

## PLANSATZ

---

- ⊙ Übersichtskarte Gemeindegebiet – Administrative Gliederung
- ⊙ Naturschutzrechtliche Festlegungen – Naturräumliche  
Nutzungsbeschränkungen
- ⊙ Siedlungsstruktur und Flächennutzung – Technische Infrastruktur
- ⊙ Siedlungsstruktur – Funktionale Gliederung
- ⊙ Siedlungsleitbilder 1:5000 - Plan: a-g
  - Legende
  - Sonderinformation

## Sonderinformation zu den Festlegungen in den Siedlungsleitbildern

---

- (1)** Geschäftliche Funktion (Eignungsstandort Handelsfunktion – nördlich der Bundesstraße) ergänzt mit einer multifunktionalen Nutzung auf der Südseite der Bundesstraße. Diese bedeutet, dass am Areal südlich der Bundesstraße temporär Akzente gesetzt werden können (z.B. Marktwiese, diverse Veranstaltungen...). Demzufolge handelt es sich um keine Potentialfläche die eine Baulandwidmung erfordert.
- (2)** Touristische Funktion ↔ Eignungsstandort Tourismus – diese Fläche soll für eine touristische Nutzung bzw. Erholungsfunktion genutzt werden. Infolge der naturräumlichen Lage handelt es sich grundsätzlich um einen Eignungsstandort für eine touristische Einrichtung bzw. Erholungseinrichtung. Ferner kann auch ein öffentlicher Seezugang geschaffen werden.
- (3)** Eine Neutralisierung der Siedlungsgrenze ist bei Vorliegen eines umfassenden Erschließungskonzeptes (beinhaltet sämtliche Aufschließungsfragen) möglich. Weiters ist die Erstellung eines Teilbebauungsplanes erforderlich, welcher u.a. eine Stufenweise Widmungserweiterung vorsieht. Eine Erweiterung ist bei ~70% Bebauung der Stufe möglich.
- (4)** „Werzer Arena“ – bei der Fläche handelt es sich um ein hochwertiges Entwicklungspotential für eine touristische Einrichtung. Demzufolge ist auch bei einer Änderung der gegenwärtigen Nutzung die touristische Funktion zu erhalten – bedeutende touristische Infrastrukturfläche!  
Bei einer Errichtung einer Hotelanlage sind Apartmentbetten im Ausmaß von ca. 30% in Relation zu gewerblichen/touristischen Betten möglich. Das bedingt aber auch eine genaue Festlegung und Trennung dieser im Gesamtkomplex: erste Reihe Hotel und zweite Reihe Apartmenthausanlage. Die Gesamtsituation ist folglich in einem Teilbebauungsplan in Form eines integrierten Verfahrens abzuführen.
- (5)** Die bewaldeten Kogel haben eine siedlungstrennende bzw. siedlungsgliedernde Funktion und sind zu erhalten – sind auch unmittelbare Naherholungsflächen.

**(6)** Gewerbliche Nutzung – Standort für ortsverträgliches Kleingewerbe

Die Fläche dient zur Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben ohne erhebliche Umweltbelastungen. Erforderlich ist die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes inkl. verkehrstechnischer Lösung. Ferner ist die Ansiedlung von Lebensmittel- und Endverbrauchermarkten nicht zulässig. Verkaufsflächen sind nur dann gestattet, wenn sie in einem Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung am Standort stehen und ausschließlich die vom Gewerbebetrieb erzeugten oder verwendeten Produkte angeboten werden.

**(7)** Pritschitz – Sicherstellung von einem nicht als Bauland festgelegten Areal für Entwicklungsmöglichkeiten des Fremdenverkehrs. Bei Vorlage eines konkreten Vorhabens ist eine umfassende Beurteilung / Begutachtung erforderlich (Einzelverfahren). Unter anderem ist die Baulandeignung zu prüfen.

**(8)** Bei einer Rückwidmung des südlichen Bereiches (im Plan dargestellt mit einem „R“) ist im Abtausch eine geringfügige Arrondierung dieses Siedlungsbereiches Richtung Osten möglich (relative Siedlungsgrenze)

**(9)**

- Eine Widmung ist prinzipiell von einem positiven Nachweis der verkehrstechnischen Erschließung abhängig – in Abklärung mit der Bezirksforstinspektion, der Geologie, dem Naturschutz und dem Straßenbauamt der Gemeinde (Grundvoraussetzung - Straßenprüfung)
- Geringfügige Siedlungserweiterung im Abtausch mit der Rückwidmung der gewidmeten Fläche im nördlichen Bereich der gegenständlichen Parzelle - im Ausmaß einer ortsüblichen Bauparzelle
- Prüfung der Standorteignung – Geologie
- Der siedlungstrennende Grünkeil ist zur Strukturierung des Siedlungsbereiches in dieser Randzone aufrechtzuerhalten – innerhalb dieser Freihaltezone sind lediglich Maßnahmen zur Erschließung der Fläche möglich, jedoch mit landschaftspflegerischer Begleitplanung
- Die gartengestalterischen Elemente für eine Gartennutzung in der Umgebung sind mit der Forst und dem Naturschutz abzuklären.

(10) Erforderlich ist die Erstellung eines Teilbebauungsplanes, welcher eine Stufenweise Widmungserweiterung nach Bebauungsfortschritt vorsieht. Bei ca. 70% Bebauung der Stufe ist eine Erweiterung möglich.

(11) Die Widmung ist erst bei ca. 70% Bebauung des angrenzenden Baulandes möglich.

(12) Erweiterung /Verbesserung der Infrastruktur beim Sallacher Bad

- Die Freifläche (Wiese) zwischen Strandbad und Bahnlinie stellt eine wesentliche Potentialfläche dar.
- Diese Freifläche ist funktionell in Verbindung zum Strandbad zusehen, da sie eine Lagegunst für die Erweiterung des Angebotes für eine freiraumbezogene Erholung (für Sport- und sportnahe Erholungsaktivitäten) sowie zur Entflechtung des bestehenden Verkehrsproblems (Parkplatzproblem) in den Sommermonaten aufweist (Vorrangfläche für freiraumbezogene Erholung).

**Aufwertung der touristischen Struktur durch Ergänzung des Angebotes!**

(13) Die dargestellte Breite des Immissionsschutzstreifens im ÖEK ist nur symbolisch. Die tatsächliche Strukturierung/Nutzungsfestlegung des Streifens (nördlich der Bahntrasse) im Hinblick auf eine Widmungsfestlegung erfolgt im Widmungsverfahren auf der Basis eines lärmtechnischen Gutachtens.

(14) Eine Baulanderweiterung ist im Abtausch mit der Rückwidmung des südlichen Bereiches (im Plan dargestellt mit einem „R“) durchführbar.

Die Widmung ist weiters prinzipiell von einer positiven Stellungnahme der Bezirksforstinspektion und dem fachlichen Naturschutz abhängig

(15) Sanierungen am Bestand sind möglich, etwaige Erweiterungen sind jedoch mit dem Naturschutz abzuklären.

(16) Bei Widmungsansuchen auf den gegenständlichen Flächen ist eine Abklärung mit dem Naturschutz erforderlich.