

Liegt folgendem Bescheid des Amtes der Salzburger Landesregierung zugrunde:

Zl.: 21003-R321/165-2024

vom 08. Feb. 2024

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:



REK 2023 Gemeinde Koppl

Räumliches Entwicklungskonzept Ziele und Maßnahmen | standortbezogene Festlegungen

Beschluss GV 17.10.2023 / Ergänzung SN 31.01.2024



terra **C**ognita

Ingenieurbüro für Raumplanung
und angewandte Geographie
Claudia Schönegger KG

	Unterzeichner	Claudia Schönegger
	Datum/Zeit-UTC	2024-02-05T17:36:39+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

REK 2023 Gemeinde Koppl

Räumliches Entwicklungskonzept Ziele und Maßnahmen | standortbezogene Festlegungen

Beschluss GV 17.10.2023 7 Ergänzung SN 31.01.2024

Auftraggeber:

Gemeinde Koppl
Dorfstraße 7
5321 Koppl

Auftragnehmer:

terra  cognita

Ingenieurbüro für Raumplanung
und angewandte Geographie
Claudia Schönegger KG

Marie-Andeßner-Platz 2
5020 Salzburg
T: 0662 / 846 892-0
office@terracognita.at
www.terracognita.at

Bearbeitung:

Mag. Claudia SCHÖNEGGER, Terra Cognita KG
Mag. Stefanie ZOBL, Terra Cognita KG

Terra Cognita KG, Salzburg am 27.09.2023 / 31.01.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumliche Entwicklungsziele und Maßnahmen	4
1.1	Übergeordnete Entwicklungsziele für die Gemeinde.....	4
1.2	Räumliche Ziele zu den sechs Raumeinheiten.....	4
1.3	Angestrebte Bevölkerungsentwicklung.....	8
1.4	Baulandbedarf Wohnen	8
1.5	Angestrebte Wirtschaftsentwicklung.....	11
1.6	Baulandbedarf Betriebe / Arbeiten.....	12
1.7	Ziele und Maßnahmen für die angestrebte Siedlungsentwicklung	14
1.7.1	Allgemeine Ziele und Maßnahmen zur angestrebten Siedlungsentwicklung.....	14
1.7.2	Siedlungsschwerpunkt Koppl und förderbarer Wohnbau	15
1.7.3	Kriterien für Baulandsicherungsmodelle.....	17
1.7.4	Ortsbildschutz – erhaltenswertes Ortsbild und Sichtbeziehungen	17
1.7.5	Siedlungsgrenzen sowie Ziele und Maßnahmen für kleine und mittelgroße Siedlungen	19
1.8	Ziele und Maßnahmen zur Verkehrsentwicklung.....	21
1.9	Ziele und Maßnahmen zur Freiraumentwicklung.....	22
1.10	Ziele und Maßnahmen zur Energieversorgung	24
2.	Standortbezogene Festlegungen	25
2.1	Allgemeine fachspezifische Empfehlungen und Hinweise der Fachabteilungen	25
2.1.1	Landesforstdirektion	25
2.1.2	Gebietsbauleitung Wildbach und Lawinenverbauung	25
2.1.3	Naturschutz	26
2.2	Raumeinheit „Heuberg“	26
2.3	Raumeinheit „Guggenthal“	27
2.4	Raumeinheit „Gaisberg-Nockstein“	42
2.5	Raumeinheit „Koppl“	42
2.6	Raumeinheit „Winkl-Koppler Moor“	67
2.7	Raumeinheit „Ladau-Reith“	67

1. Räumliche Entwicklungsziele und Maßnahmen

1.1 Übergeordnete Entwicklungsziele für die Gemeinde

Aufbauend auf die umfassende Bestandsaufnahme sowie Evaluierung und Problemanalyse zum REK 2000 | 2006 können nachstehende Herausforderungen und grundsätzliche Entwicklungsziele zusammenfassend festgehalten werden.

- Stärkung der Funktion als regional bedeutsame Wohn- und Arbeitsgemeinde unter Berücksichtigung der Entwicklungen in der Stadt Salzburg und mit dem Ziel, die Pendlerströme in die Stadt Salzburg zu minimieren
- Schaffung eines ausgewogenen und bedarfsorientierten Wohnungsangebots, das dem Trend zu mehr Single- und Zweipersonenhaushalten gerecht wird, ohne den ländlichen Charakter der Gemeinde negativ zu beeinflussen
- Verbesserung eines ausgewogenen Verhältnisses von Wohnbevölkerung zu Arbeitsbevölkerung
- Sicherung der Voraussetzungen für ein nachhaltiges Naherholungsangebot unter besonderer Bedachtnahme auf den Erholungswert der Landschaft sowie die hochwertigen Natur- und Landschaftsräume
- Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe - Sicherung landwirtschaftlich hochwertiger Böden und Freiflächen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung
- Ausbau und Attraktivierung des Angebotes des öffentlichen Verkehrs im Sinne einer kommunalen und regionalen Verkehrsdrehscheibe (z.B. Ausbau Infrastruktur für einen integrierten Taktfahrplan, P&R-Anlagen etc.)
- Fortführung und Intensivierung der formellen und informellen Kooperationen in der Region (Regionalverband, LEADER-Region FUMO, Verkehrsverbund etc.)

1.2 Räumliche Ziele zu den sechs Raumeinheiten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme erfolgte eine Gliederung der Gemeinde in die nachstehenden sechs Raumeinheiten und Analyse der maßgeblichen naturräumlichen und siedlungsstrukturellen Strukturen sowie Nutzungen:

- Heuberg
- Guggenthal
- Gaisberg-Nockstein
- Koppl
- Winkl-Koppler Moor
- Ladau-Reith

Nachstehende Abbildung verdeutlicht die Abgrenzung und Lage der Raumeinheiten in der Gemeinde

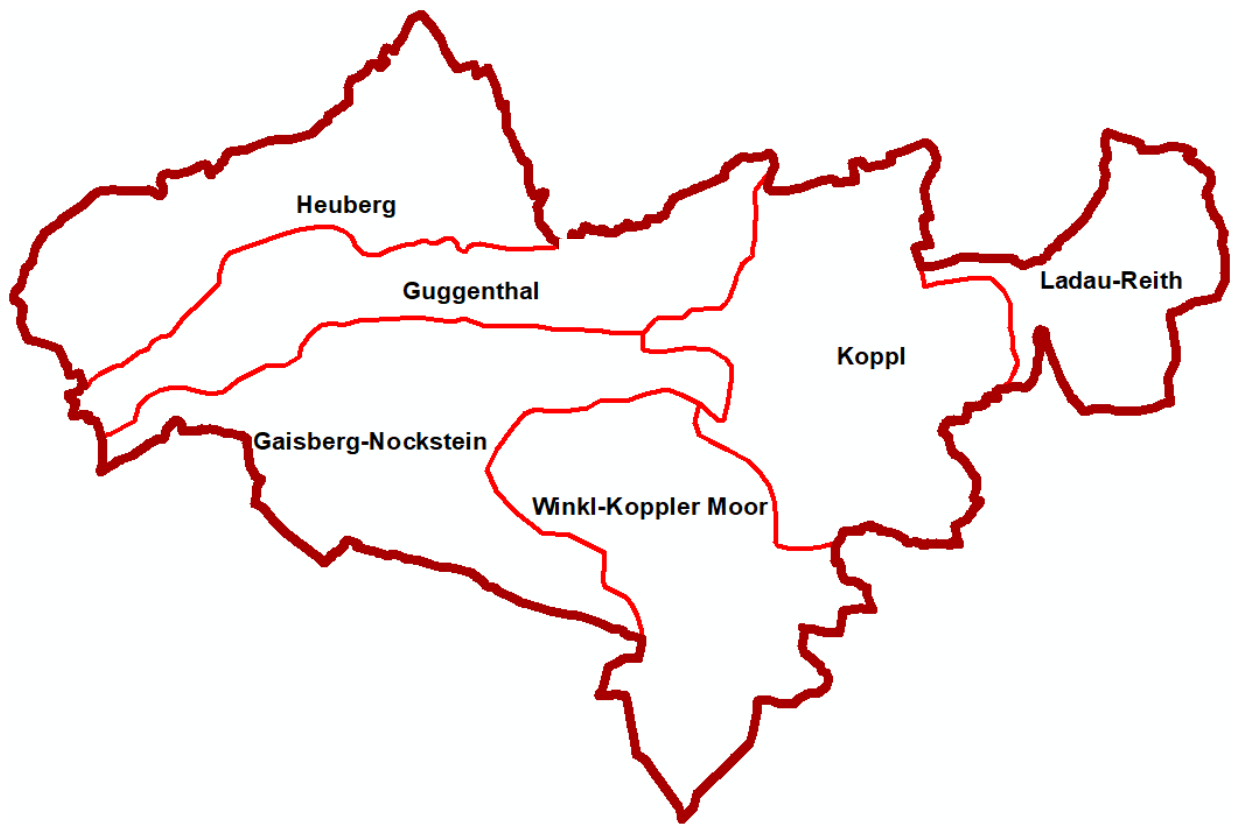


Abbildung 1: Raumeinheiten Gemeinde Koppl; Quelle: eigene Darstellung

Aufbauend auf die Analyseergebnisse zu den Raumeinheiten wurden je Raumeinheit Ziele beraten und festgehalten, die insbesondere für die Behandlung von Anregungen aus der Bevölkerung und Ausweisung von Entwicklungsflächen herangezogen wurden und als strategischer Rahmen zur räumlichen Entwicklung die grundsätzlichen Ziele der Gemeinde konkretisieren.

Ziele für die Raumeinheit Heuberg

- „Einfrieren des Baulandes“
- Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur
- Schutz der landwirtschaftlichen Hofstellen und Weiler
- Keine betriebliche Entwicklung
- Vorrang Erhalt und Schutz der Natur- und Naherholungsräume
- Erhalt der landschaftsbildprägenden Nord-Süd-Zensuren
- Keine Baulandentwicklung in Nahbereich sensibler und naturnaher Waldrandbereiche

Ziele für die Raumeinheit Guggenthal

- Umsetzung eines Gesamtkonzeptes für das Gut Guggenthal & umliegende Bereiche in zeitlicher Abstimmung mit der dafür erforderlichen sozialen Infrastrukturangebote wie Volksschule und Kindergarten
- Erhalt des durch die bestehenden denkmalgeschützten Bauten bestimmte Ortsbild im Bereich Gut Guggenthal und Freihaltung der Sichtbeziehung von und auf die Kirche Guggenthal
- Schaffung eines neuen Angebotes zur Nahwärmeversorgung (neuer Standort für Heizwerk) im Bereich Gut Guggenthal / Professorfeld zur Versorgung der geplanten Wohn- und Betriebsgebiete sowie geplanten Beherbergungs- und Gastronomiebetriebes
- Umstrukturierung der bestehenden Baulandausweisungen im Bereich Gut Guggenthal und Professorfeld durch Änderung der Widmungskategorie, aber keine Neuausweisung über die bestehenden Baulandgrenzen hinaus
- Flächenvorsorge für kommunale Einrichtungen (z.B. Erweiterung Volksschule, Kindergarten)
- Sicherung der bestehenden hochwertigen Biotopflächen (Eisteiche...) – und Prüfung der Möglichkeiten für eine Rücknahme von Baulandreserven, auf denen sich Biotopflächen finden
- Schutz der Bevölkerung vor Lärmbelastungen durch die B 156
- Konzentration der betrieblichen Entwicklung auf die bestehenden Standorte und Flächenreserven
- Maßvolle Nachverdichtung sowie Erweiterung und Abrundung bestehender Wohnsiedlungen (z.B. Gruberfeldsiedlung) sowie mittlerer und kleinerer Siedlungen – insbesondere im Einzugsbereich von 1.000 m zu Versorgungsangeboten und/oder ÖV Haltestellen mit hoher Bedienungsqualität

Ziele für die Raumeinheit Gaisberg- Nockstein

- Sicherung und Entwicklung der Natur- und Naherholungsräume
- Schaffung von attraktiven Angeboten zur Naherholung

Ziele für die Raumeinheit Koppl

- Entwicklung und Erweiterung des Ortszentrums und Sicherstellung von attraktiven öffentlich nutzbaren Flächen für Spiel, Begegnung und Angeboten für förderbaren Wohnbau sowie Möglichkeiten zum Auf- und Ausbau von Nahwärmenetzen inkl. Heizwerkanlagen
- Berücksichtigung der Hanglage und des Ortsbildes bei Bauvorhaben im bzw. in der Nähe des Ortszentrums
- Vorsorge für Erweiterung bzw. Neubau Schule und Kindergarten; Wiederaufnahme Vorbehaltsfläche Schule sowie Absicherung Freihaltung des Rodelhügels südlich der Schule
- Ausbau der sozialen Infrastruktur und Angebote für Sonderwohnformen (z.B. betreubares Wohnen, förderbares Wohnen)

- Sicherung siedlungsstrukturierender Freiräume und zusammenhängende Freiflächen sowohl in Nord-Süd als auch Ost-Westrichtung zur Vernetzung mit den bestehenden Freiraumstrukturen und ökologisch wertvollen Natur- und Landschaftsräumen (z.B. Koppler Moor)
- Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen in Bereichen mit hoher Versorgungsqualität
- Maßvolle Entwicklung von Standorten für gewerbliche Nutzung im Nahbereich von Haltestellen und ÖV Knoten mit hoher Bedienungsqualität und unter Vorgabe von hohen Standards zur orts- und landschaftsbildverträglichen Gestaltung

Ziele für die Raumeinheit Winkl – Koppler Moor

- Erhalt und Schutz der Natur- und Naherholungsräume. Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem Koppler Moor zu. Die ökosystemrelevanten Flächen des Moores sowie des Umfeldes des Moores sind daher langfristig zu sichern und zu erhalten.
- Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur
- Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen mit hoher Bodenbonität und bestehenden Struktur zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung
- Keine Flächen für Gewerbe- bzw. Betriebsgebiete

Ziele für die Raumeinheit Ladau – Reith

- Erhalt der Charakteristik der bestehenden landwirtschaftlicher Weiler Ladau und Reith und deren Mischstruktur aus Landwirtschaft und Wohnen
- Kein weiteres Vordringen der Bebauung in Hanglagen – maximal kleinräumige Arrondierungen zur Optimierung der Bebaubarkeit
- Abrundung und kleinräumige Erweiterung bestehender Wohnsiedlungen in Reith und Ladau sowie Nachverdichtung und kleinräumige Arrondierung kleiner Siedlungen für den Eigenbedarf (z.B. Widmoos)
- Maßvolle Entwicklung gewerblicher Nutzungen im Standortumfeld des Salzburgringes, sofern die verkehrliche Erschließung entsprechend sichergestellt werden kann
- Prüfung der Potenziale für die Errichtung von PV Anlagen im Nahbereich der vorbelasteten Flächen des Salzburgringes

1.3 Angestrebte Bevölkerungsentwicklung

Zur Konkretisierung der Ziele für die künftigen Bevölkerungsentwicklung wurden verschiedene Szenarien im Rahmen eines Workshops mit den Mitgliedern der Gemeindevertretung beim Start des Prozesses „REK Neu“ erarbeitet. Darüber hinaus wurden die aktuellen Daten zur Bevölkerungsentwicklung laufend aktualisiert und in Bezug auf ihre Komponenten analysiert.

Neben den Daten der Statistik Austria wurden anonymisierte Meldedaten aus dem Adress- Gebäude und Wohnungsregister (AGWR) herangezogen, da diese auch die Grundlage für weiteren Auswertungen zur räumlichen Verteilung bzw. Versorgungsqualität der Bevölkerung in der Gemeinde Koppl bieten.

Gemäß AGWR Daten waren **mit 17.02.2020 in der Gemeinde Koppl 3.621 Personen** mit Hauptwohnsitz gemeldet.

Zwischen 2011 und 2021 ist die Bevölkerung in Koppl um 390 EinwohnerInnen auf 3.695 (1.1. 2021) gewachsen. Das entspricht einem **Zuwachs von 11,9 % in den letzten zehn Jahren (2011 bis 2021)**. Dieser Zuwachs ist im Vergleich zum Zuwachs im Bezirk Salzburg Umgebung, der zwischen 2011 und 2021 8,8% beträgt deutlich höher (Quelle: Statistik Austria; Ein Blick in die Gemeinde).

Da der Zuwachs sowohl durch eine positive Wanderungsbilanz als auch positive Geburtenbilanz bestimmt ist, wurden für das angestrebte Bevölkerungswachstum auch weiterhin von einer dem Trend entsprechenden Zunahme ausgegangen, der sich über die nächsten 25 Jahre aber leicht abflacht.

Die nachstehenden Annahmen zur Bevölkerungszunahme entsprechen ca. dem Mittelwert der im Workshop mit der Gemeindevertretung erarbeiteten Szenarien, die von einer Bevölkerungszahl im Jahr 2030 von ca. 3.800 bis 4.000 Einwohnern ausgehen. Für das Jahr 2040 wurde je nach Szenario von einer Bevölkerungszahl von 4.100 bis 4.500 Einwohnern ausgegangen.

Für die Ermittlung des Baulandbedarfes wird daher ausgehend von 2020 und 3.621 EinwohnerInnen gemäß AGWR von folgender Bevölkerungsentwicklung ausgegangen:

- **Zielgröße Bevölkerung 2030** **Zunahme 10,00%** **3.983 EinwohnerInnen**
- **Zielgröße Bevölkerung 2040** **Zunahme 9,00 %** **4.342 EinwohnerInnen**
- **Zielgröße Bevölkerung 2045** **Zunahme 4,00 %** **4.515 EinwohnerInnen**

Daraus ergibt sich eine **Bevölkerungszunahme zwischen 2020 und 2045 von 894 EinwohnerInnen**.

Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum bis 2045 von **ca. 24% in 25 Jahren**.

1.4 Baulandbedarf Wohnen

Aufbauend auf die bestehenden Vorgaben zur Ermittlung des Wohnbaulandbedarfes und die dafür zur Verfügung gestellte Excel-Vorlage wurde der Wohnbaulandbedarf wie folgt ermittelt:

REK NEU Wohnbaulandbedarfsberechnung für Gemeinde bis zum Jahr	2045
---	-------------

Parameter	Daten (Bev., WE, ha)			
	%	Bev	HH	
Vorausschätzung Bevölkerungsentwicklung 2045				
Bevölkerung Bestand (TC AGWR Gemeinde 17.02.2020)				3621
Natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Geburten- und Sterberaten sowie aufgrund von Wanderungsbilanz (Zu- und				
Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2030	10,00%	362	162	3 983
Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2040	9,00%	358	160	4 342
Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2045	4,00%	174	78	4 515
Bevölkerungszuwachs bis 2045				894
Künftige (absehbare) Haushaltsgröße (in 25 Jahre)	2,24			
Haushalte aufgrund Bevölkerungsentwicklung bis 2045				399

Veränderung der Haushaltsgrößen (Entflechtung)				
Bestand der Haushaltsgröße und deren Anzahl (1.1.2019) - AGWR 2020	2,57			1409
Künftige (absehbare) Haushaltsgröße (in 25 Jahre)	2,24			1617
Haushalte aufgrund Entflechtung bestehender Gegebenheiten bis 2045				208

Haushalte im künftigen Bauland	
25-jähriger Bedarf an Haushalten	607

Bebauungsstruktur und Wohnbaulandbedarf auf 25 Jahre	%	HH	m ² /HH	ha
Annahmen Wohnbaustruktur				
freistehendes Haus mit 1 bis 2 Haushalten	35%	212	700	14,86
verdichteter Flachbau (Reihenhäuser, etc) mit mehr als 2 Haushalten	30%	182	300	5,46
Geschoßwohnbau mit mehr als 2 Haushalten	25%	152	185	2,81
Nachverdichtung	10%	61		
Wohnbaulandbedarf (ha) auf 25 Jahre	100%			23,13
Bedarf an Wohnbauland für kommunale Bauten				1,00
Bedarf an Wohnbauland für Betriebe/ Tourismus				1,59
Wohnbaulandbedarf bis 2045				25,72

Wohnbaulanddarf (inkl Baulandreserven) für 25 Jahre	ha
Entwicklungsflächen im Entwicklungsplan	25,72

10-Jahresbaulandbedarf für Flächenwidmung Baulandbilanz	
10-Jahres Baulandbedarf	10,29

Erläuterungen:

Die Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung basiert auf den in Kapitel 1.3 ausgeführten Zielen zur Bevölkerungsentwicklung.

Die Veränderung der Haushaltsgrößen wurde ausgehend von der Haushaltsgröße 2,57 Einwohner pro Haushalt, der aus der Bevölkerungszahl sowie Zahl der Wohnungen gem. AGWR 2020 ermittelt. Die Zahl 2,24 Personen/HH wurde aus der ÖROK Prognose für den Bezirk Salzburg Umgebung für das Jahr 2040 übernommen – auch für das Jahr 2045.

Die Aufteilung von 100 % auf die % Werte zur Bebauungsstruktur und Wohnbaulandbedarf auf 25 Jahre wurde aufbauend auf den diskutierten Szenarien in der Gemeindevertretung gemittelt und auf Plausibilität geprüft. Mit den angenommenen % Werten in Verbindung mit den vorgegebenen m²/HH kann eine höhere Verdichtung wie bisher und bodensparende Bebauung sichergestellt werden.

Dem Bedarf für kommunale Bauten von 1,00 ha liegt die Annahme zu Grunde, dass die beiden Schul- bzw. Kindergartenstandorte in Koppl Dorf sowie Koppl Guggenthal erweitert bzw. entwickelt werden müssen. Der Bedarf an Wohnbauland für Betriebe / Tourismus wurde aus der Abschätzung des Bedarfs für Betriebsbauland übernommen und mit ca. 1,59 ha bewertet. Als Wohnbaulandbedarf ergeben sich somit nachstehende Werte:

- **Wohnbaulandbedarf für 25 Jahre: 25,72 ha**
- **10 Jahres Baulandbedarf 10,29 ha**

Ergänzend wurden die Werte für gewidmetes, unbebautes Wohnbauland sowie die Flächenausweisung auf 25 Jahre ermittelt und auf Plausibilität geprüft:

Gewidmetes unbebautes Wohnbauland und mögliche zukünftige Haushalte		
bestehende Wohnbauland-Reserven [m ²]		110819
Nachverdichtung, Aktivierung von Leerstand [m ²]		18403
Abdeckung durch Konversion [m ²]		0
bebautes Wohnbauland (WBL) [m ²]		714698
Einwohner im gewidmeten bebauten Wohnbauland		2740
m ² /EW im gewidmeten bebauten WBL	261	
mögliche Einwohner im gewidmeten unbebauten Wohnbauland		425
mögliche Einwohner durch Nachverdichtung/Aktivierung von Leerstand		71
Abdeckung durch Konversion		0
Summe der Bevölkerung im bestehenden Wohnbauland		495
Künftige Haushaltsgröße	2,24	
Mögliche Haushalte aufgrund des bestehenden, gewidmeten und unbebauten Wohnbauland		221

Flächenneuausweisung auf 25 Jahre	
25-jähriger Bedarf an Haushalten im zukünftigen Bauland	386
Flächenneuausweisung ohne Baulandreserven auf 25 Jahre	14,70

Dichteindikator	m²/EW	m²/HH
bestehende Dichte, m ² /EW mal Haushaltsentflechtung	261	670
zukünftige Dichte; Bebauungsstruktur mit m ² /HH	170	381
Dichtewert wird besser oder schlechter		besser

Erläuterungen:

- Bestehende Wohnbaulandreserven Daten: REK Datenpaket 10/2021 aktualisiert 21.01.2022
 - 110.819 m² aus dem SAGIS Datensatz aus Kategorien 1,2,5 „unbebaut“
- Nachverdichtung, Aktivierung von Leerstand Daten: REK Datenpaket 10/2021 -> 21.01.2022
 - 18.403 m² aus SAGIS Datensatz aus Kategorie 3 „unbebaut“
- Bebautes Wohnbauland (WBL/M²) Daten: REK Datenpaket 10/2021 aktualisiert 21.01.2022
 - 714.698 m² Bebaut aus FWP VO und SAGIS Datensatz (ohne Reserven Kat. 1,2,5)
- Einwohner im gewidmeten bebauten Wohnbauland
 - 2740: aus AGWR Daten ermittelt „Hauptwohnsitze“ im bebauten Bauland

Der Ermittelte Wert zur Flächenausweisung auf 25 Jahre wurde mit den geplanten Entwicklungsflächen zum REK abgeglichen. Der Dichtewert wird gemäß Berechnungsvorgabe wird deutlich besser

Plausibilitätsprüfung mit REK Neu: Dem ermittelten Wert von 14,70 ha stehen im REK neu ca. 8,66 ha geplantes neues Wohnbauland sowie ca. 2,8 ha und 1,3 ha Erweiterung Koppl Dorf (Zentrumsfunktion) sowie „Konversion des Standortes Beherbergungs-großbetrieb Professorfeld mit ca. 1,1 ha Wohnen und damit ca. 13,85 ha gegenüber. Die Planungsfestlegungen im REK neu entsprechen damit ca. den ermittelten Werten.

1.5 Angestrebte Wirtschaftsentwicklung

Bereits im REK 2000 | 2006 wurde das Ziel für ein Verhältnis zwischen Beschäftigte am Arbeitsplatz zu Wohnbevölkerung von 1:4 angestrebt.

Ausgehend von den seitens des Landes zur Verfügung gestellten Beschäftigtenzahl für 2020, die gesamt 916 selbständig und unselbständig Beschäftigte bzw. 816 Beschäftigte nach Abzug der 70 in der Land- und Forstwirtschaft ergibt und den 3.621 EinwohnerInnen mit Stand 17.02.2020 war im Jahr 2020 ein Verhältnis von 1:4,2 (ohne Landwirtschaft) gegeben.

Im Rahmen des Workshops mit der Gemeindevertretung wurden auch für die Entwicklung der Wirtschaft Szenarien erarbeitet, die jedoch deutlich größere Unterschiede zwischen den einzelnen Szenarien aufweisen, wie bei der angestrebten Bevölkerungsentwicklung. So wurden Zielzahlen für die Entwicklung bis 2030 zwischen 820 bis 1.300 Beschäftigten in bzw. bis 2040 zwischen 920 und 1.500 festgehalten. Diese Zielzahlen bewegen sich zwischen einem Verhältnis von 1:4 und 1:3.

Für die Ermittlung des Baulandbedarfes wurden daher auch hier ein „Mittelweg“ zwischen den unterschiedlichen Szenarien angenommen und der angestrebten Wirtschaftsentwicklung zu Grund gelegt:

- **Zielgröße für das Verhältnis Beschäftigte zur Wohnbevölkerung bis 2045: ca. 1:3,7**
- **Zielzahl 2045 selbständig und unselbständig Beschäftigte (ohne Landwirtschaft): 1.200**

Aufbauend auf die Ergebnisse der Evaluierung und Problemanalyse können noch nachstehende Ziele und Maßnahmen festgehalten werden:

- Das Verhältnis zwischen Wohnbevölkerung und Arbeitsbevölkerung soll weiter verbessert werden
- Durch Sicherung ausreichender Gewerbeflächen an geeigneten Standorten sollen neue Arbeitsplätze geschaffen und die Bedeutung als regionaler Arbeits- / Wirtschaftsstandort gefestigt werden
- Förderung der (räumlichen) Vereinbarkeit von Arbeiten und Wohnen
- Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe - Sicherung landwirtschaftlich hochwertiger Böden und Freiflächen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung

1.6 Baulandbedarf Betriebe / Arbeiten

Aufbauend auf die in Kapitel 1.5 beschriebenen Zielzahlen zum Verhältnis Beschäftigte zur Wohnbevölkerung sowie der daraus abgeleiteten **Zielzahl von 1.200** selbständig und unselbständig Beschäftigten in Verbindung mit der Zielzahl zur Bevölkerung im Jahr 2045 (4.515 EW), wurde der Baulandbedarf für Betriebe gemäß Vorgabe und im REK Datenpaket übermittelten Zahlen ermittelt.

Berechnung des Verhältnisses von Beschäftigten zur Bevölkerung				
	Jahr	Beschäftigte	Bevölkerung	Verhältnis Beschäftigte zu EinwohnerInnen
5	2021	847	3621	1:4,2
	2045	1200	4 515	1:3,76

Die Abschätzung der IST-Situation erfolgte in Kenntnis der bestehenden Betriebssituation sowie Sicherung von gemeindeeigenen Daten wie z.B. Betriebe mit Kommunalsteuerabgaben und mit den VertreterInnen der Gemeinde im Rahmen eines REK Ausschusses auf Plausibilität geprüft. Schwierigkeiten ergaben sich vor allem dadurch, dass bestehende Betriebe meist Arbeitsplätze in mehrere ÖNACE Klassen aufweisen und aus den statistischen Daten nicht eindeutig abgeleitet werden kann, welche Arbeitsplätze in den konkreten Betrieben in Koppl welchen ÖNACE Klassen zugeordnet werden – z.B. Anzahl der Beschäftigten im Handel (z.B. Fa. Reiter bzw. Fa. Stemeseder – sowohl Handel, Produktion und Dienstleistung). Die Ermittlung des bestehenden bebauten Betriebsbaulandes Stand 2021 wurden durch Verschneidung des Standes zur Flächenwidmung 21.1.2022 mit dem aktualisierten SAGIS Datensatz plankatr_BaulGewUnbeb_SAGIS20102021 verschnitten.

REK NEU Betriebsbaulandbedarfsberechnung für Gemeinde bis zum Jahr 2045, STAND: ENTWURF FÜR REK Ausschuss am 25.01.2022

Blick auf die betriebliche Entwicklung der vergangenen 25 Jahre (Quelle Land Salzburg)

1	Flächen-größe in ha							
Bebauung von Flächen im Betriebsbauland gesamt (vergangene 25 Jahre)	8,5							

Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort im Betriebsbauland (Quelle Land Salzburg)

2	Wirtschaftsabteilung, ÖNACE	Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort	davon im Betriebsbauland abgedeckt	Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort im Betriebsbauland				
	Industrie, Produktion und	207	100%	207,00				
	Handel	298	70%	207,20				
	Verkehr, Lagerei	37	100%	37,00				
	Beherbergung und Gastronomie	36	50%	18,00				
	Übrige Dienstleistungen	271	50%	135,50				
	GESAMT	847		604,70		71%		

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

3	Wirtschaftsabteilung, ÖNACE	Aufteilung auf Widmungskategorien in %						Anzahl m2	m2 Anzahl pro Beschäftigten
		IG	GG	BE	SF	HG	BG		
	Industrie, Produktion und			70%	30%	10%		71917	347,42
	Handel			20%	45%	20%		42216	203,75
	Verkehr, Lagerei			5%		30%		11853	320,35
	Beherbergung und Gastronomie					20%		5275	293,08
	Übrige Dienstleistungen			5%	25%	20%		20983	154,85
	GESAMT		0%	100%	100%	100%	0%	0%	152244

Aufteilung des bebauten Baulandes in die einzelnen Widmungskategorien (Ist-Situation)

4	Widmungskategorie	Betriebsbauland bebaut in m², Stand Jahr 2021	Betriebsbauland bebaut in ha, Stand Jahr 2021				
	IG	0	0,00				
	GG	78797	7,88				
	BE	47070	4,71				
	SF	26377	2,64				
	HG		0,00				
	BG		0,00				
	GESAMT	152244	15,22				

Für die Berechnung des Baulandbedarfes wurden in Anlehnung an die Bewertung der IST-Situation Annahmen zur Aufteilung der Anzahl der zusätzlichen 353 Beschäftigten bis 2045 getroffen. Die Annahmen zum Thema Beherbergung und Gastronomie gehen davon aus, dass die bestehende Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb im Bereich Professorfeld nicht mehr für Gastronomie und Beherbergung genutzt wird und diese Nutzung neu im Bereich Gut Guggenthal realisiert wird. Die Anzahl an Beschäftigten wurde aber in der Bilanz berücksichtigt und entspricht ca. der derzeit bestehenden Baulandreserve im Bereich Professorfeld.

Wirtschaftsabteilung	Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort (Jahr 2021)	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
6 Industrie, Produktion und Bauwesen	207	100	347,42	34742,32	100%	3,47	0,00
Handel	296	70	203,75	14262,26	80%	1,14	0,29
Verkehr, Lagerei	37	3	320,35	961,05	100%	0,10	0,00
Beherbergung und Gastronomie	36	60	293,08	17584,67	100%	1,76	0,00
Übrige Dienstleistungen	271	120	154,85	18582,51	30%	0,56	1,30
GESAMT	847	353		86132,8		7,03	1,59

Die Gegenüberstellung der einzelnen im Detail ermittelten Werte ergibt folgenden Baulandbedarf im Vergleich zum bebauten Betriebsbauland sowie der Verbauung in den vergangenen 25 Jahren. Daraus zeigt sich, dass der künftige Bedarf von ca. 7,0 ha geringer ist als das verbaute Betriebsbauland der letzten 25 Jahre.

Gegenüberstellung		
		In ha
7	Betriebsbauland, bebaut	15,22
	Betriebsbauland verbaut, vergangene 25 Jahre	8,5
	Betriebsbauland-Bedarf, zukünftige 25 Jahre	7,03
	Betrieblicher Bedarf im Wohnbauland, zukünftige 25 Jahre	1,59
	Betrieblicher 10-Jahresbedarf	2,81

Eine erste Plausibilitätsprüfung mit den im REK neu vorgesehenen neuen betrieblichen Standorten sowie den bestehenden Baulandreserven zeigt, dass der ermittelte 25 Jahresbedarf ca. der Dimension der Entwicklungsflächen im REK entspricht, der Zehnjahresbedarf aber ca. den derzeit (21.01.2022) bestehenden Baulandreserven.

1.7 Ziele und Maßnahmen für die angestrebte Siedlungsentwicklung

1.7.1 Allgemeine Ziele und Maßnahmen zur angestrebten Siedlungsentwicklung

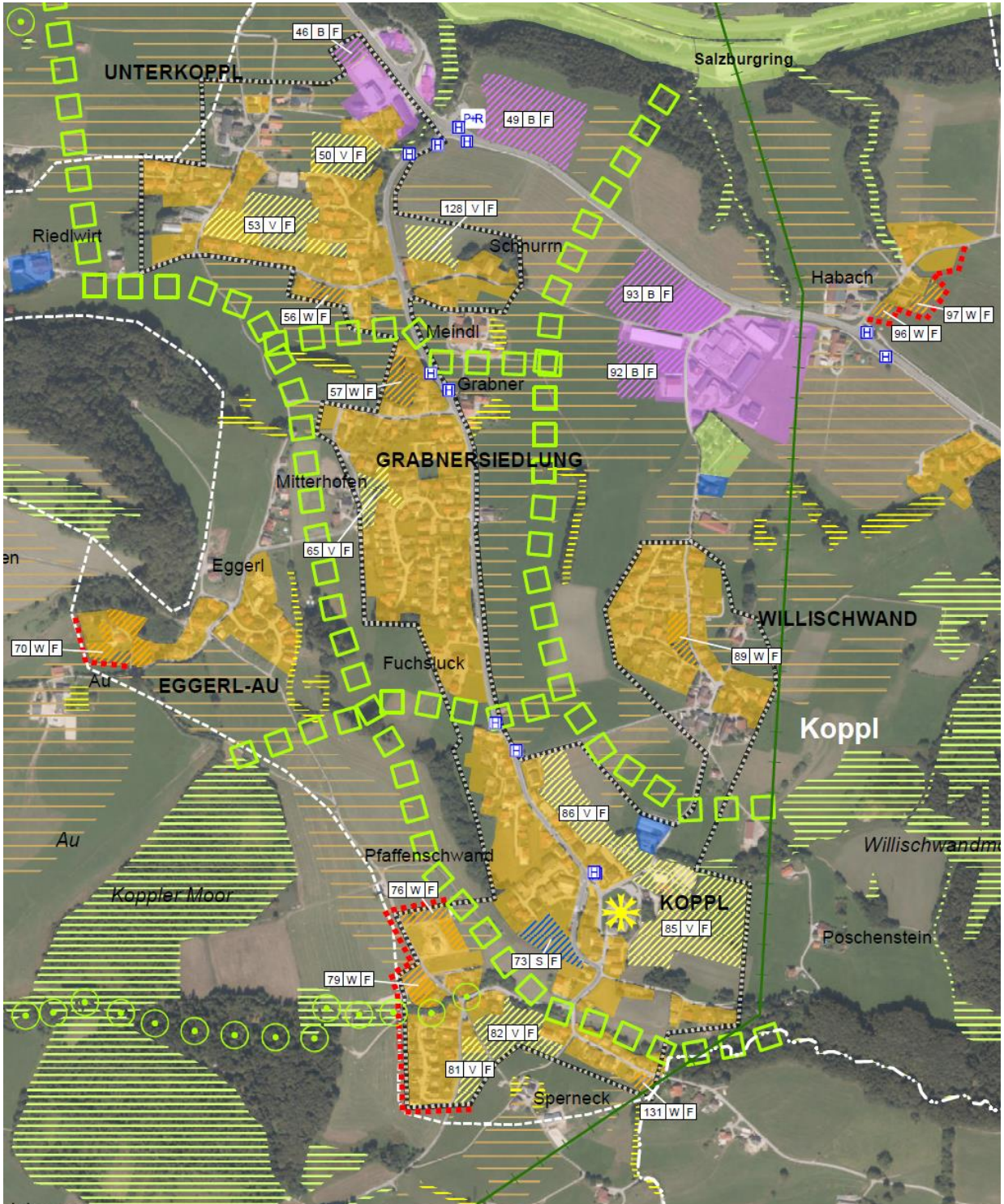
- Weiterentwicklung des Hauptortes Koppl zu einem lebendigen Gemeindezentrum sowie Sicherung und Ausbau der Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sowie zentrumsnahen Wohngebieten mit Schwerpunkt auf förderbares Wohnen und zielgruppenspezifische Wohnungsangebote. Aufnahme des Bereiches in den Siedlungsschwerpunkt
- (Weiter-)Entwicklung des kommunalen Nebenzentrums Guggenthal und Ausbau einer sozialverträglichen Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Dienstleistung und Kleingewerbe sowie Tourismus in zeitlicher Abstimmung mit den dafür erforderlichen sozialen Infrastrukturanangeboten wie Volksschule und Kindergarten
- Maßvolle Erweiterung und Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsgebiete unter Berücksichtigung der Versorgungsqualität und Anschließungserfordernisse sowie naturräumlichen Gegebenheiten und Ziele zum Freiraumschutz (z.B. Guggenthal, Gruberfeldsiedlung, Unterkoppl, Ortszentrum Koppl, Habach). Dabei ist auch auf die Anforderungen zur Löschwasserversorgung Bedacht zu nehmen.
- Abschluss von Baulandsicherungsverträgen im Zusammenhang mit größeren Baulandneuausweisungen im Bereich Koppl (Unterkoppl, Ortszentrum) und Flächen für förderbaren Wohnbau sowie Raumordnungsverträgen bei Baulandausweisungen für den Eigenbedarf (z.B. in Randbereichen - Kleinstsiedlungen)
- Stärkere Orientierung der Siedlungsentwicklung an den mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbaren Standorten und Begrenzung der Entwicklung in Außenbereichen (z.B. durch absolute Siedlungsgrenzen)
- Stärkere Forcierung verdichteter Bauweisen bei Neubauten und unbebauten Baulandreserven - v.a. in Siedlungsbereichen mit hoher Versorgungsqualität und ÖV-Erreichbarkeit unter Berücksichtigung des ländlichen Charakters der Gemeinde
- Ausbau der Angebote für neue Wohnformen (z.B. Generationenwohnen, betreubares Wohnen etc.) sowie Sicherung von Flächen für den förderbaren Wohnbau an geeigneten Standorten
- Nutzung / Revitalisierung von (strukturellen) Leerständen und aufgelassenen Hofstellen
- Deckung des Eigenbedarfs in (Kleinst-)Siedlungen in Randbereichen unter gewissen Voraussetzungen und Kriterien ermöglichen
- Erhalt und Schutz der bäuerlichen Weiler zur Bewahrung des ländlichen Orts- und Landschaftsbildes der Gemeinde - insbesondere in Bereichen mit hohem Siedlungsdruck
- Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes durch Festlegung von Siedlungsgrenzen und Vorgaben zur baulichen Entwicklung in Bebauungsplänen mit entsprechenden Festlegungen sowie Ausweisung eines Bereiches mit erhaltenswertem Ortsbild in Guggenthal und zu erhaltenden Sichtbeziehungen zu den im Landschafts- und Ortsbild markant wahrnehmbaren Kirchen in Koppl Dorf und Guggenthal.


Aufbauend auf die Ziele und Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung wurden nachstehende Konkretisierungen für Teilgebiete mit spezifischen Festlegungen getroffen.

Dazu zählen die Abgrenzung eines Siedlungsschwerpunktes mit Flächen für den förderbaren Wohnbau, eines Bereiches mit erhaltenswertem Ortsbild sowie der Erhalt von Sichtbeziehungen zu orts- und landschaftsbildwirksamen Gebäuden (Kirchen).

1.7.2 Siedlungsschwerpunkt Koppl und förderbarer Wohnbau

Die Gemeinde Koppl weist einen Siedlungsschwerpunkt auf. Dieser befindet sich in der Raumeinheit Koppl und reicht im Süden von Sperneck / Pfaffenschwand über das Ortszentrum von Koppl bis Unterkoppl und Sperrbücke an der B 158. Die Ortschaften Willischwand und Schnurrn bilden die östliche Grenze. Im Westen bildet das bestehende Wohnbualand in Unterkoppl mit den bestehenden Weilern die Grenze – vgl. nachstehende Abbildung



 Siedlungsschwerpunkt

In diesem Siedlungsschwerpunkt sind maßgebliche Potenziale zur Verdichtung und Erweiterung gegeben. Dazu zählen z.B. die Erweiterung des Zentrums von Koppl Richtung Osten sowie bestehende Baulandreserven und Entwicklungsflächen in den Wohnsiedlungen.

Bestehende landwirtschaftliche Hofstellen im unmittelbaren Anschluss an bereits gewidmetes Bauland wurden zum Teil in die Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes aufgenommen, sind aber so wie einzelne Grünflächen bzw. Grünzüge nicht für eine Baulandentwicklung vorgesehen.

Die Außengrenze des Siedlungsschwerpunktes ist daher nicht im Sinne einer maximal möglichen Baulandgrenze zur „Auffüllung“ der innenliegenden Flächen zu interpretieren.

Der Siedlungsschwerpunkt weist vor allem im südlichen Bereich (nahe dem Ortszentrum) eine vergleichsweise hohe Versorgungsqualität und ist im Norden durch Bereiche mit hoher ÖV Güteklasse gekennzeichnet (vgl. dazu auch Bestandskarten und Bestandsanalyse).

Durch die geplante Entwicklung und Innenverdichtung sollen diese Qualitäten erhalten werden können und z.B. in Bezug auf Nahversorgung und soziale Infrastruktur sowie Ausbau der Taktichte der Buslinie von der Haltestelle an der B 158 ins Zentrum (derzeit Probetrieb für DigiBus) ausgebaut und verbessert werden.

Innerhalb des Siedlungsschwerpunktes sind nachstehende Entwicklungsbereiche für den **förderbaren Wohnbau** vorgesehen bzw. aufgrund der Potenziale für verdichtete Bauweise und bestehenden Bebauungsstrukturen geeignet:

- Erweiterungsbereich Ortszentrum Koppl Ost (Flächen Nr. 85 und 86)
- Entwicklungsflächen südlich des Ortszentrums (Fläche Nr. 81 und 82)
- Westlicher Siedlungsrand der Grabnersiedlung / Mitterhofen (Fläche Nr. 65)
- Größeren zusammenhängenden Entwicklungsflächen in Unterkoppl (Fläche Nr. 50 und 53)
- Westliche Erweiterung Gruberfeldsiedlung (Fläche Nr. 17)
- Entwicklungsbereich in Schnurn (Fläche Nr. 128)
- Entwicklungsbereich in Ladau Reith (Fläche Nr. 112)

Das Verhältnis von Flächen für den förderbaren Wohnbau mit entsprechender Sicherstellung von Dichtewerten bzw. maximalen Bauplatzgrößen zu anderen Wohnbaulandkategorien ist auf Grundlage von Bebauungsstudien für den Bereich zu konkretisieren.

Anzustreben ist dabei, dass mindestens die Hälfte der Fläche den Widmungskriterien gem. § 30 Abs. 1 Ziffer 2a entspricht und daher zur Sicherung von Flächen für leistbares Wohnen beiträgt.

Neben den Möglichkeiten zur Ausweisung von Bauland für förderbaren Wohnbau strebt die Gemeinde weiterhin die Entwicklung von Baulandsicherungsmodellen für Einheimische durch Abschluss entsprechender Raumordnungsverträge gem. § 18 ROG an.

1.7.3 Kriterien für Baulandsicherungsmodelle

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Landesentwicklungsprogrammes 2022 (LEP 2022) sind folgende Qualitätskriterien für die Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Koppl werden diese wie folgt konkretisiert:

Angemessenheit von vorhandenem Siedlungsbestand:

- Der Siedlungsbestand muss mindestens so groß sein, wie die Fläche für das Baulandsicherungsmodell (Verhältnis mindestens 1:1)

Gesicherte Verfügbarkeit zu leistbaren Grundstückskosten:

- Lagebezogene Abschläge auf den marktüblichen Verkehrswert des Grundstückes in Verbindung mit Aufschlägen für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen

Erreichbarkeit der Grundversorgung und Haltestellen (in angemessener Entfernung u. Leistungsfähigkeit:

- Lage im Einzugsbereich Nahversorger, VS und Kinderbetreuung gem. REK Bestandsplan Versorgungsqualitäten (und Aktualisierungen dazu)
- oder
- Lage im Einzugsbereich von ÖV Güteklasse „E – sehr gute Basiserschließung ländlich“

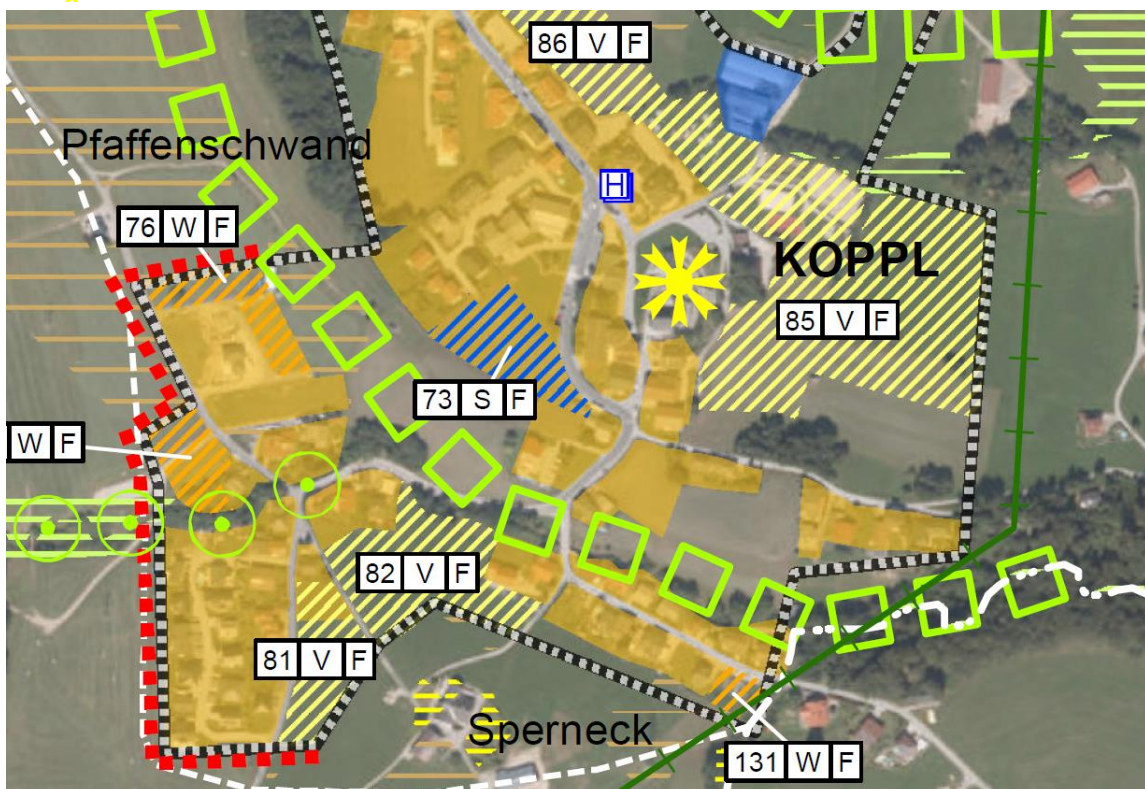
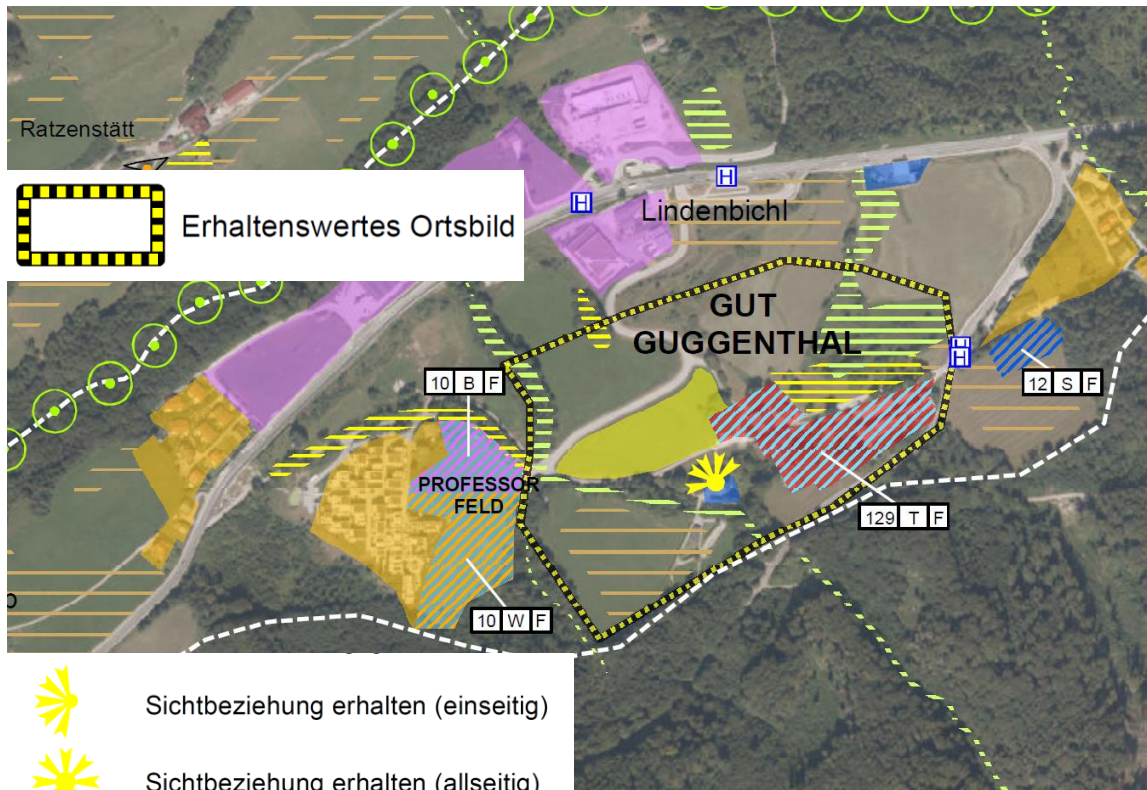
Ausarbeitung eines Gesamtbebauungsplan für gesamtes Planungsgebiet mit

- angemessenen Bauformen und Dichten
- Ermöglichung von mind. 1/3 verdichteten Bauformen (z.B. Haus in der Gruppe) sowie
- Berücksichtigung eines möglichen Umbaus für ein Mehrgenerationenwohnhaus in vertretbarem Umfang
- Richtwert für Künftige Bauplätze maximal 700 m²
- Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild
- Energetische Nachhaltigkeit

1.7.4 Ortsbildschutz – erhaltenswertes Ortsbild und Sichtbeziehungen

In der Raumeinheit Guggenthal befinden sich im Ensemble Gut Guggenthal denkmalgeschützte Bauten sowie die denkmalgeschützte Kirche und der Friedhof Guggenthal. Dieser Bereich wird daher im Entwicklungsplan entsprechend als erhaltenswertes Ortsbild festgelegt (vgl. nachstehender Auszug aus dem Entwicklungsplan)

Maßgeblich in Bezug auf Sichtbeziehungen sind die Kirche Guggenthal sowie die Kirche in Koppl Dorf.



Die Charakteristik des Bereiches Gut Guggenthal wird wesentlich durch die Anordnung der Baukörper, deren Baumasse und Geschossigkeit, Dachformen und Dachneigung (Dachlandschaft), Fassadengestaltung und -gliederung sowie deren Nutzung und funktionale Eingliederung in die Umgebung bestimmt. Als besonders prägende Strukturen sind die denkmalgeschützten Objekte zu werten. Darüber hinaus sind die bestehenden Alleen und Baumreihen, Gehölzgruppen sowie markanten Einzelbäume

sowie die Eingliederung der Baukörper in die Topografie der Umgebung als charakteristische Elemente zu erhalten und zu berücksichtigen.

Ziele und Maßnahmen Ortsbildschutz Gut Guggenthal

- Im Rahmen der Entwicklung des Gebietes Gut Guggenthal und Ausbau sowie Änderung der Funktion bestehender Bauten ist die Wahrnehmbarkeit und Charakteristik des Baubestandes zu erhalten und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz auch im Zusammenhang mit der Planung neuer Bauten entsprechende Festlegungen zur Sicherstellung der Ziele zum Ortsbildschutz in Bebauungsplänen zu treffen.

Ziele und Maßnahmen zum Erhalt von Sichtbeziehungen zur Kirche Guggenthal und Kirche Koppl Dorf

- Zur Gewährleistung der bestehenden markanten Sichtbeziehungen zur Kirche Guggenthal sowie zur Kirche im Ortszentrum sind künftige Bauvorhaben auf mögliche Beeinträchtigungen markanter Sichtbeziehungen aus der unmittelbaren Umgebung sowie von den (Hang)bereichen des Umfeldes aus zu prüfen und freizuhalten. Im Rahmen der Flächenwidmung- und Bebauungsplanung sind die maßgeblichen Sichtachsen entsprechend zu berücksichtigen und durch Festlegungen abzusichern.

1.7.5 Siedlungsgrenzen sowie Ziele und Maßnahmen für kleine und mittelgroße Siedlungen

Die Gemeinde Koppl weist grundsätzlich vergleichsweise heterogene Siedlungsstrukturen auf. Ein maßgebliches Charakteristikum ist dabei die Vielzahl an landwirtschaftlichen Weilern, die im Laufe der letzten Jahrzehnte erweitert, verdichtet und zum Teil mit Wohnbebauung überprägt wurden. Prägend für Koppl ist somit auch eine siedlungshistorisch gewachsene Streusiedlungsstruktur. Aus diesen landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstrukturen haben sich vereinzelt kleine und mittelgroße Siedlungen entwickelt (vgl. Bestandsplan Siedlungstypologie auf Basis REK Datenpaket 2019).

Um auch weiterhin den Eigenbedarf der Familien in diesen kleinen Siedlungen decken zu können, und damit indirekt auch die Möglichkeit für leistbares Wohnen sowie den Verbleib im Familienverbund z.B. zur Unterstützung der Landwirtschaft erhalten zu können, ist die Ausweisung von Bauland für Bestandsbauten inkl. einem untergeordnetem Ausmaß von Baulandreserven im Sinne einer Innenverdichtung und Arrondierung unter Berücksichtigung der nachstehenden Kriterien möglich:

Baulandausweisung von bestehenden kleinen und mittelgroßen Siedlungen in Streulage nur wenn,

- dies mit bäuerlicher Bewirtschaftung vereinbar und überwiegend für den Eigenbedarf (erste Verwandtschaftslinie) sowie Weichende Erben bereits bestehender Landwirtschaftlicher Betriebe in der gleichen Raumeinheit ist, und dies durch privatrechtliche Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) mit der Gemeinde sichergestellt werden kann
- überwiegend Wohnnutzung bzw. bestehenden „Lücken im Grünland“
- kein Vordringen in den Landschaftsraum (kein Neuanriss von derzeit unbebauten Flächen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen)
- nicht mehr als 1.500 m² Baulandreserven pro Standort
- keine neue verkehrliche Erschließung erforderlich
- Begrenzung der äußeren Baulandgrenze durch Festlegung von Siedlungsgrenzen,

Nachstehende kleine und mittelgroße Siedlungen sind daher für eine Neuausweisung von Bauland im Sinne einer Widmung des Bestandes inkl. geringfügiger Schaffung von Baulandreserven vorgesehen und in ihrer flächigen Abgrenzung durch eine absolute Siedlungsgrenze bestimmt:

Raumeinheit Guggenthal

- Hinter Gnigl (standortbezogene Bestimmungen Zähler 28) inkl. absolute Siedlungsgrenze

Raumeinheit Ladau Reith

- Widmoos (standortbezogene Bestimmungen Zähler 126) inkl. absoluter Siedlungsgrenze

Darüber hinaus wurden weitere absolute Siedlungsgrenzen zur langfristigen Begrenzung der maximalen baulichen Entwicklung und Freihaltung von landwirtschaftlichen Flächen sowie bedeutsamen Freiraumstrukturen festgelegt.

- Diese Siedlungsgrenzen dürfen nicht durch Baulandwidmungen überschritten werden. Minimale Abweichungen der Widmungsgrenzen von den Siedlungsgrenzen zur Anpassung an Grundstücksgrenzen bzw. Bauplatzgrenzen sind zulässig, wenn diese nicht die Schaffung von zusätzlichen Bauplätzen bzw. Bautiefen bedingen.

Raumeinheit Koppl:

- Siedlungsgrenze Pfaffenschwand, Kathi Krämer zur Absicherung der sensiblen Freiflächen im Nahbereich des Koppler Moores
- Siedlungsgrenze Au zur Begrenzung des westlichsten Siedlungsrandes der Raumeinheit Koppl
- Siedlungsgrenze Habach zur Sicherstellung der maximalen Abrundung des bestehenden Baulandes und Begrenzung des Weilers Habach im Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen

Raumeinheit Ladau Reith

- Siedlungsgrenze Ladau West zur Begrenzung der bestehenden mittelgroßen Siedlung Richtung Westen zur Sicherstellung der zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen und hochwertigen Böden
- Siedlungsgrenze Ladau Nord zur Begrenzung der bestehenden zeilenartigen Bebauung beidseits entlang der bestehenden Erschließungsstraße

1.8 Ziele und Maßnahmen zur Verkehrsentwicklung

Nachstehende Ziele und Maßnahmen sollen im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung umgesetzt werden:

Maßnahmen zur Attraktivierung des Öffentlichen Verkehr

- Ausbau und Erhalt sicherer Fußwegverbindungen zu den bestehenden ÖV Haltestellen
- Sicherung von Flächen für den Ausbau und die Verbesserung der Qualität von ÖV Haltestellen
- Ausbau der P&R Anlagen entlang der B 158 in
 - P & R Vordergnigl südlich der B 158
 - P & R Mitterbach südlich der B 158 (auf Höhe Betrieb Stemeseder)
 - P & R Sperrbürcke nördlich der B 158 inkl. Prüfung der Möglichkeiten zur Errichtung eines Parkhauses im Zusammenhang mit der hohen ÖV Güteklasse und Dichte an Buslinie sowie dem angestrebten integrierten Taktfahrplan

Maßnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs - Attraktivierung Fuß- und Radverkehr

- Sicherstellung von Mindestbreiten für Gehsteige und Fuß- und Radwegen bei der Erschließung neuer Siedlungsgebiete im Rahmen der Festlegung von Straßenfluchtlinien in Bebauungsplänen
- Sicherstellung einer gefahrenfreien Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten, Nahversorgern sowie Angeboten sowie Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und Freizeit- Sport und Erholungsangeboten für FußgängerInnen und RadfahrerInnen
- Reduktion der Anzahl von Stellplätzen, insbesondere Oberflächenstellplätzen, bei Standorten für Wohnen und Betriebe im Nahbereich von ÖV Haltestellen mit hoher Bedienungsqualität und/oder Möglichkeiten zur Schaffung alternativer Mobilitätsangebote (z.B. Car-Sharing) für den Standort
- Errichtung von attraktiven und sicheren Radabstellanlagen im öffentlichen Raum z.B. bei Schulen, Kindergärten, Ausflugszielen (Sport, Freizeit und Erholung), Kirchen sowie in und bei größeren Siedlungsgebieten bzw. Wohnanlagen und Betriebsstandorten und Berücksichtigung bei der Erstellung von Bebauungsplänen
- Umsetzung von Maßnahmen, die im Zuge von kommunalen oder regionalen Mobilitätskonzepten erarbeitet werden – z.B. Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

Maßnahmen zur Gewährleistung einer konfliktfreien und leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung von Wohn- und Betriebsgebieten sowie Sport- und Freizeitanlagen

- Vermeidung von Stichstraßen zur Erschließung von größeren Siedlungsgebieten
- Sicherstellung von konfliktfreien und effizienten (bodensparenden) neuen Erschließungsstraßen sowie Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz
- Verbesserung der Erschließung des Standortraumes Salzburgring in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Land Salzburg

1.9 Ziele und Maßnahmen zur Freiraumentwicklung

Um die allgemeinen Ziele zur Freiraumentwicklung in den sechs Raumeinheiten erreichen zu können, wurden nachstehende freiraumbezogenen Festlegungen getroffen und räumliche im Entwicklungsplan konkretisiert:

Vorrangbereiche und Vorrangflächen Naturraum und Ökologie:

Grundlage für die Festlegung:

- § 24 Biotop (gem. Naturschutzgesetz und Stand der verfügbaren Biotopkartierung) mit linearem oder flächenhaftem Charakter und freiraumprägender Wirkung auf die Raumeinheit; keine Darstellung bzw. Festlegung bei Überlagerung der § 24 Biotop mit bestehendem gewidmetem Bauland

Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen sowie Sicherung der ökologischen Qualität und Funktion dieser Flächen insbesondere im Zusammenhang mit ihrer Bedeutung für die Biodiversität
- In Zusammenhang vorliegenden Gewässern wird insbesondere auf die Zielvorgaben der EU Wasserrahmenrichtlinie nach Erhaltung bzw. Wiederherstellung des „guten Zustands“ der Oberflächengewässer in ökologischer und morphologischer Hinsicht hingewiesen.
- Keine Baulandwidmung auf diesen Flächen (mit Ausnahme von Sonderfläche gem. § 34 in Abstimmung mit dem Naturschutz) sowie Sicherstellung von entsprechenden Abstandsbereichen zu diesen Flächen durch Freihaltung von Widmung und/oder Bebauung durch Konkretisierung der erforderlichen Abstände im Rahmen der Bebauungsplanung

Erhaltenswerte Landschaftselemente:

Grundlage für die Festlegung:

- § 26 Biotop (gemäß Naturschutzgesetz und Stand der verfügbaren Biotopkartierung) – v.a. Hecken und Feldgehölze sowie Streuobstwiesen und Baumreihen und Alleen (nicht berücksichtigt wurde der Biotoptyp frische artenreiche magerwiese der Tiefgraben, naturferne Teiche) mit Ausnahme bei Überlagerung mit bestehendem Bauland

Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen sowie Sicherung der ökologischen Qualität und Funktion dieser Flächen insbesondere im Zusammenhang mit deren Bedeutung für die Biodiversität und Strukturierung der Landschaft sowie siedlungsnahen Freiraumbereiche
- Sicherstellung des Erhalts der bestehenden Landschaftselemente und deren Funktionsfähigkeit sowie Ersatz oder Ergänzung der bestehenden Strukturen durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan z.B. im Rahmen der Festlegung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten

Siedlungsstrukturierende Freiraumachsen:

Grundlage für die Festlegung:

- Erhebungen zur Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie Charakteristik in den Landschaftsräumen

Ziele und Maßnahmen:

- Freihaltung der Freiraumachsen zur Gliederung des Siedlungsschwerpunktes Koppl und Erhalt der wertgebenden geomorphologischen Strukturen (Hangkuppen und Hangbereiche)
- Freihaltung der Freiraumachsen zur Sicherstellung von freiraumbezogenen Vernetzungsstrukturen zu bestehenden Vorrangbereichen für Naturraum und Ökologie sowie Waldflächen
- Freihaltung der Freiraumachsen zur Gliederung der Bebauung entlang der B 158 (Mindestbreiten 150 m)
- Freihaltung der Freiraumachse zwischen dem dörflichen Weiler Ladau und der nördlich anschließenden zeilenartigen Bebauung zum Erhalt des Charakters der bestehenden Weilerstruktur

Vorrangzone Landwirtschaft

Grundlage für die Festlegung

- Flächen mit hoher Natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Produktionsfunktion) gemäß Bodenfunktionsbewertung mit den Stufen 5a und 5b – ausgenommen bei Überlagerungen mit bestehendem Bauland und Entwicklungsflächen sowie Kleinstflächen

Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt der hochwertigen Böden für die Landwirtschaft
- Ausweisung von Bauland oder Verkehrsflächen nur zulässig, wenn der Anteil der Fläche im Bauland im Verhältnis zum Flächenausmaß der zusammenhängenden betroffenen Vorrangzone Landwirtschaft untergeordnet ist und im Rahmen einer Interessensabwägung die öffentlichen Interessen für die Nutzung als Bauland oder Verkehrsfläche im Vergleich zu den Interessen zum Erhalt der natürlichen Bodenfruchtbarkeit dargelegt und abgewogen werden und Maßnahmen zum Erhalt oder Verbesserung von anderen Bodenfunktionen im Bebauungsplan getroffen werden.
- Sollte sich die Bodenfunktionsbewertungen z.B. durch aktuelle Bewertungen und Begutachtungen ändern, und die Einstufung in Stufe 5a oder 5b nicht mehr gegeben sein, gelten diese Bereiche auch nicht mehr als Vorrangzonen für die Landwirtschaft und unterliegen nicht den oben beschriebenen Maßnahmen zu Vorrangzonen für die Landwirtschaft.

1.10 Ziele und Maßnahmen zur Energieversorgung

Ziele und Maßnahmen zur Wärmeversorgung

- Die Gemeinde Koppl strebt für die größeren und dichter bebauten Siedlungskörper in der Gemeinde grundsätzlich den Ausbau erneuerbar versorgter Wärmeverbünde an, um damit auch die Klimaziele zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung unterstützen zu können.
- Dazu sollen grundsätzlich die, wenn auch nur mehr sehr geringen aber ev. vereinzelt noch bestehenden, Möglichkeiten zur Netzverdichtung und Optimierung der Anschlussdichte im Zusammenhang mit den bestehenden Nahwärmeheizwerken (Bereich Schule Guggenthal sowie Schule Koppl Dorf) sowie Fernwärmenetze in Vordergnigl, Koppl Dorf und Willischwand sowie Habach genutzt werden.
- Da der Ausbau der bestehenden Mikronetze bereits an den Kapazitätsgrenzen angelangt ist, ist auch die Errichtung von neuen Nahwärmeheizwerken zur Versorgung von bestehenden bzw. geplanten verdichteten Siedlungsgebieten vorzusehen und diese durch entsprechende Sonderflächenwidmungen zum Zeitpunkt der Detailplanung für den entsprechenden Standort abzusichern.

Standortbereiche mit neuen Nahwärmeheizwerkstandorten und damit verbundenen neuen Nahwärmenetzen:

- Bereich Koppl Dorf - Habach (Raumeinheit Koppl)
- Bereich Gut Guggenthal - Professorfeld (Raumeinheit Guggenthal)
- In den Außenbereichen und weniger dicht besiedelten mittleren und kleineren Siedlungen sind insbesondere die Potenziale zur Nutzung von Wärmepumpen – auch im Zusammenhang mit Sanierungen – zu nutzen. Im Zuge der Bebauungspläne sind gegebenenfalls Empfehlungen bzw. der Ausschluss von bestimmten Anlagentypen zu prüfen

Ziele und Maßnahmen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie (Photovoltaik)

- Vorrangig sind in der Gemeinde die Potenziale auf geeigneten Dachflächen zu nutzen, und dies bei Neuplanungen entsprechend zu berücksichtigen und gegebenenfalls durch Festlegungen zur Dachgestaltung im Bebauungsplan sicherzustellen
- Standorte für Freiflächen-Photovoltaik- oder Solaranlagen sollen vorrangig auf vorbelasteten Flächen im Bauland und/oder Grünland geprüft werden können. Ein potenziell möglicher Standortraum ist der Bereich des Salzburgringes und angrenzenden Flächen.
- Derzeit unbelastete Grünlandflächen sind nachrangig zu nutzen, und nur, wenn nachweislich sichergestellt werden kann, dass die Anlagen zu keiner maßgeblichen Veränderung des Landschaftsbildes und Landschaftscharakters führen und keine Dominanz durch Sichtbeziehungen im relevanten Landschaftsraum gegeben ist. Bei bestehenden ökologisch wertvollen Strukturen, insbesondere Feuchtgebieten, sind die angrenzenden Bereiche entsprechend der Erfordernisse der ökologischen Wertigkeit frei zu halten.
- Grundsätzlich gelten für die Kennzeichnung von Flächen für freistehende Solaranlagen die Bestimmungen im Zusammenhang mit den neuen Vorgaben des SROG.

2. Standortbezogene Festlegungen

Festlegung dem Bestande nach für überwiegend bebaute Bereiche inkl. Lücken und Baulandreserven

Für Ortslagen, die weitgehend bebaut sind (inkl. Lücken und Baulandreserven, die aufgrund ihrer Größe nicht umweltprüfpflichtig sind) werden pro Raumeinheit für alle diese Ortslagen jeweils die Vorgaben beschrieben. Die Festlegungen sind jeweils aus der Struktur der umgebenden Bebauung sowie bestehenden Bebauungspläne abgeleitet (Festlegungen dem Bestande nach). Bei den Nummern zu den Baulandreserven handelt es sich um die Nummern gemäß Differenzplan in den kleineren Kreissignaturen für nicht umweltprüfpflichtige Flächen. Diese Nummern finden sich im REK Entwicklungsplan nicht mehr.

Festlegungen für Entwicklungs- und Konversionsflächen inkl. angrenzende Baulandreserven

Für Entwicklungsflächen inkl. gegebenenfalls angrenzende Baulandreserven mit entsprechenden Nummern im Entwicklungsplan werden die Vorgaben zur Nutzung und baulichen Entwicklung, die Widmungsvoraussetzungen sowie Erschließungserfordernisse jeweils festgelegt. Diese Vorgaben berücksichtigen die Ergebnisse aus der Umweltprüfung inkl. Minderungsmaßnahmen (vgl. Umweltbericht).

Die angegebenen Dichtewerte und Leithöhen – insbesondere im Zusammenhang mit Nachverdichtungen sind als Rahmenwerte zu sehen. Abweichungen nach oben und unten in neuen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen aufgrund der bestehenden umgebenden Strukturen möglich. In den Bebauungsplänen sind daher die Dichtevorgaben durch Mindest- und Höchstdichten bzw. zwingende Anzahl von Geschoßen zu konkretisieren.

Bei den Rahmenbedingungen werden auch die Hinweise aus der Biodiversitätsdatenbank angeführt. Diese Hinweise auf z.B. Sichtungen beinhalten die Informationen zum Stichtag verfügbaren Datensatz des Hauses der Natur. Die Sichtungsergebnisse sowie Abfragen zu Amphibien aus der Biodiversitätsdatenbank wurden grundsätzlich als Rahmenbedingung in den standortbezogenen Festlegungen angeführt und in den ergänzenden Differenzplänen kartographisch dargestellt, sind jedoch bei konkreten Bauverfahren in Abstimmung mit dem Naturschutz zu verifizieren.

2.1 Allgemeine fachspezifische Empfehlungen und Hinweise der Fachabteilungen

2.1.1 Landesforstdirektion

- Für Widmung von Wald gem. Forstgesetz ist eine Rodungsbewilligung vorzulegen
- Aus forstfachlicher Sicht ist Mindestabstand von 30 m zu Waldflächen empfehlenswert, um Verkehrssicherheitspflichten und div. Interessenskonflikte entsprechend zu berücksichtigen. Aus einer etwaigen Windwurfgefahr sowie Beschattung oder Einträgen von Biomasse (Ast-, Nadel- und Blattfall, etc.) durch Waldbestände auf angrenzende Widmungsflächen geht kein Anrecht auf Entfernung des nachbarlichen Waldes hervor.

2.1.2 Gebietsbauleitung Wildbach und Lawinverbauung

- Rote Gefahrenzonen bzw. ein mind. 4,0 m breiter böschungsoberkantenbegleitender Streifen ist grundsätzlich nicht als Bauland geeignet und aus wildbachfachlicher Sicht jedenfalls von allfälligen Widmungen auszusparen
- Bereiche innerhalb Gelber Gefahrenzonen können bei Widmungen berücksichtigt werden, die WLW ist im Falle von zukünftigen Bebauungen in die Planungen zur Vorgabe von Objekt-schutzmaßnahmen miteinzubeziehen

- Hinweis- und Vorbehaltsbereiche gem. Gefahrenzonenplan sind ebenfalls zu berücksichtigen. Blaue Vorbehaltsbereiche sowie Violette Hinweisbereiche sind zur Erhaltung der vorhandenen Geländestruktur grundsätzlich auch nicht für Widmungen und Bebauungen geeignet.

2.1.3 Naturschutz

- Abklärung Erfordernis Artenschutzverfahren und/oder naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht bei Beanspruchung bzw. Eingriff in nach § § 24, 26 geschützten Lebensräumen - unabhängig von vorliegender Widmung, Nutzung oder Bebauung. Gesetzlich geschützte Lebensräume (§24 NSchG) oder der Naturschutzbehörde anzeigepflichtig entfernbar Bereiche (§26 Feldgehölze) sind immer geschützt, auch wenn diese nicht in einer Biotopkartierung erfasst sind. Jede Beeinträchtigung, auch in deren Pufferbereich, der für eine unbeeinträchtigte Existenz des geschützten Lebensraums notwendig ist, bedarf einer naturschutzfachlichen Prüfung bzw. eines Naturschutzverfahrens über die Naturschutzbehörde. Eine Widmung von geschützten Lebensräumen und deren Pufferbereiche zu Bauland wird aus naturschutzfachlicher Sicht klar abgelehnt.
- Bei Widmungen an naturnahen Fließgewässern ist für eine naturschutzfachliche Eignung von einem Abstand von 10 m zum Uferbegleitgehölze (mindestens 10 m zur Uferkante) auszugehen, um die geschützten Lebensräume und den Naturhaushalt nur unwesentlich zu beeinträchtigen. Der Pufferstreifen ist frei von Bebauung zu halten (auch keine Hinterhofnutzungen, Gärten, Gartenabfallablagerungen, Ablagerungen, Wege, Zufahrten, Garagen etc....
- Für Betriebsbaulandgebiete (GG, BE) wird die Ausarbeitung von landschaftspflegerischen Begleitplanung mit Grünstrukturierung, Bepflanzungskonzept, Dachbegrünung, Bodenversiegelungseinsparungsmaßnahmen (Bsp. Parkhäuser, Tiefgaragen) und Neophytenmanagement empfohlen.

2.2 Raumeinheit „Heuberg“

Siedlungsbestand Heuberg Süd (inkl. Baulandreserve Nr. 1)	
Nutzung:	Wohnen, Landwirtschaft
Widmungsvoraussetzung:	keine
Erschließung:	gegeben
Bauliche Entwicklung:	Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes (GFZ 0,3, offene Bauweise),
Rahmenbedingungen:	Bei Bauführungen und Nachverdichtungen auf Flächen außerhalb der Bebauungsplangebiete Berücksichtigung der bestehenden Landwirtschaften sowie Erhalt von Baum- und Gehölzstrukturen

Siedlungsbestand Schmeisser (inkl. Baulandreserve Nr. 2)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Keine, bereits als Bauland gewidmet, eine Baulandreserve im Ausmaß von ca. 600 m ²
Erschließung:	über bestehende Zufahrt gegeben
Bauliche Entwicklung:	Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen, geneigte Dächer, im Rahmen von Nachverdichtungen Erhalt wertgebender Gehölzstrukturen am Bauplatz
Rahmenbedingungen:	Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden gelben Gefahrenzone im Rahmen der Bauverfahren, Sicherstellung Waldabstand

2.3 Raumeinheit „Guggenthal“

Siedlungsbestand Guggenthal (inkl Baulandreserve Nr. 4, 6, 7, 8, 9) – nördl. B 158	
Nutzung:	Westlich Wohnen, östlich Arbeiten (Biogena Standort)
Widmungsvoraussetzung:	keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung:	Über bestehenden Zufahrten und Anbindungen an die B 158 gegeben
Bauliche Entwicklung:	Bebauung der Baulandreserve für Wohnen in Anlehnung an die Vorgaben im Bebauungsplan für das angrenzende Wohngebiet; Erhöhung der Bebauungsdichte ausgehend von einer GRZ von 0,25 möglich; Sicherstellung einer Eingrünung bzw. Gestaltung des Siedlungsrand am Übergang zu den zusammenhängenden Freiflächen; für betriebliche Flächen Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes,
Rahmenbedingungen:	Abklärung Maßnahmen Lärmbelastung durch B 158 bzw. betriebsbedingte Emissionen in Zusammenhang mit Wohnnutzungen Freihaltung sensibler Bereiche – Waldrandbereich, Gewässer, Abklärung Erfordernis artenschutzrechtliche Bewilligung

Siedlungsbestand Nocksteinsiedlung - Kreuzung B 158 / L 108 Gaisbergstraße (inkl. Baulandreserve 13, 14)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	keine, bereits als Bauland gewidmet;
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	Aufgrund der Nähe zum bestehenden Schul- und Kindergartenstandort Guggenthal wird eine Dichte von GFZ 0,5 bis 0,6 angestrebt; Erarbeitung einer Bebauungsstudie als Grundlage für den Bebauungsplan und zur Sicherstellung von Flächen für den Amphibien-Wanderkorridor, der auch Teil des lokalen Lebensraumkorridors ist; Erstellung eines Bebauungsplanes
Rahmenbedingungen:	Bestehendes kartiertes Biotop (Naturferne Teich und Tümpel) innerhalb des Baulandes und lokaler Lebensraumkorridor; Abklärung Erfordernis artenschutzrechtliche Bewilligung Herpetofauna, Lärmeinflussbereich der B 158 und L 108; gelbe GFZ,

Siedlungsbestand Schernwies (inkl. Baulandreserve Nr. 15)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	Bestehender Bebauungsplan (GRZ 0,25; TH 6,5 offene Bauweise) – für Gebiete ohne Bebauungsplan: Bebauung in Anlehnung an die gegebenen Bebauungsstrukturen
Rahmenbedingungen:	Bestehendes Bauland innerhalb des Lebensraumkorridores von lokaler Bedeutung; Lage innerhalb der gelben Zone (gilt für Baulandreserve)

Siedlungsbestand Gruberfeldsiedlung (inkl. Baulandreserven Nr. 18, 19, 20, 21,22, 23, 24, 25, 26)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	Bebauungsplan vorhanden (GRZ: 0,25, TH 6), Möglichkeiten zur verträglichen Nachverdichtung durch Änderung des Bebauungsplanes schaffen
Rahmenbedingungen:	Berücksichtigung von Auflagen der WLV aufgrund Lage in gelber bzw. roter Zone Abklärung Erfordernis naturschutzrechtliche Bewilligung bei Baumaßnahmen (Baulandreserven Nr. 18,19,20)

Siedlungsbestand Schlag (inkl. Baulandreserve 34, 35,)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	Neuerstellung Bebauungsplan unter Berücksichtigung der bestehenden ökologischen Strukturen und angrenzenden Waldflächen, Bebauungsstruktur entsprechend der umgebenden Bebauung bzw. Bebauungspläne (GFZ max. 0,4, offene Bauweise)
Rahmenbedingungen:	Bestehendes Biotop innerhalb von Baulandreserve Fläche Nr. 35 (§ 24 Biotop: „Feucht – und Nassgrünland nährstoffarmer Standorte) – Abklärung Erfordernis naturschutzrechtliche Bewilligung Lage im Lärmeinflussbereich der B 158

Siedlungsbestand Mitterbach Stemeseder (inkl. Baulandreserve 40, 42, 43, 44)	
Nutzung:	Wohnen, Arbeiten
Widmungsvoraussetzung:	keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	Erstellung von Bebauungsplänen für die bestehenden Baulandreserven östlich des Betriebes Stemeseder und Sicherstellung von verdichteten Bauweisen am Übergang von den bestehenden Betriebsgebäuden zur vergleichweisen lockeren Bebauung im Osten, Sicherstellung Freihaltung ökologisch sensibler Bereiche, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung
Rahmenbedingungen:	Zum Teil angrenzend an Bauland Rote und Gelbe Zone und violetter Hinweisbereich der WLV; fußläufige Erreichbarkeit zu ÖV Haltestellen Güteklasse D Freihaltung sensibler Bereiche (Uferbegleitgehölze, Fließgewässer) - Abklärung Erfordernis naturschutzrechtliche Bewilligung

10 A Professorfeld Nord (0,7 ha)	
Nutzung:	Arbeiten inkl. Start- und Übergangswohnungen
Widmungsvoraussetzung:	Bereits als Bauland Gebiet für Beherbergungsgroßbetrieb gewidmet – Voraussetzung für die Nutzungsänderung: Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung und Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer; Konkretisierung Nutzungs- und Bauungskonzept (Betriebstypen, Arbeitsplatzdichten, Anteil Wohnnutzungen) sowie Erschließungskonzept
Erschließung:	Über bestehende Straßenanlage ausgehend von der B 158– Neubaumaßnahmen für die innere Erschließung erforderlich ÖV-Güteklasse: E–F; Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	Sicherstellung von verdichteten Bauweisen unter Berücksichtigung der westlich anschließenden Wohnbebauung im Zweitwohngebiet sowie Vorgaben des Bebauungsplanes (recht-

	<p>kräftiger Bebauungsplan für BG, BMZ max. 3,6, GFZ max.1,1) erforderliche Änderung Bebauungsplan unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung sowie Vorliegen eines abgestimmten Nutzungs- und Bebauungskonzeptes, ergänzende Festlegungen zur architektonischen Gestaltung aufgrund Einsehbarkeit, Gewährleistung Sichtbeziehungen Kirche Gugenthal, funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz sowie zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung - Freihaltung sensibler Bereiche, Pflanzgebote</p>
<p>Rahmenbedingungen:</p>	<p>Sicherstellung Freihaltung sensibler Waldrandbereiche Abstimmung Naturschutz Erfordernis Artenschutzverfahren vor Bebauung; Abstimmung Erfordernis Lärmschutzmaßnahmen für Wohnnutzungen im Betriebsgebiet im Bauverfahren; Bodenerkundungen und geologisches Gutachten im Bauverfahren.</p> <p>Biodiversitätsdatenbank: Sichtung von besonders geschützten Tierarten (§2 Sbg. Pflanzen und Tierartenschutzverordnung 2017) sowie geschützter Art nach EU Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe Potenzial zur Nutzung betrieblicher Abwärme von bestehenden oder neu ansiedelnden Betrieben</p>

<p>10 W Professorfeld Süd (1,15 ha)</p>	
<p>Nutzung:</p>	<p>Wohnen</p>
<p>Widmungsvoraussetzung:</p>	<p>Bereits als Bauland Gebiet für Beherbergungs-großbetrieb gewidmet – Voraussetzung für die Nutzungsänderung: Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung und Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlags-wässer;</p> <p>Konkretisierung Bebauungs- und Erschließungskonzept; Umsetzung der Widmung Erweitertes Wohngebiet nach Bedarf sowie unter Berücksichtigung der in diesem Zusammen-</p>

	hang erforderlichen sozialen Infrastrukturen (Kindergarten, +Schule) .
Erschließung:	Über bestehende Straßenanlage ausgehend von der B 158– Neubaumaßnahmen für die innere Erschließung erforderlich ÖV-Güteklasse: F-G, Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	Sicherstellung von verdichteten Bauweisen unter Berücksichtigung der westlich anschließenden Wohnbebauung im Zweitwohngebiet sowie Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes (GFZ max. 0,8) - erforderliche Änderung des Bebauungsplanes (derzeit rechtsgültig für Gebiet für Beherbergungsgroßbetrieb) unter Berücksichtigung der Nutzungsänderung sowie Vorliegen eines abgestimmten Nutzungs- und Bauungskonzeptes, ergänzende Festlegungen zur architektonischen Gestaltung aufgrund Einsehbarkeit, Gewährleistung Sichtbeziehungen Kirche Guggenthal; funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz sowie zur Verringerung des Versiegelungsgrades; Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung - Freihaltung sensibler Bereiche, Pflanzgebote
Rahmenbedingungen:	Sicherstellung Freihaltung sensibler Waldrandbereiche; Abstimmung Naturschutz Erfordernis Artenschutzverfahren vor Bebauung Bodenerkundung und geologisches Gutachten im Bauverfahren. Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe Potenzial zur Nutzung betrieblicher Abwärme von bestehenden oder neu ansiedelnden Betrieben

12- Schulwiese (0,3 ha)	
Nutzung:	Sondernutzung Schule
Widmungsvoraussetzung:	Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung und Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer;
Erschließung:	Ausgehend von der bestehenden Erschließungsstraße über neu zu errichtende Zufahrt ÖV-Güteklasse: E, Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	flächensparende Bebauung, offene Bauweise, Festlegungen zur architektonischen Gestaltung unter Berücksichtigung der sensiblen Lage (Landschaftsbild, Gewährleistung Sichtbeziehungen Kirche Guggenthal) Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz sowie zur Verringerung des Versiegelungsgrades; Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung - Freihaltung sensibler Bereiche, Pflanzgebote
Rahmenbedingungen:	<p>Sicherstellung Freihaltung sensibler Waldrandbereiche</p> <p>Prüfung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung – bei Umsetzung der Widmungskategorie EW sind für die Teilfläche im Bereich > 55 dB Maßnahmen der Handlungsstufe 1 zu prüfen.</p> <p>Abklärung Naturschutz Erfordernis Artenschutzverfahren bzw. CEF-Maßnahmen - Lage im Nahbereich der Amphibienwanderstrecke und im lokalen Lebensraumkorridor</p> <p>Biodiversitätsdatenbank: Sichtung von besonders geschützten Tierarten (§2 Sbg. Pflanzen und Tierartenschutzverordnung 2017) sowie geschützter Art nach EU Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p>

129 Gut Guggenthal (1,5 ha)	
Nutzung:	Touristische Nutzung
Widmungsvoraussetzung:	Bereits als Bauland Kerngebiet gewidmet – Voraussetzung für die Nutzungsänderung: Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung und Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer, Konkretisierung Bebauungs- und Erschließungskonzept mit Einbeziehung ÖV für den angestrebten Endausbau als Beherbergungsgroßbetrieb
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden ÖV-Güteklasse: F, Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	Besondere Bauweise unter Berücksichtigung der Lage im Bereich erhaltenswertes Ortsbild gem. Entwicklungsplan (Ortsbildschutz Gut Guggenthal), Anforderungen des Denkmalschutzes sowie Vorgaben des in Ausarbeitung befindlichen Bebauungsplanes (GRZ 0,36), Festlegungen zur architektonischen Gestaltung, Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades sowie ökologischen Randgestaltung - Freihaltung sensibler Bereiche, Pflanzbindungen, Pflanzgebote; Erhalt angelegter Ersatzlebensräume CEF-Maßnahmen
Rahmenbedingungen:	<p>Erfordernis Artenschutzverfahren Naturschutz für jegliche Baumaßnahmen Bodenerkundungen und geologisches Gutachten im Bauverfahren.</p> <p>Abklärung Naturschutz Erfordernis Artenschutzverfahren - Lage im Nahbereich der Amphibienwanderstrecke und im Lebensraumkorridor</p> <p>Biodiversitätsdatenbank: Sichtung von besonders geschützten Tierarten (§2 Sbg. Pflanzen und Tierartenschutzverordnung 2017), Sichtung von Wild nach dem Sbg. Jagdgesetz 1993 idgF, Sichtung von geschützter Art nach EU Vogelschutzrichtlinie sowie Sichtung geschützter Art nach EU Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. 50 Meter Puffers eines Larven- bzw. Eierfundortes von Amphibien.</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p>

16 Schernwies (0,29 ha)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung und Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden ÖV-Güteklasse: E-F, Haltestelle ÖPNV > 500m
Bauliche Entwicklung:	Anpassung bestehender Bebauungsplan (GRZ 0,25; max. TH 6,5 offene Bauweise); Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz sowie zur Verringerung des Versiegelungsgrades; Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung
Rahmenbedingungen:	Lärmeinflussbereich B 158 (Lärmprognose 2030): Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung– Bei Umsetzung der Widmungskategorie „RW“ Maßnahmen der Handlungsstufe 1 erforderlich Abklärung Auflagen und Vorgaben des WLVB bezüglich gelber Zone Abklärung Bauabstandsnachweis Gefährdungsbereich 30kV Freileitung nördlich Freihaltung Waldabstandsbereich südlich Lage im lokalen Lebensraumkorridor. Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen

17 Gruberfeldsiedlung (0,04 ha)	
Nutzung:	Wohnen, förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzung:	Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Neubau Erschließungsstraße erforderlich ÖV-Güteklasse: E-F, Haltestelle ÖPNV > 500m
Bauliche Entwicklung:	Anpassung bestehender Bebauungsplan (GRZ 0,25; oberste TH Nord 6,0, max. TH Süd 6,5 offene Bauweise, max. 3 WE); Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Boden-

	schutz sowie zur Verringerung des Versiegelungsgrades; Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung:
Rahmenbedingungen:	<p>Entwicklung Angebote für leistbares Wohnen - Konkretisierung Flächenausmaß für Widmungskategorie Förderbarer Wohnbau</p> <p>Lärmeinflussbereich B 158 (Lärmprognose 2030): Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung– Bei Umsetzung der Widmungskategorie „RW“ Maßnahmen der Handlungsstufe 1 erforderlich</p> <p>Abklärung Auflagen und Vorgaben des WLV bezüglich gelber Zone</p> <p>Lage im lokalen Lebensraumkorridor (Amphibien): Abklärung erforderlicher Maßnahmen Naturschutz – Freihaltung Abstandsbereich Wald: mind 5 m Widmungsgrenze, kein Straßenbau in Abstandsfläche</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p>

27 Meisterfeld (0,21 ha)	
Nutzung:	Sondernutzung Feuerwehr sowie ergänzender Freizeitinfrastruktur mit untergeordneten baulichen Anlagen
Widmungsvoraussetzung:	Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Bestehende Zufahrt B158 – Abklärung erforderliche Ausbaumaßnahmen – Erschließungskonzept mit Einbeziehung der Landesstraßenkreuzung ist vorzulegen ÖV-Güteklasse: D, Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	Bodensparende Bebauung, Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. Verringerung des Versiegelungsgrades; Vorgaben zur architektonischen Gestaltung aufgrund Einsehbarkeit der Lage, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung; Lage im Lebensraumkorridor – Freihaltung sensibler

	Bereiche
Rahmenbedingungen:	<p>Berücksichtigung Vorgaben Landesstraße Lage im Bauverbotsbereich B158</p> <p>Abklärung erforderliche Freihaltung Waldabstandsbereich nordwestlich – Berücksichtigung im Rahmen der Widmungsabgrenzung</p> <p>Lage im lokalen Lebensraumkorridor</p>

28 Hinter Gnigl (1,15 ha, inkl. 2 Lücken im Freiland)

Nutzung:	Wohnen – überwiegend bereits bestehende Wohnbebauung, unbebaute Fläche im Ausmaß von ca. 0,2 ha
Widmungsvoraussetzung:	Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Erschließungsstraße bereits vorhanden ÖV-Güteklasse: D-E, Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	Erhalt der Bebauungsstruktur (offene Bauweise, GRZ 0,25, Leithöhe zweigeschoßige Bebauung, geneigte Dächer), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz sowie Verringerung Versiegelungsgrad, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Erhalt Streuobstbestand, Eingrünung Siedlungsrand
Rahmenbedingungen:	<p>Prüfung Erfordernis Artenschutzverfahren bei Beanspruchung Streuobstwiese (Biotopkartierung)</p> <p>Nahelage zu landwirtschaftlichen Betrieben – Widmungskategorie Dorfgebiet</p> <p>Lage im Lärmeinflussbereich der B 158 (Lärmprognose 2030) Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung Freihalten der Zone >65dB Ausschluss Wohnnutzung, bei Umsetzung der Widmungskategorie „DG“ für die weiteren Teilflächen Maßnahmen der Handlungsstufe 2 bzw. 1 zu prüfen, bei Handlungsstufe 2 ist ein schalltechnisches Projekt erforderlich</p> <p>Berücksichtigung Vorgaben Landesstraße Lage im Bauverbotsbereich B158.</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p>

	Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe
--	---

29 Hinter Gnigl (2) (0,07 ha)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Erschließungsstraße bereits vorhanden ÖV-Güteklasse: D, ÖPNV Haltestelle < 500m
Bauliche Entwicklung:	Bebauung entsprechend der umgebenden Bauungsstrukturen (offene Bauweise, GRZ 0,25, Leithöhe zweigeschoßige Bebauung, geneigte Dächer), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Eingrünung Siedlungsrand
Rahmenbedingungen:	Lage im Lärmeinflussbereich der B 158 Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bei Umsetzung der Widmungskategorie DG keine Maßnahmen erforderlich (Lärmprognose 2030) Gebiet liegt innerhalb des lokalen Lebensraumkorridors (äußerster Rand der Abgrenzung). Nahelage zu landwirtschaftlichen Betrieben – Widmungskategorie Dorfgebiet Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe

30 Vorder Gnigl (0,15ha, davon 0,05 ha bereits gewidmet)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Teilfläche bereits gewidmet; Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Erschließungsstraße bereits vorhanden ÖV-Güteklasse: D

Bauliche Entwicklung:	<p>Bebauung entsprechend der umgebenden Bauungsstrukturen (offene Bauweise, GRZ 0,25, Leithöhe zweigeschoßige Bebauung, geneigte Dächer), funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung - Eingrünung Siedlungsrand</p>
Rahmenbedingungen:	<p>Lage im Lärmeinflussbereich der B158 – Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bei Umsetzung der Widmungskategorie EW keine Maßnahmen erforderlich, südliche Teilfläche bereits als EW mit Kennzeichnung „L“ Handlungsstufe 2 gewidmet (Lärmprognose 2030)</p> <p>Mögliche Nutzungskonflikte aufgrund anschließender betrieblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzungen.</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p> <p>Potenzial zur Nutzung betrieblicher Abwärme von bestehenden oder neu ansiedelnden Betrieben</p>

36 Schlag (0,34 ha)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	<p>Teilfläche bereits als Bauland gewidmet</p> <p>Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer</p> <p>Abklärung verkehrstechnische Erschließung – Erschließungs- und Parzellierungskonzept</p>
Erschließung:	Neubaumaßnahmen für die innere Erschließung ausgehend von bestehender Straßenanlage (Gemeindestraße) östlich erforderlich ÖV-Güteklasse D, Haltestelle ÖPNV <500m
Bauliche Entwicklung:	<p>Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bauungsstrukturen: offene Bauweise, angestrebte Dichtefestlegung GFZ 0,5 bis 0,6, Leithöhe zweigeschoßige Bebauung, Vorgaben zur architektonischen Gestaltung (Dachlandschaft), Sicherstellung funktionsbezogene</p>

	<p>Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung Freihaltung sensibler Bereiche (südlich Gewässerverlauf), Eingrünung Siedlungsrand</p>
Rahmenbedingungen:	<p>Lage im Lärmeinflussbereich der B158 (Lärmprognose 2030) – Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bei Umsetzung der Widmungskategorie „EW“ Maßnahmen der Handlungsstufe 2 (schalltechnischen Projekt) erforderlich</p> <p>Abklärung Maßnahmen Lage anschließend an Gewässerverlauf „Moosgraben“ – Freihaltung inkl. Abstandsbereich von min. 5 zur Uferkante</p> <p>Abklärung Naturschutz Erfordernis Artenschutzverfahren und/oder naturschutzrechtliche Verfahren.</p>

130 Schlag (0,2 ha)

Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	<p>Teilfläche bereits als Bauland gewidmet</p> <p>Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer</p>
Erschließung:	Zufahrt ausgehend von bestehender Straßenanlage (Gemeindestraße) westlich möglich ÖV-Güteklasse D, Haltestelle ÖPNV <500m
Bauliche Entwicklung:	<p>Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen: offene Bauweise, angestrebte Dichtefestlegung GFZ 0,5 bis 0,6, Leithöhe zweigeschoßige Bebauung, Vorgaben zur architektonischen Gestaltung (Dachlandschaft), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung Freihaltung sensibler Bereiche (südlich Gewässerverlauf, Gehölzbestand), Eingrünung Siedlungsrand</p>
Rahmenbedingungen:	Lage im Lärmeinflussbereich der B158 (Lärmprognose 2030) bzw. Salzburgring – Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bei Umsetzung der Widmungskategorie „EW“ Maßnahmen der Hand-

	<p>lungsstufe 1 erforderlich</p> <p>Abklärung Maßnahmen aufgrund Nahelage zu Sportanlage</p> <p>Abklärung Maßnahmen Lage anschließend an Gewässerverlauf „Moosgraben“ bzw. Gehölzbestand - Erfordernis naturschutzrechtliche Verfahren</p> <p>Biodiversitätsdatenbank: Sichtung vollkommen oder teilweise geschützter Pflanzenart (§1 Sbg. Pflanzen- und Tierartenschutzverordnung 2017)</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p>
--	--

41 Mitterbach (0,85 ha, davon 0,53 ha bereits gewidmet)

Nutzung:	Arbeiten
Widmungsvoraussetzung:	<p>Absicherung erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für Wohnnutzungen im Betriebsgebiet durch Festlegung im Bebauungsplan (Ausschluss Wohnnutzungen ODER Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren ODER Ausarbeitung Schalltechnisches Projekt</p> <p><i>Hinweis: Teilfläche im Ausmaß von 3.734 m² wurde bereits als Betriebsgebiet gewidmet (vgl. TAÄ 321/45, rechtswirksam mit 28.04.2023)</i></p>
Erschließung:	<p>Erschließungsstraße bereits vorhanden; die technischen Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden bzw. ohne großen Aufwand herstellbar; die Oberflächenwässer können nach vorheriger Retention in den Vorfluter eingeleitet werden- hierfür ist eine wasserwirtschaftliche Bewilligung erforderlich und die grundsätzliche Machbarkeit seitens der gewässerbetreuenden Dienststelle zu bestätigen.</p> <p>ÖV-Güteklasse: D-E, Haltestelle ÖPNV < 500m</p>
Bauliche Entwicklung:	<p>Berücksichtigung Vorgaben Bebauungsplan BMZ max. 6,0, TH/FH/GH max. 9,50 m, funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz; Erfordernis Lärmschutzmaßnahmen betreffend Wohnnutzungen im Betriebsgebiet</p>

Rahmenbedingungen:	<p>Freihaltung Waldabstandsbereich (durch Widmungsgrenze berücksichtigt)</p> <p>Freihaltung sensible Bereiche – randliche Lage im lokalen Grünkorridor (durch Widmungsgrenze) berücksichtigt</p> <p>Lage im Lärmeinflussbereich der B158 sowie anschließend an Gewerbegebiet: Sicherstellung Lärmschutzmaßnahmen für zulässige Wohnnutzung in Betriebsgebieten – zur Beurteilung sind die Planrichtwerte gem. Kategorie 3 (EW) entsprechend der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ heranzuziehen; zum Gewerbegebiet ist unter Berücksichtigung des Flächenausmaßes ein Abstand von ca. 15 m zu gewährleisten.</p> <p>Gebiet liegt teilweise innerhalb eines lokalen Lebensraumkorridors.</p>
--------------------	--

2.4 Raumeinheit „Gaisberg-Nockstein“

In diesem Bereich sind keine Entwicklungsflächen für bauliche Entwicklungen vorgesehen

2.5 Raumeinheit „Koppl“

Siedlungsbestand Unterkoppl (inkl. Baulandreserven 47, 51, 52,54)	
Nutzung:	Wohnen, Gewerbe (nahe B 158), Landwirtschaft
Widmungsvoraussetzung:	keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	Bestehender Bebauungsplan (GFZ min 0,45 und max. 0,58; TH 6,5 offene Bauweise) – für Baulandreserve Nr. 52 (ca. 1680 m ²) und 51 (ca. 1360 m ²) Erstellung eines Bebauungsplanes: Bebauung in Anlehnung an die gegebenen Bebauungsstrukturen – angestrebte Dichte GFZ 0,4 bis 0,6; Sicherstellung von Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung (Freihaltung sensibler Bereiche, Ersatzpflanzung zur Aufrechterhaltung des Biotopverbund)
Rahmenbedingungen:	<p>Nahbereich zu landwirtschaftlichen Hofstellen; Bauland nahe L 226 – Vorgaben Lärmschutz (Handlungsstufe 2); Vorgaben zur wasserwirtschaftlichen Rahmenverfugung</p> <p>Abklärung Erfordernis naturschutzrechtliche Verfahren</p>

Siedlungsbestand Grabnersiedlung (inkl. 58, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 67, Fläche 64)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	keine, bereits als Bauland gewidmet; Fläche 64 Baulücke für Neuwidmung im Ausmaß von ca. 1.100 m ²
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	Für die Flächen 61, 62, und 66 Umsetzung Bebauungsplan (GFZ 0,4 bzw. GRZ 0,25); alle weiteren Flächen Bebauung entsprechend der umgebenden Strukturen mit Festlegungen zur Eingrünung des Siedlungsrandes sowie Maßnahmen zum Bodenschutz (z.B. Fläche 58) – gegebenenfalls Erstellung von Bebauungsplänen für Flächen am Übergang zum Grünland
Rahmenbedingungen:	Maßnahmen zum Lärmschutz an der L 226, Abstandsbestimmungen zur 30 KV Stromleitung, Schutzabstände L 226 Abklärung Maßnahmen Naturschutz im Bereich der Baulandreserve südwestlich (67) betreffend Nahelage zu Niedermoor – keine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes

Siedlungsbestand Eggerl (inkl. Baulandreserve 68, 69)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	Bebauung der Baulandreserven entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes (GRZ 0,25)
Rahmenbedingungen:	Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung, Nahbereich zur 110 kV Leitung

Siedlungsbestand Koppl (Zentrum) (inkl. Baulandreserven 71, 72, 73, 74, 75, 84)	
Nutzung:	Wohnen und Zentrumsfunktionen (Schule, Gemeindeamt) Vorbehaltsfläche Schule
Widmungsvoraussetzung:	Keine, bereits als Bauland gewidmet; Vorbehaltsfläche Schule soll wieder aufgenommen jedoch im Flächenausmaß konkretisiert werden

Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden; Ergänzung innere Erschließung für Baulandreserve Nr 84
Bauliche Entwicklung:	Überprüfung der Vorgaben aus bestehenden Bebauungsplänen in Bezug auf Nachverdichtungspotenziale - Ziel GFZ 0,5 bis 0,6 und Konkretisierung der Bebauungsvorgaben zur Einbettung in die umgebenden Strukturen sowie Naturraumausstattung Sicherstellung einer Freifläche im Bereich der Baulandreserve 73 (Rodelhügel) in Abstimmung mit konkreten Bebauungsüberlegungen zur Schulerweiterung sowie weiterer sozialer Infrastruktur und zielgruppenspezifischen Wohnangeboten (z.B. betreubares Wohnen)
Rahmenbedingungen:	Berücksichtigung Waldabstände und Nahelage zu Waldrändern (betrifft BLR Nr. 71 und 72) Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung, Nahelage zum Waldrand im Westen des Ortszentrums sowie Landwirtschaften im Süden, Hangbebauung im Bereich Fläche 73

Siedlungsbestand Pfaffenschwand (inkl. Baulandreserven 77, 78, 80,)

Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	Bebauung entsprechend der aktuellen Bebauungspläne
Rahmenbedingungen:	Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung, Lage bzw. nahe der Gelben und Roten Gefahrenzone der WLW, bestehende Uferbegleitgehölze Freihaltung Abstandsreich, Nahelage der Baulandreserve 80 zu § 24 Biotopen (Pfaffenschwandtner Kohldistelwiese und Rettenbachsumpf) – Abklärung Erfordernis naturschutzrechtliche Bewilligung für Baumaßnahmen

Siedlungsbestand Willischwand (inkl. Baulandreserven 87, 88, 90, 91)

Nutzung:	Wohnen, Landwirtschaft
Widmungsvoraussetzung:	Keine, bereits als Bauland gewidmet

Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	Bebauung der Baulücken entsprechend der umgebenden Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern unter Beachtung auf die nahegelegenen Hofstellen
Rahmenbedingungen:	Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung; Nahbereich zu landwirtschaftlichen Hofstellen Freihaltung (3 m Uferkante) des Uferbereiches Habacher Graben (Baulandreserve Nr. 88) – Abklärung Erfordernis naturschutzrechtliche Verfahren

Siedlungsbestand Habach (inkl. Baulandreserven 98)

Nutzung:	Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe
Widmungsvoraussetzung:	Keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	Gewerbe: Bebauung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes (keine Baulandreserve mehr); Wohnen BLR 98: Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherstellung der Vorgaben der WLV; maßvolle Verdichtung GFZ 0,5 - 0,6 und Berücksichtigung von Maßnahmen zur Gestaltung des Übergangs zum Grünland (Eingrünung, ökologische Randgestaltung)
Rahmenbedingungen:	Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung, WLW (violetter Hinweisbereich und gelbe Zone); Lärmbelastung durch die B 158 (vgl. Kennzeichnung L1, Maßnahmen Handlungsstufe 1); hohe Erschließungsqualität durch den ÖV (Güteklasse C und D)

Siedlungsbestand Rettenbachschwand (inkl. Baulandreserven 99, 100, 101, 102, 103)

Nutzung:	Wohnen, Landwirtschaft
Widmungsvoraussetzung:	Keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden

Bauliche Entwicklung:	Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes
Rahmenbedingungen:	Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung, Lärmbelastung durch Salzburgring Hinweis auf Vorkommen geschützte Arten im Bereich Baulandreserve Nr. 101) – Abklärung Erfordernis naturschutzrechtliche Verfahren/Maßnahmen Artenschutz

46-Sperrbrücke (0,24 ha)

Nutzung:	Arbeiten
Widmungsvoraussetzung:	Konkretisierung Bebauungs- und Nutzungskonzept (Betriebstypen, Arbeitsplatzdichten) inkl. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Zufahrt ausgehend von der B 158 über den südöstlich anschließend bereits gewidmeten Bauplatz im Betriebsgebiet; die erforderlichen Flächen für die Erschließung sind im rechtsgültigen Bebauungsplan (BBPL Sperrbrücke 2019) bereits entsprechend abgesichert ÖV-Güteklasse: C-D, Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	Neuerlassung Bebauungsplan bzw. Erweiterung Planungsgebiet „BBPL Sperrbrücke“ mit entsprechend vergleichbaren Vorgaben (BMZ max. 3,0, Satteldach DN 10°bis 20°, FH max. 702,50 müA), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. Verringerung des Versiegelungsgrades; Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Eingrünung Siedlungsrand
Rahmenbedingungen:	Berücksichtigung Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung; Vorgaben Landesstraße Lage im Bauverbotsbereich B158 Lage im Lärmeinflussbereich der B158 bzw. Salzburgring – in Zusammenhang mit der angestrebten betrieblichen Nutzung keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über

	<p>eine Wärmepumpe</p> <p>Potenzial zur Nutzung vorhandener betrieblicher Abwärme eines bestehenden oder ansiedelnden Betriebes</p>
--	---

49 -Sperrbrücke (2) (2 ha sowie ca. 0,4 ha für Park & Ride – Parkhaus)

Nutzung:	Arbeiten
Widmungsvoraussetzung:	<p>Konkretisierung Bebauungs- und Nutzungskonzept (Betriebstypen, Arbeitsplatzdichten) inkl. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen</p> <p>Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer</p> <p>Die Widmung hat ausgehend von den erforderlichen Flächen für die Errichtung eines Parkhauses (Park & Ride) in der angestrebten Widmungskategorie BE oder GG zu erfolgen.</p> <p>Betriebsbauland, das über den Flächenbedarf für das P&R Angebot hinausgeht, darf erst gewidmet werden, wenn die Baulandflächen für P& R bebaut sind und ihre Funktion im Zusammenhang mit dem regionalen ÖV Knoten erfüllen können</p>
Erschließung:	<p>Lage unmittelbar anschließend an die B158, Neubaumaßnahmen für Zufahrt sowie für die innere Erschließung erforderlich</p> <p>Abstimmung Erschließungskonzept mit Land Salzburg</p> <p>ÖV-Güteklasse: C-D, Haltestelle ÖPNV < 500m</p>
Bauliche Entwicklung:	<p>Neuerlassung Bebauungsplan aufbauend auf abgestimmten Nutzungs- und Bebauungskonzept, angestrebte Dichtefestlegungen im Bereich BMZ 3,0 bis max. 4,0, Festlegungen zur architektonischen Gestaltung (Fassadenausgestaltung, Dachlandschaft) unter Berücksichtigung der sensiblen Lage (Landschaftsbild), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz sowie zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Eingrünung Baugebiet</p>
Rahmenbedingungen:	<p>Gewährleistung Freihaltung Abstandsbereich zum Waldrand von mind. 30 m</p> <p>Biodiversitätsdatenbank: Angrenzend Sichtung</p>

	<p>von besonders geschützter Tierart (§2 nach Sbg Pflanzen- und Tierartenschutzverordnung 2017) sowie von EU geschützter Art nach EU Vogelschutzrichtlinie.</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p> <p>Potenzial zur Nutzung vorhandener betrieblicher Abwärme eines ansiedelnden Betriebes</p>
--	---

50 -Unterkoppl (1) (0,8 ha, davon 0,05 ha bereits gewidmet)

Nutzung:	Wohnen; förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzung:	<p>Teilflächen bereits als Bauland gewidmet</p> <p>Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer</p> <p>Abklärung verkehrstechnische Erschließung – Erschließungs- und Parzellierungskonzept</p>
Erschließung:	Neubaumaßnahmen für die innere Erschließung ausgehend von bestehender Straßenanlage (Gemeindestraße) südlich bzw. von Privatwegen nördlich bzw. nordöstlich erforderlich ÖV-Güteklasse: C-D, Haltestelle ÖPNV > 500m
Bauliche Entwicklung:	<p>Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen (südlich anschließend rechtsgültiger Bebauungsplan Unterkoppl: offene Bauweise, GRZ 0,20, FH max. 9,50 m, TH max. 6,50, Dachform Satteldach, Walmdach, Vorgaben Dacheindeckung), angestrebte Nachverdichtung mit Dichtefestlegung GFZ 0,5 bis 0,6, Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung Freihaltung sensibler Bereiche östlich (Uferbegleitgehölz)</p>
Rahmenbedingungen:	<p>Entwicklung von Angeboten für leistbares Wohnen- Konkretisierung Flächenausmaß für Widmungskategorie Förderbarer Wohnbau</p> <p>Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung</p>

	<p>Freihaltung sensibler Bereiche östlich: Uferbegleitgehölz § 24 Biotop Schnurrnbach – mind. 10 m zur Uferkante, Abklärung Erfordernis naturschutzrechtliches Verfahren</p> <p>Lage im Lärmeinflussbereich der Landesstraße (Lärmprognose 2030) sowie Salzburgring bzw. bestehender betriebsbedingter Nutzungen (Gewerbegebiet ca. 47m) Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ – bei Umsetzung der Widmungskategorie „EW“ je nach Lage Maßnahmen der Handlungsstufe 1 erforderlich. Maßnahmen der Handlungsstufe 2 aufgrund der Lage im Einflussbereich des Salzburgrings sind jedenfalls zu prüfen. Bei Maßnahmen der Handlungsstufe 2 ist ein schalltechnisches Projekt erforderlich.</p> <p>Gewährleistung Abstandsbereich zu bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen westlich und nördlich (mind. 50m).</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p> <p>Potenzial zur Nutzung vorhandener betrieblicher Abwärme eines bestehenden oder ansiedelnden Betriebes</p> <p>Biodiversitätsdatenbank: Randlich Sichtung von besonders geschützter Tierart (§2 nach Sbg Pflanzen- und Tierartenschutzverordnung 2017). Nahe Uferbegleitgehölz</p>
--	---

53 -Unterkoppl (2) (1,6 ha, davon 0,55ha bereits gewidmet)	
Nutzung:	Wohnen; förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzung:	<p>Teilflächen bereits als Bauland gewidmet</p> <p>Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer</p> <p>Abklärung verkehrstechnische Erschließung – Erschließungs- und Parzellierungskonzept</p>
Erschließung:	Neubaumaßnahmen für die innere Erschließung ausgehend von bestehenden Straßenanlagen (Gemeindestraße) westlich und östlich

	<p>erforderlich ÖV-Güteklasse: D-E, Haltestelle ÖPNV < 500m (bereits gewidmete Teilflächen > 500m)</p>
<p>Bauliche Entwicklung:</p>	<p>Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen (östlich anschließend rechtsgültiger Bebauungsplan Unterkoppl: offene Bauweise, GRZ 0,20, FH max. 9,50 m, TH max. 6,50, Dachform Satteldach, Walm-dach, Vorgaben Dacheindeckung), angestrebte Nachverdichtung mit Dichtefestlegung GFZ 0,5 bis 0,6, funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung - Freihaltung Entwässerungsgraben</p>
<p>Rahmenbedingungen:</p>	<p>Entwicklung von Angeboten für leistbares Wohnen- Konkretisierung Flächenausmaß für Widmungskategorie Förderbarer Wohnbau</p> <p>Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung</p> <p>Lage im Lärmeinflussbereich der Landesstraße sowie Salzburgring: Berücksichtigung der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung bei Umsetzung der Widmungskategorie „EW“ im Zusammenhang mit der Lärmbelastung B158 (Lärmprognose 2030) keine Maßnahmen erforderlich; im Zusammenhang mit der Lärmbelastung Salzburgring sind erforderliche Maßnahmen der Handlungsstufe 1 zu prüfen</p> <p>Abstimmung Bauabstandsnachweis Gefährdungsbereich 110kV und 30kV Freileitung – Einbindung Leitungsträger, Teilflächen im Achtungsabstand von 20 m zur 110 kV Freileitung bereits gewidmet.</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p> <p>Freihaltung ökologisch sensibler Bereiche – Entwässerungsgraben § 24 geschützter Lebensraum, Abklärung Erfordernis naturschutzrechtliche Verfahren</p>

56 -Unterkoppl (3) (0,2 ha)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer Abklärung verkehrstechnische Erschließung – Erschließungs- und Parzellierungskonzept
Erschließung:	Lage unmittelbar anschließend an bestehende Gemeindestraße ÖV-Güteklasse: D-E, Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen (nördlich anschließend rechtsgültiger Bebauungsplan Unterkoppl: offene Bauweise, GRZ 0,20, FH max. 9,50 m, TH max. 6,50, Dachform Satteldach, Walmdach, Vorgaben Dacheindeckung), angestrebte Nachverdichtung mit Dichtefestlegung GFZ 0,5 bis 0,6, Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Eingrünung Siedlungsrand (Pflanzgebote) im Rahmen der Bebauungsplanung
Rahmenbedingungen:	Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung Lage im Lärmeinflussbereich der Landesstraße sowie Salzburgring: Berücksichtigung der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung bei Umsetzung der Widmungskategorie „EW“ im Zusammenhang mit der Lärmbelastung durch die Landesstraße (Lärmprognose 2030) keine Maßnahmen erforderlich; im Zusammenhang mit der Lärmbelastung Salzburgring sind erforderliche Maßnahmen der Handlungsstufe 1 zu prüfen Abklärung Erfordernis Artenschutzverfahren – Streuobstbestand Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe

57 -Grabnersiedlung (0,4 ha)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer Abklärung verkehrstechnische Erschließung – Erschließungs- und Parzellierungskonzept
Erschließung:	Neubaumaßnahmen für die innere Erschließung ausgehend von bestehenden Straßenanlagen (Gemeindestraße) östlich bzw. südlich erforderlich ÖV-Güteklasse D-E, Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen (südlich anschließend rechtsgültiger Bebauungsplan Lämmererweg 2016: offene Bauweise, GRZ 0,20, FH max. 9,50 m, TH max. 6,50, Dachform Satteldach, Walmdach, Vorgaben Dacheindeckung), angestrebte Nachverdichtung mit Dichtefestlegung GFZ 0,5 bis 0,6, Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung – Eingrünung Siedlungsrand (Pflanzgebote) im Rahmen der Bebauungsplanung
Rahmenbedingungen:	Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung Lage im Lärmeinflussbereich der Landesstraße sowie Salzburgring: Berücksichtigung der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung bei Umsetzung der Widmungskategorie „EW“ im Zusammenhang mit der Lärmbelastung durch die Landesstraße (Lärmprognose 2030) keine Maßnahmen erforderlich; im Zusammenhang mit der Lärmbelastung Salzburgring sind erforderliche Maßnahmen der Handlungsstufe 1 zu prüfen Abstimmung Bauabstandsnachweis Gefährdungsbereich 30kV Freileitung nördlich – Einbindung Leitungsträger Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe

65 -Grabnersiedlung (2) (0,5 ha, davon 0,15 ha bereits gewidmet)	
Nutzung:	Wohnen; förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzung:	Teilflächen bereits als Bauland gewidmet, Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Lage unmittelbar anschließend an bestehende Straßenanlage (Gemeindestraße) ÖV-Güteklassen: F, Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen (nordöstlich anschließend rechtsgültiger Bebauungsplan Lämmererweg 2016: offene Bauweise, GRZ 0,20, FH max. 9,50 m, TH max. 6,50, Dachform Satteldach, Walmdach, Vorgaben Dacheindeckung, östlich anschließend rechtsgültiger Bebauungsplan Grabnerfeld 1985: offene Bauweise, TH max. 6,0 bis 7,0, FH max. 9,5 – 10,5 m), angestrebte Nachverdichtung mit Dichtefestlegung GFZ 0,5 bis 0,6, Sicherstellungsfunktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades im Rahmen der Bebauungsplanung; Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung – Erhalt Einzelbaum
Rahmenbedingungen:	Entwicklung von Angeboten für leistbares Wohnen- Konkretisierung Flächenausmaß für Widmungskategorie Förderbarer Wohnbau Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung Lage im Lärmeinflussbereich der Landesstraße sowie Salzburgring: Berücksichtigung der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung– bei Umsetzung der Widmungskategorie „EW“ sind keine Maßnahmen erforderlich Aktive Landwirtschaft im unmittelbaren Nahbereich (westlich abgesetzt durch die Straßenanlage) Abstimmung Bauabstandsnachweis Gefährdungsbereich 30kV Freileitung – Einbindung Leitungsträger Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe

70 -Au (0,6 ha, davon 0,43 ha bereits gewidmet)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Teilflächen bereits als Bauland gewidmet, Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Bestehende Straßenanlage ausgehend von Gemeindestraße – für den westlichen Teilbereich Neubaumaßnahmen für die innere Erschließung erforderlich ÖV-Güteklasse: Keine, Haltestelle ÖPNV > 500m
Bauliche Entwicklung:	Berücksichtigung Vorgaben gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan Bereich Au 1997 (nördliche Teilflächen): offene Bauweise, GRZ max. 0,2, TH talseits max. 7,0 bzw. 6,0, Vorgaben Dachneigung – Änderung und Erweiterung Bebauungsplangebiet, ergänzende Festlegungen, Maßnahmen zur äußeren architektonischen Gestaltung, funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Freihalten sensibler Bereiche (Waldrand), Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Freihaltung sensibler Bereiche, Maßnahmen Bebauung gelbe Zone Wildbach
Rahmenbedingungen:	Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung Lage anschließend an Waldflächen – Abklärung erforderlicher Abstandsbereich Lage im Nahbereich von aktiven Landwirtschaften Teilflächen innerhalb der gelben Gefahrenzone – Abklärung Auflagen Einbindung WLV Biodiversitätsdatenbank: Randlich Sichtung von besonders geschützter Tierart (§2 Sbg Pflanzen und Tierartenschutzverordnung 2017) sowie Sichtung geschützter Art nach EU Vogelschutzrichtlinie. Abklärung Artenschutz sowie naturschutzrechtliche Verfahren Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen

76 -Pfaffenschwand (1) (0,4 ha, davon 0,15 ha bereits gewidmet)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Teilflächen bereits als Bauland gewidmet Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Bestehende Erschließungsstraße ÖV-Güteklasse F-G Haltestelle ÖPNV Teilflächen < 500m Teilflächen > 500m
Bauliche Entwicklung:	Berücksichtigung Vorgaben gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan Pfaffenschwand Ost 2017 – erforderliche Erweiterung Richtung Norden (derzeit nicht als Bauland gewidmet): offene Bauweise, GRZ 0,25, FH max. 9,0, TH max. 6,0, ZOG 2, 3 WE, Vorgaben zur Dachneigung und Dachform, funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Eingrünung Siedlungsrand (Pflanzgebote)
Rahmenbedingungen:	Keine wertgebenden Strukturen unmittelbar betroffen, keine Gefahrenzonenausweisungen Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe

79 -Pfaffenschwand (2) (0,3 ha, davon 0,19ha bereits gewidmet)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Teilflächen bereits als Bauland gewidmet Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Bestehende Erschließungsstraße ÖV-Güteklasse G Haltestelle ÖPNV > 500m
Bauliche Entwicklung:	Berücksichtigung Vorgaben gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan Kathi Krämer Nord – erforderliche Erweiterung Richtung Norden (derzeit nicht als Bauland gewidmet): offene Bauweise, GRZ 0,25, FH max. 9,0, TH max. 6,0, ZOG 2, 3 WE, Vorgaben zur Dachneigung und Dachform, funktionsbezogene Maßnahmen

	zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Eingrünung Siedlungsrand (Pflanzgebote)
Rahmenbedingungen:	<p>Südwestlich anschließend an die bereits als Bauland gewidmeten Teilflächen § 24 Biotopfläche (Feucht- und Nasswiesen „Pfaffenschwandtner Kohldistelwiese) – Abklärung Erfordernis naturschutzrechtliche Verfahren</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p>

81-Sperneck (1) (0,5 ha, davon 0,09 ha bereits gewidmet)	
Nutzung:	Wohnen; förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzung:	Teilflächen bereits als Bauland gewidmet, Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Lage unmittelbar anschließend an Gemeindestraße, ÖV-Güteklassen: G Haltestellen ÖPNV > 500 m
Bauliche Entwicklung:	<p>Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen sowie Lage am Siedlungsrand Übergang zum Freiraum bzw. Lage im Bereich erhaltenswertes Ortsbild gem. Entwicklungsplan (Gewährleistung Sichtbeziehungen Kirche): offene Bauweise, angestrebte Dichtefestigungen GFZ 0,5 bis 0,6, Leithöhe zweigeschoßige Bebauung, Festlegungen zur architektonischen Gestaltung Dachlandschaft, funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Eingrünung Siedlungsrand (Pflanzgebote) im Rahmen der Bebauungsplanung</p>
Rahmenbedingungen:	<p>Entwicklung von Angeboten für leistbares Wohnen - Konkretisierung Flächenausmaß für Widmungskategorie Förderbarer Wohnbau</p> <p>Gewährleistung Abstandsbereich zur südöstlich liegenden Landwirtschaft</p>

	<p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p>
--	---

82-Sperneck (2) (0,9 ha)

Nutzung:	Wohnen; förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzung:	<p>Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer</p> <p>Abklärung verkehrstechnische Erschließung – Erschließungs- und Parzellierungskonzept</p>
Erschließung:	<p>Lage anschließend an bestehende Gemeindestraße, Neubaumaßnahmen für die innere Erschließung erforderlich</p> <p>ÖV-Güteklasse F-G Haltestelle ÖPNV < 500m</p>
Bauliche Entwicklung:	<p>Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen sowie Lage am Siedlungsrand Übergang zum Freiraum Lage im Bereich erhaltenswertes Ortsbild gem. Entwicklungsplan (Gewährleistung Sichtbeziehungen Kirche): offene Bauweise, angestrebte Dichtefestigungen GFZ 0,5 bis 0,6, Leithöhe zweigeschoßige Bebauung, Festlegungen zur architektonischen Gestaltung Dachlandschaft, Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Sicherstellung Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung – Eingrünung Siedlungsrand (Pflanzgebote), Freihalten sensibler Bereiche (Uferstreifen Rettenbach), Maßnahmen Bebauung gelbe Zone Wildbach im Rahmen der Bebauungsplanung</p>
Rahmenbedingungen:	<p>Entwicklung von Angeboten für leistbares Wohnen – Konkretisierung Flächenausmaß für Widmungskategorie Förderbarer Wohnbau</p> <p>Teilflächen Lage innerhalb gelber Gefahrenzone WLV bzw. im direkten Anschluss an rote Gefahrenzone – Abklärung Auflagen WLV</p> <p>Biodiversitätsdatenbank: Randlich Sichtung von besonders geschützter Tierart (§2 Sbg Pflanzen und Tierartenschutzverordnung 2017) sowie Sichtung geschützter Art nach EU Fauna-Flora-Habitat – Richtlinie.</p>

	<p>Freihaltung Abstandsbereich Uferkante Rettenbach, Uferbegleitgehölz § 24 – Abklärung Erfordernis naturschutzrechtliche Bewilligung</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p>
--	---

85- Koppl Zentrum (2,5 ha)	
Nutzung:	Zentrumsfunktion Nutzungsdurchmischung Wohnen Arbeiten Versorgungsangebote; förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzung:	<p>Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer</p> <p>Absicherung von Alternativangeboten bei Beanspruchung der bestehenden Spiel- und Freizeitanlagen</p> <p>Abklärung verkehrstechnische Erschließung – Erschließungs- und Parzellierungskonzept – Prüfung mögliche Zufahrtsvarianten ausgehend von der bestehenden Gemeindestraße unter Berücksichtigung der naturschutzfachliche wertvollen Freiraumstrukturen</p>
Erschließung:	<p>Neubaumaßnahmen zur inneren Erschließung erforderlich</p> <p>ÖV-Güteklasse E-F Haltestelle ÖPNV < 500m</p>
Bauliche Entwicklung:	<p>Bebauung unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage angestrebte Dichtefestlegung GFZ 0,7 bis 0,8, verdichtete Bauweise, Leithöhe zwei bis dreigeschoßige Bebauung, Festlegungen zur architektonischen Gestaltung unter Berücksichtigung der sensiblen Nahelage der denkmalgeschützten Kath. Pfarrkirche bzw. Lage im Bereich erhaltenswertes Ortsbild gem. Entwicklungsplan (Gewährleistung Sichtbeziehungen Kirche), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Sicherstellung Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Freihaltung sensibler Bereiche, Pflanzgebote im Rahmen der Bebauungsplanung</p>

Rahmenbedingungen:	<p>Entwicklung von Angeboten für leistbares Wohnen - Konkretisierung Flächenausmaß für Widmungskategorie Förderbarer Wohnbau</p> <p>Berücksichtigung Vorgaben wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung</p> <p>Abklärung erforderlicher Maßnahmen aufgrund Nahelage zum Trinkwasserschutzgebiet (GD Koppl TWW - Pfarrhofquelle</p> <p>Abklärung Bauabstandsnachweis Gefährdungsbereich 30kV Freileitung – Einbindung Leitungsträger</p> <p>Abklärung erforderliche Freihaltung sensibler Bereiche Naturschutz (Hinweise Feuchtlebensraumschutz) sowie Waldrandbereiche (nordöstlich, bzw. südlich) – Berücksichtigung im Rahmen der Widmungsabgrenzung Bauland und/oder Bebauungsplanung</p> <p>Abklärung Erfordernis naturschutzrechtliche Verfahren</p> <p>Biodiversitätsdatenbank: Randlich Sichtung von besonders geschützter Tierart (§2 Sbg Pflanzen und Tierartenschutzverordnung 2017), sowie Sichtung geschützter Art nach EU Fauna-Flora-Habitat – Richtlinie. Sichtung von Wild nach Sbg. Jagdgesetz 1993 idgF</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p>
--------------------	--

86- Koppl Zentrum (2) (1,3 ha)	
Nutzung:	Zentrumsfunktion Nutzungsdurchmischung Wohnen Arbeiten Versorgungsangebote; förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzung:	<p>Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer</p> <p>Absicherung von Alternativangeboten bei Beanspruchung der bestehenden Spiel- und Freizeitanlagen südlich</p> <p>Abklärung verkehrstechnische Erschließung – Erschließungs- und Parzellierungskonzept un-</p>

	ter Berücksichtigung der naturschutzfachliche wertvollen Freiraumstrukturen
Erschließung:	Lage anschließend an Gemeindestraße – Neubaumaßnahmen für innere Erschließung erforderlich ÖV-Güteklasse: E Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	Bebauung unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage bzw. Lage im Bereich erhaltenswertes Ortsbild gem. Entwicklungsplan (Gewährleistung Sichtbeziehungen Kirche) sowie bestehender Bebauungsstrukturen im Anschluss, angestrebte Dichtefestlegung GFZ 0,7 bis 0,8, verdichtete Bauweise, Leithöhe zwei bis dreigeschoßige Bebauung, Festlegungen zur architektonischen Gestaltung Dachlandschaft, Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Sicherstellung Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Freihalten sensibler Bereiche, Pflanzgebote Eingrünung Siedlungsrand im Rahmen der Bebauungsplanung
Rahmenbedingungen:	<p>Entwicklung von Angeboten für leistbares Wohnen -- Konkretisierung Flächenausmaß für Widmungskategorie Förderbarer Wohnbau</p> <p>Berücksichtigung Vorgaben wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung</p> <p>Abklärung erforderliche Freihaltung sensibler Bereiche (Uferstreifen Gewässer) Berücksichtigung im Rahmen der Widmungsabgrenzung Bauland und/oder Bebauungsplanung - Abklärung Erfordernis naturschutzrechtliche Verfahren</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p>

89- Willischwand (0,3 ha, davon 0,16 ha bereits gewidmet)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Teilfläche bereits als Bauland gewidmet Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Bestehende Straßenanlage (Gemeindestraße) an drei Seiten anschließend – ausreichend dimensioniert ÖV-Güteklassen F Haltestellen ÖPNV > 500m
Bauliche Entwicklung:	Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen sowie verträglichen Nachverdichtung angestrebte Dichtefestlegung GFZ 0,5 bis 0,6, offene Bauweise, Leithöhe zweigeschossige Bebauung, Festlegungen zur architektonischen Gestaltung Dachlandschaft, Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Sicherstellung Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Freihalten sensibler Bereiche (Streubestand)
Rahmenbedingungen:	Berücksichtigung unter Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe

92- Habach (0,9 ha, davon 0,2 bereits gewidmet)	
Nutzung:	Arbeiten
Widmungsvoraussetzung:	Teilflächen bereits als Bauland Gewerbegebiet gewidmet Konkretisierung Bebauungs- und Nutzungskonzept (Betriebstypen, Arbeitsplatzdichten) inkl. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen mit Einbeziehung bestehender Landesstraßenkreuzung Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer

Erschließung:	Lage unmittelbar anschließend an bestehende Straßenanlage (Gemeindestraße) - Neubau- maßnahmen für die Zufahrt für die derzeit noch nicht als Bauland gewidmete Teilfläche im Wes- ten erforderlich ; die erforderlichen Flächen für die Erschließung sind im rechtsgültigen Bebau- ungsplan (BBPL Gewerbegebiet Habach Erwei- terung 2012) sowie durch vorliegende Grundtei- lung bereits entsprechend abgesichert ÖV-Güteklasse E-F Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet Habach mit entsprechend vergleichbaren Vor- gaben (BMZ 3,0 bis 4,0, TH max. 12,0m, FH max. 8,0 m), Vorgaben zur architektonischen Gestaltung (Fassadengestaltung, Dach- landschaft) unter Berücksichtigung der sensib- len Lage (Landschaftsbild), Sicherstellung funk- tionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. Verringerung des Versiegelungsgrades; Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Eingrünung Siedlungsrand
Rahmenbedingungen:	Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirt- schaftlichen Rahmenverfügung Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe Potenzial zur Nutzung vorhandener betriebli- cher Abwärme eines bestehenden oder ansie- delnden Betriebes

93- Habach (2) (1,8 ha, davon 0,68 ha bereits gewidmet)

Nutzung:	Arbeiten
Widmungsvoraussetzung:	Teilflächen bereits als Bauland Gewerbegebiet gewidmet Konkretisierung Bauungs- und Nutzungskon- zept (Betriebstypen, Arbeitsplatzdichten) inkl. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen mit Einbeziehung bestehender Landesstraßen- kreuzung Nachweis Wasserver- und Abwasserentsor- gung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsor- gung der Niederschlagswässer

Erschließung:	<p>Zufahrt ausgehend von der bestehenden Straßenanlage (Gemeindestraße) möglich – Konkretisierung Lage in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung und Absicherung im Bebauungsplan (Einfahrts- bzw. Ausfahrtsverbot)</p> <p>ÖV-Güteklasse D-E Haltestelle ÖPNV <500m</p>
Bauliche Entwicklung:	<p>Neuerlassung Bebauungsplan auf abgestimmten Nutzungs- und Bauungskonzept, angestrebte Dichtefestlegung im Bereich BMZ 3,0 bis 4,0, Bauhöhenentwicklung unter Berücksichtigung der Geländesituation (Hang), Festlegungen zur architektonischen Gestaltung (Fasadenausgestaltung, Dachlandschaft) unter Berücksichtigung der sensiblen Lage (Landschaftsbild), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz sowie zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Eingrünung Siedlungsrand</p>
Rahmenbedingungen:	<p>Das Flächenausmaß im Entwicklungsplan wurde gegenüber dem Differenzplan bereits um ca. 30 m in der Tiefe reduziert. Im Falle der Umsetzung des Entwicklungsbereiches „49 B“ ist jedenfalls eine nochmalige Reduktion um ca. 30 m zu prüfen, wenn nicht zwischenzeitlich eine Widmung gemäß REK alt erfolgte.</p> <p>Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung</p> <p>Abklärung Auflagen und Vorgaben des WLV bezüglich gelber Zone und Berücksichtigung im Rahmen der Bebauungsplanung (Teilflächen bereits als Bauland gewidmet)</p> <p>Abklärung erforderliche Maßnahmen aufgrund der Lage im Schutzbereich der Landesstraße und Berücksichtigung im Rahmen der Bebauungsplanung</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen, Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe, Potenzial zur Nutzung vorhandener betrieblicher Abwärme eines bestehenden oder ansiedelnden Betriebes</p>

96- Habach (3) (0,1 ha)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Lage unmittelbar anschließend an Gemeindestraße, keine Neubaumaßnahmen erforderlich ÖV-Güteklasse C, Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen: offene Bauweise, max. GRZ 0,25, Leithöhe zweigeschoßige Bebauung, Dachlandschaft (Satteldach, Walmdach), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Eingrünung Siedlungsrand
Rahmenbedingungen:	Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung Lage im Lärmeinflussbereich der B158 (Lärmprognose 2030): Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“– bei Umsetzung der Widmungskategorie „EW“ Maßnahmen der Handlungsstufe 2 (schalltechnisches Projekt) erforderlich. Abklärung möglicher Nutzungskonflikte aufgrund der Nahelage zu aktiver Landwirtschaft

97- Habach (4) (0,2 ha)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Zufahrt ausgehend von bestehender Straßenanlage (Gemeindestraße) möglich, Abklärung verkehrstechnische Erschließung zweite Bautiefe ÖV-Güteklasse C, Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen: offene Bauweise, max. GRZ 0,25, Leithöhe zweigeschoßige Bebauung, Dachlandschaft (Satteldach, Walm-

	dach), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Freihaltung sensible Bereiche, Eingrünung Siedlungsrand
Rahmenbedingungen:	<p>Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung</p> <p>Lage im Lärmeinflussbereich der B158 (Lärmprognose 2030): Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“– bei Umsetzung der Widmungskategorie „EW“ Maßnahmen der Handlungsstufe 1 bzw. 2 (schalltechnisches Projekt) erforderlich</p> <p>Abklärung Auflagen und Vorgaben des WLW bezüglich gelber Zone und Berücksichtigung im Rahmen der Bebauungsplanung</p> <p>Abklärung erforderliche Freihaltung Abstandsbereich zum Fließgewässer nördlich und Berücksichtigung im Rahmen Flächenwidmung (Widmungsabgrenzung) und/oder Bebauungsplanung</p>

128 - Schnurrn (0,5 ha)	
Nutzung:	Wohnen; förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzung:	<p>Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer</p> <p>Abklärung verkehrstechnische Erschließung – Erschließungs- und Parzellierungskonzept</p>
Erschließung:	<p>Neubaumaßnahmen erforderlich, Abklärung Zufahrtsmöglichkeiten ausgehend von der Gemeindestraße westlich oder südlich (zweite Bautiefe)</p> <p>ÖV-Gütekategorie: E Haltestelle ÖPNV < 500m</p>
Bauliche Entwicklung:	<p>Bebauung unter Berücksichtigung der Geländesituation (Hangbereich), angestrebte Dichtefestlegung GFZ 0,5 bis 0,8 nach jeweiliger Funktion der Baufelder, Festlegungen zur architektonischen Gestaltung (Dachlandschaft), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Sicherstellung Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Eingrünung Siedlungsrand (Pflanzgebot)</p>

Rahmenbedingungen:	<p>Entwicklung Angebote für leistbares Wohnen - Konkretisierung Flächenausmaß für Widmungskategorie Förderbarer Wohnbau</p> <p>Berücksichtigung Vorgaben wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung</p> <p>Lage im Lärmeinflussbereich der B158 (Lärmprognose 2030): Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“– bei Umsetzung der Widmungskategorie „EW“ Maßnahmen der Handlungsstufe 1 erforderlich. Maßnahmen der Handlungsstufe 2 (schalltechnisches Projekt) aufgrund der Lage im Einflussbereich des Salzburgrings sind jedenfalls zu prüfen</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen, Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p>
--------------------	---

131-Sperneck (3) (0,1 ha)

Nutzung:	Wohnen;
Widmungsvoraussetzung:	<p>Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer</p> <p>Rückbau 220 kV Freileitung APG</p>
Erschließung:	<p>Lage anschließend an bestehende Gemeindestraße,</p> <p>ÖV-Güteklasse F, Haltestelle ÖPNV < 500m</p>
Bauliche Entwicklung:	<p>Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen sowie Lage am Siedlungsrand Übergang zum Freiraum: offene Bauweise, angestrebte Dichtefestlegungen GFZ 0,5 bis 0,6, Leithöhe zweigeschoßige Bebauung, Festlegungen zur architektonischen Gestaltung Dachlandschaft unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen, Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Sicherstellung Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung – Eingrünung Siedlungsrand (Pflanzgebote)</p>
Rahmenbedingungen:	<p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p>

2.6 Raumeinheit „Winkl-Koppler Moor“

In diesem Bereich sind keine Entwicklungsflächen für bauliche Entwicklungen vorgesehen

2.7 Raumeinheit „Ladau-Reith“

Siedlungsbestand Nesslgraben (inkl. Baulandreserven 107, 108)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	Erarbeitung eines Bebauungsplanes für die südliche Baulandreserve (Nr. 107) und Sicherstellung eines ausreichenden Waldabstandes und Berücksichtigung der Ergebnisse aus Bodenerkundungen; Dichtefestlegung entsprechend der umgebenden Strukturen
Rahmenbedingungen:	Waldrandnähe im Süden, Lage in setzungsempfindlichen Bodenschichten, geologisches Gutachten im Bauverfahren für Fläche 107, Nahelage zu Trinkwasserquelle und basenreiche Magerwiese der Tiefgraben und Zonen der WLV bei Fläche 108; Vorgabe der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung, Lärmbelastungen Salzburgring und B 158 (vgl. Kennzeichnung L – Handlungsstufe 2, schalltechnisches Projekt erforderlich)

Siedlungsbestand Strickbichl und Ladau (inkl. Baulandreserven 114, 115, 117, 118, 120)	
Nutzung:	Wohnen, Landwirtschaft
Widmungsvoraussetzung:	Keine, bereits als Bauland gewidmet
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	Bebauung der Baulücken entsprechend der umgebenden Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern unter Bedachtnahme auf die nahegelegenen Hofstellen; Freihalten eines Grünstreifens zwischen Ladau und Oberlehen zur Strukturierung des Siedlungsraumes
Rahmenbedingungen:	Vorgabe der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung sowie Wasserschongebiet „Plainfeld“

Siedlungsbestand Oberlehen (inkl. Baulandreserven 121, 122, 123 und Fläche 127)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Keine, bereits (mit Ausnahme von 127) als Bauland gewidmet
Erschließung:	Erschließung bereits vorhanden
Bauliche Entwicklung:	<p>Bebauung der Baulücken entsprechend der umgebenden Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern unter Bedachtnahme auf die nahegelegenen Hofstellen; Freihalten eines Grünstreifens zwischen Ladau und Oberlehen zur Strukturierung des Siedlungsraumes</p> <p>Nachverdichtung der bestehenden Bebauung durch geringfügige Ergänzung der Bauplätze und Baulandwidmung im Bereich der Fläche 127</p>
Rahmenbedingungen:	Vorgabe der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung sowie Wasserschongebiet „Plainfeld“

106 – Stadl /Gewerbstandort nahe Salzburgring (ca. 0,95 ha)	
Nutzung:	Arbeiten
Widmungsvoraussetzung:	<p>Konkretisierung Bebauungs- und Nutzungskonzept (Betriebstypen, Arbeitsplatzdichten) inkl. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen ausgehend von der B158 zur Erschließung des Standortraumes Salzburgring in Abstimmung mit dem Land Salzburg</p> <p>Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer</p>
Erschließung:	<p>Lage unmittelbar anschließend an bestehende Erschließungsstraße</p> <p>ÖV-Güteklasse G-Keine, Haltestelle ÖPNV > 500m</p>
Bauliche Entwicklung:	<p>Neuerlassung Bebauungsplan aufbauend auf abgestimmten Nutzungs- und Bebauungskonzept, angestrebte Dichtefestlegungen im Bereich BMZ 3,0 bis max. 4,0, Festlegungen zur architektonischen Gestaltung (Fassadengestaltung, Dachlandschaft), Sicherstellung Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades</p>

Rahmenbedingungen:	<p>Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung</p> <p>Abklärung Auflagen und Vorgaben des WLV bezüglich gelber Zone</p> <p>Lage im Bereich setzungsempfindlicher Bodenschichten - Bodenerkundungen und geologisches Gutachten im Bauverfahren</p> <p>Biodiversitätsdatenbank: Sichtung besonders geschützter Tierart (§2 Sbg. Pflanzen- und Tierartenschutz) und Sichtung geschützter Art nach EU Vogelschutzrichtlinie.</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Potenzial von Erdwärme für die Nutzung über eine Wärmepumpe</p>
--------------------	---

109 – Reith (ca. 0,08 ha)

Nutzung:	Sondernutzung Park und Ride Parkfläche
Widmungsvoraussetzung:	Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Lage unmittelbar anschließend an bestehende Straßenanlagen (Gemeindestraße) Konkretisierung Ein- und Ausfahrtmöglichkeit erforderlich ÖV-Güteklassen: D Haltestelle ÖPNV <500m
Bauliche Entwicklung:	Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. Verringerung des Versiegelungsgrades; Prüfung E-Ladestationen für PKW sowie Überdachung von Radabstellplätze,
Rahmenbedingungen:	Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung

111 – Reith (2) (ca. 0,18 ha)

Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Lage unmittelbar anschließend an bestehende Straßenanlagen (Gemeindestraße) ÖV-Gütekategorie D Haltestelle ÖPNV < 500m

Bauliche Entwicklung:	Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen: offene Bauweise, Leithöhe zweigeschossige Bebauung, angestrebte Dichtefestlegung GFZ 0,5 bis 0,6, Vorgaben zur architektonischen Gestaltung Dachlandschaft (Satteldach, Walmdach), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades
Rahmenbedingungen:	<p>Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung</p> <p>Abklärung Erfordernis wasserrechtliche Bewilligung bzw. Anzeige aufgrund der Lage im Trinkwasserschongebiet</p> <p>Lage im Lärmeinflussbereich der B158 (Lärmprognose 2030) sowie Salzburgring Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ - bei Umsetzung der Widmungskategorie „EW“ Maßnahmen der Handlungsstufe 1, Maßnahmen der Handlungsstufe 2 aufgrund der Lage im Einflussbereich des Salzburgrings sind jedenfalls zu prüfen</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV</p>

112 – Reith (3) (ca. 0,4 ha)	
Nutzung:	Wohnen, förderbarer Wohnbau
Widmungsvoraussetzung:	Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer, Baulandsicherungsmodell
Erschließung:	Lage unmittelbar anschließend an bestehende Straßenanlagen (Gemeindestraße, Privatstraße) ÖV-Güteklasse E Haltestelle ÖPNV < 500m
Bauliche Entwicklung:	<p>Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen: offene Bauweise, Leithöhe zweigeschossige Bebauung, angestrebte Dichtefestlegung GFZ 0,5 bis 0,6, Vorgaben zur architektonischen Gestaltung Dachlandschaft (Satteldach, Walmdach), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades</p> <p>Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung – Eingrünung Siedlungsrand</p>

Rahmenbedingungen:	<p>Entwicklung Angebote für leistbares Wohnen - Konkretisierung Flächenausmaß für Widmungskategorie Förderbarer Wohnbau</p> <p>Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung</p> <p>Abklärung Erfordernis wasserrechtliche Bewilligung bzw. Anzeige aufgrund der Lage im Trinkwasserschongebiet</p> <p>Lage im Lärmeinflussbereich der B158 (Lärmprognose 2030) sowie Salzburgring Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ - bei Umsetzung der Widmungskategorie „EW“ je nach Lage Maßnahmen der Handlungsstufe 1 bzw. 2, Maßnahmen der Handlungsstufe 2 aufgrund der Lage im Einflussbereich des Salzburgrings sind jedenfalls zu prüfen</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV</p>
--------------------	---

113 – Ladau Südwest(ca. 0,40 ha)

Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	<p>Teilflächen bereits als Dorfgebiet gewidmet (zwei Bauplätze)</p> <p>Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer</p>
Erschließung:	<p>Lage unmittelbar anschließend an Straßenanlagen (Gemeindestraße), für Erschließung der zweiten Bautiefe Neubaumaßnahmen erforderlich, Zufahrt im rechtsgültig vorliegenden Bebauungsplan bereits abgesichert</p> <p>ÖV-Güteklasse F, Haltestelle ÖPNV > 500m</p>
Bauliche Entwicklung:	<p>Bebauung entsprechend Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes Ladau-Südwest 2021 (Teilflächen bereits gewidmet, erforderliche Erweiterung des Planungsgebietes): offene Bauweise, max. GRZ 0,22 oberste FH 9,50 m, oberste TH 6,00 m, Höchstanzahl Wohneinheiten am Bauplatz (2), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung Eingrünung Siedlungsrand</p>

Rahmenbedingungen:	<p>Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung</p> <p>Abklärung Erfordernis wasserrechtliche Bewilligung bzw. Anzeige aufgrund der Lage im Trinkwasserschongebiet</p> <p>Lage im Lärmeinflussbereich Salzburgring - Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ – bei Umsetzung der Widmungskategorie „DG“ sind Maßnahmen der Handlungsstufe 2 (Erfordernis schalltechnisches Projekt) zu prüfen</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p>
--------------------	--

124 – Oberlehen (ca. 0,39 ha)	
Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	<p>Teilfläche bereits als Bauland gewidmet</p> <p>Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer</p> <p>Abklärung verkehrstechnische Erschließung – Erschließungskonzept für zweite Bautiefe</p>
Erschließung:	<p>Teilfläche (bereits als Bauland gewidmet) unmittelbar anschließend an bestehende Straßenanlage – für zweite Bautiefe Neubaumaßnahmen erforderlich</p> <p>ÖV-Güteklasse: Keine</p>
Bauliche Entwicklung:	<p>Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen: offene Bauweise, Leithöhe zweigeschossige Bebauung, angestrebte Dichtefestlegung GFZ 0,5 bis 0,6, Vorgaben zur architektonischen Gestaltung Dachlandschaft (Satteldach, Walmdach), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Freihalten sensibler Bereiche (Feldgehölz), Eingrünung Siedlungsrand</p>
Rahmenbedingungen:	<p>Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung</p> <p>Abklärung Erfordernis wasserrechtliche Bewilligung bzw. Anzeige aufgrund der Lage im Trinkwasserschongebiet</p> <p>Abklärung Maßnahmen aufgrund Nahelage zu § 26 Biotopfläche (Feldgehölz)</p>

	<p>Lage im Lärmeinflussbereich Salzburgring - Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionschutz in der Raumordnung“ – bei Umsetzung der Widmungskategorie „RW“ sind Maßnahmen der Handlungsstufe 1 zu prüfen</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p>
--	--

125 – Oberlehen (2) (ca. 0,25 ha)

Nutzung:	Wohnen
Widmungsvoraussetzung:	Teilfläche bereits als Bauland gewidmet Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Lage unmittelbar anschließend an bestehende Straßenanlage (Gemeindestraße) ÖV-Güteklasse G, Haltestelle ÖPNV > 500m
Bauliche Entwicklung:	Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen: offene Bauweise, Leithöhe zweigeschossige Bebauung, angestrebte Dichtefestlegung GFZ 0,5 bis 0,6, Vorgaben zur architektonischen Gestaltung Dachlandschaft (Satteldach, Walmdach), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Eingrünung Siedlungsrand
Rahmenbedingungen:	Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung Abklärung Erfordernis wasserrechtliche Bewilligung bzw. Anzeige aufgrund der Lage im Trinkwasserschongebiet Lage im Lärmeinflussbereich Salzburgring - Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionschutz in der Raumordnung“ – bei Umsetzung der Widmungskategorie „RW“ sind Maßnahmen der Handlungsstufe 1 zu prüfen Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen

126 – Widmoos (ca. 0,88 ha)	
Nutzung:	Wohnen – Bauplätze zum überwiegenden Teil bereits bebaut
Widmungsvoraussetzung:	Nachweis Wasserver- und Abwasserentsorgung, Sicherstellung ordnungsgemäße Entsorgung der Niederschlagswässer
Erschließung:	Bestehende Erschließungsstraßen (Gemeindestraße, Privatstraße) ÖV-Güteklasse G – Keine, Haltestelle ÖPNV > 500m
Bauliche Entwicklung:	Bebauung der Baulücken unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen: offene Bauweise, max. GRZ 0,25, Dachlandschaft (Satteldach, Walmdach), Sicherstellung funktionsbezogene Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur ökologischen Randgestaltung: Freihalten Waldrandbereich, Eingrünung Siedlungsrand
Rahmenbedingungen:	<p>Berücksichtigung der Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung</p> <p>Abklärung Erfordernis wasserrechtliche Bewilligung bzw. Anzeige aufgrund der Lage im Trinkwasserschongebiet</p> <p>Nahelage zu landwirtschaftlichen Betrieben – Festlegung Widmungskategorie Dorfgebiet</p> <p>Potenzial Solarstrahlung für die Nutzung von PV und/oder Solarthermie auf Dachflächen</p> <p>Abklärung Maßnahmen aufgrund der Lage anschließend an Waldflächen – Freihaltung Abstandsbereich zu Ufergehölzen – Berücksichtigung im Rahmen der Widmungsabgrenzung</p> <p>Lage im Lärmeinflussbereich Salzburgring - Berücksichtigung der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ - bei Umsetzung der Widmungskategorie „RW“ sind Maßnahmen der Handlungsstufe 1 zu prüfen, bei Umsetzung der Widmungskategorie „EW“ oder „DG“ sind keine Maßnahmen erforderlich</p>