn. Infrastruktur: Bestand bzw. in der Nähe vorhanden
Bauliche Entwicklung	Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 0,40–0,50 Bauhöhen: max. 2 sichtbare Vollgeschoße Aufgrund der sensiblen Hanglage sind Gebäudehöhe, Baukörperdimensionen, Farbgebung, Dachform Satteldach, u.ä. festzulegen. Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (Pflanzgebote - Neuschaffung). Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend Produktionsfunktion und Abflussregelung.
Rahmenbedingungen	Verpflichtende Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Maßnahmen zum Bodenschutz und zur Gestaltung und Eingrünung.

2.2 VORAU

2 - Siedlungsbestand Vorau	
Nutzung	Landwirtschaft, Wohnen, Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50 bzw. BMZ 4,0 im Gewerbegebiet, max. zweigeschoßig, offene Bauweise.
Rahmenbedingungen	Landwirtschaft: Sichern der Entwicklungsmöglichkeiten, Vermeiden von Nutzungskonflikten; Im Nahbereich der Landesstraße Beachtung des Lärmschutzes, ggf. schalltechn. Gutachten zu Fläche 37 (Differenzplan): Artenschutzmaßnahmen berücksichtigen

2a - Vorau Südost (Differenzplan Nr. 3)	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Bereits gewidmet
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50; max. 2 sichtbare Vollgeschoße Bauweise: offen – freistehend oder gekuppelt
Rahmenbedingungen	Gehölz nach Möglichkeit erhalten und Eingrünung nach außen (Osten, Richtung Feldweg)

2b - Vorau Süd (Differenzplan Nr. 4)	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50; max. 2 sichtbare Vollgeschoße; Bauweise: offen – freistehend oder gekuppelt; Eingrünung des westlichen Siedlungsrandes zur Straße hin
Rahmenbedingungen	Lärmschutz im Bauverfahren beachten (Handlungsstufe 1)

2c - Vorau Mitte (Differenzplan Nr. 5)	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50; max. 2 sichtbare Vollgeschoße; Bauweise: offen – freistehend oder gekuppelt

Rahmenbedingungen	Bäume nach Möglichkeit erhalten und Eingrünungsmaßnahmen nach Westen
-------------------	--

2d - Vorauf Mitte (Differenzplan Nr. 5)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung	Vorhanden bzw. in unmittelbarer Nähe
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50; max. 2 sichtbare Vollgeschoße; Bauweise: offen – freistehend oder gekuppelt Eingrünung Richtung Westen und Norden hin
Rahmenbedingungen	Lärmschutz im Bauverfahren beachten (z.T. Handlungsstufe 1); Evt. Überflutungsbereich durch Wagnerbach – Stellungnahme WLK, ggf. Untersuchung Abstand zum Wagnerbach einhalten, Eingrünungsmaßnahmen westlich zum Bach hin Abstand zur Hofstelle, Widmung als Dorfgebiet

2e - Vorauf Südwest (Differenzplan Nr. 7)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50; max. 2 sichtbare Vollgeschoße; Bauweise: offen – freistehend oder gekuppelt
Rahmenbedingungen	Bebauungsplan erstellen

2f - Vorauf West (Differenzplan Nr. 8)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine (zum Großteil bereits gewidmet)
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50; max. 2 sichtbare Vollgeschoße Bauweise: offen – freistehend oder gekuppelt, Eingrünung
Rahmenbedingungen	Bebauungsplan erstellen

2g - Vorauf Nord (Differenzplan Nr. 8)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe

Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50; max. 2 sichtbare Vollgeschoße Bauweise: offen – freistehend oder gekuppelt;
Rahmenbedingungen	Eingrünung des nördlichen Siedlungsrandes; Feldweg in ausreichender Breite freihalten. Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend sehr hohe Standort-, Lebensraum- und Reglerfkt. (westl. Teilfl.) Eingrünung nach Außen Nord/West (z.B. Hecke, Streuobstwiese, mehrzeilige Baumreihe)

2h – Vorau Gewerbegebiet (Differenzplan Nr. 10)

Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Nachweis der Oberflächenwasserentsorgung
Erschließung	Zufahrt: Gemeindefstr., Wasserver- und -entsorgung vorh. bzw. in der Nähe; Oberflächenwässer: Retention und Einleitung in den Wagnerbach (Projekt)
Bauliche Entwicklung	BMZ 3,0 – 4,0, zweigeschoßig. Aufgrund der Lage an der Landesstraßenkreuzung ortsbildprägend ->klare gestalterische Vorgaben und Eingrünung nötig
Rahmenbedingungen	Verpflichtende Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Maßnahmen zur Gestaltung und Eingrünung. Erhalt bzw. Neupflanzung der Mischhecken, im Falle einer Rodung Vogelbrutzeit und ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen (Kleinsäuger) berücksichtigen. ÖNORM O1052 bzgl. Beleuchtung beachten. Für Immissionsschutz Widmungsabfolge Gewerbegebiet – Betriebsgebiet – Wohnen und Abstände gem. RL Immissionsschutz einhalten. Die beiden Flächen 2i bzw. 2k sind Alternativflächen, von denen nur eine umgesetzt wird. Zu 2k: Im Nahbereich der südlichen Hofstelle keine Wohnnutzung zulassen.

2.3 BREITENLOHE

3 - Siedlungsbestand Breitenlohe

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	Vorhanden
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50; max. 2 sichtbare Vollgeschoße Bauweise: offen – freistehend oder gekuppelt
Rahmenbedingungen	keine

3a – Breitenlohe West (Differenzplan Nr. 11)

Nutzung	Wohnen – Baulandsicherung
---------	---------------------------

Widmungsvoraussetzungen	Baulandsicherungsmodell
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe; Abtretung zugunsten der Gemeindestraße; Attraktivierung der Gehwegverbindung ins Ortszentrum; Erarbeitung eines Retentionsprojektes für die Oberflächenwässer
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,4 – 0,50; max. 2 sichtbare Vollgeschoße Bauweise: offen – freistehend oder gekuppelt Orts- und Landschaftsbild/Siedlungsrand: Eingrünung des nördlichen Siedlungsrandes. Abstand zum Waldrand (30 m). Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend Lebensraum für Bodenorganismen.
Rahmenbedingungen	Verpflichtende Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Maßnahmen zum Bodenschutz und zur Gestaltung und Eingrünung.

3c -Fläche für Nahversorger (Differenzplan Nr. 76)

Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	Nachweis einer den einschlägigen Richtlinien entsprechenden Verkehrserschließung; Nachweis der Oberflächenwasserentsorgung
Erschließung	Zufahrt von der L 221. Kurze Geh- und Radweganbindung in die Siedlungsgebiete, Ergänzung des fehlenden Radwegstücks Richtung Dorfbeuern. Wasserver- und -entsorgung vorh. bzw. in der Nähe, für Oberflächenwässer ist Retentionsprojekt auszuarbeiten
Bauliche Entwicklung	Erstellung eines Bebauungsplanes und Gestaltungskonzeptes unter besonderer Beachtung der sensiblen Lage am Ortsrand; BMZ 3,0 – 4,0, zweigeschoßig; Freihalten der Sichtachsen zum Stift Michaelbeuern und angepasste Höhenentwicklung, sorgfältiges Einbetten des Bauwerks in den Hang – auch in Hinblick auf die Ansicht vom oberhalb gelegenen Siedlungsgebiet Breitenlohe aus; Orientierung des Nahversorgers hin zum Siedlungsgebiet, Eingrünung zur Straße und Richtung Westen hin. Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend hohe Bodenfruchtbarkeit und Abflussregelung
Rahmenbedingungen	Immissionsschutz für die benachbarten Wohngebiete: Widmung als Betriebsgebiet. Verpflichtende Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Maßnahmen zur Gestaltung und Eingrünung.

2.4 WAGNERGRABEN

4 - Siedlungsbestand Wagnergraben

Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	vorhanden

Bauliche Entwicklung	BMZ 3,0 – 4,0, max. zweigeschoßig.
Rahmenbedingungen	Wagnergraben: Sicherungsvorkehrungen werden im Bauverfahren von der WLV vorgeschrieben (s. Stellungnahme zum REK/Vorbegutachtung, Prüffläche 44)

4a - Gewerbegebiet Wagnergraben (Differenzplan Nr. 13)

Nutzung	Arbeiten
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe
Bauliche Entwicklung	BMZ 3,0 – 4,0, zweigeschoßig. Wagnergraben: Abstand zum Bach gem. Vorgaben WLV und Naturschutz; Sicherungsvorkehrungen werden im Bauverfahren von der WLV vorgeschrieben (s. Stellungnahme zum REK/Vorbegutachtung). Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend hohe Bodenfruchtbarkeit und Abflussregelung
Rahmenbedingungen	keine

2.5 DORFBEUERN

5 - Siedlungsbestand Dorfbeuern

Nutzung	Wohnen, Landwirtschaft
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	vorhanden
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40-0,50 (in Ausnahmen bei bestehender dichter Bebauung im Ortskern auch höher), max. zweigeschoßig, offene Bauweise.
Rahmenbedingungen	Landwirtschaft: Sichern der Entwicklungsmöglichkeiten, Vermeiden von Nutzungskonflikten

5a - Dorfbeuern nördl. Kirche (Differenzplan Nr. 16 und 25)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe.
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50, zweigeschoßig, offene Bauweise; Sensibles Ensemble Kirche - Bauhöhen und Architektur an Umgebung anpassen; Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend hohe Bodenfruchtbarkeit und Abflussregelung. Eingrünung des Siedlungsrandbereiches im Osten und Norden.

Rahmenbedingungen	Bei Widmung gleichzeitig die benachbarte Sportplatzfläche verringern (Familienpark), Lärmschutzmaßnahmen beachten. Südl. Fläche GP 1397/2 KG Dorfbeuern ist bereits als Bauland gewidmet - Lärmschutz (Familienpark) beachten! Für die westliche Teilfläche gilt ein Abstand von mind. 5 m zum Bach/Uferbegleitgehölz, Ausgleichsmaßnahmen nach Osten (Eingrünung) erforderlich, grundbücherlichen Sicherstellung der Zufahrt über Fremdgrund
-------------------	--

5b - Dorfbeuern - Familienpark (Differenzplan Nr. 16)

Nutzung	Erholung und Spiel; Vorsorgefläche für öffentliche Nutzung (Neubau des Kindergartens)
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe
Bauliche Entwicklung	Im Fall einer baulichen öffentlichen Nutzung: GFZ 0,40-0,60, zweigeschoßige offene Bauweise. Dem Übergang zur freien Landschaft und der Nähe zum sensiblen Ensemble Kirche ist durch Eingrünung und entsprechende Architektur besondere Beachtung zu schenken Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend hohe Bodenfruchtbarkeit und sehr hohe Abflussregelung.
Rahmenbedingungen	Verpflichtende Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Maßnahmen zu Gestaltung, Bodenschutz und Eingrünung.

5c - Dorfbeuern südöstl. Kirche (Differenzplan Nr. 16)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40-0,50, zweigeschoßig, offene Bauweise Sensibles Ensemble Kirche - Bauhöhen und Architektur an Umgebung anpassen; Sichtbeziehungen bewahren. Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend hohe Bodenfruchtbarkeit und sehr hohe Abflussregelung.
Rahmenbedingungen	Bei Widmung gleichzeitig die benachbarte Sportplatzfläche verringern (Familienpark), Lärmschutzmaßnahmen beachten

5d - Dorfbeuern südl. Kirche (Differenzplan Nr. 18)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine (östl. teil der Fläche ist bereits gewidmet)
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe

Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40-0,50, zweigeschoßig, offene Bauweise Abstandhalten zum bachbegleitenden Gehölzstreifen (Bebauung mind. 10 m entfernt). Durchgrünung des Bereiches wg. zentraler, guteinsehbarer Lage
Rahmenbedingungen	Kein Gefahrenzonenplan vorhanden – im Bauverfahren mit WLVLV abstimmen.

5e – Dorfbeuern Südwest (Differenzplan Nr. 19)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine (zum Teil bereits gewidmet)
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40-0,50, zweigeschoßig, offene Bauweise; Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend hohe Bodenfruchtbarkeit und sehr hohe Abflussregelung.
Rahmenbedingungen	keine

5f – Dorfbeuern West (Differenzplan Nr. 20)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine (z.T bereits gewidmet)
Erschließung	Vorhanden, von Westen her. Kurze Fußwegverbindung zur Hauptstraße wäre wichtig.
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50, zweigeschoßig, offene Bauweise. Eingrünung des nördlichen Siedlungsrandes. Verrohrter Graben: Abstand halten. Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend hohe Bodenfruchtbarkeit und Abflussregelung.
Rahmenbedingungen	keine

5g – Dorfbeuern Nordost (Differenzplan Nr. 23)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50, zweigeschoßig, offene Bauweise. Eingrünung des östlichen Siedlungsrandes. Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend sehr hohe Bodenfruchtbarkeit und Abflussregelung.
Rahmenbedingungen	keine

5h – Dorfbeuern Nord (Differenzplan Nr. 22)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50, zweigeschoßig, offene Bauweise, zulässig ist nur eine einzige Parzellenreihe. Eingrünung des nördlichen und westlichen Siedlungsrandes. Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend sehr hohe Bodenfruchtbarkeit und Abflussregelung.
Rahmenbedingungen	keine

5i – Dorfbeuern Ost (Differenzplan Nr. 24)	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50, zweigeschoßig, offene Bauweise.
Rahmenbedingungen	keine

2.6 WAGNERFELD

6 - Siedlungsbestand Wagnerfeld	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine (bereits gewidmet)
Erschließung	Vorhanden
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 – 0,50, zweigeschoßig, offene Bauweise.
Rahmenbedingungen	keine

6 a – Wagnerfeld Süd (Differenzplan Nr. 26)	
Nutzung	Wohnen – Baulandsicherung – Fläche für verdichteten Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	Baulandsicherungsmodell, Konzept zur Oberflächenwasserbeseitigung
Erschließung	Vorhanden
Bauliche Entwicklung	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, Geschoßwohnbau, mind. 20 Wohneinheiten , GFZ 0,40 (mind.) – 0,75, TH 6 (mind.) – 8 m, FH 10 – 12 m;
Rahmenbedingungen	Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz – s. Anhang) betreffend sehr hohe Abflussregelung und hohe Bodenfruchtbarkeit. 10 m Abstand zum Bach / Biotop einhalten und

	Bachbegleitgehölz erhalten, keine Nutzung für Garten, Ablagerungen und Wege Fußwegverbindung Richtung Dorfbeuern Zentrum vorsehen
--	--

2.7 SCHÖNBERG

7 - Siedlungsbestand Schönberg	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Verbesserung der Verkehrssituation (Ausbau der Straße bzw. zusätzl. Ausweichen)
Erschließung	Vorhanden
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 - 0,50 (ausnahmsweise 0,50 wo bereits jetzt im Bebauungsplan), zweigeschoßig, offene Bauweise.
Rahmenbedingungen	keine

7a - Schönberg Nordwest (Differenzplan Nr. 28)	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Verbesserung der Verkehrssituation (Ausbau der Straße bzw. zusätzl. Ausweichen)
Erschließung	Vorhanden bzw. in der Nähe
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 - 0,50, zweigeschoßig, offene Bauweise. Abstand zu den Gräben bzw. Biotopen
Rahmenbedingungen	keine

7b - Schönberg Süd (Differenzplan Nr. 27)	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Verbesserung der Verkehrssituation (Ausbau der Straße bzw. zusätzl. Ausweichen)
Erschließung	Vorhanden Bushaltestelle Schönberg in ca. 550 m Entfernung
Bauliche Entwicklung	GFZ 0,40 - 0,50, zweigeschoßig, offene Bauweise. Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. Lesehilfe Bodenschutz - s. Anhang) betreffend hohe Bodenfruchtbarkeit und z.T. Abflussregelung.
Rahmenbedingungen	keine

Anhang

Maßnahmen zum Bodenschutz – Auszug aus der Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung (S. 29)

Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen

[Quelle: BMLFUW 2013, S. 23]

✓ Maßnahme für die jeweilige Bodenfunktion wirksam

	Lebensraumfunktion	Standortfunktion	Produktionsfunktion	Reglerfunktion	Pufferfunktion
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen					
Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte	✓	✓	✓		
Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben (Luftreinhaltung, Gewässerschutz, Emissions- und Immissionsvermeidung etc.)					✓
Angepasste Nutzungsvorgaben					✓
Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung		✓	✓	✓	
Vorrangige Nutzung bereits versiegelter / überformter oder sanierter Böden		✓	✓	✓	
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (z.B. durch flächensparendes Bauen, Verkürzung von Trassen, optimierte Erschließung, Vermeidung von flächenintensiven Flächentypen)	✓	✓	✓	✓	
Ausweichen auf weniger ertragsfähige Flächen			✓		
Anpassung des Projekts an das Relief zur Minimierung von Erdmassenbewegungen				✓	
Reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen				✓	
Optimierte (straßennahe) Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen				✓	
Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten (in Abhängigkeit von der Nutzung)				✓	
Funktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen					
Bodenentsiegelung / Teilentsiegelung gleicher Wertigkeit	✓	✓	✓	✓	
Kultivierung bisher wenig ertragreicher Böden (ohne andere Bodenfunktionen wie z.B. Standortfunktion) zu beinträchtigen			✓		
Düngung und Kalkung			✓		✓
Ent- oder Bewässerung			✓		
Auftrag humoser Oberböden unter Beachtung des Bodengefüges (vgl. RL zur Bodenrekultivierung)			✓		✓
Regenwasserrückhaltung				✓	
Regenwassernutzung (Zisternen)				✓	
Regenwasserversickerung (Einsatz z.B. von Mulden- oder Rigolensystemen)				✓	
Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten (in Abhängigkeit von der Nutzung)				✓	
Dachbegrünung (im Einzelfall)				✓	
Nutzungsänderung intensiv landwirtschaftlicher Nutzung in extensive oder aber waldbauliche Nutzung				✓	
Renaturierung vergleichbarer Standorte	✓	✓			
Wiederherstellen des ursprüngl. Wasserregimes von Standorten (Ausgleich für hydromorphe Böden)	✓	✓			
Neuanlage von vergleichbaren Standorten	✓	✓			
Schaffung / Erhaltung vernetzter Strukturen	✓	✓			
Standort- bzw. Biotopverlegung	✓	✓			
Sanierung auf angestrebte Nutzung			✓		✓
Bodenaustausch			✓		✓
Bodenauftrag			✓		✓
Veränderung der Bodeneigenschaften: Verringerung der Resorptionsverfügbarkeit durch Zugabe von Sorptions-trägern (z.B. Eisenoxide, tonhaltige Substrate)					✓
Sonstige Maßnahmen					
Rekultivierung von überprägten Standorten	✓	✓	✓		
Kommassierung oder Grundzusammenlegung		✓	✓		
Vergrößerung der durchwurzelbaren Bodenschicht bis 2 m Mächtigkeit			✓	✓	
Wiederherstellen des ursprünglichen Wasserregimes von ehemals grundwassergeprägten Standorten				✓	
Renaturierung / Rekultivierung anthropogener Rohböden				✓	
Kalkung ggf. nach Gegebenheiten (in Abhängigkeit des pH-Wertes)				✓	✓
Mechanisches und biologisches Tiefenlockern, ggf. mit Untergrundmelioration			✓	✓	
Bodenkundliche Baubegleitung	✓	✓	✓	✓	✓

Quelle:

Land Salzburg, Abt. Lebensgrundlagen und Energie 2014).
Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung