



**Gemeinde Flachau**

**Räumliches Entwicklungskonzept**

**Entwurf  
zur Auflage**



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 408 REK 03/20-129  
Salzburg, 30.11.2023  
Projektleitung: DI Martin Sigl  
Bearbeitung: DI Nils Stille  
DI Martin Sigl





# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND -MASSNAHMEN</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Generelle Entwicklungsziele</b>	<b>5</b>
1.1.1 Festlegungen zu den Raumeinheiten	5
<b>1.2 Angestrebte Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung</b>	<b>8</b>
1.2.1 Bevölkerungsentwicklung	8
1.1.2 Wirtschaftsentwicklung	8
<b>1.3 Angestrebte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung</b>	<b>10</b>
1.3.1 Siedlungsentwicklung	10
1.3.2 Verkehrsentwicklung	11
<b>1.4 Voraussichtlicher Baulandbedarf</b>	<b>12</b>
1.4.1 Bedarf für Wohnen	12
1.4.2 Bedarf für Arbeiten	14
1.4.3 Bilanzierung Bedarf/Entwicklungsplan	16
<b>1.5 Angestrebte Freiraumentwicklung</b>	<b>16</b>
1.5.1 Erhalt und Entwicklung von Landschaftsstrukturen	16
1.5.2 Freiraumgebundene Erholungsnutzung	17
1.5.3 Schutz vor Naturgefahren und Umweltbeeinträchtigungen	17
1.5.4 Freiraumbezogene Festlegungen im Entwicklungsplan	17
<b>1.6 Angestrebte Energieversorgung Und technische Infrastruktur</b>	<b>17</b>
<b>2 STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN</b>	<b>19</b>
<b>2.1 WIRKUNG DES ENTWICKLUNGSPLANES</b>	<b>19</b>
<b>2.2 Raumeinheit Reitdorfer Talboden</b>	<b>20</b>
2.2.1 Reitdorf Zentrum	20
2.2.2 Gewerbezone Reitdorf	26
2.2.3 Schachendörf	27
2.2.4 Ennsbogen	29
2.2.5 Finger	29
2.2.6 Gewerbegebiet beim Umspannwerk	30
2.2.7 Reiftecksiedlung	32
2.2.8 Ransburg	34
2.2.9 Lehensiedlung	35
2.2.10 Burnstein	36
2.2.11 Schartelhofweg – Fischer	37
2.2.12 Aigenstadl	38
2.2.13 Prechtelsiedlung	38

<b>2.3 Raumeinheit Höch</b>	<b>39</b>
<b>2.4 Raumeinheit Feuersang</b>	<b>40</b>
2.4.1 Am Feuersang	40
<b>2.5 Raumeinheit äussere flachau</b>	<b>43</b>
2.5.1 Flachau Zentrum	43
2.5.2 Unterberg	55
2.5.3 Klinglhübleiten - Munzen	57
2.5.4 Specher	58
2.5.5 Mayrdörfel	60
2.5.6 Hundsdörfel	63
2.5.7 Wexler	64
2.5.8 Wastlgasse	67
<b>2.6 Raumeinheit Hang- und Almzone</b>	<b>68</b>
<b>2.7 Raumeinheit Schigebiet Grießenkareck</b>	<b>70</b>
<b>2.8 Raumeinheit Innere flachau</b>	<b>72</b>
2.8.1 Mahdauhäusl	72
2.8.2 Tauernblick	72
2.8.3 Autobahnmeisterei	72
2.8.4 Winklersee	73
2.8.5 Flachau-Winkl	74
<b>2.9 Raumeinheit Schigebiet Flachauwinkl</b>	<b>77</b>
<b>2.10 Raumeinheit Kalkalpiner Talschluss</b>	<b>79</b>

# 1 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND -MASSNAHMEN

## 1.1 GENERELLE ENTWICKLUNGSZIELE

- Flachau positioniert sich als familienfreundliche Wohngemeinde mit leistbarem Wohnraum, attraktivem Lebensumfeld, hervorragendem Freizeitangebot und optimaler Verkehrsanbindung sowie als überregional bedeutsamer Tourismusort.
- Erhalt der örtlichen Identität trotz Dominanz des Tourismus
- Bei der Weiterentwicklung der Gemeinde ist auf eine abgestimmte Entwicklung zwischen Tourismus, Siedlungsentwicklung und der Tragfähigkeit der alpinen Kulturlandschaft Wert zu legen. Ebenfalls sind die Kapazitätsgrenzen der sozialen und technischen Infrastruktur im Auge zu behalten.
- Ausbau des Gewerbestandortes Ennsbogen mit Realisierung eines Autobahnanschlusses gemeinsam mit Altenmarkt.
- Erreichen einer höchstmöglichen Energieautarkie möglichst mittels örtlicher erneuerbarer Energieträger

### 1.1.1 Festlegungen zu den Raumeinheiten

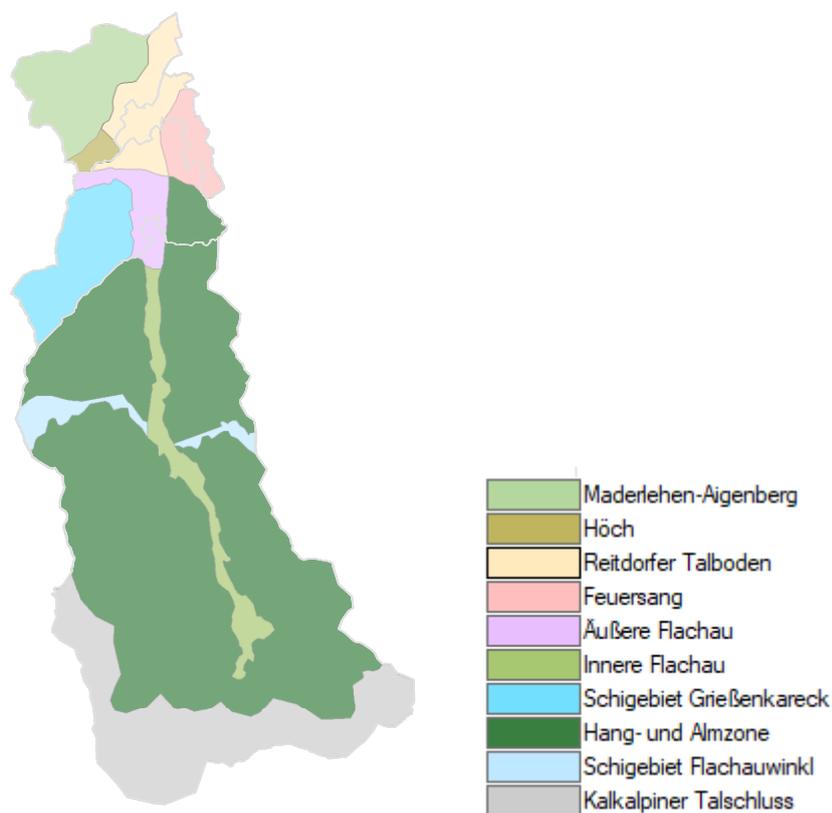


Abb. 1: Abgrenzung der Raumeinheiten der Gemeinde Flachau

### **1.1.1.1 Raumeinheit Maderlehen - Aigenberg**

Berücksichtigung des lokalen Lebensraumkorridors im Westen der Raumeinheit, Beibehaltung der überwiegend forstwirtschaftlichen, untergeordnet der landwirtschaftlichen Nutzung

### **1.1.1.2 Raumeinheit Höch**

Sicherung der Naherholungsfunktion und der Funktion von Schloss Höch als Veranstaltungszentrum. Nutzung auch der Baulandreserven in Oberkleinhöch, keine Erweiterungen für selbständig bebaubare Flächen. Berücksichtigung des lokalen Lebensraumkorridors im Westen der Raumeinheit sowie der dortigen ökologischen Vorrangzonen.

### **1.1.1.3 Raumeinheit Reitdorfer Talboden**

Neben der Äußeren Flachau Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung; vorwiegend Zentrumsfunktion, förderbarer Wohnbau und Wohnen in Reitdorf; Vorrangig Wohnen überwiegend in Form von Abrundungen in der Reiteck-, Prechtel- und Lehensiedlung (hier Erweiterung des Baulandmodells) sowie bei Finger; gemischt mit Landwirtschaft in den Siedlungen Baumgartner, Ransburg, Burnstein (hier kleineres Baulandmodell), Fischer, Schartelhof und Schachendörfel. Erweiterung der Gewerbestandorte im Ennsbogen (unter Berücksichtigung eines neuen Autobahnanschlusses) sowie im Osten von Reitdorf und beim Umspannwerk. Außerhalb der Siedlungsgebiete: Sicherung der besten Böden als Vorrangzone für die Landwirtschaft, Berücksichtigung der wichtigsten Grünverbindungen (wie insbesondere der Enns) als Vorrangbereiche für Naturraum und Ökologie.

### **1.1.1.4 Raumeinheit Äußere Flachau**

Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, Zentrumsfunktion (Nahversorgung, Volksschule, Gastronomie, Beherbergung etc.) vorwiegend entlang der Landesstraße zwischen Ennsdorf und Hundsdörfel, Förderbarer Wohnbau (westlich Kaswurm) und Wohnen. Weiterer Schwerpunkt der (tourismus)betrieblichen Funktion in Unterberg und am Grießenkarweg/Gutshof.

Außerhalb der Siedlungsgebiete: Sicherung der besten Böden als Vorrangzone für die Landwirtschaft, Berücksichtigung der wichtigsten Grünverbindungen (wie insbesondere der Enns) als Vorrangbereiche für Naturraum und Ökologie.

### **1.1.1.5 Raumeinheit Schigebiet Grießenkareck**

Schwerpunkt des Wintertourismus, Sicherung des Bestandes und der Entwicklung der bestehenden Tourismusbetriebe. Berücksichtigung des lokalen Lebensraumkorridors im Westen der Raumeinheit und der Schutzfunktion des Waldes.

### **1.1.1.6 Raumeinheit Feuersang**

Vorwiegend land- und forstwirtschaftliche Nutzung, geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für das ehemalige Baulandmodell, Arrondierungsmöglichkeit der Siedlung Naglehen. Berücksichtigung der geschützten Lebensräume (ökologischen Vorrangzonen).

### **1.1.1.7 Raumeinheit Innere Flachau**

Vorwiegend lw. Nutzung, Nutzung der Baulandreserven im Bereich Mahdauhäsel und Tauernblick, beschränkte Erweiterungsmöglichkeit für den Gewerbestandort Autobahnmeisterei, Sicherung der bestehenden Tourismusbetriebe inkl. Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Flachauwinkl, Nutzung der bestehenden Wohnbaulandreserven

### **1.1.1.8 Raumeinheit Hang- und Almzone**

Vorwiegend forst- und almwirtschaftliche Nutzung. Berücksichtigung der Schutzfunktion des Waldes und der (über)regionalen Grünkorridore nördlich Flachauwinkl und Steinschütt sowie der großflächigen geschützten Lebensräume (siehe ökologische Vorrangzonen). Nutzung des Potentials an erneuerbaren Energien (Photovoltaik westlich Sattlbauer, Windkraft im Bereich Metzgerbründl)

### **1.1.1.9 Raumeinheit Schigebiet Flachauwinkl**

Zweiter Schwerpunkt des Wintertourismus, Sicherung des Bestandes und der Entwicklung der bestehenden Tourismusbetriebe; Berücksichtigung der Schutzfunktion des Waldes und der Grünkorridore nördlich Flachauwinkl und östlich der Frauenalm.

### **1.1.1.10 Raumeinheit Kalkalpiner Talschluss**

Vorwiegend keine, im Nordwesten und Osten der Raumeinheit almwirtschaftliche Nutzung sowie Nutzung des Windkraftpotentials im Bereich Windsfeld.

## 1.2 ANGESTREBTE BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

### 1.2.1 Bevölkerungsentwicklung

- Das Bevölkerungswachstum soll sich in Zukunft etwas moderater entwickeln: Anzustreben sind ca. 8% in 10 Jahren (d.e. gut 3.640 Einwohner im Jahr 2047)
- Der Zuzug soll auch weiterhin nicht mehr als ein Drittel des Bevölkerungszuwachses ausmachen.
- Erhalt bzw. Verbesserung der Ausstattung mit sozialen Einrichtungen (Betreutes Wohnen, ev. Jugendbetreuung u.a.), in Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- Zusammenlegung und zeitgemäße Ausstattung von öffentlichen Einrichtungen (z.B. Kindergarten in Reitdorf, Volksschule in Flachau, Feuerwehr)
- Hervorragende Rahmenbedingungen für ein „aktives Altern“ (z.B. in Form Betreuten Wohnens)

### 1.2.2 Wirtschaftsentwicklung

#### Primärer Sektor - Landwirtschaft

- Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe im Hinblick auf die Bedeutung als Erwerbsgrundlage und auf die Erhaltung der Kulturlandschaft.
- Aufrechterhaltung einer weitgehend ungestörten Betriebsführung.
- Freihalten der landwirtschaftlichen Hofstellen vor nutzungsfremder Bebauung (insbes. Wohnen).
- Nach- und Umnutzungen mittels Einzelbewilligung unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Betriebe und der vorhandenen Struktur (techn. Infrastruktur, Verkehrserschließung, Landschaftsbild etc.). Bei Nachnutzung bzw. Ausbau irreversibel stillgelegter landwirtschaftlicher Betriebe für Wohnen sind pro Hofstelle max. 2 zusätzliche Wohnungen zulässig, eine Überschreitung dieser Zahl ist nur bei Vorliegen einer besonderen Begründung möglich, in der zumindest die Anforderungen an Wohnstandorte zu erfüllen sind (ÖPNV Einzugsbereich, Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur).
- Schutz von landwirtschaftlich hochwertigsten Böden und zusammenhängender, günstig zu bewirtschaftender Flächen vor Konkurrenznutzung durch Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangzonen

#### Sekundärer Sektor - Produktion und Bauwesen

- Das Angebot an Arbeitsplätzen in der Gemeinde soll weitgehend schritthalten mit der Bevölkerungszunahme.
- Entfaltungsmöglichkeiten auch für heimische Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Entwicklung von möglichst konfliktfreien Flächen
- Ausweisung von Betriebsflächen in geeignetem Verhältnis zum Wohnbauland
- Erhalten der Arbeitsplätze im produktiven Bereich und nach Möglichkeit Ausbau (Zielgröße +10% in 10 Jahren).

- Erweiterung der Betriebsgebiete Ennsbogen, Reitdorf, Schnellsäge und Autobahnmeisterei, sowie Ausweisung neuer konfliktarmer Standorte
- Ausweisung verfügbarer Betriebsflächen über den Eigenbedarf hinaus.
- Rücksichtnahme auf die Leitfunktion Flachaus als Fremdenverkehrsort bzgl. möglicher Emissionen bei der Betriebsansiedlung und auf das Erscheinungsbild der Betriebe (z.B. durch Festlegungen im Bebauungsplan).

### **Tertiärer Sektor - Handel und Dienstleistung**

- Starke Kaufkraftbindung der Bevölkerung und hohes Bewusstsein hinsichtlich der Bedeutung einer lokalen Nahversorgung
- Aufbau eines attraktiven Branchenmixes
- Nachhaltige Weiterentwicklung des Tourismus (v.a. in punkto Qualität)
- Bewertung von touristischen Neuwidmungen nach Gesamtnutzen für den Ort
- Erhalt der Diversität des Beherbergungsangebotes
- Eindämmen von Apartmenthäusern, ggf. ausgenommen bestehende Betriebe
- Die Zielgröße beim Arbeitsplatzwachstum im Bereich Beherbergung/Gastronomie soll etwa +10% in 10 Jahren betragen.
- Steigerung der Sommersaison z.B. durch Qualitätsverbesserung und Angebotserweiterung, d.h. maßvolle Erweiterungen im Hinblick auf die vorhandenen Strukturen und die auszulastende Infrastruktur.
- Ausbau der Arbeitsplätze im DL-Bereich (Zielgröße: +25% in 10 Jahren)
- Berücksichtigung des Flächenbedarfes bei der Baulandwidmung für Qualitätssicherung und -ausbau im Beherbergungswesen (z.B. entsprechender Grünflächenbedarf, Außenanlagen etc.)
- Im Bedarfsfall Ausweisung von Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe an geeigneten Standorten für die Erweiterung bestehender Betriebe oder die Neugründung von Betrieben.

## 1.3 ANGESTREBTE SIEDLUNGS- UND VERKEHRSENTWICKLUNG

### 1.3.1 Siedlungsentwicklung

- Lückenschluss und Verdichtung des Ortszentrums
- Ausweisung flächensparender Wohngebiete zum Zweck der Errichtung geförderter Wohnbauten (Miet-, Mietkauf, bzw. Eigentumswohnanlagen) im Bereich der Ortszentren Flachau und Reitdorf innerhalb des Einzugsbereiches von Öffentlichem Verkehr und Nahversorgung
- Bei Mangel an verfügbaren Flächen im Siedlungsschwerpunkt ggf. Entwicklung von Baulandmodellen vorrangig in dessen Nahbereich
- Gewährleistung eines harmonischen Wachstums der Ortsteile.

### Bodenpolitik der Gemeinde

- Schaffung von ausreichendem „leistbaren Wohnraum“
- Abschluss von §18-Vereinbarungen bei über den Eigenbedarf hinausgehenden Baulandwidmungen
- Für Eigenbedarf im Wohngebiet sollen je nach Lage und Verwendungszweck netto 350-700m<sup>2</sup> pro Wohneinheit (ein Zweifamilienhaus entspricht 2 WE) geltend gemacht werden können (siehe standortbezogene Festlegungen), nur bei besonderen Zwecken (z.B. Ferienwohnungen) mehr. Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich bereits parzellerte, nicht mehr vernünftig teilbare Flächen.
- Bei der Ausweisung von Wohnbauland über ca. 2100 m<sup>2</sup> sind bei Bedarf 50% der Fläche für leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, es sei denn, der Eigenbedarf übersteigt die Hälfte der Fläche
- Bereitstellung verfügbarer Flächen für die Betriebsansiedlung; Ausweisung von Betriebsflächen bei Verfügbarkeit und gemäß Bedarf (bei größeren zusammenhängenden Flächen nur, wenn auch Flächen über den Eigenbedarf hinaus verfügbar sind).

### Siedlungsformen und -dichten

- Flächensparende Bauweise vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten unter Beachtung des Bedarfes für den Fremdenverkehr
- Die dem örtlichen Charakter entsprechende bauliche Ausnutzbarkeit und Bauhöhe ist im Bebauungsplan festzulegen. Nach Möglichkeit soll auf die Erfordernisse der Wohnbauförderung Rücksicht genommen werden.
- Flächensparende Siedlungsformen im Zentrumsbereich, abgestufte Dichte nach außen gem. standortbezogenen Festlegungen
- Berücksichtigung von Schneedeponieflächen in der Bebauungsplanung
- Geringfügige Überschreitungen der Baudichte (pro Maßnahme max. 10% ausgenommen Tiefgaragenbonus oder (halb)öffentliche Flächen, in Summe max. 33%) im Sinne eines Bonussystems können u.a. für folgende Maßnahmen gewährt werden:
  - Verkehrsberuhigung, Tiefgaragenbau: bei Errichtung von 100% der Stellplätze in einer Tiefgarage wird ein Zuschlag von 26,67 % auf die GFZ gewährt. Wenn weniger als 100% der Stellplätze in Tiefgaragen geschaffen werden, dann gilt der Bonus von 26,67 % aliquot zum Anteil der geschaffenen Tiefgaragenstellplätze)

- Flächenbereitstellung für öffentliches Grün bzw. (halb)öffentliche Flächen (abgesichert über einen Bebauungsplan und/oder eine Dienstbarkeit)
- Bei Umbau in ein Mehrgenerationenwohnhaus im Zuge eines Baulandmodells
- Abtretung von Teilflächen für Immissionsschutzzwecke, Fuß- oder Radwege
- Vermeidung von Versiegelung (abgesichert über einen Bebauungsplan)
- 
- Der Anteil des geförderten Wohnbaues (für Miet- und Eigentumswohnungen) soll aufgrund der relativ geringen Nachfrage dabei bei etwa zwischen 5 % liegen.
- ggf. Ermöglichung von Innenentwicklung (Nachverdichtung) mit Berücksichtigung der Quartiersqualität

### **Ortsbild und Ortsgestaltung**

- Hochwertige Aufenthaltsqualität durch Gesamtkonzept bei den infrastrukturellen Einrichtungen (Bänke, Pflaster, Grünanlagen, Beleuchtung)
- Siedlungserweiterung entsprechend der Struktur, d.h. keine Durchmischung konfligierender Nutzungen in intensiv genutzten Bereichen.
- Bepflanzung künftiger Siedlungsränder mit landschaftsgerechten Gehölzen, bessere Einbindung in die Landschaft.
- Angepasste Regelung der Bauhöhen in sensiblen Bereichen sowie Festschreibung von Pflanzbindungen, und -geboten sowie Grünflächenschaffung im Bebauungsplan
- Berücksichtigung wichtiger Sichtbeziehungen (Bsp. Hammerrain, Kirchenrain, ...)
- Berücksichtigung des typischen Erscheinungsbildes bei künftigen Baumaßnahmen; Entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan (Erhaltungsgebot, entsprechende Fluchtlinien zur Freihaltung von Sichtbeziehungen etc.)
- Erhaltung der wenigen bauhistorisch wertvollen Bausubstanz und ihres Umfeldes (z.B. im Umfeld der Kirche)

## **1.3.2 Verkehrsentwicklung**

### **Überregionales und Regionales Verkehrsnetz**

- Umsetzung des Autobahnanschlusses im Bereich Ennsbogen
- Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, insbesondere im Sommer bzw. betreffend die Anbindung/Vertaktung mit dem Bahnsystem
- Umsetzung einer ganzjährigen Busverbindung nach Flachauwinkl
- Im Bedarfsfall Einrichtung eines Ruftaxis
- Konzentration des Tagesausflugsverkehrs auf die Specherlifte, Vermeidung unnötigen innerörtlichen Schifahrerpendelverkehrs. Freihalten der Parkräume von konfligierenden Nutzungen im Umfeld; Ausbau entsprechend dem kalkulierten Bedarf Widmung der Auffangparkplätze als Verkehrsfläche
- Schaffung eines komfortablen, möglichst autofreien Einstiegs in das Schigebiet für im Ort nächtigende Gäste (z.B. Schibus).
- Schaffung moderner Infrastrukturen für die E-Mobilität sowie eines zeitgemäßen Verkehrs- und Besucherleitsystem

## Lokales Verkehrsnetz

- Reduktion der „Autoaffinität“ und Verbesserung der fußläufigen Flanierqualität an mehreren Aktionspunkten im Ort (z.B. durch Schaffung von Begegnungszonen im Ortskern Reitdorf oder in den Kernzonen (beim Spar) entlang der Landesstraße, am Dorfplatz o.a.)
- Reduktion des Durchzugsverkehrs sowie der Durchfahrtsgeschwindigkeit im Ort z.B. durch Straßenraumgestaltung
- Gewährleistung einer kostengünstigen Aufschließung noch zu erschließender Wohn- und Betriebsgebiete nach Möglichkeit in Form von Ringstraßen
- Verkehrliche Erschließungsmaßnahmen werden jedenfalls notwendig im Bereich:
  - Reitdorf-Ost
  - Unterberg-Munzen (Radwegverbindung)
- Erhalt der zentrumsnahen Parkplätze in unmittelbarer Nähe zu den konsumnahen Einrichtungen
- Engmaschige Durchwegung in Form von Geh- und Radwegen
- Verlegung des Ennsradweges über den Dorfplatz, Lückenschluss beim Radwegnetz (v.a. im Bereich Wechslergasse, Hammerrainbrücke, gegenüber Ennsdorf)
- Berücksichtigung des örtlichen Fuß- und Spazierwege- und Loipennetzes bei der Siedlungsentwicklung; Entsprechende Trassenfreihaltung (z.B. im Bebauungsplan).

## 1.4 VORAUSSICHTLICHER BAULANDBEDARF

### 1.4.1 Bedarf für Wohnen

Auf Grundlage eines vom Land Salzburg/Abt. 10 vorgegebenen Berechnungsformulars (siehe Leitfaden Räumliches Entwicklungskonzept) wurde der Wohnbaulandbedarf für den Zeitraum von 2022 bis 2047 berechnet. Für Flachau wird ein Bevölkerungszuwachs von knapp 21 % bis 2047 (siehe Tab. 1) angenommen, d.e. ca. 8% in 10 Jahren.

REK NEU Wohnbaulandbedarfsberechnung für Flachau bis zum Jahr				2047
Parameter	Daten (Bev., WE, ha)			
<b>Vorausschätzung Bevölkerungsentwicklung 2047</b>	%	Bev	HH	
Bevölkerung Bestand (1.1.2022)				2999
<b>Natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Geburten- und Sterberaten sowie aufgrund von Wanderungsbilanz (Zu- und Abwanderung)</b>				
Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2032	8,00%	240	106	3.239
Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2042	8,00%	259	114	3.498
Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2047	4,00%	140	62	3.638
Bevölkerungszuwachs bis 2047				639
Künftige (absehbare) Haushaltsgröße (in 25 Jahre)	2,27			
<b>Haushalte aufgrund Bevölkerungsentwicklung bis 2047</b>				<b>281</b>
<b>Veränderung der Haushaltsgrößen (Entflechtung)</b>				
Bestand der Haushaltsgröße und deren Anzahl (31.10.2020)	2,62			1143
Künftige (absehbare) Haushaltsgröße (in 25 Jahre)	2,27			1321
<b>Haushalte aufgrund Entflechtung bestehender Gegebenheiten bis 2047</b>				<b>178</b>
<b>Haushalte im künftigen Bauland</b>				
<b>25-jähriger Bedarf an Haushalten</b>				<b>460</b>
<b>Bebauungsstruktur und Wohnbaulandbedarf auf 25 Jahre</b>				
<b>Annahmen Wohnbaustruktur</b>	%	HH	m²/HH	ha
freistehendes Haus mit 1 bis 2 Haushalten	65%	299	700	20,91
verdichteter Flachbau (Reihenhäuser, etc) mit mehr als 2 Haushalten	15%	69	300	2,07
Geschoßwohnbau mit mehr als 2 Haushalten	15%	69	185	1,28
Nachverdichtung	5%	23		
<b>Wohnbaulandbedarf (ha) auf 25 Jahre</b>	<b>100%</b>			<b>24,26</b>
Bedarf an Wohnbauland für kommunale Bauten				
Bedarf an Wohnbauland für Betriebe/ Tourismus				17,69
<b>Wohnbaulandbedarf bis 2047</b>				<b>41,95</b>
<b>Wohnbaulanddarf (inkl Baulandreserven) für 25 Jahre</b>				
<b>Entwicklungsflächen im Entwicklungsplan</b>				<b>41,95</b>
<b>10-Jahresbaulandbedarf für Flächenwidmung Baulandbilanz</b>				
<b>10-Jahres Baulandbedarf</b>				<b>16,78</b>
<b>Gewidmetes unbebautes Wohnbauland und mögliche zukünftige Haushalte</b>				
bestehende Wohnbauland-Reserven [m²]				168524
Nachverdichtung, Aktivierung von Leerstand [m²]				17914
Abdeckung durch Konversion [m²]				
bebautes Wohnbauland (WBL) [m²]				724915
Einwohner im gewidmeten bebauten Wohnbauland				2447
m²/EW im gewidmeten bebauten WBL		296		
mögliche Einwohner im gewidmeten unbebauten Wohnbauland				569
mögliche Einwohner durch Nachverdichtung/Aktivierung von Leerstand				60
Abdeckung durch Konversion				0
<b>Summe der Bevölkerung im bestehenden Wohnbauland</b>				<b>629</b>
Künftige Haushaltsgröße		2,27		
<b>Mögliche Haushalte aufgrund des bestehenden, gewidmeten und unbebauten Wohnbauland</b>				<b>277</b>
<b>Flächenneuausweisung auf 25 Jahre</b>				
25-jähriger Bedarf an Haushalten im zukünftigen Bauland				182
<b>Flächenneuausweisung ohne Baulandreserven auf 25 Jahre</b>				<b>9,63</b>
<b>Dichteindikator</b>				
bestehende Dichte, m²/EW mal Haushaltsentflechtung		296		777
zukünftige Dichte; Bebauungsstruktur mit m²/HH		232		528
<b>Dichtewert wird besser oder schlechter</b>				<b>besser</b>

Tab. 1: Berechnung Wohnbaulandbedarf 2022 bis 2047

### **1.4.2 Bedarf für Arbeiten**

Für die Berechnung des Betriebsbaulandbedarfes gemäß o.a. Leitfaden werden +10% Zuwachs in 25 Jahren bei Produktion, Beherbergung/Gastronomie, +20% bei Handel und +25% bei Verkehr und Übrige Dienstleistungen angenommen.

**REK NEU Betriebsbaulandbedarfsberechnung für Flachau bis zum Jahr 2047**

**Blick auf die betriebliche Entwicklung der vergangenen 25 Jahre**

	Flächen- größe in ha
Bebauung von Flächen im Betriebsbauland gesamt (vergangene 25 Jahre )	15,43

**Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort im Betriebsbauland**

Wirtschaftsabteilung, ÖNACE	Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort	davon im Betriebsbauland abgedeckt	Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort im Betriebsbauland
Industrie, Produktion und Bauwesen	185	90%	166,50
Handel	331	50%	165,50
Verkehr, Lagerei	271	70%	189,70
Beherbergung und Gastronomie	1149	25%	287,25
Übrige Dienstleistungen	425	10%	42,50
<b>GESAMT</b>	<b>2361</b>		<b>851,45</b>

**Abschätzung %-Anteile in den verschiedenen Betriebsbauland-Widmungskategorien**

Wirtschaftsabteilung, ÖNACE	Aufteilung auf Widmungskategorien in %						Anzahl m2	m2 Anzahl pro Beschäftigten
	IG	GG	BE	SF	HG	BG		
Industrie, Produktion und Bauwesen		80%	0%	25%	0%	0%	132211	794,06
Handel		0%	10%	0%	100%	0%	5997	36,24
Verkehr, Lagerei		15%	0%	5%	0%	0%	25199	132,84
Beherbergung und Gastronomie		0%	80%	60%	0%	90%	127351	443,34
Übrige Dienstleistungen		5%	10%	10%	0%	10%	25086	590,26
<b>GESAMT</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>315844</b>	

**Aufteilung des bebauten Baulandes in die einzelnen Widmungskategorien**

Widmungskategorie	Betriebsbauland bebaut in m², Stand Jahr 2020	Betriebsbauland bebaut in ha, Stand Jahr 2020
IG	0	0,00
GG	124284	12,43
BE	31549	3,15
SF	131136	13,11
HG	2842	0,28
BG	26033	2,60
<b>GESAMT</b>	<b>315844</b>	<b>31,58</b>

**Berechnung des Verhältnisses von Beschäftigten zur Bevölkerung**

Jahr	Beschäftigte	Bevölkerung	Verhältnis Beschäftigte zu EinwohnerInnen
2020/2022	2442	2999	1:1,2
2047	3134	3.638	1:1,16

**Aufteilung der Beschäftigten (Planziel) auf die einzelnen Wirtschaftsabteilungen und Berechnung des Flächenbedarfs**

Wirtschaftsabteilung	Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort (Jahr 2022)	Anzahl der zusätzlichen Beschäftigten	Flächenbedarf in m2 pro Beschäftigten	Flächenbedarf gesamt (25 Jahre) in m2	Davon im Betriebsbauland	Bedarf Betriebsbauland	Betrieblicher Bedarf im Wohnbauland
					In %	In ha	In ha
Industrie, Produktion und Bauwesen	278	70	794,06	55187,26	90%	4,97	0,55
Handel	178	111	36,24	4031,15	5%	0,02	0,38
Verkehr, Lagerei	193	97	132,84	12818,88	90%	1,15	0,13
Beherbergung und Gastronomie	818	205	443,34	90663,80	40%	3,63	5,44
Übrige Dienstleistungen	337	211	590,26	124323,26	10%	1,24	11,19
<b>GESAMT</b>	<b>1804</b>	<b>692</b>		<b>287024,4</b>		<b>11,01</b>	<b>17,69</b>

## Gegenüberstellung

	In ha
Betriebsbauland, bebaut	31,58
Betriebsbauland verbaut, vergangene 25 Jahre	15,43
Betriebsbauland-Bedarf, zukünftige 25 Jahre	11,01
Betrieblicher Bedarf im Wohnbauland, zukünftige 25 Jahre	17,69
Betrieblicher 10-Jahresbedarf	

Tab. 2: Berechnung Betriebsbaulandbedarf 2022 bis 2047

### 1.4.3 Bilanzierung Bedarf/Entwicklungsplan

Die Gemeinde darf im Entwicklungsplan nur Erweiterungsflächen in einem Ausmaß vorsehen, der im Rahmen des 25-Jahresbaulandbedarfs liegt. Gem. folgender Gegenüberstellung liegen die im Entwicklungsplan vorgesehenen Entwicklungsflächen für Wohnbauland innerhalb des für den Entwicklungsplan vorgesehenen Rahmens, jene für Betriebsbauland außerhalb dieses Rahmens (allerdings sind ca. 5,5 ha davon im Ennsbogen und ca. 4,1 ha im Bereich Grabenhub, zusammen also ca. 9,6 ha dem überörtlichen Bedarf zuzurechnen und zählen auch zu den Betrieben gehörige notwendige unbebaute Manipulationsflächen oder Parkplätze als Entwicklungsflächen in der Bilanz).

	25-Jahres-Bedarf	tatsächl. im Entwicklungsplan vorgesehen
Wohnbauland	41,95 ha	38,62 ha
Betriebsbauland	11,01 ha	22,71 ha

Tab. 3: Gegenüberstellung 25-Jahres-Bedarf und tats. Ausmaß der Entwicklungsflächen

Folgende Entwicklungsflächen werden als bereits bebaut betrachtet und nicht in die Bilanzierung einbezogen:

- Nachverdichtungsflächen laut Baulandbilanz im SAGIS-Online

## 1.5 ANGESTREBTE FREIRAUMENTWICKLUNG

### 1.5.1 Erhalt und Entwicklung von Landschaftsstrukturen

- Erhaltung der Kulturlandschaft in ihrer Leistungsfähigkeit auch für kommende Generationen im Hinblick auf die Bedeutung als Erwerbsgrundlage in der Landwirtschaft und als Basis für den Tourismus.
- Beachtung von Sichtbeziehungen im Zusammenhang mit der Bebauung (z.B. entlang von Loipentrassen, Wander- und Radwegen).
- Sicherung der zentralen ennsbegleitenden Grünflächen im Ortskern von Flachau. Ausweisung als entsprechende Grünlandkategorie im FWP (z.B. Erholungsgebiet, Sportfläche, Grünland zur innerörtlichen Gliederung des Baulandes).
- Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume; Kenntlichmachung geschützter Lebensräume nach NSchG innerhalb des Dauersiedlungsraumes im FWP
- Berücksichtigung erhaltenswerter Grünzüge beim Wegebau und bei Baumaßnahmen
- Freihalten einer Pufferzone zur Enns, wo dies noch möglich ist.

### 1.5.2 Freiraumgebundene Erholungsnutzung

- Erweiterungen bzw. Zusammenschlüsse der bestehenden Schigebiete, Qualitätsverbesserungen zur Komfortsteigerung unter Beibehaltung der bewährten Pistenpflege; Schigebietszusammenschluss zw. Griesenkar und Flachau-Winkl (allenfalls zusammen mit Wagrain), Seilbahnverbindung Kleinarl-Flachauwinkl-Zauchensee.
- Weiterentwicklung des Freizeitangebotes unter dem Aspekt der Konfliktvermeidung. Schaffung von Ergänzungsangeboten (v.a. für den Sommer).
- Ausweisung von Flächen für konfliktträchtigere (z.B. lärmintensivere) Freizeitbeschäftigungen in konfliktarmer Lage, erforderlichenfalls innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches der Infrastruktur.

### 1.5.3 Schutz vor Naturgefahren und Umweltbeeinträchtigungen

- Meidung rutschungsgefährdeter Hangbereiche bei der Siedlungsentwicklung.
- Einhaltung der erforderlichen Abstände zwischen Gewerbegebieten und Wohnstandorten, soweit noch möglich, bzw. Vorschreibung entsprechender Umweltschutzmaßnahmen im Bebauungsplan oder den abzuschließenden Baulandverträgen.

### 1.5.4 Freiraumbezogene Festlegungen im Entwicklungsplan

- Berücksichtigung regionaler („Benzegg“) und überregionaler („Flachauwinkl“) Lebensraumkorridore als Grünzüge
- Schutz der gut bewirtschaftbaren Freiflächen mit hoher Bodenfruchtbarkeit durch Ausweisung von Vorrangzonen für die Landwirtschaft,
- Schutz der gemäß Biotopkartierung laut §24 NSchG geschützten Lebensräume durch Ausweisung von Vorrangflächen Naturraum und Ökologie
- Festlegung von Siedlungsgrenzen besonders in Bereichen sensibler Landschaftsräume (z.B. bei, Aigenberg, Munzen, ...),

## 1.6 ANGESTREBTE ENERGIEVERSORGUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Verringerung des hausgemachten Anteils an Luftverschmutzung v.a. bei winterlichen Inversionslagen.
- Entlastung des CO<sub>2</sub>-Haushaltes, u.a. durch Nutzung des Potentials an erneuerbarer Energie (z.B. Biomasse, Sonnen- und Windenergie) in der Gemeinde
- Standortvorsorge für die Errichtung eines Windparks im Bereich Windsfeld, Widmung als Grünland-Windkraftanlagen
- Nutzung der Solarenergie vorzugsweise auf Gebäuden, nur im Ausnahmefall auf Freiflächenanlagen
- Berücksichtigung der Auswirkungen von Planungsmaßnahmen (z.B. Flächenwidmung, Bauvorhaben) auf den hausgemachten Verkehr und Schadstoffemissionen (Bsp. Baulandausweisung im Einzugsbereich des ÖV. Solarorientierte Bauweise, Berücksichtigung der Besonnung in der Bebauungsplanung)
- Berücksichtigung von Gemeinschaftsanlagen in der Bebauungs- und Objektplanung, Festlegung notwendiger Mindestdichten für die gemeinsame Energieversorgung im Bebauungsplan
- Prüfung der Möglichkeit zur Installation von Bürgerbeteiligungsanlagen

- Einsatz umweltschonender Energieträger bei gemeinsamen Bauvorhaben
- Ökologieorientierter Betrieb von öffentlichen Einrichtungen
- Festlegung entsprechender Mindestdichten im Bebauungsplan im Einzugsbereich der Nahwärmeversorgung
- Berücksichtigung von E-Ladestationen in der Bebauungsplanung

## 2 STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN

### 2.1 WIRKUNG DES ENTWICKLUNGSPLANES

In den standortbezogenen Festlegungen werden alle nötigen Bebauungsbedingungen und

-vorgaben für die bestehenden Siedlungsgebiete sowie für die Entwicklungsflächen lt. Entwicklungsplan definiert. Dabei werden unterschieden:

- **Siedlungsbestand:** Für die weitgehend bebauten Bereiche inkl. der nicht umweltgeprüften Lücken werden die für alle Flächen des jeweiligen Bereiches geltenden Vorgaben beschrieben. Diese Bereiche sind im Entwicklungsplan durch eine eindeutige Bezeichnung sowie eine strichlierte Linie abgegrenzt. Falls für einzelne Teilfläche Hinweise erforderlich sind (z.B. Verweis auf geolog. Gutachten), wird über eine fortlaufende Zahl (Nummer im weißen Kreis) auf die Darstellung der Fläche im Entwicklungsplan verwiesen.
- **Entwicklungsbereiche:** Die umweltgeprüften Entwicklungsflächen sind hingegen jeweils einzeln angeführt. Die Nummerierung ist gleich wie schon in der Umweltprüfung.

Die **Festlegungen** für den Siedlungsbestand sowie die Entwicklungsflächen gliedern sich in folgende Punkte:

- **Nutzung:** Wohnen, Zentrumsnutzung, betriebliche Nutzung, Tourismus, Sonstige Nutzung, Flächen für den förderbaren Wohnbau oder Grünlandnutzung. Diese Nutzungsfestlegung orientiert sich an den möglichen Widmungskategorien, d.h. „Wohnen“ inkludiert auch betriebliche oder touristische Nutzungen, welche im Wohnbauland möglich sind, usw.
- **Widmungsvoraussetzungen:** diese müssen erfüllt sein, bevor eine Umwidmung begonnen werden kann (betrifft meist Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets, die nicht vom Grundeigentümer beeinflusst werden können; Bsp. Steinschlagschutz hangoberhalb)
- **Erschließung:** bestehende Infrastruktur
- **Bauliche Entwicklung:** Vorgaben für die Bebauungsplanung. Bei den jeweils angegeben (maximalen) Bauhöhen (TH = Traufenhöhe, FH = Firsthöhe) und Baudichten (GFZ = Geschoßflächenzahl) handelt es sich um Richtwerte (noch ohne Berücksichtigung eines allfälligen Dichtebonus, siehe Kap.1.3.1).
- Sofern Mindestdichten bzw. Höhen festgelegt werden, sind diese Richtwerte gesondert angegeben. Die Detailfestlegung der Höhen als Traufen- und Firsthöhe erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung bzw. Bauplatzerklärung.
- **Rahmenbedingungen:** sind im Zuge des Umwidmungsverfahrens umzusetzen, ergeben sich aus der Strukturuntersuchung bzw. Umweltprüfung und liegen im Einflussbereich des Grundeigentümers. Hier sind auch neu erforderliche Erschließungsmaßnahmen angeführt.

Abweichungen von den Festlegungen sind im Rahmen der Vorgaben des ROG zulässig, z.B. bei Erschließung und Dichte.

**Geringfügige Baulanderweiterungen** – v.a. zum Zweck der Abrundung bzw. Auffüllung – 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 selbständig bebaubar sein und nicht im Widerspruch zu anderen REK-Zielen und Festlegungen stehen.

## 2.2 RAUMEINHEIT REITDORFER TALBODEN

### 2.2.1 Reitdorf Zentrum

Siedlungsbestand Reitdorf	
Nutzung	Zentrumsfunktion (Gemeindeamt, Gastronomie, Beherbergung, Landwirtschaft, Wohnen, Betriebe etc.), Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die B163, Gemeindestraße, Wiesenweg, Hermann-Maier-Straße Wasserversorgung: TWA Gde Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, tw. Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: bei Wohnbauten GFZ 0,70, bei sonstigen Bauten und in der Kernzone GFZ 0,80 Bauhöhen: bei Wohnbauten TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen (v.a. entlang der Hauptstraßen) TH 11,00 m, FH 15,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Lärm: ggf. Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen auf Basis eines schalltechnischen Projektes innerhalb der Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren, einfache Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Hdlgst. 1;

01a, c + d - Reitdorf – südöstlich B163 Wagrainner Straße	
Nutzung	Förderbarer Wohnbau (01a); Wohnen (01c), Betriebliche Nutzung (01d)
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag über die Hälfte der über den Eigenbedarf hinausgehenden Fläche
Erschließung	Verkehrerschließung: B163 Wagrainner Straße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: 01a: Mindestdichte: GFZ 0,5; GFZ 0,70 Bauhöhen: 01a: Mindesthöhe: TH 6,50m; TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte und geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

	<p>Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;                  Freihaltung einer Loipentrasse;                  01d: Widmung als Betriebsgebiet                  Schalltechn. Gutachten in H.Stufe 2 erforderlich zur Festlegung von Schutzmaßnahmen, Besondere Festlegungen im Bebauungsplan                  Abstimmung mit der WLVB, ggf. Vorschreibung von Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone                  Belassen des 50m-Bereiches um die Hofstelle als Grünland, ggf. Widmung als Dorfgebiet, Berücksichtigung einer lw. Zufahrtsmöglichkeit zu den Flächen östlich der Litzling                  Siedlungsrandeingrünung entlang der Litzling vorsehen (Bebauungsplan)                  Umfeld des denkmalgeschützten Anwesens beachten (z.B. durch Einhaltung eines Abstandes bei der Baulandwidmung oder besondere Festlegungen im BPL (Sichtachsen o.ä.))</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

01b - Reitdorf - Hermann-Maier-Straße	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Rund ein Drittel der Fläche ist bereits als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet; Verlängerung der Hermann-Maier-Straße, 2. Zufahrt von B163
Erschließung	Verkehrerschließung: Hermann-Maier-Straße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG,
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Einfache Schallschutzmaßnahmen aufgrund H.Stufe 1

Siedlungsbestand Reitdorf Kindergarten	
Nutzung	Zentrumsfunktion (Kindergarten, Wohnen, Beherbergung etc.), Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die B1633 bzw. Kreuzmoosstraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen (v.a. entlang der Hauptstraße) TH 9,00 m, FH 13,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Lärm: einfache Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der H.stufe 1;

<b>Siedlungsbestand Reitdorf Nordwest</b>	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die Kreuzmoosstraße bzw. den reiteckweg Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: bei Wohnbauten GFZ 0,70, bei sonstigen Bauten GFZ 0,80; Bauhöhen TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen TH 9,00 m, FH 13,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Lärm: einfache Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der H.stufe 1;

<b>03 - Reitdorf - Kindergarten - Kreuzmoosstraße</b>	
Nutzung	Zentrumsfunktion
Widmungsvoraussetzungen	Absicherung der Zentrumsfunktion über einen §18-Vertrag
Erschließung	Verkehrerschließung: Kreuzmoosstraße; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 9,00 m, FH 13,00 m
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen (BPL) Möglichst an Fernwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren aufgrund der Lage in der H.Stufe 1 bzw. besondere Festlegung im Bebauungsplan bzgl. Lärmschutz

<b>03a - Reitdorf Nordwest - Reiteckweg</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Einholung eines Baugrundgutachtens (Potentielle Rutschungsgefahr aufgrund der steilen Hanglage)
Erschließung	Verkehrerschließung: Reiteckweg Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme

Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 9,00 m, FH 13,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Nach Möglichkeit Nutzung des benachbarten Biomasse-Nahwärmenetzes und des Solarpotentials; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung

<b>Siedlungsbestand Reitdorf Südwest</b>	
Nutzung	Wohnen (
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die Kreuzmoosstraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70, Bauhöhen TH 8,00 m, FH 12,00 m;
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Sicherheitsauflagen des Leitungsträgers der 220 kV-Freileitung beachten

<b>Siedlungsbestand Reitdorf Nord</b>	
Nutzung	Zentrumsfunktion (Wohnen, Betriebe etc.), Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die B1633 bzw. bestehende Zufahrten Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70, in der Kernzone GFZ 0,80; Bauhöhen: bei Wohnbauten TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen (v.a. entlang der Hauptstraße) TH 9,00 m, FH 13,00 m
Rahmenbedingungen	Für einen Teil der Fläche (04c) Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte und geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL) Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Lärm: Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen auf Basis eines schalltechnischen Projektes im Bauverfahren innerhalb der Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der H.stufe 1;

<b>04 – Reitdorf – nordwestlich B163 Wagrainner Straße</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Verlegung des Reitplatzes Widmung als Aufschließungsgebiet Lärmschutz innerhalb der H.stufe 2
Erschließung	Verkehrerschließung: B163 Wagrainner Straße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG,
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 9,00 m, FH 13,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte und geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL) Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen) und nach Möglichkeit Verlängerung des bestehenden Biomasse-Nahwärmenetzes; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Festlegung von Schallschutzmaßnahmen auf Basis eines schalltechnischen Projektes im Bebauungsplan innerhalb der handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, einfache Schallschutzmaßnahmen innerhalb der H.stufe 1 Verlegung/Verkabelung der 30kV-Freileitung

<b>04a – Reitdorf – westlich B163 Wagrainner Straße</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Fläche ist bereits als „Bauland – Dorfgebiet“ gewidmet
Erschließung	Verkehrerschließung: B163 Wagrainner Straße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 7,00 m, FH 10,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Solar- (PV auf Dachflächen), Erdwärme- und Grundwasserpotential nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Hochwassergefahr: Abstimmung von Objektschutzmaßnahmen mit der WLV im Bauverfahren

<b>04b – Reitdorf – Kreuzung B163 Wagrainner Straße – Höchweg</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Fläche ist bereits als „Bauland – Dorfgebiet“ gewidmet
Erschließung	Verkehrerschließung: B163 Wagrainner Straße bzw. Höchweg; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 7,00 m, FH 10,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solar- (PV auf Dachflächen), Erdwärme- und Grundwasserpotential nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Hochwassergefahr: Abstimmung von Objektschutzmaßnahmen mit der WLVI im Bauverfahren

<b>Siedlungsbestand Reitdorf Ost</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die Gemeindestraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL) bei 05a und 05b; Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Lärm: bei Hdlgst. 1 (Fl. 5a) Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren berücksichtigen;

<b>05 – Reitdorf Ost – östlich Gemeindestraße</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Fläche ist bereits als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet/L“ gewidmet
Erschließung	Verkehrerschließung: Gemeindestraße; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m

Rahmenbedingungen	<p>Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL);                  Möglichst an Nahwärme anschließen und Solar- (PV auf Dachflächen), Erdwärme- und Grundwasserpotential nutzen;                  Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;                  Lärmschutz: Fläche ist bereits als lärmbelastet /L gekennzeichnet, einfache Schallschutzmaßnahmen innerhalb der H.stufe 1</p>
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2.2.2 Gewerbezone Reitdorf

Siedlungsbestand Gewerbezone Reitdorf	
Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	Keine (Rückwidmung bei Betriebsumkehr bei allfälliger Errichtung eines Autobahnanschlusses)
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: über die B1633                  Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau                  Abwasserentsorgung: Ortskanal                  Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung                  Energieversorgung: Salzburg AG</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 2,00                  Bauhöhen: TH 9,00 am Rand, 11,00 m im Zentrum, FH 12,00 m bzw. 14,00m</p>
Rahmenbedingungen	nach Möglichkeit Nutzung betriebl. Abwärme (zumindest für Eigenbedarf) und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

06a und 06c - Gewerbezone Reitdorf - B163 Wagrainner Straße	
Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: B163 Wagrainner Straße;                  Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau;                  Abwasserentsorgung: Ortskanal;                  Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung;                  Energieversorgung: Salzburg AG</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 2,00                  Bauhöhen: TH 9,00 am Rand, 11,00 m im Zentrum, FH 12,00 m bzw. 14,00m</p>
Rahmenbedingungen	<p>Bei Fläche 06a: Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen (BPL);                  Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen), nach Möglichkeit Nutzung betriebl. Abwärme (zumindest für Eigenbedarf, sonst Erd- und Grundwasserwärme);                  Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung – bei Fläche 06a: Ggf. Auflagen im Bauverfahren bzgl. Vertikalfilterbrunnen im N                  bei Fläche 06c: Widmung als BE bzw. Lärmschutzmaßnahmen aufgrund potentieller Lärmemissionen auf benachbartes EW im SW</p>

<b>06b – Gewerbezone Reitdorf – B163 Wagrainner Straße</b>	
Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	Fläche ist bereits als „Bauland – Gewerbegebiet“ gewidmet.
Erschließung	Verkehrerschließung: B163 Wagrainner Straße; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 2,00 Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen), nach Möglichkeit Nutzung betriebl. Abwärme, ggf. Erd- und Grundwasserwärme nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung

<b>06d – Gewerbezone Reitdorf – B163 Wagrainner Straße</b>	
Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	Fläche ist zum Teil bereits als „Bauland – Gewerbegebiet“ gewidmet.
Erschließung	Verkehrerschließung: B163 Wagrainner Straße; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 2,00 Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen (BPL); Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen), nach Möglichkeit Nutzung betriebl. Abwärme, ggf. Erd- und Grundwasserwärme nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung

### 2.2.3 Schachendörfel

<b>Siedlungsbestand Schachendörfel</b>	
Nutzung	Wohnen, Beherbergung u. Gastronomie
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Schachenweg, Unterschachenweg Wasserversorgung: WG Höch Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,50 m, FH 12,50 m

Rahmenbedingungen	Tw. (bei 07b-d) Bodenschutzmaßnahmen im Bauverfahren berücksichtigen Solar- (PV auf Dachflächen), Grundwasser- und Erdwärmepotential nutzen; Lärm; einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren berücksichtigen
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>07 - Schachendörfel - Unterschachenstraße</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Unterschachenstraße; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. verzögerte Ableitung (benachbartes Retentionsbecken ist bereits dafür ausgelegt); Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,50 m, FH 12,50 m
Rahmenbedingungen	Solar- (PV auf Dachflächen), Grundwasser- und Erdwärmepotential nutzen; Abstimmung der Baulandabgrenzung mit der Schutzwasserwirtschaft; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst verzögerte Ableitung; Lärm: einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren; Abstimmung mit der Schutzwasserwirtschaft bzgl. des Teilbereiches in der roten Gefahrenzone bei Flächenwidmung

<b>07a - Schachendörfel - Bichl</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag über die Hälfte der über den Eigenbedarf hinausgehenden Fläche
Erschließung	Verkehrerschließung: Bichl Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer verzögert ableiten; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,50 m, FH 12,50 m
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen (BPL); Solar- (PV auf Dachflächen), Grundwasser- und Erdwärmepotential nutzen; Niederschlagswässer: verzögert Ableitung; Einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren aufgrund der Lage in der H.Stufe 1; Siedlungsrandeingrünung (Rahmenbedingung: Pflanzgebot im Bebauungsplan)

## 2.2.4 Ennsbogen

Siedlungsbestand Ennsbogen	
Nutzung	Betriebliche Nutzung; Sonstige Nutzung (Biomasseheizwerk)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die Aufschließungsstraße Ennsark Wasserversorgung: TWA Gde. Altenmarkt Abwasserentsorgung: Ortskanal (Altenmarkt) Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 2,00 Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen) Auflagen der Asfinag innerhalb des Bauverbotsbereiches A10 berücksichtigen

08 - Ennsbogen	
Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	Mittelfristig Errichtung einer Autobahnanschlussstelle (Variante „Reitdorf“); bis dahin ggf. Widmung neuen Betriebsbaulandes als Aufschließungsgebiet (Verkehrerschließung); Vorlage eines Baugrundgutachtens
Erschließung	Verkehrerschließung: Ennsark; Wasserversorgung: TWA Gde. Altenmarkt; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 2,00 Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Statt Trassenfreihaltung Lt. Sachprogramm „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ Ladegleis östlich des Ennsbogens gemeinsam mit Altenmarkt Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen (BPL); Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen), nach Möglichkeit Anschluss an das bestehenden Biomasse-Nahwärmenetz; Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Eingrünung an den Außenrändern, nach Möglichkeit Dachbegrünung (in Kombination mit PV)

## 2.2.5 Finger

Siedlungsbestand Finger	
Nutzung	Wohnen (inkl. Landwirtschaft)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die Gemeindestraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau

	Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: bei Wohnbauten GFZ 0,70 Bauhöhen: bei Wohnbauten TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen TH 9,00 m, FH 13,00 m,
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Lärm: innerhalb der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren berücksichtigen;

### 09 - Finger - östlich Gemeindestraße

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine (die Fläche ist zu rund einem Viertel bereits als „Bauland - Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet)
Erschließung	Verkehrerschließung: Gemeindestraße; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren aufgrund der Lage in der H.Stufe 1

## 2.2.6 Gewerbegebiet beim Umspannwerk

### Siedlungsbestand Gewerbegebiet beim Umspannwerk

Nutzung	Betriebliche Nutzung; Sonstige Nutzung (umspannwerk)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die B163 Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 1,50 Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Rote Flussbaugeschützzone vor Bebauung freihalten

	<p>Auflage der Landesstraße im Bauverbotsbereich der Landesstraßen beachten                  Einhaltung der Auflagen der Leitungsträger der Hochspannungsfreileitungen im Bauverfahren</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>10 - Gewerbegebiet beim Umspannwerk</b>	
Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	Widmung einer erforderlichen Pufferzone (z.B. 30 m) als Betriebsgebiet (kleiner Teil der Fläche ist bereits als „Bauland – Gewerbegebiet“ gewidmet)
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: B163 Wagrainner Straße;                  Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau;                  Abwasserentsorgung: Ortskanal;                  Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung;                  Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 1,50                  Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 12,00 m</p>
Rahmenbedingungen	<p>Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL);                  Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);                  Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;                  Vorschreibung geschlossener Betriebsgebäude o.ä. ggf. auf Basis eines schalltechnischen Projektes;                  Freihaltung einer Flutgasse, ggf. Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung der Schutzwasserwirtschaft                  Randliche Begrünung des Betriebsstandortes (Rahmenbedingung: Pflanzgebot im Bebauungsplan);                  Einhaltung der Auflagen der Leitungsträger der Hochspannungsfreileitungen im Bauverfahren</p>

<b>Siedlungsbestand Grabenhub</b>	
Nutzung	Wohnen; Betriebliche Nutzung (Betriebsgebiet)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: über die bestehenden Zufahrten von der B163                  Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau                  Abwasserentsorgung: Ortskanal                  Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung                  Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 0,70                  Bauhöhen: im Baulandmodell TH 6,00 m, FH 9,00 m; sonst TH 8,00 m FH 12,00 m</p>
Rahmenbedingungen	<p>Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);                  Ggf. Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Bauverfahren auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens innerhalb der Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in</p>

	der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen in der H.stufe 1;
--	-----------------------------------------------------------------

<b>Siedlungsbestand Scharfettgut</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die bestehenden Zufahrten von der B163 Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Ggf. Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Bauverfahren auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens innerhalb der Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen in der H.stufe 1; Freihalten der roten Flussbaugeschützzone vor Bebauung

## 2.2.7 Reitecksiedlung

<b>Siedlungsbestand Reitecksiedlung</b>	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung u.a.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Höchweg und Aigenbergweg Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	ggf. Bodenschutzmaßnahmen im Bauverfahren berücksichtigen (11b) Nutzung des Solar-, Erdwärme- und Grundwasserpotentials Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Freihaltung von Flutgassen bzw. Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen in der gelben Gefahrenzone in Abstimmung mit der WLV

<b>11 - Reitecksiedlung - nördlich Höchweg</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Fläche ist zum Teil bereits als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet, dieser Teil ist aber noch unbebaut – Widmung

	der restlichen Fläche nach Bebauung des bestehenden EW (Verlegung der Kleinsäge und des Reitplatzes notwendig)
Erschließung	Verkehrerschließung: Höchweg Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Nutzung des Solar-, Erdwärme- und Grundwasserpotentials; Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;

### 11a - Reitecksiedlung - südlich Höchweg

Nutzung	Grünlandgebundene Nutzung (Erweiterung Spielplatz)
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Höchweg Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: untergeordnete Bauten im Sinne des §36 (4) ROG; Bauhöhen: TH 7,00 m, FH 10,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch geringe Versiegelung (Berücksichtigung bei der Gestaltung); Möglichst versickerungsfähige Gestaltung, ggf. über Mulden; Aussparung des Biotopes, Naturnahe Gestaltung unter Berücksichtigung des Feldgehölzes

### Siedlungsbestand Baumgartner

Nutzung	Wohnen (inkl. Landwirtschaft, Beherbergung u.a.)
Widmungsvoraussetzungen	Nachweis der Wasserversorgung
Erschließung	Verkehrerschließung: Höchweg Wasserversorgung: TWA Höchweg 9, 165, TWA Oberbaumgartner Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen im Bauverfahren berücksichtigen (54) Nutzung des Solar-, Erdwärmepotentials Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;

## 2.2.8 Ransburg

Siedlungsbestand Ransburg	
Nutzung	Wohnen (inkl. Landwirtschaft, Beherbergung etc.)
Widmungsvoraussetzungen	Keine; Rückwidmung einer Teilfläche im Osten
Erschließung	Verkehrerschließung: Ransburggasse Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung; Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung (13c) Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: bei Wohnbauten GFZ 0,70 Bauhöhen: bei Wohnbauten TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen TH 9,00 m, FH 13,00 m,
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen im BPL (13c) Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung

13a - Ransburg - südlich Ransburggasse	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Widmung als Dorfgebiet aufgrund der potentiellen Konfliktsituation zwischen lw. Hofstelle und Wohnen nach Abschluss einer §18 Vereinbarung
Erschließung	Verkehrerschließung: Ransburggasse Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen (BPL); Solar- (PV auf Dachflächen) und Erdwärmepotential nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Einhaltung eines 3m-Abstandes zum Graben, Erhaltung der Baumzeile als natürliche Siedlungsrand-eingrünung (Rahmenbedingung: Pflanzbindung im BPL); Berücksichtigung der Hanglage im Bauverfahren (ggf. geolog. Gutachten)

13b - Ransburg - nördlich Ransburggasse	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Abschluss einer §18 Vereinbarung
Erschließung	Verkehrerschließung: Ransburggasse, bestehende Aufschließungsstraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal;

	Oberflächenentwässerung; Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen (BPL); Solar- (PV auf Dachflächen) Grundwasser- und Erdwärmepotential nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;

### 2.2.9 Lehensiedlung

Siedlungsbestand Lehensiedlung	
Nutzung	Wohnen (Beherbergung etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Bichlweg, Lehenweg, Oberer Lehenweg Wasserversorgung: WG Höch Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen (Bauverfahren (14a+b) bzw. BPL 14c-e); Solar- (PV auf Dachflächen), Grundwasser- und Erdwärmepotential nutzen; Ggf. Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung bzw. Bebauung nur mit Zustimmung der WLV. Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV

14 - Lehensiedlung - Lehenweg	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag über die Hälfte der Fläche; Verlegung des Gerinnes in Abstimmung mit der WLV; Baulandwidmung nach Vorlage einer hanggeologischen Beurteilung
Erschließung	Verkehrerschließung: Lehenweg Wasserversorgung: WG Höch Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Solar- (PV auf Dachflächen) und Erdwärmepotential nutzen; Oberflächenwässer: Retention und Ableitung;

## 2.2.10 Burnstein

Siedlungsbestand Burnstein	
Nutzung	Wohnen, Landwirtschaft, Beherbergung u. Gastronomie
Widmungsvoraussetzungen	Bei Baulandneuausweisung: Vorlage einer hanggeologischen Beurteilung (15a)
Erschließung	Verkehrerschließung: Bichlweg, Maderlehenweg Wasserversorgung: WG Höch Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 9,00 m, FH 13,00 m
Rahmenbedingungen	Widmung als Dorfgebiet Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen (BPL; 15a) Solar- (PV auf Dachflächen), Grundwasser- und Erdwärmepotential nutzen; Lärm: tw. Hdlgst. 1 – einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren berücksichtigen; Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung, Berücksichtigung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen in der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV

15 – Burnstein – Bichlweg	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag über die Hälfte der Fläche; Baulandwidmung nach Vorlage einer hanggeologischen Beurteilung
Erschließung	Verkehrerschließung: Bichlweg Wasserversorgung: WG Höch Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 9,00 m, FH 13,00 m
Rahmenbedingungen	Widmung als Dorfgebiet Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen (BPL); Solar- (PV auf Dachflächen), Grundwasser- und Erdwärmepotential nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren aufgrund der Lage in der H.Stufe 1; Hochwassergefahr (und Rutschungsgefahr): Funktionsbezogene Festlegungen im BPL in Abstimmung mit der WLV

### 2.2.11 Schartelhofweg – Fischer

Siedlungsbestand Schartelhof	
Nutzung	Wohnen (inkl. Landwirtschaft)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Schartlweg, Kornberghofweg Wasserversorgung: TWA Schartlhofweg 27, 28 Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: bei Wohnbauten GFZ 0,70 Bauhöhen: bei Wohnbauten TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen TH 9,00 m, FH 13,00 m,
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen im Bauverfahren (51) Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Lärm: in Hdlgst. 1 einfache im Bauverfahren berücksichtigen; Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung bzw. Bebauung nur in Abstimmung mit der WLV

Siedlungsbestand Schartelhofweg	
Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Schartelhofweg Wasserversorgung: Eigenwasserversorgung Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Ggf. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Flussbau- gefahrenzone

Siedlungsbestand Sägewerk Brandstättler	
Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: bestehende Betriebszufahrt (Gde Eben) Wasserversorgung: TWA Gde Eben Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

	Ggf. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Flussbau- gefahrenzone
--	---------------------------------------------------------------------------

<b>Siedlungsbestand Fischer</b>	
Nutzung	Wohnen (inkl. Landwirtschaft)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Bichlweg Wasserversorgung: GD Flachau bzw. Eigenwasserversorgung Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,55 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); innerhalb der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren berücksichtigen

### 2.2.12 Aigenstadl

<b>Siedlungsbestand Eigner</b>	
Nutzung	Sonstige Nutzung (Landwirtschaft und Frühstücks-/Apartmentpension)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Aigenbergweg Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: bei Wohnbauten GFZ 0,70 Bauhöhen: bei Wohnbauten TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Objektschutzmaßnahmen in der gelben Wildbachgefahrenzone berücksichtigen

### 2.2.13 Prechtelsiedlung

<b>Siedlungsbestand Prechtelsiedlung</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: TWA Gde. Flachau Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG

Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen im Bauverfahren (40a) Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Berücksichtigung von Flutgasen und Objektschutzmaßnahmen in der gelben Wildbachgefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLK

#### 40 - Prechtelsiedlung - östlich Prechtelgasse

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Prüfung/ggf, Maßnahmen bzgl. Fledermausvorkommen in der Nachbarschaft
Erschließung	Verkehrerschließung: Prechtelgasse Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen (BPL); Nutzung des Solar-, Erd- und Grundwasserwärmepotentials (Rahmenbedingung für die Bebauungsplanung); Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Siedlungsrandeingrünung im BPL (Rahmenbedingung)

### 2.3 RAUMEINHEIT HÖCH

#### Siedlungsbestand Oberkleinhöch

Nutzung	Wohnen (inkl. Landwirtschaft, Beherbergung u.a.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Höchweg Wasserversorgung: GD Flachau, Schloss Höch Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Nutzung des Solar-, Erdwärmepotentials Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;

#### Siedlungsbestand Schloss Höch

Nutzung	Sonstige Nutzung (kulturelle Einrichtung mit zugehörigen Nebengebäuden)
---------	-------------------------------------------------------------------------

Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Höchweg Wasserversorgung: GD Flachau, Schloss Höch Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes innerhalb des Denkmalschutzgebietes Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt bei Maßnahmen innerhalb der archäologischen Fundzone

## 2.4 RAUMEINHEIT FEUERSANG

### 2.4.1 Am Feuersang

Siedlungsbestand Winterbauer	
Nutzung	Sonstige Nutzung (Ausflugsgasthaus)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: bestehende Zufahrt Winterlehen Wasserversorgung: WG Feuersangberg Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: in Anlehnung an bisherige Bauplatzerklärung Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 15,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

Siedlungsbestand Am Feuersang	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Zufahrt von Gemeindestraße Am Feuersang Wasserversorgung: WG Feuersangberg Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,45 Bauhöhen: TH 9,00 m, FH 13,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

<b>33 - Am Feuersang - südlich Deml</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Hanggeologisches Gutachten (aufgrund des hohen Feinkornanteils im Untergrund)
Erschließung	Verkehrerschließung: Zufahrt von Gemeindestraße Am Feuersang; Wasserversorgung: WG Feuersangberg; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,45 Bauhöhen: TH 9,00 m, FH 13,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Nutzung des Solarpotentials (PV auf Dachflächen); Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Berücksichtigung allfällig notwendiger Maßnahmen bei Bebauungsplanung und Bauverfahren auf Basis der Ergebnisse des Hanggeologischen Gutachtens; Siedlungsrandeingrünung

<b>Siedlungsbestand Nagllehen</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Zufahrt von Gemeindestraße Am Feuersang; Wasserversorgung: WG Feuersangberg Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,45 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

<b>34 - Nagllehen</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Vegetationskartierung, Ggf. Umsiedlung der Blütenpflanzen (siehe Umweltprüfung), Schaffung von Ersatzlebensräumen unter Beiziehung von Experten
Erschließung	Verkehrerschließung: Zufahrt von Gemeindestraße Am Feuersang; Wasserversorgung: WG Feuersangberg; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme

Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,45 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Nutzung des Solar- (PV auf Dachflächen) und Erdwärmepotentials; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;

<b>49 – Steiner-Parkplatz</b>	
Nutzung	kommunale Sondernutzung
Widmungsvoraussetzungen	Schaffung einer entsprechenden Verkehrserschließung
Erschließung	Verkehrerschließung: A10 und neu zu schaffende Erschließung; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 1,50 Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen), nach Möglichkeit Nutzung betriebl. Abwärme (zumindest für Eigenbedarf, sonst Erd- und Grundwasserwärme); Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung Siedlungsrandeingrünung zum Ennsradweg (über Pflanzbindung oder Pflanzgebot im BPL; Rahmenbedingung)

## 2.5 RAUMEINHEIT ÄUSSERE FLACHAU

### 2.5.1 Flachau Zentrum

Siedlungsbestand Wechselgasse	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Wechselgasse Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Ggf. Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung. Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV Berücksichtigung der Auflagen der Asfinag im Bauverbotsbereich der A10

Siedlungsbestand Possruck	
Nutzung	Wohnen (inkl. Gastronomie)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Gemeindestraße Am Hammerrain Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Ggf. Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung. Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV bzw. Schutzwasserwirtschaft

17 - Kapellenweg	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine (die nördliche Hälfte der Fläche ist bereits als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet);
Erschließung	Verkehrerschließung: Kapellenweg; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal;

	Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen sowie Solar- (PV auf Dachflächen), ggf. Grundwasser- und Erdwärmepotential nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;

### 18 - Wechslergasse (Bergbahnen)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine (die westliche Hälfte der Fläche ist bereits als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet)
Erschließung	Verkehrerschließung: Am Hammerrain; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Nutzung des Solar- (PV auf Dachflächen), Grundwasser- und Erdwärmepotential nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren aufgrund der Lage in der H.Stufe 1 Berücksichtigung der Auflagen der Asfinag im Bauverbotsbereich der A10

### Siedlungsbestand Wastlgasse Nord

Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung, Gastronomie etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Wastlgasse Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung im Bauverfahren berücksichtigen (19a+b)

	<p>Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);          Innerhalb der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren berücksichtigen;          In der gelben Wildbachgefahrenzone Berücksichtigung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Siedlungsbestand Volksschule	
Nutzung	Zentrumsfunktion (Volksschule inkl. Beherbergung, Gastronomie etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: Wastlgasse          Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau          Abwasserentsorgung: Ortskanal          Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung          Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 0,70          Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 14,00 m</p>
Rahmenbedingungen	<p>Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);          Innerhalb der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren berücksichtigen;          Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV</p>

20 - Hofgasse - Volksschule	
Nutzung	Zentrumsfunktion
Widmungsvoraussetzungen	Für den östlichen Bereich: Widmung als Aufschließungsgebiet Lärmschutz innerhalb der H.stufe 2 (der westliche Teil ist bereits als „Bauland – Ländliches Kerngebiet“ gewidmet)
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: L230, Hofgasse bzw. Wastlgasse          Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau;          Abwasserentsorgung: Ortskanal;          Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung;          Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 0,70          Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m</p>
Rahmenbedingungen	<p>Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL);          Möglichst an Nahwärme anschließen sowie Solar-I (PV auf Dachflächen) und Erdwärmepotential nutzen;          Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;          einfache Schallschutzmaßnahmen innerhalb der H.stufe 1;          Funktionsbezogene Festlegungen im Bebauungsplan aufgrund Lage in der gelben Gefahrenzone in Abstimmung mit der WLV;</p>

<b>Siedlungsbestand Hofgasse</b>	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung, Gastronomie); Zentrumsfunktion (inkl. Landwirtschaft, Beherbergung, Gastronomie, Wohnen etc.);
Widmungsvoraussetzungen	Keine; lagemäßige Korrektur der Widmung der Übungspiste
Erschließung	Verkehrerschließung: Wastlgasse Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: bei Wohnbauten GFZ 0,70 Bauhöhen: bei Wohnbauten TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen TH 9,00 m, FH 13,00 m,
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Ggf. Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung bzw. Bebauung in Abstimmung mit der WLW. Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen im Bauverfahren nach Vorgaben der WLW Im Sicherheitsbereich der 110kV-Freileitung Berücksichtigung der Auflagen des Leitungsträgers im Bauverfahren

<b>Siedlungsbestand Hofgasse Südwest</b>	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung, Gastronomie); Betriebliche Nutzung (Betriebsgebiet für Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	Keine;
Erschließung	Verkehrerschließung: Wastlgasse Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,45 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 9,00 m
Rahmenbedingungen	Vor allfälliger Nachverdichtung: Richtigstellung/Verbreiterung der Zufahrt Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen im Bauverfahren nach Vorgaben der WLW

<b>Siedlungsbestand Wastlbauer</b>	
Nutzung	Wohnen (inkl. Landwirtschaft, Beherbergung, Gastronomie etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Wastlgasse

	<p>Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau                  Abwasserentsorgung: Ortskanal                  Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung                  Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: bei Wohnbauten GFZ 0,70                  Bauhöhen: bei Wohnbauten TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen TH 9,00 m, FH 13,00 m,</p>
Rahmenbedingungen	<p>Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);                  Ggf. Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung bzw. Bebauung in Abstimmung mit der WLV.                  Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV                  Im Sicherheitsbereich der 110kV-Freileitung Berücksichtigung der Auflagen des Leitungsträgers im Bauverfahren</p>

### Siedlungsbestand Zentrum - Nord

Nutzung	Zentrumsfunktion (Beherbergung, Gastronomie, Dienstleistung etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: Flachauer Straße                  Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau                  Abwasserentsorgung: Ortskanal                  Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung                  Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Bereich Parkplatz und nördlich davon: Baudichte: GFZ 1,00;                  Bauhöhen: TH 16,00 m FH 20,00 m;                  Bereich nördlich BBF: GFZ 0,95, TH 16,50 m, , FH 17,00 m;</p>
Rahmenbedingungen	<p>Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen)                  Berücksichtigung der Auflagen der Landesstraßenverwaltung im Bauverbotsbereich der L230</p>

### Siedlungsbestand Kaswurm - Pichlgasse

Nutzung	Zentrumsfunktion (Beherbergung etc.), Betriebliche Funktion (Nahversorgung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: L230, Pichlgasse                  Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau                  Abwasserentsorgung: Ortskanal                  Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung                  Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 0,80                  Bauhöhen: TH 12,00 m, FH 16,00 m</p>
Rahmenbedingungen	<p>Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);                  Berücksichtigung der Auflagen der Landesstraßenverwaltung im Bauverbotsbereich der L230</p>

<b>21a+b - Kaswurm - westlich L230 Flachauer Landesstraße</b>	
Nutzung	Wohnen; Förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag über die Hälfte der Fläche; mittelfristig Verbindung der Erschließungsstraße mit der Hofgasse
Erschließung	Verkehrerschließung: Zufahrt über L230; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70; 21b: mindestens GFZ 0,5 Bauhöhen: 21b: mindestens 6,50 m; TH 8,00 m bis 10,00 m (21b), FH 12,00 m bis 14,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen sowie Solarpotential nutzen (PV auf Dachflächen – Absicherung z.B. im Wege einer §18-Vereinbarung); Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Berücksichtigung/Freihaltung der Loipentrasse bei Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung; Hochwassergefahr im NW: Berücksichtigung von Abflussgassen bzw. ggf. Objektschutzmaßnahmen bei Bebauungsplanung bzw. im Bauverfahren; Siedlungsrandeingrünung im Westen

<b>22 - Kaswurm - westlich L230 Flachauer Landesstraße</b>	
Nutzung	Zentrumsfunktion
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Zufahrt über L230; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,80 Bauhöhen: entlang der Landesstraße TH 13,50 bis 16,50, sonst TH 9,00 m, entlang der Landesstraße FH bis 17,00 m, sonst 13,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen sowie Solarpotential nutzen (PV auf Dachflächen); Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren aufgrund der Lage in der H.Stufe 1 im Osten; Ggf. Baugrubensicherung im Böschungsbereich im Bauverfahren aufgrund von Rutschungsgefahr;

<b>Siedlungsbestand Grießenkarweg</b>	
Nutzung	Zentrumsfunktion (Landwirtschaft, Beherbergung, Gastronomie, Wohnen, etc.); Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: L230, Grießenkarweg Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70, GFZ 0,80 in der ersten Reihe an der Landesstraße Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Berücksichtigung der Auflagen der Landesstraßenverwaltung im Bauverbotsbereich der L230

<b>23a - Südlich Grießenkarweg</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag über die Hälfte der über den Eigenbedarf hinausgehenden Fläche
Erschließung	Verkehrerschließung: Grießenkarweg; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 11,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen sowie Solarpotential nutzen (PV auf Dachflächen – Absicherung z.B. im Wege einer §18-Vereinbarung); Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Einhaltung eines Abstandes zur Loipentrasse bei der Widmung/Freihaltung der Trasse im BPL; Siedlungsrandeingrünung im Westen

<b>Siedlungsbestand Grießenkarweg West</b>	
Nutzung	Wohnen; Betriebliche Funktion (Betriebsgebiet für Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Grießenkarweg

	<p>Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; tw. WG Hüttenberg, tw. TWA Flachauer Gutshof</p> <p>Abwasserentsorgung: Ortskanal</p> <p>Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung</p> <p>Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 0,60</p> <p>Bauhöhen: in der Ebene TH 8,00 m, FH 12,00 m; im Hangbereich TH 10,00 m, FH 12,00 m,</p>
Rahmenbedingungen	<p>Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);</p> <p>Ggf. Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung.</p> <p>Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen und Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLVI</p> <p>Im Sicherheitsbereich der 110kV-Freileitung Berücksichtigung der Auflagen des Leitungsträgers im Bauverfahren</p>

### Siedlungsbestand Pichlgasse - Central

Nutzung	Touristische Nutzung (Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: L230</p> <p>Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau</p> <p>Abwasserentsorgung: Ortskanal</p> <p>Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung</p> <p>Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 0,70, GFZ 0,80 in der ersten Reihe an der Landesstraße</p> <p>Bauhöhen: TH 13,50 m, FH 19,00 m, in untergeordneten Bereichen TH 18,50 m, FH 19,00 m,</p>
Rahmenbedingungen	<p>Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);</p> <p>Berücksichtigung der Auflagen der Landesstraßenverwaltung im Bauverbotsbereich der L230</p>

### 23b - Pichlgasse - westlich Hotel Central

Nutzung	Touristische Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	Berücksichtigung eines 20 m Abstandes zur Leitungsachse der 110-kV-Leitung bei der Flächenwidmung
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: Pichlgasse</p> <p>Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau;</p> <p>Abwasserentsorgung: Ortskanal;</p> <p>Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung;</p> <p>Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 0,70</p> <p>Bauhöhen: TH 8,50 m bis 13,50 m, FH 11,50 m bis 19,00 m</p>
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL);

	<p>Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotential nutzen (PV auf Dachflächen);                  Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;                  Einhaltung eines Abstandes zur Loipentrasse bei der Widmung/Freihaltung der Trasse im BPL;                  Hochwassergefahr im SW: Freihalten von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLVB (BPL);                  Siedlungsrandeingrünung im Westen</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Siedlungsbestand Tauernhof	
Nutzung	Zentrumsfunktion (Beherbergung, Gastronomie etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrserschließung: L230 Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,80 Bauhöhen: TH 12,00 m, FH 16,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen und Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der Schutzwasserwirtschaft Berücksichtigung der Auflagen der Landesstraßenverwaltung im Bauverbotsbereich der L230

Siedlungsbestand Gutshof	
Nutzung	Touristische Nutzung (Gastronomie, Museum)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrserschließung: Pichlgasse Wasserversorgung: TWA Flachauer Gutshof Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Ggf. Auflagen im Hinblick auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet beachten

24 - Gutshof - nördlich Pichlgasse	
Nutzung	Betriebliche Nutzung (Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	Hydrologisches Gutachten bzgl. Trinkwasserschutzgebiet vor weiterer Baulandausweisung (das nördliche Drittel der Fläche)

	<p>ist bereits als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet);                  Widmung als Betriebsgebiet;                  Schmetterlingserhebung/Gutachten (ausg. bestehendes Bauland)                  Berücksichtigung eines 20 m Abstandes zur Leitungsachse der 110-kV-Leitung bei der Flächenwidmung bzw. im BPL (z.B. durch Ausschluss von Wohnnutzung in diesem Bereich)</p>
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: Pichlgasse                  Wasserversorgung: tw. WG Hüttenberg, tw. TWA Flachauer Gutshof;                  Abwasserentsorgung: Ortskanal;                  Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer verzögert ableiten;                  Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 0, 60                  Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 12,00 m</p>
Rahmenbedingungen	<p>Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL);                  Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotential nutzen (PV auf Dachflächen);                  Niederschlagswässer verzögert ableiten;                  Hydrologisches Gutachten vor Baugenehmigung bzgl. möglicher Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes;                  Abklärung mit Experten bzgl. Sichtung brauner Waldvogel (Schmetterling);                  Ggf. Festlegung von Schallschutzmaßnahmen bzgl. Veranstaltungszentrum mit Parkplatz auf Basis eines schalltechnischen Projektes im Bebauungsplan;                  Hochwassergefahr im NW: Ggf. Freihaltung von Flutgasen/Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLV (BPL)</p>

Siedlungsbestand Dorfplatz	
Nutzung	Zentrumsfunktion (Veranstaltungssaal, Tourismusinfo, Beherbergung, Gastronomie, etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: Dorfplatz                  Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau                  Abwasserentsorgung: Ortskanal                  Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung                  Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 0,80                  Bauhöhen: TH 10,00 m bis 12,00 m (Reslwirt), FH 13,00 m bis 16,00 m</p>
Rahmenbedingungen	<p>Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);                  Ggf. Berücksichtigung von Flutgasen und Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrezonen im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV bzw. Schutzwasserwirtschaft</p>

<b>Siedlungsbestand Alter Dorfplatz</b>	
Nutzung	Zentrumsfunktion (Arzt, Beherbergung, Wohnen, etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Alter Dorfplatz Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen und Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der Schutzwasserwirtschaft Altbestand Ennhof nach Möglichkeit erhalten, Sichtbeziehung zu Bürgerhaus und Kirche (wegen der Baugestaltung wichtig erscheinende Fläche) berücksichtigen Rücksichtnahme auf das Erscheinungsbild im Umfeld von Ennhof und Bürgerhaus

<b>Siedlungsbestand Forellenhof</b>	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Hammerrain Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,80 Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

<b>Siedlungsbestand Hammerrain</b>	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Hammerrain Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 9,00 m bis 13,50 m (bei stärkeren Hanglagen), FH 13,00 m bis 14,00 m,
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Innerhalb der wegen der Baugestaltung wichtig erscheinende Fläche Erscheinungsbild im Umfeld der Kirche berücksichtigen

<b>45 - Am Hammerrain</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Rodungsbewilligung; Hanggeologisches Gutachten aufgrund potentieller Rutschungsgefahr
Erschließung	Verkehrerschließung: Am Hammerrain; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 9,00 m, FH 13,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotential nutzen (PV auf Dachflächen); Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;

<b>Siedlungsbestand Jägerbauer</b>	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Hammerrain Wasserversorgung TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 13,50 m, FH 14,00 m

Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

<b>Siedlungsbestand Försterfeld</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Hammerrain Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 14,50 m westlich Hammerrain und im Südosten, TH 13,50 bis 14,00 m FH 14,00 bis 15,00 m östlich Hammerrain
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Innerhalb der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren berücksichtigen

### 2.5.2 Unterberg

<b>Siedlungsbestand Unterberg</b>	
Nutzung	Zentrumsfunktion (Beherbergung, Gastronomie, etc.); Touristische Funktion (Beherbergungsgroßbetrieb, Gastronomie, Rodelbahn etc.); Sonstige Nutzung (Pistenraupenwerkstatt und -garage); Wohnen (inkl. Beherbergung, Gastronomie)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Unterberggasse Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; tw. TWA Unterberggasse 172 Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GRZ 0,30 (umgerechnet GFZ 0,90) Bauhöhen: bei Wohnbauten TH 9,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen TH 12,00 m, FH 16,00 m,
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); 43a: Im Trinkwasserschutzgebiet Auflagen beachten. Ggf. Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung bzw. Bebauung nur in Abstimmung mit der WLK. Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen und Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLK. Im Sicherheitsbereich der 110kV-Freileitung Berücksichtigung der Auflagen des Leitungsträgers im Bauverfahren.

<b>25a - Unterberg- westlich Unterberggasse</b>	
Nutzung	Touristische Nutzung (lt. Anmerkung bei Umweltprüfung)
Widmungsvoraussetzungen	naturschutz- und wasserrechtliche Bewilligung für Zufahrt; Widmung als Betriebsgebiet o.ä.)
Erschließung	Verkehrerschließung: Unterberggasse; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Freihaltung eines 20 m Abstandes zur Leitungsachse der 110-kV-Leitung von Wohnnutzung (z.B. im Bebauungsplan) Möglichst an Nahwärme anschließen und Solar- (PV auf Dachflächen), Erdwärme- und Grundwasserpotential nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; 3m Abstand mit Widmungsgrenze zum Graben einhalten Hochwassergefahr: Funktionsbezogene Festlegungen im Bebauungsplan (Freihaltung von Flutgassen, ggf. Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen)

<b>47 - Unterberg - südlich Unterberggasse</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine (die Hälfte der Fläche ist bereits als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet)
Erschließung	Verkehrerschließung: Unterberggasse; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GRZ 0,30 (umgerechnet GFZ 0,90) Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 15,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotential nutzen (PV auf Dachflächen); Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Ggf. einfache Schallschutzmaßnahmen im Bauverfahren (aufgrund von Lärmbelastung durch benachbarten Parkplatz)

### 2.5.3 Klinglhubleiten - Munzen

Siedlungsbestand Klinglhubleiten	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Griebenkarweg Wasserversorgung: tw. TWA Gde. Flachau tw. WG Hüttenberg Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,45 Bauhöhen TH 10,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Berücksichtigung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV.

Siedlungsbestand Munzen	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Griebenkarweg Wasserversorgung: tw. WG Hüttenberg Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,25 Bauhöhen TH 10,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung Berücksichtigung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV.

26 - Klinglhubleiten	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Abschluss eines §18-Vertrages über die Hälfte der über den Eigenbedarf hinausgehenden Fläche (ein kleiner Teil der Fläche in Süden ist bereits „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet)
Erschließung	Verkehrerschließung: Griebenkarweg; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,25 bis 0,30 Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 12,00 m

Rahmenbedingungen	<p>Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL)</p> <p>Möglichst an Nahwärme anschließen sowie Solar- (PV auf Dachflächen) und Grundwasserpotential nutzen;</p> <p>Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;</p> <p>Für südlichen Teil: Funktionsbezogene Festlegungen im Bebauungsplan aufgrund von Hochwassergefahr (Freihalten von Flutgassen, ggf. Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLVB)</p> <p>Sicherstellung einer Durchgrünung durch Pflanzgebote im BPL</p>
-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2.5.4 Specher

Siedlungsbestand Scharfett - Specher	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung etc.); Betriebliche Nutzung (Betriebsgebiet für Beherbergung, Gastronomie); Touristische Nutzung (Gastronomie etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: Liftstraße, Spechergasse</p> <p>Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau</p> <p>Abwasserentsorgung: Ortskanal</p> <p>Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung</p> <p>Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme (im Norden)</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 0,80</p> <p>Bauhöhen TH 8,00, FH 12,00 m, im Bereich Scharfett: TH 10,50 m, FH 11,00 m (im Osten TH 12,00 m, FH 15,00 m)</p>
Rahmenbedingungen	<p>Möglichst an Nahwärme anschließen (im Norden) und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);</p> <p>Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;</p> <p>27a: wohnverträgliche Nutzung (z.B. Widmung als BE)</p> <p>Möglichst keine Wohnnutzung innerhalb der Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren innerhalb der Handlungsstufe 1;</p> <p>Freihaltung des Bereichs in der roten Flussbaugesfahrenzone im Zuge der Bebauung</p> <p>Einhaltung der Auflagen des Leitungsträgers im Sicherheitsbereich der 110kV-Freileitung;</p> <p>Berücksichtigung der Auflagen der Landesstraßenverwaltung im Bauverbotsbereich der B163</p>

27 - Specher - westlich Liftstraße	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Fläche ist bereits als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: Liftstraße;</p> <p>Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau;</p> <p>Abwasserentsorgung: Ortskanal;</p> <p>Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;</p>

	Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 10,50 m bis 12,00 m, FH 13,00 m bis 15,00m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen und Solar- (PV auf Dachflächen) und Erdwärmepotential nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren innerhalb der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung; Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Aspekte am Ufer im Bauverfahren Freihaltung des Bereichs in der roten Flussbaugesfahrenzone im Zuge der Bebauung Einhaltung der Auflagen des Leitungsträgers im Sicherheitsbereich der 110kV-Freileitung

### 28 - Specher - südlich L230 Flachauer Landesstraße

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Für die Freigabe (AnmerkungFläche ist bereits als „Bauland - Erweitertes Wohngebiet/Aufschließungsgebiet Lärmschutz“) gewidmet)
Erschließung	Verkehrerschließung: Spechergasse; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 10,50 m bis 12,00 m, FH 13,00 m bis 15,00m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen und Solar- (PV auf Dachflächen) und Erdwärmepotential nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Festlegung von Schallschutzmaßnahmen auf Basis eines schalltechnischen Projektes innerhalb der Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren aufgrund der Lage in der H.Stufe 1; Siedlungsrandeingrünung (Pflanzbindung im BPL) Berücksichtigung der Auflagen der Landesstraßenverwaltung im Bauverbotsbereich der B163.

## 2.5.5 Mayrdörfel

Siedlungsbestand Mayrdörfel	
Nutzung	Wohnen (inkl. Landwirtschaft, Beherbergung, Nahversorgung etc.); Betriebliche Nutzung (Betriebsgebiet, z.T. für Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: L230 bzw. bestehende Zufahrten Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70, GFZ 0,80 in der ersten Reihe an der Landesstraße Bauhöhen: TH 9,00 m, FH 11,00 m
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen im Bauverfahren bei Baulandneuausweisung (30a) Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Ggf. Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Bauverfahren auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens innerhalb der Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen in der H.stufe 1 Ggf. Freihalten der roten Flussbaugeschützzone vor weiterer Bebauung. Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der Schutzwasserwirtschaft Im Sicherheitsbereich der 110kV-Freileitung Berücksichtigung der Auflagen des Leitungsträgers im Bauverfahren Berücksichtigung der Auflagen der Landesstraßenverwaltung im Bauverbotsbereich der L230

29 - Mayrdörfel - westlich L230 Flachauer Landesstraße	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Widmung als Dorfgebiet (Fläche ist bereits großteils als „Bauland - Dorfgebiet“ gewidmet)
Erschließung	Verkehrerschließung: L230 bzw. bestehende Erschließungsstraße; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70, GFZ 0,80 in der ersten Reihe an der Landesstraße Bauhöhen: TH 9,00 m bis 12,00 m, FH 13,00 m bis 16,00m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen und Solar- (PV auf Dachflächen) und Erdwärmepotential nutzen;

	<p>Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung, Ggf. Auflagen im Bauverfahren bzgl. Vertikalfilterbrunnen im N;</p> <p>Einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren aufgrund der Lage in der H.Stufe 1;</p> <p>Berücksichtigung einer lw. Zufahrtsmöglichkeit</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 30 – Mayrdörfel – westlich L230 Flachauer Landesstraße (gegenüber MPreis)

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine (ein Teil der Fläche ist bereits als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet)
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: L230 bzw. bestehende Erschließungsstraße im Süden;</p> <p>Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau;</p> <p>Abwasserentsorgung: Ortskanal;</p> <p>Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung;</p> <p>Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 0,70</p> <p>Bauhöhen: TH 8,00 m FH 12,00 m</p>
Rahmenbedingungen	<p>Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL bzw. im Bauverfahren (30a));</p> <p>Möglichst an Nahwärme anschließen und Solar- (PV auf Dachflächen), Erdwärme- und Grundwasserpotential nutzen;</p> <p>Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;</p> <p>Einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren aufgrund der Lage in der H.Stufe 1;</p> <p>Sicherstellung einer Siedlungsrandeingrünung im Bebauungsplan (Pflanzgebot; Rahmenbedingung)</p>

### 43 – Mayrdörfel – südlich Rain

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Widmung als Aufschließungsgebiet Lärmschutz innerhalb der H.stufe 2
Erschließung	<p>Verkehrerschließung: L230;</p> <p>Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau;</p> <p>Abwasserentsorgung: Ortskanal;</p> <p>Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung;</p> <p>Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</p>
Bauliche Entwicklung	<p>Baudichte: GFZ 0,80</p> <p>Bauhöhen: TH 9,00 m bis 12,00 m, FH 11,00 m bis 15,00m</p>
Rahmenbedingungen	<p>Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL);</p> <p>Möglichst an Nahwärme anschließen und Solar- (PV auf Dachflächen), Erdwärme- und Grundwasserpotential nutzen;</p> <p>Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;</p> <p>Freihaltung der Loipentrasse im Bauverfahren.</p> <p>Festlegung von Schallschutzmaßnahmen auf Basis eines schalltechnischen Projektes innerhalb der Handlungsstufe 2 gemäß</p>

	Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung im Bauverfahren, einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren aufgrund der Lage in der H.Stufe 1;
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 46 - Mayrdörfel - östlich L230 Flachauer Landesstraße

Nutzung	Touristische Nutzung (Beherbergungsbetrieb)
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Aigenbergweg Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70, GFZ 0,80 in der ersten Reihe an der Landesstraße Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 15,00 m
Rahmenbedingungen	Widmung als Betriebsgebiet Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotential nutzen (PV auf Dachflächen); Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung, Prüfung möglicher Auswirkungen auf Vertikalfilterbrunnen durch einen Sachverständigen im Zuge des Bauverfahrens; Freihalten einer Loipentrasse im Bebauungsplan Ausschluss von Beherbergung im Bereich von 7 m zur Landesstraße im Bebauungsplan – alternativ Widmung als Aufschließungsgebiet Lärmschutz, Schallschutzmaßnahmen auf Basis eines schalltechnischen Projektes, einfache Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung;

#### Siedlungsbestand Schrempf

Nutzung	Wohnen (inkl. Landwirtschaft, Beherbergung, Nahversorgung etc.); Touristische Nutzung (Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: bestehende Zufahrten Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Innerhalb der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung Berücksichtigung einfacher Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren

	Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der Schutzwasserwirtschaft Berücksichtigung der Auflagen der Asfinag im Bauverbotsbereich der A10
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2.5.6 Hundsdörfel

Siedlungsbestand Hundsdörfel	
Nutzung	Zentrumsfunktion (Beherbergung, Gastronomie, Wohnen etc.); Wohnen, Betriebliche Nutzung (Betriebsgebiet für Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: bestehende Zufahrten Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 bis 0,70 (an L230) Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 15,00 m
Rahmenbedingungen	Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen im Bauverfahren (44a+b, 46 a-c) Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Lärm: tw. Hdlgst. 1 an L230- Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren berücksichtigen;

31 - Hundsdörfel - östlich Enns	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag über die Hälfte der über den Eigenbedarf hinausgehenden Fläche
Erschließung	Verkehrerschließung: L230; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Solar- (PV auf Dachflächen), Erdwärme- und Grundwasserpotential nutzen ev. Verlängerung des Biomasse-Nahwärmenetzes; Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung

<b>44 - Hundsdörfel - westlich L230 Flachauer Landesstraße</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Keine (Fläche ist zu rund einem Drittel bereits als „Bauland - Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet)
Erschließung	Verkehrerschließung: L230; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70, GFZ 0,80 in der ersten Reihe an der Landesstraße Bauhöhen: TH 8,00 FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen und Solar- (PV auf Dachflächen), Erdwärme- und Grundwasserpotential nutzen; Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Widmung als Aufschließungsgebiet Lärmschutz innerhalb der H.stufe 2 Festlegung von Schallschutzmaßnahmen auf Basis eines schalltechnischen Projektes im Bebauungsplan, einfache Schallschutzmaßnahmen innerhalb der H.stufe 1

### 2.5.7 Wexler

<b>Siedlungsbestand Wexler</b>	
Nutzung	Zentrumsfunktion (Wohnen, Beherbergung etc.); Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Stahlhammergasse Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 11,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

<b>32 - Wexler - Stahlhammergasse</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	§18-Vertrag über die Hälfte der über den Eigenbedarf hinausgehenden Fläche
Erschließung	Verkehrerschließung: Stahlhammergasse (Verbreiterung im ggst. Bereich); Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Nutzung des Solar- (PV auf Dachflächen), Erwärme- und Grundwasserpotentials, ev. Verlängerung des Biomasse-Nahwärmenetz; 10 m Abstand mit Bauland zur Böschungsoberkante der Enns Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;

<b>32a - Wexler</b>	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Rodungsbewilligung; Zustimmung der Asfinag bzgl. der Lage im Bauverbotsbereich der A10
Erschließung	Verkehrerschließung: Stahlhammergasse Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 9,00 m, FH 13,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Anschluss an Nahwärme, Nutzung des Solarpotentials (PV auf Dachflächen); Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Berücksichtigung der Auflagen der Asfinag bzgl. der Lage im Bauverbotsbereich der A10

<b>Siedlungsbestand Griesbachweg</b>	
Nutzung	Zentrumsfunktion (Beherbergung, Wohnen etc.); Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: L230, Griesbachweg Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme

Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen) nutzen; Ggf. Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Bauverfahren auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens innerhalb der Handlungsstufe 2 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen in der H.stufe 1; Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV

### Siedlungsbestand Griesbachweg

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: L230, Gemeindestraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen) nutzen; Innerhalb der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen in der H.stufe 1 im Bauverfahren berücksichtigen Bebauung innerhalb der roten Gefahrenzone in Abstimmung mit der Schutzwasserwirtschaft, Zustimmung aus 2011 zur Baulandwidmung liegt vor (53) Ggf. Berücksichtigung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV

### Siedlungsbestand Haidergründe

Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: L230, Gemeindestraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Innerhalb der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, einfache Lärmschutzmaßnahmen in der H.stufe 1 im Bauverfahren berücksichtigen

	<p>Bebauung innerhalb der roten Gefahrenzone in Abstimmung mit der Schutzwasserwirtschaft, Zustimmung aus 2011 zur Bau-landwidmung liegt vor (53)                  Berücksichtigung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2.5.8 Wastlgasse

Siedlungsbestand Wastlgasse	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrserschließung: Wastlgasse Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: bei Wohnbauten GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung Berücksichtigung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV

48 - Wastlgasse	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Berücksichtigung eines 20 m Abstandes zur Leitungsachse der 110-kV-Leitung bei Widmung
Erschließung	Verkehrserschließung: Wastlgasse; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau; Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Bodenschutzmaßnahmen: Minderung durch hohe Baudichte u. geringe Versiegelung, Festsetzung funktionsbezogener Maßnahmen (BPL); Möglichst an Nahwärme anschließen sowie Solar- (PV auf Dachflächen) und Erdwärmepotential nutzen; Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Funktionsbezogene Festlegungen im Bebauungsplan aufgrund von Hochwassergefahr; Erhaltung der Ahorne im Zuge der Bebauung (z.B. über Pflanzbindung in einem BPL) Im Sicherheitsbereich der 110kV-Freileitung Berücksichtigung der Auflagen des Leitungsträgers im Bauverfahren

## 2.6 RAUMEINHEIT HANG- UND ALMZONE

Siedlungsbestand Sattelbauer	
Nutzung	Touristische Nutzung (Beherbergungsbetrieb)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Sattelweg Wasserversorgung: TWA Sattelweg 47, 264 Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Berücksichtigung von Auflagen aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet

37 Windsfeld	
Nutzung	Entwicklungsbereich Windkraft
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Almweg Pleißlingalm (Verlängerung) Wasserversorgung: nicht erforderlich Abwasserentsorgung: nicht erforderlich I Oberflächenentwässerung: Versickerung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: - Bauhöhen: -
Rahmenbedingungen	(werden im Detail im Zuge der nachfolgenden Verfahren, insbesondere der UVP festgelegt) Bodenschutzkonzept für den sachgerechten Umgang mit dem Boden und den Schutz und Erhalt der Böden, sachgerechte Rekultivierung; bodenkundliche Baubegleitung z.B. geeignete Standortwahl der einzelnen Windkraftanlagen innerhalb der Widmungsfläche in den nachfolgenden Verfahren (z.B. außerhalb von Lebensräumen geschützter Arten kleinflächiger Biotope wie etwa Tümpel, Kleinseggenriede und Felswände sowie Schuttfuren). Wiederherstellung von temporären Flächenbeanspruchungen von Hochgebirgsrasen und Magerweiden durch die Saat-Soden-Kombinationstechnik, Direktumlagerung Kollisionsminimierung für Greifvögel (z.B. durch Rotorblattfärbung an den randlich stehenden WEAs bzw. technische Betriebsregulierung: Einsatz von video- und/oder radargestützter Vogeldetektionstechnologie), saisonaler Abschaltalgorithmus für Fledermäuse); lebensraumverbessernde Maßnahmen für Birkhuhn, Fledermäuse etc. geotechnische Beurteilung von Einzelstandorten von Windkraftanlagen, technische Planung von Fundamentbauwerken in Abhängigkeit von den lokalen Untergrundverhältnissen; ggf. Objektschutzmaßnahmen in steinschlag- oder lawinengefährdeten Bereichen Wiederaufforstung temporärer Flächenbeanspruchung von Wäldern

	archäologische Prospektion ggf Erkunden und Dokumentieren in Abstimmung mit dem BDA
--	----------------------------------------------------------------------------------------

## 2.7 RAUMEINHEIT SCHIGEBIET GRIEBENKARECK

<b>Siedlungsbestand Purzelbaumalm, Gasthof Munzen, Brennhütte</b>	
Nutzung	Touristische Nutzung (Gastronomie, tw. Beherbergung etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: bestehende Zufahrt Wasserversorgung: Eigenwasserversorgungen Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 6,00 m bis 12,00 m (Gasthof Munzen), FH 10,00 m bis 16,00 m (Gasthof Munzen)
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Auflagen im Trinkwasserschutzgebiet beachten (55)

<b>Siedlungsbestand Waldgasthof, Neureitalm</b>	
Nutzung	Touristische Nutzung (Gastronomie, tw. Beherbergung etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: bestehende Zufahrt Wasserversorgung: Eigenwasserversorgungen Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,50 Bauhöhen: TH 4,50 m bis 10,00 m (Waldgasthof), FH 7,00 m bis 14,00 m (Waldgasthof),
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

<b>Siedlungsbestand Lisaalm</b>	
Nutzung	Touristische Nutzung (Gastronomie etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: bestehende Zufahrt Wasserversorgung: Eigenwasserversorgung Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,50 Bauhöhen: TH 4,50 m, FH 7,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

<b>Siedlungsbestand Birkhahnalm, Griebenkarhaus</b>	
Nutzung	Touristische Nutzung (Gastronomie, tw. Beherbergung etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: bestehende Zufahrt Wasserversorgung: Eigenwasserversorgungen Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,50 Bauhöhen: TH 4,50 m bis TH 8,00 m (Griebenkarhaus), FH 7,00 m bis 12,00 m(Griebenkarhaus)
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

<b>Siedlungsbestand Latschenhof, Jandlalm</b>	
Nutzung	Touristische Nutzung (Gastronomie, tw. Beherbergung etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: bestehende Zufahrt Wasserversorgung: WVA Jandlhof u. Latschenhof am Griebenkar Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,50 Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

## 2.8 RAUMEINHEIT INNERE FLACHAU

### 2.8.1 Mahdauhäusl

Siedlungsbestand Mahdauhäusl	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die Gemeindestraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m;
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Freihalten der roten Wildgefahrenzone vor weiterer Bebauung. Innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone Berücksichtigung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV Im Sicherheitsbereich der 110kV-Freileitung Berücksichtigung der Auflagen des Leitungsträgers im Bauverfahren

### 2.8.2 Tauernblick

Siedlungsbestand Tauernblick	
Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung) Gastronomie
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: über die Gemeindestraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG,
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m;
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Freihalten der roten Wildgefahrenzone vor weiterer Bebauung. Innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone Berücksichtigung von Flutgassen und Objektschutzmaßnahmen im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV Im Sicherheitsbereich der 110kV-Freileitung Berücksichtigung der Auflagen des Leitungsträgers im Bauverfahren

### 2.8.3 Autobahnmeisterei

Siedlungsbestand Autobahnmeisterei	
Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	keine

Erschließung	Verkehrerschließung: Gemeindestraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 1,20 Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 15,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst an Nahwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

### 35 - Autobahnmeisterei

Nutzung	Betriebliche Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	Keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Flachauwinklstraße bzw. über Gemeindegrund; Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Klärung der Machbarkeit von Versickerung bzw. Retention und Ableitung vor Widmung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 1,20 Bauhöhen: TH 11,00 m, FH 15,00 m
Rahmenbedingungen	Solar- (PV auf Dachflächen), Erd- und Grundwasserwärmepotential nutzen; Niederschlagswasser möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Eingrünung des Siedlungsrandes (v.a. nach Norden – BPL)

## 2.8.4 Winklersee

### Siedlungsbestand Winklersee

Nutzung	Touristische Nutzung (Gastronomie und Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Gemeindestraße, Eigengrund Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 7,00 m, FH 11,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Berücksichtigung von einfachen Schallschutzmaßnahmen im Bauverfahren innerhalb der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung, Berücksichtigung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV

## 2.8.5 Flachau-Winkl

Siedlungsbestand Walchau	
Nutzung	Touristische Nutzung (Gastronomie und Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Flachauwinklstraße, Eigengrund Wasserversorgung: TWA Walchauweg 40 Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60, Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Berücksichtigung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV Im Sicherheitsbereich der 110kV-Freileitung Berücksichtigung der Auflagen des Leitungsträgers im Bauverfahren

Siedlungsbestand Flachauwinkl Nord	
Nutzung	Wohnen (Inkl. Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Flachauwinklstraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70, Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung. Berücksichtigung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV

41 - Flachauwinkl - nördlich Hotel Wieseneck	
Nutzung	Wohnen
Widmungsvoraussetzungen	Nichtwaldfeststellung, gleichzeitige Rückwidmung des Baulandes in der roten Gefahrenzone (Fläche ist überwiegend bereits als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet)
Erschließung	Verkehrerschließung: Flachauwinklstraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70

	Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Solarpotential nutzen (PV auf Dachflächen); Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Hochwassergefahr im Süden der Fläche: Abstimmung mit der WLW, ggf. Vorschreibung von Objektschutzmaßnahmen Einholung einer hanggeologischen Stellungnahme im Bauverfahren bei Verlegung des Baulandes: Reptilienkartierung im Zuge des Bauverfahrens für neu hinzukommendes Bauland

<b>Siedlungsbestand Flachauwinkl</b>	
Nutzung	Touristische Nutzung (Beherbergung, Gastronomie etc.); Wohnen (Inkl. Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Gemeindestraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: bei Wohnbauten GFZ 0,60, sonst GFZ 0,70 Bauhöhen: bei Wohnbauten TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen TH 14,00 m, FH 16,50 m,
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen im Bauverfahren bei Baulandneuausweisung (36c) Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung. Berücksichtigung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLW Berücksichtigung der Auflagen der Asfinag im Bauverbotsbereich der A10

<b>36a - Flachauwinkl - südlich Hotel Wieseneck</b>	
Nutzung	Touristische Nutzung
Widmungsvoraussetzungen	Keine (Fläche ist bereits als „Bauland - Sonderfläche (Tourismusinfrastruktur“ gewidmet)
Erschließung	Verkehrerschließung: Flachauwinklstraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG,
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 9,50 m
Rahmenbedingungen	Solar- (PV auf Dachflächen), Erd- und Grundwasserwärmepotential nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung;

	Randlich Freihaltung einer Flutgasse bzw. Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLV Berücksichtigung der Auflagen der Asfinag im Bauverbotsbereich der A10
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 36b - Flachauwinkl - südlich Hotel Wieseneck II

Nutzung	Wohnen (inkl. Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	Keine (Fläche ist bereits als „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet)
Erschließung	Verkehrerschließung: Flachauwinklstraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal; Oberflächenentwässerung: Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Energieversorgung: Salzburg AG,
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 9,50 m
Rahmenbedingungen	Solar- (PV auf Dachflächen), Erd- und Grundwasserwärmepotential nutzen; Niederschlagswässer möglichst versickern, sonst Retention und Ableitung; Randlich Freihaltung einer Flutgasse bzw. Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der WLV Berücksichtigung der Auflagen der Asfinag im Bauverbotsbereich der A10

### Siedlungsbestand Flachauwinkl Ost

Nutzung	Touristische Nutzung (Talstation, Beherbergung etc.); Wohnen (inkl. Beherbergung)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Gemeindestraße Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: bei Wohnbauten GFZ 0,35, sonst GFZ 0,70 Bauhöhen: bei Wohnbauten TH 8,00 m, FH 12,00 m; bei sonstigen Nutzungen TH 14,00 m, FH 16,50 m,
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Freihalten der roten Wildbachgefahrenzone vor weiterer Bebauung bzw. Bebauung in Abstimmung mit der WLV. Berücksichtigung von Flutgassen bzw. Objektschutzmaßnahmen innerhalb der gelben Gefahrenzone im Bauverfahren nach Vorgaben der WLV

### Siedlungsbestand Benzenhäusl

Nutzung	Sonstige Nutzung (KFZ-Werkstätte)
Widmungsvoraussetzungen	keine

Erschließung	Verkehrerschließung: bestehende Zufahrt von Flachauwinklstr. Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,60 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Berücksichtigung der Auflagen der Asfinag im Bauverbotsbereich der A10

<b>Siedlungsbestand Autobahnraststätte</b>	
Nutzung	Sonstige Nutzung (Tankstelle und Autobahnraststätte)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: A10 Wasserversorgung: TWA Gde. Flachau Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,70 Bauhöhen: TH 8,00 m, FH 12,00 m,, in untergeordnetem Bereich TH 20,00 m, FH 24,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen); Berücksichtigung der Auflagen der Asfinag im Bauverbotsbereich der A10

## 2.9 RAUMEINHEIT SCHIGEBIET FLACHAUWINKL

<b>Siedlungsbestand Winklalm</b>	
Nutzung	Touristische Nutzung (Gastronomie, Beherbergung etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Frauenalmweg Wasserversorgung: TWA Frauenalmweg 210, 319 Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,50 Bauhöhen: TH 10,00 m, FH 14,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

<b>Siedlungsbestand Frauenkaralm, Hubertusalm</b>	
Nutzung	Touristische Nutzung (Gastronomie, etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Frauenalmweg

	Wasserversorgung: TWA Frauenalmweg 54, 190 ua Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,50 Bauhöhen: TH 7,00 m, FH 11,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

<b>Siedlungsbestand Almstüberl</b>	
Nutzung	Touristische Nutzung (Gastronomie, etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrserschließung: Frauenalmweg Wasserversorgung: Eigenversorgung Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,50 Bauhöhen: TH 4,50 m, FH 7,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

<b>Siedlungsbestand Burgstallhütte</b>	
Nutzung	Touristische Nutzung (Gastronomie, etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrserschließung: Frauenalmweg Wasserversorgung: Eigenversorgung Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,50 Bauhöhen: TH 4,50 m, FH 7,00 m
Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);

<b>Siedlungsbestand Bergstation Glonerboden</b>	
Nutzung	Touristische Nutzung (Gastronomie, etc.)
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrserschließung: Frauenalmweg Wasserversorgung: Eigenversorgung Abwasserentsorgung: Ortskanal Oberflächenentwässerung: Versickerung bzw. Retention und Ableitung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: GFZ 0,50 Bauhöhen: TH 7,00 m, FH 11,00 m

Rahmenbedingungen	Möglichst Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);
-------------------	-------------------------------------------------------

## 2.10 RAUMEINHEIT KALKALPNER TALSCHLUSS

38 Windsfeld	
Nutzung	Entwicklungsbereich Windkraft
Widmungsvoraussetzungen	keine
Erschließung	Verkehrerschließung: Almweg Pleißlingalm (Verlängerung) Wasserversorgung: nicht erforderlich Abwasserentsorgung: nicht erforderlich Oberflächenentwässerung: Versickerung Energieversorgung: Salzburg AG
Bauliche Entwicklung	Baudichte: - Bauhöhen: -
Rahmenbedingungen	(werden im Detail im Zuge der nachfolgenden Verfahren, insbesondere der UVP festgelegt) Bodenschutzkonzept für den sachgerechten Umgang mit dem Boden und den Schutz und Erhalt der Böden, sachgerechte Rekultivierung; bodenkundliche Baubegleitung z.B. geeignete Standortwahl der einzelnen Windkraftanlagen innerhalb der Widmungsfläche in den nachfolgenden Verfahren (z.B. außerhalb von Lebensräumen geschützter Arten kleinflächiger Biotope wie etwa Tümpel, Kleinseggenriede und Felswände sowie Schuttfuren). Wiederherstellung von temporären Flächenbeanspruchungen von Hochgebirgsrasen und Magerweiden durch die Saat-Soden-Kombinationstechnik, Direktumlagerung Kollisionsminimierung für Greifvögel (z.B. durch Rotorblatffärbung an den randlich stehenden WEAs bzw. technische Betriebsregulierung; Einsatz von video- und/oder radargestützter Vogeldetektionstechnologie), saisonaler Abschaltalgorithmus für Fledermäuse); lebensraumverbessernde Maßnahmen für Birkhuhn, Fledermäuse etc. geotechnische Beurteilung von Einzelstandorten von Windkraftanlagen, technische Planung von Fundamentbauwerken in Abhängigkeit von den lokalen Untergrundverhältnissen; ggf. Objektschutzmaßnahmen in steinschlag- oder lawinengefährdeten Bereichen Wiederaufforstung temporärer Flächenbeanspruchung von Wäldern archäologische Prospektion ggf Erkunden und Dokumentieren in Abstimmung mit dem BDA