Gemeinde Elsbethen

Erste Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes im Bereich ehemalige Rainer Kaserne

beschlossenes Auflageexemplar:

Diese REK-Abänderung wurde in der 394. Gemeindevertretungssitzung der Gemeinde Elsbethen am 05.03.2015 einstimmig beschlossen!



Planungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Elsbethen

Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Günther Poppinger

F. Zuckerstätterstraße 42

A-5303 Thalgau

Datum: 9. 2. 2015

Geschäftszahl: 06/0414a

1. Anlass der Änderung

Das österreichische Bundesheer hat sich bereits von einiger Zeit entschlossen, den Standort der Rainer Kaserne nicht mehr aufrechtzuerhalten.

Das Areal wurde schlussendlich zum Verkauf ausgeschrieben und auf diesem Wege durch die Firma Red Bull GmbH erworben.

Im Sinne des Offenhaltens verschiedener Planungsoptionen hat die Gemeinde Elsbethen bei der REK-Überarbeitung 2010 den Standort nach wie vor als Kasernengelände belassen, gleichzeitig aber auch Rahmenbedingungen festgelegt, unter denen diese Planungsfestlegung geändert werden kann (siehe dazu die Darstellung der Aussagen des gültigen Räumlichen Entwicklungskonzeptes in einem späteren Kapitel).

Die Firma Red Bull beabsichtigt, den Standort zum Hauptquartier des Unternehmens zu entwickeln, es soll mit der Gemeinde Elsbethen auch eine Vereinbarung hinsichtlich der zur Verfügung Stellung von Flächen für den kommunalen Bedarf bis zur Äanderung des Flächenwidmungsplanes abgeschlossen werden..

Aus diesem Grunde soll nunmehr das Räumliche Entwicklungskonzept abgeändert werden.

Es langten bei der Gemeinde seit Abschluss des geltenden Entwicklungskonzeptes einige Wünsche ein, die eine Inanspruchnahme kleinerer Flächen oder Bereiche für bauliche Zwecke zum Gegenstand hatten.

Die Gemeinde hat festgelegt, im Zuge der REK-Überarbeitung Kaserne auch diese kleineren Punkte mit zu erledigen.

Es handelt sich dabei zum einen um einen Randbereich zum Kasernenareal (Liegenschaft Rettenbacher/Römerweg) sowie um den Bereich Saliterergut.

Die Abänderung im Bereich Römerweg wird im gegenständlichen Bericht mitbehandelt, da der Standort unmittelbar an das Kasernengelände angrenzt.

Es wird im Bericht darauf jeweils separat unter der Bezeichnung "Entwicklungsbereich Rettenbacher" Bezug genommen.

Der Bereich Saliterergut wird im Rahmen eines separaten Berichtes abgehandelt.

Mit Datum 3. 2. 2015 wurde der Gemeinde die zusammenfassende Begutachtung der REK-Änderung übermittelt. Die verschiedenen Anregungen und Ergänzungen wurden in den Schriftteil noch eingearbeitet.

Thalgau, im Februar 2015

2. Strukturuntersuchung

2.1 Überörtliche Planungsgrundlagen

2.1.1 Salzburger Raumordnungsgesetz

Auf Grund der Lage bzw. der Art des Vorhabens sind folgende Ziele und Grundsätze (§2 ROG) relevant bzw. von Interesse:

Abs. 1 Z. 2:

Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Insbesondere ist anzustreben:

- a) [...]
- b) [...]
- c) der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Naturgegebenheiten sowie des Landschaftsbildes.

Abs. 1 Z. 3:

Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können. Die Nutzung von Wasserkräften hat unter möglichster Schonung der Landschaft und des Naturhaushaltes zu erfolgen.

Abs. 1 Z. 4:

Die Bevölkerung ist vor Gefährdungen durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfanges sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich zu schützen.

Abs. 1 Z. 5:

Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen ist in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sicherzustellen. Insbesondere bezieht sich diese Vorsorge auf Wohnungen, Erwerbsmöglichkeiten, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Kultur-, Sozial-, Bildungs-, Sport- und sonstige Freizeit-, Informations-, Kommunikations- und Verkehrseinrichtungen.

Abs. 1 Z. 6:

Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und dass eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird. Als gleichbedeutsam ist der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter und solcher Stadt- und Ortsgebiete zu betreiben und durch Maßnahmen der Dorf- und Stadterneuerung zu unterstützen.

Abs. 1 Z. 7:

Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.

Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

Abs. 2 Z. 2:

Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen.

Abs. 2 Z. 7:

Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;

Abs. 2 Z. 11:

Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen.

2.1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP):

Für die Salzburger Landesentwicklung werden am Beginn folgende Leitbilder formuliert:

- Flächensparende und nachhaltige Raumnutzung
- Am öffentlichen Verkehr orientierte Siedlungsentwicklung in den dichter besiedelten Gebieten des Landes
- Dezentrale Konzentration (gestreute Schwerpunktbildung)
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsvielfalt
- Erhalt und gezielte Steigerung der Wirtschaftskraft
- Multifunktionale und nachhaltige Land- und Forstwirtschaft
- Nachhaltige und zeitgemäße Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes
- Schutz und Pflege von Kulturgut bzw. Baukultur
- Erhaltung und Entwicklung einer regionalen Identität und Zusammenarbeit

Laut dem LEP ist Elsbethen eine Gemeinde, die dem Salzburger Zentralraum bzw. dem Stadt- und Umlandbereich Salzburgs zugeordnet ist.

Weiters liegt sie an der Hauptverkehrsachse "Westbahnstrecke", die von der Stadt Salzburg über Elsbethen, Puch bei Hallein, Oberalm [...] bis ins benachbarte Land Tirol führt. Im LEP heißt es zu diesen Entwicklungsachsen, dass sie *zur Ordnung von verdichteten Siedlungsbereichen im Zentralraum mit dem Ziel, die zukünftige Bautätigkeit an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs zu konzentrieren, dienen. Diese Entwicklungsachsen sollen durch leistungsfähige Verkehrseinrichtungen erschlossen werden.*

An der "Entwicklungsachse Süd", die von der Stadt Salzburg über die Gemeinden Elsbethen, Puch bei Hallein, Oberalm, Hallein, Kuchl bis nach Golling an der Salzach führt, soll insbesondere der schienengebundene Nahverkehr ausgebaut werden.

Was die "Zentralörtliche Struktur" betrifft, so handelt es sich bei Elsbethen um eine Gemeinde ohne Zentralität. Das bedeutet, dass der Gemeinde keine überörtlichen (Versorgungs)Funktionen zukommen.

Die Gemeinde Elsbethen ist der Planungsregion 3 Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden zugeordnet.

Von den Zielen und Maßnahmen zur Ordnung und Entwicklung der Landesstruktur können für den Bereich bzw. die Thematik der Verwertung der Kaserne folgende als relevant bzw. von Interesse angesehen werden:

<u>Abschnitt B - Siedlungswesen:</u>

- Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten möglichst im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme.
- Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang.
- Schutz der Bevölkerung von Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.
- Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Umgang mit Bauland und gezielte Verdichtung in den Ortszentren und Siedlungsschwerpunkten.
- Sicherung erhaltenswerter Bau- und Siedlungsstrukturen sowie von erhaltenswerten Kulturgütern.

<u>Abschnitt C - Landschaftsschutz und -entwicklung (Naturraum, Freiraum und Landschaft):</u>

- Sicherung von erhaltenswerten Grün- und Freiraumstrukturen.
- [...]
- [...]
- Sicherung des Potentials von nutzbaren Trinkwasservorkommen und Erhaltung der Reinheit der Gewässer.

Abschnitt D - Wirtschaft:

- Sicherung und Entwicklung von Betriebsstandorten mit überörtlicher Bedeutung an dafür geeigneten Standorten unter Berücksichtigung des Bedarfs.
- Verstärkung der regionalen und grenzüberschreitenden Zusammenarbeit insbesondere von Gemeinden bei der Standortentwicklung.
- [...]

Vorgenannte Ziele zum Thema Freiraumordnung, Naturschutz und Landschaftsentwicklung sowie naturräumliche Gefährdungen und Wasserwirtschaft wurden angeführt, da die gegenständliche Fläche einerseits von einigen kartierten Biotopen direkt betroffen ist und andererseits zum Teil in einem Wasserschongebiet liegt bzw. sich im unmittelbaren Anschluss an den hier vorbeiführenden Klausbach befindet.

Was das Ziel "Sicherung erhaltenswerter Bau- und Siedlungsstrukturen sowie von erhaltenswerten Kulturgütern" betrifft, so ist dieses auf Grund des Verfahrens zur Unterschutzstellung von Objekten der Rainerkaserne von Bedeutung.

2.1.3 Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum:

Dieses Sachprogramm beschäftigt sich vorrangig mit Vorgaben und Kriterien für größere Wohn- und Betriebsstandorte.

Im Leitbild für die Siedlungsentwicklung im Zentralraum werden die zentralen Anliegen dieses Sachprogramms formuliert. Es heißt hier, dass das Wohnungswachstum und die Betriebsstandorte von überörtlicher Bedeutung an einigen ausgewählten Entwicklungsstandorten konzentriert werden sollen und die Räume zwischen diesen Entwicklungsstandorten vom Suburbanisierungsdruck entlastet werden sollen.

Die Umsetzung des Leitbildes hat nach folgenden Grundsätzen zu erfolgen:

- [...]
- [...]
- [...]
- Sicherung des Funktionsvielfalt und Herstellung einer verträglichen Funktionsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten in den Siedlungen.
- [...]

Im Strukturmodell wird Elsbethen als "Sonstige Gemeinde" eingestuft. Gemäß der Definition der Begriffsbestimmungen des Strukturmodells gelten als Sonstige Gemeinden jene Gemeinden des Zentralraumes, die auf Grund ihrer Siedlungsstruktur für verstärkte Wohnbautätigkeit weniger geeignet sind. In diesen Gemeinden soll die Siedlungsentwicklung hauptsächlich auf den gemeindeeigenen Bedarf beschränkt werden.

Ein wesentliches weiteres Ziel ist die Orientierung der Siedlungsentwicklung am öffentlichen Verkehr. Dies bedeutet, dass Baulandneuausweisungen vorrangig im Einzugsbereich der öffentlichen Verkehrsmittel (500m zur Bushaltestelle, 1.000m zum Schienenverkehrsmittel) ausgewiesen werden sollen.

Im Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit Grund und Boden wird bei Baulandflächen für verdichteten Wohnbau in Sonstigen Gemeinden ein Mindestrichtwert einer Geschossflächenzahl von 0,3 vorgegeben. Weiters wird als wichtiges Ziel die Mischung verträglicher Nutzungen in den Siedlungen festgeschrieben. Das bedeutet, dass keine monofunktionalen Wohngebiete entstehen sollen sondern auch entsprechende Vorsorge für Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. auch auf eine verträgliche Durchmischung von Wohnungen mit Dienstleistungseinrichtungen und mit der Wohnfunktion verträglichen Arbeitsplätzen hinzuwirken ist.

Im Abschnitt 4. Ziele und Maßnahmen zu Betriebsstandorten im Salzburger Zentralraum ist zunächst einmal grundsätzlich festgelegt, dass die Bereitstellung von Flächen für Betriebe vorrangig über Erweiterung, Sanierung und Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete erfolgen soll.

Bei der Neuwidmung von Gewerbe- und Industriegebiet ist auf die Störungsfreiheit zu Wohngebieten zu achten. Weiters ist die Gesamtkapazität der Anschlussstraßen zum höherrangigen Straßennetz und die Kapazität der Infrastruktureinrichtungen sowie die Lage des Standortes zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs, zu Wasserschutz- und -schongebieten, Gefahrenzonen, Flächen mit naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Weiters wird dann im Abschnitt 4.2 die Sicherung von Gewerbezonen als Ziel festgeschrieben. Gewerbezonen sind entsprechend dem Salzburger Landesentwicklungsprogramm zusammenhängende Flächen von mindestens 8ha, der auf Grund des möglichen Bahnanschlusses der Ansiedlung von größeren Betrieben mit hohem überregionalen Güterverkehrsaufkommen dienen sollen.

In der Gemeinde Elsbethen ist im Bereich Haslach eine derartige Gewerbezone durch dieses Sachprogramm festgelegt.

2.1.4 Regionalprogramm Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden:

Laut der Planungskarte 2 "Räumliche Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung" ist der gegenständliche Bereich von keinen naturräumlich-restriktiven Festlegungen wie Vorrangbereiche Ökologie, Erholung, multifunktionaler Vorrangbereich für Ökologie, Erholung, Landwirtschaft oder Eignungsbereich Landwirtschaft betroffen.

Im Planausschnitt des Regionalprogramms ist die etwas weiter nördlich der gegenständlichen Fläche verlaufende Vorrangachse Erholung als auch der etwas weiter südwestlich gelegene Vorrangbereich Ökologie und die hier verlaufende regionale Siedlungsgrenze ersichtlich.

Von beiden Festlegungen ist aber das Kasernengelände nicht betroffen.

In der Folge werden die im Regionalprogramm enthaltenen Festlegungen, die für den zum Bereich bedeutsam sind, Kaserne aufgelistet:

Der Gemeinde Elsbethen werden folgende Funktionspotentiale zugeordnet, die auch weiterzuentwickeln sind:

- Regional bedeutsame Funktion als Wohnstandort
- Regional bedeutsame Funktion als Arbeitsplatzstandort
- Regional bedeutsame Funktion im Bereich Landwirtschaft

Das <u>Leitbild zu den regionalen Funktionen</u> enthält unter anderem, dass *die bestehende bzw. angestrebte Hauptfunktion "Arbeitsplatzschwerpunkt" der Gemeinden Anif, Anthering, Bergheim, Elsbethen, Eugendorf, Grödig, Hallwang und Wals zu sichern und auszubauen ist.*

Weiters ist die *Bedeutung der Gemeindehauptorte und Gemeindenebenzentren für die Versorgung der Bevölkerung zu erhalten und zu stärken.*

Elsbethen liegt laut Regionalprogramm an der *überregionalen bzw. großräumigen Entwicklungsachse Süd*, was bedeutet, dass sich hier *punktuell verdichtet und konzentriert die regionalen Siedlungsbereiche ausbilden sollen und die Entwicklungsimpulse, insbesondere Funktionsmischungen und -bündelungen beim Infrastrukturausbau gefördert werden. Hier soll sich die Baulandwidmung, die regionalen Vorrangbe-*

reiche für künftige Wohn- und Gewerbegebiete, eine höhere Baudichte und die Infrastruktureinrichtungen konzentrieren.

Im Kapitel "Zentralörtliche und funktionale Aufgaben der Zentren der Umgebungsgemeinden" wird unter anderen Elsbethen - Zentrum als Gemeindehauptort festgelegt. Zu diesen Gemeindehauptorten heißt es, dass *in den Umgebungsgemeinden Gemeindehauptorte als voll ausgestattete Grund- und Nahversorgungszentren gesichert und in ihrer Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsplatzfunktion konzentriert ausgebaut und verdichtet werden sollen.*

Glasenbach ist als Gemeindenebenzentrum festgelegt, was bedeutet, dass Glasenbach als Grund- und Nahversorgungszentren gesichert und die Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsplatzfunktion hier konzentriert ausgebaut und verdichtet werden soll. Weiters heißt es, dass zur Konzentration und Nutzung des vorhandenen Entwicklungspotentials sowohl die Gemeindehauptorte als auch die Gemeindenebenzentren im Bereich der Entwicklungsachsen tragfähige Eigengröße und höhere Mindestbebauungsdichten erreichen sollen.

Als Maßnahme hierzu wird eine durchschnittliche Netto-Geschossflächenzahl von 0,4 für die Gemeindehauptorte und Gemeindezentren der Umlandgemeinden angegeben. Weiters heißt es, dass aus wirtschaftlichen Überlegungen für Gemeindenebenzentren als regionale Grundeinheit für die Siedlungsentwicklung eine Größe von rund 1.500 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich anzustreben ist. Für den Gemeindehauptort als Grund- und Nahversorgungszentrum ist eine Mindesteigengröße im fußläufigen Einzugsbereich von rund 2.500 Einwohnern anzustreben.

Was den Richtwert zur Abschätzung des regionalen Wohnungsbedarfes für die nächsten 10 Jahre (1996-2006) betrifft, so ist dieser für die Gemeinde Elsbethen mit maximal 15% oder rund 290 Wohneinheiten angegeben.

Im Ortzentrum von Elsbethen als auch in Glasenbach ist der Hauptort als *Vorrangbereich für künftige Wohngebiete bzw. Gebiete, die auch eine zentralörtliche Versorgungsfunktion wahrzunehmen haben,* angeführt.

Da im Bereich der Kaserne eine wirtschaftliche Nutzung beabsichtigt ist, sind auch die Aussagen zum Thema Wirtschaft von Bedeutung.

Im Kapitel "Regionale Flächen und Standortsicherung für die Wirtschaft" werden Flächenbedarfe ermittelt, für den Sektor übrige Dienstleistungen werden insgesamt 44ha bis 60ha als erforderlich erachtet.

Wesentlich ist, dass auch die Bereitstellung von Flächen für Betriebe vorrangig über die Erweiterung, Verdichtung, Umgestaltung und Umnutzung bestehender Industrieund Gewerbegebiete erfolgen soll.

Die Kaserne ist zwar kein ehemaliges Industrie- und Gewerbegebiet, ist aber baulich genutzt und daher ist die obige Zielsetzung sinngemäß auch für das Kasernenareal zutreffend.

Weiters findet sich im Abschnitt Wirtschaft noch ein Kapitel zur Festlegung von "überörtlich bedeutsamen Betriebsstandorten".

Dieser Abschnitt fokussiert zwar vorrangig die Entwicklung wichtiger bestehender Betriebe, sinngemäß kann aber auch dieser Abschnitt auf die gegenständliche Nutzungsänderung angewendet werden, da es sich hier jedenfalls um die Schaffung eines überörtlich bedeutsamen Betriebsstandortes handelt.

2.2 Örtliche Planungsgrundlagen

2.2.1 Gültiges Räumliches Entwicklungskonzept

In der ergänzenden Plandarstellung ist das Areal als Kasernengelände festgelegt. Die ehemalige Rainer Kaserne ist von unterschiedlichen Nutzungen umgeben, im Nordwesten, Westen und Süden handelt es sich um Wohnstandorte, wobei im Westen auch das als Sportzentrum festgelegte Areal angrenzt. Im Osten grenzt das Wohngenutzte Areal des Wohnparks an, im Norden liegt dann der Gewerbepark Klausbach.

Weiters sind für die gegenständliche REK-Änderung noch folgende generelle Aussagen des Entwicklungskonzeptes von Interesse:

In den generellen Zielsetzungen möchte die Gemeinde die Funktion als Wohn- und auch als Arbeitsstandort (letzteres mit besonders hoher Priorität) ausbauen.

Weiters strebt die Gemeinde ein Bevölkerungswachstum an, das zu einem Einwohnerzuwachs führt, aber die Zuwanderung nicht besonders forciert.

Die Gemeinde hat den Baulandbedarf für Wohnen für einen Zeitraum von 10 Jahren mit 9,5ha festgelegt, den Baulandbedarf für die Wirtschaft mit einem Rahmen von 6,5ha bis 8ha.

Bei den siedlungsbezogenen Festlegungen finden sich dann zum Areal Rainer Kaserne folgende Aussagen:

Auf Grund noch zahlreicher ungeklärter Punkte, die einen maßgeblichen Einfluss auf eine allfällige Nachnutzung des Areals haben, wird der Bereich im REK nach wie vor in seiner Funktion als Kasernenareal belassen.

Unter den nachstehenden Voraussetzungen und Rahmenbedingungen erscheint eine geänderte Festlegung im REK denkbar:

- Klärung der Frage des Denkmalschutzes
- Anpassung der Nutzungsstudie an die endgültige Denkmalschutzvariante
- Erstellung eines Konzeptes für eine Verkehrsanbindung samt Nachweis der Machbarkeit
- Klärung der Frage der Flächensicherung zur Infrastrukturentwicklung der Gemeinde Elsbethen sowie auch der allfälligen Verfügbarkeit zur Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfes
- Nachweis, dass der Wohnungsbedarf durch die im neuen REK 2010 festgelegten Flächen nicht in ausreichendem Ausmaß gedeckt werden kann bzw. die Flächen, die für wirtschaftliche Zwecke vorgesehen sind, nicht entsprechend mobilisierbar sind.

Im Bereich der zusätzlich durchgeführten Änderung am Südrand des Kasernengeländes (Entwicklungsbereich Rettenbacher) liegt im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsbereich, der dem Siedlungsstandort Nr. 20 General-Albori-Straße zugeordnet ist.

Im Anschluss daran ist die hier teils bewaldete Erhebung als markantes topographisches Element eingetragen.

Dazu findet sich im Kapitel Naturraum die Aussage, dass die kleineren Erhebungen im Talbereich samt deren engeren Umgebungsbereichen von Bebauung freizuhalten sind.

2.2.2 Entwicklungspotentiale im Räumlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan

2.2.2.1 Räumliches Entwicklungskonzept:

Im gültigen REK 2010 sind für die Entwicklung der Wohnfunktion folgende Standorte enthalten:

Nr.	Bezeichnung	Fläche in ha	Anmerkung
2 A	Ursulienengründe	1,2ha	Zwischenzeitlich umgewidmet und bebaut.
6 A	Entwicklungsbereich Brunnleitenweg- Hengstbergweg	1,1ha	
7 A	Bereich Miglweg	0,6ha	
10 A	Kreuzweg-Franz-Fischer-Straße	1,3ha	
11 A	Entwicklungsbereich Schmiedbachweg	0,7ha	
11 B	Lenzenbauer	0,4ha	Aufgrund Kleinheit der Entwick- lungsfläche nicht relevant.
18 A	Nördlich und südlich Bäcker- weg	3ha	
18 B	Entwicklungsbereich Gemeindezentrum	0,6ha	
20 A	Entwicklungsbereich südlich Ennemoserweg	0,7ha	Fläche ist erst für einen länger- fristigen Bedarf vorgesehen und kann zu einem früheren Zeitpunkt nur bei nachgewie- senem verfügbarkeitsbedingten Baulandmangel in Anspruch genommen werden.
20 B	Entwicklungsbereich Gärnterweg	0,5ha	
22 A	Bereich östlich Kasernenstraße	0,2ha	Aufgrund Kleinheit nicht relevant.
23 A	Bereich Johann-Herbst-Straße	0,2ha	Aufgrund Kleinheit nicht relevant.

Entwicklungspotentiale für betriebliche Entwicklung:

Nr.	Bezeichnung	Fläche in ha	Anmerkung
4 A	Entwicklungsbereich nördlich Lagerhaus	0,4ha	Aufgrund Kleinheit der Entwick- lungsfläche nicht relevant.
5 A	Ehemalige Spedition Knoll	3ha	Zwischenzeitlich bebaut.
13 A	Entwicklungsbereich südlich Wurzer	0,4ha	Aufgrund Kleinheit der Entwick- lungsfläche nicht relevant.
13 B	Entwicklungsbereich nördlich Hofermarkt	0,8ha	
17 A	Bereich Gewerbestandort Christophorusstraße	ca. 5ha	

2.2.2.2 Flächenwidmungsplan:

Die Baulandreserven wurden mit Stand Juni 2014 auf den neuesten Stand gebracht.

Wohnbaulandreserven:

	Gesamt	BL
RW	24.696	19.367
EW	24.344	17.554
LK	3.156	1.439
KG	2.650	2.650
Summe	54.846m ²	41.010m ²

Wirtschaft:

	Gesamt	BL		
BE	1.644	1.644		
GG	30.615	1.198		
Summe	32.259m ²	1.198m ²		

2.2.3 Sonstige Strukturdaten

Da die Änderung sowohl die Wohnfunktion wie auch die betriebliche Funktion der Gemeinde betrifft, soll kurz ein Blick auf die wesentlichsten Entwicklungen der relevanten Strukturdaten geworfen werden.

Jahr	Einwohner
1981	4.005
1991	4.744
2001	5.117
2014	5.381

Quelle: Statistik Austria

Jahr	Haushalte
1981	1.436
1991	1.763
2001	2.100
2014	2,400

Quelle: Statistik Austria, Gemeinde

Die Einwohnerentwicklung ist weiterhin positiv, wenngleich die Zuwächse in der Vergangenheit abgenommen haben. 1991 bis 2001 lag der Zuwachs bei knapp 8%, 2001 bis 2014 lag die Zuwachsrate bei 5%.

Die Haushalte, ein wichtiger Indikator für den Wohnungsbedarf, haben 1991 bis 2001 um 337 oder 19% zugenommen, bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt der Zuwachs absolut bei 300 Haushalten, der prozentuelle Zuwachs lag bei ca. 14%.

Hinsichtlich der Arbeitsstätten gibt es keine neueren Zahlen, es gab bis 2001 einen leichten Zuwachs, der im Wesentlichen auf Kleinstbetriebe zurückzuführen gewesen ist, die Zahl der größeren Betriebe blieb weitgehend stabil.

Einen Indikator für die Entwicklung des lokalen Arbeitsmarktes liefern die in der Gemeinde Erwerbstätigen. Hier hat 1991 bis 2001 die absolute Zahl um knapp 50, oder knapp 4% zugenommen, bis 2010 lag der Zuwachs der Arbeitsplätze in der Gemeinde bei absolut 70, oder ca. 5,5%.

Jahr	Arbeitsstätten gesamt	davon mit unselbständig Beschäftigten								
	gesamt	0	1	2 bis 4	5 bis 9	10 bis 19	20 bis 49	50 bis 99	100 bis 199	200 bis 499
1981	145	32	24	45	25	12	5	1	1	0
1991	196	63	32	61	20	12	7	1	0	0
2001	229	88	48	50	21	15	5	1	1	0

Quelle: Statistik Austria

Es liegen mittlerweile die Zahlen der Registerzählung vor, diese enthalten jedoch auch Arbeitsstätten in der Land- und Forstwirtschaft. Zieht man dies ab, so gibt es 2011 372 Arbeitsstätten, wobei der starke Zuwachs gegenüber 2001 auf einen exorbitanten Zuwachs der "neuen Selbständigen" zurückzuführen sein dürfte.

Erwerbstätige am Arbeitsort:

Jahr	
1981	1.147
1991	1.276
2001	1.324
2010	1.397

Quelle: Statistik Austria

3. Sonstige Strukturdaten

3.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Kasernenareal besteht aus der Parzelle 476 der KG 57508 Elsbethen im Eigentum der Red Bull GmbH.

Das Flächenausmaß gemäß Grundbuchsauszug beträgt 178.282m².

Die Kaserne besitzt eine sehr klare Bebauungsstruktur, die teils aus relativ konzentriert angeordneten Mannschaftsgebäuden und andererseits aus langgezogenen und abgewinkelten sonstigen Funktionsgebäuden besteht. Im Eingangsbereich besteht ein längliches Gebäude in das das Einfahrtstor integriert ist. Die Nutzung besteht hier in Form eines Wache- und Stabsgebäudes, weiter südlich liegt Wohnnutzung vor, ganz außen bestand auch ein Postamt.

Nach Durchfahrt durch das Einfahrtstor liegt im Nordwesten der ungefähr 12.000m² große Exerzierplatz, um den sich die fünf Mannschaftsgebäude, ein Wirtschaftsgebäude sowie eine Sporthalle gruppieren.

Südwestlich der Sporthalle liegt ein etwa 5.000m² großer Sportplatz mit südlich vorgelagerter Pferdeschwemme. Um diesen Platz bzw. die Pferdeschwemme führt ein Gebäude, welches großteils als Lagerobjekt zu bezeichnen ist, am Südrand aber auch eine ehemalige Kirche enthält, herum.

Im westlichen Teil des Geländes sind dann Funktionsgebäude, wie Werkstätte, Magazin, Lehrsaal, Kfz-Werkstatt, Waschplatz, Lager- und Werkstättengebäude, Gebäude der ehemaligen Militärmusikkapelle und dgl. angeordnet.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Umfeld der Kaserne:

Beschreibt man die Nutzungsstruktur vom Einfahrtsbereich zur Kaserne im Uhrzeigersinn, so ergibt sich folgendes Bild:

Im südwestlichen Anschluss an das ehemalige Postgebäude beginnt zwischen Kasernengelände und Halleiner Landesstraße das Gelände zu einem bewaldeten Hügel anzusteigen, der ein markantes Strukturelement in diesem Bereich darstellt.

Hier liegt auch der Entwicklungsbereich Rettenbacher, der mit einem Wohnhaus mit Imkerei bebaut ist. Weiters bestehen im Umfeld noch Nebengebäude.

Die Gegebenheiten sind auch dem beiliegenden Foto zu entnehmen.



Blick auf den Baubestand im Bereich der Entwicklungsfläche Rettenbacher samt derzeitiger Zufahrt.

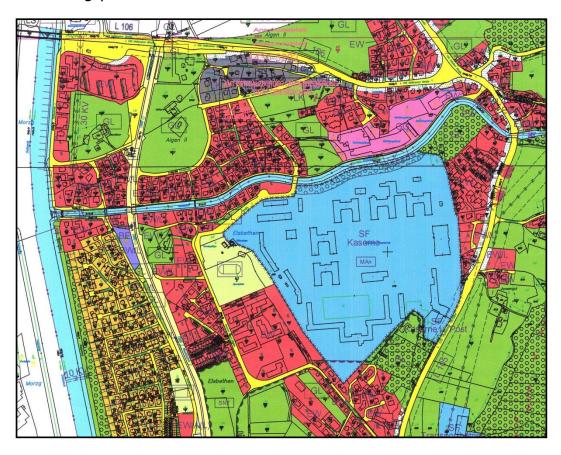
Südwestlich in dem dort wieder zur General Albori Straße hin abfallenden Gelände liegen dann Einfamilienwohnobjekte, die sich auch um das südliche Eck des Kasernengrundstückes herumgruppieren. Am Südwestrand endet das Kasernengelände plateauartig und fällt praktisch unmittelbar von der Grundgrenze Richtung Westen deutlich ab. Dort liegen im südlichen Teil entlang der General Albori Straße Mehrfamilienwohnobjekte der Bundesimmobiliengesellschaft. Im Westen schließt das Sportplatzgelände der Gemeinde Elsbethen an. Im Norden bildet dann die Kasernenstraße die Grenze zum Kasernengelände, jenseits dieser Straße liegen großteils Wohnobjekte.

Darüber hinaus wird in weiterer Folge das Kasernengelände durch den Klausbach bzw. einer markanten bewaldeten Struktur begrenzt. Hier fällt wiederum das Gelände zum Klausbach deutlich ab. Jenseits des Klausbaches liegt ein gewerblich genutzter Bereich. Im Nordosten liegt dann zwischen Klausbach, dem Wohnpark Elsbethen und dem Kasernengelände ein bewaldetes Gelände, südlich daran schließt sich der Mehrfamilienbereich des Wohnparks Elsbethen an. Südlich löst sich dann das Baugebiet in ein kleineres Einfamilienwohngebiet auf.

Details sind auch dem beiliegenden Bestandsplan "Bebauungs- und Nutzungsstruktur" zu entnehmen.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse am Standort und in der Umgebung

Die rechtsgültige Flächenwidmung des Kasernenumfeldes ist dem nachstehenden Flächenwidmungsplan-Ausschnitt zu entnehmen:



Die gegenständliche Fläche ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Sonderfläche Kaserne bzw. als Sonderfläche Kaserne und Post gewidmet.

Beginnt man die Beschreibung der unmittelbar angrenzenden Widmungen ab dem Kaserneneingang, so ergib sich folgendes Bild:

Die Flächen im südöstlichen Anschluss (bewaldeter Hügel inklusive des auf Grundstück 332/5 bestehenden Objektes – Entwicklungsbereich Rettenbacher) sind als Grünland - Ländliche Gebiete ausgewiesen, dann schließt die Widmung Erweitertes Wohngebiet an und führt um die Südspitze des Kasernengeländes herum Richtung Nordwesten.

Dort wird das Wohngebiet dann von dem als Grünland - Gebiete für Sportanlagen ausgewiesenen Sportplatz begrenzt.

Im Anschluss grenzt dann die als Verkehrsfläche ausgewiesene Kasernenstraße bis zu Überbrückung über den Klausbach an.

Weiter Richtung Osten bildet dann der als Grünland - Gewässer ausgewiesene Klausbach die Grenze, nördlich des Klausbaches liegt dort ein als Gewerbegebiet ausgewiesener Bereich.

Im Nordosteck ist das zwischen Klausbach und Wohnpark gelegene Waldstück als Grünland - Ländliche Gebiete ausgewiesen, der östlich angrenzende Wohnpark samt südlich vorgelagerter Einfamilienhausbebauung sind als Erweitertes Wohngebiet aus-

gewiesen. Im Eingangsbereich wird das Kasernengelände von der als Verkehrsfläche ausgewiesene Halleiner Landesstraße begrenzt.

Kenntlichmachungen:

Kenntlichmachungen sind Eintragungen im FWPL, die Kraft landes- oder bundesrechtlicher Vorschriften vorzunehmen sind (beispielsweise naturschutzrechtliche Festlegungen, Gefahrenzonen, Wald, Hochspannungsleitungen und dgl.).

Das als Sonderfläche Kaserne ausgewiesene Gelände ist zusätzlich noch als "Militärische Anlage" kenntlich gemacht.

Am Nordrand ist ein Streifen entlang des Klausbaches als Wald kenntlich gemacht. Diese Waldfläche ist gegenüber dem gültigen FWPL im aktuellen Kataster etwas kleiner geworden. In den diversen Bestandsplänen zu dieser Studie wurde jeweils die aktuelle Waldkennzeichnung gemäß gültigem DKM-Stand eingetragen.

Im südlichen Bereich ist die gegenständliche Fläche dann noch vom Wasserschongebiet der WVA Rainerkaserne in Glasenbach betroffen. Hier gibt es zwischen dem Verlauf des Schongebietes gemäß den SAGIS-Daten und dem Flächenwidmungsplan eine Diskrepanz, nach den SAGIS-Daten wäre die Kaserne nicht mehr betroffen. Es gibt jedoch einen Plan des Schutz- und Schongebietes nach einer vor einigen Jahren erfolgten Änderung, aus dem hervor geht, dass das Kasernengelände, wie im Flächenwidmungsplan dargestellt, an der Südspitze vom festgelegten Wasserschongebiet betroffen ist.

Das zu dieser Wasserversorgungsanlage gehörende Schutzgebiet beginnt südlich der General Albori-Straße.

Weiters liegt die gegenständliche Fläche im Baubeschränkungsstreifen der unmittelbar südöstlich vorbeiführenden L105 Halleiner Straße.

Sonstige Kenntlichmachungen sind auf dem Kasernengelände nicht festzustellen.

Jenseits dieser Straße führt dann noch eine 110kV-Leitung der ÖBB vorbei. An sonstigen Kenntlichmachungen ist dann noch auf der unmittelbar nordöstlich des gegenständlichen Bereichs angrenzenden Fläche Wald kenntlich gemacht. Selbiges trifft auch auf die unmittelbar südlich angrenzende, im Flächenwidmungsplan als Grünland - Ländliche Gebiete gewidmete Fläche zu.

Entwicklungsbereich Rettenbacher:

Diese ist vom Wasserschongebiet betroffen, weiters teilweise auch von der Kenntlichmachung als Wald.

3.3 Raumordnungsfachliche Gegebenheiten nach dem Schema der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)

Landschaftsstruktur und -bild:

Das Kasernengelände ist bebauungsmäßig und landschaftlich gut in die Umgebung integriert. Aus dem Umfeld ist das Areal in seiner vollen Größe bzw. Bebauungsstruktur praktisch nirgends einseh- bzw. wahrnehmbar. Es gibt hier mehrere markante Strukturgrenzen, südwestlich des Eingangsbereiches liegt ein bewaldeter Konglomerathügel, auf fast der gesamten Südwestgrenze wird das Kasernengelände durch einen markanten Geländesprung abgegrenzt, der sich auch noch entlang der Kasernenstraße erstreckt.

Im Norden bildet der Klausbach mit angrenzender Waldstruktur einen markanten Abschluss.

Im Osten wird das Gelände dann von einer großteils relativ dichten Wohnbebauung (Wohnpark Elsbethen) begrenzt.

Das Kasernengelände liegt grundsätzlich siedlungsintegriert und ist grundsätzlich in seinem Randbereich großteils durch markante Landschaftsstrukturen begrenzt.

Entwicklungsbereich Rettenbacher:

Dieser schließt unmittelbar an das Kasernengelände an und stellt den Nordabhang einer bewaldeten Felsformation dar.

Die Gegebenheiten sind dem nachstehenden Foto zu entnehmen:



Blick auf den Entwicklungsbereich Rettenbacher (rechte Bildhälfte) im Kontext mit dem angrenzenden Kasernengelände (linke Bildhälfte).

Vegetation und Tierwelt:

Soweit der Bereich nicht verbaut bzw. von vegetationsfreien Flächen eingenommen wird, finden sich im Unterwuchs der zahlreichen Gehölzbestände Rasen, gehölzfreie Bereiche werden von Fettwiese eingenommen. Diese zeigt in Teilbereichen aufgrund seltener Mahd Verbrachungstendenzen. Auf den nicht asphaltierten Flächen im Bereich der Zweckbauten in den Randbereichen findet sich auch Ruderalvegetation.

Besonders hervorzuheben ist der Gehölzbestand der Kaserne. Die ursprünglichen Pflanzungen haben sich mittlerweile zu einem schönen Altbestand entwickelt, der durch Nachpflanzungen immer wieder ergänzt wurde. In den Randbereichen ist teilweise auch von Naturaufkommen auszugehen. Der Altbestand zeigt heute Brusthöhendurchmesser zwischen etwa 50 und 70cm, teilweise auch darüber.

Nach dem Eingangsbereich finden sich südlich und nördlich der Zufahrtstraße parkähnliche Bestände mit weitgehender Kronenüberdachung. Der Bereich südlich der Straße ist ein Mischbestand mit Schwarzkiefer, Birke, Fichte, Spitzahorn und Stieleiche, denen weitere Gehölzarten beigemischt sind. Nördlich der Zufahrt findet sich ein kleiner Hügel mit zahlreichen Sitzmöglichkeiten und kleinen Unterständen. Der ebenfalls parkartige Bestand wird von Stieleiche, Hainbuche, Fichte, Ahorn und anderen aufgebaut. Den Unterwuchs bildet jeweils Rasen.

Weitere parkähnliche Bestände finden sich vor dem Wirtschaftsgebäude mit Speisesaal und auf dem Parkplatz südlich des Wirtschaftsgebäudes.

Die Aufschließungswege, besonders ist der Bereich um den zentralen Exerzierplatz und teilweise die von dieser "Ringstraße" abzweigenden Wege zu nennen, werden von alten Baumreihen begleitet. Diese teils alleeartigen, teils in Einzelbäume oder Kleingruppen aufgelösten Strukturen werden von Schwarzkiefer, Fichte, Linden und teilweise von Spitz- bzw. Bergahorn gebildet.

Diese Gehölzstrukturen sind neben dem Gebäudebestand die prägenden Elemente des Zentralbereichs der Kaserne. Hier herrscht Altwuchs neben ergänzenden Nachpflanzungen vor.

In den Seitenbereichen ist ebenfalls starke Durchgrünung mit Gehölzen festzustellen. Die Altersstruktur ist hier uneinheitlicher. Neben den genannten Arten findet sich hier auch Obst- bzw. Nussbäume.

Dem Klausbach und seinem alten Gehölzbestand vorgelagert stehen ebenfalls etliche Einzelbäumen oder kleinen Baumgruppen. Hier ist teilweise auch jüngeres natürliches Aufkommen zu beobachten.

In den jeweils nach Süden geöffneten "Innenhöfe" der um den zentralen Bereich angeordneten Gebäude besteht zumeist mit Gehölzen durchsetzte Zierbepflanzung.

Für die Tierwelt ist der deutlich strukturierte Baumbestand, der mit freieren Flächen durchsetzt ist, aufgrund seiner Größe und des Alters der Gehölze ein interessanter Lebensraum. Besonders ist hier mit Sicherheit die Vogelwelt anzuführen. Über die benachbarten Gehölzbestande und die Bewaldung entlang des Klausbaches besteht gerade für die Vögel auch ein guter Anschluss an die großen Waldgebiete des Gaisbergs und der südlich gelegenen Höhenrücken.

Erholungsnutzung und Grünflächen:

In diesem Zusammenhang ist der sich auf der gegenständlichen Fläche befindende Sport- und Exerzierplatz, die Tennisanlage als auch die Sporthalle zu erwähnen. Weiters gibt es dann auch noch unmittelbar westlich der Kaserne eine Sport- und Tennisanlage der Gemeinde Elsbethen.

Sonstige Einrichtungen für Freizeit und Erholung oder Grünflächen mit bestimmter Funktion sind im gegenständlichen Bereich als auch in der nahen Umgebung nicht festzustellen.

Lebensräume und Biotope:

SAGIS-Abfrage "Natur" im Bereich der Rainerkaserne:



1... 565470003 Klausbach - Landesstraße bis Salzach

2... 565080059 Feldgehölz SW Rainerkaserne
3... 565080022 Wäldchen SO Rainerkaserne
4... 565080079 Birkenreihe O Rainerkaserne

Wie in der obigen Abbildung ersichtlich, ist die gegenständliche Fläche unmittelbar von den Biotopen "Feldgehölz SW Rainerkaserne" (565080059), "Wäldchen SO Rainerkaserne" (565080022) und "Birkenreihe O Rainerkaserne" (565080079) betroffen. Zudem ist der unmittelbar nördlich der gegenständlichen Fläche verlaufende Klausbach als Biotop kartiert. Den Biotopbeschreibungen ist zu diesen vier Biotopen Folgendes zu entnehmen:

565470003 Klausbach - Landesstraße bis Salzach:

Laut der Biotopbeschreibung umfasst dieses Biotop den Abschnitt des Klausbaches von der Halleiner Landesstraße bis zur Mündung in die Salzach. *Nach der Unterque-*

rung der Landesstraße L105 fließt der Bach zunächst um ein Gehölz in einem nach N ausgebuchteten Bogen, danach ist der Verlauf bogig-gestreckt in O-W-Richtung bis zur Einmündung in die Salzach über eine verbaute Rampe. Vorher wird noch die Bahntrasse unterquert. Im Bereich der Unterführungen unter Straße und Bahn sowie im Mündungsbereich sehr hart verbaut. Ufer befestigt, Sohle weitgehend natürlich. Im oberen Abschnitt am S-Ufer größeres Gehölz, sonst begleitet ein schütterer anthropogener Gehölzstreifen (subsumiert) den Bach. KG-Grenze Aigen II - Elsbethen.

Es besteht Lebensraumschutz gemäß Naturschutzgesetz 1999 §24 Abs. 1.

Was die Bedeutung dieses Biotops betrifft, werden die Aspekte Ökologie und Landschaftsästhetik mit "durchschnittlich" bewertet; die Aspekte Artenschutz, Wissenschaft, Erholung, Wohlfahrt, Nutzung und Kulturgeschichte bleiben unbewertet.

565080059 Feldgehölz SW Rainerkaserne:

Laut der Biotopbeschreibung befindet sich dieses Feldgehölz unmittelbar westlich der Rainerkaserne, östlich einer Wohnsiedlung. Östlich grenzt das Kasernengelände an, westlich das Siedlungsgebiet. Das Feldgehölz stockt auf einem nach Westen geneigten Hang. Die artenreiche Gehölzschicht ist von Spitzahorn und Hainbuche dominiert. Im Norden stehen ein älterer, großer und auffallend schöner Feldahorn sowie einige größere Sommer-Linden entlang eines Zaunes.

Von der Bedeutung her sind die Aspekte Ökologie, Landschaftsästhetik, Erholung und Wohlfahrt mit "groß" und der Aspekt Artenschutz mit "durchschnittlich" bewertet; die Aspekte Wissenschaft, Nutzung und Kulturgeschichte bleiben unbewertet.

565080022 Wäldchen SO Rainerkaserne:

Laut der Biotopbeschreibung befindet sich das Wäldchen südöstlich der Rainerkaserne, unmittelbar westlich der Halleiner Landesstraße. Östlich grenzt die Straße an, weiters Siedlungsgebiet. Das Wäldchen liegt auf einer Kuppe, wahrscheinlich einem Kalkfelsen. Die Gehölzschicht ist von Rotbuchen und Hainbuchen dominiert. Die Krautschicht ist dürftig, da der Boden stark beschattet ist.

Was die Bedeutung dieses Biotops betrifft, so ist der Aspekt Artenschutz mit "durchschnittlich", der Aspekt Ökologie mit "groß" und der Aspekt der Landschaftsästhetik mit "sehr groß" bewertet; die Aspekte Wissenschaft, Erholung, Wohlfahrt, Nutzung und Kulturgeschichte bleiben unbewertet.

565080079 Birkenreihe O Rainerkaserne:

Laut der Biotopbeschreibung befindet sich die Birkenreihe östlich der Rainerkaserne. Es grenzt allseits ein Fahrweg bzw. die Straße an. Die Birkenreihe verläuft gradlinig in N-S-Richtung unmittelbar W der Halleiner Landesstraße. Die Baumreihe besteht aus 7 Birken, die ca. 15m hoch sind und Stammdurchmesser von ca. 50cm aufweisen.

Von der Bedeutung des Biotops her wird der Aspekt Landschaftsästhetik mit "durchschnittlich" bewertet; die Aspekte Ökologie, Artenschutz, Wissenschaft, Erholung, Wohlfahrt, Nutzung und Kulturgeschichte bleiben unbewertet.

Ergänzend sei noch festgestellt, dass sich innerhalb des Kasernengeländes an mehreren Stellen hochwertiger, teils älterer Baumbestand befindet.

Im Salzburger Landesentwicklungsprogramm wird für den Landschaftsschutz die Sicherung von erhaltenswerten Grün- und Freiraumstrukturen und die Sicherung von Flächen (Lebensräumen) mit hohem ökologischen und/oder landschaftsästhetischem Wert und Entwicklung von lebenswerten Räumen mit hoher Biodiversität formuliert. Der alte Gehölzbestand der Kaserne zählt hierbei sicherlich zur Kategorie erhaltenswerter Grünstrukturen, ökologische und im Nahebereich (bei Zugänglichkeit des Areals) landschaftsästhetische Wertigkeit sind ebenfalls gegeben.

Kulturgüter und Ortsbild:

Gemäß §2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes gilt bei Denkmälern gemäß §1 Abs. 1 und 3, die sich im alleinigen oder überwiegenden Eigentum des Bundes, eines Landes oder von anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften, Anstalten, Fonds sowie von gesetzlich anerkannten Kirchen oder Religionsgesellschaften einschließlich ihrer Einrichtungen befinden, das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung solange als gegeben bzw. stehen solange unter Denkmalschutz, als das Bundesdenkmalamt nicht auf Antrag einer Partei (§26 f) auf Feststellung, ob die Erhaltung tatsächlich im öffentlichen Interesse gelegen ist oder nicht, bzw. von Amts wegen (Abs. 2) eine bescheidmäßige Entscheidung über das tatsächliche Vorliegen des öffentlichen Interesses getroffen hat (unter Schutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung).

Mit Schreiben vom 25. 7. 2007 des Bundesdenkmalamtes an die Republik Österreich (Heeresverwaltung), die Landeshauptfrau von Salzburg bzw. die Gemeinde sowie den Bürgermeister der Gemeinde Elsbethen gerichtet war, teilt das Bundesdenkmalamt mit, dass es beabsichtigt ist, festzustellen, dass an der Erhaltung der Erzherzog Rainerkaserne Elsbethen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen und kulturellen Bedeutung ein öffentliches Interesse tatsächlich gegeben ist. Es wurden die baustrukturellen Gegebenheiten erhoben und führten zu dem für die Feststellung entscheidenden Amtssachverständigengutachten, verfasst von Frau Dr. Gerlinde Lerch. In diesem Gutachten werden die Objekte 7, 8, 9, die Mannschaftsobjekte 1, 3, 4 und 5, das Sanitätsobjekt 2, die Sporthalle (Objekt 6), das Objekt 17, die Pferdeschwemme sowie das Objekt 13 genannt.

Zusammenfassend wird dazu dann Folgendes festgestellt (wörtliches Zitat):

Die geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung der Rainerkaserne wird wie folgt begründet. Die 1938/39 mit Detailformen aus dem Repertoire alpenländischer Bautradition errichtete Kaserne am Standort des Generalkommandos XVIII für die Gaue Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Kärnten und Steiermark wurde ungewöhnlich repräsentativ ausgestattet. Die Monumentalität der um Exerzierplatz und Sportplatz gruppierten Anlage, ihre landschaftsbezogene Architektur, die Verwendung regionaler Materialien (verschiedene Marmorsorten) und traditioneller Bauformen entsprechen nicht nur generell einer bevorzugten Stilvariante der NS-Architektur, sondern haben programmatischen Charakter. Durch ihre Lage im Randbereich der "Neugestaltungsstadt" und Kunstmetropole Salzburg kam der Kaserne eine Vorortfunktion für den Obersalzberg zu, der als Ferienort der damaligen Führungsspitze ausersehen war. In diesem größeren Kontext wurde auch das damals leerstehende Schloss Klesheim für den Empfang hoher Gäste vom Architekturbüro Reitter und Strohmayer adaptiert.

Neben der im Vordergrund stehenden strategischen Bedeutung war der Kasernenbau in der NS-Zeit eines der wichtigen, zentral gesteuerten Bauprogramme, die auch der regionalen Bauwirtschaft Arbeit brachten, wofür in der Rainerkaserne beispielsweise der Einsatz heimischer Materialien (Marmor) Zeugnis ablegt.

Als einzige weitgehende authentisch erhaltene Kaserne im Bundesland Salzburg, die in der NS-Zeit begonnen, fertig gestellt und auch verwendet wurde, nimmt sie auch innerhalb der österreichischen Kasernenarchitektur eine Sonderstellung ein. Die Kasernenanlage mit ihren unterschiedlichen Funktionen zugeordneten Objekttypen ist ein anschauliches Beispiel der Militärbauarchitektur des NS-Regimes. Allen Baulichkeiten und Freiräumen liegt ein stringentes, in Nutzung und Proportionen wohldurchdachtes Gestaltungskonzept zugrunde, verbunden mit einem für diese Bauaufgabe unüblichen hohen ästhetischen Anspruch. – Der schon früh anerkannte Künstler Albert Birkle (1900-1986), in Berlin geboren und an der dortigen Akademie ausgebildet, fand bereits kurz nach seinem Studium Aufnahme in der "Berliner Sezession" und in der "Preußischen Akademie der Künste". Obwohl seine stilistisch dem expressiven Realismus mit Einflüssen der Neuen Sachlichkeit verpflichteten Bilder 1937 in München als "Entartete Kunst" eingestuft wurde, erhielt Birkle, der sich nach Kriegsausbruch freiwillig zum Reichsarbeitsdienst gemeldet hatte, um als überzeugter Pazifist dem Militärdienst zu entgehen, vom RAD den Auftrag für die malerische Ausgestaltung der Rainerkaserne.

Das für die Kaserne namengebende Rainerregiment geht in seinen Ursprüngen auf das Jahr 1682 zurück, welches später, seit Salzburg zu Österreich kam, als Hausregiment (wie in Wien die berühmte Hoch- und Deutschmeister) bis zum Ende der Monarchie in Salzburg in Garnison lag. Das Regiment war mit der Salzburger Bevölkerung sehr verbunden, erwarb sich große Verdienste während des 1. Weltkrieges in Galizien und Südtirol und war auch in der Salzburger Militärtradition des österreichischen Bundesheeres der 1. Republik stark vertreten. Als historische Begebenheit ist zu erwähnen, dass während der US-Besatzungszeit in Salzburg der spätere Präsident der Vereinigten Staaten, General Dwight D. Eisenhower, ein Pressegespräch in den Räumen des Glasenbacher Offizierskasinos gab.

Mit Schreiben vom 9. 6. wurde seitens des Bundesdenkmalamtes die Liste der schutzwürdigen Objekte laut Gutachten Dr. Lerch übermittelt, wobei je Objekt eine Auflistung von nachträglich erfolgten Änderungen enthalten ist.

Von Interesse ist auch ein Aktenvermerk, der am 8. 1. 2008 im Rahmen einer Begehung der Erzherzog Rainer Kaserne in Elsbethen aufgenommen wurde. Dort wurde von der Generalkonservatorin anhand eines Planes der vom Denkmalschutz erfasste Teil der Kasernenanlage konkretisiert und erläutert, dass in einer Anlage die Freiflächen vom Denkmalschutz miterfasst wären und dies speziell für den Exerzierplatz gelte.

Ansonsten gibt es im Umfeld weder archäologische Fundzonen noch Kleindenkmäler oder sonstige architektonische oder bauhistorisch wertvolle Objekte.

Von außerhalb ist die Kasernenbebauung, ausgenommen im Eingangsbereich, auf Grund der topographischen und vegetationsmäßigen Gegebenheiten kaum im Kontext mit den umgebenden Bebauungsstrukturen wahrnehmbar. Die Kaserne bildet in sich mit der Anordnung der Bauten und den dazwischen gelegenen Plätzen ein eigenes Ortsbild, welches lediglich von innerhalb des Geländes wahrnehmbar ist.

Von verschiedenen Standplätzen her ist naturgemäß auch von außen Einsehbarkeit gegeben, jedoch nur punktuell. Nach außen hin exponiert ist der Eingangsbereich sowie der Südwestrand und der Nordwestrand bis zur Überbrückung der Kasernenstraße über den Klausbach, im letzteren Bereich auf Grund der durch den Geländeabfall bedingten Plateausituation.

Entwicklungsbereich Rettenbacher:

Der bewaldete Hügel wurde für das lokale Orts- und Landschaftsbild als wertig erkannt und unterliegt Freihaltezielsetzungen.

Der Nordabfall des Hügels, unmittelbar angrenzend an die Rainerkaserne, stellt zum Teil noch einen ebenen Bereich dar und ist nur am Standort selbst bzw. vom betreffend angrenzenden Kasernengelände einsehbar, im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild also nicht besonders sensibel.

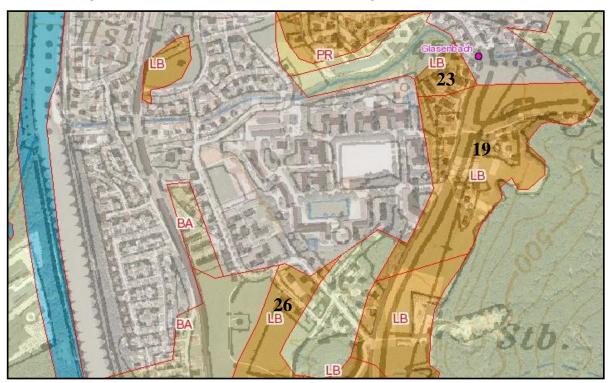
Geologie und Baugrundeignung:

Laut der GBA-Abfrage liegt der gegenständliche Standort im Bereich eines Schwemmkegels, was bedeutet, dass man von den Untergrundverhältnissen her Kies (schluffig bis sandig), Steine und zum Teil Blöcke erwarten kann.

Entwicklungsbereich Rettenbacher:

Hier dürften ähnliche Untergrundverhältnisse vorliegen, gegebenenfalls mit zunehmend felsigem Anteil.

Boden: eBOD-Abfrage im Bereich der Rainerkaserne mit Angabe der Bodenformnummer:



Laut der eBOD-Abfrage liegt die Rainerkaserne größtenteils in einem nicht kartierten sondern als verbautes Gebiet bezeichneten Bereich.

Am östlichen Randbereich ist der gegenständliche Standort vom Bodentyp Lockersediment-Braunerde (Bodenform 19 und 23) betroffen. Im südlichen Bereich reicht ebenfalls der Bodentyp Lockersediment-Braunerde (Bodenform 26) in die gegenständliche Fläche hinein.

Im Bereich der Rainerkaserne als auch in der näheren Umgebung sind weder Altlasten noch Bodenkontaminationen vorhanden, können gegebenenfalls aufgrund verschiedener Nutzungen vermutet werden.

Land- und Forstwirtschaft:

Die gegenständliche Fläche ist weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt. Was die Forstwirtschaft betrifft, so gibt es im nordöstlichen als auch südlichen Anschluss an den gegenständlichen Bereich kleinere Waldflächen. Die nächstgelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich jenseits der L105.

Entwicklungsbereich Rettenbacher:

Es ist ein Teil der Entwicklungsfläche im Kataster als Wald kenntlich gemacht.

Laut Rücksprache bei der BH Salzburg Umgebung liegt hier keine besondere Funktionseinstufung vor, es wird im Umwidmungsverfahren als Vorfrage eine Rodungsbewilligung einzuholen sein.

Wasser und Wasserwirtschaft:

Die gegenständliche Fläche liegt im südlichen Bereich innerhalb des Wasserschongebietes der WVA Rainerkaserne in Glasenbach. Die Schongebietsverordnung wurde am 28. 8 1968 (70/1868) zum Schutze der Wasserversorgungsanlage der Rainerkaserne von Glasenbach vom Landeshauptmann von Salzburg erlassen.

Folgende Maßnahmen bedürfen neben sonst etwa erforderlichen behördlichen Bewilligungen vor ihrer Durchführung einer wasserrechtlichen Bewilligung:

- a) Die Errichtung von gewerblichen Betriebsanlagen,
- b) die Errichtung von Lagerstätten für Erdöl und Erdölprodukten sowie von Campingplätzen,
- c) die Vergrößerung bestehender sowie die Erschließung neuer Schotterentnahmestellen.

Etwas weiter südwestlich jenseits der General Albori-Straße befindet sich dann das Wasserschutzgebiet des so genannten Brunnens 3 (Kasernenbrunnen), der sich auf der Grundparzelle 385/1, der KG Elsbethen befindet.

An Fließgewässern gibt es im gegenständlichen Bereich den unmittelbar nördlich am gegenständlichen Standort vorbeiführenden Klausbach, der etwas weiter westlich in die hier verlaufende Salzach einmündet. Beim Klausbach gibt es dann noch im gegenständlichen Bereich eine Gewässereinleitung bzw. -entnahme.

Weiters liegt die gegenständliche Fläche nahezu zur Gänze im <u>Versorgungsgebiet der Trinkwasseranlage</u> der Gemeinde Elsbethen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den öffentlichen Kanal.

Oberflächenwasserentsorgung:

Die Kaserne verfügt über keine eigene Oberflächenwasserentsorgung. Vermutlich führt ein diesbezüglicher Mischwasserkanal führt Richtung Norden zum Klausbach (es ist keine Dichtheit gegeben, daher ist eine mittelfristige Weiterverwendung nur als Regenwasserkanal denkbar).

Naturräumliche Gefährdungen:

Der gegenständliche Bereich ist von keinen derartigen Gefährdungen betroffen. Für den nördlich vorbeiführenden Klausbach gibt es seit kurzer Zeit einen Gefahrenzonenplan. Die Gefahrenzonen erreichen die zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Flächen nicht.

Laut Auskunft des Wasserbaus von 12. 2. 2007 bereitet der Klausbach, der ab der Kasernenbrücke in die Zuständigkeit des Bundeswasserbaus fällt, bei HQ-100 Probleme, vor allem dann, wenn er Geschiebe mitführt.

Lärm:

Da östlich der Rainerkaserne die L105 Halleiner Straße vorbeiführt, ist von Nutzungsbeschränkungen durch Lärmimmissionen auszugehen. Was die höchst zulässige Geschwindigkeit im gegenständlichen Bereich betrifft, so beträgt diese 50km/h von Salzburg kommend bis zum Eingangsbereich der Rainerkaserne und ab hier dann Richtung Elsbethen Zentrum 80km/h.

Situation 50km/h:

In 1m Entfernung liegt die Lärmbelastung am Tag (unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 2,0dB für den Prognose-DTV 2020) bei 79,2dB/A und in der Nacht bei 71,1dB/A.

Die Entfernung der relevanten Isophonen beträgt somit wie folgt:

Am Tag: Bei Nacht:

55dB/A: ca. 77m 45dB/A: ca. 111m 60dB/A: ca. 37m 50dB/A: ca. 45m 65dB/A: ca. 18m 55dB/A: ca. 26m

Situation 80km/h:

In 1m Entfernung liegt die Lärmbelastung am Tag (unter Berücksichtigung eines Zuschlages von 2dB für den Prognose-DTV 2020 sowie eines Zuschlages von 1dB für die im gegenständlichen Bereich angehobene Geschwindigkeit von 70km/h auf 80km/h) bei 83,6dB/A und in der Nacht bei 73,4dB/A.

Die Entfernung der relevanten Isophonen beträgt somit wie folgt:

Am Tag: Bei Nacht:

 55dB/A:
 ca. 175m
 45dB/A:
 ca. 238m

 60dB/A:
 ca. 68m
 50dB/A:
 ca. 98m

 65dB/A:
 ca. 34m
 55dB/A:
 ca. 42m

Bezogen auf die Widmungskategorie Erweitertes Wohngebiet liegt bei Situation 50km/h ein Streifen von 37 bis 45m ab Grenze L105 innerhalb der Handlungsstufe 2

und darüber und der Bereich zwischen 37 bis 45m und 77 bis 111m in Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung.

Das heißt der Bereich ab einer Entfernung zwischen 77 und 111m von der L105 Halleiner Straße entspricht dem Regelfall gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung.

Was die Situation 80km/h betrifft, so liegt bezogen auf die Widmungskategorie Erweitertes Wohngebiet ein Streifen von 68 bis 98m ab Grenze L105 innerhalb der Handlungsstufe 2 und darüber und der Bereich zwischen 68 bis 98m und 175 bis 238m in Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung. Regelfallähnliche Werte werden daher erst ab einer Entfernung von 175 bis 238m von der L105 erreicht.

Was den Bahnlärm der etwas weiter westlich gelegenen ÖBB (Westbahn) betrifft, so liegt hier nur der äußerste nordwestliche Teil der gegenständlichen Fläche im Isophonenbereich zwischen 55 und 50dB.

Lärmmäßige Vorbelastungen resultieren darüber hinaus auch noch aus dem jenseits des nördlich vorbeiführenden Klausbaches gelegenen Gewerbegebietes.

Luft:

Die Hauptvorbelastung ist in diesem Bereich durch die verkehrsbedingten Emissionen der L105 gegeben. Erwähnenswert in diesem Zusammenhang sind noch die jenseits des Klausbaches bestehenden Betriebe.

Auf Grund der Lage in einem weiträumig besiedelten Bereich wird auch die Gebäudebeheizung als luftrelevanter Emittent anzusehen sein.

3.4 Verkehrserschließung

Im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung wird auf die separat in Auftrag gegebene Untersuchung durch das Büro Dipl.-Ing. Krammer aus Puch verwiesen (siehe Grundsatzbeurteilung Verkehr, Oktober 2014).

Die Darstellung der Bestandsgrundlagen zeigt, dass der Standort über eine sehr gute öffentliche Verkehrserschließung verfügt und für die Individualverkehrserschließung noch Maßnahmen umzusetzen sein werden.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserleitung der Gemeinde Elsbethen, eine Leitung führt auch quer durch den westlichen Teil des Kasernengeländes.

Energieversorgung:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Salzburg AG gegeben. Nebenbei verläuft über das Gelände (Westrand) eine Gasleitung, weiters existiert auch eine Fernwärmeversorgung (Heizwerk hat im nördlichen Teil der Kaserne seinen Standort).

Fäkalabwasserbeseitigung:

Die Fäkalabwasserbeseitigung erfolgt durch den Ortskanal der Gemeinde Elsbethen, es gibt innerhalb des Geländes ein umfangreiches Leitungssystem.

Die **Oberflächenwasserentsorgung** erfolgt über einen eigenen Oberflächenkanal mit Einleitung in den Klausbach.

Entwicklungsbereich Rettenbacher:

Dieser weist eine Verkehrserschließung über den bestehenden Römerweg (Gemeindestraße) auf.

Im Zuge einer allfälligen Baulandwidmung wird die interne Erschließungsstraße an den Rand zur Kaserne verlegt, somit gewinnt man für die Entwicklung zusätzliche ebene Flächen.

Die sonstige technische Infrastruktur ist aufgrund des am Standort vorhandenen Baubestandes gegeben.

4. Anlass und Begründung der Änderung

Gemäß §26 Salzburger Raumordnungsgesetz ist das Räumliche Entwicklungskonzept zu ändern, soweit dies durch die Erlassung oder Änderung von Entwicklungsprogrammen des Landes erforderlich ist. Letzteres ist gegenständlich nicht der Fall.

Weiters kann es bei Änderungen in den Planungsgrundlagen oder zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten geändert werden.

Grundsätzlich war bei der letzten Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (Beschlussfassung März 2010) schon bekannt, dass der Standort der Rainerkaserne seitens des Österreichischen Bundesheeres aufgelassen wird. Es wurde auch eine der Verwertung zugrunde liegende Nutzungsstudie bereits im Jahr 2008 erstellt. Diese zeigte unterschiedliche Nutzungsoptionen auf, eine Unsicherheit war zum damaligen Zeitpunkt noch dahingehend vorhanden, in welchem Umfang schlussendlich Gebäude unter definitiven Denkmalschutz gestellt würden.

Grundsätzlich war aus der Sicht der Gemeinde klar, dass nur ein geringer Teil des Areals für eine Wohnnutzung in Frage kommen würde, da einerseits der Wohnungsbedarf bereits anderweitig gedeckt worden ist, andererseits die Gemeinde Kraft ihrer Funktion in überörtlichen Festlegungen jedenfalls keine besondere überörtliche Standortfunktion auf dem Sektor Wohnen zu erfüllen hat bzw. diese auch nicht erfüllen möchte.

Entwicklungsbedarf gibt es nach wie vor auf dem Arbeitsplatzsektor, weshalb die Gemeinde schon immer eine wirtschaftliche Nutzung präferiert hat.

Da die Art der Verwertung seitens des Bundes so betrieben wurde, dass vor dem Verkauf keinerlei Weichenstellungen in eine ganz bestimmte Art der Nutzung, oder gar schon eine a priori umgesetzte raumordnungsrechtliche Festlegung durchgeführt hat, hat die Gemeinde in das Räumliche Entwicklungskonzept die unter Punkt 2.2.1 beschriebene generelle Festlegung hinsichtlich der Rahmenbedingungen für die Änderung der Planungsfestsetzungen für den Kasernenbereich festgeschrieben.

Es ist nunmehr bereits seit einiger Zeit der Umfang des Denkmalschutzes geklärt, weiters steht mit der Firma Red Bull auch der neue Eigentümer des Areals fest, womit sich die Rahmenbedingungen so präzisiert haben, dass eine Änderung des Entwicklungskonzeptes vorgenommen werden soll.

Entwicklungsbereich Rettenbacher:

Da die Kaserne einer allgemeinen Baulandnutzung zugeführt werden soll und es für den Angrenzbereich ein Ansuchen zwecks Umwidmung für den Eigenbedarf der Grundeigentümer gibt, wurde auch dies in die Änderung miteinbezogen.

Es ist hier eine Bebauung unter Wahrung der bisherigen Planungsfestlegungen möglich, die Entwicklungsfläche bedeutet keinen Widerspruch zur Freihaltung der markanten angrenzenden Geländeformation, die Umwidmung liegt am nicht bis kaum einsehbaren Nordwestrand und erstreckt sich dort auf den ebenen Nordrand bis zum beginnend ansteigenden Gelände.

Es wird dies zu keiner wesentlichen Änderung im Orts- und Landschaftsbild führen, die Bebauung wird sich auch der Neubebauung am Kasernengelände zuordnen bzw. liegt auch eine Ergänzung der Bebauung am Römerweg vor.

Wie auch bereits bei der parallel durchgeführten REK-Änderung im Bereich Saliterer ausgeführt wurde, ist die Ermöglichung und Schaffung von Bauflächen für den Bedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung ein ganz wesentliches Anliegen, da im Allgemeinen eine derartige Bedarfsdeckung im sonstig gewidmeten Bauland nicht oder kaum möglich ist.

5. Beurteilung der Änderung

5.1 Beurteilung aus Sicht der überörtlichen Planungsgrundlagen

5.1.1 Salzburger Raumordnungsgesetz:

Zum <u>Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen</u> ist auszuführen, dass hier wertige Vegetationsbestände im Gelände vorhanden sind. Das Landschaftsbild wird durch die Änderung kaum beeinträchtigt, da das Gelände derartig gut in die Umgebung eingebunden ist, dass eine Wirksamkeit nach außen nicht festgestellt werden kann.

Zu den Vegetationsbeständen ist auszuführen, dass maßgebliche davon im Randbereich des Areals liegen und im Sinne einer zu erhaltenden Einbindung auch weiterhin erhalten werden sollten. Weitere maßgebliche Bestände liegen zwischen Objekten, die Kraft Denkmalschutz ebenfalls zu erhalten sind, so gesehen werden diese durch eine flächige Verbauung dann nicht gefährdet.

Es wird daher diesem Ziel Rechnung getragen.

Sinngemäß kann dies auch für den Entwicklungsbereich Rettenbacher ins Treffen geführt werden.

Es erscheint eine bauliche Nutzung am Nordwestrand des Areals unter weitgehender Schonung der natürlichen Gegebenheiten möglich.

Das Ziel hinsichtlich der <u>Freihaltung von Gebieten mit nutzbaren Wasservorkommen</u> wurde wegen der teilweisen Lage im Wasserschutzgebiet zitiert.

Dazu ist auszuführen, dass auch derzeit am Areal eine bauliche Nutzung gegeben ist und das Kasernengelände nur geringfügig von der Festlegung betroffen ist. Ein fundamentaler Widerspruch kann daher zu dieser Zielsetzung nicht festgestellt werden.

Das Ziel des <u>Schutzes der Bevölkerung von Umweltgefährdungen und -belastungen</u> wurde deshalb zitiert, da die nunmehrige Nutzung naturgemäß Verkehr hervorrufen wird.

Es ist allerdings auszuführen, dass die Kaserne im Normalbetrieb mit insgesamt bis zu 1.000 Mann besetzt war, teilweise sind diese Personen auch mit dem Auto zur Verrichtung des Dienstes angefahren bzw. wurde auch durch entsprechende Ausfahrten im Zuge des täglichen Normalbetriebes Verkehr erzeugt.

Durch die neue Nutzung werden im Endausbau 1.500 bis 1.800 Beschäftigte erwartet. Aufgrund der guten öffentlichen Verkehrserschließung wird ein entsprechender Anteil des Verkehrs im ÖV abgewickelt werden.

Vergleichbar mit der bisherigen Nutzung, die auch entsprechende Bewegungen mit schwereren Fahrten umfasste, wird dies aufgrund der neuen Nutzung nicht zu erwarten sein. Im Gesamtverkehr auf der Hauptzufahrt der Halleiner Landesstraße wird dies jedenfalls nicht zu exorbitanten Verkehrssteigerungen führen. Aus diesem Grunde wird auch eine im Rahmen bleibende Umweltauswirkung zu erwarten sein.

Nähere diesbezügliche Untersuchungen sind dann im Zuge der Umweltprüfung auf Ebene des Flächenwidmungsplanes erforderlich.

Das Ziel der <u>Versorgung der Bevölkerung mit Erwerbsmöglichkeiten bzw. Wohnungen</u> spricht eindeutig für diese Änderung.

Zum <u>Einklang mit der ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit</u> ist auszuführen, dass der Planungsraum bereits mit einer entsprechenden Nutzung belastet war, sodass hier keine neue Inanspruchnahme eines natürlichen Raumes erfolgt. Die neue Nutzung integriert sich auch gut in das Umfeld und es werden keine Störungen oder Nutzungskonflikte erwartet.

Durch den Denkmalschutz, der bei den baulichen Maßnahmen entsprechend zu berücksichtigen ist, wird dem <u>Prinzip des Schutzes und der Pflege erhaltenswerter Kulturgüter</u> Rechnung getragen. Es werden hier auch im Sinne des Abs. 1 Z. 7 die langfristigen Grundlagen für die Entwicklung der Wirtschaft gelegt.

Im Sinne der zitieren Raumordnungsgrundsätze wird hier dem <u>Vorrang der Siedlungsentwicklung nach innen</u> Rechnung getragen, da es sich um eine Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Liegenschaft handelt bzw. im Falle des Entwicklungsbereiches Rettenbacher um eine Nutzungsintensivierung im Bereich einer teilweise baulich genutzten Liegenschaft.

Der öffentliche Verkehr, auch mit guter Bedienungsfrequenz, ist gut erreichbar. Einzelinteressen werden durch das Vorhaben nicht tangiert, da die Gemeinde im Räumlichen Entwicklungskonzept vor allem die Bedeutung der Wirtschaftsentwicklung herausstreicht, die geänderte Nutzung für das Kasernengelände unterstützt diese Zielsetzungen.

Zur Entwicklungsfläche Rettenbacher wird ausgeführt, dass auch die Schaffung von verfügbaren Baugrundstücken für die ortsansässige Wohnbevölkerung zu den wesentlichen Zielen der Gemeinde gehört und dies in diesem kleinen Entwicklungsbereich umgesetzt werden kann.

5.1.2 Salzburger Landesentwicklungsprogramm:

Hinsichtlich der Leitbilder und festgelegten Hauptverkehrsachse Westbahnstrecke bzw. Entwicklungsachse Süd ist diese Entwicklung zu begrüßen, da sie im Bereich dieser Achsen zu liegen kommt.

Es handelt sich hier um eine Konzentration der Siedlungsentwicklung im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme, weiters werden Nutzungskonflikte nicht erzeugt bzw. kommt es auch im Hinblick auf die bisherige Nutzung zu keinen signifikanten Mehrbelastungen. Es liegt auch eine gezielte Verdichtung im Bereich von Siedlungsschwerpunkten vor (Lage des Standortes zwischen den Gemeindezentren Elsbethen und Glasenbach).

Der Sicherung von erhaltenswerten Kulturgütern wird Rechnung getragen. So gesehen ist aus den Zielen zum Thema Siedlungswesen die Änderung begründbar.

In den Zielen zum Landschaftsschutz werden erhaltenswerte Grün- und Freiraumstrukturen sowie das Wasserschutzgebiet angesprochen. Dazu ist auf die Ausführungen weiter oben zu verweisen.

Im Abschnitt Wirtschaft wird die Sicherung und Entwicklung von Betriebsstandorte mit überörtlicher Bedeutung an dafür geeigneten Standorten festgeschrieben. Der Standort ist für die geplante Nutzung aus der Sicht der Infrastruktur sowie aus der umgebenden Nutzung zweifellos geeignet und entspricht dieser Zielsetzung.

5.1.3 Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum:

Die Festlegungen zum Thema Wohnen sind hier nur eingeschränkt von Relevanz, werden aber trotzdem zitiert, da ein noch nicht näher definierter Anteil für diese Nutzung verwendet werden wird.

Von der Lage her handelt es sich jedenfalls durchaus auch um einen für die Wohnnutzung geeigneten Standort. Die Lage ist im Bereich zwischen dem Ortszentrum und dem Subzentrum Glasenbach gegeben, eine hochwertige öffentliche Verkehrsanbindung ist gegeben, sowie auch eine Nahelage zu einem innergemeindlichen Arbeitsplatzzentrum.

Zu den Festlegungen zum Thema betriebliche Nutzung wird dem Ziel entsprochen, Flächen für Betriebe, vorrangig über Erweiterung, Sanierung und Verdichtung bestehender Gewerbestandorte durchzuführen. Es handelt sich zwar hier um keinen bisher als Gewerbegebiet genutzten Standort, aber doch um eine Weiternutzung eines Baugebietes, welches seine Nutzung eingestellt hat.

5.1.4 Regionalprogramm Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden:

Von den räumlich zuordenbaren Festlegungen gibt es hier keine, die eine bauliche Nutzung, wie sie nunmehr auf dem Areal angedacht ist, in kritischem Licht erscheinen lassen würde.

Mit der regionalen Funktion als Arbeitsplatzschwerpunkt steht diese Maßnahme in Übereinstimmung. Weiters auch die Lage an der Entwicklungsachse Süd.

6. Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

6.1 Schriftteil

Nachfolgend werden die aus dem bisherigen Schriftteil entfernten Textpassagen dargestellt, sowie die neuen Festlegungen.

Auf Seite 14 wird beim Punkt 2.3.2.2 folgender Text eingefügt:

→ Für die Nachnutzung des Kasernengeländes wird als mögliche Nachnutzung eine wohnverträgliche wirtschaftliche Nutzung gegenüber einer reinen Wohnnutzung bevorzugt.

Auf Seite 34 wird der folgende Text entfernt:

Areal Rainerkaserne:

Auf Grund noch zahlreicher ungeklärter Punkte, die einen maßgeblichen Einfluss auf eine allfällige Nachnutzung des Areals haben, wird der Bereich im REK nach wie vor in seiner Funktion als Kasernenareal belassen.

Unter den nachstehenden Voraussetzungen und Rahmenbedingungen erscheint eine geänderte Festlegung im REK denkbar:

- Klärung der Frage des Denkmalschutzes
- Anpassung der Nutzungsstudie an die endgültige Denkmalschutzvariante
- Erstellung eines Konzeptes für eine Verkehrsanbindung samt Nachweis der Machbarkeit
- Klärung der Frage der Flächensicherung zur Infrastrukturentwicklung der Gemeinde Elsbethen sowie auch der allfälligen Verfügbarkeit zur Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfes
- Nachweis, dass der Wohnungsbedarf durch die im neuen REK 2010 festgelegten Flächen nicht in ausreichendem Ausmaß gedeckt werden kann bzw. die Flächen, die für wirtschaftliche Zwecke vorgesehen sind, nicht entsprechend mobilisierbar sind.

Dann wird auf Seite 52 nach dem Standort 20B Entwicklungsbereich Gärtnerweg folgender Text eingefügt:

Nr. 20C - Entwicklungsbereich Römerweg:

Entwicklungspotential: ca. 0,5ha

Nutzung: Wohnen

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Niedrige Verdichtung, zweigeschossige Einzelhausbebauung.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Verlegung der Aufschließungsstraße an den Nordwestrand des Geländes, von dort kann eine Parzellentiefe als Bauland ausgewiesen werden.

Auf Seite 54 wird am Ende des bisherigen Textes folgender Text eingefügt:

Nr. 26 – Areal ehemalige Rainerkaserne

Nutzung:

vorwiegend wohnverträgliche wirtschaftliche Nutzung, im Nordwesten reine Wohnnutzung in Verbindung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zulässig.

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Mittlere bis höhere Verdichtung, Grenze zwischen wirtschaftlicher Nutzung und sonstiger Nutzung ist anhand eines Detailkonzeptes im nachgeordneten Verfahren zu fixieren.

Rahmenbedingungen für das nachgeordnete Verfahren:

Vegetation, Tierwelt – Lebensräume, Biotope:

- Ornithologische Erhebung (Brutzeiterhebung)
- Fledermauskartierung
- Erhalt eines mindestens 10m breiten Begleitgehözstreifens entlang des Klausbaches

Kulturgüter-Ortsbild:

Koordination baulicher Maßnahmen mit dem Denkmalschutz

Boden/Altlasten:

- Erkundungen der Lage von ehemaligen und bestehenden Anlagenstandorten, an denen mit umweltgefährdenden Substanzen umgegangen wurde.
- Identifizierung der infrage kommenden umweltgefährdenden Substanzen und die damit im Zusammenhang stehenden Schadstoffe (Kontaminanten).
- Untersuchung des Baugrundes, vor allem der im Rahmen der Erkundung identifizieren Bereiche, auf die Gehalte der Schadstoffe und Erstellung eines umwelttechnischen Gutachtens zur Bewertung des Baugrundes.
- Die Erhebungen und Untersuchungen sind durch eine befugte Fachperson oder Fachanstalt normgerecht zu dokumentieren. Als Grundlage dienen die Ö-Normen Reihe S2087 bis S2093 und die Ö-Norm S2126.

Wasser und Wasserwirtschaft:

• Bestätigung der Möglichkeit der qualitativ und quantitativ einwandfreien Trinkwasserversorgung.

- Überprüfung der Schmutzwasserkanalisation bestehenden Mischwasser Kanalisation (Kamerabefahrung und Dichtheitsprüfung erforderlich, wenn diese als Schmutzwasserkanalisation weiter verwendet werden soll. Alternative zur Überprüfung: neues Kanalprojekt).
- Prüfung der möglichen Versickerung der Niederschlagswässer(wenn möglich: Prüfung der Verträglichkeit mit angrenzendem Wasserschutz- und -schongebiet).

Abstimmung einer Einleitung von Niederschlagswässern nach vorheriger Retention in den Klausbach mit der gewässerbetreuenden Dienststelle.

Lärm:

Abschätzung des erzeugten Verkehrs und Vergleich mit Bestandsverkehr. Sollten die Unterschiede geringfügig sein (Erhöhung nur bis zu 30%, daher geringer als 1dB LAEQ), ist keine weitere schalltechnische Begutachtung erforderlich. Prüfung Lärmemissionen Sportplatz für den Fall einer Wohnbaulandausweisung in dessen Nahbereich.

Luft:

Abschätzung des erzeugten Verkehrs und Vergleich mit dem Bestandsverkehr.

Verkehrsinfrastruktur:

- Konzept für den Umbau der Hauptzufahrt von der L105, Berechnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und Nachweis der Leistungsfähigkeit.
- Konzept für Erreichbarkeit des Areals durch Fußgänger und Radfahrer.

6.2 Ergänzende Plandarstellung (Entwicklungsplan)

Der Entwicklungsplan wird gemäß nachstehendem Planauszug geändert.

